



LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING

Ny hyreslagstiftning

1997-98

nr 21

FÖRSLAG

Landskapsstyrelsen föreslår att en ny lag om hyra stiftas. Landskapet fick behörighet rörande hyra i och med den nya självstyrelselagen. För tillfället gäller därför i landskapet rikets tidigare hyreslag (FFS 653/87), med de ändringar som gjorts fram till den 1 januari 1993.

I den nya hyreslagen föreslås större avtalsfrihet för parterna samtidigt som vissa tvingande bestämmelser till förmån för hyresgästen, som normalt är den svagare parten, föreslås. I alla hyresförhållanden skall hyresförhållandets längd kunna avtalas fritt. Även exempelvis lägenhetens skick, hur den skall underhållas, ansvaret vid användningen av lägenheten är frågor som skall kunna avtalas friare än förut. Hyresregleringen avskaffades delvis år 1992 och i och med denna lag föreslås hyresregleringen avskaffas helt.

Reglerna om andrahandsuthyrning och underuthyrning har förenklats betydligt. Reglerna om arbetsbostäder har nästan helt avskaffats, eftersom den ökade avtalsfriheten ger parterna tillräckligt utrymme att själva reglera dessa situationer.

Lagen föreslås träda i kraft så fort som möjligt. Ikraftträdelsepunkten föreslås lämnas öppen. Avsikten är att lagen skall tillämpas också på de hyresförhållanden som redan existerar då lagen träder i kraft, med undantag för vissa övergångsbestämmelser.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄN MOTIVERING	1
1. Lagstiftningsbehörigheten	1
2. Nu gällande hyreslagstiftning	1
2.1. Allmänt om innehållet i nu gällande hyreslag	1
2.2. Hyresavtal som omfattas av hyresregleringen	2
2.3. Hyresavtal som är fria från hyresregleringen	4
2.4. Landskapsunderstödda bostäder	5
3. Bedömning av nuläget och behov av ändring	5
3.1. Hyresbeståndet, hyresnivån och hyresmarknaden i landskapet	5
3.2. Behov av ny lagstiftning	6
4. Lagförslagets innehåll	7
4.1. Bostäder	7
4.2. Lokaler	7
5. Förslagets verkningar	7
5.1. Förslagets verkningar på parternas ställning i ett hyresförhållande och på utbudet av hyresbostäder	7
5.2. Förslagets ekonomiska, organisatoriska, miljömässiga och jämställdhetsmässiga verkningar	8
6. Ärendets beredning	8
DETALJMOTIVERING	9
1. Hyreslag för landskapet Åland	9
1 kap. Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler	9
2 kap. Hyra för bostadslägenhet	14
3 kap. Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten	15
4 kap. Hyresgästens användning av bostadslägenheten samt reparationer och ändringsarbeten	17
5 kap. Överlåtelse och fortsatt hyresrätt för bostadslägenhet samt uthyrning i andra hand	21
6 kap. Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet	24
7 kap. Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet	25
8 kap. Flyttning från bostadslägenhet	28

<i>9 kap. Hyra för lokal</i>	29
<i>10 kap. Lokalens skick och underhåll</i>	29
<i>11 kap. Överlåtelse av hyresavtal för lokal</i>	33
<i>12 kap. Uppsägning av hyresavtal för lokal</i>	34
<i>13 kap. Hävning av hyresavtal för lokal</i>	34
<i>14 kap. Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler</i>	36
<i>15 kap. Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler</i>	39
<i>16 kap. Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser</i>	40
 <i>2. Ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion</i>	41
 <i>3. Ändring av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring</i>	42
 LAGTEXT	43
 <i>1. Hyreslag för landskapet Åland</i>	43
 <i>2. Landskapslag om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion</i> ...	73
 <i>3. Landskapslag om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring</i> ...	74

BILAGOR

ALLMÄN MOTIVERING

1. Lagstiftningsbehörigheten

Genom den nya självstyrelselagen överfördes rätten att lagstifta om hyra och hyresreglering till landskapet. Överföringen motiverades med att jordlegolagstiftningen redan enligt 1951-års självstyrelselag hör till landskapets behörighet. Med hyra avses enligt den nya självstyrelselagen hyra av byggnad eller del därav, d v s det rättsområde som regleras i rikets lag om hyra av bostadslägenhet (FFS 481/95) och lag om hyra av affärslokal (FFS 482/95). Till landskapets behörighet torde höra även uthyrning av lös egendom i samband med uthyrning av en lägenhet, exempelvis då möblerade lägenheter hyrs ut, om hyreslagen är tillämplig på hyresavtalet. Hyra av lös egendom i övrigt hör däremot till rikets behörighet.

2. Nu gällande hyreslagstiftning

Enligt den nya självstyrelselagen skall den rikslagstiftning om hyra, som var i kraft den 31 december 1992 tillämpas i landskapet till dess den upphävs genom landskapslag. Den hyreslagstiftning som för närvarande är tillämplig i landskapet är således hyreslagen (FFS 653/87), jämte de ändringar som tillkommit före den 1 januari 1993. Dessutom finns bestämmelser om hyra av bostad i 15e § 4 mom. lagen om bostadsproduktion (FFS 247/66) och i 20 § 3 mom. lagen om grundförbättring av bostäder (FFS 34/79). Någon särskild rikslagstiftning om hyresreglering var inte i kraft den 31 december 1992.

2.1. Allmänt om innehållet i nu gällande hyreslag

Ett hyresförhållande uppstår då ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad, vanligen en lägenhet, hyrs ut. Parter är hyresvärden som överläter nyttjanderätten till byggnaden och hyresgästen som mottar nyttjanderätten. Hyresförhållandet kan vara ett vanligt hyresförhållande eller ett underhyresförhållande (delad besittningsrätt), ett sekundärt hyresförhållande (uthyrning i andra hand) eller baserat på ett anställningsförhållande (arbetsbostad). Hyreslagen tillämpas på samtliga dessa hyresförhållanden. Utanför lagens tillämpningsområde faller dock inkvarteringsverksamhet.

Ett hyresavtal kan ingås skriftligen eller muntligen. Om en av parterna begär det skall avtalet ingås skriftligen. Ett hyresavtal på viss tid som avser en bostadslägenhet skall alltid

ingås skriftligen. Om inte så har gjorts är hyresavtalet i kraft tills vidare. Uthyrning av en lägenhet på viss tid för fritidsbruk, industri eller andra ändamål än boende kan också ingås muntligen. Genom avtalet förbinder sig parterna till fortlöpande prestationer till varandra under den tid avtalsförhållandet varar. Den enas rätt är också i allmänhet den andras skyldighet. Ett villkor i ett hyresavtal kan jämkas eller lämnas obeaktat eller så kan det bestämmas att avtalet förfaller, om villkoret strider mot god sed i hyresförhållanden eller om villkoret annars är oskäligt. I syfte att säkerställa att parternas skäliga krav tillgodoses innehåller hyreslagen också ett stort antal bestämmelser som begränsar, styr eller kompletterar avtalsfriheten.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare kan sägas upp av endera parten att upphöra efter uppsägningstidens utgång. Ett avtal på viss tid binder båda parterna under den avtalade tiden. Båda typer av avtal kan dock alltid även sägas upp genom överenskommelse. Båda typer av avtal kan även upphöra om någon av parterna häver avtalet. Hyresvärden kan endast häva avtalet på de grunder som anges i lagen. Hyresgästen kan förutom på de grunder som anges i lagen även häva avtalet på överenskomna grunder. Genom hävning kan ett avtal fås att upphöra till och med omedelbart.

Från och med den 1 februari 1992 finns för hyresförhållanden som avser bostäder två typer av regelsystem rörande hur hyran bestäms och rörande hyresgästens besittningsskydd. Det ena regelsystemet tillämpas på hyresavtal för bostäder som ingåtts före den 1 februari 1992 och på hyresavtal för bostäder som har ingåtts den 1 februari 1992 eller senare och som gäller en lägenhet som den 1 februari 1992 och omedelbart före detta datum var i samma hyresgästs besittning (*hyresavtal som omfattas av hyresregleringen*). Det andra regelsystemet tillämpas på hyresavtal för bostäder som ingåtts den 1 februari 1992 eller senare och som inte gäller för en lägenhet som den 1 februari och omedelbart före detta datum var i samma hyresgästs besittning (*hyresavtal som är fria från hyresregleringen*). Det senare nämnda regelsystemet innebär en delvis avveckling av hyresregleringen. Skillnaderna mellan de två regelsystemen gäller främst rätten att avtala om hyran och hyresförhållandets längd, men det finns skillnader också i fråga om uppsägningsgrunder och uppsägningsförfarande. Gemensamt för systemen är bestämmelserna om vad som är skälig hyra, möjligheten att få en oskälig hyra nedsatt och att få återbäring av överbetald hyra, även om det också förekommer skillnader i fråga om återbetalningstiden. Också uppsägningstiderna och möjligheten till framskjutande av flyttningsdagen är likadana i båda system. I båda system är det i begränsad utsträckning möjligt att uppbära hyra i förskott, och möjligheten att kräva säkerhet för det fall att hyresgästen försummar sin skyldighet som hyresgäst är densamma inom båda system.

2.2. Hyresavtal som omfattas av hyresregleringen

Det regleringssystem som trädde i kraft i början av februari 1974 är fortfarande i kraft i landskapet och gäller nästan hälften av hyresavtalen. Syftet med regleringen var att låta

marknadskrafterna på ett behärskat sätt påverka de hyror som på olika orter i landskapet uppbärs för bostadslägenheter med motsvarande hyresvärde. Avsikten är å andra sidan att hyresgästen inte skall betala mera än vad som i allmänhet uppbärs på orten för lägenheter med motsvarande hyresvärde.

I princip får man sedan ingången av 1991 fritt komma överens om hyran i samband med ingående av hyresavtal med den begränsningen att en oskäligen hyra senare kan sänkas på yrkande av hyresgästen. Medan hyresförhållandet pågår har hyresvärden rätt att ensidigt höja hyran på basis av de allmänna anvisningarna om hyreshöjning och med domstolens tillstånd även mer än vad dessa anvisningar anger. Även under hyresförhållandets giltighetstid kan överenskommas att höja hyran så att den högst motsvarar de allmänna anvisningarna om hyresnivån.

Syftet med de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar, som landskapsstyrelsen har kunnat meddela sedan den 1 januari 1993, är att visa hur mycket det med beaktande av den allmänna utvecklingen av fastighetskostnaderna är skäligt att höja hyrorna för att de kostnader hyresvärden i allmänhet haft blir täckta samt att det finns en marginal för skälig avkastning. Behovet att meddela allmänna anvisningar om hyreshöjningar skall årligen utredas med beaktande av fastighetskostnadsutvecklingen.

De allmänna anvisningarna om hyresnivån är avsedda att utgöra ett hjälpmedel när parterna eller domstolen beslutar om hyrans belopp. Anvisningarna är inte bindande.

Regleringssystemet kompletteras med en möjlighet att genom landskapsstyrelsebeslut sänka gällande hyror. En förutsättning för sänkning är att fastighetskostnaderna har sjunkit så mycket att det finns grundad anledning att sänka hyrorna.

Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet utan hyresgästens samtycke om hyresvärden behöver bostaden för sig själv, en familjemedlem eller någon annan nära anhörig eller en anställd eller för näring som hyresvärden eller en familjemedlem idkar, om hyresvärden måste sälja lägenheten för att skaffa sig en lägenhet som motsvarar dennas skäliga behov av bostad, eller om någon annan jämförbar orsak eller något annat synnerligen vägande skäl föreligger för uppsägning.

När hyresvärden meddelar hyresgästen om uppsägning skall av meddelandet framgå uppsägningsgrunden samt upplysning om hyresgästens besittningsskydd. Om hyresvärden inte iakttar denna informationsskyldighet är uppsägningen utan verkan.

Sedan år 1991 har det blivit lättare att ingå tidsbestämda avtal. Ett tillfälligt hyresförhållande kan avtalas att vara högst två år. Tidigare kunde överenskommas att hyresförhållandet skulle upphöra utan uppsägning och utan särskilda grunder för upphörandet högst sex månader efter att det började, om det förelåg en grund för hyresförhållandets upphörande som utvisade att hyresförhållandet var avsett att vara tillfälligt. Om det avtalats att hyresförhållandet skall vara minst fem år kan överenskommas att hyresförhållandet skall upphöra vid en viss tidpunkt utan uppsägning och utan att det finns någon grund för hyresförhållandets upphörande. När det däremot är fråga om ett avtal som avses vara i kraft längre tid än två år men kortare tid än fem år, krävs det fortfarande att den grund för upphörande som berättigar till uppsägning av ett avtal som gäller

tillsvidare skall nämnas i avtalet om det är meningen att avtalet skall ingås för viss tid.

En hyra som inte är skälig kan ändras genom beslut av tingsrätten. Tingsrätten kan inte ändra hyran om den endast i ringa mån avviker från den hyra som skall anses vara skälig. En alltför låg hyra kan på yrkande av hyresvärden höjas. Oskälig hyra kan på yrkande av hyresgästen sänkas. Sänks hyran skall överbetald hyra i princip återbetalas helt eller delvis, dock för högst tre år. Talan måste väckas medan hyresförhållandet varar, men när talan gäller olaglig höjning kan talan väckas ännu inom ett år efter det att hyresförhållandet har upphört.

Skälig hyra bestäms utgående från de hyror som i allmänhet betalas på orten för lägenheter med motsvarande hyresvärde. Hyran bestäms på basis av bland annat lägenhetens storlek, läge, skick och utrustningsnivå. Hyrans skälighet bestäms individuellt, även om de allmänna anvisningarna om hyresnivån och hyreshöjningar beaktas vid beslutsfattandet. Bedömningen av skäligheten påverkas inte av byggkostnaderna för lägenheten, av hur byggandet eller köpet har finansierats eller av andra motsvarande faktorer, om de inte påverkar lägenhetens hyresvärde.

2.3. Hyresavtal som är fria från hyresregleringen

Hyrorna för bostäder som är fria från hyresregleringen bestäms genom överenskommelse såväl när hyresavtalet ingås som medan hyresförhållandet varar. Hyresvärden har således inte någon ensidig rätt att höja hyran under pågående avtalsförhållande, om inte detta har överenskommit mellan parterna. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/94) tillämpas inte på hyresavtal som avser lägenheter som är befriade från hyresregleringen om hyresavtalet gäller tillsvidare eller har ingåtts för minst tre år. När hyresavtal ingås kan man fritt komma överens om det sätt på vilket hyran justeras och hur hyreshöjning bestäms. I ett tidsbundet hyresförhållande som enligt avtal skall pågå kortare tid än tre år får hyresbeloppet inte bindas till index och i avtalet får inte heller tas in något annat villkor enligt vilket hyran bestäms medan hyresförhållandet varar. Hyran kan justeras endast genom särskild överenskommelse för varje justering.

Också hyresförhållandets längd kan avtalas fritt. Uppsägningstiderna är de samma som för de hyresförhållanden som omfattas av hyresregleringssystemet. Uppsägningsförfarandet är emellertid lite annorlunda och en uppsägning från hyresvärdens sida, om det finns godtagbar grund för den, leder alltid till att hyresavtalet upphör. Ett avtal kan sägas upp i syfte att justera hyran, men en uppsägning som syftar till att höja hyran till en oskälig nivå kan av tingsrätten på yrkande av hyresgästen förklaras vara utan verkan. Detta kan ske också annars om uppsägningen är oskälig på något annat sätt och saknar godtagbar grund.

Även om hyrorna justeras genom överenskommelse kan det hända att den hyra som hyresgästen accepterat är oskäligt hög. Domstolen kan då på yrkande av hyresgästen sänka en oskäligt hög hyra. Domstolen kan dock inte ändra hyran om den endast i ringa mån avviker från den hyra som skall anses vara skälig. Sänks hyran skall överbetald hyra i

princip återbetalas helt eller delvis, dock för högst två år. Talan kan väckas antingen medan hyresförhållandet varar eller inom tre år efter det att det har upphört.

Skälig hyra bestäms utgående från de hyror som i allmänhet betalas på orten för lägenheter med motsvarande hyresvärde. Hyran bestäms på basis av bland annat lägenhetens storlek, läge, skick och utrustningsnivå. Hyrans skälighet bestäms individuellt, även om de allmänna anvisningarna om hyresnivån och hyreshöjningar beaktas vid beslutsfattandet. Bedömningen av skäligheten påverkas inte av byggkostnaderna för lägenheten, av hur byggandet eller köpet har finansierats eller av andra motsvarande faktorer, om de inte påverkar lägenhetens hyresvärde.

Landskapsstyrelsen har rätt att besluta om allmänna hyressänkningar om fastighetskostnaderna minskat varaktigt.

2.4. Landskapsunderstödda bostäder

Hyreslagen gäller också då en bostad som har finansierats med stöd från landskapet hyrs ut. Landskapslagstiftningen om hyreshöjningar och maximihyra för landskapsunderstödda bostäder bör, med beaktande av tolkningsprincipen *lex specialis*, ha företräde framom allmänna bestämmelser om hyreshöjningar i hyreslagen. Däremot bör grundregeln att hyran skall vara skälig även gälla bostäder i landskapsunderstödda hyreshus eftersom den är en allmän rättsnorm som är tillämplig i alla hyresförhållanden.

Bestämmelserna om maximihyresnorm och om begränsningar av hyresvärdens handlingsfrihet i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82) samt i landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82) tillämpas under den tid för vilken lånet har beviljats, varefter hyresförhållandet helt lyder under hyreslagen.

Skillnaden mellan hyresförhållanden i landskapsbelånade hyreshus och andra består bland annat i att hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtalet är mera begränsade i de landskapsbelånade. Dessutom kan hyresgästen i princip göra gällande uppsägningsgrunder i det förstnämnda hyresförhållandet som inte kommer i fråga i andra förhållanden.

3. Bedömning av nuläget och behov av ändring

3.1. Hyresbeståndet, hyresnivån och hyresmarknaden i landskapet

Antalet bostadslägenheter som uthyrdes under år 1996 var cirka 3100 stycken, vilket är 26 procent av bostadsbeståndet i landskapet. Av hyresbeståndet i landskapet omfattas cirka 40 procent av maximihyresregleringen, dvs 40 procent av hyresavtalen har ingåtts före den 1 februari 1992. Nämnas kan att antalet hyresbostäder år 1980 var 2.307.

Den genomsnittliga månadshyran i april månad 1996 var 30,67 mark per m². I landskapsbelånade bostäder var den genomsnittliga hyran 32,56 mark per m² och i

frifinansierade bostäder var den genomsnittliga hyran 29,29 mark per m². I frifinansierade hyresbostäder som inte omfattas av regleringen (hyresavtalet har ingåtts den 1 februari 1992 eller senare) var den genomsnittliga månadshyran 31,77 mark per m².

Hyresmarknaden i landskapet fungerar tillfredsställande beträffande utbudet och efterfrågan av utrymmen. Sedan början av 90-talet råder det ett visst överutbud av affärs-, kontors- och industrilokaler i landskapet. Vad gäller bostadslägenheter har de landskapsbelånade byggnadsprojekten varit det väsentligaste tillskottet till hyresmarknaden särskilt de senaste åren. Dock har inga nya hyresbostäder byggts de tre senaste åren. Genom att det landskapsbelånade hyresbostadsbeståndet dominerar hyresmarknaden torde hyresnivån i dessa hyresbostäder vara vägledande även för de fritt finansierade hyresbostäderna under den tid utbudet av hyreslägenheter motsvarar efterfrågan.

Med hänsyn till att det inte finns några betydande skillnader i hyresnivåerna när det gäller avtal som omfattas av regleringen och när det gäller avtal som är fria från den anser landskapsstyrelsen att det inte finns anledning att upprätthålla hyresregleringen i fråga om de avtal som är i kraft.

3.2. Behov av ny lagstiftning

Gällande hyreslag styr hyresförhållandena onödigt mycket och är inte tillräckligt flexibel för att garantera en väl fungerande hyresmarknad oberoende av utbud och efterfrågan på lägenheter. Landskapsstyrelsen anser därför att en ny hyreslag som tillåter större avtalsfrihet för parterna bör stiftas.

Gällande hyreslag skiljer inte mellan bostadslägenheter och affärslokaler i tillräcklig utsträckning. Detta har lett till att de särdrag som finns i samband med uthyrning av affärslokaler inte har kunnat utvecklas tillräckligt, utan rättspraxis har influerats av hur samma bestämmelser har tolkats rörande bostadslägenheter. Dessutom har lagens uppbyggnad gjort den oöverskådlig och ibland svårläst. För att komma till rätta med dessa problem föreslås en långtgående uppdelning mellan bestämmelser som gäller bostadslägenheter och bestämmelser som gäller affärslokaler.

Eftersom hyresgästen fortfarande är den svagare parten i hyresförhållandet anser landskapsstyrelsen att hyresmarknaden inte kan lämnas helt oreglerad, utan vissa regler till skydd för hyresgästen fortsättningsvis behövs. Vidare garanterar hyreslagen att de som ingår ett hyresavtal har en färdig avtalsmall i hyreslagens regler, förutsatt att man inte väljer att avtala annorlunda.

I riket har hyresmarknaden avreglerats genom de nya hyreslagar, lag om hyra för bostadslägenhet och lag om hyra för affärslokal, som trädde i kraft den 1 maj 1995. I Sverige pågår för tillfället arbetet med att se över den svenska hyreslagen.

4. Lagförslagens innehåll

4.1. Bostäder

Lagförslaget medför de största förändringarna rörande de bostäder som i dag omfattas av hyresregleringen. Förslaget innebär att hyressättningen avregleras samt att avtalsfriheten ökar jämfört med dagsläget. Exempelvis skall parterna fritt kunna avtala om hyresförhållandets längd och hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtalet ökar. Hyresvärderna får dock inte säga upp hyresgästen i syfte att få upp hyran till en oskälig nivå. Inte heller får hyresvärderna säga upp hyresgästen utan att ha en för hyresförhållandet relevant orsak, om uppsägningen leder till att hyresgästen får problem med att finna en annan likvärdig bostad. Parterna skall kunna avtala om vem som skall underhålla lägenheten samt om i vilket skick lägenheten skall vara. Hyran skall i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan parterna. Om parterna inte kan komma överens, kan avtalet sägas upp i syfte att åstadkomma en ändring av hyran. Domstolen föreslås kunna pröva huruvida en hyra är oskälig med stöd av en allmän paragraf om oskäliga avtalsvillkor.

Vissa tvingande bestämmelser främst till förmån för hyresgästen föreslås dock kvarstå. Vidare föreslås att de särskilda reglerna om arbetsbostäder med några få undantag avskaffas. Även bestämmelserna om underuthyrning och andrahandsuthyrning föreslås förenklas. Det skulle fortfarande finnas möjligheter att framskjuta flyttningsdagen maximalt ett år.

4.2. Lokaler

Förändringarna rörande lokaler är mindre omfattande än förändringarna rörande bostäder. Hyran föreslås bestämmas enligt vad parterna avtalar. Hyresavtal kan ingås på bestämd tid eller genom ett tills vidare gällande avtal. Parterna föreslås fritt kunna avtala om lägenhetens skick samt vem som skall ansvara för underhållet av lägenheten. Båda parter kan säga upp avtalet att upphöra efter uppsägningstidens utgång. Några möjligheter till framskjutande av flyttningsdagen föreslås inte finnas.

5. Förslagets verkningar

5.1. Förslagets verkningar på parternas ställning i ett hyresförhållande och på utbudet av hyresbostäder

I avtalsförhållanden som bygger på avtal som har ingåtts innan denna lag träder i kraft bestäms parternas rättigheter och skyldigheter fortfarande utgående från vad som har avtalats. Den nya lagen erbjuder möjligheter att friare avtala om vissa saker, t ex om

lägenhetens skick och underhåll, men detta ändrar inte vad som gäller i avtalsförhållandet förrän parterna kommer överens om att ändra avtalsvillkoren. När ett avtal sägs upp efter att denna lag trätt i kraft tillämpas denna lag.

Hyresvärden i hyresförhållanden som omfattas av hyresregleringen har haft rätt att ensidigt höja hyran med stöd av de allmänna hyresanvisningarna. Denna möjlighet slopas. I stället kan hyresvärden säga upp avtalet i syfte att höja hyran.

Den nya lagens inverkan på utbudet av hyreslägenheter torde vara positiv, eftersom parternas möjligheter att bestämma utformningen av avtalet ökar. Detta ger bland annat ökade möjligheter att avtala om hyresförhållandets längd samt att säga upp hyresavtalet.

5.2. Förslagets ekonomiska, organisatoriska, miljömässiga och jämställdhetsmässiga verkningar

Förslaget har inte några omedelbara verkningar på landskapets eller kommunernas ekonomi. Den verkan avregleringen har haft på hyresnivån har hittills varit liten. Huruvida avregleringen av samtliga hyresförhållanden kommer att medföra betydande ändringar av hyresnivån och ökningar av bostadsutgifterna är inte klart.

Förslaget har inga omedelbara verkningar för andra än dem som redan bor på hyra eller dem som skulle vilja bo på hyra. Förslaget förmodas inte i större utsträckning inverka på de gällande avtalens bestånd eller på de hyror som uppbärs i dessa hyresförhållanden, annat än i enstaka fall.

Förslaget innehåller vissa tvingande bestämmelser till skydd för hyresgästen, exempelvis förbud mot att öka hyresgästens skadeståndsansvar, att förlänga hyresgästens uppsägningstid eller förkorta hyresvärdens uppsägningstid. Vid skilsmässor skyddas den som bäst behöver lägenheten genom att denna i första hand har rätt att överta hyreskontraktet.

Förslaget har inga organisatoriska, miljömässiga eller jämställdhetsmässiga verkningar.

6. Ärendets beredning

Ärendet har beretts som tjänstemannauppdrag vid lagberedningen. Förslaget har sänts för yttrande till kommunerna, Ålands kommunförbund, Ålands hyresgästförening r.f., Mariehamns gårdsägareförening r.f. och Ålands tingsrätt. Remissinstanserna har helt eller i stort omfattat förslaget, förutom Mariehamns stad och hyresgästföreningen.

DETALJMOTIVERING

1. Hyreslag för landskapet Åland

1 kap. Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

1 § *Tillämpningsområde* Lagens tillämpningsområde överensstämmer med den gällande hyreslagens tillämpningsområde. Hyreslagen föreslås tillämpas när en byggnad eller en del av en byggnad hyrs ut mot ett vederlag. Det vanligaste hyresobjektet är lägenheter. Hyresavtalet kan avse antingen en lägenhet som är avsedd att användas som bostad eller en lägenhet med något annat användningsändamål (lokal). Det är lägenhetens huvudsakliga användningsområde enligt hyresavtalet som avgör huruvida lägenheten skall anses vara en bostadslägenhet eller en lokal. Om flera lägenheter hyrs ut genom samma hyresavtal avgör den enskilda lägenhetens huvudsakliga användningsområde huruvida bestämmelserna om bostäder eller lokaler skall tillämpas på den enskilda lägenheten. Lagen föreslås inte vara tillämplig på sådana konstruktioner som biltak och liknande eftersom dessa inte kan betraktas som byggnader.

Avtalsparter är hyresvärden, som upplåter nyttjanderätten till lägenheten och hyresgästen, som får nyttjanderätten. Flera personer kan tillsammans vara hyresvärdar om rätten att upplåta hyresrätten tillhör dem gemensamt. Flera personer kan också vara hyresgäster. Både hyresvärd och hyresgäst kan vara antingen fysiska eller juridiska personer. Hyresvärden är skyldig att enligt avtalet upplåta besittningen till lägenheten och hyresgästen är skyldig att betala hyra.

I hyresavtalet skall lägenhetens användningsändamål anges åtminstone så exakt att det framgår om det rör sig om en bostadslägenhet, lokal eller om någon annan lag skall tillämpas på avtalsförhållandet. I hyresavtal som avser lokaler är det viktigt att användningsområdet avtalas så exakt som möjligt, eftersom bestämmelserna om lokaler tillämpas på alla andra hyresförhållanden än de som gäller bostäder.

Det är ganska vanligt att det i bostadshyresavtal avtalas att hyresgästen även skall ha ensamrätt att använda vissa utrymmen, t.ex. förråd eller svalutrymmen. Även om det inte uttryckligen nämns i hyresavtalet, får hyresgästen i allmänhet enligt hyresförhållandet besittningsrätt även till gemensamma lokaliter eller anläggningar i fastigheten eller byggnaden, såsom trappuppgång, hiss, bastu, simbassäng, cykelrum m.m.

Hyran är ett vederlag för nyttjanderätten till lägenheten. Förutom nyttjanderätten till lägenheten kan även andra förmåner upplåtas mot hyra i samband med att lägenheten upplåts. För att en förmån skall kunna upplåtas mot hyra för en lägenhet bör den omedelbart ansluta sig till och påverka rätten att nyttja lägenheten. En förmån som kan upplåtas mot betalning av hyra höjer i allmänhet lägenhetens hyresvärde. Många olika slag av förmåner kan upplåtas mot betalning av hyra, t.ex. rätten att använda telefon, television, olika hushållsmaskiner, tvätt- och städtjänster, kontorsutrustning, lager samt rätten att använda en bastu, el, värme och vatten till lägenheten m.m. Parterna kan även ingå ett separat avtal

om upplåtelse av dessa förmåner, t.ex. genom avtal om lega av lösöre. Det är viktigt att göra skillnad mellan dessa två avtalsformer, eftersom påföljderna vid betalningsförsummelser samt de åtgärder som skall vidtas för att upplåtelsen av en förmån skall upphöra inte är de samma vid hyra som vid lega av lösöre. Huruvida hyran omfattar en förmån eller inte måste avgöras utgående vad parterna har avtalat. Vissa förmåner kan dock inte alls upplåtas mot hyra, t.ex. rätten att använda en bil, eftersom denna förmån inte ansluter sig till rätten att nyttja lägenheten.

Vid hyra grundar sig nyttjanderätten till lägenheten på hyresavtalet. Om nyttjanderätten till lägenheten upplåts, t.ex. när den som överlåter en fastighet förbehåller sig rätten att en bestämd tid besitta byggnaden, grundar sig nyttjanderätten på överlåtelse av egendomen och inte på upplåtelse av nyttjanderätten till lägenheten. Hyreslagen är således inte tillämplig i detta fall om inte parterna avtalat om annat. Nyttjanderätten till en lägenhet kan även upplåtas genom ett annat avtal än ett hyresavtal, t.ex. ett bostadsrättsavtal eller bolagsordningen för ett bostadsaktiebolag.

Enligt lagförslaget skall det fortfarande vara möjligt att upplåta ett markområde för att användas i samband med lägenheten. Frågan om tillämplig lag skall fortfarande avgöras enligt hyresobjektets huvudsakliga användningsändamål, dvs om det huvudsakligen rör sig om nyttjande av lägenheten eller markområdet. Det krävs att nyttjanderätten till lägenheten är det huvudsakliga i avtalet för att hyreslagen skall vara tillämplig. I annat fall tillämpas jordlegolagen på avtalet.

2 § Tillstånd att besitta markområde Enligt 1 § 3 mom. kan ett markområde upplåtas att användas tillsammans med lägenheten. I denna paragraf anges i informativt syfte att det i vissa fall krävs tillstånd av landskapsstyrelsen för att hyresgästen skall få besitta ett markområde. Enligt jordförvärvslagen för Åland krävs tillstånd för alla typer av avtal om besittning av fast egendom i landskapet om besittningshavaren saknar hembygdsrätt eller om besittningshavaren är ett bolag, andelslag, en förening eller en annan typ av sammanslutning eller en anstalt, stiftelse eller ett samfund. Gäller ett hyresavtal en byggnad i dess helhet, t.ex. ett egnahemshus med tomt, skall således tillstånd enligt jordförvärvslagen sökas om hyresgästen saknar hembygdsrätt eller är en ovan nämnd organisation. På denna punkt innebär förslaget således ingen ändring i sak. Tillståndsplikten bestäms av jordförvärvslagen och inte av hyreslagen.

I paragrafen uppräknas inte begreppen bolag, andelslag eller föreningar bland de juridiska personer som behöver tillstånd enligt jordförvärvslagen eftersom de omfattas av begreppet sammanslutning enligt definitionen i jordförvärvslagen.

3 § Begränsningar i tillämpningsområdet Lagen föreslås inte tillämpas på inkvarteringsrörelser verksamhet. Samma begränsning finns i gällande lag. Huruvida det är frågan om inkvartering eller uthyrning skall i allmänhet avgöras utgående från vad parterna avtalat. Hyreslagen är avsedd att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid mera permanent och vanligtvis mera långvarigt boende än vad som i allmänhet är fallet då någon bor på

hotell, motell eller dylikt.

Lagen tillämpas inte heller på statens, kommuners, församlingars eller andra offentliga samfunds tjänstebostäder. Orsaken till detta är att tjänstebostäder är en speciell form av hyresavtal, som bland annat innefattar ett tvång att bo i bostaden för den som innehar en viss tjänst, varför det inte är lämpligt att hyreslagens bestämmelser tillämpas.

Lagen föreslås dock tillämpas på fritidsbostäder, med de undantag som nämns i lagen.

4 § Avtalsfrihet Liksom gällande hyreslag föreslås lagen vara dispositiv, dvs parterna får i enlighet med allmänna avtalsrättsliga principer utforma detaljerna i hyresavtalet, om inte annat sägs i lagen. Med tanke på att hyresgästen nästan alltid är den svagare parten i hyresförhållandet har det dock ansetts skäligt med en del tvingande bestämmelser till skydd för hyresgästen. Landskapslagarna om bostadsproduktion och bostadsförbättring innehåller vissa bestämmelser som inskränker parternas avtalsmöjligheter. Dessa lagar har således företrädare framom den avtalsfrihet som tillkommer parterna enligt denna lag.

5 § Bestämmelser om bostadslägenheter respektive lokaler I denna paragraf föreslås, i syfte att öka överskådligheten, att det anges vilka kapitel som gäller både bostadslägenheter och lokaler, vilka kapitel som gäller endast bostadslägenheter och vilka kapitel som gäller endast lokaler.

6 § Hyresavtalets form och giltighetstid Paragrafens 1 mom. motsvarar i huvudsak vad som gäller i dag. Ett hyresförhållande uppstår genom ingående av ett hyresavtal. Hyresavtal kan vara både skriftliga och muntliga. Dock skall skriftligt avtal upprättas om hyresgästen eller hyresvärden begär det. Till skillnad från i dag föreslås att skriftligt avtal skall ingås om avvikelse görs från denna lag. Syftet med denna bestämmelse är att undvika tvister om vad som har avtalats samt att betona vikten av skriftliga avtal, speciellt då stor avtalsfrihet råder.

Om ett avtal ingåtts muntligt anses det vara i kraft tills vidare. Denna regel föreslås till skillnad från i dag gälla även lokaler, eftersom det anses viktigt att betona betydelsen av skriftliga avtal.

Paragrafens 2 mom. motsvarar i huvudsak vad som gäller i dag för hyresavtal som är fria från hyresregleringen. Parterna får fortsättningsvis avtala fritt om hyresförhållandets längd. Hyresavtalet ingås antingen på bestämd tid eller tills vidare. Dock slopas regeln att ett hyresavtal skall anses gälla tills vidare om parterna har avtalat att hyresförhållande skall upphöra senast tre månader efter att avtalet ingåtts och sådana avtal redan ingåtts minst två gånger i följd mellan samma parter beträffande samma lägenhet.

Paragrafens 3 mom., vilket handlar om tidpunkten då hyresavtalet upphör, motsvarar gällande lag beträffande hyresavtal som är fria från hyresregleringen.

Några andra formkrav föreslås fortfarande inte för hyresavtal och även formfria avtal skall således vara möjliga.

7 § Oskäliga avtalsvillkor Paragrafen motsvarar den allmänna jämningsbestämmelsen i

36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (FFS 228/29). Domstolen skall således jämkna ett villkor som har befunnits oskäligt eller lämna det obeaktat, om en tillämpning av villkoret skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskäligt. Parternas perstationer i ett hyresförhållande skall ständigt motsvara varandra. För att jämkning skall vara möjlig måste någon av jämningsgrunderna i denna paragraf åberopas. Jämningsmöjligheten gäller såväl ursprungligen oskäliga villkor som villkor som till följd av förändrade förhållanden har blivit oskäliga efter det att avtalet ingicks. Domstolen kan jämkna avtalet även till andra delar eller förordna att avtalet skall förfalla, om det behövs för att undvika att avtalet helt eller delvis blir oskäligt p g a jämkningen av det oskäliga villkoret. Jämningsresultatet får dock inte strida mot tvingande lag.

Paragrafen motsvarar i sak 5 § gällande lag. Vid jämkning av avtal som ingås mellan en konsument och en näringsidkare skall dock direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal beaktas. Direktivet innebär att man i ett hyresförhållande mellan en konsument och en näringsidkare redan från början skall avtala så att villkoren är skäliga ur konsumentsynpunkt. Om ett avtalsvillkor utarbetats på förhand utan att konsumenten har kunnat påverka dess innehåll skall villkoret tolkas till konsumentens fördel om det uppstår oklarhet om dess innebörd. Ett villkor som är oskäligt redan när avtalet ingås kan inte på grund av ändrade förhållanden bli skäligt till konsumentens nackdel vid en senare bedömning. Att ett oskäligt villkor jämkas eller lämnas obeaktat leder inte till rätt att jämkna avtalet till övriga delar, om det oskäliga villkoret är sådant att det i strid med god sed skulle leda till att parternas rättigheter och skyldigheter kommer i betydande obalans till konsumentens nackdel. Om avtalet inte kan förbli i kraft oförändrat så förfaller det.

I övrigt tillämpas denna paragraf på samma sätt som för närvarande enligt gällande lag.

8 § Jämkning av skadestånd I denna paragraf föreslås en allmän bestämmelse om jämkning av skadestånd. Skadeståndsskyldigheten kan jämkas om den annars skulle bli oskäligt tung. Jämkning kan bli aktuellt t ex när lindrig vårdslöshet har lett till stora skador. Vid prövningen skall beaktas skadevållarens och den skadelidandes ekonomiska situation och möjligheten att på förhand genom försäkringar skydda sig mot de ekonomiska effekterna av eventuella skador. Skadeståndet kan jämkas oberoende om skadan uppsåtligen har orsakats av hyresgästen själv eller om den har orsakats av en person som med hyresgästens tillstånd uppehåller sig i lägenheten. Den part som drabbats av skadan måste försöka begränsa skadans omfattning för att ha rätt till skadestånd. Den skadelidande skall i praktiken ha haft en möjlighet att begränsa skadan. Görs inte detta så kan skadeståndet nedsättas.

9 § Ställande av säkerhet Paragrafen motsvarar i stort gällande lag. Eftersom parterna i ett hyresavtal bl a har rätt att fritt komma överens om hyresavtalets längd och mycket långa hyresavtal således är möjliga ligger det allt oftare även i hyresgästens intresse att gardera sig för den händelse att hyresvärden blir oförmögen att fullgöra sina skyldigheter enligt

avtalet. Det föreslås därför att det skall vara möjligt att avtala om ställande av säkerhet till förmån för vardera avtalsparten. Detta har varit möjligt även enligt gällande lag, vilken endast har begränsat storleken på den säkerhet hyresvärden kan kräva av hyresgästen.

Enligt 1 mom. föreslås inte kunna krävas större säkerhet för fullgörandet av ett villkor i hyresavtalet än vad som skäligen svarar mot den skada som motparten vållas om den ena avtalsparten försummar sina skyldigheter enligt avtalet. Enligt förslaget kan parterna när de ingår hyresavtalet avtala att säkerhet skall ställas. Ombyggnad av lägenheten eller byte av hyresgäst är sådana situationer där hyresvärden har motiverad anledning att kräva säkerhet. Likaså kan det vara befogat när villkoren i hyresavtalet ändras. Även vid hyresgästens konkurs kan hyresvärden kräva säkerhet.

Säkerheten kan bestå av bl a pengar, varor, förbindelser eller aktier. Också fast egendom kan användas som säkerhet. Hyresgästen kan även teckna en ansvars- eller skadeförsäkring till förmån för hyresvärden och vice versa. Vid bedömningen av säkerhetens skälighet skall premiernas storlek betraktas som säkerhetsbelopp.

För hyresvärden är den vanligaste skaderisken att hyresgästen inte betalar hyran. Detta ger hyresvärden rätt att häva avtalet. Hyran för den tid som hävningen och ett därmed förknippat vräkningsförfarande tar i anspråk är en viktig omständighet vid bedömningen av om värdet på säkerheten är godtagbart. En säkerhet på två till sex månaders hyra skulle således i allmänhet anses vara skäligen säkerhet då det gäller lokaler. För bostäder föreslås enligt 2 mom. Maximalt få krävas en säkerhet motsvarande tre månaders hyra. Hyresvärden kan även kräva säkerhet för det fall att hyresgästen inte vårdar lägenheten.

Vad som skall anses vara skäligen säkerhet när säkerheten ställs till förmån för hyresgästen måste bedömas i relation till sannolikheten för att den skada för vilken säkerheten ställs inträffar. Det skäligen säkerhetsbeloppet kan därför variera kraftigt och kan till och med överstiga värdet på den säkerhet som ställs till förmån för hyresvärden.

Mottagaren av en säkerhet skall vårda säkerheten omsorgsfullt. Om det inte har funnits någon grund att använda säkerheten skall den återlämnas vid hyresförhållandets utgång. Om säkerheten utgörs av en förbindelse att betala försäkringspremier behöver de betalda premierna inte återbetalas, men skyldigheten att betala premierna upphör då avtalet upphör. Parterna kan avtala om den tid inom vilken säkerheten skall återställas efter att hyresförhållandet har upphört och den tid inom vilken yrkande på realisering av säkerheten skall göras. Härvid skall dock beaktas att preskriptionstiden för en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande enligt 101 § fortfarande skall vara tre år från det att avtalsförhållandet upphörde.

Om säkerheten utgörs av en deposition tillfaller räntorna på depositionen den person som har ställt säkerheten, om inte annat har avtalats. Enligt förslaget skall den, till vars förmån säkerheten ställs ha rätt att häva avtalet om säkerheten inte ställs inom avtalad tid, förutsatt att man har avtalat om såväl säkerhetens belopp som den tidpunkt då säkerheten skall ställas.

10 § Konkurrerande avtal Paragrafen motsvarar i sak 7 § gällande lag. Vid dubbeluthyrning

eller annan dubbelupplåtelse föreslås den hyresgäst eller nyttjanderättshavare som i god tro har tagit lägenheten i sin besittning ha företräde oberoende av vilket av de konkurrerande avtalen som har ingåtts först. Annars skall det först ingångna avtalet ha företräde. Den som förlorar sin rätt föreslås liksom enligt gällande lag ha rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som lidits. Kravet på god tro skall tolkas på allmänt avtalsrättsligt sätt. Den hyresgäst som har ingått det andra hyresavtalet får alltså behålla besittningsrätten till lägenheten endast om hyresgästen inte visste och inte med iakttagande av normal omsorg borde ha vetat att ett tidigare avtal om upplåtelse av lägenheten hade ingåtts med en annan nyttjanderättshavare.

Det skydd för besittningen som god tro medför ger dock fortfarande inte besittningshavaren företräde framom den rätt som en inskrivning till säkerhet för nyttjanderättens bestånd medför. Om en inskrivning har fastställts till säkerhet för den ena hyresrättens bestånd, skall denna hyresrätt ha företräde vid dubbelupplåtelser.

Frågan om företräde mellan konkurrerande avtal skall avgöras enligt denna paragraf även när det ena avtalet är ett hyresavtal och det andra är ett annat avtal om upplåtelse av nyttjanderätten till lägenheten.

2 kap. Hyra för bostadslägenhet

11 § Bestämmande av hyran Paragrafen motsvarar vad som i dag gäller för bostäder som är fria från hyresregleringen. Hyran föreslås bestämmas genom avtal. Detta gäller såväl när hyresavtalet ingås som då hyran justeras under hyresförhållandets gång. Huvudregeln är således att hyran ändras genom en särskild överenskommelse mellan parterna. Dock kan man i avtalet ta in ett villkor om hur hyran skall justeras under hyresavtalets gång om parterna vill att hyran skall justeras på något särskilt sätt. Med anledning av detta finns det skäl för parterna att noggrannare än tidigare diskutera hyran i samband med att avtalet ingås, så att båda parter har hyresbeloppet och sättet för justering av hyran klart för sig.

Parterna förelås även ha möjlighet att säga upp hyresavtalet i syfte att justera hyran.

Undantag från huvudregeln att hyran skall bestämmas genom avtal mellan parterna finns också i vissa bestämmelser i lagförslaget och i annan lagstiftning (landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82) och landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82).

Denna paragraf ger således möjlighet att avtala om många olika sätt att justera hyran, men avtalet måste vara entydigt och begripligt för att kunna tillämpas.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att användande av indexvillkor skall ske i enlighet med lagen om begränsning av användningen av indexvillkor.

12 § Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder Eftersom landskapsstyrelsen bestämmer grunderna för maximihyran i landskapsbelånade bostadslägenheter är det inte ändamålsenligt att bestämmelserna i hyreslagen skall tillämpas under den tid bestämmelser-

na om bestämmande av hyra i landskapslagstiftningen om stöd för bostadsproduktion eller bostadsförbättring skall tillämpas. Således föreslås endast 11 § 1 mom. tillämpas på landskapsbelånade bostadslägenheter då det gäller bestämmande av hyran.

13 § *Betalningstidpunkt* Tidpunkten för betalning av hyran föreslås vara den samma som enligt gällande lag, d v s senast den andra vardagen efter kalendermånadens början. Paragrafen gäller alla avgifter som betalas till hyresvärden för nyttjanderätten av lägenheten. Hyresgästen är skyldig att betala hyra under hyresförhållandets bestånd oberoende om lägenheten utnyttjas eller inte.

Enligt 2 mom. föreslås att hyran skall betalas även för tiden efter att hyresförhållandet har upphört, om hyresgästen fortsätter använda lägenheten. Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra för tiden efter det att hyresavtalet upphört om också användningen av lägenheten har upphört.

14 § *Betalning av hyra då avtalet ingås* Enligt förslaget skall förskottsbetalning av hyra som enligt 13 § eller enligt vad som avtalats inte har förfallit till betalning liksom i dag kunna krävas endast då hyresavtalet ingås.

15 § *Sättet för betalning* Paragrafen motsvarar i sak 38 § gällande lag.

16 § *Förbudna villkor* Även om huvudregeln är avtalsfrihet då det gäller ingående av hyresavtal och villkoren i avtalet, har det ansetts behövt med vissa tvingande bestämmelser till förmån för hyresgästen. Parterna skall alltid avtala om betalningssättet och betalningstidpunkten för hyra som skall utgå i annat än pengar. Detta motsvarar 37 § 2 mom. gällande lag. Detta har ansetts motiverat eftersom förfarandet är sällsynt och fallen kan vara så varierande att parterna måste avtala särskilt om detta.

Dessutom föreslås 14 § vara tvingande. Parterna föreslås således inte kunna avtala bort hyresgästens rätt att betala hyra i förskott och inte heller skulle hyresvärden kunna kräva hyra i förskott för mer än tre månader då hyresavtalet ingås. Ett villkor som innebär att hyresvärden under hyresförhållandet kan kräva hyra i förskott föreslås också vara ogiltigt.

Även 15 § om sättet för betalning av hyran föreslås vara tvingande. Hyresgästen föreslås således alltid ha rätt att betala hyran på de i paragrafen föreskrivna sätten.

3 kap. Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten

17 § *Bostadslägenhetens skick* Paragrafen motsvarar i huvudsak 8 § gällande lag. Huvudregeln föreslås vara att hyresvärden skall svara för bostadslägenhetens underhåll under hyresförhållandets bestånd. Parterna kan dock avtala om att hyresgästen i hyresvärdens ställe skall svara för lägenhetens underhåll under hyresförhållandets bestånd.

Nytt är att det föreslås vara tillåtet att avtala om det skick lägenheten skall vara i då

hyresförhållandet inleds, medan det pågår samt när det upphör. Även om parterna kan avtala om lägenhetens skick är de fortfarande bundna av de krav som offentligrättslig lagstiftning, exempelvis byggnadslagen och hälsovårdslagen ställer på bostäder.

Enligt 2 mom. möjliggörs förutom att hyresgästen svarar för underhållet av bostadslägenheten även att hyresgästen svarar för att hålla i skick anordningar som hyresgästen får använda med stöd av hyresavtalet. Således kan t ex avtalas att hyresgästen har hand om snöskottning, gräsklippning, trappstädning m.m. Detta har ansetts motiverat eftersom det är vanligt i mindre hus att hyresgästerna själva sköter dylika sysslor.

18 § Hinder att tillträda bostadslägenheten Paragrafen motsvarar i sak 9 § gällande lag.

19 § Brister i bostadslägenhetens skick Paragrafen motsvarar 10 § gällande lag. Dock har ordalydelsen ändrats så att paragrafen endast föreslås bli tillämplig då bostadslägenheten är i bristfälligt skick då hyresförhållandet inleds eller då hyresvärden skall ansvara för bostadslägenhetens skick. Paragrafen är således inte tillämplig om hyresgästen enligt hyresavtalet skall svara för att behövliga reparationer och ändringsarbeten utförs.

20 § Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd Paragrafen motsvarar 11 § gällande lag. Kan inte bostadslägenheten användas eller om den inte är i avtalat skick eller sådant skick som hyresgästen kan kräva enligt 17 § föreslås hyresgästen ha rätt till sänkning eller befrielse från hyran. Denna rättighet föreslås dock inte föreligga om lägenhetens bristfälliga skick beror på hyresgästens egen försummelse eller annan vårdslöshet, t ex om hyresgästen varit skyldig att sörja för lägenhetens underhåll och inte har gjort det. Inte heller föreligger denna rättighet om reparationerna eller ändringsarbetena berott på en skada som hyresgästen skall ansvara för. Skadestånd och sänkning av hyran föreslås kunna krävas först från den tidpunkt då hyresvärden fått reda på bristerna i lägenhetens skick.

Hyresgästen föreslås även ha rätt till skadestånd om skada lidits på grund av bostadslägenhetens brist eller det försenade tillträdet till bostadslägenheten.

21 § Dold brist i bostadslägenhetens skick Paragrafen motsvarar i huvudsak 12 § gällande lag. Dock föreslås en begränsning av hyresgästens rätt att åberopa sin okunskap om en brist i lägenheten. Som dold brist föreslås inte räknas ett sådant fel som är typiskt för ett visst byggnadssätt eller en viss tidsepok, som t ex att asbest använts som isolering. Paragrafen är bara tillämplig då hyresvärden skall ansvara för lägenhetens skick.

22 § Förstörelse av bostadslägenheten eller förbud att använda den samt skadestånd Paragrafen motsvarar 13 § gällande lag. Att hyresavtalet förfaller innebär att det upphör utan uppsägning.

23 § Lägsta godtagbara standard Bestämmelsen är ny. I paragrafen föreslås att en bostadslägenhets lägsta godtagbara standard skall definieras utgående från en rad kriterier.

Paragrafen är inte tvingande, varför parterna kan avtala annorlunda. I syfte att garantera att en viss bostadsstandard hålls och för att undvika tvister mellan parterna om vad som kan krävas av bostaden föreslås dessa bestämmelser. I paragrafen fastställs minimikraven. Paragrafen hänger samman med 17 §, enligt vilken bostadslägenheten skall ha sådant skick som skäligen kan krävas med beaktande av lägenhetens ålder, läge o s v. I 17 § anges vad hyresgästen har rätt att kräva i varje enskilt fall, medan denna paragraf anger lägsta godtagbara standard. Således kan en hyresgäst med stöd av 17 § i vissa fall ha rätt att kräva en högre standard än vad som kan krävas med stöd av denna paragraf.

24 § Upprustningsföreläggande Bestämmelsen är ny och hör ihop med 23 § om lägsta godtagbara standard. Om bostadslägenheten inte har den standard som krävs enligt 23 § föreslås hyresgästen kunna ansöka hos landskapsstyrelsen om att hyresvärden skall föreläggas att rusta upp lägenheten. Landskapsstyrelsen kan förelägga hyresvärden att sätta bostadslägenheten i sådant skick att lägsta godtagbara standard uppnås. Av föreläggandet skall framgå inom vilken tid åtgärderna skall vidtas. Föreläggandet kan förenas med vite.

Enligt 3 mom. föreslås upprustningsföreläggande inte kunna användas om inte åtgärderna med hänsyn till kostnaderna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Hyresvärden skall således inte tvingas rusta upp en lägenhet och gå med förlust.

25 § Förbjudna villkor En rättighet som hyresgästen har med stöd av 18, 19 § 1 mom., 20 §, 21 § och 22 § föreslås inte kunna begränsas genom ett villkor i hyresavtalet. Således kan parterna inte genom avtal fränta hyresgästen rätten att häva avtalet vid försenat tillträde (18 §) eller vid brister i bostadslägenhetens skick (19 § 1 mom.) eller att avhjälpa en brist i bostadslägenheten på hyresvärdens bekostnad (19 § 1 mom.). Inte heller kan hyresgästen fräntas rätten till skadestånd (20 §, 22 §) eller rätten att åberopa dolda brister i lägenheten (21 §).

4 kap. Hyresgästens användning av bostadslägenheten samt reparationer och åndringsarbeten

26 § Hyresgästens användning av bostadslägenheten I denna paragraf regleras vilka personer hyresgästen utan tillstånd av hyresvärden har rätt att inhysa i bostaden. Enligt förslaget skall hyresgästen ha rätt att använda lägenheten som bostad åt sig själv, sin make eller sambo och de barn som hör till familjen.

27 § Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten Paragrafen motsvarar med vissa ändringar 15 § gällande lag. Det föreslås att 1 mom. ändras så, att hyresgästen inte skall ansvara för sedvanligt slitage på lägenheten om hyresvärden skall ansvara för lägenhetens skick och underhåll, men däremot om parterna har kommit överens om att hyresgästen skall svara för lägenhetens skick och underhåll. Ändringen är en följd av att det föreslås att

parterna skall kunna avtala att hyresgästen skall svara för lägenhetens underhåll (17 § 2 mom.).

Bestämmelsen i 2 mom. motsvarar gällande lag. Enligt allmänna bevisbörderegler skall, om ansvaret är beroende av vållande, den som har annans egendom i sin besittning för att bli fri från ansvar i allmänhet visa att skador på egendomen inte berott på hans vållande. I hyresförhållanden är det således hyresgästen som har bevisbördan. Hyresgästen skall liksom i dag ha principalansvar för de personer som med hyresgästens tillstånd vistas i lägenheten, såsom medlemmar av hushållet och gäster. Detta innebär också att hyresgästen är ansvarig för skador som vållas av personer som handlar för hyresgästens räkning, t ex självständiga företagare och anställda som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen föreslås fortsättningsvis inte vara skadeståndsskyldig för skador som vållas av personer som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller ägaren till byggnaden, lägenheten eller de aktier som berättigar till besittningen av denna.

Enligt 3 mom. skall bestämmelserna på motsvarande sätt tillämpas för de utrymmen och anordningar som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har rätt att använda.

Bestämmelser om jämkning av skadestånd finns i 8 §.

28 § Hyresgästens anmälningsskyldighet Paragrafen motsvarar 16 § gällande lag med den ändringen att anmälningsskyldigheten föreslås gälla endast sådana skador och brister i bostadslägenheten som hyresvärden skall svara för. Anmälan skall dock göras utan dröjsmål då hyresgästen fått kännedom om det inträffade. Om skadan kan förvärras om det inte åtgärdas utan dröjsmål skall anmälan göras omedelbart. Endast synnerligen tungt vägande skäl kan motivera uppskov med anmälan.

Om bostadslägenheten kommer att stå oanvänd en längre tid, skall hyresgästen anmäla detta till hyresvärden. Hyresvärden skall också beredas möjlighet att komma in i lägenheten. När detta är gjort övergår risken för att lägenheten skadas på hyresvärden under den tid som hyresgästen meddelat om frånvaron.

Försummar hyresgästen sin anmälningsskyldighet, föreslås ersättningsskyldighet uppkomma för den skada försummelsen vållar.

29 § Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten Paragrafen motsvarar 17 § gällande lag. Enligt 1 mom. föreslås hyresvärden ha rätt att utan dröjsmål komma in i bostadslägenheten för att övervaka dess skick och behovet av åtgärder. Hyresvärden har således rätt att komma in i lägenheten före reparationer eller ändringsarbeten inleds, medan de varar för att övervaka arbetet, samt då de slutförts för att kontrollera att de utförts riktigt. Om garanti har ställts för reparationernas eller ändringsarbetenas hållbarhet måste hyresvärden åtminstone under garantitiden få kontrollera arbetets kvalitet.

30 § Reparationer och ändringsarbeten Paragrafen motsvarar med vissa ändringar 18 och 19 §§ gällande lag. Huvudregeln föreslås vara att parterna kan avtala om vem som svarar

för reparationer och ändringsarbeten, d v s både om själva arbetet och om meddelanden om arbetet och övriga omständigheter i samband med arbetet. Hyresgästen har enligt 1 mom. rätt till sådana reparationer som behövs för att lägenheten skall uppnå avtalat skick eller sådant skick som hyresgästen har rätt att kräva enligt 17 §. Om hyresvärden ansvarar för lägenhetens skick och det är bristfälligt, har hyresgästen rätt att på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen. Hyresgästen har även rätt att vidta åtgärder för att avvärja eller begränsa skador, t ex rörsador som kan orsaka vattensador på lägenheten och egendom i lägenheten.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om hyresvärdens rätt att inleda reparationer eller ändringar i de fall där hyresgästen inte kan stoppa eller uppskjuta arbetet. De arbeten som avses är t ex reparationer som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer eller åtgärder som skall vidtas samtidigt i flera lägenheter. Om åtgärden inte medför väsentlig olägenhet för hyresgästen, föreslås åtgärden såsom hittills få inledas 14 dagar efter att hyresgästen har underrättats om arbetet. En betydande del av hyresbostäderna finns i hus med flera bostäder. För att arbeten skall kunna genomföras effektivt krävs ofta att de utförs enligt en viss plan eller samtidigt i alla lägenheter. I motsats till gällande lag föreslås därför att arbetet även skall få utföras under uppsägningstiden.

Vidare föreslås hyresvärden alltid ha rätt att utföra reparationer eller ändringar i lägenheten utan att avtala därom med hyresgästen, eftersom det handlar om hyresvärdens förmögenhet och om dess bevarande. Inte ens om man har avtalat att hyresgästen skall svara för lägenhetens underhåll är hyresvärden förbjuden att låta utföra reparationer eller ändringar i lägenheten, men hyresvärden får inte bryta mot det avtal som parterna har ingått, varför hyresvärdens rätt i detta fall begränsar sig till att vidta sådana åtgärder som behövs för bevarande av lägenhetens värde. Dock bör hyresvärden på förhand diskutera saken med hyresgästen.

Hyresgästen skall alltid på förhand informeras om arbeten som parterna inte särskilt har avtalat om. Är det fråga om annat arbete än sådant som enligt 2 mom. måste utföras omedelbart, får arbetet inledas tidigast sex månader efter att hyresgästen har underrättats om arbetet. Har hyresavtalet sagts upp, får reparationer inte utföras under uppsägningstiden utan hyresgästens samtycke.

I paragrafen regleras fortfarande inte arbeten som utförs av andra än parterna i hyresförhållandet.

31 § Hyresgästens rätt till skadestånd samt nedsättning av hyran Paragrafen motsvarar i sak 20 § gällande lag. Hyresvärden har enligt 1 mom. en skyldighet att se till att visning av lägenheten, övervakning av lägenhetens skick samt reparationer och ändringar utförs så att hyresgästen orsakas så lite störning och olägenhet som möjligt. Kan inte lägenheten användas eller om den inte är i avtalat skick eller sådant skick som hyresgästen kan kräva enligt 17 §, har hyresgästen rätt till sänkning eller befrielse från hyran. Denna rättighet föreligger dock inte om lägenhetens brist beror på hyresgästens egen försummelse eller annan vårdslöshet, t ex om hyresgästen varit skyldig att sörja för lägenhetens underhåll och

inte har gjort det. Inte heller föreligger denna rättighet om reparationerna eller ändringsarbetena berott på en skada som hyresgästen är ansvarig för.

De åtgärder hyresvärden vidtagit kan orsaka direkta skador, t ex att mattan i lägenheten blir smutsig under en visning eller egendomsskador i samband med reparation eller ändringsarbeten. Hyresgästen har rätt att få ersättning för dessa skador om hyresgästen kan visa att skadan beror på hyresvärden.

32 § Skyldighet att inte utsätta omgivningen för störningar Hyresgästen får inte vid användande av bostadslägenheten orsaka hyresvärden eller andra hyresgäster intrång eller olägenhet. Varje hyresgäst har i detta avseende ett berättigat krav på att åtnjuta hyresvärdens skydd.

Den som skyddas mot störningar är boende i omgivningen, d v s i huset eller i annat hus intill. Regeln gäller till förmån för alla kringboende som drabbas av störningar. Det kan gälla andra hyresgäster, hyresvärden eller boende överhuvudtaget. Regeln gäller inte till förmån för lokalhyresgäster. När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man utgå ifrån den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus skall behöva tåla. Någon särskild hänsyn till människor som är känsligare än normalt kan således inte tas.

Bestämmelsen om skyldighet för hyresgästen att iaktta sundhet, ordning och gott skick föreslås därför att det kan inträffa situationer som bestämmelserna om störningar i boendet inte är tillämpliga på, t ex om hyresvärden som ägare, dennas anställda eller en lokalhyresgäst drabbas av störningarna.

33 § Makars och sambors ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet Bestämmelsen motsvarar i sak 99 § gällande lag, samt delvis även gällande lagens 100 § om sambors solidariska ansvar. Sambor jämställs i denna paragraf med makar. Makar och sambor föreslås liksom i dag vara solidariskt ansvariga för den lägenhet de hyr som sin gemensamma bostad. Det spelar ingen roll om sambesittningen uppstod då hyresförhållandet inleddes eller senare.

Makars och sambors solidariska ansvar gäller under den tid de tillsammans besitter lägenheten. Om den make eller sambo som inte är part i hyresavtalet flyttar, upphör sambesittningen och den utflyttade maken eller sambon ansvarar inte längre för uppfyllandet av avtalet. Dock kan bestämmelserna i äktenskapslagen medföra att maken fortfarande blir ansvarig för hyresskulden. Om den make eller sambo som är part i hyresavtalet flyttar, ansvarar denna fortfarande för uppfyllandet av hyresavtalet och förlorar inte heller besittningsrätten till lägenheten. Med anledning av detta föreslås en bestämmelse om att den make eller sambo som besitter lägenheten också skall svara för villkoren i hyresförhållandet.

Vardera maken skall höras i ett mål som gäller deras gemensamma bostad om det finns skäl till detta. Ett skäl kan t ex vara om en make kan bli solidariskt ansvarig för något som grundar sig på hyresavtalet.

34 § Förbjudna villkor Det föreslås att parterna inte skall kunna avtala bort hyresgästens rätt enligt 30 § 3 mom. att häva hyresavtalet eller att enligt 31 § 2 mom. häva avtalet alternativt få nedsättning eller befrielse från hyran.

5 kap. Överlåtelse och fortsatt hyresrätt för bostadslägenhet samt uthyrning i andra hand

35 § Möjlighet att överlåta hyresrätt Landskapsstyrelsen föreslår att hyresgästen liksom i dag inte skall ha rätt att överlåta hyresavtalet utan hyresvärdens samtycke. Dock skall hyresgästen inte längre ha rätt att häva avtalet om hyresvärden inte samtycker.

I 2 mom. föreslås att hyresgästen befrias från sina skyldigheter enligt hyresavtalet först då det nya hyresavtalet har ingåtts. Om hyresgästen överlåter hyresrätten utan tillstånd, befrias hyresgästen inte från sina skyldigheter enligt avtalet.

36 § Överlåtelse till familjemedlem Paragrafen motsvarar i stort bestämmelserna i 47 § gällande lag. Hyresgästen föreslås ha rätt att utan samtycke av hyresvärden överlåta bostadslägenheten till närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen. Begreppet närstående är nytt. Med närstående avses i första hand make, sambo, barn och föräldrar, men även andra personer till vilka hyresgästen har ett sådant förhållande att de måste anses närstående.

En överlåtelse föreslås inte vara tillåten om hyresvärden kan visa att det finns fog för att vägra överlåtelsen. En giltig orsak till vägran kan t ex vara att lägenheten utsätts för större slitage.

37 § Fortsättande av hyresförhållandet efter hyresgästens död Hyresförhållandet föreslås inte upphöra i och med att hyresgästen avlider, utan hyresrätten föreslås ingå i dödsboet. Dödsboet skall svara för att avtalsvillkoren följs. Dödsboet har rätt att säga upp avtalet oberoende av vad som har avtalats om hyrestid eller uppsägning. Uppsägningstiden är en månad. Har den avlidne hyrt bostadslägenheten tillsammans med någon annan, har både dödsboet och hyresgästen en självständig rätt att säga upp avtalet för egen del. Detta har ansetts motiverat för att hindra att en situation då parterna är oense om huruvida avtalet skall bestå eller inte uppkommer.

Bestämmelserna i 2 och 3 mom. motsvarar i huvudsak gällande lag med den skillnaden att make eller sambo i första hand ges rätt att fortsätta hyresförhållandet.

38 § Fortsatt hyresförhållande efter avslutat äktenskap eller samboförhållande När domstolen förordnar att makarnas samlevnad skall upphöra eller dömer till äktenskapsskillnad, föreslås att domstolen liksom i dag samtidigt skall förordna att den av makarna som är i större behov av bostaden skall få fortsätta hyresförhållandet och samtidigt skall befria den andra maken från hyresförhållandet. Domstolen föreslås även ha möjlighet att befria

båda makarna från hyresförhållandet.

Bestämmelsen i 2 mom. om fortsättande av hyresförhållandet för sambor är ny. Med sambor avses personer som lever tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden. Landskapsstyrelsen anser inte att det finns någon orsak att behandla sambor annorlunda än makar. Dock förutsätts för att momentet skall vara tillämpligt att bostadslägenheten hyrts för att användas som gemensam bostad, d v s hyresvärden skall ha varit medveten om bostadslägenhetens användningsändamål.

Bestämmelsen i 3 mom. motsvarar gällande lag. Bestämmelsen i 4 mom. motsvarar 24 § äktenskapslagen (FFS 234/29) och intas i förtydligande syfte.

39 § Konkurs för hyresgäst Paragrafen motsvarar i stort reglerna om konkurs i 51 § gällande lag. Avträdelse av hyresgästens egendom till konkurs föreslås inte leda till att hyresavtalet upphör. Såväl hyresgästen som konkursboet kan enligt 1 mom. förhindra att hyresavtalet hävs genom att ställa säkerhet för dess bestånd.

Enligt 2 mom. föreslås hyresvärden ha rätt att häva eller säga upp avtalet på någon annan grund enligt hyreslagen även om hyresgästens egendom har avträtts till konkurs.

Konkursboet svarar för att skyldigheterna enligt hyresavtalet uppfylls så länge boet utövar hyresrätten. Exempelvis svarar konkursboet för att hyrorna betalas för tiden efter det att konkursen inletts.

40 § Skuldsanering och företagssanering Bestämmelserna om hyresförhållanden i rikslagstiftningen angående skuldsanering och företagssanering är p g a självstyrelselagens behörighetsfördelning inte tillämpliga i landskapet. Eftersom det i detta avseende är önskvärt att åstadkomma en likartad reglering som i riket, föreslås en bestämmelse som möjliggör att hyresförhållandet kan upphöra tidigare med anledning av skuldsanering eller företagssanering i syfte att underlätta skuldsaneringsprocessen. Detta torde främst bli aktuellt i fråga om tidsbestämda avtal, eftersom uppsägningstiden för hyresgästen normalt är en månad från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen. För att hyresgästen skall ha rätt att säga upp hyresavtalet krävs dessutom enligt skuldsaneringslagen utredarens samtycke.

41 § Arbetsbostad och fritidsbostad Det föreslås att 36 till 38 §§ inte skall tillämpas på arbetsbostäder. I gällande lag finns ett helt kapitel som reglerar arbetsbostäder. Landskapsstyrelsen anser att det inte är nödvändigt att reglera denna typ av hyresavtal så noggrant, eftersom lagförslaget tillåter så stor avtalsfrihet att parterna själva torde kunna reglera frågorna på ett tillfredställande sätt. Dock föreslås att de tvingande reglerna om överlåtelse av hyresrätten till familjemedlemmar, fortsättande av hyresförhållandet efter hyresgästens död och avslutande av äktenskap eller samboförhållande inte skall tillämpas på arbetsbostäder.

42 § Uthyrning i andra hand I dag är reglerna om uthyrning av bostadslägenheten i andra

hand väldigt omfattande och regleras i ett helt kapitel. Bestämmelserna består främst av definitioner och hänvisningar till vilka bestämmelser i hyreslagen som skall tillämpas på dessa hyresförhållanden. Landskapsstyrelsen anser att en så omfattande reglering inte är nödvändig, då hyreslagen i övrigt innehåller mindre tvingande bestämmelser. Detta möjliggör för parterna att i större utsträckning avtala om villkoren för andrahandsuthyrning.

I 1 mom. föreslås en bestämmelse om att hyresgästen inte får upplåta bostadslägenheten i andra hand utan hyresvärdens tillåtelse. Om hyresgästen hyr ut lägenheten utan hyresvärdens samtycke uppkommer ersättningsskyldighet för sådan skada som hyresgästen i andra hand orsakar, om skadan är sådan att hyresgästen skulle varit ersättningsskyldig om han själv orsakat den.

Enligt 3 mom. kan ett hyresförhållande i andra hand endast bestå så länge som det ursprungliga hyresförhållandet består.

Enligt 4 mom. ges den som är hyresvärd i det primära hyresförhållandet rätt att häva ett avtal i andra hand om hyresvärden i andra hand har rätt att häva avtalet. Detta har ansetts befogat, eftersom den primära hyresvärden t ex har intresse av att lägenheten inte förstörs eller vanvårdas, varför hyresvärden alltid bör kunna säga upp hyresgästen om en hävningsgrund finns. Dock gäller denna rätt inte det fall att hyresgästen i andra hand inte har betalat hyran i tid eftersom detta endast drabbar hyresvärden i andra hand och inte den primära hyresvärden.

43 § Uthyrning av en del av bostadslägenheten Hyresgästen föreslås ha rätt att hyra ut en del av bostadslägenheten, d v s att ha en utomstående person inneboende i hyresgästens egen bostad medan hyresgästen själv bor kvar. Gränsdragningen mellan andrahandsuthyrning och att ha någon inneboende går vid huruvida den andra hyresgästen har en självständig rätt att nyttja hela lägenheten. Hyresvärden kan endast motsätta sig att hyresgästen skaffar en inneboende om hyresvärden skulle utsättas för avsevärd störning på grund av uthyrningen. En underhyresgäst föreslås inte ha det besittningsskydd som enligt 50 § tillkommer en hyresgäst i ett hyresförhållande som gäller tills vidare. Detta innebär att en underhyresgäst inte kan föra grunden för uppsägningen till domstol för prövning (50) och inte heller kan underhyresgästen vid domstol yrka på framskjutning av flyttningsdagen (59 - 62§§).

44 § Förbjudna villkor Den rätt som tillkommer en hyresgäst, en person som bor i lägenheten, ett dödsbo eller dess delägare enligt 36, 37 eller 38 §§ föreslås inte kunna begränsas genom avtal. Inte heller kan reglerna om andrahandsuthyrning frångås. Ett villkor som strider mot dessa bestämmelser blir således ogiltigt och binder inte dem vars rättigheter bestämmelserna är avsedda att skydda.

6 kap. Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet

45 § Uppsägning Paragrafens 1 mom. gäller uppsägning av ett avtal som gäller tills vidare. Avtalet upphör vid uppsägningstidens utgång, om inte något annat bestäms någon annanstans i denna lag om verkningarna av uppsägning. I så fall upphör avtalet enligt dessa andra bestämmelser.

Paragrafens 2 mom. gäller uppsägning av tidsbestämt avtal. Ett tidsbestämt avtal föreslås kunna sägas upp i förtid endast på det sätt som bestäms i denna lag, nämligen vid hyresgästens död (37 §), sedan hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering (40 §), då ett arbetsavtal som ligger till grund för hyresavtalet upphör (47 §) samt vid exekutiv auktion (96 §).

46 § Uppsägningstid i hyresförhållande som gäller tills vidare Sättet att beräkna uppsägningstiden i hyresförhållanden som gäller tills vidare föreslås vara det samma som enligt gällande lag. Uppsägningstidens längd föreslås dock ändrad. För hyresvärden skall uppsägningstiden vara tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen om hyresförhållandet har varat kortare tid än två år. Om hyresförhållandet pågått längre tid än två år föreslås uppsägningstiden för hyresvärden vara sex månader. För hyresgästen föreslås att uppsägningstiden liksom i dag skall vara en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen.

47 § Uppsägningstid för arbetsbostad Eftersom hyresavtalet för arbetsbostäder har samband med anställningsförhållandet föreslås att arbetsbostäder skall kunna sägas upp i samband med att arbetsförhållandet upphör. Detta gäller både tidsbestämda avtal och avtal som gäller tills vidare. Om möjligheten att säga upp hyresavtalet i samband med att anställningsförhållandet upphör inte utnyttjas inom sex månader från det att arbetsförhållandet upphörde, kan hyresavtalet fortsättningsvis inte sägas upp på denna grund.

48 § Makes eller sambos samtycke till uppsägning Paragrafen motsvarar 55 § gällande lag, vilken enligt 100 § gällande lag även tillämpas på sambor.

49 § Meddelande om uppsägning I paragrafens 1 mom. regleras på vilket sätt hyresvärden skall lämna uppsägningsmeddelande. Momentet motsvarar i stort vad som enligt 116 § gäller i dag för bostäder som är fria från hyresregleringen. Ett meddelande om uppsägning skall vara skriftligt och i meddelandet skall nämnas när hyresförhållandet upphör samt grunden för uppsägningen.

I paragrafens 2 mom. finns bestämmelser om på vilket sätt hyresgästen skall lämna uppsägningsmeddelande. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 57 § gällande hyreslag. Hyresgästens meddelande om uppsägning kan vara både skriftligt och muntligt. Om uppsägning får ske endast på vissa grunder, skall grunden för uppsägningen anges. Även tidpunkten då hyresförhållandet upphör skall till motsats från gällande lag framgå. Detta

anses motiverat för tydlighetens skull.

Bestämmelsen i 4 mom. är ny. Om hyresvärden inte känner till vem som är hyresgäst föreslås hyresavtalet kunna sägas upp genom att uppsägningsmeddelandet publiceras i officiella tidningen. Uppsägningsmeddelande skall även lämnas i den aktuella lägenheten.

50 § Domstolsprövning av grunden för uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

I denna paragraf föreslås att hyresgästen skall ha besittningsskydd i vissa fall. Besittningsskyddet föreslås bestå av att hyresgästen kan föra grunden för en uppsägning till domstol för prövning. Då hyresmarknaden släpps helt fri finns viss risk för att hyresvärden försöker tvinga fram en alltför hög hyra genom att säga upp hyresgästen. En sådan uppsägning kan enligt paragrafens 1 mom. 1 punkt förklaras ogiltig av domstol.

Som regel bör det alltid finnas en godtagbar orsak till att hyresvärden säger upp hyresgästen. Dock föreslås i 1 mom. 2 punkten att även en uppsägning som sker utan en i hyresförhållanden godtagbart orsak kan godtas, förutsatt att uppsägningen inte vållar hyresgästen problem med att finna en ny bostad. Denna bestämmelse medför således att hyresgästens besittningsskydd är starkare då det råder bostadsbrist än då det finns ett överskott av bostäder på hyresmarknaden. Landskapsstyrelsen anser att det är rimligt att hyresvärden måste ha ett sakligt skäl till uppsägningen om hyresgästen inte kan finna en likvärdig bostad, medan detta inte behövs om hyresgästen kan finna en annan bostad.

Med begreppet godtagbar orsak avses sådana skäl som är relevanta i hyresförhållandet, t ex att hyresgästen inte uppfyller sina förpliktelser enligt avtalet, att hyresvärden vill ha lägenheten för eget bruk eller vill renovera eller bygga om lägenheten. Vad som skall anses vara en godtagbar orsak måste bedömas skilt i varje enskilt fall. Som sakligt skäl skall åtminstone inte anses orsaker som har med hyresgästen personligen att göra och som inte påverkar hyresförhållandet, t ex etniskt ursprung, religiös eller politisk uppfattning.

51 § Förbjudna villkor Parterna föreslås inte kunna avtala om mindre förmånliga villkor för hyresgästen än vad som följer av 46 och 47 §§. Dock föreslås det vara möjligt för parterna att med avvikelse från 46 § 2 mom. avtala om en uppsägningstid om högst tre månader för hyresgästen. Även hyresvärdens uppsägningstid kan förlängas, men inte förkortas, genom avtal.

7 kap. Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet

52 § Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet Hävningsgrunderna i paragrafens 1 mom. motsvarar i stort den gällande lagens 61 § 1 mom. Enligt 1 punkten kan hyresvärden häva avtalet om hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid. Hävningen behöver i detta fall inte föregås av en varning. Hyresrätten får endast överlåtas i enlighet med kapitel 5. Om hyresrätten överlåts i strid med detta kapitel kan hyresvärden enligt 2 punkten häva avtalet. Hävning kan ske utan varning.

Enligt 3 punkten har hyresvärden rätt att häva avtalet om bostadslägenheten används för ett annat ändamål eller på ett annat sätt än vad som förutsattes när hyresavtalet ingicks. Parterna kan t ex avtala att hyresgästen får använda en del av lägenheten som tandläkarmottagning, d v s på annat sätt än som bostad, men att mottagningen endast får hållas öppen mellan vissa klockslag. Innan hyresvärden häver avtalet enligt denna punkt skall en varning ges.

Enligt 4 punkten kan hyresvärden häva avtalet om hyresgästen för ett störande liv i lägenheten. Detta anses motiverat eftersom de flesta hyresbostäder är belägna i flervåningshus där grannar och andra boende kan bli störda.

Enligt 5 punkten kan avtalet hävas om hyresgästen inte iakttar sina skyldigheter att vårda lägenheten. Hyresvärden måste ge en varning innan avtalet hävs på denna grund. Oberoende vad som har avtalats måste lägenheten användas med iakttagande av reglerna om bevarande av hälsa och ordning. Enligt 6 punkten kan hyresvärden efter att ha gett en varning häva avtalet om dessa regler inte följs.

Paragrafens 2, 3 och 4 mom. motsvarar i stort 61 § 2, 3 och 4 mom. gällande lag. Det föreslås dock att hävningsgrunderna skall återopas inom två månader från tidpunkten då hyresvärden fick kännedom om dem. Att hyresvärden beviljar hyresgästen förlängd tid att rätta till bristen innebär inte att hyresvärden förlorar hävningsrätten om bristen inte åtgärdas. De hävningsgrunder som nämns i 1 mom 4 till 6 punkterna får återopas så länge beteendet fortgår.

53 § Varning om hävande av avtalet Paragrafen motsvarar i stort 62 § gällande lag. Enligt 1 mom. föreslås att hyresvärden måste ge hyresgästen en varning innan avtalet hävs på en i 52 § 1 mom. 3-6 punkterna nämnd grund. Hävningsgrunderna i 52 § 1 mom. 1 och 2 punkterna bottnar i uppsåtligt beteende och är så allvarliga att någon varning inte föreslås behöva ges. Avsikten med varningen är att ge hyresgästen en chans att rätta sitt beteende. Därför har hyresvärden inte rätt att häva avtalet om rättelse sker utan omotiverat dröjsmål med anledning av varningen.

Hyresvärden behöver ge varning bara en gång. Upprepar hyresgästen sitt beteende har hyresvärden rätt att omedelbart häva avtalet. Inte heller behöver varning ges om beteendet varit synnerligen allvarligt, t ex om hyresgästen gjort sig skyldig till ett allvarligt brott i samband med någon av de hävningsgrunder som nämns i 52 § 1 mom. 4 eller 6 punkten.

54 § Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet Hyresgästen föreslås ha rätt att häva hyresavtalet om hyresgästen själv, någon som hör till hushållet eller någon som är anställd hos hyresgästen utsätts för uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som förutsätts i avtalet. Hävning är tillåten oberoende av om hälsoriskerna orsakas av hyresvärdens åtgärder eller av utomstående faktorer. Grundtanken är att ingen skall vara bunden vid en hyreslägenhet som äventyrar hyresgästens egen, familjens eller anställdas hälsa, inte ens då hälsoriskerna beror på personliga egenskaper hos dessa personer eller någon av dem.

Enligt 2 mom. föreslås hyresgästen ha rätt att häva avtalet om en del av lägenheten eller hela lägenheten har gått ur hyresgästens besittning, om denna omständighet är av väsentlig betydelse för hyresgästen. Så torde i allmänhet vara fallet, utom då hyresgästen förlorar besittningsrätten till sådana utrymmen som hyresgästen med stöd av hyresavtalet haft tillgång till, t ex svalutrymmen eller en del av gårdsplanen. I dessa fall får hävningsrätten prövas i det enskilda fallet. Även om hyresgästen inte har rätt att häva avtalet har han rätt till sänkning av hyran i enlighet med 99 § 2 mom.

55 § Skadestånd med anledning av hävning av hyresavtalet Bestämmelsen i 1 mom. motsvarar i sak 63 § gällande lag. Den som yrkar ersättning för skada enligt detta moment skall bevisa att skada uppsått. Skada skall anses uppstå om hyresvärden förlorar hyresintäkter till följd av att avtalet upphör. Till förlusten av hyresintäkter räknas den hyra som går förlorad under uppsägningstiden för ett avtal som gäller tills vidare. Om lägenheten hyrs ut åt någon annan dras dessa hyresintäkter bort från förlusten. Om ett avtal gäller bestämd tid räknas hela den återstående avtalstiden till förlusten, förutsatt att hyresvärden inte lyckas hyra ut lägenheten på nytt.

Enligt 2 mom. föreslås hyresvärden vara skyldig att ersätta hyresgästen för den skada som hyresgästen vållats på grund av att avtalet hävts endast om hyresvärden bär skulden för den omständighet eller situation som föranlett hävningen. Om den olägenhet som berättigar till hävning orsakas av någon annan än hyresvärden har hyresgästen rätt att häva avtalet, men hyresvärden är inte skadeståndsskyldig.

I 3 mom. nämns i förtydligande syfte de övriga paragrafer i denna lag som ger hyresgästen rätt till skadestånd.

Om ersättningen skulle bli oskäligen kan den jämkas med stöd av den allmänna jämkningsbestämmelsen i 8 §. Vid bedömningen av huruvida ersättningen skulle bli oskäligen skall hänsyn tas till ersättningsbeloppet, det förfarande hos hyresgästen som lett till hävningen, orsakerna till detta samt övriga omständigheter. Som övriga omständigheter kan t ex räknas hyresvärdens egen aktivitet för att hitta en ny hyresgäst samt övriga åtgärder som vidtagits för att begränsa den vållade skadan.

56 § Meddelande om hävning Paragrafen motsvarar i sak 65 § gällande lag. Hävning skall ske genom att motparten delges ett hävningsmeddelande. Hävningsförfarandet är detsamma oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som häver avtalet. Meddelandet skall vara skriftligt. I meddelandet skall anges hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet skall upphöra, om avsikten är att detta skall ske senare än då hävningsmeddelandet delges. Hyresförhållandet upphör omedelbart när ett hävningsmeddelande delges, om inte den som häver avtalet önskar att det skall upphöra senare.

Den som mottagit ett hävningsmeddelande kan väcka talan för att få hävningsgrunden prövad av domstol. Hävning skall ske bevisligen.

57 § Förbjudna villkor Paragrafen motsvarar 64 § gällande lag. Parterna föreslås kunna

avtala om att hyresgästen får häva avtalet på andra villkor än vad som sägs i denna lag, men hyresgästens hävningsrätt enligt lagen får inte inskränkas. Hyresvärdens hävningsrätt enligt lagen får inskränkas, men inte utvidgas. Hyresgästen föreslås liksom idag inte vara skyldig att betala hyra efter det att hyresförhållandet har upphört, under förutsättning att lägenheten inte längre används.

8 kap. Flyttning från bostadslägenhet

58 § Flyttningsdag Enligt gällande lag är flyttningsdagen dagen efter att hyresavtalet har upphört att gälla. Landskapsstyrelsen föreslår att flyttningsdagen i stället skall vara den dag då hyresavtalet upphör, eftersom det är naturligt att hyresgästen lämnar lägenheten den dag då hyresförhållandet upphör.

59 § Framskjutande av flyttningsdagen Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 67 § samt 2 § 2 mom. gällande lag. När domstolen överväger att flytta fram flyttningsdagen, skall den såsom hittills ta hänsyn till om detta vållar hyresvärden eller någon annan, t ex den nya hyresgästen eller grannarna betydande men eller skada. I så fall skall flyttningsdagen inte framskjutas. Om lägenheten sålts på exekutiv auktion föreslås hyresgästen till skillnad från i dag inte ha rätt att yrka på framskjutning av flyttningsdagen, eftersom hyresavtalet inte längre föreslås kunna hävas, utan endast sägas upp vid exekutiv auktion, varför hyresgästen har uppsägningstiden på sig att hitta en ny bostad. Inte heller kan en hyresgäst som själv sagt upp eller hävt avtalet föreslås kunna yrka på framskjutande av flyttningsdagen. Flyttningsdagen föreslås inte heller kunna framskjutas då det gäller en fritidsbostad.

60 § Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen Paragrafen motsvarar i sak 68 § gällande lag. Under tiden för rättegången föreslås hyresavtalet fortsätta på tidigare villkor, vilket innebär att båda parter skall uppfylla sina skyldigheter enligt avtalet.

61 § Verkningarna av att flyttningsdagen framskjuts Bestämmelsen motsvarar 69 § gällande hyreslag. När domstolen skjuter fram flyttningsdagen skall den ålägga hyresgästen att flytta, även om något yrkande därom inte har framställts. Hyresavtalet fortsätter längst till och med den dag domstolen har bestämt, men kan även upphöra tidigare, t ex genom hävning eller om parterna avtalar om det.

62 § Förbjudna villkor Liksom i dag föreslås det inte vara möjligt att genom avtal begränsa hyresgästens rätt att yrka på framskjutande av flyttningsdagen.

9 kap. Hyra för lokal

63 § Bestämmande av hyra Det föreslås att hyran skall bestämmas genom avtal. Detta gäller såväl när hyresavtalet ingås som då hyran justeras under hyresförhållandets gång. Huvudregeln är således att hyran ändras genom en särskild överenskommelse mellan parterna. Dock kan man i avtalet ta in villkor om hur hyran skall justeras under hyresavtalets gång om parterna vill att hyran skall justeras på något särskilt sätt. Med anledning av detta finns det skäl för parterna att noggrannare än tidigare diskutera hyran i samband med att avtalet ingås, så att båda parter har hyresbeloppet och sättet för justering av hyran klart för sig.

Parterna har naturligtvis även möjlighet att säga upp hyresavtalet i syfte att justera hyran.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att användande av indexvillkor skall ske i enlighet med lagen om begränsning av användningen av indexvillkor.

64 § Betalningstidpunkt Tidpunkten för betalning av hyran föreslås vara den samma som enligt gällande lag. Paragrafen gäller alla avgifter som betalas till hyresvärden för nyttjanderätten av lägenheten. Hyresgästen är skyldig att betala hyra under hyresförhållandets bestånd oberoende om lägenheten utnyttjas eller inte.

Enligt 2 mom. föreslås att parterna alltid skall avtala om betalningssättet och betalningstidpunkten för hyra som skall utgå i annat än pengar. Detta moment motsvarar 37 § 2 mom. gällande lag.

Enligt 3 mom. föreslås att hyran skall betalas även för tiden efter att hyresförhållandet har upphört, om hyresgästen fortsätter använda lägenheten. Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra för tiden efter det att hyresavtalet upphört om också användningen av lägenheten har upphört.

65 § Sättet för betalning Paragrafen motsvarar i sak 38 § gällande lag. Någon bestämmelse som motsvarar 15 § 2 mom. denna lag enligt vilken bostadshyresgästens betalningssätt inte får begränsas föreslås inte, utan parterna kan fritt avtala om sättet för betalning av hyra.

66 § Betalning av hyra i förskott Paragrafen motsvarar i sak gällande lag. Dock föreslås att hyresvärden skall kunna kräva hyra i förskott även då avtalsvillkoren ändras under hyreavtalets bestånd.

10 kap. Lokalens skick och underhåll

67 § Lokalens skick Paragrafen motsvarar i huvudsak 8 § gällande lag. Huvudregeln är att hyresvärden skall svara för lokalens underhåll under hyresförhållandets bestånd, d v s om parterna inte avtalar annat, så är det hyresvärdens skyldighet att svara för lokalens skick och

underhåll. Parterna kan dock avtala om att hyresgästen i hyresvärdens ställe skall svara för lokalens underhåll under hyresförhållandets bestånd.

Det kan förekomma stora variationer mellan lokalers skick och egenskaper. I en del hyresförhållanden är det ändamålsenligt att hyresvärden svarar för lokalens skick medan det i andra hyresförhållanden är mer ändamålsenligt att hyresgästen svarar för lokalens skick och underhåll. Lokalens skick återspeglas ofta i hyresbeloppet. Det föreslås vara tillåtet att avtala om det skick lokalen skall vara i då hyresförhållandet inleds, medan det pågår samt när det upphör. Då parterna avtalar om i vilket skick lokalen skall vara kan de självfallet inte frångå de krav som annan lagstiftning, t ex byggnadslagen och hälsovårdslagen, ställer på lokaler.

68 § Hinder att tillträda lokalen Paragrafen motsvarar i stort 9 § gällande lag. Dock föreslås hyresgästen inte längre ha rätt att häva avtalet vid hinder att tillträda lokalen, om parterna överenskommit att hyresvärden ersätter hyresgästen om försening med tillträdet uppstår.

69 § Brister i lokalens skick Paragrafen motsvarar 10 § 1 och 2 mom. gällande lag. Dock har ordalydelsen ändrats så att paragrafen endast föreslås bli tillämplig då hyresvärden skall ansvara för lokalens skick eller då lokalen är i bristfälligt skick då hyresförhållandet inleds. Paragrafen är således inte tillämplig om hyresgästen enligt hyresavtalet skall svara för lokalens underhåll.

70 § Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd Paragrafen motsvarar 11 § gällande lag. Kan inte lokalen användas eller om den inte är i avtalat skick eller sådant skick som hyresgästen kan kräva enligt 67 §, så har hyresgästen rätt till sänkning eller befrielse från hyran. Denna rättighet föreligger dock inte om lokalens bristfälliga skick beror på hyresgästens egen försummelse eller annan vårdslöshet, t ex om hyresgästen varit skyldig att sörja för lokalens underhåll och inte har gjort det. Inte heller föreligger denna rättighet om reparationerna eller ändringsarbetena berott på en skada som hyresgästen skall ansvara för.

Hyresgästen föreslås även ha rätt till skadestånd om hyresgästen lidit skada på grund av lokalens brist eller det försenade tillträdet till lokalen. Dock har hyresgästen inte rätt att få ersättning om hyresvärden kan visa att skadan inte beror på honom.

Enligt 2 mom. föreslås skadestånd och sänkning av hyran kunna krävas först från den tidpunkt då hyresvärden fått reda på bristerna i lägenhetens skick.

71 § Dold brist i lokalens skick Paragrafen motsvarar i huvudsak 12 § gällande lag. Dock föreslås en begränsning av hyresgästen rätt att åberopa sin okunskap om en brist i lokalen. Som dold brist föreslås inte räknas ett sådant fel som är typiskt för ett visst byggnadssätt eller en viss tidsepok, som t ex att asbest använts som isolering. Paragrafen är bara tillämplig då hyresvärden skall ansvara för lokalens skick.

72 § Förstörelse av lokalen eller förbud att använda den samt skadestånd Bestämmelsen motsvarar 13 § gällande lag.

73 § Hyresgästens ansvar för skada på lokalen Paragrafen motsvarar med vissa ändringar 15 § gällande lag. Det föreslås att 1 mom. ändras så, att hyresgästen inte skall ansvara för sedvanligt slitage på lokalen om hyresvärden skall ansvara för lokalens skick och underhåll, men däremot om parterna har kommit överens om att hyresgästen skall svara för lokalens skick och underhåll. Ändringen är en följd av att det föreslås att parterna skall kunna avtala att hyresgästen skall svara för lokalens underhåll.

Bestämmelsen i 2 mom. motsvarar gällande lag. Enligt allmänna bevisbörderegler skall den som har annans egendom i sin besittning i allmänhet visa att skador på egendomen inte berott på hans vållande. I hyresförhållanden är det således hyresgästen som har bevisbördan. Hyresgästen skall liksom i dag ha principalansvar för de personer som med hyresgästens tillstånd vistas i lägenheten. Detta innebär också att hyresgästen är ansvarig för skador som vållas av personer som handlar för hyresgästens räkning, t ex självständiga företagare och anställda som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen skall fortsättningsvis inte vara skadeståndsskyldig för skador som vållas av personer som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller ägaren till byggnaden, lägenheten eller de aktier som berättigar till besittningen av denna.

Enligt 3 mom. skall bestämmelserna på motsvarande sätt tillämpas för de utrymmen och anordningar som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har rätt att använda.

Skadeståndsskyldigheten kan jämkas enligt den allmänna jämningsbestämmelsen i 8 §.

74 § Hyresgästens anmälningsskyldighet Paragrafen motsvarar 16 § gällande lag med den ändringen att anmälningsskyldigheten föreslås gälla endast sådana skador och brister i lägenheten som hyresvärden skall svara för. Bestämmelsen motsvarar även 28 § denna lag, d v s hyresgästen har samma anmälningsskyldighet i hyresförhållanden som avser lokaler och sådana som avser bostäder.

75 § Hyresvärdens rätt att få tillträde till lokalen Paragrafen motsvarar 17 § gällande lag. Bestämmelsen motsvarar vad som enligt 29 § denna lag gäller för bostadslägenheter. Enligt 1 mom. har hyresvärden rätt att utan dröjsmål komma in i lokalen för att övervaka dess skick och behovet av åtgärder. Hyresvärden har således rätt att komma in i lokalen före reparationer eller ändringsarbeten inleds, medan de varar för att övervaka arbetet, samt då de slutförts för att kontrollera att de utförts riktigt. Om garanti har ställts för reparationernas eller ändringsarbetenas hållbarhet måste hyresvärden åtminstone under garantitiden få kontrollera arbetets kvalitet.

När lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt skall hyresvärden komma överens med hyresgästen om när lägenheten visas. Parterna bör ta hänsyn till varandras skäliga önskemål om lämplig tidpunkt.

76 § Reparationer och ändringar av lokalen Paragrafen motsvarar med vissa justeringar 18 och 19 §§ gällande lag. Bestämmelsen motsvarar även 30 § denna lag som gäller reparation och ändring av bostäder.

77 § Hyresgästens rätt till skadestånd samt nedsättning av hyran Paragrafen motsvarar i sak 20 § gällande lag. Hyresvärden har enligt 1 mom. en skyldighet att se till att visning av lokalen, övervakning av lokalens skick samt reparationer och ändringsarbeten utförs så att hyresgästen orsakas så lite störning och olägenhet som möjligt. Kan inte lokalen användas eller om den inte är i avtalat skick eller sådant skick som hyresgästen kan kräva enligt 63 §, så har hyresgästen rätt till sänkning eller befrielse från hyran. Denna rättighet föreligger dock inte om lokalens bristfälliga skick beror på hyresgästens egen försummelse eller annan vårdslöshet, t ex om hyresgästen varit skyldig att sörja för lokalens underhåll och inte har gjort det. Inte heller föreligger denna rättighet om reparationerna eller ändringarna berott på en skada som hyresgästen är ansvarig för.

De åtgärder hyresvärden vidtagit kan orsaka direkta skador eller egendomsskador i samband med reparationer eller ändringar. Hyresgästen har rätt att få ersättning för dessa skador.

78 § Underuthyrning Det föreslås inte längre några särskilda bestämmelser om flyttningdag eller skadestånd på grund av uppsägning av underhyresavtal. Inte heller föreslås några undantag från denna lags tillämplighet på underhyresförhållanden, eftersom några bestämmelser om uppsägningsskydd för lokalhyresgäster inte föreslås finnas.

79 § Förbjudna villkor Enligt 68 § har hyresgästen under vissa omständigheter rätt att häva avtalet vid hinder att tillträda lokalen. Enligt 69 § har hyresgästen i vissa fall rätt att häva avtalet med anledning av brister i lokalens skick. Enligt 70 § har hyresgästen rätt till skadestånd och nedsättning av hyran som följd av hinder att tillträda lokalen eller brister i lokalens skick. Enligt 71 § har hyresgästen rätt att häva avtalet, till befrielse eller nedsättning av hyran samt skadestånd vid dold brist i lokalens skick. Enligt 72 § har hyresgästen rätt till skadestånd om inte hyresvärden utan dröjsmål underrättar hyresgästen om att lokalen blivit förstörd eller förbjudits att användas. Dessa rättigheter som tillkommer hyresgästen föreslås inte kunna inskränkas genom avtal och lagen är således indispositiv på dessa punkter.

Vidare föreslås ett avtalsvillkor som utvidgar hyresgästens ansvar för skada enligt 73 § 2 eller 3 mom. som huvudregel ogiltigt. Dock kan parterna avtala om strängare villkor om lokalens användningsändamål talar för det. Så kan vara fallet exempelvis om hyresgästen bedriver sådan verksamhet i lokalen att risken är stor för skador på lokalen.

11 kap. Överlåtelse av hyresavtal för lokal

80 § *Möjlighet att överlåta hyresrätten* Det föreslås att hyresrätten inte skulle få överlåtas utan hyresvärdens samtycke. Hyresgästen kan ge sitt samtycke separat eller genom att det av hyresavtalet framgår att hyresgästen har rätt att hyra ut lokalen. Enligt 2 mom. befrias hyresgästen från sina förpliktelser då hyresvärden underrättats om överlåtelsen, förutsatt att överlåtelsen sker med hyresvärdens samtycke. Om hyresgästen överlåter hyresrätten utan hyresvärdens samtycke befrias hyresgästen inte från sina förpliktelser enligt avtalet.

81 § *Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överläts* Hyresgästen föreslås ha rätt att överlåta sin hyresrätt på en annan samtidigt som hyresgästen överlåter sin rörelse till denna. Förutsättningarna för detta är att rörelse idkats i lokalen under firma som är antecknad i handelsregistret samt att lägenheten hyrts för idkande av denna rörelse. Dessutom krävs att hyresvärden inte har någon befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Hyresvärden föreslås ha möjlighet att genom ett villkor i hyresavtalet förbjuda överlåtelse av hyresrätten. Överlåtelseförbudet gäller dock inte fall där företagets identitet förblir oförändrad och endast ägarna byts ut, t ex då aktierna till ett aktiebolag överläts.

82 § *Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död* Paragrafen motsvarar i stort 114 och 115 §§ gällande lag. En skillnad är att om den avlidne hyrt lokalen tillsammans med någon annan, föreslås både dödsboet och den kvarvarande hyresgästen ha en självständig rätt att säga upp avtalet förutom att de kan säga upp avtalet gemensamt. Hyresavtalet upphör inte i och med hyresgästens död, utan hyresrätten anses ingå i den avlidnes dödsbo. Dödsboet övertar ansvaret för att avtalsvillkoren uppfylls. Dödsboet kan enligt 1 mom. alltid säga upp avtalet på det sätt som avtal som gäller tills vidare kan sägas upp.

83 § *Konkurs för hyresgäst* Paragrafen motsvarar i stort reglerna om konkurs i 51 § gällande lag. Bestämmelserna motsvarar även vad som enligt 39 § gäller en bostadshyresgästs konkurs. Avträdelse av hyresgästens egendom till konkurs leder inte till att hyresavtalet upphör. Konkursboet svarar för att skyldigheterna enligt hyresavtalet uppfylls så länge boet utövar hyresrätten.

Såväl hyresgästen som konkursboet kan enligt 1 mom. förhindra att hyresavtalet hävs genom att ställa säkerhet för dess bestånd.

84 § *Skuldsanering* Paragrafen motsvarar vad som enligt 40 § denna lag gäller vid bostadshyresgästers skuldsanering eller företagssanering.

12 kap. Uppsägning av hyresavtal för lokal

85 § Uppsägning Paragrafens 1 mom. gäller uppsägning av ett avtal som gäller tills vidare. Avtalet upphör vid uppsägningstiden utgång, om inte något annat bestäms någon annanstans om verkningarna av uppsägning. I så fall upphör avtalet enligt dessa andra bestämmelser.

Paragrafens 2 mom. gäller uppsägning av tidsbestämt avtal. Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp i förtid vid hyresgästens död (82 §) eller sedan hyresgästen beviljats skuldsaner-
ring (84 §).

86 § Uppsägningstid Parterna har liksom i dag rätt att fritt avtala om uppsägningstiden. Om inget har avtalats föreslås uppsägningstiden vara tre månader både då hyresvärden säger upp avtalet och då hyresgästen säger upp avtalet. Uppsägningstiden föreslås liksom vid uppsägning av bostadslägenheter räknas från det månadsskifte som infaller närmast efter uppsägningen.

87 § Flyttningsdag Enligt gällande lag är flyttningsdagen dagen efter att hyresavtalet har upphört att gälla. Landskapsstyrelsen föreslår att flyttningsdagen i stället skall vara den dag då hyresavtalet upphör, eftersom det är naturligt att hyresgästen lämnar lägenheten den dag hyresgästen slutar betala hyran. Detta motsvarar även vad som enligt 58 § föreslås gälla för bostäder.

88 § Meddelande om uppsägning Paragrafen motsvarar vad som enligt 49 § denna lag föreslås gälla vid uppsägning av bostadshyresgäster. I paragrafens 1 mom. regleras på vilket sätt hyresvärden skall lämna uppsägningsmeddelande. Ett meddelande om uppsägning skall vara skriftligt och i meddelandet skall nämnas när hyresförhållandet upphör samt grunden för uppsägningen.

I paragrafens 2 mom. finns bestämmelser om hyresgästens meddelande om uppsägning. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 57 § gällande hyreslag. Hyresgästens meddelande om uppsägning kan vara både skriftligt och muntligt. Om uppsägning får ske endast på vissa grunder, skall grunden för uppsägningen anges. Även tidpunkten då hyresförhållandet upphör skall till motsats från gällande lag framgå. Detta anses motiverat för tydlighetens skull.

Paragrafens 4 mom. är nytt. Om hyresvärden inte känner till vem som är hyresgäst föreslås hyresavtalet kunna sägas upp genom att uppsägningsmeddelandet publiceras i officiella tidningen. Uppsägningsmeddelande skall även lämnas i den aktuella lägenheten.

13 kap. Hävning av hyresavtal för lokal

89 § Hyresgästens rätt att häva avtalet I paragrafen finns några mer allmänna hävnings-

grunder samlade. Hyresgästen har även hävningsrätt enligt vissa andra paragrafer i denna lag. Enligt 1 mom. 1 punkten föreslås hyresgästen ha rätt att häva hyresavtalet om användningen av lägenheten medför uppenbar fara för hälsan för hyresgästen eller någon som är anställd av hyresgästen. Hävning föreslås vara tillåten oberoende av om hälsoriskerna orsakas av hyresvärdens egna åtgärder eller om den beror på faktorer utanför hyresvärdens kontroll. Hyresgästen har rätt att häva avtalet om lokalen äventyrar hyresgästens egen eller anställdas hälsa, även om hälsoriskerna beror på personliga egenskaper hos någon eller några av dessa personer.

Enligt 1 mom. 2 punkten föreslås hyresgästen ha rätt att häva avtalet om lokalen eller en del av den går ur hyresgästens besittning till följd av byte av hyresvärd. Denna punkt motsvarar delvis 45 § 2 mom. gällande lag, dock är punkten allmänna formulerad än enligt gällande lag. Hyresgästen föreslås alltid ha rätt att häva avtalet då besittningsrätten helt eller delvis går förlorad om detta är av väsentlig betydelse för hyresgästen. Detta skall i allmänhet anses vara fallet, utom när förlusten gäller rätten till sådana utrymmen och lokaler som hyresgästen har rätt till på grund av avtalet, t ex lager eller kyl- och svalutrymmen. I dessa fall får betydelsen av förlusten avgöra huruvida hävningsrätt föreligger eller huruvida en hyressänkning kan anses vara tillräcklig kompensation.

Enligt 1 mom. 3 punkten föreslås hyresgästen ha rätt att häva avtalet om hyresvärden på ett väsentligt sätt bryter mot det som har avtalats. Denna punkt motsvarar 48 § 1 mom. 7 punkten gällande lag.

I 3 mom. bestäms inom vilka tider hyresgästen måste åberopa hävningsgrunderna för att inte förlora rätten att häva avtalet.

90 § Hyresvärdens rätt att häva avtalet Paragrafen motsvarar med mindre ändringar 61 § gällande lag. Hävningsgrunderna i 1 mom. motsvarar i stort de grunder på vilka bostadsaktiebolag har rätt att ta besittningen över en aktielägenhet som aktieägaren eller någon annan besitter med stöd av hyresrätt eller nyttjanderätt som aktieägaren upplåtit. Enligt 1 punkten är försening med hyresbetalningen en grund för hävning. Hyresvärden måste inte ge varning innan avtalet hävs på denna grund. Enligt 2 punkten har hyresvärden rätt att häva avtalet om hyresgästen överlåter hyresrätten i strid med bestämmelserna i denna lag. Hyresvärden måste inte ge varning innan avtalet hävs på denna grund. Enligt 3 punkten har hyresvärden rätt att häva avtalet om hyresgästen använder lokalen för ett annat ändamål eller på ett annat sätt än vad som förutsattes i avtalet. Exempelvis kan det förutsättas att öppethållningstiderna för en restaurang begränsas om lokalen ligger i ett bostadshus. Lokalen får inte ens delvis användas för ett annat ändamål eller på ett annat sätt än vad som förutsattes i avtalet. Hyresvärden måste ge en varning innan avtalet hävs på denna grund.

Enligt 4 punkten får hyresgästen inte föra ett störande liv i lokalen, detta med hänsyn till grannar och andra bosatta i omgivningen. En hävning på denna grund skall föregås av en varning.

91 § Skadestånd med anledning av hävning av avtalet Bestämmelsen i 1 mom. motsvarar i sak 63 § gällande lag. Den som yrkar ersättning för skada enligt detta moment skall bevisa att skada uppsått. Skada skall anses uppstå om hyresvärden förlorar hyresintäkter till följd av att avtalet upphör. Till förlusten av hyresintäkter räknas den hyra som går förlorad under uppsägningstiden för ett avtal som gäller tills vidare. Om lägenheten hyrs ut åt någon annan under uppsägningstiden dras hyresintäkterna bort från förlusten. Om ett avtal gäller bestämd tid räknas hela den återstående avtalstiden till förlusten, förutsatt att hyresvärden inte lyckas hyra ut lägenheten på nytt.

Enligt 2 mom. föreslås hyresvärden vara skyldig att ersätta hyresgästen för den skada som hyresgästen vållats på grund av att avtalet hävts endast om hyresvärden bär skulden för den omständighet eller situation som föranlett hävningen. Om den olägenhet som berättigar till hävning orsakas av någon annan än hyresvärden har hyresgästen rätt att häva avtalet, men hyresvärden är inte skadeståndsskyldig.

Om ersättningen skulle bli oskälig kan den jämkas enligt 8 §.

92 § Meddelande om hävning Paragrafen motsvarar i sak 65 § gällande lag. Paragrafen motsvarar även vad som enligt 56 § denna lag gäller för bostäder. Hävning skall ske genom att motparten delges ett hävningsmeddelande. Hävningsförfarandet är detsamma oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som häver avtalet. Meddelandet skall vara skriftligt. I meddelandet skall anges hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet skall upphöra, om avsikten är att detta skall ske senare än då hävningsmeddelandet delges. Hyresförhållandet upphör omedelbart när ett hävningsmeddelande delges, om inte den som häver avtalet önskar att det skall upphöra senare.

Den som mottagit ett hävningsmeddelande kan genom talan få hävningsgrunden prövad av domstol. Hävning skall ske bevisligen.

93 § Förbjudna villkor Paragrafen motsvarar 64 § gällande lag. Parterna kan avtala att hyresgästen får häva avtalet på andra villkor än vad som sägs i denna lag, men hyresgästens hävningsrätt enligt lagen föreslås inte kunna inskränkas. Hyresvärdens hävningsrätt enligt lagen föreslås kunna inskränkas, men inte utvidgas. Hyresgästen föreslås liksom idag inte vara skyldig att betala hyra efter det att hyresförhållandet har upphört, under förutsättning att hyresgästen inte längre använder lokalen.

14 kap. Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler

94 § Hyresvärdens anmälningsskyldighet Om hyresväden förlorar sin besittningsrätt sker ett byte av hyresvärd och det har ofta verkningar även med tanke på hyresgästens ställning. Ofta leder hyresvärdens förlust av besittningsrätten även till att hyresgästens besittningsrätt upphör. Hyresvärden föreslås därför ha en skyldighet att utan dröjsmål underrätta hyresgästen då hyresvärdens besittningsrätt upphör.

Om hyresvärden inte utan dröjsmål underrättat hyresgästen om att hyresvärdens rätt att besitta lägenheten har upphört, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen lider på grund av försummelsen och ersättning för flyttkostnader, under förutsättning att hyresgästen inte ändå visste att hyresvärdens besittningsrätt hade upphört. Hyresvärden har bevisbördan, varför det är klokt att alltid meddela hyresgästen skriftligen, även om skriftlighet inte är något krav.

95 § Överlåtelse och övergång av äganderätten Enligt 1 mom. föreslås ett hyresavtal som den tidigare ägaren ingått vara bindande för den nya ägaren om ett villkor om hyresavtalets bestånd finns i överlåtelseavtalet, om hyresgästen före överlåtelsen tagit hyresrätten i sin besittning eller om inskrivning finns för hyresrättens bestånd.

Även om hyresförhållandet skall fortgå enligt denna paragraf, så kan den nya ägaren självfallet säga upp eller häva avtalet i enlighet med de regler om uppsägning som finns.

Enligt 2 mom. föreslås samma regler gälla även om hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten grundar sig på någon annan rätt än äganderätt, t ex på ett avtal mellan ägaren till lägenheten och hyresvärden. Ett annat exempel är när ett bostadsrättsbolag övertagit besittningen av lägenheten och rätten att hyra ut lägenheten grundar sig på bolagets besittning av lägenheten. Då ett bostadsaktiebolag övertagit besittningsrätten upphör hyresgästens besittningsrätt. Dock upphör inte hyresavtalet, utan hyresgästens besittningsrätt får ge vika för bostadsaktiebolagets besittningsrätt.

Bestämmelsen i 3 mom. motsvarar vad som gäller i dag. Paragrafen är tvingande så att hyresgästens rättigheter inte kan avtalas bort.

96 § Verkan av exekutiv auktion Enligt 5 kap. 49 § utsökningslagen skall det stadgas särskilt om köparens rätt att häva ett hyresavtal eller säga upp en legotagare eller hyresgäst då lego- eller hyresrätten inte bibehållits vid försäljning. I denna paragraf regleras köparens rätt att häva eller säga upp ett hyresavtal då hyresrätten inte har förordnats att bestå vid den exekutiva auktionen.

Den nya ägaren föreslås ha rätt att säga upp hyresgästen, i stället för att ha rätt att häva avtalet så som enligt gällande lag. Hyresgästen har således en uppsägningstid om tre månader på sig att flytta och någon möjlighet att yrka på framskjutande av flyttningsdagen föreslås inte finnas.

Köparen skall säga upp avtalet inom en månad från det att köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet.

Paragrafen skall inte tillämpas på bostadsaktiebolag som har ingått hyresavtal för lägenhet som det har i sin besittning.

97 § Byte av lägenhetsägare på grund av klandertalan eller inlösen En klandertalan kan bli aktuell t ex vid dubbelöverlåtelse. Det förutsätts inte att hyresvärden eller hyresgästen har handlat i ond tro för att paragrafen skall vara tillämplig. Bestämmelsen bygger på tanken att det inte är skäligt att den nya ägaren skall vara bunden av ett hyresavtal som

denna inte har medverkat till.

Om domstolen bifaller en klandertalan upphävs hyresavtalet inte automatiskt, utan den rätta ägaren måste göra en hävningsanmälan. För att den rätta ägaren skall kunna utnyttja sin rätt till hävning krävs att domen har vunnit laga kraft. Dock har den rätta ägaren rätt att använda sig av övriga paragrafer i hyreslagen för att avsluta hyresförhållandet.

Enligt 2 mom. skall samma regler som gäller vid klandertalan tillämpas även när någon utnyttjar sin inlösningsrätt. Inlösningsrätten skall vara densamma vare sig aktierna överförs inom bolaget eller till någon som står utanför bolaget.

Om hyresavtalet har ingåtts före den överlåtelse som inlösningsrätten gäller, är det fråga om ett fall som regleras i 95 §, och den rätte ägarens rätt att häva avtalet bestäms därför enligt 95 §.

98 § Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare Paragrafens 1 och 2 mom. motsvarar delvis 44 § gällande lag. Paragrafens 3 mom. är nytt. Liksom i dag bestäms i paragrafen om bindande verkan av ett villkor, en ändring eller ett tillägg till ett skriftligt hyresavtal, när ingen anteckning därom finns i hyresvärdens exemplar av avtalet och byte av hyresvärd har ägt rum. Dessutom sägs att det samma skall gälla vid bedömningen av en anteckning eller en invändning om att en prestation som förfallit efter bytet av hyresvärd redan har fullgjorts.

Enligt 3 mom. skall hyresgästen prestera till den som enligt hyresavtalet eller ett särskilt avtal har rätt att motta prestationen ända tills hyresgästen skriftligen meddelats om bytet av hyresvärd eller annars fått kännedom om bytet.

Vid överlåtelse av egendom skall således överlåtaren och mottagaren avtala om hur överlåtelsen påverkar hyresförhållandet och när hyresvärdens rättigheter och skyldigheter övergår på den nya hyresvärden. Parterna skall dessutom informera hyresgästen om de överlåtelsevillkor som gäller hyresförhållandet. Om hyresvärden inte informerar mottagaren om att lägenheten är uthyrd och om villkoren i hyresavtalet är hyresvärden skadeståndsskyldig för den skada mottagaren orsakas av att hyresgästen inte varit medveten om bytet av hyresvärd.

99 § Skadestånd när hyresavtal upphör Om hyresavtalet upphör i förtid av en orsak som nämns i detta kapitel föreslås hyresgästen ha rätt till ersättning för den skada han lidit till följd av avtalets upphörande. Ersättningsskyldig är den hyresvärd som genom försummelse orsakat hyresavtalets upphörande eller som annars var ansvarig för hyresavtalets bestånd då grunden för upphörande uppstod. Hyresgästen har dock inte rätt till skadestånd, om hyresgästen kände till eller med iakttagande av vanlig omsorg borde ha känt till grunderna för att avtalet kunde komma att upphöra enligt detta kapitel.

En hyresvärd som vid byte av hyresvärd inte ser till att säkra hyresgästens rättigheter blir skadeståndsskyldig. En grund som leder till att hyresförhållandet upphör kan dock enligt förslaget uppstå fastän ingen försumlighet tillräknas hyresvärden. Detsamma gäller i fråga om den skadeståndsskyldighet som regleras i bestämmelsen. Denna ersättningsgrund

blir närmast aktuell när hyresförhållandet upphör till följd av exekutiva åtgärder, klandertalan eller inlösningssyrkande.

Skadeståndsbeloppet skall bestämmas så att hyresgästen får ersättning åtminstone för den tid under vilken hyresgästen enligt avtalet skulle ha haft rätt att besitta lägenheten, d v s tiden mellan avtalets upphörande och då uppsägning eller hävning tidigast skulle ha kunnat verkställas. Skadeståndet kan betalas i pengar eller genom att hyresgästen anvisas ny lägenhet. Hyresgästen kan få ersättning även för flyttningskostnader och dylikt.

Om hyresgästen förlorar besittningsrätten till endast en del av lägenheten skall hyresgästen desutom ha rätt till nedsättning av hyran.

15 kap. Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

100 § Förbjudna villkor om inskrivning och kvittningsrätt Paragrafen motsvarar 96 § gällande lag. Kvittningsrätten begränsas fortsättningsvis inte till fordringar som har sin grund i hyresförhållandet, utan kvittningsrätten gäller alla sinsemellan kvittningssgilla fordringar. Kvittningssgill är även en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande, men som har preskriberats enligt regeln om tioårig preskriptionstid, varför någon prestation inte längre kan yrkas.

101 § Preskription Paragrafen motsvarar 95 § gällande lag. Förutom den särskilda preskriptionstid som avses i paragrafen skall även den allmänna tioåriga preskriptionstiden, som räknas från förfallodagen, tillämpas på fordringar som grundar sig på hyresförhållanden. I praktiken skall alltså den preskriptionstid som leder till den tidigaste preskriptionen av fordran användas.

Paragrafen skall gälla preskription av alla ersättningar som grundar sig på hyresförhållandet samt andra fordringar som uppkommit med stöd av denna lag. En fordran som domstolen ålagt någon att betala preskriberas däremot inte enligt den allmänna 10 års preskriptionsregeln.

Ersättning som fås med stöd av någon annan lag preskriberas inte enligt regeln om treårig preskription i denna paragraf. Om det inte finns någon specialbestämmelse kan inte en preskriberad fordran användas för kvittning om den har preskriberats utgående från någon annan preskriptionstid är den allmänna tioåriga preskriptionstiden.

102 § Fullgörande av delgivningsskyldighet Paragrafen motsvarar 98 § gällande lag. Paragrafen skall gälla alla meddelanden i lagen, utom de meddelanden som reglerats särskilt någon annanstans i lagen. Har ett meddelande sänts per rekommenderat brev får avsändaren åberopa meddelandet även om det försenas eller inte kommer fram till mottagaren. Således får avsändaren åberopa meddelandet fastän mottagaren inte löser ut brevet.

Bestämmelsen är inte tvingande, varför meddelanden kan lämnas även på annat sätt.

I så fall bär avsändaren ansvaret för att meddelandet når mottagaren.

Om makar hyrt en lägenhet gemensamt eller om de använder lägenheten som gemensam bostad kan ett meddelande delges vilken som helst av makarna.

103 § Tidpunkt då tidsfrist utlöper Paragrafen motsvarar 97 § gällande lag.

104 § Handräckning Paragrafen motsvarar i huvudsak 103 § gällande lag. Eftersom överexekutorernas verksamhet upphörde i samband med underrättsreformen den 1 december 1993, skall möjligheten till handräckning av överexekutor inte längre nämnas i lagrummet.

För att handräckning skall lämnas krävs att den som anhåller om handräckning har en ostridig rätt och hindras att utöva den. Rätten att få handräckning begränsas därför närmast till fall där hyresvärden eller hyresgästen enligt hyresavtalet eller enligt hyreslagen har en ostridig rättighet och hindras utöva den. Den som begär handräckning skall visa att det finns grunder för handräckning. För att handräckning skall lämnas förutsätts att utförandet av rättigheten stöter på hinder som inte kan avlägsnas utan polisbefogenheter. Hindret kan bestå av fysiskt motstånd eller av en konstruktion som inte kan brytas ned utan våld, t ex en låst dörr eller ett fönster.

105 § Landskapsförordning Landskapsstyrelsen kan genom landskapsförordning utfärda verkställighets- och tillämpningsföreskrifter.

16 kap. Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

106 § Ikraftträdande Lagens ikraftträdelse tidpunkt föreslås lämnas öppen. Genom denna lag upphävs den hyreslag som för tillfället med stöd av självstyrelselagen gäller i landskapet, nämligen rikets hyreslag så som den var utformad den 1 januari 1993 då den nya självstyrelselagen trädde i kraft.

108 § Höjning av hyran år 1999 Med beaktande av det rådande läget på bostadsmarknaden anser landskapsstyrelsen det lämpligt med en begränsning av rätten att höja hyrorna under år 1999. Landskapsstyrelsen bereder för tillfället ett förslag till ny bostadsproduktionslagstiftning i syfte att öka byggandet av hyresbostäder. Då denna lagstiftning träder i kraft torde den ha positiv effekt på antalet hyresbostäder och därmed även hålla hyrorna på lämplig nivå.

109 § Tidsfrist som löper och anhängig rättegång Om en åtgärd som enligt hyreslagen har en viss rättslig verkan har vidtagits före den nya lagens ikraftträdande, skall denna verkan enligt en allmän civilrättslig princip inte utan synnerliga skäl ändras genom den nya lagens ikraftträdande. Därför skall enligt denna paragraf verkan av en åtgärd som vidtagits före

lagens ikraftträdande bedömas enligt den gamla hyreslagen. Det samma föreslås enligt 2 gälla ett ärende som är anhängigt vid domstol då denna lag träder i kraft. Enligt 3 mom. prövas en uppsägning eller ett tidsbestämt avtals upphörande som skett före denna lag trätt i kraft enligt den gamla lagen även om talan väcks efter att denna lag trätt i kraft.

110 § Justrering av hyror som omfattas av hyresregleringen Eftersom parterna i hyresförhållanden som omfattas av regleringen inte har avtalat om höjning av hyran måste de efter denna lag trätt i kraft avtala om detta om inte hyran skall förbli oförändrad. I första hand bör parterna avtala om eventuella hyreshöjningar. I syfte att minska risken för konflikter föreslås dock en övergångsbestämmelse enligt vilken hyresvärden har rätt att höja hyran med ett belopp som motsvarar ändringen i konsumentprisindex.

2. Ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

Landskapslagen om stöd för bostadsproduktion föreslås ändrad på så sätt att en ny 26a § föreslås fogas till lagen samt att 26 § 6 mom. föreslås upphävt.

Enligt 26 § 6 mom. landskapslagen om stöd för bostadsproduktion upphör hyresförhållande som rör landskapsbelånade hyresbostäder inte till följd av uppsägning som skett på grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61) såvida inte är fråga om i 2 punkten avsedd annan synnerligen vägande orsak. Således upphör hyresförhållandet inte med anledning av uppsägning om hyresvärden behöver lägenheten till bostad för sig, medlem av sin familj, annan nära anförvant eller anställd eller för idkande av näring som hyresgästen själv eller en familjemedlem bedriver eller om uppsägning sker av härmed jämförlig orsak.

Lagstiftningen om hyra förutom jord- och tomtlegorätten är enligt 1951 års självstyrelselag att hänföra till rikets lagstiftningsbehörighet. Det särskilda uppsägningsskyddet för hyresgäst i landskapsbelånade hyresbostäder kunde intas i landskapslagen med stöd av 14 § 4 mom. 1951 års självstyrelselag eftersom bestämmelsen i sak överensstämmer med motsvarande bestämmelse i rikslagstiftningen. Motsvarande bestämmelse i rikslagstiftningen har dock ändrats innan den nya självstyrelselagen trädde i kraft. Eftersom ändringen av motsvarande bestämmelse i rikslagstiftningen inte innebar någon ändring i sak, äger 26 § 6 mom. fortfarande tillämplighet i landskapet även om inte ordalydelsen är densamma som i motsvarande bestämmelse i rikslagstiftningen.

Det föreligger inte några särskilda skäl som talar för att en hyresgäst som bor i en landskapsbelånad hyresbostad skall ha ett bättre uppsägningsskydd än en hyresgäst som bor i en vanlig hyresbostad. Dessutom är det i praktiken ytterst sällan hyresvärden kan göra gällande att hyresvärden behöver lägenheten för sig eller för sin familj eftersom hyresvärden vanligtvis är en juridisk person eller andra uppsägningsgrunder som inte har någon verkan gentemot hyresgästen vilket innebär att det särskilda uppsägningsskyddet saknar nämnvärd betydelse ur hyresgästens synvinkel.

26a § Bestämmelserna om hyresvärdens skyldighet att lämna hyresgästen i landskapsbelånade bostäder ett skriftligt meddelande om hyreshöjningen, grunden för höjningen och den nya hyran, om hyresvärden vill höja hyran, samt om hyreshöjningens ikraftträdande överensstämmer i sak med motsvarande bestämmelser i 36 § 2 mom. gällande hyreslag.

I 2 mom. regleras höjning av ersättningen för förmån i anslutning till den landskapsbelånade bostaden, om det har avtalats att förmånen skall ersättas separat, utan att hyresvärden behöver meddela separat om höjningen. Bestämmelsen överensstämmer i sak med gällande lag 36 § 3 mom.

Ikraftträdande Lagen föreslås träda ikraft samtidigt som den nya hyreslagen. Ikraftträdelse-tidpunkten föreslås lämnas öppen åt landskapsstyrelsen att bestämma.

Ett ärende som är anhängigt vid domstol när denna lag träder i kraft och som gäller uppsägning som skett på de grunder som anges i 37 § 1 mom 2 punkten hyreslagen av hyresgäst i landskapsbelånat hyreshus behandlas och avgörs med beaktande av det särskilda uppsägningsskyddet.

3. Ändring av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring

Med samma motivering som anges för upphävande av 26 § 6 mom. landskapslagen om stöd för bostadsproduktion föreslår landskapsstyrelsen att 20 § 3 mom. landskapslagen om stöd för bostadsförbättring upphävs.

20a § Bestämmelserna om hyresvärdens skyldighet att lämna hyresgästen i landskapsbelånade bostäder ett skriftligt meddelande om hyreshöjningen, grunden för höjningen och den nya hyran, om hyresvärden vill höja hyran, samt om hyreshöjningens ikraftträdande överensstämmer i sak med motsvarande bestämmelser i 36 § 2 mom. gällande hyreslag.

I 2 mom. regleras höjning av ersättningen för förmån i anslutning till den landskapsbelånade bostaden, om det har avtalats att förmånen skall ersättas separat, utan att hyresvärden behöver lämna ett särskilt meddelande om höjningen. Bestämmelsen överensstämmer i sak med gällande lag 36 § 3 mom.

Ikraftträdande Avsikten är att lagen skall träda i kraft så fort som möjligt och samtidigt med nya hyreslagen för landskapet Åland. Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget lämnar ikraftträdelse-tidpunkten öppen för landskapsstyrelsens avgörande.

Ett ärende som är anhängigt vid domstol när denna lag träder i kraft och som gäller uppsägning som skett på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen av hyresgäst i hyreshus med bostadsförbättringslån behandlas och avgörs med beaktande av det särskilda uppsägningsskyddet.

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar följande lagar.

1.

**HYRESLAG
för landskapet Åland**

I enlighet med lagtingets beslut stadgas:

1 kap.**Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler****1 §***Tillämpningsområde*

Denna lag tillämpas på avtal genom vilket en byggnad eller del av en byggnad hyrs ut (*lägenhet*).

Med bostadslägenhet avses lägenhet som hyrs ut för att helt eller huvudsakligen användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Om hyresavtalet även innefattar upplåtelse av ett markområde som skall användas tillsammans med lägenheten, skall denna lag tillämpas på avtalet om avtalets huvudsakliga syfte är att upplåta nyttjanderätten till lägenheten.

Lagen tillämpas även när en bostadslägenhet, över vilken arbetsgivaren direkt eller genom en sammanslutning har bestämmanderätt såsom hyresvärd, hyrs ut i anslutning till ett arbets- eller tjänsteförhållande (*arbetsbostad*).

Denna lag tillämpas även på sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

2 §*Tillstånd att besitta markområde*

Om ett markområde upplåts i hyresavtalet för att användas tillsammans med lägenheten och hyresgästen saknar hembygdsrätt eller är en sammanslutning, anstalt, stiftelse eller ett samfund krävs sådant tillstånd som avses i jordförvärvslagen för Åland (72/91) för att hyresgästen skall ha rätt att besitta markområdet. Tillstånd krävs dock inte om det i landskapslag anges undantag från tillståndskravet.

3 §*Begränsningar i tillämpningsområdet*

Denna lag tillämpas inte på verksamhet som bedrivs av inkvarteringsrörelser. Denna lag tillämpas inte heller på bostäder som staten, kommuner, församlingar eller offentliga sammanslutningar hyr ut i samband med en tjänst, om tjänsten förutsätter boende i en bestämd fastighet eller lägenhet.

4 §

Avtalsfrihet

I hyresavtal kan avtalas om avvikelser från bestämmelserna i denna lag om inte annat anges i denna lag, landskapslagen om bostadsproduktion (14/82) eller landskapslagen om bostadsförbättring (13/82) eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av dessa lagar.

5 §

Bestämmelser om bostadslägenheter respektive lokaler

Bestämmelserna 1 kap. samt 14 - 16 kap. gäller såväl bostadslägenheter som lokaler. Bestämmelserna i 2 - 8 kap. gäller endast bostadslägenheter. Bestämmelserna i 9 - 13 kap. gäller endast lokaler.

6 §

Hyresavtalets form och giltighetstid

Hyresavtal kan vara muntliga eller skriftliga. Skriftligt hyresavtal (*hyreskontrakt*) skall upprättas om avvikelse görs från denna lag eller om antingen hyresvärden eller hyresgästen begär det. Ändring av eller tillägg till ett hyreskontrakt skall antecknas på kontraktet om - ändringen innebär en avvikelse från denna lag eller om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyresavtal gäller tills vidare om inte bestämd tid har avtalats eller avtalas eller följer av lag. Om hyresavtalet ingåtts muntligen skall det anses vara i kraft tills vidare.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare upphör till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Ett tidsbundet hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett tidsbundet hyresavtal kan sägas upp under de förutsättningar som anges i 37, 40, 47 och 96 §§.

7 §

Oskäligen avtalsvillkor

Om det skulle strida mot god sed i hyresförhållandet eller annars vara oskäligt att tillämpa ett villkor i hyresavtalet kan villkoret jämkas eller lämnas obeaktat. Om villkoret är sådant att det inte är skäligt att avtalet efter jämkningen förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller.

8 §

Jämkning av skadestånd

Skadestånd som skall utgå med stöd av denna lag kan jämkas om det kan anses skäligt med beaktande av hur skadan uppkommit, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och förhindra skadans uppkomst, parternas förmögenhetsförhållanden samt övriga omständigheter.

Den avtalspart som lidit skada skall vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Den skadelidande som försummar detta får själv stå för en motsvarande del av skadan.

Möjligheten att jämka skadeståndet får inte begränsas genom avtal.

9 §

Ställande av säkerhet

Avtal om ställande av en skälig säkerhet kan ingås för att garantera ersättning för den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerheten inte ställs inom utsatt tid har den part, till vars fördel säkerheten gäller rätt att häva hyresavtalet. Hyresavtalet får dock inte hävas om säkerheten ställs innan meddelande om hävning har delgivits.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart i ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet skall ställa högre säkerhet än tre månaders hyra är ogiltigt.

I 14 och 66 §§ finns bestämmelser om betalning av hyra i förskott.

10 §

Konkurrerande avtal

Har hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro tagit lägenheten i besittning, är ett annat avtal genom vilket samma lägenhet hyrs ut eller nyttjanderätten till den annars upplåts, utan verkan gentemot hyresgästen. Om en inskrivning är i kraft som säkerhet för hyresrättens eller någon annan nyttjanderätts bestånd, har dock innehavaren av inskrivningen företräde. I övriga fall har det tidigare avtalet företräde.

Den hyresgäst som förlorar sin rätt enligt avtalet på grund av ett konkurrerande avtal, har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada hyresgästen vållats, om hyresgästen var i god tro när avtalet ingicks.

2 kap.

Hyra för bostadslägenhet

11 §

Bestämmande av hyran

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/94).

12 §

Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82) och i landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall denna lags bestämmelser om hyrans storlek inte

tillämpas, med undantag för 11 § 1 mom. Dessutom tillämpas vad som anges om hyrans storlek i de nämnda landskapslagarna eller vad som bestämts med stöd av dem.

13 §

Betalningstidpunkt

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten.

14 §

Betalning av hyra då avtalet ingås

Då ett hyresavtal ingås, kan avtalas att hyresgästen betalar hyra i förskott för högst tre månader. Hyresvärden får inte i övrigt kräva att hyresgästen betalar hyra som inte har förfallit till betalning. Hyresgästen har dock alltid rätt att betala hyran i förskott för en längre period än den för vilken hyran har förfallit till betalning.

I 9 § finns bestämmelser om krav på ställande av säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet.

15 §

Sättet för betalning

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har antecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lägenheten finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

16 §

Förbjudna villkor

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt. Ett avtal enligt vilket hyra skall betalas i förskott för mer än tre månader åt gången är ogiltigt. Ett villkor som strider mot bestämmelserna i 14 § 1 mom. eller 15 § är ogiltigt.

3 kap.

Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten

17 §

Bostadslägenhetens skick

Lägenheten skall ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen. Lägenheten skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, lägenhetsbeståndet på orten samt andra lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lägenhetens skick.

Hyresvärden skall med skäliga tidsintervall ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer eller ändringsarbeten som behövs med anledning av lägenhetens ålder och bruk, om inte annat har avtalats.

18 §

Hinder att tillträda bostadslägenheten

Om lägenheten inte kan ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan innan tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lägenheten kommer att fördröjas.

19 §

Brister i bostadslägenhetens skick

Är lägenheten på tillträdesdagen inte i sådant skick som avses i 17 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas, eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som det ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden blir skäliga.

Har lägenhetens skick under hyresförhållandets bestånd av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida blivit bristfälligt, tillämpas 1 och 2 mom. på motsvarande sätt.

20 §

Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lägenheten inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller under vilken lägenheten av skäl som nämns i 18 och 19 §§ inte kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om bristen beror på försummelse eller annan

vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om bristen, om bristen uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har rätt till ersättning för olägenhet eller skada som orsakas av förhållanden som avses i 1 mom., om nedsättning av eller befrielse från hyra inte skall anses utgöra tillräcklig ersättning för olägenheten eller skadan.

21 §

Dold brist i bostadslägenhetens skick

Har lägenheten enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 19 och 20 §§, om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lägenheten och inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den. Det samma gäller om hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, skicket i lägenheter som på området används för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte kunnat vänta sig en sådan brist i lägenheten.

22 §

Förstörelse av bostadslägenheten eller förbud att använda den samt skadestånd

Blir lägenheten så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lägenheten eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller någon annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lägenheten i sin besittning, och meddelar inte hyresvärden sedan han fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

23 §

Lägsta godtagbara standard

En lägenhet skall anses ha godtagbar standard om det i bostadslägenheten finns

- 1) kontinuerlig uppvärmning,
- 2) kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
- 3) avlopp för spillvatten,
- 4) toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
- 5) tillgång till elektrisk ström för normal hushållsförbrukning samt
- 6) spis, diskho och kylskåp.

Denna paragraf gäller inte bostäder som hyrs ut för fritidsändamål eller då en del av hyresvärdens egen bostad hyrs ut.

24 §

Upprustningsföreläggande

Om bostadslägenheten inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard enligt 23 § kan landskapsstyrelsen på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att vidta sådana åtgärder att lägsta godtagbara standard uppnås (*Upprustningsföreläggande*).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid åtgärderna skall vidtas. Vite kan sättas ut i föreläggandet. Landskapsstyrelsen kan på ansökan förlänga tiden för att vidta åtgärder i enlighet med föreläggandet om särskilda skäl föreligger.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

25 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 18, 19 § 1 mom., 20, 21 eller 22 §§ är ogiltigt.

4 kap.

**Hyresgästens användning av bostadslägenheten
samt reparationer och ändringsarbeten**

26 §

Hyresgästens användning av bostadslägenheten

Hyresgästen har rätt att använda lägenheten som bostad för sig själv, sin make eller sambo och de barn som hör till familjen.

27 §

Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten

Lägenheten skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyrestiden omsorgsfullt vårda lägenheten. Hyresgästen är ansvarig för sedvanligt slitage av lägenheten endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lägenheten.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för sådan skada som hyresgästen uppsåtligen, av vårdslöshet eller försummelse har orsakat. Hyresgästen är även skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lägenheten uppsåtligen, av vårdslöshet eller försummelse orsakar i lägenheten. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som orsakats av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller den som äger byggnaden, lägenheten eller aktier som berättigar till dess besittning.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar även de gemensamma utrymmen och anordningar i byggnaden som hyresgästen har tillgång till på grund av

hyresavtalet.

28 §

Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lägenheten som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lägenheten under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta och bereda hyresvärden möjlighet att komma in i lägenheten.

Hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet eller förvägrar hyresvärden tillträde till lägenheten är ansvarig för den skada som detta vållar.

29 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten vid en lämplig tidpunkt för att kontrollera lägenhetens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta den visas vid en lämplig tidpunkt.

30 §

Reparationer och ändringsarbeten

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lägenheten, med undantag av vad som bestäms i 19 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer. Efter tillsägelse minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet eller störning vid utövandet av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lägenheten skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet, men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. I de fall som avses i detta moment har hyresgästen rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet. Om avtalet hävs upphör det att gälla vid den tidpunkt då arbetet tidigast får inledas. Efter uppsägning får arbetet inte utföras utan hyresgästens samtycke.

31 §

Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel

inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skälig nedsättning av hyran under den tid lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om bristen i lägenheten.

32 §

Skyldighet att inte utsätta omgivningen för störningar

När hyresgästen använder lägenheten skall hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

33 §

Makars och sambors ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet

Makar och sambor svarar solidariskt för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller någon av dem har hyrt. Om den ena maken eller sambon flyttar från lägenheten, svarar den som bor kvar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet under den tid hyresförhållandet fortgår.

I ett mål eller ärende som gäller makars eller sambors gemensamma bostad skall vardera maken eller sambon ges tillfälle att bli hörd, om det bedöms att det finns skäl till detta.

34 §

Förbjudna villkor

Hyresgästen får inte påföras strängare ansvar än vad som framgår av detta kapitel. Villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt 30 § 3 mom. eller 31 § 2 mom. är ogiltiga.

5 kap.**Överlåtelse och fortsatt hyresrätt för bostadslägenhet
samt uthyrning i andra hand****35 §***Möjlighet att överlåta hyresrätt*

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

36 §*Överlåtelse till familjemedlem*

Hyresgästen får utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till en närstående, som varaktigt sammanbor med hyresgästen, om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

37 §*Fortsatt hyresförhållande efter hyresgästens död*

Om hyresgästen avlider förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet har dock rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter tidpunkten då hyresgästen avled. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan hör uppsägningsrätten till dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Båda har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Den som hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna och bor i lägenheten samt en medlem av den avlidnas hushåll har rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Om flera personer vill fortsätta hyresförhållandet skall den avlidnas make eller sambo ha företräde framom de övriga. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyresvärden om detta. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

38 §*Fortsatt hyresförhållande efter avslutat äktenskap eller samboförhållande*

Om makar har hyrt eller den ena av dem har hyrt en lägenhet att användas som gemensamt hem, kan domstolen när den förordnar att deras samlevnad skall upphöra eller dömer till äktenskapsskillnad samtidigt förordna att den make som är i större behov av bostaden får fortsätta hyresförhållandet.

Om sambor gemensamt har hyrt en lägenhet att användas som deras gemensamma

bostad kan domstolen, om någon av dem yrkar det när det gemensamma boendet upphör, förordna att den eller de som är i större behov av lägenheten får fortsätta hyresförhållandet samt befria de andra från hyresförhållandet eller befria dem alla från hyresförhållandet.

Innan ett förordnande enligt 1 och 2 mom. meddelas skall hyresvärden ges tillfälle att bli hörd. Ett förordnande om fortsatt hyresförhållande får inte meddelas om hyresvärden gör sannolikt att hyresvärden skulle lida skada av förordnandet.

Domstolens beslut kan verkställas innan det har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i beslutet.

39 §

Konkurs för hyresgäst

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om hyresgästen eller konkursboet inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare, men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inletts har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lägenheten, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls, även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

40 §

Skuldsanering och företagssanering

Om hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/93) eller lagen om företagssanering (FFS 55/93), kan hyresgästen säga upp hyresavtalet så att det upphör inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagssanering.

41 §

Arbetsbostad och fritidsbostad

Bestämmelserna i 36 - 38 §§ skall inte tillämpas på arbetsbostäder. Bestämmelsen i 36 § skall inte tillämpas på fritidsbostäder.

42 §

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut hela lägenheten i andra hand.

Om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke hyr ut hela lägenheten är hyresgästen solidariskt med hyresgästen i andra hand ansvarig för den skada som hyresgästen i andra hand orsakar. Ersättningsskyldigheten gäller dock endast sådan skada som hyresgästen enligt denna lag eller enligt vad som avtalats är skyldig att ersätta.

Om det primära hyresavtalet upphör att gälla, upphör även giltigheten av ett avtal om uthyrning i andra hand.

Den primära hyresvärden har rätt att häva avtalet om uthyrning i andra hand om hyresvärden i andra hand har rätt att göra det, utom då hävningsgrunden är att hyresgästen i andra hand inte har betalt hyran i tid.

På ett hyresavtal i andra hand tillämpas i övrigt bestämmelserna i denna lag.

43 §

Uthyrning av en del av bostadslägenheten

Om hyresvärden inte vållas avsevärd störning får hyresgästen hyra ut en del av lägenheten som bostad åt någon som inte hör till hyresgästens hushåll. Hyresgästen svarar dock fortfarande gentemot hyresvärden för de skyldigheter som hyresgästen har enligt hyresavtalet.

Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. I övrigt tillämpas bestämmelserna i denna lag på underhyresförhållandet, med undantag för bestämmelserna i 50 § och 59 - 62 §§.

44 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som begränsar de rättigheter som enligt 36, 37, 38 eller 42 §§ tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i dödsboet är ogiltigt.

6 kap.

Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet

45 §

Uppsägning

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal upphör på grund av uppsägning endast så som bestäms i 37 §, 40 §, 47 § samt 96 §.

46 §

Uppsägningstid i hyresförhållande som gäller tills vidare

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresvärden är

tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen. Dock är uppsägningstiden för hyresvärden sex månader om hyresförhållandet har fortgått utan avbrott minst två år.

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresgästen är en månad från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen.

47 §

Uppsägningstid för arbetsbostad

Om en bostadslägenhet hyrs ut genom anställningsavtal eller i anslutning till ett sådant avtal, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra efter en uppsägningstid om 30 dagar på grund av att anställningsförhållandet upphör. Hyresavtalet upphör på denna grund tidigast då anställningsförhållandet upphör.

Uppsägning på denna grund får inte ske efter det att sex månader förflutit från det att anställningsförhållandet upphörde.

48 §

Makes eller sambos samtycke till uppsägning

När båda makar tillsammans eller den ena av dem hyr den bostadslägenhet som används som deras gemensamma hem, får den ena maken inte säga upp hyresavtalet utan den andra makens samtycke. Samtycke behövs dock inte om det svårigen kan inhämtas.

Om maken utan godtagbar anledning vägrar ge sitt samtycke kan domstolen meddela tillstånd till uppsägning.

Vad som sägs i 1 och 2 mom. gäller även sambor, om de tillsammans hyr en lägenhet för att använda som deras gemensamma hem.

49 §

Meddelande om uppsägning

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbär hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägning kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen. Närmare bestämmelser om delgivning finns i 102 §.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till

hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte verkställts i enlighet med denna paragraf är uppsägningen utan verkan.

50 §

Domstolsprövning av grunden för uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

Domstolen skall på yrkande av hyresgästen förklara att en uppsägning är utan verkan om

1) grunden för uppsägningen är justering av hyran och hyran efter justeringen skall anses vara oskälig eller om

2) det inte finns någon i hyresförhållanden godtagbar orsak till uppsägningen och hyresgästen får svårigheter att finna en annan likvärdig bostad.

Talan skall väckas medan hyresförhållandet varar och senast inom en månad från delfäendet av uppsägningen. Under tiden för rättegången fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren.

Om hyresgästens talan bifalls, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen på yrkande av hyresvärden beslutar något annat. Om talan förkastas skall domstolen i sitt beslut ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet upphör. Har uppsägningstiden då gått till ända eller återstår högst en månad av uppsägningstiden kan den av domstolen förlängas med högst två månader.

51 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som förkortar hyresvärdens uppsägningstid eller förlänger hyresgästens uppsägningstid utöver vad som sägs i 46 eller 47 §§ är ogiltigt. Hyresgästens uppsägningstid kan dock genom avtal förlängas till maximalt tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen.

7 kap.

Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet

52 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överlåts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

- 4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten,
- 5) hyresgästen vanvårdar lägenheten eller
- 6) hyresgästen i lägenheten bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Om hyresvärden inte åberopar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-6 punkterna pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 10, 39, 95 och 97 §§.

53 §

Varning om hävande av avtalet

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 52 § 1 mom. 3-6 punkten nämnd grund utan att först ge hyresgästen en skriftlig varning.

Om hyresgästen med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresvärden behöver dock inte ge hyresgästen en varning, om hyresgästen redan tidigare har getts varning och förfarandet upprepas eller om det i de fall som avses i 52 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förekommit särskilt allvarliga störningar i boendet eller om den vanvård som avses i 52 § 1 mom. 5 punkten är av betydande omfattning.

54 §

Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att omedelbart häva hyresavtalet om hyresgästen, en medlem av hushållet eller en anställd hos hyresgästen utsätts för uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som avses i avtalet.

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet inom en månad från det lägenheten eller en del av den har frångått hyresgästen, om denna omständighet är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 18, 19, 21, 30 och 98 §§.

55 §

Skadestånd med anledning av hävning av hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas genom att hyresavtalet hävs med stöd av 52 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som hyresgästen vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 54 § 1 och 2 mom., om hävningen berott på försummelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last. Om hyresgästens rätt att få ersättning med anledning av hävning av avtalet finns dessutom bestämmelser i 31 och 99 §§.

56 §

Meddelande om hävning

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I detta skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

57 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen är skyldig att betala hyra för tid efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

8 kap.

Flyttning från bostadslägenhet

58 §

Flyttningsdag

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

59 §

Framskjutande av flyttningsdagen

I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningsdagen inte framskjutas.

Om hyresavtalet gäller tills vidare och hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en

annan bostad före flyttningsdagen, kan domstol på yrkande av hyresgästen framskjuta flyttningsdagen högst ett år. Framskjutande av flyttningsdagen kan begränsas till att gälla endast en del av lägenheten.

Flyttningsdagen får inte framskjutas om det vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller framskjutas om hyresvärden köpt lägenheten på exekutiv auktion, om hyresavtalet avser en fritidsbostad, om hyresvärden med stöd av 52 § 1 mom. 1 eller 2 punkterna har rätt att häva hyresavtalet eller om hyresgästen själv sagt upp eller hävt hyresavtalet.

60 §

Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen

Talan om framskjutande av flyttningsdagen skall väckas vid domstol senast en månad före flyttningsdagen.

Under den tid rättegången om framskjutande av flyttningsdagen pågår, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren. Om hyresgästens yrkande avslås och den i 58 § avsedda flyttningsdagen har passerat, skall domstolen ålägga hyresgästen att omedelbart flytta från lägenheten.

Om hyresgästen har väckt talan om ogiltigförklaring av en uppsägning som hyresvärden har verkställt, kan hyresgästen i samma rättegång yrka att flyttningsdagen skjuts fram.

61 §

Verkningarna av att flyttningsdagen framskjuts

Om flyttningsdagen har framskjutits fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren längst till och med den flyttningsdag som domstolen har bestämt och upphör utan uppsägning. När flyttningsdagen skjuts fram skall domstolen ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

62 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att yrka på att flyttningsdagen framskjuts är ogiltigt.

9 kap.

Hyra för lokal

63 §

Bestämmande av hyra

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/94).

64 §

Betalningstidpunkt

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lokalen består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lokalen.

65 §

Sättet för betalning

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har tecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lokalen finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

66 §

Betalning av hyra i förskott

När ett hyresavtal ingås kan av särskilda skäl avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. När villkoren i hyresavtalet ändras kan av särskilda skäl avtalas att hyras skall betalas i förskott för en eller flera månader. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera månader än de för vilka hyran har förfallit till betalning.

Angående ställande av säkerhet finns bestämmelser i 9 §.

10 kap.

Lokalens skick och underhåll

67 §

Lokalens skick

Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen lokalen på tillträdesdagen. Lokalen skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lokalens ålder, de lokaler på orten som används för motsvarande ändamål samt andra lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lokalens skick.

Hyresvärden är skyldig att under den tid hyresförhållandet består hålla lokalen i sådant

skick som avses i 1 mom., om inte annat har avtalats.

68 §

Hinder att tillträda lokalen

Om lokalen inte är färdig eller ledig på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan innan tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lokalen kommer att fördröjas.

Avtalet får dock inte hävas om parterna har avtalat att hyresvärden skall betala ersättning ifall tillträdet fördröjs, om det inte vore oskäligt att hålla avtalet i kraft.

69 §

Brister i lokalens skick

Är lokalen inte då hyresförhållandet börjar i sådant skick som avses i 67 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas, eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden förblir skäliga.

Har lokalens skick under hyresförhållandets bestånd av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet blivit bristfälligt, skall vad som bestäms i 1 och 2 mom. tillämpas på motsvarande sätt.

70 §

Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lokalen inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller lokalen inte har kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om lokalens bristfälliga skick beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om en brist i lokalens skick som uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som han lidit, om inte skadan beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida.

71 §

Dold brist i lokalens skick

Har lokalen enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då

avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 69 och 70 §§ om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lokalen eller inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den eller med hänsyn till lokalens ålder, skicket i lokaler som på orten används för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte hade kunnat vänta sig den.

72 §

Förstörelse av lokalen eller förbud att använda den samt skadestånd

Blir lokalen så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder någon myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lokalen eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller någon annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lokalen i sin besittning, och meddelar inte hyresvärden sedan han fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen detta, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

73 §

Hyresgästens ansvar för skada på lokalen

Lokalen skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyrestiden omsorgsfullt vårda lokalen. Hyresgästen är ansvarig för sedvanligt slitage av lokalen endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lokalen.

Hyresgästen är skyldig att ersätta skada som hyresgästen uppsåtligen, genom vårdslöshet eller försummelse vållar i lokalen. Hyresgästen är även skyldig att ersätta skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lokalen uppsåtligen, av vårdslöshet eller försummelse orsakar. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för den som äger byggnaden, lokalen eller de aktier som berättigar till besittningen av byggnaden.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller även de gemensamma utrymmen och anordningar som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har tillgång till.

74 §

Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lokalen som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lokalen under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta hyresvärden och ge hyresvärden möjlighet att komma in i lokalen.

Hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet är ansvarig för den skada som försummelsen vållar.

75 §

Hyresvärdens rätt till tillträde till lokalen

Hyresvärden har rätt att vid lämplig tidpunkt få tillträde till lokalen för att kontrollera lokalens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lokalen skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta den visas vid en lämplig tidpunkt.

76 §

Reparationer och ändringar av lokalen

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lokalen, med undantag av vad som bestäms i 69 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer.

Efter tillsägelse minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet vid utövningen av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lokalen skall hyresgästen underrättas minst 6 månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet, men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. Hyresgästen har rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet från och med den tidpunkt då arbetet skall inledas.

77 §

Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skälig nedsättning av hyran under den tid lokalen inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som han lidit.

Hyresgästen har dock inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer från den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om lokalens brist.

78 §

Underuthyrning

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lokalen i sin helhet att

användas av någon annan. Hyresgästen har dock rätt att upplåta en del av lokalen att användas av någon annan mot vederlag om inte hyresvärden vållas avsevärd störning (*underuthyrning*).

Ett underuthyrningsförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. På underuthyrning tillämpas i övrigt denna lag.

79 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som bergänsar hyresgästens rättigheter enligt 68, 69, 70, 71, 72 eller 77 §§ är ogiltigt. Ett villkor som föreskriver strängare ansvar för hyresgästen än vad som följer av 73 § 2 och 3 mom. är tillåtet om det med beaktande av lokalens användningssyfte enligt hyresavtalet finns grundad anledning till det.

11 kap.

Överlåtelse av hyresavtal för lokal

80 §

Möjlighet att överlåta hyresrätten

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

81 §

Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överlåts

När hyresgästen idkar rörelse under firma som är antecknad i handelsregistret, i en lokal som helt eller delvis har hyrts för detta ändamål, har hyresgästen när hyresgästen överlåter rörelsen till någon annan rätt att överlåta hyresrätten till lokalen till denne utan tillstånd av hyresvärden, om inte något annat har avtalats eller hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Hyresgästen befrias från sina skyldigheter sedan hyresgästen skriftligen lämnat hyresvärden meddelande om överlåtelsen.

82 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet kan dock alltid säga upp avtalet att upphöra gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter det att hyresgästen avlidit. Om hyresgästen hade hyrt lokalen tillsammans med någon

annan tillkommer uppsägningsrätten dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Både dödsboet och den andra hyresgästen har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

En medlem av dödsboet har med samtycke av dödsboet rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt har den som hyrt lokalen tillsammans med de avlidna. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyresvärden därom. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

Ett villkor som begränsar hyresgästens, dödsboets eller dess delägares rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

83 §

Konkurs för hyresgäst

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om konkursboet eller hyresgästen inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare, men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inletts har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lokalen, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls, trots att det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

84 §

Skuldsanering och företagssanering

Sedan hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/93) eller lagen om företagssanering (FFS 55/93), kan hyresgästen, med utredarens samtycke, säga upp hyresavtalet att upphöra inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagssanering.

12 kap.**Uppsägning av hyresavtal för lokal****85 §***Uppsägning*

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal kan endast sägas upp i förtid om hyresgästen avlider eller beviljas skuldsanering. Bestämmelser om detta finns i 82 § och 84 §.

86 §*Uppsägningstid i hyresförhållanden som gäller tills vidare*

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen, om inte annat har avtalats.

87 §*Flyttningsdag*

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

88 §*Meddelande om uppsägning*

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbär hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägningen kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte har verkställts i enlighet med denna paragraf, är uppsägningen utan verkan.

13 kap.**Hävning av hyresavtal för lokal****89 §***Hyresgästens rätt att häva avtalet*

Hyresgästen har rätt att häva avtalet om

1) hyresgästen eller någon anställd hos hyresgästen vållas uppenbar fara för hälsan när lokalen används för det ändamål som avses i avtalet,

2) lokalen eller en del av den har kommit ur hyresgästens besittning eller

3) hyresvärden väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

Om den omständighet som utgjort hävningsgrund endast är av ringa betydelse, föreligger inte rätt att häva avtalet.

Hyresgästen kan när som helst åberopa en hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten. En hävningsgrund som avses i 2 punkten får åberopas inom en månad från det att grunden uppkom. En hävningsgrund som avses i 3 punkten får åberopas inom skälig tid från det att den kom till hyresgästens kännedom. Hyresgästen förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 3 punkten pågår.

90 §*Hyresvärdens rätt att häva avtalet*

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överläts eller lokalen eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lokalen används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lokalen,

5) hyresgästen vanvårdar lokalen,

6) hyresgästen i lokalen bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning,

7) hyresgästen annars väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om hyresvärden inte åberopar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-7 punkterna pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 10, 83, 95 och 97 §§.

91 §

Skadestånd med anledning av hävning av avtalet

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 90 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som hyresgästen vållas på grund av att avtalet hävs med stöd av 89 § 1 mom., om hävningen berott på försummelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last.

92 §

Meddelande om hävning

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

93 §

Förbjudna villkor

Ett villkor som tillåter hyresvärden att häva avtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor som säger att hyresgästen är skyldig att betala hyra efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

14 kap.

Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler

94 §

Hyresvärdens anmälningsskyldighet

Om hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål underrätta hyresgästen. Om hyresgästen inte underrättas, har hyresgästen rätt att få skäligen ersättning för sina flyttningskostnader och den skada som han vållats, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen visste att hyresvärdens besittningsrätt skulle upphöra.

95 §

Överlåtelse eller övergång av äganderätten

Har en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller aktier som berättigar till besittning av lägenheten frivilligt överlåtits eller övergått i någon annans ägo eller har äganderätten övergått med stöd av giftorätt, testamente, arvsrätt eller till följd av att ett samäganderättsförhållande upplöses, binder hyresavtalet den nya ägaren, om

- 1) hyresgästen innan överlåtelsen eller förvärvet sker har tagit lägenheten i sin besittning,
- 2) i överlåtelseavtalet har tagits in en bestämmelse om hyresavtalets bestånd eller
- 3) inskrivning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Vad som ovan sägs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning finns bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag (FFS 809/91). Under den tid bostadsaktiebolaget med stöd av 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag har lägenheten i sin besittning har hyresgästen inte besittningsrätt till lägenheten.

Ett hyresavtal som enligt 1 eller 2 mom. inte binder den nya ägaren eller förvärvaren av rätten förblir dock i kraft, om inte ägaren eller förvärvaren häver avtalet inom en månad från förvärvet eller vid den tidpunkt då ägaren eller förvärvaren fick kännedom om hyresavtalet.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

96 §

Verkan av exekutiv auktion

Om en fastighet sålts på exekutiv auktion har köparen rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad från det att köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet, om inte något förbehåll om hyresrättens bestånd har gjorts vid den exekutiva auktionen. Det samma gäller arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på exekutiv auktion så som fast egendom.

Samma rätt att säga upp hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som stadgas om utmätning och försäljning av lös egendom.

Denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit rörande en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 85 § lagen om bostadsaktiebolag.

97 §

Byte av lägenhetsägare på grund av klandertalan eller inlösen

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittningen av lägenheten till följd av klandertalan har frångått den som hyrt ut lägenheten eller den som byggnaden eller aktierna har övergått till, får den rätta ägaren häva hyresavtalet inom en månad från det domen har vunnit laga kraft eller från den senare tidpunkt då den rätta ägaren fick kännedom om avtalet.

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet skall härvid hävas inom en månad från inlösningsrätten av aktierna eller domstolens lagakraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

98 §

Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare

En ändring i hyresavtalet och ett därtill fogat nytt villkor samt en prestation enligt hyresavtalet som har förfallit efter det lägenheten har överlåtits eller övergått gäller inte mot den nya hyresvärden för lägenheten, om anteckning inte har gjorts om ändringen, villkoret eller prestationen i hyresvärdens avtalsexemplar eller någon annan tillförlitlig bevisning inte läggs fram om saken och den nya hyresvärden inte när överlåtelsen eller övergången skedde kände till ändringen, villkoret eller prestationen. En ändring eller ett villkor eller en prestation blir dock bindande för den nya hyresvärden, om hyresvärden inte inom en månad efter att ha fått kännedom om saken underrättar hyresgästen om att ändringen, villkoret eller prestationen inte godkänns.

Om hyresvärden lämnar ett meddelande som avses i denna paragraf, har hyresgästen rätt att inom en månad därefter häva hyresavtalet.

Om ägaren eller någon annan hyresvärd har bytts i hyresförhållandet och hyresgästen inte skriftligen har underrättats om detta, kan hyresgästen åberopa en prestation som hyresgästen har gjort enligt gällande avtal, om hyresgästen inte har känt till att hyresvärden bytts.

99 §

Skadestånd när hyresavtal upphör

När ett hyresavtal upphör av en orsak som avses i detta kapitel, har hyresgästen rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som vållats av att hyresavtalet upphör, om hyresvärden då grunden för upphörande av hyresförhållandet uppstod var ansvarig gentemot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd. Hyresgästen har dock inte rätt till skadestånd, om hyresgästen själv när hyresavtalet ingicks eller ändringen av eller tillägget till hyresavtalet gjordes eller om förfallen prestation betalades kände till eller borde ha känt

till grunden för upphörandet.

Om endast en del av lägenheten har kommit ur hyresgästens besittning till följd av att hyresvärden bytts, har hyresgästen rätt att utöver skadestånd få skälig nedsättning av hyran.

15 kap.

Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

100 §

Förbjudna villkor om inskrivning och kvittningsrätt

Ett villkor som begränsar eller förbjuder möjligheten att söka inskrivning till säkerhet för hyresrättens bestånd eller hyresgästens rätt att kvitta hyra mot en motfordran är ogiltigt.

101 §

Preskription

Rätt till ersättning eller annan fordran som grundar sig på ett hyresavtal eller hyresförhållande eller på denna lag har förfallit, om talan inte har väckts inom tre år från dagen då hyresförhållandet upphörde. Talan får dock inte väckas om tio år förflutit från tidpunkten då rätten till ersättning uppkom.

102 §

Fullgörande av delgivningsskyldighet

Delgivningsskyldighet som följer av denna lag fullgörs i enlighet med denna paragraf om inte något annat bestäms någon annanstans i denna lag.

Meddelanden och uppmaningar kan sändas per post i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder. Om meddelandet har sänts på behörigt sätt, får avsändaren åberopa det även om det försenas eller inte kommer fram till mottagaren.

Stämningar eller andra meddelanden eller uppmaningar vilka gäller en lägenhet som makar eller sambor gemensamt eller någon av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till någondera maken eller sambon.

103 §

Tidpunkt då tidsfrist utlöper

Om den dag då en åtgärd enligt denna lag skall vidtas infaller på en lördag, söndag, annan helgdag, självständighetsdagen, självstyrelsedagen, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, kan åtgärden vidtas därpå följande vardag.

Vid beräkning av en i dagar uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas, beaktas inte den dag från vilken den tid som utsatts i denna lag börjar löpa. En i månader eller år uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas går ut den dag i den bestämda månaden som till namn eller ordningsnummer motsvarar den dag från vilken den i denna lag utsatta tiden

börjar löpa. Om motsvarande dag inte finns i den månad då den bestämda tiden löper ut, anses dess sista dag vara den bestämda tidens slutdag.

En bestämd tid som uttryckts i dagar, månader eller år före en nämnd dag räknas bakåt från den dagen enligt de grunder som gäller när den skall räknas framåt enligt 2 mom.

104 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden vägras sådan rätt till tillträde till lägenheten som avses i 30, 31, 74 och 75 §§.

Hyresgästen har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden uppenbart orättmätigt hindrar hyresgästen att använda den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

105 §

Landskapsförordning

Närmare bestämmelser om verkställigheten och tillämpningen av denna lag kan utfärdas genom landskapsförordning.

16 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

106 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den

Genom denna lag upphävs, såvitt gäller giltigheten i landskapet Åland, hyreslagen av den 10 juli 1987 (FFS 653/87), jämte ändringar som tillkommit före den 1 januari 1993 (*gamla hyreslagen*).

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

107 §

Hyresavtal som ingåtts innan lagen trätt ikraft

Denna lag tillämpas även på hyresavtal som gäller när denna lag träder i kraft, om inte något annat anges i detta kapitel.

Bestämmelserna om uthyrning i andra hand skall inte tillämpas på ett sådant före ikraftträdandet slutet hyresavtal för bostadslägenhet som hyreslagens bestämmelser om uthyrning i andra hand inte har tillämpats på.

108 §

Höjning av hyran under år 1999

År 1999 får hyran för bostadslägenheter höjas med maximalt en mark per kvadratmeter.

109 §

Tidsfrist som löper och anhängig rättegång

Om tidsfristen för ett meddelande eller en åtgärd enligt gamla hyreslagen går ut sedan denna lag har trätt i kraft, skall verkan av att tidsfristen löpt ut samt av meddelandet eller åtgärden bestämmas enligt gamla hyreslagen.

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller hyresförhållandet för en lägenhet behandlas och avgörs enligt gamla hyreslagen.

Om ett avtal sagts upp eller ett tidsbestämt avtal upphört före denna lags ikraftträdande, skall 12 kap. gamla hyreslagen tillämpas vid en eventuell rättegång och ärendet skall behandlas och avgöras enligt gamla hyreslagen även om talan väcks efter denna lags ikraftträdande.

110 §

Justering av hyror som omfattats av hyresregleringen

Hyresvärden i ett hyresförhållande som uppkommit innan denna lag trätt i kraft, får årligen höja hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex för Åland efter denna lag trätt i kraft. Höjningen får ske sedan ett år förflutit från ikraftträdandet av denna lag och under förutsättning att parterna inte har avtalat något annat om höjning av hyran. Detta gäller endast sådana hyresförhållanden som inte omfattas av 129 § 1 eller 2 mom. gamla hyreslagen.

Hyresvärden skall skriftligen meddela hyresgästen om hyreshöjningen, den nya hyran och tidpunkten då hyran höjs. Hyran kan höjas tidigast från ingången av den hyresperiod som följer på meddelandet om hyreshöjningen.

2.

LANDSKAPSLAG

om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

I enlighet med lagtingets beslut

fogas till landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82) en ny 26a § samt

upphävs 26 § 6 mom. som följer:

26a §

Under den tid de bestämmelser i denna lag som gäller bestämmande av hyran tillämpas

på bostadslägenheten skall hyresvärden, om hyresvärden vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den period då meddelandet lämnades.

En hyresvärd som avses i denna paragraf behöver dock inte separat lämna meddelande om en sådan höjning av ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till lägenheten som beror på ökning av förbrukningen eller ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det i hyresavtalet har avtalats att förmånen skall ersättas separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Storleken av förbrukningen under varje betalningsperiod skall meddelas hyresgästen.

Denna lag träder i kraft den

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller uppsägning, som skett på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), av hyresgäst i bostad som avses i 26 § landskapslagen om stöd för bostadsproduktion behandlas och avgörs enligt bestämmelserna i 26 § 6 mom. landskapslagen om stöd för bostadsproduktion.

3.

LANDSKAPSLAG

om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring

I enlighet med lagtingets beslut

fogas till landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring (13/82) en ny 20a § samt

upphävs 20 § 3 mom., sådant det lyder i landskapslagen den 12 mars 1987 (8/87), som följer:

20a §

Under den tid de bestämmelser i denna lag som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om hyresvärden vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den period då meddelandet lämnades.

En hyresvärd som avses i denna paragraf behöver dock inte separat lämna meddelande om en sådan höjning av ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till lägenheten som beror på ökning av förbrukningen eller ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det i hyresavtalet har avtalats att förmånen skall ersättas

separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Storleken av förbrukningen under varje betalningsperiod skall meddelas hyresgästen.

Denna lag träder i kraft den

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller uppsägning, som skett på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), av hyresgäst i hyreshus med bostadsförbättringslån behandlas och avgörs med beaktande av det särskilda uppsägningsskyddet.

Mariehamn den 3 april 1998.

L a n t r å d

Roger Jansson

Föredragande ledamot

Bengt Häger

2.

LANDSKAPSLAG

om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

I enlighet med lagtingets beslut

fogas till landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82) en ny 26a § samt

upphävs 26 § 6 mom. som följer:

Gällande lydelse

26 §

Hyresförhållande som rör i denna paragraf avsedd bostad upphör ej till följd av uppsägning som skett på grunder, vilka anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen, såvida inte är fråga om i sagda lagrum avsedd annan synnerligen vägande orsak.

(Ny paragraf)

Föreslagen lydelse

(Upphävs)

26a §

Under den tid de bestämmelser i denna lag som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om hyresvärden vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den period då meddelandet lämnades.

En hyresvärd som avses i denna paragraf behöver dock inte separat lämna meddelande om en sådan höjning av ersättningen för vatten, elektri-

citet eller någon annan förmån i anslutning till lägenheten som beror på ökning av förbrukningen eller ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det i hyresavtalet har avtalats att förmånen skall ersättas separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Storleken av förbrukningen under varje betalningsperiod skall meddelas hyresgästen.

Denna lag träder i kraft den

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller uppsägning, som skett på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), av hyresgäst i bostad som avses i 26 § landskapslagen om stöd för bostadsproduktion behandlas och avgörs enligt bestämmelserna i 26 § 6 mom. landskapslagen om stöd för bostadsproduktion.

3.

LANDSKAPSLAG

om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring

I enlighet med lagtingets beslut

fogas till landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring (13/82) en ny 20a § samt

upphävs 20 § 3 mom., sådant det lyder i landskapslagen den 12 mars 1987 (8/87), som följer:

Gällande lydelse

20 §

Föreslagen lydelse

20 §

(Upphävs)

Hyresförhållande som rör i 2 mom. avsedd bostad då hyresgäst godkänts av kommun upphör inte till följd av uppsägning som skett på de grunder vilka anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), såvida fråga inte är om isagda lagrum avsedd annan synnerligen vägan- de orsak.

20a §

(Ny paragraf)

20a §

Under den tid de bestämmelser i denna lag som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om hyresvärden vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den period då meddelandet lämnades.

En hyresvärd som avses i denna paragraf behöver dock inte separat lämna meddelande om en sådan höjning av ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till lägenheten som beror på ökning av förbrukningen eller ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det i hyresavtalet har avtalats att förmånen skall ersättas separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Storleken av förbrukningen under varje betalningsperiod skall meddelas hyresgästen.

Denna lag träder i kraft den

Ett ärende som när denna lag

träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller uppsägning, som skett på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), av hyresgäst i hyreshus med bostadsförbättringslån behandlas och avgörs med beaktande av det särskilda uppsägningsskyddet.
