FÖRETAGS BOSTADS BOLAGEN

Remissyttrande

Europeiska kommissionens förslag om bostäder till överkomlig kostnad

Till: Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Ärende: COM(2026) 599, 2026/0268(COD)
Diarienummer: LI2026/01654
Remissinstans: Företagsbostadsbolagen (FBB)
Datum: 4 november 2026

Sammanfattande ställningstagande

Företagsbostadsbolagen (FBB) avstyrker kommissionens förslag till förordning i dess helhet. Förslaget skapar en ny EU-ram för att bedöma och möjliggöra lokala begränsningar av bostäders användning. Det riskerar att öka regelbördan, osäkerheten och kostnaderna i en union som behöver stärka produktivitet, investeringar och konkurrenskraft. Samtidigt visar Eurostats jämförbara mått inte en generell ökning av hushållens faktiska boendekostnader i förhållande till disponibel inkomst sedan 2010. Förslagets huvudsakliga stressindikator bygger dessutom på bostadspriser i förhållande till inkomster, inte på den löpande kostnaden för att bo. FBB delar målet om bostäder som hushåll har råd med, men anser inte att det motiverar förordningens nya ingripanderam.

FBB anser att EU i första hand bör förenkla regler, stärka bostadsutbudet och förbättra användningen av befintligt bestånd. Eventuella lokala ingripanden måste bygga på faktisk lokal skada och skilja turistisk uthyrning från tillfälligt boende som möjliggör arbete, rekrytering och studier. Förordningens undantag måste omfatta både korttidsuthyrning och åtgärder mot bostäder som inte klassas som primärbostad. Sverige bör inte möta dessa utmaningar med ytterligare reglering ovanpå ett redan hårt reglerat system.

FBB:s huvudsakliga synpunkter är följande:

- En ny EU-ram riskerar att öka regelbördan och försvaga investeringar, rörlighet och konkurrenskraft, i motsatt riktning mot det förenklingsarbete som Draghi efterlyser.
- EU-genomsnittet visar inte att hushållens faktiska boendekostnader i förhållande till disponibel inkomst har fortsatt att öka. Utsatta grupper och lokala marknader kräver särskild analys, men beläggen motiverar inte en generell krisram.
- Pris/inkomstkvoten i artikel 6 mäter i första hand möjligheten att köpa en genomsnittlig bostad. Den mäter inte vad hushåll faktiskt betalar för boendet eller hur stor del av inkomsten som går till boendekostnader.
- Förordningen måste skilja turistuthyrning från bostäder som faktiskt används för arbete, studier och rekrytering. En automatisk ettårsgräns kan fånga in många sådana boenden och skapa rättsosäkerhet.
- Sverige har en mycket hårt reglerad hyresmarknad. Långa köer och fortsatt stor kostnadsbelastning för låginkomsttagare visar att reglering i sig inte garanterar vare sig tillgång eller överkomlighet; fler lager av regler riskerar att förvärra matchningsproblemen.
- Förslaget måste uttryckligen undanta arbets- och studieboende från båda tillämpningsspåren i artikel 2. Skyddet ska utgå från faktisk användning och ändamål, inte avtalstid, ägandeform eller avtalspart.
- Befintlig laglig användning och redan ingångna avtal behöver tydligare övergångsskydd. Konsekvensbedömningen analyserar inte företagsbostäder som ett eget segment.

1. En ny regleringsram går emot behovet av regelförenkling och stärkt konkurrenskraft

FBB:s främsta invändning gäller den principiella inriktningen. Europeiska företag behöver kunna investera, växa och rekrytera på en gemensam marknad med tydliga och proportionerliga regler. Mario Draghis rapport om Europas konkurrenskraft framhåller att en alltför stor regel- och administrationsbörda kan höja företagens kostnader, sänka produktiviteten och skapa hinder för nya företag. Rapporten pekar därmed på ett konkurrenskraftsproblem som EU måste möta genom förenkling, inte genom att lägga på nya regleringslager. [11]

Kommissionen beskriver förslaget som ett processuellt ramverk för rättslig klarhet, inte som ett krav på medlemsstaterna att införa begränsningar. Men ramen anger gemensamma kriterier, beviskrav, bedömningsprocesser och gränser för hur lokala myndigheter får agera. Den kan också påverka redan befintliga nationella regler. Regeringens preliminära bedömning är att förslaget kan fördyra och komplicera vissa bostadsrelaterade processer i Sverige och få budgetära konsekvenser. FBB bedömer att detta kan öka kostnaderna för myndigheter och företag, skapa osäkerhet kring investeringar och göra tillfälliga bostäder svårare att tillhandahålla. [1, 12]

Konsekvensbedömningen fick först ett negativt yttrande från kommissionens nämnd för konsekvensbedömning och därefter, efter omarbetning, ett positivt yttrande med reservationer. Nämndens granskning avgör inte om förordningen bör antas, men visar att underlagets kvalitet och analys har behövt stärkas. FBB anser därför att regeringen bör pröva särskilt om förslagets problemformulering, mått och förväntade effekter ger tillräckligt stöd för en ny bindande ram. [1, 2]

Detta är inte en invändning mot att lokala problem får hanteras. Det är en invändning mot att skapa en ny EU-rättslig väg till begränsningar utan att först visa att den behövs och att nyttan överstiger kostnaden. När bostäder för arbete och studier blir svårare att ordna kan människor få svårare att flytta dit jobben och utbildningarna finns. Det riskerar att begränsa den fria rörligheten, försämra företagens kompetensförsörjning och hålla tillbaka tillväxten. FBB anser därför att förslaget inte bör antas. EU bör i stället prioritera regelförenkling, investeringar, innovation och ett större utbud av bostäder.

2. Boendekostnadernas andel av disponibel inkomst har inte ökat generellt

Kommissionens förslag beskriver bostäders överkomlighet som ett växande unionsproblem. Eurostats mått på den faktiska boendekostnadsbördan ger en längre och mer blandad bild. Andelen av EU:s befolkning som bodde i ett hushåll där boendekostnaderna översteg 40 procent av den disponibla inkomsten var 10,0 procent 2010. Den steg till 11,6 procent 2013, sjönk till 9,4 procent 2019, var 8,8 procent 2023, 8,2 procent 2024 och 7,7 procent 2025. Den senaste nivån är därmed 2,3 procentenheter lägre än 2010 och 1,7 procentenheter lägre än 2019. Utvecklingen har inte varit jämnt fallande, men den visar inte en fortgående ökning av andelen som lägger mer än 40 procent av sin disponibla inkomst på boendet. [3, 4, 9]

Ett kompletterande genomsnittsmått visar samma långsiktiga riktning, med en uppgång efter 2020. Hushållens boendekostnader motsvarade 22,4 procent av disponibel inkomst 2014 och 18,5 procent 2020. Andelen steg till 19,7 procent 2023 och sjönk därefter till 19,2 procent 2024 och 18,9 procent 2025. Jämfört med 2014 var andelen således 3,5 procentenheter lägre 2025; jämfört med 2020 var den 0,4 procentenheter högre. [3, 10]

Genomsnitten visar inte att alla hushåll har fått det bättre. År 2025 var andelen med överbelastade boendekostnader fortfarande 29,1 procent bland personer i risk för fattigdom och 25,9 procent i den lägsta

inkomstkvintilen. Kostnaderna är också mer betungande i vissa städer och regioner. Det visar varför sårbara hushåll och lokala marknader behöver särskild uppmärksamhet. Samtidigt belägger EU-genomsnittens utveckling inte en generell, fortgående försämring för hushållen som helhet. En lokal problembild måste därför visas med lokalt relevanta belägg och särredovisa utsatta grupper. [3]

Pris/inkomstkvoten i artikel 6 och bilagan mäter inte hushållens faktiska boendekostnad. Kvoten visar hur många års disponibel inkomst per capita som krävs för att köpa en genomsnittlig bostad. Det kan vara relevant för hushållens möjligheter att köpa, men det är inte ett mått på den löpande kostnaden för att bo. Hushållens faktiska boendekostnad beror bland annat på hyra eller kapitalkostnad, ränta, avgifter, energi, underhåll, skatter och eventuella bostadsstöd. För hyresgäster visar priset på en bostad som säljs inte vad en jämförbar bostad kostar att hyra. En korrelation mellan bostadspriser och hyror gör inte måtten likvärdiga. [1, artikel 6, bilagan och skäl 20]

Kommissionens konsekvensbedömning visar dessutom att resultatet påverkas kraftigt av vald tröskel och metod. I en preliminär känslighetsanalys med PTI-tröskeln 8 och en positiv förändring 2014–2024 identifierades 42 procent av NUTS 3-områdena, motsvarande 46,8 procent av befolkningen och 24,4 procent av kommunerna. Detta är inte en faktisk klassificering enligt hela artikel 6, eftersom den också kräver en framåtblickande bedömning och belägg enligt artikel 9. Analysen visar ändå att indikatorn kan få ett brett geografiskt genomslag redan i en första screening. [2, avsnitt 5.2 och figur 6]

FBB motsätter sig därför att pris/inkomstkvoten utlöser eller skapar en presumtion för inskränkande åtgärder. Om den alls används som ett bakgrundsmått måste den kompletteras med öppna och jämförbara uppgifter om faktiska hyror och boendekostnader i förhållande till disponibel hushållsinkomst, uppdelade efter inkomstgrupp och upplåtelseform. Även vakans, bostadsutbud, kötid och bostädernas storlek och kvalitet behöver ingå. Metoden måste redovisas så att den går att pröva och reproducera lokalt.

3. Turistuthyrning måste skiljas från boende för arbete och studier

Företagsbostadsbranschen rymmer flera modeller. Bostäder kan tillhandahållas genom blockhyra och vidareuthyrning av hyresrätter, genom upplåtelse av bostadsrätter eller egna fastigheter, samt genom möblerade lägenheter och lägenhetshotell. Avtalet kan tecknas av arbetsgivaren, den boende eller en annan organisation. Modellerna skiljer sig åt i ägande, avtalskedja och drift, men kan alla tillgodose ett faktiskt bostadsbehov i samband med arbete, rekrytering, studier eller tidsbegränsade uppdrag. Reglerna måste därför bedöma användningen, inte förutsätta att branschen har en enda affärsmodell.

Artikel 2.1 innehåller två separata tillämpningsspår: dels åtgärder som begränsar korttidsuthyrning, dels begränsningar av förvärv eller användning av bostäder som inte används som primärbostad. Artikel 5 anger de åtgärder som får vidtas enligt dessa spår. En företagsbostad kan träffas av det senare spåret även om den inte klassas som korttidsuthyrning. Ett undantag som bara avser korttidsuthyrning är därför otillräckligt. [1, artiklarna 2 och 5]

Artikel 4.4 definierar primärbostad som den bostad där en fysisk person stadigvarande bor och har centrum för sina intressen, med närmare definition i nationell rätt. En person som flyttar till en ort för ett tidsbegränsat arbete eller en utbildning kan ha sitt faktiska hem där utan att utan vidare uppfylla båda leden i definitionen. FBB anser därför att nationell rätt bör kunna beakta en faktisk bostad på arbets- eller studieorten. En sådan justering får dock inte ersätta ett självständigt undantag för arbets- och studieboende; skyddet ska inte bero på en snäv primärbostadsbedömning. [1, artikel 4.4]

Artikel 10 pekar bland annat ut verksamhetens omfattning, frekvens och kommersiella karaktär som relevanta omständigheter vid utformningen av begränsningar. Kommersiell karaktär eller ett större antal bostäder är emellertid inte detsamma som turistisk användning eller undanträngning av

permanentboende. En professionell operatör kan förmedla eller tillhandahålla bostäder till personer som faktiskt bor där under arbete, studier eller tidsbegränsade uppdrag. Bedömningen måste därför visa vad bostäderna används till och vilken konkret lokal effekt användningen har. [1, artikel 10]

Kommissionen konstaterar själv i skäl 1 att bostäders överkomlighet påverkar arbetskraftens rörlighet, tillgången till arbete och utbildning samt möjligheten för samhällsviktiga yrkesgrupper att bo i de samhällen där de arbetar. Det talar för att den föreslagna ramen uttryckligen ska skydda boende som fyller denna funktion. [1, skäl 1]

Tillfälligt boende är ofta en del av flyttkedjan: den som rekryteras till en ny ort behöver kunna bo där medan en mer permanent bostad ordnas. Detsamma gäller studenter, forskare, projektanställda och personer som utför tidsbegränsade uppdrag. Om dessa boenden begränsas riskerar förslaget att försämra matchningen mellan människor och arbetstillfällen och försvåra arbetsgivares kompetensförsörjning. I sammanfattningen av konsekvensbedömningen återger kommissionen att samrådet visade en bred samsyn om att korttidsuthyrning inte är den huvudsakliga drivkraften bakom bostadspressen och att strukturella begränsningar av utbudet förtjänar större uppmärksamhet. Det utesluter inte lokala effekter, men understryker behovet av att visa vilken verksamhet som orsakar vilken skada. [18]

Konsekvensbedömningen nämner arbetskraftsrörlighet samt arbete och studier på en övergripande nivå. Den analyserar däremot inte företagsbostäder som ett särskilt marknadssegment med olika ägande- och avtalsmodeller, eller vilka effekter begränsningar kan få för arbetsgivares rekrytering och tillgången till boende vid flytt och tidsbegränsade uppdrag. Denna brist är relevant eftersom förordningens lokala åtgärder kan få konkreta effekter på segmentet. FBB:s invändning ska inte förstås som att konsekvensbedömningen aldrig nämner arbete eller studier, utan att den inte bedömer detta särskilda boende och dess konsekvenser separat. [2] RSB:s tidigare negativa yttrande tog bland annat upp brister i problemformuleringen och i underlaget för att bedöma alternativens effekter. Det stöder behovet av en mer fullständig analys, men FBB gör inte gällande att nämnden särskilt har granskat företagsbostäder som segment. [2, bilaga 1]

FBB föreslår att artikel 2 kompletteras med ett nytt stycke som omfattar båda tillämpningsspåren: ”Denna förordning ska inte tillämpas på åtgärder som avses i artikel 2.1 a eller b, i den utsträckning åtgärderna avser bostäder som tillhandahålls eller används, direkt eller genom en arbetsgivare, utbildningsanordnare eller annan organisation, som bostad där en fysisk person faktiskt bor i samband med arbete, rekrytering, utbildning eller ett tidsbegränsat uppdrag. Detsamma gäller förvärv av bostad eller mark i den mån förvärvet syftar till att tillhandahålla sådant boende. Undantaget gäller oberoende av ägandeform, avtalsform eller vem som är avtalspart. Det omfattar inte boende som huvudsakligen tillhandahålls för turism eller fritid.”

FBB motsätter sig att en viss vistelselängd ensam används för att klassificera en upplåtelse som korttidsuthyrning eller som grund för ingripande. Det bör inte införas någon automatisk enmånads- eller tolvmånadersgräns för boenden med anknytning till arbete, rekrytering, utbildning eller uppdrag. Artikel 3.4 i förordning (EU) 2024/1028 lämnar den närmare definitionen till nationell rätt. Skäl 6 beskriver möblerat boende för mer permanent användning som typiskt ett år eller längre, men fastställer ingen bindande gräns och nämner även korta vistelser för arbete och studier. En vistelse på flera månader kan vara den boendes faktiska hem. Syftet, den faktiska användningen, avtalsförhållandet och anknytningen till arbete eller studier ska vägas in; längden kan vara en omständighet men får inte ensam avgöra klassificeringen. [16]

Ettårsfristen i svensk rätt gäller en annan fråga. Enligt 12 kap. 45 a § första stycket 3 jordabalken kan avstående från rätten till förlängning avtalas för högst ett år utan Hyresnämndens godkännande i vissa företagsbostäder som upplåts efter blockhyra enligt 12 kap. 1 e § andra stycket 1 b. Regeln är varken en maxgräns för hyrestiden eller en definition av korttidsuthyrning. Det uppstår alltså inte i sig ett rättsligt

moment 22: svensk rätt förbjuder inte längre hyresförhållanden. Men om EU-regleringen gör ett år till en automatisk gräns kan arbets- och studieboenden på flera månader ändå fångas upp och skapa rättsosäkerhet. FBB begär därför ett uttryckligt klargörande att sådana bostäder inte omfattas enbart på grund av vistelsens längd. [17]

Artikel 9 kräver att den berörda verksamheten haft en betydande negativ effekt på bostäders tillgänglighet eller överkomlighet under minst tre år. FBB avstyrker förordningen i dess helhet. Om den ändå antas kan FBB endast tillstyrka kravet på konkret lokal utredning som ett nödvändigt minimiskydd, och kravet bör skärpas. Myndigheten måste visa ett orsakssamband mellan den specifika verksamhet som ska begränsas och den lokala effekten, skilja mellan turistuthyrning och arbets- eller studieboende samt redovisa vakans och andra relevanta marknadsfaktorer. En generell pris/inkomstkvot får inte ersätta denna prövning. Detta begränsade tillstyrkande innebär inte stöd för förordningen eller för en ny rätt att ingripa.

4. Sverige visar varför ytterligare reglering inte är någon lösning i sig

Sverige bör inte beskrivas som en oreglerad marknad där nya regler saknas. Sedan den 1 juli 2026 gäller nya bestämmelser för blockhyra som uttryckligen syftar till att underlätta företagens möjligheter att ordna bostäder åt personal. Reglerna ger tydligare förutsättningar för blockhyra av minst tre lägenheter. I de fall lagen kräver det lämnar Hyresnämnden tillstånd. Reglerna ger också möjlighet till anpassad hyra i vissa fall och, vid vissa företagsbostäder, till avstående från besittningsskydd i upp till ett år utan Hyresnämndens godkännande. Det är en nationell ordning för denna typ av boende. Den innebär inte att alla företagsbostäder omfattas av blockhyra eller automatiskt faller utanför EU-förslagets räckvidd. Men den visar varför ett EU-regelverk måste utformas så att det inte oavsiktligt försvårar en boendeform som Sverige nyligen har reglerat särskilt. [17]

OECD beskriver Sveriges hyresreglering som den striktaste i OECD. OECD konstaterar samtidigt att hyresregleringen inte har gjort bostäder överkomliga för många låginkomsttagare: 44 procent av hyresgästerna i den lägsta inkomstkvintilen lägger mer än 40 procent av sin disponibla inkomst på hyran. OECD kopplar regleringen till dålig matchning mellan bostäder och behov, ransonering och långa köer. Det är belägg för att omfattande reglering inte i sig garanterar vare sig överkomlighet eller tillgång. Det visar inte att reglering ensam orsakat Sveriges bostadsproblem, men det talar emot att ytterligare reglering skulle vara en generell lösning. [13]

Stockholms bostadskö illustrerar både den långvariga bristen och vikten av att beskriva siffrorna rätt. Under 2025 var den genomsnittliga kötiden 9,0 år i hela Bostadsförmedlingens region och 21,1 år för befintliga bostäder i innerstaden. [14] I april 2026 förmedlades en femrumslägenhet på 165 kvadratmeter på Kommendörsgatan efter 42,3 års kötid, vilket Bostadsförmedlingen redovisar som månadens längsta kötid. Det är ett rekord för en enskild attraktiv bostad, inte en typisk väntetid. Tillsammans visar siffrorna hur svårt det kan vara att få tillgång till vissa hyresrätter i Stockholm. [15]

Detta måste ses tillsammans med de svenska regler som styr andrahandsupplåtelse och tillfällig vistelse. I hyresrätt krävs som huvudregel hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning; i bostadsrätt krävs som huvudregel styrelsens samtycke, med möjlighet till prövning hos Hyresnämnden. Plan- och byggregler kan också aktualiseras när en byggnad eller bostad används på ett sätt som skiljer sig från dess lovliga användning. Bedömningen beror på de faktiska omständigheterna. En plan- och bygglovsrättslig klassificering av tillfällig vistelse avgör inte i sig om uthyrningen är korttidsuthyrning enligt EU:s förordning 2024/1028. Skillnaderna mellan dessa regelverk och osäkerheten i gränsdragningen kan dock påverka även arbetsrelaterat boende. Regeringens preliminära bedömning är att EU-förslaget kan fördyra och komplicera vissa bostadsrelaterade processer i Sverige. [5–8, 12, 16]

FBB:s medlemmar möter samtidigt bostäder som står tomma eller inte används effektivt, medan arbetsgivare har svårt att ordna boende för personer som flyttar till arbete eller studier. Kommissionens pris/inkomst-screening kan peka ut områden med höga bostadspriser i förhållande till inkomster, men den visar inte att ytterligare begränsningar av tillfälliga bostäder skulle sänka hushållens faktiska boendekostnader eller öka tillgången på rätt sorts bostäder. Sverige bör därför gå mot enklare och mer förutsebara regler för tillfälligt boende som möjliggör arbete, rekrytering och studier. Ett nytt EU-ramverk riskerar i stället att lägga ytterligare osäkerhet och kostnader ovanpå redan omfattande reglering.

5. FBB:s syn på förslagets enskilda artiklar

FBB avstyrker förslaget som helhet. De begränsade tillstyrkanden som följer är uttryckligen subsidiära: de gäller endast om EU-lagstiftaren trots FBB:s huvudinvändning väljer att gå vidare med förordningen. De avser då minimala skydd och rättssäkerhetskrav för att begränsa skadan och får inte tolkas som att FBB godtar förordningens syfte, konstruktion eller nya ingripanderam.

Artikel 3 - tillämpning i förhållande till tjänstedirektivet. FBB avstyrker att anmälningsskyldigheten enligt artikel 15.7 i tjänstedirektivet sätts ur spel för åtgärder som omfattas av den nya förordningen. Om förslaget öppnar för fler lokala restriktioner behövs insyn och möjlighet till tidig granskning. En förenklad anmälan kan övervägas, men transparensen bör inte tas bort.

Artiklarna 2, 4 och 5 – räckvidd och definitionen av primärbostad. FBB avstyrker att någon av de två tillämpningsvägarna kan användas för att begränsa boende som faktiskt tillhandahålls för arbete, rekrytering, utbildning eller tidsbegränsade uppdrag. Den nya undantagsbestämmelsen bör omfatta åtgärder enligt artikel 2.1 a och b samt motsvarande åtgärder i artikel 5, oberoende av ägande-, avtals- och driftform. Definitionen av primärbostad i artikel 4.4 bör kunna omfatta den bostad där en person faktiskt bor på grund av arbete eller studier, även när vistelsen är tidsbegränsad. Detta är ett kompletterande förtydligande, inte en ersättning för undantaget.

Artikel 15 – felaktiga korshänvisningar i kommissionens förslag. Artikel 6.5 ger kommissionen befogenhet att ändra vissa tröskelvärden och delar av bilagan genom delegerade akter. Artikel 15 hänvisar däremot på flera ställen till artikel 6.3. Det är således en intern hänvisningsmiss i den föreslagna förordningstexten, inte ett fel i FBB:s hänvisning. FBB uppmanar regeringen att verka för att hänvisningarna rättas så att de pekar på artikel 6.5. [1, artiklarna 6.5 och 15]

Artikel 6 och bilagan - stressindikator. FBB avstyrker PTI-kvoten som självständig tröskel för att aktivera en ordning för begränsningar. Den bör ersättas eller åtminstone kompletteras med faktiska boendekostnader i förhållande till disponibel inkomst och lokala data om bostadsutbud och tillgång. Datakällor, geografisk nivå, beräkning av genomsnittsbostad och osäkerhetsintervall ska redovisas öppet. Delegerade befogenheter att ändra centrala trösklar bör inte omfatta förordningens bärande kriterier för när begränsningar kan bli aktuella.

Artiklarna 7–10 – lokal avgränsning, nödvändighet och proportionalitet

FBB avstyrker förordningen i dess helhet. Om den ändå antas tillstyrker FBB endast subsidiärt, som nödvändiga minimiskydd, att varje åtgärd avgränsas till det geografiska område och den verksamhet där en konkret lokal skada har visats. Innan en begränsning beslutas ska myndigheten pröva om mindre ingripande, lika effektiva alternativ finns. Bedömningen ska även omfatta konsekvenser för arbetskraftens och studenters rörlighet samt tillgången till bostäder för arbete och studier. Beslutsunderlaget ska öppet redovisa aktuella lokala data, sambandet mellan den berörda verksamheten och den påstådda skadan samt varför åtgärdens omfattning och varaktighet är proportionerliga. Dessa krav är subsidiära minimiskydd och innebär inte att FBB stöder förordningen eller den nya ingripanderamen.

Artikel 10 – övergångsskydd

Artikel 10.1 f begränsar vissa förvärvsrestriktioner till bostäder och mark som förvärvas efter åtgärdens tillämpningsdag. Det skyddar inte i sig en laglig användning som redan har etablerats eller ett hyresavtal som redan har ingåtts. Artikel 10.2 kräver lämpliga övergångsregler när befintliga lagliga situationer påverkas, men anger inte hur befintliga avtal eller verksamheter ska behandlas. FBB avstyrker förordningen i dess helhet. Om den ändå antas ska förordningen uttryckligen kräva att redan ingångna tidsbestämda avtal får löpa till avtalstidens slut. Skyddet ska även omfatta operatörens egna hyres- och blockhyresavtal med fastighetsägare när operatören är hyresgäst. Annan laglig, pågående användning ska ges en skälig övergångstid. Ett tidigare ingripande bör endast kunna ske när myndigheten visar särskilt starka, aktuella och konkreta skäl. Detta är ett subsidiärt minimiskydd och inte ett permanent undantag från framtida reglering. [1, artikel 10.1 f och 10.2]

Artikel 11 - rättssäkerhet och domstolsprövning. FBB avstyrker förordningen som helhet. Om den ändå antas tillstyrker FBB, som ett nödvändigt minimiskydd, tillgång till effektiv domstolsprövning. En sådan rättssäkerhetsgaranti undanröjer inte den materiella risken med en alltför bred möjlighet att införa begränsningar och ska inte uppfattas som stöd för denna möjlighet.

Artikel 12 - varaktighet och översyn. FBB avstyrker förordningen som helhet. Om den ändå antas tillstyrker FBB, som nödvändiga minimiskydd, tidsbegränsning och återkommande översyn. Den första översynen bör ske tidigare än inom fem år, exempelvis efter två år, och därefter årligen. Om det lokala orsakssambandet eller behovet inte längre kan visas ska åtgärden upphöra. Detta begränsade tillstyrkande innebär inte stöd för förordningen.

6. FBB:s rekommendation

FBB uppmanar regeringen att verka för att förslaget inte antas. FBB:s begränsade tillstyrkanden av vissa skyddsregler i avsnitt 5 är subsidiära och ändrar inte denna huvudståndpunkt. Om EU-lagstiftaren ändå går vidare bör Sverige kräva att förordningen begränsas till en gemensam metod för öppna lokala data och vägledning om proportionalitet, i stället för en ny ram som gör det lättare att införa begränsningar. Minimikraven bör vara att faktiska boendekostnader och lokalt bostadsutbud vägs in, att en konkret kausal effekt visas, att arbets- och studieboende undantas från båda tillämpningsspåren i artikel 2, att primärbostadsdefinitionen inte utesluter ett faktiskt arbets- eller studiehem enbart därför att vistelsen är tidsbegränsad, att inga automatiska månads- eller årsgränser införs, att befintliga lagliga användningar och ingångna avtal får ett tydligt övergångsskydd och att konsekvenserna för företagsbostäder, rörlighet, kompetensförsörjning, regelbörda och tillväxt bedöms före beslut. Regeringen bör även verka för att den felaktiga hänvisningen i artikel 15 rättas från artikel 6.3 till artikel 6.5.

FBB välkomnar åtgärder som ökar bostadsbyggandet och tillgängligheten. För att göra bostäder mer tillgängliga bör unionen och medlemsstaterna i första hand öka utbudet och underlätta ett effektivt nyttjande av befintligt bestånd. En reglering som minskar möjligheten att tillfälligt bo där arbete och studier finns riskerar att försvåra just den rörlighet som en växande europeisk ekonomi behöver.

Företagsbostadsbolagen (FBB)

Källor

[1] Europeiska kommissionen, COM(2026) 599 final, förslag till förordning om bostäder till överkomlig kostnad, särskilt artiklarna 2–15, skälen 18–30 och bilagan. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52026PC0599

[2] Europeiska kommissionen, SWD(2026) 606 final, konsekvensbedömning, särskilt avsnitt 5.2 och figur 6, bilaga 1 (Regulatory Scrutiny Board) och bilaga 2 (samråd).

[3] Europeiska kommissionen, Employment and Social Developments in Europe 2026, kapitel 1, uppgifter om boendekostnadernas andel av disponibel inkomst och överbelastning 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; definition av överbelastning: boendekostnader över 40 procent av disponibel inkomst. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/15216629/24279737/KS-01-26-036-EN-N.pdf

[5] Jordabalk (1970:994), 12 kap. 39–40 §§. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/

[6] Bostadsrättslag (1991:614), 7 kap. 10–11 §§. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614/

[7] Boverket, Tillfällig vistelse och bostäder; Det kan vara ett väsentligt annat ändamål att hyra ut bostäder för tillfällig vistelse, publicerad 15 oktober 2026. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/nyheter-pa-pbl-kunskapsbanken/tillfallig-vistelse/

[8] Boverket, Ändrad användning; redogörelser för MÖD 2025:47 (P 9158-24) och MÖD 2026:13 (P 11254-25). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/andrad_anvandning/

[9] Eurostat, Fewer people are overburdened by their housing costs or are facing severe housing deprivation, but affordability challenges persist, Housing cost overburden rate EU time series (2010–2024), dataset ilc_lvho07a. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/63319.pdf

[10] Europeiska kommissionen, Employment and Social Developments in Europe 2024, kapitel 3.4, chart 3.14 (boendekostnadernas andel av disponibel hushållsinkomst 2014–2023), baserat på Eurostat ilc_mded01. https://op.europa.eu/webpub/empl/esde-2024/chapters/chapter-3-4.html

[11] 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

[12] Sveriges regering, Fakta-PM om EU-förslag 2026/27:FPM1, avsnitt 1.3–1.4, svenska regler och preliminära konsekvensbedömningar. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/fakta-pm-om-eu-forslag/forordning-om-bostader-till-overkomlig-kostnad_he06fpm1/

[13] OECD, OECD Economic Surveys: Sweden 2025, kapitel 3, Matching housing supply and demand, avsnitt om hyresreglering, överkomlighet och bostadsköer. https://www.oecd.org/en/publications/2025/06/oecd-economic-surveys-sweden-2025_70cad22e/full-report/matching-housing-supply-and-demand_137c5aa2.html

[14] Bostadsförmedlingen i Stockholm, Summering av året 2025, kötidsstatistik för regionen och innerstaden. https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-20242/

[15] Bostadsförmedlingen i Stockholm, April 2026 i korthet, längsta kötid 42,3 år för en enskild förmedlad bostad. https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2026/april-2026-i-korthet--1-806-formedlade-bostader/

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

[17] Prop. 2025/26:187, En mer flexibel hyresmarknad; jordabalken (1970:994), 12 kap. 1 e § andra stycket 1 b och 45 a § första stycket 3, införda genom SFS 2026:773. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/

[18] Europeiska kommissionen, SWD(2026) 607 final, sammanfattning av konsekvensbedömningen, avsnitt om samrådet och bostadspressens drivkrafter. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/ALL/?uri=CELEX:52026SC0607