

Arbetsmarknadsdepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

Etableringsboendelagen – Ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända (SOU 2025:35)

Sveriges Allmännyttas är en bransch- och intresseorganisationen för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag med tillsammans cirka 995 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas medlemmar spelar en viktig roll för att kommunen ska kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Det gäller inte minst bostäder för nyanlända där medlemmarna historiskt tagit ett mycket stort ansvar. Det är också naturligt då det ingår i det allmännyttiga uppdraget. De allmännyttiga bostadsföretagen ska både tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster och tillgodose bostadsbehov för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Sveriges Allmännyttas anser att flera av utredningens förslag är genomförbara och delar bedömningen att det behövs ett system som är både flexibelt, likvärdigt och enhetligt när det kommer till anvisningar om boende för nyanlända. Det kan dock vara en utmaning att hålla isär rätten till etableringsboende och det hyresrättsliga regelverket. Särskilt vad avser de hyresrättsliga aspekterna efterlyser Sveriges Allmännyttas förtydliganden.



8 Fördelning av de nyanlända som får omfattas av anvisning till kommuner

8.1.3 Nya kriterier

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att det vid fördelningen av de nyanlända ska tas hänsyn till kommunens önskemål. Även om det i praktiken finns en begränsning då det krävs att en kommun önskar ett högre antal för att en annan ska få ett lägre och vice versa så är det ändå bra att denna möjlighet finns. Sveriges Allmännyttas medlemmar har på vissa orter lediga lägenheter och på andra ett stort söktryck.

Prognoserna utifrån den demografiska utvecklingen pekar mot att dessa skillnader kommer att bli än större i framtiden mellan olika delar av landet¹. Därför är det också bra att bostadssituationen tillkommer som kriterium vid fördelningen.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker även förslaget att lägga till förekomsten av områden med problem kopplat till utanförskap som ytterligare ett kriterium att beakta vid fördelningen av nyanlända mellan kommuner. Det är välkänt att nyanlända ofta hamnar i bostadsområden med socioekonomiska utmaningar vilket kan försvåra integrationen i samhället. Även om detta kan vara oundvikligt då det ofta är i dessa områden det finns lägenheter till en överkomlig hyra så är det bra att ha med detta i beaktandet vid fördelningen av nyanlända mellan kommunerna.

10 Etableringsboende

10.3 Nyanlända har en tidsbegränsad rätt till etableringsboende

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att ett enhetligt system över hela landet som innebär att en nyanländ har rätt till hjälp med boende under tre år oavsett vilken kommun personen blir anvisad till är att föredra i förhållande till dagens system. Det kan även vara vägledande i de fall bostadsföretagen är osäkra på hur man bäst löser uppgiften med att tillhandahålla lägenheter för de anvisade. Fram till nu har detta gjorts på olika sätt och även lett till rättsliga tvister då det funnits en osäkerhet kring hur lång tid som är rimligt att erbjuda bostad åt den nyanlände. Till exempel gav Kammarrätten i Stockholm Lidingö stad rätt när kommunen efter två år sa upp ett tidsbegränsat hyreskontrakt för nyanlända som anvisats till kommunen vid en prövning år 2019.

¹ Se rapporten En tudelad bostadsmarknad – Efterfrågan, vakansläge och kötid inom allmännyttan, Sveriges Allmännytta, maj 2025



Sveriges Allmännyttan har inget att erinra mot att etableringsperioden enligt det nya förslaget i vissa fall förlängs från två till tre år.

10.5 Rätten till etableringsboende och hyreslagen

Sveriges Allmännyttan tillstyrker att det av etableringsboendelagen ska framgå att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd inte ska gälla för hyresavtal som avser upplåtelse av bostadslägenhet som en kommun ordnat i enlighet med ansvaret att ordna etableringsboende. Huvudregeln i hyreslagen är att en bostadshyresgäst har ett direkt besittningsskydd. I 45 § första stycket i hyreslagen anges dock situationer när så inte är fallet. Möjligen bör det i nämnda paragraf i hyreslagen för tydlighets skull anges eller erinras om att hyresgästens besittningsskydd inte ska gälla för etableringsbostäder.

Sveriges Allmännyttan ställer sig frågande till utredningens bedömning att det inte alltid kommer att vara möjligt för hyresvärden att säga upp hyresavtalet för den bostad som ordnats för den nyanlände som förlorat rätten till etableringsboende. Saknas besittningsskydd för hyresgästen, vilket sägs gälla i dessa fall, finns rimligen inget hinder för att säga upp avtalet. Gäller hyresavtalet tills vidare kan sådan uppsägning ske till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Om hyresavtalet däremot gäller på bestämd tid i 36 månader (vilket inte verkar vara avsikten och knappast önskvärt utifrån hyresvärdens perspektiv) finns naturligtvis ingen möjlighet för hyresvärden att säga upp avtalet med mindre än att avtalet förverkats med stöd av någon av punkterna i 42 § hyreslagen.

10.6 Rätten till etableringsboende kan i vissa fall upphöra i förtid

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om att rätten till etableringsboende ska upphöra i förtid om den nyanländes hyresrätt förverkas. Det är inte rimligt att en kommun under tre år ska ansvara för att ordna nya boenden för nyanlända som inte betalar hyran eller bryter mot andra avtalsenliga skyldigheter. Det förekommer att hyresvärdar säger upp hyresgäster för mindre allvarlig misshandelsamhet eller av andra skäl utan att åberopa förverkande. I detta sammanhang är det viktigt att notera att rätten till etableringsboende är skild från hyresgästens rätt att fysiskt behålla hyreslägenheten. Som tidigare konstaterats saknar hyresgästen besittningsskydd och kan sägas upp med uppsägningstid även om kommunens skyldighet att tillhandahålla etableringsboende kvarstår.

Sveriges Allmännyttan är positiv till förslaget om att villkoren för etableringsboende knyts till deltagande i de arbetsmarknadspolitiska programmen. Enligt förslaget ska detta följas upp av Arbetsförmedlingen och det är sedan kommunen som beslutar om rätten till



etableringsboende i vissa fall ska upphöra i förtid.

11.1 Kommuner ska erbjuda stöd i att söka bostad

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att kommuner ska erbjuda stöd i att söka bostad.

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att detta kommer att öka chansen för den nyanlände att ha möjlighet att få ett hyreskontrakt efter att rätten till etableringsboende löpt ut. Det är också positivt att det inte finns något som hindrar den nyanlände att flytta från etableringsboendet i förtid om den vill det och om det finns möjlighet till det.

Stockholm den 13 juni 2025

Cathrine Holgersson
Vd