

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2006-01-20

Närvarande: f.d. justitierådet Lars K Beckman, f.d. justitierådet Inger Nyström och regeringsrådet Lars Wennerström.

Reformerad hyressättning

Enligt en lagrådsremiss den 20 december 2005 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Jan Josefsson.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet

I 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304) finns bestämmelser om den s.k. likhetsprincipen, som innebär att i en förhandlingsöverenskommelse samma hyra skall bestämmas för lika stora lägenheter, om det inte föreligger en skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet (se prop.1977/78:175 s. 101 ff.).

I lagrådsremissen föreslås att dessa bestämmelser inte skall gälla om hyran bestäms enligt den nya 12 kap. 55 c § jordabalken. Lagrådet har inte något att erinra mot detta förslag. En tillämpning framstår som omöjlig redan av den anledningen att en förhandlingsöverenskommelse enligt den nya paragrafen bygger på att lägenheterna inte skall åsättas hyra enligt bruksvärde.

När detta är sagt är det emellertid enligt Lagrådets mening angeläget att en likhetsprincip upprätthålls även inom en förhandlingsöverenskommelse enligt den nya 55 c §. Parterna i förhandlingsöverenskommelsen bör, som framhålls i remissen, självfallet verka för att hyresskillnader mellan olika lägenheter är sakligt motiverade. En korrigering av omotiverade skillnader i en förhandlingsöverenskommelse bör kunna åstadkommas inom ramen för den prövning som föreslås ske enligt tredje stycket i 55 c §, nämligen att förhandlingsöverenskommelsen inte gäller om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i överenskommelsen som skälig.

I övrigt har Lagrådet inte något att erinra mot de remitterade förslagen.