Hyresbostadsägarna kräver att EU:s bostadsförordning dras tillbaka – varnar för ingrepp i äganderätten

Hyresbostadsägarna i Stockholm kräver att EU-kommissionens föreslagna bostadsförordning dras tillbaka. I ett remissvar som lämnades den 14 november stöder organisationen regeringens preliminära ståndpunkt mot harmonisering av bostadspolitiken, och anser dessutom att förslaget saknar tillräcklig rättslig grund för regler om förvärv och användning av bostäder.

Förslaget, COM(2026) 599, omfattar bland annat korttidsuthyrning, bostadsförvärv och bostäders användning. Det använder köppriser i förhållande till inkomster för att identifiera bostadsstress. På den svenska hyresmarknaden visar sig bristen däremot ofta i långa kötider, inte i höga hyror. Måttet riskerar därför att ge en missvisande bild.
– Restriktioner kan fördela bostadsbristen, men inte avhjälpa den. Sveriges problem handlar om utbud, planprocesser, byggkostnader och hyressättning. Vi behöver fler bostäder, inte fler hinder för dem som investerar i och förvaltar bostäder, säger **Einar Janson, ordförande för Hyresbostadsägarna i Stockholm.**

EU:s befogenheter måste prövas
Hyresbostadsägarna anser att artikel 114 i EUF-fördraget inte ger rättslig grund för förslagets del om förvärv och användning av mark och bostäder. Organisationen kräver att Sverige begär en prövning av den rättsliga grunden genom rådets rättstjänst. Remissvaret hänvisar även till kritik från EPP-gruppen i Europaparlamentet och till uppgifter om subsidiaritetsinvändningar från EU-utskotten i Italiens båda kammare.

Äganderätt, hyressättning och risk för nya ingrepp
Om förslaget ändå går vidare vill Hyresbostadsägarna begränsa det till korttidsuthyrning som tjänst. Äganderätt och näringsfrihet ska skyddas uttryckligen; myndigheterna ska bära bevisbördan och ersättning ska kunna utgå vid långtgående ingrepp. Normal förvaltning, såsom renovering och blockuthyrning, får inte behandlas som om bostäder undandras marknaden.

– Äganderätten måste vara utgångspunkten. Professionella hyresvärdar ska inte missgynnas för att de äger många bostäder eller bedriver verksamheten i bolagsform, säger Einar Janson.

Organisationen kräver att hyressättning, besittningsskydd och hyresförhandlingssystem undantas uttryckligen i artikeltexten. Den motsätter sig också att kommissionen genom delegerade akter får ändra trösklarna för ingrepp. Remissvaret varnar dessutom för att modellen kan återanvändas för framtida regler om hyresnivåer och upplåtelseformer.

– Sverige bör värna den nationella beslutanderätten och samtidigt välkomna EU-initiativ som gör det lättare att bygga bostäder. Fler restriktioner får inte tränga undan lösningar som faktiskt ökar utbudet, säger Einar Janson.

FAKTA – Hyresbostadsägarnas remissvar
Datum: 14 november 2026
Diarienummer: LI2026/01654
EU-förslag: COM(2026) 599

Hyresbostadsägarnas åtta krav på Sveriges förhandlingslinje:

1. Verka för att förslaget dras tillbaka som förordning och ersätts med vägledning och rekommendationens utbudsdel.
2. Begär rättslig prövning av artikel 114 FEUF, särskilt artikel 2.1 b, genom rådets rättstjänst.
3. Begränsa i andra hand förordningen till korttidsuthyrning som tjänst; stryk förvärvs- och användningsrestriktioner.
4. Behåll tjänstedirektivet fullt tillämpligt, inklusive anmälningsskyldigheten.
5. Stryk delegeringen i artikel 6.5; ändra trösklar genom ordinarie lagstiftningsförfarande.
6. Skriv in äganderätt och näringsfrihet i artikeltexten, myndighetens bevisbörda, ersättningsrätt och likabehandling.
7. Undanta hyressättning och hyresförhandlingssystem uttryckligen i artikel 2.
8. Inga nya obligatoriska uppgifter för svenska myndigheter, kommuner eller fastighetsägare.

Kontakt
info@hyresbostadsagarna.org

Om Hyresbostadsägarna i Stockholm
Hyresbostadsägarna i Stockholm verkar för att stärka medlemmarnas gemensamma intressen inom fastighetsförvaltning, ägande och utveckling, med fokus på juridiska frågor på hyresmarknaden. Hyresbostadsägarna i Stockholm driver opinion för att reformera hyresregleringen och verka för en friare och mer transparent hyressättning, genom samverkan, kunskapsutbyte och aktivt påverkansarbete.

Bifogade filer
Remissvar 261114