BOSTAD DIREKT | **STOCKHOLM AB**

Remissyttrande

Kommissionens förslag om bostäders överkomlighet och tillgänglighet

TILL
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

ÄRENDE
COM(2026) 599, 2026/0268(COD) | LI2026/01654

REMISSINSTANS
Bostad Direkt Stockholm Aktiebolag

DATUM
30 oktober 2026

Bostad Direkt arbetar med att göra bostäder tillgängliga när människor behöver flytta för arbete. Vi förmedlar bland annat privatägda bostäder till företag och hjälper arbetsgivare att hitta boenden åt medarbetare; i vissa upplägg är Bostad Direkt även avtalspart. Vi äger inte bostäderna. Vår erfarenhet är därför särskilt relevant för frågan om hur befintliga hem kan användas utan att tillfälligt boende för arbete blandas ihop med semesteruthyrning. [8]

Bostad Direkt avstyrker förordningsförslaget i dess helhet. EU bör inte införa en ny ram för ingripanden på bostadsmarknader utan belägg för att en viss verksamhet orsakar en konkret lokal skada. De uppgifter som kommissionen använder visar inte heller en generell, fortgående försämring av hushållens faktiska boendekostnader i förhållande till disponibel inkomst.

Bostadspriser är inte hushållens boendekostnad

EU:s befolkningsandel i hushåll där boendekostnaderna översteg 40 procent av disponibel inkomst var 10,0 procent 2010, 9,4 procent 2019 och 7,7 procent 2025. Ett genomsnittligt mått på faktiska boendekostnader som andel av disponibel hushållsinkomst gick från 22,4 procent 2014 till 18,9 procent 2025, även om utvecklingen sedan 2020 inte varit jämnt fallande. Det är inte ett bevis för att alla hushåll eller orter har det bra. Det visar däremot att den generella EU-bilden inte kan beskrivas som en obruten försämring. Lokala och fördelningsmässiga problem behöver visas med lokala data. [3, 4]

Artikel 6 och bilagan använder i stället pris i förhållande till inkomst för att identifiera pressade marknader. Ett uppskattat bostadspris kan säga något om möjligheten att köpa, men inte hur mycket ett hushåll faktiskt betalar för hyra, ränta, avgift, energi och andra boendekostnader. Det säger inte heller om tillfällig uthyrning orsakar den lokala pressen. Innan pris/inkomst används som grund för ingripanden måste metoden redovisas och kompletteras med faktiska kostnader, utbud, vakans, upplåtelseformer och skillnader mellan inkomstgrupper. [1, 2]

Tillfälliga hem möjliggör rekrytering och flytt

En bostad som används av en person som flyttat till en ny ort för ett arbete är ett hem under den vistelsen. Det gäller också studenter, projektanställda och personer på tidsbegränsade uppdrag. Förmedling via företag eller betalning för professionella tjänster förändrar inte boendets funktion. Om sådana upplåtelser begränsas på samma grund som semesterboende kan arbetsgivare få svårare att rekrytera och människor få svårare att ta arbete eller utbildning på annan ort. Kommissionen konstaterar själv att bostadstillgång påverkar arbetskraftens rörlighet samt tillgången till arbete och utbildning. [1, skäl 1]

Förordning (EU) 2024/1028 lämnar den närmare definitionen av korttidsuthyrning till nationell rätt. Skäl 6 beskriver boende för mer permanent användning, typiskt ett år eller längre, men skapar ingen bindande tolvmånadersgräns. En vistelse på flera månader kan vara den boendes faktiska hem. Bedömningen bör väga in ändamål, faktisk användning, avtalsförhållande och anknytning till arbete eller studier. Ett år får inte bli en automatisk gräns för klassificering eller ingripande. [5]

Svenska förhållanden kräver varsamhet

Sverige har redan omfattande regler för andrahandsuthyrning av hyres- och bostadsrätter. De nya reglerna om blockhyra, som trädde i kraft den 1 juli 2026, skapar samtidigt en särskild nationell ordning för vissa företagsbostäder. EU-regler bör ta höjd för dessa bestämmelser och får inte göra det svårare att använda ett befintligt bostadsbestånd för arbete och studier. Den svenska ettårsregeln i 12 kap. 45 a § första stycket 3 jordabalken gäller i vissa fall avstående från besittningsskydd; den bestämmer inte maximal hyrestid och definierar inte korttidsuthyrning. [6]

Draghis konkurrenskraftsrapport pekar på behovet av regelförenkling och minskad administrativ börda. En ny EU-process med indikatorer, dokumentationskrav och möjliga lokala begränsningar riskerar att ge företag fler kostnader och mindre förutsebarhet. Det går i motsatt riktning mot att stärka investeringar, produktivitet och rörlighet i den inre marknaden. [7]

Vad Bostad Direkt ber regeringen verka för

Bostad Direkt uppmanar regeringen att motsätta sig förslaget som helhet. Om EU ändå går vidare bör regeringen kräva att:

1. varje begränsning grundas på offentlig, aktuell och lokalt avgränsad bevisning om att just den verksamhet som ska begränsas orsakar mätbar skada;
2. prövningen använder hushållens faktiska boendekostnader i relation till disponibel inkomst och redovisar bostadsutbud, vakans och effekter för olika inkomstgrupper;
3. boende som faktiskt används för arbete, rekrytering, studier och tidsbegränsade uppdrag inte klassificeras som turistuthyrning enbart på grund av längd, möblering eller kommersiell förmedling;
4. åtgärder är proportionerliga, geografiskt och tidsmässigt avgränsade samt möjliga att överklaga, och att mindre ingripande sätt att öka utbudet prövas först;
5. konsekvenser för den fria rörligheten, kompetensförsörjningen och företagens regelbörda bedöms innan beslut.

Bostad Direkt avstyrker således förslaget. Kraven ovan är subsidiära skydd om lagstiftaren ändå väljer att gå vidare; de innebär inte stöd för den föreslagna ingripanderamen.

Källförteckning

[1] Europeiska kommissionen, COM(2026) 599 final, förslag till förordning om bostäder till överkomlig kostnad, särskilt artiklarna 3–12 och bilagan. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52026PC0599

[2] Europeiska kommissionen, SWD(2026) 606 final, konsekvensbedömning till COM(2026) 599, särskilt avsnitt 5.2 och bilagorna 1–2.

[3] Europeiska kommissionen, Employment and Social Developments in Europe 2026, kapitel 1, uppgifter om boendekostnadernas andel av disponibel inkomst 2014–2025. https://ec.europa.eu/employment_social/employment_analysis/esde/2026/Chapter%201.html

[4] Eurostat, Key figures on European living conditions – 2026 edition, bostadskostnader och överbelastning 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/15216629/24279737/KS-01-26-036-EN-N.pdf

[5] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1028, artikel 3.4 och skäl 6. https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj

[6] Jordabalk (1970:994), 12 kap. 39–40 §§, 1 e § och 45 a §; bostadsrättslagen (1991:614), 7 kap. 10–11 §§; SFS 2026:773. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/

[7] Mario Draghi, The future of European competitiveness, del B, avsnitt 2, kapitel 5, “Simplifying rules”, 9 september 2024. https://commission.europa.eu/document/download/ec1409c1-d4b4-4882-8bdd-3519f86bbb92_en?filename=The+future+of+European+competitiveness_+In-depth+analysis+and+recommendations_0.pdf

[8] Bostad Direkt Stockholm AB, användarvillkor och företagsvillkor; Bostad Direkt, Om oss och tjänster för företag. https://www.bostaddirekt.com/sv/villkor ; https://www.bostaddirekt.com/en/about-us ; https://www.bostaddirekt.com/en/residential-services-for-companies