



Förordning om bostäder till överkomlig kostnad

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Dokumentbeteckning

COM(2026) 599 Celexnummer 52026PC0599

Förslag till EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS FÖRORDNING
om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som
tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och
bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad)

Sammanfattning

Kommissionens förslag till förordning syftar till att fastställa en
gemensam europeisk ram för att bedöma om bostadsrelaterade
interventioner som påverkar den inre marknaden är berättigade,
proportionerliga och transparenta.

Förslaget fastställer att en behörig myndighet i medlemsstaten
under vissa förutsättningar får vidta åtgärder som begränsar
tillgången till eller utbudet av korttidsuthyrning av boende eller
förvärv eller användning av mark och fastigheter. Som
förutsättning uppställer förslaget bland annat att myndigheten
bedömer om det område där den vidtar sådana åtgärder kan anses

utgöra ett område med särskilt ansträngd boendesituation. Förslaget är inte tänkt att införa någon ny unionsrättslig rättighet eller skyldighet att vidta åtgärderna.

Regeringen anser att det är centralt att förslaget inte syftar till att harmonisera medlemsstaters bostadspolitik eller att uppmuntra medlemsstaterna till vissa bostadsrelaterade interventioner och att förslaget inte heller ålägger nya skyldigheter att vidta åtgärder som begränsar tillgången till eller utbudet av korttidsuthyrning av boende eller förvärv eller användning av mark och fastigheter. Regeringen anser vidare att det är viktigt att förslaget inte innebär nya obligatoriska uppgifter som är omotiverat betungande att utföra eller medför större kostnader än vad som är nödvändigt samt att det är angeläget att förslaget respekterar såväl fördelningen av befogenheter inom den Europeiska unionen som subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna. Regeringen anser också att Sverige bland annat bör verka för att förslaget beaktar särarter och skilda förhållanden i medlemsstaterna, ger utrymme att utforma åtgärder som fungerar i den nationella kontexten samt värnar en väl fungerande inre marknad och tillämpning av Europaparlamentet och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december om tjänster på den inre marknaden.

1. Förslaget

1.1 Ärendets bakgrund

För att bevara bostäder för långsiktigt boende samt minska pressen på tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet, har medlemsstater på olika nivåer antagit eller övervägt att anta begränsande åtgärder avseende bland annat korttidsuthyrning. Bostadsrelaterade interventioner kan påverka den inre marknaden samt därför falla inom tillämpningsområdet för exempelvis direktiv 2006/123/EG, som innehåller gemensamma regler för tillträde till och utövande av tjänsteverksamhet.

Europeiska unionens domstol har dock bedömt att tryggnad av tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet kan utgöra ett tvingande hänsyn till allmänintresset, som motiverar inskränkningar i friheterna på den inre marknaden.

Den 11 april 2024 antog Europaparlamentet och rådet förordningen (EU) 2024/1028 om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelening avseende korttidsuthyrning av boende och om ändring av förordning (EU) 2018/1724 (se faktrapomemoria 2022/23:FPM25). Denna förordning, som tillämpas sedan den 20 maj 2026, fastställer ett ramverk för såväl registreringsförfarande som insamling och överföring av uppgifter om enskilda korttidsuthyrningar av boende via onlineplattformar. Förordningen innebär att alla registreringsförfaranden som inrättas av en medlemsstat ska uppfylla kraven i dess kapitel 2. Förordningen

innebär också att en medlemsstat som inför krav på de aktuella onlineplattformarna att överföra uppgifter till behöriga myndigheter i enlighet med regleringen ska inrätta eller upprätthålla ett registreringsförfarande för enheter belägna i områden på dess territorium där ett sådant krav på uppgiftsöverföring gäller. Sverige har inte infört sådana förfaranden.

Kommissionären med ansvar för energi och bostäder fick den 17 september 2024 i uppdrag att inom ramen för arbetet med en första europeisk plan för bostäder till överkomlig kostnad åtgärda systematiska problem som relaterar till korttidsuthyrning.

Kommissionens ordförande aviserade också i sitt tal om tillståndet i Europeiska unionen den 10 september 2025 ett nytt rättsligt initiativ om sådan uthyrning för att hantera kvarstående problem.

Mellan 2018–2024 ökade korttidsuthyrning i Europeiska unionen med 93%. År 2025 tillbringade gäster sammanlagt 951,6 miljoner nätter i korttidsboenden som bokades online, vilket motsvarar en ökning med 11,4 % jämfört med 2024 och en ökning med 32,4 % jämfört med 2023.

Kommissionen presenterade den ovan nämnda europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad den 16 december 2025 (se faktagrupp 2025/26:FPM67). I planen anføres bland annat att utvecklingen med korttidsuthyrning via onlineplattformar kan ha begränsat utbudet av bostäder till överkomlig kostnad i vissa

områden och att medlemsstaterna är i behov av större rättslig klarhet för att kunna utforma lämpliga åtgärder. I planen bekräftas därför det nya rättsliga initiativet om korttidsuthyrning, men som en särskild del av en förordning om bostäder till överkomlig kostnad.

Den 10 mars 2026 välkomnade Europaparlamentet kommissionens åtagande att utarbeta och genomföra den europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad, inklusive det nya rättsliga initiativet om korttidsuthyrning (52026IP0064).

Kommissionen presenterade den 9 september 2026 förordningen om bostäder till överkomlig kostnad i form av det nu aktuella förslaget. Förslaget till förordning, som åtföljs av kommissionens rekommendation C(2026)6318 av den 9 september 2026 om bostäder till överkomlig kostnad i områden med särskilt ansträngd bostadssituation, utgör en del i genomförandet av den europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad och är tänkt att komplettera den befintliga unionslagstiftningen som reglerar den inre marknaden.

1.2 Förslagets innehåll

Syftet med förslaget är att fastställa en gemensam europeisk ram för att bedöma om bostadsrelaterade interventioner som påverkar den inre marknaden är berättigade, proportionerliga och transparenta. Syftet med förslaget är således inte att harmonisera

medlemsstaters bostadspolitik eller att uppmuntra medlemsstaterna till vissa bostadsrelaterade interventioner. Målet är att, genom den gemensamma europeiska ramen, förbättra villkoren för den inre marknaden.

Förslaget utgår från att förordningen ska tillämpas på dels åtgärder som begränsar tillgången till eller utbudet av korttidsuthyrning av boende i bostadsfastigheter, dels åtgärder som begränsar förvärv eller användning av mark och bostadsfastigheter som inte förvärvas eller används som primär bostad. Enligt förslaget kan förordningen till exempel därför omfatta begränsningar av annan användning än som primär bostad, förbud mot att ändra användningsområdet från boende till kommersiell eller yrkesmässig verksamhet, krav på att bostäder till överkomlig kostnad förbehålls för boende av ägaren själv eller för särskilda kategorier av hushåll samt insatser för att motverka att bostäder står obebodda under lång tid. Enligt förslaget omfattar förordningen däremot inte åtgärder som inte reglerar eller på annat sätt har som mål eller verkan att begränsa de aktuella aktiviteterna och verksamheterna, såsom allmänna regler om fysisk planering och fastighetsöverlåtelse. Detsamma gäller åtgärder som avser uthyrning av en värds primära bostad, åtgärder som vidtas för att tillämpa bestämmelserna om registrering i förordningen (EU) 2024/1028, åtgärder som vidtas av andra tvingande hänsyn till allmänintresset än behovet av att trygga

tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet samt åtgärder som har antagits före regelverket träder i kraft.

Förslaget fastställer att en behörig myndighet i medlemsstaten får vidta åtgärder som omfattas av förordningen, om åtgärderna är berättigade på grund av behovet av att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet samt förutsatt att de uppfyller uppställda krav i övrigt. Förslaget fastställer även att åtgärder som begränsar tillgången till eller utbudet av korttidsuthyrning av boende i bostadsfastigheter ska undantas från tillämpningsområdet för direktivet 2006/123/EG, inklusive anmälningsskyldigheten enligt artikel 15.7. Förslaget är dock inte tänkt att införa någon ny unionsrättslig rättighet eller skyldighet att vidta de åtgärder som omfattas av förordningen. Förslaget utgår därför från att den behöriga myndigheten bör ha kvar möjligheten att avgöra om interventioner är nödvändiga och vilka åtgärder som i så fall är mest lämpliga. Förslaget innebär däremot att myndigheten, ifall den agerar, ska bedöma om det område där den vidtar åtgärder kan anses utgöra ett område med särskilt ansträngd boendesituation. Förslaget innebär också att området inte får vara större än vad som är nödvändigt samt att åtgärderna ska vara nödvändiga, proportionerliga och icke-diskriminerande.

Vid bedömningen av om det ifrågavarande området kan anses utgöra ett område med särskilt ansträngd boendesituation, ska

den behöriga myndigheten utgå från vissa på förhand angivna omständigheter. Dessa är om pris/inkomstknoten är minst åtta, om pris/inkomstknoten – förutom när den är lika med eller överstiger tio – har stigit under de föregående tio åren för vilka det finns tillgängliga data samt om det utan de tilltänkta åtgärderna inte är sannolikt att den ansträngda boendesituationen kommer att förbättras inom de kommande tre åren med hänsyn till befolkningsutveckling, bostadsutbud och efterfrågan på bostäder. Vid bedömningen ska myndigheten stödja sig på objektiva, transparenta och verifierbara data samt följa sunda statistiska principer. Samtidigt medger förslaget att kommissionen antar delegerade akter för att ändra tröskelvärdet för och beräkningen av pris/inkomstknoten.

Att den behöriga myndighetens åtgärder ska vara nödvändiga och proportionerliga innebär bland annat att åtgärderna ska vara berättigade på grund av behovet att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet i områden med särskilt ansträngd boendesituation respektive lämpliga för att uppnå målet och inte gå utöver vad som är nödvändigt för att uppnå detta mål.

Förslaget ställer även upp krav på att personer ska ha tillgång till rättssäkerhetsgarantier och rätt till domstolsprövning avseende åtgärderna, att åtgärderna ska antas för en period om högst fem år, att åtgärderna regelbundet ska ses över med början inom fem

år från antagandet samt att den behöriga myndigheten ska offentliggöra information om åtgärderna.

1.3 Gällande svenska regler och förslagets effekt på dessa

Det finns inte något svenskt regelverk för åtgärder som, på grund av tvingande hänsyn till behovet av att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet, begränsar tillgången till eller utbudet av korttidsuthyrning av boende i bostadsfastigheter eller begränsar förvärv eller användning av mark och bostadsfastigheter som inte förvärvas eller används som primär bostad. Det finns inte heller något nationellt system för bedömningen av om ett område kan anses utgöra ett område med särskilt ansträngd boendesituation.

Regeringen analyserar för närvarande förslagets effekt på gällande svenska regler. Regeringen bedömer preliminärt att det finns bestämmelser som skulle kunna påverkas av förslaget.

Bestämmelserna skulle då eventuellt också behöva förhålla sig till kraven som uppställs i förslaget och bland annat vara begränsade till områden med särskilt ansträngd boendesituation.

Av plan- och bygglagen (2010:900) framgår att mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk får regleras av kommuner med detaljplaner eller områdesbestämmelser. I en detaljplan ska en kommun bland annat bestämma och ange användningen av kvartersmark. I

detaljplanen får kommunen även bestämma och ange användningen av byggnader. Processen för att ändra detaljplanen förutsätts i stort sett följa samma reglering som gäller för en ny detaljplan. Till detta kommer att det krävs såväl bygglov som startbesked och slutbesked för att ta byggnader i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än det senast använda eller bygglovsbeviljade.

Av 12 kap. jordabalken, privatuthyrningslagen (2026:772) och bostadsrättslagen (1991:614) framgår på liknande sätt att varken hyresgäster eller bostadsrättshavare får använda sina lägenheter för andra ändamål än de avsedda.

Vad särskilt gäller regleringen av hyra, är utgångspunkten att hyresavtal löper på obestämd tid. Hyresgäster har även i regel ett direkt besittningsskydd, som innebär en principiell rätt till förlängning av hyresavtalet. För att hyresavtal ska kunna sägas upp, krävs att hyresrätten är förverkad eller att det föreligger en annan besittningsbrytande grund. Överenskommelser om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning behöver normalt sett också upprättas i en separat handling och godkännas av hyresnämnden.

1.4 Budgetära konsekvenser och konsekvensanalys

Kommissionen har genomfört en konsekvensanalys av förslaget (SWD[2026] 606). I denna konsekvensanalys anför kommissionen

att förslaget inte skulle innebära någon ny skyldighet att genomföra bedömningar samt att dess huvudsakliga konsekvens skulle vara ökad rättslig klarhet, transparens och förutsebarhet. I analysen anför kommissionen även att förslaget kan ha positiva effekter för den inre marknaden, förbättra möjligheten att bevara bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet i områden med särskilt ansträngd boendesituation samt bidra till en mer balanserad geografisk fördelning av turism. Kommissionen menar också att förslaget kan minska osäkerheten för behöriga myndigheter, samtidigt som det endast skulle medföra vissa begränsade ytterligare skyldigheter och kostnader för dem. Kommissionen noterar dock att förslaget kan ha offentligfinansiella effekter, medföra behov av att anpassa befintliga åtgärder samt leda till faktiska begränsningar av affärsmodellen för vissa små och medelstora företag.

Regeringen analyserar för närvarande förslagets budgetära och övriga konsekvenser. Regeringen bedömer preliminärt att förslaget till viss del skulle kunna fördyra och komplicera processen för vissa bostadsrelaterade interventioner. Regeringen bedömer därför också preliminärt att förslaget kan få budgetära konsekvenser i Sverige.

2. Ståndpunkter

2.1 Preliminär svensk ståndpunkt

Regeringen anser att det är centralt att en ny förordning inte syftar till att harmonisera medlemsstaters bostadspolitik eller att uppmuntra medlemsstaterna till vissa bostadsrelaterade interventioner. Regeringen anser också att det är centralt att förordningen inte ålägger nya skyldigheter att vidta åtgärder som begränsar tillgången till eller utbudet av korttidsuthyrning av boende i bostadsfastigheter eller förvärv eller användning av mark och bostadsfastigheter.

Regeringen anser att det är viktigt att förordningen inte innebär nya obligatoriska uppgifter som är omotiverat betungande att utföra eller medför större kostnader än vad som är nödvändigt.

Regeringen anser att det är angeläget att förordningen respekterar såväl fördelningen av befogenheter inom den Europeiska unionen som subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna. Regeringen anser också att Sverige bör verka för att förordningen beaktar särarter och skilda förhållanden i medlemsstaterna, ger utrymme att utforma åtgärder som fungerar i den nationella kontexten, skapar förutsättningar för en enkel och förutsebar reglering samt medger tillräcklig tid att förbereda tillämpningen.

Regeringen anser att Sverige bör verka för att förordningen värnar en väl fungerande inre marknad och tillämpning av direktivet

2006/123/EG. Regeringen anser att det är viktigt att eventuella inskränkningar i befintlig unionslagstiftning för den inre marknaden – särskilt i direktivet 2006/123/EG – är tydligt avgränsade, välmotiverade samt inte går längre än vad som är nödvändigt och proportionerligt för att uppnå förordningens syften.

Regeringens utgångspunkt är att eventuella kostnader som förslaget kan leda till för den nationella budgeten ska finansieras i linje med de principer om neutralitet för statens budget som riksdagen beslutat om. I enlighet med dessa principer, är regeringens utgångspunkt också att utgiftsdrivande åtgärder för unionens budget ska finansieras genom omprioriteringar i den fleråriga budgetramen.

2.2 Medlemsstaternas ståndpunkter

Övriga medlemsstaters ståndpunkter är inte kända.

2.3 Institutionernas ståndpunkter

Institutionernas ståndpunkter är inte kända. Som anförts ovan har Europaparlamentet däremot tidigare välkomnat kommissionens åtagande att utarbeta och genomföra den europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad, inklusive ett nytt rättsligt initiativ om korttidsuthyrning.

2.4 Remissinstansernas och andra intressenters ståndpunkter

Förslaget remitteras sedan den 14 september till och med den 14 november 2026 (LI2026/01654).

3. Förslagets förutsättningar

3.1 Rättslig grund och beslutsförfarande

Den rättsliga grund som kommissionen redovisar för förslaget är artikel 114 i fördraget om den Europeiska unionens funktionssätt. Förslaget kommer således att beslutas enligt det ordinarie lagstiftningsförfarandet av Europaparlamentet och rådet gemensamt, med enkel majoritet i Europaparlamentet och kvalificerad majoritet i rådet.

3.2 Subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna

Kommissionen anför att behöriga myndigheter bland annat tillämpar olika metoder för att bedöma bostadsrelaterade interventioner, med bristande enhetlighet i tillämpningen av unionsrätten som följd. Kommissionen framhåller samtidigt att villkoren för att bedöma om interventionerna är förenliga med unionsrätten inte på ett effektivt sätt kan klargöras av medlemsstaterna själva. Kommissionen anser således att förslaget är förenligt med subsidiaritetsprincipen.

Kommissionen anser också att förslaget inte går utöver vad som är nödvändigt för att förbättra den inre marknadens funktion och därför är förenligt med proportionalitetsprincipen. Som motivering för detta anger kommissionen att förslaget inte harmoniserar medlemsstaters bostadspolitik, inte kräver att behöriga myndigheter i medlemsstaterna vidtar vissa bostadsrelaterade

interventioner, inte reglerar det materiella innehållet i sådana åtgärder samt inte heller omfattar åtgärder som vidtas av andra tvingande hänsyn till allmänintresset än behovet av att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet. Kommissionen anför också att förslaget utgör en lämplig avvägning mellan att öka rättslig klarhet och att bevara myndigheters flexibilitet att agera utifrån förhållanden på lokala bostadsmarknader.

Regeringens preliminära bedömning är att förslaget är förenligt med subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna.

4. Övrigt

4.1 Fortsatt behandling av ärendet

Förslaget har hittills behandlats i arbetsgruppen för konkurrenskraft och tillväxt (inre marknaden) den 22 september och den 8 oktober 2026. Det nuvarande irländska ordförandeskapet i rådet har meddelat att dess ambition och målsättning är att en allmän inriktning ska antas under hösten 2026.

4.2 Fackuttryck och termer

-

