



LAGUTSKOTTETS BETÄNKANDE

Ny hyreslagstiftning

1997-98

nr 24

FR nr 21

SAMMANFATTNING

Landskapsstyrelsens förslag

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar en hyreslag för landskapet Åland. Ifrågavarande rättsområde överfördes på landskapet i och med den nya självstyrelselagen som trädde i kraft den 1 januari 1993. Intill dess en särskild landskapslag träder i kraft gäller i landskapet rikslagstiftningen sådan den var utformad den 1 januari 1993. Detta innebär att rikets tidigare hyreslag (FFS 653/1987) med ändringar gjorda t.o.m. år 1992 gäller i landskapet även om lagen i riket ersatts med ny lagstiftning.

I förhållande till den lagstiftning som nu gäller i landskapet föreslår landskapsstyrelsen större avtalsfrihet för parterna. Hyresförhållandets längd skall kunna avtalas fritt. Också i frågor som lägenhetens skick och underhåll blir avtalsfriheten enligt förslaget större. I och med den nya lagen avskaffas den hittills gällande hyresregleringen, dock så att vissa övergångsbestämmelser om justering av hyrorna ingår i lagen.

I lagförslaget ingår vidare bestämmelser om andrahandsuthyrning och underuthyrning. Lagen föreslås tillämplig beträffande såväl bostadslägenheter som affärs- och kontorslokaler, varvid bestämmelserna om dessa samlats i särskilda kapitel.

Den nya hyreslagen föreslås tillämplig också på sådana hyresavtal som gäller när lagen träder i kraft.

Utskottets förslag

Utskottet omfattar i huvudsak landskapsstyrelsens förslag till ny hyreslag. De ändringsförslag utskottet framför är huvudsakligen av teknisk och språklig natur.

UTSKOTTETS SYNPUNKTER

Allmän motivering

Utskottet konstaterar att lagförslaget framlagts med två huvudmotiv:

- 1) I och med den nya självstyrelselagen har lagstiftningsbehörigheten angående rättsområdena hyra och hyresreglering överförts på landskapet. I enlighet med övergångsbestämmelserna i 71 § självstyrelselagen har rikets hyreslagstiftning från

år 1987, sådan den gällde den 1 januari 1993, tillämpats i landskapet sedan sistnämnda datum. Efter detta har rikets hyreslagstiftning helt förnyats. Den lagstiftning som tillämpas i landskapet är numera föråldrad.

- 2) Enligt landskapsstyrelsens bedömning är den gällande hyreslagstiftningen onödigt reglerande och inte tillräckligt flexibel för att garantera en väl fungerande hyresmarknad. Landskapsstyrelsen har därför eftersträvat en lagstiftning som tillåter en större avtalsfrihet för parterna. Härigenom förväntas positiva effekter i fråga om intresset att främja produktionen av hyresbostäder.

Den utökade avtalsfriheten innebär bland annat att hyran i första hand bestäms genom överenskommelse mellan parterna. Uppnås inte enighet kan avtalet sägas upp för att åstadkomma en ändring av hyran. Möjligheterna för hyresvärdarna att säga upp hyresavtalet ökar. Oskäligen avtalsvillkor skall kunna prövas av domstol. Också i frågor som lägenhetens skick och underhåll ökar avtalsfriheten.

Den föreslagna lagen avser att avskaffa den hyresreglering som delvis ännu är i kraft. Avvecklingen av hyresregleringen för bostadslägenheter har skett etappvis redan under den tid hyreslagstiftningen låg under rikets behörighet. Avregleringen inleddes i vissa län i riket redan från början av år 1991. Den utvidgades att gälla hela landet fr.o.m. februari 1992 så att i princip alla bostäder omfattades men så att avregleringen gällde endast nya avtalsförhållanden. Det avgörande för vilket regelsystem som tillämpats är således om hyresavtalet ingåtts före den 1 februari 1992 eller efter detta datum.

Hyresavtal som ingåtts före nämnda datum har tillsvidare varit reglerade bland annat i fråga om hyressättningen. Inom regleringssystemet har parterna i fråga om avtal som ingåtts från och med 1991 fritt kunnat komma överens om hyran då avtalet ingåtts varefter hyresvärden haft möjlighet att höja hyran på basis av allmänna anvisningar. För avtal som ingåtts före år 1991 kan hyran höjas endast enligt de allmänna anvisningarna. Önskar en hyresvärd höja hyran utöver anvisningarnas ramar krävs domstolens tillstånd för detta. Anvisningar för den åländska hyresmarknaden har från och med år 1993, då behörigheten övergick på landskapet, årligen utfärdats av landskapsstyrelsen. Hyresavtal som ingåtts den 1 februari 1992 eller senare har varit fria från reglering och hyrorna har bestämts genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen såväl när hyresavtalet ingås som medan det varar. Enda undantaget gäller avtal där samma lägenhet har hyrts ut på nytt till en hyresgäst som redan den 1 februari 1992 besuttit lägenheten, varvid regleringen har tillämpats.

Enligt förslaget avregleras hyressättningen för alla hyresförhållanden. Hyrans storlek bestäms fritt av parterna i hyresavtalet. Lagen föreslås tillämplig även på hyresavtal som

gäller när lagen träder i kraft. Dock föreslår landskapsstyrelsen vissa övergångsbestämmelser i fråga om hyrans storlek i syfte att motverka en omedelbar kraftig höjning av hyresnivån. Under år 1999 får hyrorna i samtliga lägenheter, oberoende om de omfattats av regleringen eller inte, höjas med högst en mark per kvadratmeter. I fråga om hyresavtal som ingåtts före det lagen träder i kraft och som omfattats av den hittillsvarande hyresregleringen får hyran årligen höjas högst med ett belopp som motsvarar förändringarna i konsumentprisindex. En sådan höjning får dock verkställas först efter ett år från lagens ikraftträdande. Är parterna överens är det ändå möjligt att höja hyran utöver vad index medger eller att helt eller delvis avstå från en höjning enligt index.

De föreslagna bestämmelserna om hyrans storlek gäller tills vidare endast s.k. fritt finansierade bostäder. För bostäder som finansierats enligt lagstiftningen om bostadsproduktion och om stöd för bostadsförbättring förblir där ingående regler tillämpliga. Landskapsstyrelsen har dock till lagtinget avlåtit förslag till ny bostadsproduktionslagstiftning (framst. nr 23/1997-98), enligt vilket en viss reglering av hyrorna i landskapsstödda hyresfastigheter och -bostäder kan bibehållas.

Utskottet har på de grunder som anges i framställningen i huvudsak omfattat landskapsstyrelsens förslag. Utskottet finner det väsentligt att det stiftas en för landskapets förhållanden anpassad hyreslag med beaktande av att lagstiftningsbehörigheten redan 1993 övergick på landskapet. Utskottet gör bedömningen att den föreslagna lagen stimulerar intresset att satsa i hyresfastigheter eller -bostäder i investeringssyfte. Ett ökat utbud av hyresbostäder bidrar till att hålla hyresnivån i balans. De ändringsförslag utskottet framför är i huvudsak av förtydligande, språklig eller lagteknisk natur.

I och med tillkomsten av en särskild hyreslag för landskapet, som till vissa delar skiljer sig från den rikslagstiftning som tidigare varit tillämplig här, ökar behovet av information och rådgivning. Utskottet utgår från att landskapsstyrelsen tillser att formulär för hyresavtal enligt den nya lagen utarbetas samt att landskapsstyrelsen också i övrigt inom ramen för befintliga resurser har beredskap att sköta frågor som sammanhänger med hyresförhållanden. Utskottet understryker också vikten av det stöd olika intresseorganisationer kan ge de enskilda parterna på hyresmarknaden.

Detaljmotivering

1. Hyreslag för landskapet Åland

4 § I paragrafen hänvisas till att avtalsfriheten i hyresavtal kan vara begränsad bl.a. på

grund av bestämmelser i landskapslagarna om bostadsproduktion (14/82) och om bostadsförbättring (13/82). Utskottet konstaterar att landskapsstyrelsen till lagtinget har avlåtit en framställning om ny bostadsproduktionslagstiftning (nr 23/1997-98), vilken innehåller lagförslag som skulle komma att ersätta de nämnda lagarna. Eftersom lagtingets tidtabell för behandlingen av framställningen nr 23/1997-98 är oklar har utskottet gjort bedömningen att hänvisningarna till den äldre lagstiftningen kan kvarstå i det föreliggande lagförslaget. Detta innebär dock att det i ett senare skede blir nödvändigt att företa ändringar i hyreslagen, eventuellt i samband med att den nya bostadsproduktionslagstiftningen behandlas.

6 § Utskottet tillstyrker efter omröstning (3-2) att paragrafen godkänns enligt landskapsstyrelsens förslag. Beslutet har biträtts av ledamöterna Sirén och Söderholm samt ersättaren Salmén.

7 § Utskottet föreslår en precisering som innebär att en förutsättning för att ett villkor skall kunna jämkas eller lämnas obeaktat är att villkoret skulle strida mot god sed i hyresförhållanden, inte i hyresförhållandet som landskapsstyrelsen föreslår. Bedömningen skall sålunda göras mot hyresförhållanden i allmänhet, inte mot det enskilda ifrågavarande hyresförhållandet.

Utskottet konstaterar i övrigt att paragrafens tolkning blir beroende av praxis. Formuleringarna motsvarar dem som ingår i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (den s.k. avtalslagen), av vars tillämpning en rikhaltig praxis finns.

11 § Utskottet tillstyrker efter omröstning (3-2) att paragrafen godkänns i enlighet med landskapsstyrelsens förslag. Beslutet har biträtts av ledamöterna Sirén och Söderholm samt ersättaren Salmén.

13 § Utskottet konstaterar att hyresbetalningen enligt förslaget skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, vilket är en tydligare formulering än den som ingår i gällande lag, där det anges att hyran betalas senast den andra dagen efter hyresperiodens början.

15 § Utskottet föreslår inte några ändringar av paragrafen men konstaterar att olika tekniska metoder utvecklats för verkställande av betalningar som innebär att betalaren inte alltid omedelbart erhåller ett kvitto. Ett kontoutdrag skall dock alltid gälla som kvitto och det är även alltid möjligt att på begäran erhålla kvitton för separata betalningar även om ett system med kontoutdrag för vissa tidsperioder tillämpas.

18 § Utskottet föreslår en precisering av paragrafens andra mening. På samma sätt som anges i paragrafens första mening bör det föreligga en väsentlig olägenhet för hyresgästen för att hyresavtalet skall kunna hävas redan före tillträdesdagen.

22 § Ändringsförslaget är av språklig natur och syftar till att undvika användningen av ordet "han" i lagtexten, vilket eftersträvats i beredningen.

29 § Utskottet föreslår en precisering av paragrafens formuleringar. Om hyresvärden önskar få tillträde till lägenheten i kontroll- eller övervakningssyfte skall detta ske vid en tidpunkt som är lämplig ur de båda parternas synpunkt. Utskottets ändringsförslag syftar till att tydligare ta hänsyn till hyresgästens integritet.

En liknande precisering föreslås även i paragrafens 2 mom. som gäller hyresgästens skyldighet att visa lägenheten vid försäljning eller uthyrning till en ny hyresgäst.

30, 33 och 38 §§ Ändringsförslagen är av språklig natur.

47 § Utskottet tillstyrker efter omröstning (3-2) att paragrafen godkänns enligt landskapsstyrelsens förslag. Beslutet biträdades av ledamöterna Sirén och Söderholm samt ersättaren Salmén.

50 § Utskottet tillstyrker efter omröstning (3-2) att paragrafen godkänns enligt landskapsstyrelsens förslag. Beslutet biträdades av ledamöterna Sirén och Söderholm samt ersättaren Salmén.

52 § Hänvisningen i 4 mom. till 10 § skall avse 9 §, vilket utskottet föreslår som en rättelse.

54 § Ändringsförslaget är av språklig natur.

65 § Formuleringen i 1 mom. föreslås preciserad så att den får samma lydelse som i 15 §.

66 § Enligt utskottets åsikt bör full avtalsfrihet råda även vad gäller betalning av hyra i förskott för lokaler. Utskottet föreslår därför att förutsättningen "av särskilda skäl" utgår ur lagtexten och att parterna sålunda fritt kan avtala om också förskottsbetalning av hyran. Enligt 14 § kan parterna avtala om hyresbetalning i förskott för högst en tre månaders period i fråga om bostadslägenheter.

67 § Ändringsförslaget är av förtydligande natur.

69 § Ändringsförslagen är av språklig och förtydligande natur.

70 § 2 mom. föreslås ändrat i överensstämmelse med terminologin i 20 § 2 mom.

72 § Ändringsförslaget är av samma natur som beträffande 22 §.

75 § Ändringsförslagen motsvarar förslagen under 29 §.

76 § Ändringsförslagen är av språklig och förtydligande natur.

77 § Utskottet föreslår att 2 mom. ändras med under 22 § anförda motiv samt att 4 mom. förtydligas.

81, 83 och 85 §§ Ändringsförslagen är av förtydligande natur.

90 § Enligt framställningens motivering skall hävning av ett hyresavtal för en lokal föregås av en varning om hävningsgrunden är att hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lokalen. Utskottet konstaterar att något krav på varning inte ingår i lagtexten men att avtalet enligt 3 mom. å andra sidan inte får hävas på grund av omständigheter som är av ringa betydelse.

Hänvisningen i 5 mom. till 10 § skall rätteligen avse 9 §.

94 § Ändringsförslaget är av samma natur som beträffande 22 §.

104 § Utskottet föreslår i 1 mom. en rättelse av en felaktig hänvisning.

Utskottet konstaterar att bestämmelser om handräckning från polisen i angelägenheter som berörs i paragrafen inte regleras i landskapslagen om polisverksamheten (10/71). Enligt utskottets åsikt är det därför nödvändigt att i samband med en översyn av polislagstiftningen förtydliga bestämmelserna i detta avseende.

107 § Enligt framställningen skall den nya hyreslagen tillämpas även på sådana hyresavtal som gäller när lagen träder i kraft. Detta innebär att alla gällande hyresavtal, såväl sådana som omfattas av viss hyresreglementering som senare ingångna avtal, berörs av de ändringar den nya lagstiftningen kan medföra. I detta avseende får lagförslaget en retroaktiv verkan. Utskottet noterar att dessa konsekvenser utreddes av riksdagens grundlagsutskott i samband med att riksdagen stiftade rikets nya hyreslag. Eftersom avtalsfrihet kommer att råda när den nya lagen trätt i kraft kan tidigare ingångna avtal ändras endast genom överenskommelse mellan parterna. Grundlagsutskottet konstaterade

därför att lagens retroaktiva verkan var rent formell och statsförfattningsrättsligt sett inte innebar att det egendomsskydd som garanteras i regeringsformen skulle åsidosättas.

110 § Hänvisningen till den gamla hyreslagens 129 § 2 mom. föreslås utgå eftersom momentet inte är tillämpligt på hyresförhållanden i landskapet.

Utskottet tillstyrker efter omröstning (3-2) att paragrafens 2 mom. godkänns i den lydelse det har i framställningen. Beslutet biträdades av ledamöterna Sirén och Söderholm samt ersättaren Salmén.

2. Landskapslag om ändring av landskapslagen om bostadsproduktion

3. Landskapslag om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring

Utskottet föreslår att lagförslagen, förutom vad avser vissa språkliga justeringar i ikraftträdelsebestämmelserna, godkänns i enlighet med framställningen. Som ovan anförts pågår för närvarande i lagtinget beredningen av en ny bostadsproduktionslagstiftning. De föreslagna ändringarna av den äldre bostadsproduktionslagstiftningen kan därför möjligen bli i kraft endast under en kort övergångsperiod. Eftersom tidtabellen för behandlingen av den nya bostadsproduktionslagstiftningen dock inte i detta skede kan förutses, har utskottet gjort bedömningen att också de båda anslutande lagförslagen bör föreläggas för lagtingets beslut.

ÄRENDETS BEHANDLING

Lagtinget inbegärde den 22 april 1998 lagutskottets yttrande över framställningen.

Utskottet har i ärendet hört landskapsstyrelseledamoten Bengt Häger, lagberedningssekreteraren Michaela Segerström, VD Agneta Erlandsson-Björklund från Ålands handelskammare, VD Monica Hansen från Fastighets Ab Marstad, ordföranden Birgitta Johansson från Mariehamns gårdsägareförening r.f. samt ordföranden Per-Åke Aspbäck från Ålands hyresgästförening r.f.

I ärendets avgörande behandling deltog ledamöterna Sirén, Söderholm och Sjöblom samt ersättarna Sune Eriksson och Salmén. Ledamoten Söderholm har enligt 19a § arbetsordningen valts till tillfällig ordförande vid den avgörande behandlingen av ärendet och har enligt 23 § 4 mom. utsetts att redogöra för ärendet vid plenum.

Ledamoten Sjöblom och ersättaren Sune Eriksson har fogat en gemensam reservation till betänkandet. Ledamoten Sjöblom har dessutom fogat en separat reservation till betänkandet.

UTSKOTTETS FÖRSLAG

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet

att lagtinget antar de i framställningen
ingående tre lagförslagen i följande
lydelser:

1. HYRESLAG för landskapet Åland

(Ingressen lika som i framställningen).

1 kap.

Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

1 §

(Lika som i framställningen).

2 §

Tillstånd att besitta markområde

Om ett markområde upplåts i hyresavtalet för att användas tillsammans med lägenheten och hyresgästen saknar *åländsk* 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.

3-6 §§

(Lika som i framställningen).

7 §

Oskäliga avtalsvillkor

Om det skulle strida mot god sed i *hyresförhållanden* 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.

8-10 §§

(Lika som i framställningen).

2 kap.

Hyra för bostadslägenhet

11-16 §§

(Lika som i framställningen).

3 kap.

Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten

17 §

Bostadslägenhetens skick

(1 mom. lika som i framställningen).

Hyresvärden skall med skäliga *tidsintervaller* 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 före tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lägenheten kommer att fördröjas *på ovan nämnt sätt*.

19-21 §§

(Lika som i framställningen).

22 §

Förstörelse av bostadslägenheten eller förbud att använda den samt skadestånd

(1 mom. lika som i framställningen).

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

23-25 §§

(Lika som i framställningen).

4 kap.

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

26-28 §§

(Lika som i framställningen).

29 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten vid *för parterna första lämpliga* 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 *visa* den (*uteslutning*) vid en *för hyresgästen lämplig* tidpunkt.

30 §

Reparationer och ändringsarbeten

(1 mom. lika som i framställningen).

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

(3 mom. lika som i framställningen).

31 och 32 §§

(Lika som i framställningen).

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 *endera* 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.

(2 mom. lika som i framställningen).

34 §

(Lika som i framställningen).

5 kap.

**Överlåtelse och fortsatt hyresrätt för bostadslägenhet
samt uthyrning i andra hand**

35-37 §§

(Lika som i framställningen).

38 §

Fortsatt hyresförhållande efter avslutat äktenskap eller samboförhållande
(1 mom. lika som i framställningen).

Om sambor gemensamt har hyrt en lägenhet att användas som deras gemensamma bostad kan domstolen, om *endera* av dem yrkar *på* 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.

(3 och 4 mom. lika som i framställningen).

39-44 §§

(Lika som i framställningen).

6 kap.

Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet

45-51 §§

(Lika som i framställningen).

7 kap.

Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet

52 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

(1-4 mom. lika som i framställningen).

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 39, 95 och 97 §§.

53 §

(Lika som i framställningen).

54 §

Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

(1 mom. lika som i framställningen).

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet inom en månad från det lägenheten eller en del av den *inte längre står till hyresgästens förfogande*, om denna omständighet är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

(3 mom. lika som i framställningen).

55-57 §§

(Lika som i framställningen).

8 kap.

Flyttning från bostadslägenhet

58-62 §§

(Lika som i framställningen).

9 kap.

Hyra för lokal

63 och 64 §§

(Lika som i framställningen).

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 *enligt betalarens kvitto* lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

(2 mom. lika som i framställningen).

66 §

Betalning av hyra i förskott

När ett hyresavtal ingås kan (*uteslutning*) avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. När villkoren i hyresavtalet ändras kan (*uteslutning*) avtalas att hyran 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.

(2 mom. lika som i framställningen).

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 (*uteslutning*) *förhållandena på orten* skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lokalens skick.

(2 mom. lika som i framställningen).

68 §

(Lika som i framställningen).

69 §

Brister i lokalens skick

(1 mom. lika som i framställningen).

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 *lokalen* används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden förblir skäliga.

Har (*uteslutning*) under hyresförhållandets bestånd *brister i lokalens skick uppkommit* av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet (*uteslutning*), skall vad som bestäms i 1 och 2 mom. tillämpas på motsvarande sätt.

70 §

Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

(1 mom. lika som i framställningen).

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som *orsakas av förhållanden som avses i 1 mom.*, om inte skadan beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida.

71 §

(Lika som i framställningen)

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 *en* 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 *efter att ha* fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen *om* 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 *normalt* 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 *lokalen*.

(3 mom. lika som i framställningen).

74 §

(Lika som i framställningen).

75 §

Hyresvärdens rätt till tillträde till lokalen

Hyresvärden har rätt att (*uteslutning*) få tillträde till lokalen *vid för parterna första lämpliga tidpunkt* 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 *visa den* vid en *för hyresgästen lämplig tidpunkt*.

76 §

Reparationer och ändringar av lokalen

(1 och 2 mom. lika som i framställningen).

Efter *meddelande som lämnats* 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 *sex månader* innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen *innan hyresavtalet ingås* 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 *med verkan* från (*uteslutning*) den tidpunkt då arbetet skall inledas.

77 §

Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

(1 mom. lika som i framställningen).

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 *hyresgästen* lidit.

(3 mom. lika som i framställningen).

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer *vid* den tidpunkt då hyresvärden fick

kännedom om (*uteslutning*) brist som avses i 2 mom.

78 och 79 §§

(Lika som i framställningen).

11 kap.

Överlåtelse av hyresavtal för lokal

80 §

(Lika som i framställningen).

81 §

Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överläts

Idkar hyresgästen under firma som är antecknad i handelsregistret rörelse i en lokal som helt eller delvis har hyrts för detta ändamål, har hyresgästen, då rörelsen överläts 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.

(2 mom. lika som i framställningen).

82 §

(Lika som i framställningen).

83 §

Konkurs för hyresgäst

(1 och 2 mom. lika som i framställningen).

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

(4 mom. lika som i framställningen).

84 §

(Lika som i framställningen).

12 kap.

Uppsägning av hyresavtal för lokal

85 §

Uppsägning

(1 mom. lika som i framställningen).

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

86-88 §§

(Lika som i framställningen).

13 kap.

Hävning av hyresavtal för lokal

89 §

(Lika som i framställningen).

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 *eller om*
 - 7) hyresgästen annars väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.
- (2-4 mom. lika som i framställningen).

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 83, 95 och 97 §§.

91-93 §§

(Lika som i framställningen.)

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 *uppkommit*, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen visste att hyresvärdens besittningsrätt skulle upphöra.

95-99 §§

(Lika som i framställningen).

15 kap.

Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

100-103 §§

(Lika som i framställningen).

104 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden vägras sådan rätt till tillträde till lägenheten som avses i 29, 30, (*uteslutning*) 74 och 75 §§.

(2 mom. lika som i framställningen).

105 §

(Lika som i framställningen).

16 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

106 §

Ikraftträdande

(1 mom. lika som i framställningen).

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

(3 mom. lika som i framställningen).

107 och 108 §§

(Lika som i framställningen).

109 §

Tidsfrist som löper och anhängig rättegång

Om tidsfristen för ett meddelande eller en åtgärd enligt *den 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 *den 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 *den gamla hyreslagen*.

Om ett avtal sagts upp eller ett tidsbestämt avtal upphört före denna lags ikraftträdande, skall 12 kap. *den gamla hyreslagen* tillämpas vid en eventuell rättegång och ärendet skall behandlas och avgöras enligt *den 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 *sedan* 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 (*uteslutning*) mom. *den gamla hyreslagen*.

(2 mom. lika som i framställningen).

2.

LANDSKAPSLAG

om ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

(Ingressen lika som i framställningen).

26a §

(Lika som i framställningen).

(1 mom. lika som i framställningen).

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller uppsägning (*uteslutning*) på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/1961) 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

(Ingressen lika som i framställningen).

20a §

(Lika som i framställningen).

(1 mom. lika som i framställningen).

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller uppsägning (*uteslutning*) på de grunder som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen

(FFS 82/1961) av hyresgäst i hyreshus med bostadsförbättringslån behandlas och avgörs med beaktande av det särskilda uppsägningsskyddet.

Mariehamn den 17 september 1998

Tillfällig ordförande

Ray Söderholm

Sekreterare

Lars Ingmar Johansson

... ..

... ..

... ..

... ..

(

(

Reservation

till

lagutskottets betänkande över Hyreslag för landskapet Åland.

Förslaget till ny hyreslag innehåller en ur vår synpunkt oacceptabel försämring av hyrestagarnas rättigheter. Som exempel kan nämnas att hyresavtal kan ingås muntligt och att uppsägning av hyreskontrakt inte behöver motiveras med saksak.

Detta kan innebära att en hyresvärd som enbart vill höja hyran kan säga upp hyreskontraktet utan att närmare behöva ange orsaken till uppsägningen. Vid tvist om uppsägning av hyresavtal ålägger lagförslaget dessutom hyrestagaren ensam att föra tvisten till domstol och påför hyrestagaren hela bevisbördan för att uppsägningen saknar laglig grund.

Då vi anser att lagförslaget på ett oskäligt sätt försvagar hyrestagarnas ställning och att det dessutom är oförenligt med lagtingets roll att på förslaget sätt så drastiskt försämma villkoren för den grupp människor som valt eller tvingats ordna sitt boende genom ett hyresförhållande har vi i lagutskottet föreslagit att lagförslaget skulle ändras enligt följande:

§ 6

Hyresavtalets form och giltighet

Hyresavtal (kontrakt) skall ingås och ändras skriftligen. Ändring av eller tillägg till ett hyreskontrakt skall antecknas på kontraktet om ändringen innebär en avvikelse från denna lag.

Hyresavtal gäller tillsvidare om inte bestämd tid har avtalats eller avtalas eller följer av lag. (uteslutning)

Ett hyresavtal som gäller tillsvidare upphör till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Ett tidsbundet avtal kan sägas upp under de förutsättningsr som anges i 37, 40, 47, 51 och 96 §§.

§ 11

Bestämmande av hyran

1 mom. lika som i framställningen.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användning av indexvillkor (FFS 1222/94) Om det har avtalats att hyresvärden under hyresförhållandet ensidigt får bestämma tidpunkten för en hyreshöjning eller dess belopp, är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt, om det inte också har avtalats om en grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Innan den höjda hyran träder i kraft skall hyresvärden skriftligen underrätta hyresgästen om den nya hyran och om tidpunkten när den träder i kraft.

§ 50

Domstolsprövning av grunderna för uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare.

Om hyresvärd säger upp ett hyresavtal som är gällande tills vidare kan frågan om grunden för uppsägning av hyresavtalet föras till prövning av domstol om hyresgästen bestrider uppsägningen om:

- 1) grunden för uppsägningen är justering av hyran och hyran efter justeringen kan anses vara oskäligt hög i förhållande till den gängse hyresnivån på orten eller om
- 2) hyresvärden inte anfört någon objektiv godtagbar orsak till uppsägningen.

Hyresgäst som önskar domstolsprövning skall bestrida hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet genom skriftligt meddelande härom till hyresvärden inom 14 dagar från delfåendet av uppsägningen. Om hyresvärden vill vidbli uppsägningen skall han inom två månader från dagen för uppsägningstidens början låta frågan om hyresförhållandets upphörande och åläggandet för hyresgästen att flytta från lägenheten avgöras av domstol. Hyresvärden skall styrka att den begärda hyran är rimlig eller att en godtagbar orsak till uppsägningen har förelegat. Har hyresvärden inte anhängiggjort talan inom sagda tid eller förkastar domstolen hyresvärdens yrkande, är uppsägningen utan verkan. Under tiden för rättegången fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren.

Om hyresvärdens talan bifalles skall domstolen i sitt beslut ålägga hyresgästen att flytta inom en tid av tre månader från dagen för beslutet.

§ 51 (paragrafen ny)

Uppsägning av tidsbestämt hyresavtal.

Domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 2 eller 3 mom.

Rätt att säga upp avtalet kan ges hyresgästen om

- 1) hans eller någon i lägenheten boende familjemedlems sjukdom eller handikapp innebär att behovet av bostad upphört eller förändrats väsentligt eller

- 2) han flyttar till annan ort på grund av sina studier, sitt arbete eller sin makas arbete eller om

- 3) det av någon annan härmed jämförbar orsak vore uppenbart oskäligt för hyresgästen att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden.

Rätt att säga upp avtalet kan ges hyresvärden om

- 1) han behöver lägenheten själv eller för någon familjemedlem av en orsak som han inte kunde beakta när avtalet ingicks eller om

- 2) det av någon annan härmed jämförbar orsak är uppenbart oskäligt för honom att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden.

Den part i hyresavtalet som inte har sagt upp avtalet har rätt till skälig ersättning för den skadan, som vållats honom av att avtalet upphör i förtid.

Den andra parten i hyresavtalet skall ges tillfälle att bli hörd i ett ärende som avses i denna paragraf.

§ 110 (ny 111)

Justering av hyror som omfattas av hyresregleringen

1 mom. Lika som i framställningen.

Hyresvärden skall skriftligen meddela hyresgästen om hyreshöjningen, den nya hyran och tidpunkten då hyran höjs. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två måndader efter ingången av den nya hyresbetalningsperiod som följer på den period då meddelandet lämnades.

Om lagtinget inte kan omfatta ovanstående förslag till förbättringar av hyresgästernas ställning kommer vi i tredje behandling att föreslå att lagförslaget förkastas.

Mariehamn den 22.09.1998



Anne-Helena Sjöblom



Sune Eriksson

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON

FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME
BY
JOSEPH NEALE
OF THE BOSTON BAR
IN TWO VOLUMES
VOL. I.
BOSTON: PUBLISHED BY
J. NEALE, 1825.

RESERVATION

Jag stöder inte lagutskottets betänkande över landskapsstyrelsens förslag till hyreslag till den del betänkandet rör 106 och 107 §§. Landskapsstyrelsen föreslår och utskottet tillstyrker att den gamla lagen skall upphävas och att den nya lagen skall tillämpas på avtal som gäller när denna lag träder i kraft.

Det finns ingen anledning från samhällets sida att genom retroaktiv lagstiftning försämra hyresgästernas ställning.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår jag följande:

107 § (framställningens 106 §)

Ikraftträdande

På hyresavtal som gäller när denna lag träder i kraft tillämpas hyreslagen av den 10 juli 1987.(FFS 653/1987)

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

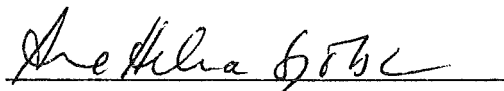
108 § (framställningens 107 §)

Hyresavtal som ingåtts innan lagen träder i kraft

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

2 mom lika som i framställningen.

Mariehamn den 22 september 1998



Anne-Helena Sjöblom

