Remissvar – EU:s förordning om bostäder till överkomlig kostnad, COM(2026) 599 (LI2026/01654)

Till: Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Diarienummer: LI2026/01654

Avsändare: Hyresbostadsägarna i Stockholm (org. nr 802556-2797)
("Hyresbostadsägarna")

Avser: Kommissionens förslag till förordning om ett ramverk för åtgärder i medlemsstaterna för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet, COM(2026) 599, samt faktapromemoria 2026/27:FPM1

Sammanfattning

Hyresbostadsägarna avstyrker förslaget i dess nuvarande form och stöder regeringens preliminära ståndpunkt att förslaget inte får harmonisera bostadspolitiken eller uppmuntra till vissa bostadsåtgärder.

- **Kompetens**
  Artikel 114 FEUF bär inte den del av förslaget som avser förvärv och användning av mark och bostäder. Den delen bör utgå.

- **Äganderätt**
  Förslaget gör inskränkningar i rätten att förvärva, använda och hyra ut egendom till ett unionsrättsligt erkänt standardverktyg. Äganderätten enligt artikel 17 i stadgan måste vara utgångspunkt i artikeltexten, inte en eftertanke i motiveringen. Privata hyresbostadsägare får inte behandlas sämre än offentliga ägare.

- **Svenska förhållanden**
  Bostadsbristen i Sverige beror på utbud, planprocess och hyressättning, inte på korttidsuthyrning eller fritidsboende. Pris-inkomstkvoten som enda mått passar inte en marknad som domineras av hyresrätt och bostadsrätt.

- **Hyressättning**
  Det måste framgå av en artikel, inte bara av skäl 33, att hyresreglering ligger utanför förordningen.

- **Delegering**
  Tröskelvärdena i artikel 6 är väsentliga delar av rättsakten och får inte kunna ändras av kommissionen genom delegerad akt.

- **I andra hand**
  Om förordningen ändå antas bör den begränsas till korttidsuthyrning som tjänst, och skyddsreglerna för enskilda ägare i artiklarna 8–13 skärpas.

Förslag till svensk förhandlingslinje

Hyresbostadsägarna föreslår att Sverige driver följande linje i rådsförhandlingarna.

1. **I första hand:** verka för att förslaget dras tillbaka som förordning och ersätts av vägledning om gällande praxis samt rekommendationens utbudsdel.
2. **Begär rättslig prövning** av artikel 114 FEUF som grund, särskilt för artikel 2.1 b, genom rådets rättstjänst.
3. **I andra hand:** begränsa tillämpningsområdet till korttidsuthyrning som tjänst och stryk förvärvs- och användningsrestriktionerna.
4. **Behåll tjänstedirektivet** fullt tillämpligt, inklusive anmälningsskyldigheten.
5. **Stryk delegeringen** i artikel 6.5. Trösklar ska ändras genom ordinarie lagstiftningsförfarande.
6. **Skriv in äganderätten** och näringsfriheten i artikeltexten, med bevisbörda på myndigheten, ersättningsrätt och likabehandling av privata och offentliga ägare.
7. **Undanta hyressättning** och hyresförhandlingssystem uttryckligen i artikel 2.
8. **Inga nya obligatoriska uppgifter** för svenska myndigheter, kommuner eller fastighetsägare.

1. Utgångspunkter: svenska förhållanden

Hyresbostadsägarna anser att förslaget är skrivet för sydeuropeiska turistorter och därför träffar snett på den svenska bostadsmarknaden. Sverige bör framhålla följande tre särdrag i rådsförhandlingarna.

Bristen är en utbudsfråga

Kommissionen anger själv att otillräckligt utbud är den strukturella huvudorsaken till bristen på överkomliga bostäder. I Sverige hänger utbudet samman med kommunalt planmonopol, långa ledtider, byggkostnader och ett hyressättningssystem som håller tillbaka investeringar och rörlighet. Inget av detta påverkas av restriktioner mot korttidsuthyrning eller mot förvärv.

Samma kritik har framförts i Europaparlamentet. EPP-gruppen anför att förslaget inte möter utbudsbristen, att hindren ligger i byggkostnader, markpriser, planrestriktioner och långsamma tillståndsprocesser, och att kommissionen på de punkterna bara lämnar rekommendationer.[1] Gruppen motsätter sig restriktionerna mot andrabostäder och pekar på skyddet för den privata äganderätten.

Hyresbostadsägarna anser att Sverige bör ansluta sig till kravet att det aviserade förenklingspaketet för bostäder tidigareläggs.

Upplåtelseformerna gör pris-inkomstkvoten missvisande

Artikel 6 mäter bostadsstress enbart som köppris i förhållande till disponibel inkomst (kvot 8, eller 10 utan trendkrav). I svenska städer bor de flesta hushåll i hyresrätt eller bostadsrätt. Bostadsrätt är en nyttjanderätt knuten till en andel i en förening, inte ägande av fast egendom. På hyresmarknaden visar sig knappheten i kötid, inte i pris, eftersom hyran bestäms efter bruksvärde och i kollektiva förhandlingar. Ett område kan alltså klassas som stressat, eller inte, på grunder som saknar samband med den faktiska tillgången till bostäder.

Sverige har redan en lagstiftning för uthyrning

Andrahandsuthyrning av hyresrätt och bostadsrätt kräver samtycke enligt 12 kap. jordabalken och bostadsrättslagen. Uthyrning av egen bostad regleras i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Generella förvärvsrestriktioner för bostäder saknas; jordförvärvslagen (1979:230) avser lantbruksegendom. Det finns därmed inget svenskt regleringsbehov som förordningen svarar mot. Den praktiska effekten blir i stället att kommuner och myndigheter får en färdig mall för ingrepp som i dag inte förekommer.

Förslaget rör också verksamheter som är vanliga på svensk hyresmarknad: blockuthyrning, företagsbostäder och uthyrning till juridiska personer. Dessa lägenheter är inte hyresgästens ”primära bostad” i förordningens mening och kan därför träffas av användningsrestriktioner enligt artikel 2.1 b. För privata hyresbostadsägare är sådan uthyrning en del av den ordinarie förvaltningen. Den bör aldrig kunna likställas med att bostaden undandras bostadsmarknaden.

2. Förslaget överskrider EU:s kompetens

Hyresbostadsägarna anser att förslaget går utöver unionens befogenheter.

Bostadspolitiken är nationell kompetens, och artikel 114 FEUF räcker inte som rättslig grund för förslaget i dess helhet. Utgångspunkten delas även av bedömare som är

[1] EPP Group, pressmeddelande 9 september 2026, https://www.eppgroup.eu/newsroom/housing-crisis-does-not-need-more-restrictions.

välvilliga till initiativet. Planering, hyresrätt, byggregler och fördelning av sociala bostäder ligger hos medlemsstater, regioner och kommuner.[2] Unionens verktyg är därför finansiering, statsstödsregler och icke-bindande rekommendationer. Uthyrningsreglering är inte en unionskompetens. Bostadsmålen kan alltså följas upp med just dessa verktyg, utan en bindande förordning om förvärv och användning. Samma analys varnar för att subventionerad efterfrågan delvis kapitaliseras i hyror och markvärden så länge utbudet är begränsat.

Artikel 114 ger ingen allmän befogenhet att reglera

En rättsakt på denna grund måste verkligen syfta till att förbättra villkoren för den inre marknadens funktion (C-376/98, *Tyskland mot parlamentet och rådet*, EU:C:2000:544, punkterna 83–84). Att nationella regler skiljer sig åt, eller att det finns en abstrakt risk för hinder, räcker inte. Förslagets uttalade ändamål är bostäders överkomlighet och tillgänglighet, alltså ett bostadspolitiskt mål. Den inre marknaden förbättras inte av att lokala restriktioner mot förvärv och användning får en gemensam mall. Restriktionerna blir tvärtom fler och lättare att försvara.

Skillnad mellan förslagets två delar

Korttidsuthyrning är en tjänst som redan omfattas av tjänstedirektivet och förordning (EU) 2024/1028. Där finns en verklig koppling till den inre marknaden. Förvärv och användning av mark och bostäder (artikel 2.1 b) är något annat: det är kärnan i medlemsstaternas egendomsordning och markpolitik. Artikel 345 FEUF anger att fördragen inte ska ingripa i medlemsstaternas egendomsordning. Bestämmelsen undantar visserligen inte nationella regler från de grundläggande friheterna (C-105/12–C-107/12, *Essent*, punkt 36), men den talar starkt emot att unionen själv lagstiftar om när ägande och bruk av bostäder får begränsas.

Subsidiaritet

Domstolen har redan utvecklat de krav som gäller för nationella restriktioner, bland annat i *Cali Apartments* (C-724/18 och C-727/18), *Libert* (C-197/11 och C-203/11) och *Festersen* (C-370/05). Kommissionen visar inte varför denna praxis, som tillämpas av nationella domstolar, behöver ersättas av en direkt tillämplig förordning. EU-utskotten i Italiens båda kammare har enligt ItaliaOggi antagit motiverade yttranden om att förslaget strider mot subsidiaritetsprincipen.[3]

Formen

En förordning är direkt tillämplig och lämnar inget genomförandeutrymme. På ett område där unionen saknar egen kompetens borde en rekommendation ha räckt. Sverige bör i vart fall kräva att rådets rättstjänst yttrar sig över den rättsliga grunden.

---

[2] The European Post, 20 september 2026, https://theeuropeanpost.eu/research-analysis/the-affordable-housing-act-tests-the-limits-of-eu-competence/.

[3] Italia Oggi, 29 oktober 2026, https://www.italiaoggi.it/diritto-e-fisco/fisco/affitti-brevi-camera-e-senato-bocciano-la-stretta-ue-invasione-di-campo-sulla-proprieta-hruixmhx.

Tjänstedirektivet

Artikel 3 undantar korttidsuthyrningsåtgärder från tjänstedirektivet, inklusive anmälningsskyldigheten i artikel 15.7. Det tar bort kommissionens förhandskontroll och försvagar skyddet för tjänsteutövare. Hyresbostadsägarna delar regeringens uppfattning att tjänstedirektivets tillämpning ska värnas.

3. Äganderätten

Förslaget behandlar äganderätten som ett hinder att hantera, inte som en rättighet att skydda. Hyresbostadsägarna anser att utgångspunkten bör vara den omvända.

Rättslig ram

Rätten att äga, använda och förfoga över lagligen förvärvad egendom skyddas av artikel 17 i EU:s stadga, artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen och 2 kap. 15 § regeringsformen. Näringsfriheten skyddas av artikel 16 i stadgan. Inskränkningar kräver lagstöd, ett allmänt samhällsintresse, respekt för rättighetens väsentliga innehåll och proportionalitet (artikel 52.1 i stadgan). EU-domstolen har underkänt nationella ingrepp i fastighetsrättigheter på just denna grund (C-235/17, *kommissionen mot Ungern*). Europadomstolen har gjort detsamma i fråga om hyres- och tomträttsreglering (*Hutten-Czapska mot Polen*, *Lindheim m.fl. mot Norge*).
I Hutten-Czapska fann Europadomstolen att en hyresreglering som inte ger ägaren täckning för underhållskostnader och en rimlig avkastning strider mot egendomsskyddet. Samma måttstock bör gälla för användnings- och vakansrestriktioner som träffar privata hyresbostadsägare.

Vad förslaget gör

Förordningen sägs inte skapa någon rätt eller skyldighet att ingripa, men artikel 5 anger att en myndighet ”får” begränsa korttidsuthyrning samt förvärv och användning av bostäder om artiklarna 6–10 är uppfyllda. I praktiken blir det en unionsrättslig checklista: den myndighet som bockar av punkterna får en presumtion för att ingreppet är förenligt med EU-rätten. Motiveringen nämner artikel 17 som ”respekterad” genom förfarandegarantier. Artikel 16 i stadgan och artikel 345 FEUF nämns inte alls.

Särskilt om vakansåtgärder

Enligt artikel 10.1 g ska åtgärder mot långvarig vakans kalibreras efter antal bostäder hos samma ägare och efter om förvärvaren är en juridisk person. Det pekar ut professionella privata hyresvärdar som måltavla, eftersom de regelmässigt äger många bostäder genom bolag. Undantagen i artikel 9.4 omfattar inte renovering, ombyggnad, evakuering eller tomställning inför försäljning, som är normala inslag i fastighetsförvaltning.

Vad som bör krävas

Hyresbostadsägarna anser att regeringen bör kräva följande:

- En artikel som uttryckligen anger att åtgärder ska vara förenliga med artiklarna 16 och 17 i stadgan, och att bevisbördan ligger på myndigheten.
- Rätt till ersättning när en åtgärd avsevärt försvårar pågående laglig användning, i linje med 2 kap. 15 § regeringsformen.
- Skydd för befintliga rättsförhållanden även vid användningsrestriktioner, inte bara vid förvärvsrestriktioner (artikel 10.1 f).
- Att kriterierna om antal bostäder och juridisk person i artikel 10.1 g stryks.
- Att långsiktig uthyrning av bostäder alltid räknas som bostadsanvändning, oavsett om hyresgästen är en fysisk eller juridisk person, och därmed undantas från användnings- och vakansrestriktioner.
- Att åtgärder inte får innebära skyldighet att hyra ut, anvisningsrätt för det allmänna eller tvångsförvaltning. Ägaren ska behålla rätten att välja hyresgäst och upplåtelseform.
- Att åtgärder ska vara neutrala mellan ägarkategorier. Privata hyresbostadsägare får inte träffas av restriktioner som kommunala bostadsbolag undantas från.
- Att en överklagad åtgärd inte får verkställas mot ägaren innan domstol har prövat den, om ägaren annars riskerar skada som är svår att reparera.

4. Synpunkter på enskilda artiklar

Artikel	Innehåll	Synpunkt
2.1 b, 5.1 b	Restriktioner mot förvärv eller användning av mark och bostäder som inte är primär bostad	Bör utgå i sin helhet, inte bara i fråga om mark. Saknar bärande inremarknadsgrund och ingriper i egendomsordningen. För obebyggd mark är ”primärboende” dessutom obestämbart och kolliderar med planlagstiftningen.
2.2	Åtgärder som enbart vidtas av andra tvingande hänsyn till allmänintresset omfattas inte	Öppnar för kringgående: en myndighet kan ange ett annat syfte och slipper då skyddsreglerna. Bör snävas in eller utgå.
3.1	Korttidsuthyrningsåtgärder undantas från tjänstedirektivet	Bör utgå. Anmälningsskyldigheten bör bestå.
4	Definitioner; ”primär bostad” preciseras i nationell rätt	Det bör klargöras att bostad som hyrs ut långsiktigt, även via juridisk person, inte är ”icke-primär användning”.
6.1–6.2	Bostadsstress: pris-inkomstkvot minst 8 med tioårig ökning, eller minst 10	Ett enda köpprisbaserat mått är otillräckligt. Det bör anges att kriterierna är kumulativa. Medlemsstaterna bör få lägga till indikatorer, till exempel utbudsdata, som ytterligare krav. Valbara indikatorer avstyrks, eftersom de vidgar utrymmet för ingrepp.

6.5	Kommissionen får ändra trösklar och bilaga genom delegerad akt	Avstyrks. Trösklarna avgör förordningens räckvidd och är väsentliga delar enligt artikel 290 FEUF.
9.2–9.3	Myndigheten ska visa betydande negativ effekt under minst tre år	Tillstyrks i sak. Kravet bör avse orsakssamband, inte samvariation.
9.4	Undantag från vakansåtgärder	Bör kompletteras med renovering, ombyggnad, evakuering och pågående försäljning.
10.1 b	Ingen mindre ingripande åtgärd får vara lika effektiv	Tillstyrks. Bör uttryckligen omfatta utbudsåtgärder som planläggning och markanvisning.
11	Förfarandegarantier och domstolsprövning	Tillstyrks. Bör kompletteras med talerätt för näringslivs- och fastighetsägarorganisationer.
12	Högst fem år, förlängning efter översyn	Antalet förlängningar bör begränsas, annars blir tidsgränsen formell. Förlängning bör förutsätta att myndigheten visar vilka utbudsåtgärder den själv har vidtagit; egen passivitet får inte motivera fortsatt ingrepp.
13	Offentliggörande av åtgärder, bedömningar, område och varaktighet	Bör uttryckligen omfatta underliggande data, beräkningar och metodval, så att bedömningen kan återskapas och prövas enligt artikel 11.
15	Delegeringens utövande	Hänvisar till artikel 6.3; befogenheten finns i artikel 6.5. Felet bör rättas om delegeringen behålls.

Artiklarna 8–13 innehåller de villkor som en myndighet måste uppfylla före ett ingrepp. De är förslagets enda del som stärker den enskilde ägarens ställning. Samma skydd följer redan av EU-domstolens praxis och kan förtydligas genom kommissionens vägledning, utan en ny förordning.

Administrativ börda

Beräkning av pris-inkomstkvoter på delområdesnivå kräver data som SCB och Lantmäteriet i dag inte tar fram i den formen. Regeringen bör inte acceptera nya obligatoriska uppgifter för myndigheter eller ökad uppgiftslämnarbörda för fastighetsägare.

5. Hyressättningen och rekommendationen

Hyresreglering ligger utanför förordningen, och det måste säkras i artikeltexten. I dag följer avgränsningen endast av skäl 33 och motiveringen, som anger att åtgärder som reglerar hyror i bostadshyresavtal faller utanför, om de inte begränsar förvärv eller

användning. Det förbehållet är oklart. Sverige bör kräva en uttrycklig bestämmelse i artikel 2 om att hyressättning, besittningsskydd och formerna för hyresförhandling inte omfattas. Det gäller oavsett om hyresvärden förhandlar med en hyresgästorganisation eller med hyresgästerna själva.

Den åtföljande rekommendationen inför begreppet områden för överkomliga bostäder och förordar snabbare tillståndsprocesser och konvertering av befintliga byggnader.

Hyresbostadsägarna välkomnar rekommendationens utbudsdel. Den visar också att kommissionen kan verka genom icke-bindande instrument på bostadsområdet. Sverige bör dock bevaka att rekommendationens begrepp inte senare blir grund för bindande krav på hyresnivåer eller upplåtelseformer.

Den svenska erfarenheten är att prisreglering och användningsrestriktioner fördelar brist men inte avhjälper den. Ett EU-ramverk som gör restriktioner till det närmast tillgängliga verktyget riskerar att tränga undan de åtgärder som faktiskt ökar utbudet.

Statsstöd och konkurrensneutralitet

Förordningen ingår i en bredare plan. Sedan december 2025 är överkomliga bostäder en egen undantagen kategori i kommissionens SGEI-beslut, utan ersättningstak och utan krav på anmälan.[4] För Sverige är detta känsligt. Kommunala bostadsaktiebolag ska enligt lagen (2010:879) drivas enligt affärsmässiga principer, just för att konkurrensen med privata hyresvärdar ska vara neutral. Regeringen bör klargöra att de nya statsstödsreglerna inte ska användas för att subventionera offentligt ägda bostäder på privata hyresvärdars bekostnad. Stöd bör i så fall vara tillgängligt för privata hyresbostadsägare på samma villkor.

Prejudikatrisk

Modellen med ett unionsramverk som anger villkoren för nationella marknadsingrepp kan återanvändas. Nästa förordning kan avse hyresnivåer, upplåtelseformer eller ägarkategorier. Det är ytterligare ett skäl att avgränsa hyressättningen i artikeltexten redan nu och att pröva den rättsliga grunden innan modellen etableras.

Stockholm den 14 november 2026

Hyresbostadsägarna i Stockholm

[4] Kommissionens reviderade beslut om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI-beslutet), december 2025, se competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/sgei_en.