

Arbetsmarknadsdepartementet
a.remissvar@regeringskansliet.se

Yttrande över betänkandet Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända (SOU 2025:35)

Svea hovrätt har granskat författningsförslagen i betänkandet utifrån de intressen som domstolen har att bevaka. Med undantag för vad som anförs nedan har hovrätten inga synpunkter på utredningens förslag.

Utredningen föreslår en bestämmelse i 17 § etableringsboendelagen om att hyresgästens besittningsskydd i 12 kap. 46–52 §§ jordabalken inte ska gälla för hyresavtal avseende etableringsboenden. Hovrätten noterar inledningsvis att bestämmelsen i princip motsvarar den bestämmelse som finns i 12 kap. 45 § jordabalken. Varför utredningen valt att placera bestämmelsen i etableringsboendelagen i stället för i jordabalken redovisas inte i betänkandet. Inte heller motiveras utformningen av bestämmelsen närmare. Detta begränsar möjligheterna för hovrätten att redovisa synpunkter på förslaget. Hovrätten lämnar dock följande synpunkter.

I de allmänna övervägandena anförs att ändamålet med den föreslagna bestämmelsen i 17 § etableringsboendelagen om undantag för hyresgästens besittningsskydd är att säkerställa att hyresavtal kan sägas upp i samband med att rätten till etableringsboende upphör (s. 273 se även s. 269 f.). Det är dock inte enbart hyresgästens besittningsskydd som påverkar möjligheten för en hyresvärd att säga upp ett hyresavtal, utan även den avtalade hyres tiden. Om ett hyresavtal gäller för bestämd tid har inte hyresvärden någon möjlighet att säga upp avtalet i förtid om inte hyresrätten är förverkad. Det innebär – med den föreslagna regleringen – att hyresavtal avseende etableringsboenden som ingås att gälla för bestämd tid, inte kan sägas upp i förtid med hänvisning till att hyresgästen under avtalstiden inte längre uppfyller kraven för etableringsboende eller till att rätten till etableringsboende har upphört i förtid (jfr 5 och 14 §§ i den föreslagna etableringsboendelagen). Hovrätten vill peka på att om hyresavtalet är träffat för bestämd tid kommer

hyresavtalet alltså inte att kunna sägas upp endast av sådana skäl. Denna begränsning av möjligheten att säga upp ett hyresavtal som är träffat på bestämd tid har inte behandlats i betänkandet.

Om ett hyresavtal avseende etableringsboende i stället gäller för obestämd tid, kommer hyresvärden – med utredningens förslag i 17 § etableringsboendelagen – att kunna säga upp avtalet till upphörande med de frister som följer av 12 kap. 4 § jordabalken om rätten till etableringsboende upphört. Med den föreslagna regleringen kan inte hovrätten se annat än att hyresvärden när som helst har rätt att säga upp hyresavtalet även av andra skäl än att rätten till etableringsboende har upphört. För hyresgästen medför det naturligtvis en osäkerhet. Det kan även påverka kommunerna eftersom de, om en privat hyresvärd säger upp ett hyresavtal av annat skäl än att rätten till etableringsboende upphört, alltså är skyldiga att tillhandahålla ett boende enligt etableringsboendelagen. Utredningen har inte analyserat för- och nackdelarna med att det inte finns någon begränsning av skälen för uppsägning av hyresavtal som gäller för obestämd tid. Vissa skrivningar i betänkandet tyder i stället på att en sådan obegränsad uppsägningsrätt inte varit avsedd (se bland annat s. 270).

Mot bakgrunden av det ovan anförda bör enligt hovrätten den föreslagna lagregleringen övervägas ytterligare innan förslaget läggs till grund för lagstiftning. Behålls den föreslagna bestämmelsen i 17 § etableringsboendelagen bör i vart fall övervägas att, till stöd för rättstillämparen, införa en hänvisning till denna lag i 12 kap. 1 § jordabalken på motsvarande sätt som gjorts i förhållande till lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (se 12 kap. 1 § sjunde stycket jordabalken).

Avslutningsvis vill hovrätten framhålla att det kan finnas skäl att överväga även i vilken utsträckning reglerna om återbetalning av hyra ska vara tillämpliga vid etableringsboende (se 12 kap. 55 f § jordabalken). Dessa regler skulle kunna komma att leda till återbetalningsskyldighet för kommunerna vid upplåtelser i andra hand (jfr Svea hovrätts beslut den 25 november 2024 i mål nr H 6007-24).

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Kristina Niska, föredragande.

Ulrika Beergrehn

Kristina Niska