

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2010-03-16

Närvarande: F.d. regeringsrådet Rune Lavin, justitierådet Ella Nyström och f.d. justitieombudsmannen Nils-Olof Berggren.

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler

Enligt en lagrådsremiss den 18 februari 2010 (Finansdepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunniga Eva Fridén och rättssakkunniga Ulrika Tyrén.

Till Lagrådet har inkommit en skrivelse från Fastighetsägarna Sverige AB (chefsjuristen Rune Thomsson), i vilken bolaget kommenterar förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

I en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås dels regler om hur verksamheten ska bedrivas i bolagen, dels regler

om i vilken omfattning värdeöverföringar får ske. Vidare föreslås ändringar i jordabalken och hyresförhandlingslagen i fråga om vissa regler om bestämmande av hyra.

Förslaget till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

2 §

Lagrådet föreslår att paragrafens andra stycke inleds på följande sätt:

Vad som föreskrivs i första stycket hindrar inte att det utgår sådant stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som...

3 §

Paragrafen är svårläst och dess innehåll kan lätt missförstås.

Lagrådet föreslår därför att paragrafen formuleras om på följande sätt:

Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

5 §

Enligt allmänmotiveringen, avsnitt 7.5.2, ska begränsningen enligt 3 § inte gälla för överföring av sådant överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår och som avser överföring mellan

allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (punkten 2). I samband med föredragningen inför Lagrådet har tillagts att avsikten inte är att ett överskott måste ha uppkommit genom en värdeöverföring. Den avsedda innebörden av paragrafen i denna del framgår enligt Lagrådets mening bättre om paragrafen ges följande lydelse:

Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller

2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 55 e §

Formuleringen av de föreslagna två nya meningarna kan felaktigt ge intryck av att en förutsättning för att hyresvärdens egen hyra ska få beaktas vid skälighetsbedömningen är att den har bestämts med tillämpning av 55 § femte stycket. Lagrådet anser att ett visst förtydligande av de båda meningarna bör ske.

Den nya andra meningen i andra stycket kan förslagsvis lyda på följande sätt:

Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska även beaktas sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket.

Den nya tredje meningen i tredje stycket kan förslagsvis lyda på följande sätt:

Vid prövningen ska även beaktas sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket.

Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen

21 §

Den nytilagda hänvisningen i första stycket andra meningen till 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken ger intrycket av att det åsyftade undantaget från den s.k. likhetsprincipen ska gälla endast i de fall då hyresnämnden fastställt hyran med tillämpning av den nya skyddsregeln i 12 kap 55 §. Av författningskommentaren (s. 92) framgår dock att syftet med den aktuella hänvisningen är att klargöra att det är möjligt att i en förhandlingsöverenskommelse bestämma hyra på samma sätt som enligt skyddsregeln. Med beaktande av detta föreslår Lagrådet att paragrafen omformuleras och ges följande lydelse:

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under

skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.