

# Lagrådsremiss

## Stärkt sekretesskydd för hotade personer och snabbare handläggning av vissa hyrestvister

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 23 januari 2020

*Mikael Damberg*

*Linda Billung*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen lämnar förslag som stärker skyddet för de parter i hyres- och arrendenämnder som lever med en hotbild, genom att göra det möjligt att hålla hemligt var dessa har sin bostad. Regeringen lämnar även förslag som bidrar till att vissa hyrestvister kan avgöras betydligt snabbare. De ändringar som föreslås innebär stärkt rättssäkerhet för parterna och kan även antas öka förtroendet för nämnderna och domstolarna.

Regeringen föreslår följande:

- Sekretessen för uppgifter om hotade och förföljda personer ska även gälla fastighetsbeteckningar hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut har överklagats.
- Det ska införas en s.k. preklusionsregel för Svea hovrätts handläggning av mål om ändring av hyresvillkor, som begränsar möjligheten för en part att åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram i hyresnämnden.
- Konkursfrihet ska införas som ytterligare ett behörighetskrav för ledamöter i hyres- och arrendenämnderna.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2020.

## Innehållsförteckning

1	Beslut .....	3
2	Lagtext .....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt .....	5
2.3	Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) .....	6
3	Ärendet och dess beredning .....	8
4	Sekretess för fastighetsbeteckningar till skydd för hotade och förföljda personer .....	8
5	En preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt .....	13
6	Behörighetskrav för ledamöter i hyres- och arrendenämnderna .....	17
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	18
8	Konsekvenser .....	19
9	Författningskommentar .....	21
9.1	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	21
9.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt .....	21
9.3	Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) .....	22
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Stärkt skydd i hyres- och arrendenämnder för hotade och förföljda personer och skärpt krav för ledamöter i nämnderna .....	24
Bilaga 2	Promemorians lagförslag .....	25
Bilaga 3	Lagförslag i promemorian Införande av en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor .....	28
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanserna .....	29

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
2. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
3. lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 2 §<sup>2</sup>

Arrendenämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna ska den ena ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden, såsom ägare av en jordbruksfastighet eller på liknande sätt. Den andra ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet gäller bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. förberedande åtgärder,
2. prövning av en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende,
3. handläggning av ett överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
5. prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller, och
6. prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan utföras av ordföranden enligt andra stycket, och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

En ledamot i nämnden ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

En ledamot i nämnden ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig, *i konkurs* eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2019:246.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 §

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

*I fråga om en parts möjlighet att i mål om ändring av hyresvillkor åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

## 2.3 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att 21 kap. 3 och 3 a §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **21 kap.**

#### **3 §**

Sekretess gäller för uppgift om en enskilds bostadsadress eller annan jämförbar uppgift som kan lämna upplysning om var den enskilde bor stadigvarande eller tillfälligt, den enskildes telefonnummer, e-postadress eller annan jämförbar uppgift som kan användas för att komma i kontakt med denne samt för motsvarande uppgifter om den enskildes anhöriga, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. Sekretessen gäller inte *heller* för uppgift i aktiebolagsregistret eller handelsregistret eller, i den utsträckning regeringen meddelar föreskrifter om det, i annat liknande register.

Sekretessen gäller inte för uppgift i aktiebolagsregistret eller handelsregistret eller, i den utsträckning regeringen meddelar föreskrifter om det, i annat liknande register. Sekretessen gäller inte *heller* för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. *Sekretessen gäller dock för uppgift om beteckning på fastighet hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.*

Sekretess gäller för uppgift om kopplingen mellan fingerade personuppgifter som en enskild har medgivande att använda enligt lagen (1991:483) om fingerade personuppgifter och den enskildes verkliga personuppgifter, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne lider men.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

#### **3 a §<sup>1</sup>**

Sekretess gäller i mål eller ärende vid domstol eller annan myndighet där en part har skyddad folkbokföring enligt 16 § folkbokföringslagen (1991:481) för uppgift som lämnar upplysning om var den parten bor stadigvarande eller tillfälligt, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men. Detsamma gäller om uppgiften tillsammans med annan uppgift i målet eller ärendet bidrar till sådan upplysning.

Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt.

Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. *Sekretessen gäller dock för uppgift om beteckning på fastighet hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.*

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

### 3 Ärendet och dess beredning

Hyres- och arrendenämndernas och Svea hovrätts samarbetsorgan (Hasso) lämnade den 15 februari 2018 en framställning till Justitiedepartementet som avsåg sekretess i hyres- och arrendenämnderna till skydd för hotade och förföljda personer (Ju2018/01132/DOM). Bland annat mot denna bakgrund tog Justitiedepartementet fram promemorian Stärkt skydd i hyres- och arrendenämnder för hotade och förföljda personer och skärpt krav för ledamöter i nämnderna. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1* och promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Svea hovrätt lämnade i en promemoria till Justitiedepartementet den 15 februari 2019 förslag om en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor (Ju2019/00559/DOM). Promemorians lagförslag finns i *bilaga 3*.

Promemoriorna har remissbehandlats tillsammans. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*. Remissyttrandena finns tillgängliga i Justitiedepartementet (Ju2018/01132/DOM och Ju2019/00559/DOM).

I denna lagrådsremiss behandlas lagförslagen i promemoriorna.

### 4 Sekretess för fastighetsbeteckningar till skydd för hotade och förföljda personer

**Regeringens förslag:** Sekretessen för uppgifter om hotade och förföljda personer ska även gälla för uppgift om fastighetsbeteckning hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser, bl.a. *Riksdagens ombudsmän (JO)*, *Svea hovrätt*, *Kammarrätten i Stockholm*, *Justitiekanslern*, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, *Hyres- och arrendenämnden i Linköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Umeå*, *Lantmäteriet*, *Journalistförbundet*, *Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige (Roks)* och *TU – Medier i Sverige*, tillstyrker eller invänder inte mot förslaget i promemorian att fastighetsbeteckningar ska kunna omfattas av sekretess. Några remissinstanser, bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Roks*, anser dock att sekretessen bör utvidgas så att även uppgift om namn och personnummer omfattas av sekretesskyddet.

#### Skälen för regeringens förslag

*Nuvarande ordning och behovet av ändrade regler*

Uppgifter om enskilda personers namn, personnummer, adress och andra familjeförhållanden används hos ett stort antal myndigheter som ett



underlag i verksamheten. Uppgifterna, som registreras i folkbokföringen, anses normalt sett vara harmlösa och är därför som huvudregel offentliga. I vissa fall kan det dock orsaka stora besvär för en person att uppgifter om honom eller henne sprids. Särskilt personer som är utsatta för hot och förföljelse kan behöva skydda sina personuppgifter, inte minst för att undvika att det blir känt var de bor.

Det finns ingen sekretessbestämmelse som syftar till att skydda hotade och förföljda personer i specifikt hyres- och arrendenämndernas verksamhet. Däremot finns det två generella sekretessbestämmelser som kan tillämpas även i hyres- och arrendenämnderna för att skydda sådana personer. För det första gäller sekretess bl.a. för en enskilds bostadsadress eller annan jämförbar uppgift som kan lämna upplysning om var den enskilde bor stadigvarande eller tillfälligt, t.ex. adress till en fritidsbostad eller ett hotell, och för motsvarande uppgifter om den enskildes anhöriga, jfr 21 kap. 3 § första stycket offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), förkortad OSL. Sekretessen gäller i sådana fall om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men om uppgiften röjs. För det andra gäller sekretess i mål eller ärende vid domstol eller annan myndighet i de fall där en part har skyddad folkbokföring enligt 16 § folkbokföringslagen (1991:481), för bl.a. uppgift som lämnar upplysning om var den parten bor stadigvarande eller tillfälligt, se 21 kap. 3 a § första stycket OSL. Sekretessen gäller i sådana fall om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men. Genom dessa två bestämmelser är det alltså möjligt för en hyres- och arrendenämnd att vägra lämna ut en persons adressuppgift med hänvisning till att han eller hon kan utsättas för hot och förföljelse.

Till skillnad från hos de flesta andra myndigheter registreras inte bara adressuppgifter i hyres- och arrendenämndernas ärenden, utan det krävs att även de fastighetsbeteckningar som varit aktuella registreras, jfr 3 § förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd. Som framgår av promemorian är det med en fastighetsbeteckning enkelt att få fram gatuadressen till den aktuella fastigheten. En fastighetsbeteckning är därför i princip att jämställa med en adressuppgift, se propositionen Sekretessfrågor – Skyddade adresser, m.m. (prop. 2005/06:161 s. 51). Att en fastighetsbeteckning kan jämställas med en adressuppgift innebär att den i och för sig omfattas av sekretesskyddet enligt nämnda 21 kap. 3 § första stycket och 3 a § första stycket OSL. Av andra stycket i dessa paragrafer framgår dock att bl.a. just fastighetsbeteckningar undantas från sekretesskyddet.

Eftersom det alltså inte finns någon möjlighet för hyres- och arrendenämnder att vägra en begäran att lämna ut en fastighetsbeteckning, och då beteckningen enkelt kan kopplas till en viss gatuadress, innebär den nuvarande ordningen att nämnderna inte har någon möjlighet att förhindra att det blir känt var en part i nämnden har sin bostad. Detta gäller även om det står klart att parten som avses med begäran kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida allvarligt men om uppgiften röjs. Denna ordning är särskilt bekymmersam eftersom det endast finns åtta hyres- och arrendenämnder i landet och det därför inte krävs någon större insats för att kontrollera om en person har varit part vid någon av nämnderna och i så fall

vilken fastighet ärendet avsåg. En person kan dessutom bli part i en hyres- och arrendenämnd utan att själv ha valt det, t.ex. vid hyresförhandlingar som strandat eller tvister om stora ombyggnationer. I promemorian görs mot denna bakgrund gällande att det finns ett behov av att sekretessreglerna ändras så att det blir möjligt att skydda hotade och förföljda personer i hyres- och arrendenämndernas verksamhet.

Förutom fastighetsbeteckningar undantas även beteckningar om tomträtt från sekretesskyddet för hotade och förföljda personer (21 kap. 3 § andra stycket och 3 a § andra stycket OSL). En beteckning om tomträtt är en uppgift om att en viss fastighet innehas med en sådan nyttjanderätt som tomträtt innebär. En beteckning om tomträtt är inte sökbar på samma sätt som en fastighetsbeteckning och den omfattas inte heller av kravet på registrering i hyres- och arrendenämndernas ärenden. Något behov av att utvidga sekretessen så att den på motsvarande sätt som för fastighetsbeteckningar även omfattar beteckningar om tomträtt finns därför inte.

*Secretessen för uppgifter om hotade och förföljda personer bör även gälla fastighetsbeteckningar hos hyres- och arrendenämnderna*

Att parter som lever med en hotbild inte kan skyddas i hyres- och arrendenämndernas verksamhet är en brist som regeringen anser måste åtgärdas. I promemorian föreslås att detta ska göras genom att undantaget för fastighetsbeteckningar i 21 kap. 3 § första stycket och 3 a § första stycket OSL inte ska gälla fastighetsbeteckningar hos hyres- och arrendenämnderna. Samtliga remissinstanser tillstyrker eller invänder inte mot att fastighetsbeteckningar hos hyres- och arrendenämnderna bör kunna omfattas av sekretess. En sådan utvidgning av sekretessen innebär dock en begränsning av offentligheten. Även om regeringen anser att det finns starka skäl för den ordning som promemorian föreslår, måste en avvägning därför göras mellan dessa motstående intressen.

Ett viktigt syfte med offentlighetsprincipen är att motverka missbruk av offentlig makt. Intresset av att enskilda ges möjlighet till insyn i offentlig verksamhet väger tungt och det är angeläget att medier och allmänheten i övrigt ges en möjlighet att granska åtgärder som har vidtagits i den offentliga verksamheten. Att ge hyres- och arrendenämnder möjlighet att i vissa fall vägra lämna ut fastighetsbeteckningar är dock en förhållandevis begränsad inskränkning i offentligheten, vilket *Journalistförbundet* instämmer i. Det skulle även fortsättningsvis, på samma sätt som i dag, vara möjligt för den som redan har tillgång till en fastighetsbeteckning att göra efterforskningar om den fastighet som beteckningen avser, t.ex. för att få en bild av hur nämnderna har bestämt hyror eller arrendeavgifter i situationer som kan likna den han eller hon själv befinner sig i. I ett sådant fall är adressen till fastigheten redan känd för den som tar kontakt med hyres- och arrendenämnden, och kontakten tas således inte för att få kännedom om var en part bor någonstans. Däremot skulle hyres- och arrendenämnder i vissa fall inte lämna ut uppgift om vilken fastighetsbeteckning en viss tvist avser. En sådan förfrågan borde normalt sett grunda sig på efterforskningar om en viss person. Det kan finnas berättigade syften bakom sådana efterforskningar. Det bör då som framgår av promemorian särskilt framhållas att de flesta parter i hyres- och arrendenämnderna som lever med en hotbild endast omfattas av sekretesskyddet i 21 kap. 3 § första stycket OSL

där ett s.k. kvalificerat rakt skaderekvisit gäller. Detta innebär att det gäller en stark presumtion för att uppgifterna är offentliga eftersom sekretess enligt bestämmelsen bara gäller om det av särskild anledning kan antas att viss skada uppstår om uppgiften lämnas ut. I princip krävs därför att en person har en s.k. sekretessmarkering i folkbokföringsdatabasen för att en skadebedömning ska göras. Enligt uppgift från Domstolsverket fanns det under 2019 parter med sekretessmarkering i 79 ärenden vid hyres- och arrendenämnderna, vilket kan ställas i relation till att hyres- och arrendenämnderna totalt sett handlägger cirka 40 000 ärenden varje år (Sveriges Domstolars årsredovisning 2018 s. 64). I de allra flesta fall bör alltså hyres- och arrendenämnderna kunna lämna ut en uppgift om fastighetsbeteckning.

Inskränkningen i offentligheten skulle alltså vara mycket begränsad, och den nuvarande ordningen innebär dessutom en betydande risk för allvarliga konsekvenser i varje enskilt fall där det blir känt var en part med skyddsbehov har sin bostad. Denna risk kan även antas leda till att personer med skyddsbehov inte vågar vända sig till hyres- och arrendenämnderna för att göra sin rätt gällande. Att detta motverkas är något som *Roks* ser positivt på. *TU – Medier i Sverige*, som påpekar att endast mycket starka skäl kan motivera en inskränkning i offentligheten hos myndigheter och domstolar, anser att den ordning som föreslås i promemorian är godtagbar. Mot bakgrund av det anförda anser regeringen att skyddsintresset i det här fallet väger tyngre än den begränsade inskränkning i offentligheten som förslaget i promemorian innebär. Regeringens uppfattning är därför, i likhet med vad som anges i promemorian, att sekretessen för uppgifter om hotade och förföljda personer bör utvidgas, så att den även gäller fastighetsbeteckning hos en hyres- och arrendenämnd.

#### *Sekretessen bör inte utvidgas till att gälla namn och personnummer*

En särskild fråga i sammanhanget som nämns i promemorian och som flera remissinstanser berör särskilt, är om sekretessen i hyres- och arrendenämnder till skydd för hotade och förföljda personer bör utvidgas så att den förutom att avse fastighetsbeteckningar, även omfattar namn och personnummer. När sekretessen för uppgifter om hotade och förföljda personer infördes i 21 kap. 3 § OSL framhölls att det inte var möjligt att då avgöra om det hos en myndighet kan finnas ett så stort insynsintresse för enskildas namn och personnummer att dessa uppgifter bör vara offentliga i myndighetens verksamhet eller i vart fall i myndighetens beslut. Bestämmelsen kom därför inte att omfatta uppgifter om enskildas namn och personnummer (prop. 2005/06:161 s. 52 och 53).

Nästan samtliga remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Linköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Journalistförbundet* och *TU – Medier i Sverige*, delar bedömningen i promemorian att den utvidgade sekretessen endast ska gälla fastighetsbeteckningar, eller framför i vart fall ingen annan uppfattning. Ett fåtal remissinstanser – *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, *Hyres- och arrendenämnden i Umeå* och *Roks* – anser dock att sekretesskyddet bör utvidgas på ett sådant sätt att det även omfattar namn och personnummer.

Remissinstanserna motiverar det i huvudsak med att den föreslagna ordningen inte fullt ut hindrar att adressen till en hotad och förföljd person ändå kan bli känd på olika sätt, t.ex. för att det kan finnas uppgifter om avstånd till centrum, förskolor, kollektivtrafik m.m. i de skäl som en hyres- och arrendenämnd anger för sitt beslut som kan avslöja vilken fastighet som avses med tvisten, även om fastighetsbeteckningen i sig omfattas av sekretess. Enligt dessa remissinstanser tillgodoses också offentlighetsintresset bättre om hyres- och arrendenämnderna har möjlighet att vara flexibla när det handlar om huruvida namn och personnummer eller fastighetsbeteckning ska lämnas ut eller inte.

Även om det i och för sig kan sägas finnas vissa skäl för de invändningar som remissinstanserna för fram, innebär en utvidgning som ger hyres- och arrendenämnderna möjlighet att låta namn och personnummer omfattas av sekretess en betydande inskränkning i offentligheten. *TU – Medier i Sverige* anser inte att det finns skäl för det i det här fallet. *Roks* å andra sidan gör gällande att det, även om offentlighet är en viktig princip i en rättsstat, är viktigare att kunna skydda hotade och förföljda kvinnor. Regeringen instämmer i att det är viktigt att hotade och förföljda personer kan skyddas inom ramen för hyres- och arrendenämndernas verksamhet, och i de flesta fall innebär den föreslagna ordningen ett effektivt skydd för dessa personer. Att en sekretessregel inte kan ge ett fullständigt skydd i alla tänkbara situationer, är en naturlig följd av att detta intresse alltid måste vägas mot offentlighetsintresset. I detta sammanhang kan särskilt noteras att hyres- och arrendenämnderna visserligen är förvaltningsmyndigheter, men med domstolsliknande uppgifter. Intresset av insyn i hyres- och arrendenämndernas verksamhet är därför särskilt stort även om nämnderna, som *Hyres- och arrendenämnden i Umeå* påpekar, förutom ren rättskipning också ägnar sig åt verksamhet av rättsvårdande karaktär. Att då i besluten inte offentliggöra vem som har varit part i nämnden, är ett betydande ingrepp i offentligheten som inte är motiverat (jfr 43 kap. 8 och 8 a §§ OSL). Som påpekas i promemorian hänger en lösning som innebär att även namn och personnummer omfattas av sekretessen inte heller direkt samman med de särpräglade förutsättningar som gäller för hyres- och arrendenämnderna, nämligen att de har ett författningskrav på sig att registrera fastighetsbeteckningar samtidigt som fastighetsbeteckningar inte kan omfattas av sekretess.

Med något enstaka undantag är 21 kap. 3 och 3 a §§ OSL de enda sekretessregler som domstolar, hyres- och arrendenämnder och andra myndigheter kan tillämpa som specifikt avser att skydda hotade och förföljda personer (jfr dock t.ex. 21 kap. 5 § OSL). En utvidgning som gör det möjligt för hyres- och arrendenämnder att låta även namn och personnummer omfattas av sekretess skulle därför innebära att sekretessen som avser personer som lever med en hotbild blir mer omfattande hos nämnderna än hos domstolar och andra myndigheter. En sådan skillnad, som alltså skulle innebära en avvikelse från offentlighets- och sekretesslagens systematik, framstår inte som motiverad. Sammantaget instämmer regeringen med bedömningen i promemorian att det inte finns tillräckliga skäl att utvidga sekretessskyddet hos hyres- och arrendenämnder så att det avser även namn och personnummer.

### *Fastighetsbeteckningar hos en domstol efter att en nämnds beslut överklagats och den lagtekniska utformningen*

Hyres- och arrendenämndernas beslut får i vissa fall överklagas till domstol, se 23 och 23 a §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, i fortsättningen nämndlagen. För dessa domstolar gäller till skillnad från hos nämnderna inget författningskrav på att registrera de fastighetsbeteckningar som varit aktuella. Fastighetsbeteckningar framgår dock ändå hos domstolarna. Uppgiften finns i hyres- och arrendenämndens akt som följer med till domstolarna efter ett överklagande. Det är inte heller ovanligt att en part hänvisar till uppgiften i sin kommunikation med domstolen. För att sekretessen ska kunna skydda hotade och förföljda personer även i de fall som en hyres- och arrendenämnds beslut överklagas anser regeringen, i likhet med vad som föreslås i promemorian, att sekretessen för fastighetsbeteckningar bör vara direkt tillämplig inte bara hos hyres- och arrendenämnden utan även hos domstol efter att en nämnds beslut överklagats. För att det ska vara tydligt vad som gäller bör en s.k. primär sekretessbestämmelse med detta innehåll tas in i 21 kap. 3 och 3 a §§ OSL, trots att dessa bestämmelser avser att ha ett generellt tillämpningsområde. Det innebär således att undantaget för fastighetsbeteckningar från det sekretesskyddade området enligt dessa bestämmelser inte gäller fastighetsbeteckningar hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats. En uppgift om fastighetsbeteckning kan således omfattas av sekretess hos dessa nämnder och domstolar oavsett i vilket sammanhang i ett mål eller ärende som den förekommer, bl.a. om uppgiften, som *Lantmäteriet* påpekar, finns i anslutning till en tomt-rättsbeteckning.

### *Rätten att meddela och offentliggöra uppgifter*

Av 21 kap. 8 § OSL framgår att den tystnadsplikt som följer av bl.a. 3 och 3 a §§ inskränker rätten att meddela och offentliggöra uppgifter enligt 1 kap. 1 och 7 §§ tryckfrihetsförordningen och 1 kap. 1 och 10 §§ yttrandefrihetsgrundlagen. Motsvarande bör enligt regeringen gälla också då det är fråga om fastighetsbeteckning hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.

## 5 En preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt

**Regeringens förslag:** I mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt ska en part få åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset vid hyresnämnden eller annars haft giltig ursäkt att inte göra det. Regleringen ska införas i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

**Promemorians förslag** överensstämmer i sak med regeringens. I promemorian föreslås dock en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser, bl.a. *JO, Svea hovrätt, Hovrätten för Västra Sverige, Justitiekanslern, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Uppsala universitet (Juridiska fakultetsnämnden), Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Sveriges advokatsamfund och Sveriges Allmännyttan*, tillstyrker eller invänder inte mot förslaget i promemorian om att införa en preklusionsregel. *Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund och Sveriges Allmännyttan* lämnar dock synpunkter på under vilka omständigheter det ska vara tillåtet att enligt preklusionsregeln åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare. *Svea hovrätt, Hovrätten för Västra Sverige, Sveriges advokatsamfund och Uppsala universitet (Juridiska fakultetsnämnden)* föreslår en annan lagteknisk lösning.

### **Skälen för regeringens förslag**

*Utgångspunkter för en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt*

Det är inte ovanligt att parter vill åberopa nytt processmaterial först i ett sent skede av en rättsprocess. Inte minst kan den förlorande parten i en lägre instans efter ett överklagande vilja åberopa ny bevisning för att ge ytterligare stöd för sin talan. Om ett sådant agerande tillåts kan det få till följd t.ex. att en förhandling behöver ställas in eller att ett mål eller ärende måste återförvisas till den lägre instansen så att det nya materialet får sin första bedömning där, dvs. återförvisning med hänvisning till den s.k. instansordningens princip. För att motverka detta och ge parterna ett incitament att medverka aktivt tidigt under förfarandet finns s.k. preklusionsregler som begränsar möjligheten för en part att efter en viss tidpunkt åberopa en omständighet eller ett bevis som inte lagts fram tidigare. Sådana bestämmelser, som huvudsakligen syftar till att få till stånd en snabbare handläggning och motverka illojalt beteende, bidrar till att begränsa parternas och samhällets kostnader för förfarandet och möjliggör avgöranden inom rimlig tid.

I 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken (RB) finns en betydelsefull preklusionsregel som begränsar möjligheten för en part att i hovrätten åberopa nya omständigheter eller bevis. Av paragrafen följer att en part i hovrätten i ett mål där förlikning som saken är tillåten, ett s.k. dispositivt tvistemål, får åberopa en omständighet eller ett bevis som inte lagts fram tidigare endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunde åberopa omständigheten eller beviset vid tingsrätten, eller om parten annars haft giltig ursäkt att inte göra det. Avsikten är att förmå parterna att lägga ned tillräcklig omsorg på processen i första instans, så att de åberopar allt vad de bedömer ha betydelse för att vinna processen redan där, se propositionen om ändringar i rättegångsbalken m.m. (prop. 1988/89:95 s. 44).

Trots att preklusionsregeln i 50 kap. 25 § tredje stycket RB avser handläggning i hovrätt, kan den inte tillämpas av Svea hovrätt efter överklagande av en hyresnämnds beslut. Svea hovrätt är ensam överinstans i sådana mål (23 § nämndlagen). Att Svea hovrätt inte kan använda sig av preklusionsregeln beror på att domstolen vid sin handläggning som utgångspunkt tillämpar förfaranderegler om överklagade beslut i 52 kap. RB i stället för reglerna om överklagande av domar i tvistemål i 50 kap. RB, se 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, i

fortsättningen hovrättslagen. Till skillnad från 50 kap. RB finns inga bestämmelser om preklusion i 52 kap. RB. Vid Svea hovrätts handläggning saknas alltså möjlighet att begränsa att en part åberopar omständigheter eller bevis som inte har lagts fram i hyresnämnden. I promemorian görs gällande att det finns ett stort behov av en sådan regel i mål om ändring av hyresvillkor och det föreslås därför att det för Svea hovrätts handläggning av sådana mål införs en preklusionsregel som motsvarar bestämmelserna om preklusion vid överklagande av domar i tvistemål.

*Det bör införas en preklusionsregel som begränsar möjligheten för en part att i Svea hovrätt åberopa nya omständigheter eller bevis*

Att det inte finns en preklusionsregel som begränsar möjligheten för en part att åberopa en omständighet eller ett bevis som inte lagts fram i hyresnämnden, innebär att ny bevisning regelmässigt åberopas i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt. Med mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt avses i praktiken tvister om hyrans storlek, även om vissa andra hyresvillkor också täcks in av detta begrepp (12 kap. 55 § åttonde stycket jordabalken, förkortad JB). När tvisten avser hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp efter en jämförelse med andra likvärdiga lägenheter (12 kap. 55 § första och andra styckena JB). I mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt utgörs därför i regel den nya bevisningen av andra jämförbara lägenheter, s.k. jämförelseobjekt.

När parterna åberopar ny omfattande bevisning skulle en möjlighet för Svea hovrätt kunna vara att återförvisa målet till hyresnämnden med hänvisning till instansordningens princip, så att den nya bevisningen får sin första bedömning där. Enligt den bedömning som görs i promemorian är det dock inte lämpligt att återförvisa ett mål till hyresnämnden. Eftersom det inte finns någon begränsning för en part att åberopa ny bevisning när målet efter återförvisning och hyresnämndens avgörande på nytt överklagas till Svea hovrätt, skulle nämligen en återförvisning kunna leda till att målet bollas mellan instanserna under en längre tid. För att undvika detta hanterar Svea hovrätt normalt sett den nya bevisningen – även omfattande sådan – inom ramen för sin egen process. Inte sällan innebär det att Svea hovrätt måste hålla förhandling med syn för att ta del av nya jämförelseobjekt som parterna åberopar. Att det inte finns någon begränsning för parterna att åberopa ny bevisning innebär således att tyngdpunkten för prövningen förskjuts från hyresnämnden till Svea hovrätt. En sådan förskjutning är till nackdel från kostnads- och effektivitetssynpunkt, både för parterna i det enskilda målet och för samhället. Att hovrättsprocessen i själva verket blir en omprövning i stället för en överprövning kan som konstateras i promemorian också ifrågasättas från ett rättssäkerhetsperspektiv. Att instansordningen iaktas blir särskilt viktigt med tanke på att Svea hovrätt är slutinstans (10 § hovrättslagen).

När Svea hovrätt tvingas att hantera ny bevisning inom ramen för sin egen process innebär det dessutom att handläggningen drar ut på tiden på ett sätt som inte är acceptabelt för vare sig hyresgäster eller hyresvärdar. I promemorian anges att handläggningstiderna nu är sådana att det förekommer att Svea hovrätt bestämmer hyra för ett år som ligger så långt som sex år tillbaka i tiden. Så långa handläggningstider är inte rimliga. När Svea hovrätt till slut fastställer hyrans storlek, ska en hyreshöjning betalas

retroaktivt från och med det år som tvisten avser. När handläggningen har dragit ut på tiden kan detta alltså leda till kännbara ekonomiska konsekvenser för hyresgästen. Om hyrans storlek fastställs snabbare skulle också, som påpekas i promemorian, hyresvärdar kunna förvalta sina fastigheter på ett mer ändamålsenligt sätt. En preklusionsregel skulle kunna korta handläggningstiderna betydligt, och det är därför något som *Svea hovrätt*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Hyresgästföreningen* anger skulle vara till fördel för såväl hyresgäster som hyresvärdar.

Mot bakgrund av det anförda anser regeringen att det finns starka skäl att införa en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i *Svea hovrätt*. Samtidigt är preklusion en ingripande åtgärd och det som framför allt skulle kunna tänkas tala emot en sådan regel är en ökad risk för materiellt felaktiga avgöranden. Det kan dock konstateras att hyresnämnderna har ett långtgående materiellt processledningsansvar och att utgångspunkten är att en part ska klara av att utföra sin talan vid nämnden utan ombud eller biträde (jfr 16 f § nämndlagen). I sammanhanget kan det, som *Fastighetsägarna Sverige* påpekar, också konstateras att det i de mål om ändring av hyresvillkor som överklagas till *Svea hovrätt* är relativt ovanligt att parter företräder sig själva. Styrkeförhållandet mellan parterna i sådana mål är alltså normalt sett förhållandevis jämnt. Det finns alltså ingen större risk för att en svagare part inte förmår ta tillvara sin rätt i processen. Vidare bör uppmärksammas att mål om ändring av hyresvillkor avser förhållanden vid den tidpunkt som tvisten avser, t.ex. ett visst år som hyrans storlek ska bestämmas för. Den bevisning som en part åberopar först i *Svea hovrätt* hade parten alltså inte varit förhindrad att skaffa sig kännedom om redan under processen i hyresnämnden. Det innebär att det finns goda förutsättningar för att parterna redan i hyresnämnden kan åberopa allt väsentligt material. Förslaget i promemorian är som framgått inte heller att preklusionsregeln ska vara absolut utan att det i likhet med vad som gäller i fråga om preklusion för överklagade domar i tvistemål i vissa fall bör finnas utrymme för en part att åberopa nya omständigheter eller ny bevisning, dvs. om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset vid hyresnämnden eller annars haft giltigt ursäkt att inte göra det.

Mot bakgrund av det anförda bedömer regeringen att risken för materiellt felaktiga avgöranden är försumbar. Sammanfattningsvis är det därför regeringens uppfattning att det i enlighet med vad som föreslås i promemorian bör införas en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i *Svea hovrätt* som överensstämmer med vad som gäller för preklusion vid överklagade domar i tvistemål.

*Fastighetsägarna Sverige*, *HSB Riksförbund* och *Sveriges Allmännytt* lämnar synpunkter på under vilka omständigheter det ska vara tillåtet att åberopa nya omständigheter eller bevis och särskilt betydelsen av att en part har eller inte har ombud. Som anges i promemorian, vilket *Hyresgästföreningen* särskilt påpekar, kan den omständigheten att en part inte har ombud ha betydelse för frågan om det ska vara tillåtet att åberopa nya omständigheter eller bevis. På samma sätt som gäller för preklusion vid överklagade av en dom i tvistemål bör alltså en parts underlåtenhet att redan i underinstansen åberopa alla omständigheter och bevis av betydelse i målet bedömas utifrån partens egna förutsättningar att avgöra hur processen ska föras. Underlåtenheten bör således i allmänhet inte bedömas med



någon objektiv måttstock. Undantagsvis bör dock detta kunna ske, exempelvis i fall då parten i ett omfattande och svårbedömt mål har underlåtit att anlita biträde (jfr prop. 1988/89:95 s. 45).

Genom hänvisning till mål om ändring av hyresvillkor kommer även andra hyresvillkor än sådana som rör hyrans storlek att omfattas av preklusionsregeln. Det skulle t.ex. kunna handla om rätten till ett förråd. Sådana tvister är enligt promemorian få till antalet. Det är också ovanligt med nytt processmaterial i dessa tvister. Det kan dock förekomma att det åberopas nya omständigheter eller bevis även i ett sådant mål. Det finns därför skäl att låta preklusionsregeln omfatta även dessa tvister. Ingen remissinstans invänder heller mot det tillämpningsområde som föreslås i promemorian.

Att preklusionsregeln begränsas till mål om ändring av hyresvillkor beror på att prövningen i andra mål som överklagas från hyresnämnderna till stor del görs utifrån förhållandena vid den tid som målet avgörs. Ett sådant exempel är tvister som avser frågan om en hyresgäst ska förlora sitt hyreskontrakt, s.k. förlängningstvister. I ett sådant mål kan, som anges i promemorian, omständigheter som tillkommit efter hyresnämndens prövning få avgörande betydelse för utgången i målet. Det är därför naturligt att preklusionsregeln inte träffar även dessa mål.

Till skillnad från vad som föreslås i promemorian anser regeringen, i likhet med *Svea hovrätt*, *Hovrätten för Västra Sverige*, *Sveriges advokatsamfund* och *Uppsala universitet (Juridiska fakultetsnämnden)*, att preklusionsregeln lämpligen bör införas i hovrättslagen i stället för i jordabalken, eftersom det är fråga om en processuell regel som endast tillämpas i Svea hovrätt.

## 6 Behörighetskrav för ledamöter i hyres- och arrendenämnderna

<p><b>Regeringens förslag:</b> Konkursfrihet ska införas som ytterligare ett behörighetskrav för ledamöter i hyres- och arrendenämnder.</p>
---

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser, bl.a. *JO*, *Justitiekanslern*, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Umeå*, *Domstolsverket*, *Domarnämnden*, *Fastighetsägarna Sverige*, *HSB Riksförbund*, *Hyresgästföreningen och Lantbrukarnas Riksförbund*, tillstyrker eller invänder inte mot förslaget i promemorian. *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* efterfrågar dock, när det gäller intresseledamöter, bl.a. ett klagande av den närmare innebörden av att ett krav på konkursfrihet införs.

**Skälen för regeringens förslag:** I hyres- och arrendenämnderna är huvudregeln att nämnden ska bestå av en lagfaren ordförande (ett hyresråd) och två andra ledamöter, s.k. intresseledamöter. Grundläggande

behörighetskrav för dessa är att de ska vara svenska medborgare, inte får vara underåriga och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken (2 § första och fjärde styckena och 5 § första och tredje styckena nämndlagen). Däremot finns inget krav på att de inte får vara i konkurs. Som en jämförelse skiljer sig behörighetskraven därmed åt från vad som gäller för ordinarie domare, särskilda ledamöter och nämndemän, där det även ställs krav på konkursfrihet, se t.ex. 4 kap. 1 § andra stycket och 6 § första stycket rättegångsbalken och 3 § andra stycket lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar, förkortad LOMM. I förarbetena till behörighetsreglerna för hyresråd och intresseledamöter ges ingen förklaring till varför inte konkursfrihet ska gälla som krav även för dessa. Frågan är då om denna skillnad ändå är sakligt motiverad.

Som konstateras i avsnitt 4 är hyres- och arrendenämnderna förvaltningsmyndigheter, men med domstolsliknande funktioner. Hyresrådets arbetsuppgifter påminner därmed i stora delar om de uppgifter som en domare i en tingsrätt har. När det gäller intresseledamöter är, trots deras benämning, avsikten inte att de ska uppfattas som företrädare för endera partens intresse. Intresseledamöterna tillför nämnden sakkunskap t.ex. när det gäller hyresnivåer och i frågor som rör byggnadsteknik och fastighetsekonomi. Deras uppgifter påminner därför om den som särskilda ledamöter har i t.ex. mark- och miljödomstolar (2 § andra stycket LOMM). Intresseledamöternas medverkan har också stor betydelse vid de skälighetsavvägningar som är kännetecknande för nämndernas verksamhet.

Mot bakgrund av detta är det relevant att jämföra behörighetskraven för hyresråd och intresseledamöter med kraven för ordinarie domare, särskilda ledamöter och nämndemän. Det går inte att se några egentliga sakliga skäl till varför lägre krav skulle gälla för hyresråd och intresseledamöter. Med tanke på deras uppdrag framstår det också som fullt rimligt att kräva att hyresråd och intresseledamöter inte är i konkurs. Sammantaget anser därför regeringen, i likhet med samtliga remissinstanser, att konkursfrihet bör införas som ytterligare ett behörighetskrav för ledamöter i hyres- och arrendenämnderna.

*Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* efterfrågar, när det gäller intresseledamöter, ett klargörande av den närmare innebörden av att det införs ett krav på konkursfrihet. Innebörden av kravet skiljer sig inte från vad som gäller i fråga om befintliga behörighetskrav, t.ex. att en intresseledamot inte får ha förvaltare enligt föräldrabalken. Kravet på konkursfrihet innebär således att en person som är försatt i konkurs inte är behörig att vara ledamot i nämnden.

## 7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2020.  
**Regeringens bedömning:** Det behövs inte några övergångsbestämmelser.

**Promemoriornas förslag och bedömning** överensstämmer delvis med regeringens. I promemorian med förslag om sekretess för fastighetsbeteckningar och konkursfrihet som ytterligare ett behörighetskrav för ledamöter i hyres- och arrendenämnderna, föreslås ett tidigare ikraftträdande. I promemorian med förslag om att införa en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt, finns inget förslag om när lagändringarna ska träda i kraft och ingen bedömning av behovet av övergångsbestämmelser.

**Remissinstanserna:** *Domstolsverket* invänder mot det föreslagna ikraftträdandet när det gäller förslaget om sekretess för fastighetsbeteckningar med hänsyn till de tekniska förberedelser som behöver göras.

**Skälen för regeringens förslag och bedömning:** De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft så snart det är möjligt. Förslaget om sekretess för fastighetsbeteckningar (se avsnitt 4) kräver vissa förberedande insatser för att säkerställa att även fastighetsbeteckningar kan sekretessmarkeras i domstolarnas verksamhetsstöd Vera. Enligt *Domstolsverket* behövs i allmänhet sex månader från det att förslaget beslutas för att hinna utveckla och lansera sådana förändringar. I övrigt krävs inte några omfattande förberedelser. Den tidigaste tidpunkt som lagändringarna kan träda i kraft bedömer regeringen därför är den 1 juli 2020.

Utgångspunkten när det gäller processrättslig lagstiftning är att nya regler blir tillämpliga genast efter ikraftträdandet. Det saknas behov av att avvika från den ordningen när det gäller nu föreslagna processuella lagändringar. Något behov av övergångsbestämmelser för dessa fall finns inte. Inte heller i övrigt finns behov av övergångsbestämmelser.

## 8 Konsekvenser

**Regeringens bedömning:** Förslaget om sekretess för fastighetsbeteckningar stärker skyddet och även rättssäkerheten för personer som lever med en hotbild och är parter i hyres- och arrendenämnderna och i domstolar efter överklagande av en sådan nämnds beslut. Förslaget att införa en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt medför en snabbare och mer ändamålsenlig handläggning. Förslagen kan även antas leda till ökat förtroende för nämnderna och domstolarna.

Förslagen innebär inga ökade kostnader på anslagen för vare sig Sveriges Domstolar eller Domarnämnden.

**Promemoriornas bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Nästan samtliga remissinstanser instämmer i eller invänder inte mot regeringens bedömning. *Fastighetsägarna Sverige* anser att förslaget att införa en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt förutsätter att hyres- och arrendenämnderna tillförs mer resurser.

**Skälen för regeringens bedömning:** Genom förslagen åtgärdas några brister som har framkommit i hyres- och arrendenämnderna och i Svea hovrätt i mål om ändring av hyresvillkor, bl.a. efter att verksamheterna påpekat det själva. Förslaget om sekretess för fastighetsbeteckningar

minskar risken att det blir känt var hotade och förföljda personer har sin bostad när de är parter i nämnderna, och i domstolar efter överklagande av en sådan nämnds beslut. Därmed behöver de inte på samma sätt som i dag känna att de måste avstå från att göra sin rätt gällande hos nämnderna, vilket stärker deras rättssäkerhet. Förslaget att införa en preklusionsregel för Svea hovrätt i mål om ändring av hyresvillkor innebär förutom en snabbare även en mer ändamålsenlig handläggning, eftersom en preklusionsregel motverkar dagens ordning där tyngdpunkten för prövningen i vissa fall ligger i Svea hovrätt i stället för i hyresnämnden. Mot bakgrund av det sagda, och då det även föreslås att behörighetskraven för ledamöter i hyres- och arrendenämnderna ska skärpas, kan förslagen antas öka allmänhetens förtroende för hyres- och arrendenämndernas och domstolarnas verksamhet.

Att fastighetsbeteckningar ska kunna omfattas av sekretess kan medföra en ökning av arbetsbelastningen för hyres- och arrendenämnderna och domstolarna när dessa beteckningar begärs ut. Det är dock endast i ett begränsat antal fall en prövning kan behöva göras innan en fastighetsbeteckning lämnas ut. För Domstolsverkets del kan förslaget innebära att ett visst utvecklingsarbete behöver vidtas för att möjliggöra sekretessmarkering av fastighetsbeteckningar i verksamhetsstödet Vera. Den arbetsinsats som detta förutsätter är dock begränsad, även om det tar en viss tid innan ändringen kan vara genomförd (se avsnitt 7).

Införande av en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt förutsätter enligt *Fastighetsägarna Sverige* att hyres- och arrendenämnderna tillförs mer resurser, eftersom hyresnämnderna får en viktigare roll när det kommer till att processleda i dessa mål. Som regeringen konstaterar i avsnitt 5 har dock hyresnämnderna redan i den nuvarande ordningen ett långtgående materiellt processledningsansvar. Förslaget innebär inte någon förändring av hyresnämndernas verksamhet i detta avseende, och därmed kräver inte detta förslag några ytterligare resurser.

Att införa konkursfrihet som ett krav för ledamöterna i hyres- och arrendenämnderna kan medföra en viss ökning av det administrativa arbetet vid Domstolsverket och Domarnämnden, som på olika sätt deltar i att förordna och utnämna ledamöterna. Det merarbete som kan bli aktuellt är dock av mycket begränsad omfattning.

Sammantaget är det regeringens uppfattning att förslagen inte bör leda till ökade kostnader på anslagen för vare sig Sveriges Domstolar eller Domarnämnden.

Varje år utsätts ett stort antal personer för våld, hot och trakasserier i sin vardag. Ofta sker det i nära relationer där det huvudsakligen är kvinnor som riskerar att utsättas för våld, hot eller förföljelse av en man som de har eller har haft ett förhållande med. Ett starkare sekretesskydd för personer som lever med en hotbild bör därmed enligt regeringen kunna bidra till det jämställdhetspolitiska delmålet att mäns våld mot kvinnor ska upphöra genom att förebygga mäns våld mot kvinnor, vilket *Roks* särskilt instämmer i, och ha en positiv inverkan på jämställdheten (jfr prop. 2017/18:145 s. 127).

Förslagen bedöms inte i övrigt medföra några konsekvenser för miljön eller få några andra konsekvenser som bör redovisas.

## 9 Författningskommentar

### 9.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

2 § Arrendenämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna ska den ena ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden, såsom ägare av en jordbruksfastighet eller på liknande sätt. Den andra ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet gäller bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. förberedande åtgärder,
2. prövning av en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende,
3. handläggning av ett överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
5. prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller, och
6. prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan utföras av ordföranden enligt andra stycket, och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

En ledamot i nämnden ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig, i konkurs eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ledamöter i arrendenämnder. Övervägandena finns i avsnitt 6.

I *fjärde stycket* införs konkursfrihet som ett ytterligare behörighetskrav för ledamöter i arrendenämnd, dvs. hyresråd och intresseledamöter. Genom hänvisningen i 5 § tredje stycket är bestämmelsen även tillämplig för sådana ledamöter i hyresnämnder.

### 9.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

3 § Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

*I fråga om en parts möjlighet att i mål om ändring av hyresvillkor åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.*

Paragrafen innehåller vissa regler om verkan av parternas processhandlingar i Svea hovrätt. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Av *andra stycket*, som är nytt, framgår att rättegångsbalkens bestämmelser om preklusion i dispositiva tvistemål är tillämpliga i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt. Det som sägs om tingsrätt i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken gäller alltså också för en hyresnämnd. Det innebär att en part i ett sådant mål får åberopa en omständighet eller ett bevis som inte lagts fram i hyresnämnden endast om parten gör sannolikt

att han eller hon inte kunde åberopa omständigheten eller beviset där eller om parten annars haft giltig ursäkt att inte göra det. I fråga om vad som kan utgöra giltig ursäkt, se t.ex. propositionen om ändringar i rättegångsbalken m.m. (prop. 1988/89:95 s. 45). Bestämmelserna är tvingande till sin karaktär.

Med mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt avses i praktiken framför allt tvister om hyrans storlek, men även vissa andra hyresvillkor täcks in av detta begrepp, se 12 kap. 55 § åttonde stycket jordabalken. Begränsningen till dessa mål innebär dock att t.ex. s.k. förlängningstvister inte omfattas.

### 9.3 Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

#### **21 kap.**

**3 §** Sekretess gäller för uppgift om en enskilds bostadsadress eller annan jämförbar uppgift som kan lämna upplysning om var den enskilde bor stadigvarande eller tillfälligt, den enskildes telefonnummer, e-postadress eller annan jämförbar uppgift som kan användas för att komma i kontakt med denne samt för motsvarande uppgifter om den enskildes anhöriga, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte för uppgift i aktiebolagsregistret eller handelsregistret eller, i den utsträckning regeringen meddelar föreskrifter om det, i annat liknande register. Sekretessen gäller inte *heller* för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. *Sekretessen gäller dock för uppgift om beteckning på fastighet hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.*

Sekretess gäller för uppgift om kopplingen mellan fingerade personuppgifter som en enskild har medgivande att använda enligt lagen (1991:483) om fingerade personuppgifter och den enskildes verkliga personuppgifter, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne lider men.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

Paragrafen innehåller bestämmelser om sekretess till skydd för hotade och förföljda personer. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Ändringen i *andra stycket* innebär att sekretessen i första stycket för bl.a. uppgift om en bostadsadress även gäller en fastighetsbeteckning hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats. I övrigt ändras stycket endast språkligt och redaktionellt.

**3 a §** Sekretess gäller i mål eller ärende vid domstol eller annan myndighet där en part har skyddad folkbokföring enligt 16 § folkbokföringslagen (1991:481) för uppgift som lämnar upplysning om var den parten bor stadigvarande eller tillfälligt, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men. Detsamma gäller om uppgiften tillsammans med annan uppgift i målet eller ärendet bidrar till sådan upplysning.

Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. *Sekretessen gäller dock för uppgift om beteckning på fastighet hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.*

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

Paragrafen innehåller bestämmelser om sekretess till skydd för hotade och förföljda parter som har skyddad folkbokföring. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Ändringen i *andra stycket* innebär att sekretessen i första stycket för uppgift om parts boende även gäller en fastighetsbeteckning hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en sådan nämnds beslut överklagats.

## Sammanfattning av promemorian Stärkt skydd i hyres- och arrendenämnder för hotade och förföljda personer och skärpt krav för ledamöter i nämnderna

I promemorian lämnas förslag som syftar till att öka skyddet och stärka rättssäkerheten för parter i hyres- och arrendenämnder och domstolar som lever med en hotbild. Förslagen innebär att

- sekretessen för uppgifter om hotade och förföljda personer även ska gälla fastighetsbeteckningar som förekommer hos hyres- och arrendenämnder eller hos domstolar efter att en nämnds beslut överklagats, och
  - konkursfrihet ska införas som ytterligare ett behörighetskrav för hyresråd och intresseledamöter i hyres- och arrendenämnder.
- Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.



## Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt prop. 2018/19:66*      *Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>1</sup>

Arrendenämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna ska den ena ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden, såsom ägare av en jordbruksfastighet eller på liknande sätt. Den andra ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet gäller bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. förberedande åtgärder,
2. prövning av en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende,
3. handläggning av ett överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
5. prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller, och
6. prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan utföras av ordföranden enligt andra stycket, och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

En ledamot i nämnden ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

En ledamot i nämnden ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig, *i konkurs* eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2020.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2017:544.

## Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att 21 kap. 3 och 3 a §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **21 kap.**

#### **3 §**

Sekretess gäller för uppgift om en enskilds bostadsadress eller annan jämförbar uppgift som kan lämna upplysning om var den enskilde bor stadigvarande eller tillfälligt, den enskildes telefonnummer, e-postadress eller annan jämförbar uppgift som kan användas för att komma i kontakt med denne samt för motsvarande uppgifter om den enskildes anhöriga, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men om uppgiften röjs.

*Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. Sekretessen gäller inte heller för uppgift i aktiebolagsregistret eller handelsregistret eller, i den utsträckning regeringen meddelar föreskrifter om det, i annat liknande register.*

*Sekretessen gäller inte för uppgift i aktiebolagsregistret eller handelsregistret eller, i den utsträckning regeringen meddelar föreskrifter om det, i annat liknande register. Sekretessen gäller inte heller för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. Sekretessen gäller dock för uppgift om beteckning på fastighet, om den förekommer hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en nämnds beslut överklagats.*

Sekretess gäller för uppgift om kopplingen mellan fingerade personuppgifter som en enskild har medgivande att använda enligt lagen (1991:483) om fingerade personuppgifter och den enskildes verkliga personuppgifter, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne lider men.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

#### **3 a §<sup>2</sup>**

Sekretess gäller i mål eller ärende vid domstol eller annan myndighet där en part har skyddad folkbokföring enligt 16 § folkbokföringslagen (1991:481) för uppgift som lämnar upplysning om var den parten bor stadigvarande eller tillfälligt, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne kan komma att utsättas för hot eller våld eller lida annat allvarligt men. Detsamma gäller om uppgiften tillsammans med annan uppgift i målet eller ärendet bidrar till sådan upplysning.

Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt.

Sekretessen gäller inte för uppgift om beteckning på fastighet eller tomträtt. *Sekretessen gäller dock för uppgift om beteckning på fastighet, om den förekommer hos en hyres- och arrendenämnd eller hos en domstol efter att en nämnds beslut överklagats.*

Bilaga 2

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2020.

## Lagförslag i promemorian Införande av en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor

### **12 kap. 55 e § jordabalken**

*I mål som handläggs enligt 55 § eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) får en part i hovrätten åberopa omständigheter eller bevis som inte angetts vid hyresnämnden endast om*

- 1. parten gör sannolikt, att omständigheten eller beviset inte kunnat åberopas vid hyresnämnden, eller*
- 2. parten annars haft giltig ursäkt att inte göra det.*

Efter remiss av promemorian Stärkt skydd i hyres- och arrendenämnder för hotade och förföljda personer och skärpt krav för ledamöter i nämnderna och promemorian Införande av en preklusionsregel i mål om ändring av hyresvillkor, har yttrande inkommit från Arbetsgivarverket, Boverket, Domarnämnden, Domstolsverket, Fastighetsägarna Sverige, Hovrätten för Västra Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Journalistförbundet, Justitiekanslern, Kammarrätten i Stockholm, Kronofogdemyndigheten, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Lantmäteriet, Riksdagens ombudsmän, Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige (Roks), Skatteverket, Svea hovrätt, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Domareförbund, TU – Medier i Sverige och Uppsala universitet (Juridiska fakulteten).

Yttrande har även inkommit från Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO AB).

Brottsofferjouren Sverige, Offentliganställdas förhandlingsråd (OFR/S, P, O), Saco-S, Seko, Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA), TRIS och Unizon har förklarat sig avstå eller inte inkommit med yttrande.