



STORA UTSKOTTETS BETÄNKANDE

Ny hyreslagstiftning

1998-99

1997-98

1997-98

nr 1

Lu nr 24

FR nr 21

UTSKOTTETS SYNPUNKTER

Detaljmotivering

Hyreslag för landskapet Åland

6 § Utskottet har efter omröstning (6-4) beslutat omfatta lagutskottets förslag om hyresavtalets form. Beslutet har biträttas av ordföranden Häggblom, ledamöterna Ronald Boman, Holmberg, Pehrsson och Sirén samt ersättaren Jansson.

11 § Utskottet har efter omröstning (6-4) beslutat omfatta lagutskottets förslag angående bestämmande av hyran. Beslutet har biträttas av ordföranden Häggblom, ledamöterna Ronald Boman, Holmberg, Pehrsson och Sirén samt ersättaren Jansson.

50 § 2 mom. Utskottet föreslår att tiden för väckande av talan vid domstol för prövning av grunden för uppsägning av hyresavtal som gäller tillsvidare förlängs från en månad till två månader från delfäendet av uppsägningen. Beslutet har fattats efter omröstning (6-4) och biträttas av ordföranden Häggblom, ledamöterna Ronald Boman, Holmberg, Pehrsson och Sirén samt ersättaren Jansson.

107 § Utskottet föreslår att denna lag enligt huvudregeln inte skall tillämpas på hyresavtal som ingåtts före lagen trätt i kraft. Beslutet som fattats efter omröstning (8-2) har biträttas av ordföranden Häggblom, ledamöterna Holmberg, Pehrsson, Sjölund och Sundback samt ersättarna Beijar, Eklöv och Jansson.

Övrigt. Utskottet har efter omröstning (6-4) beslutat att inte i lagen införa motsvarande bestämmelser som ingår i rikets lag om hyra av bostadslägenhet (FFS 481/1995) om utredning av om hyran är skälig (29 §), ändring av hyran i domstol (30 §) och domstolsavgörande om hyran (31 §). Beslutet har biträttas av ordföranden Häggblom, ledamöterna Ronald Boman, Holmberg, Pehrsson och Sirén samt ersättaren Jansson.

ÄRENDETS BEHANDLING

Lagtinget har den 25 november 1998 inbegärt stora utskottets yttrande i ärendet.

Utskottet har hört Pehr-Åke Aspäck, Jan-Erik Lindfors och Kaj Eriksson från Ålands hyresgästförening r.f. samt VD Monika Hansen från Fastighets Ab Marstad.

I ärendets avgörande behandling deltog ordföranden Häggblom, ledamöterna Ronald Boman, Holmberg, Pehrsson, Sirén, Sjölund och Sundback samt ersättarna Beijar, Eklöv och Jansson.

Ledamöterna Sjölund och Sundback samt ersättarna Eklöv och Beijar har fogat reservation till betänkandet.

UTSKOTTETS FÖRSLAG

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet

att Lagtinget måtte anta de i framställningen ingående andra och tredje lagförslagen i enlighet med lagutskottets förslag samt det i framställningen ingående första lagförslaget i följande lydelse:

HYRESLAG för landskapet Åland

(Ingressen lika som i lagutskottets betänkande).

1 kap.

Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

1- 10 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

2 kap.

Hyra för bostadslägenhet

11-16 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

3 kap.

Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten

17-25 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

4 kap.

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

26-34 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

5 kap.

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

35-44 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

6 kap.

Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet

45-49 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

50 §

*Domstolsprövning av grunden för uppsägning av hyresavtal
som gäller tillsvidare*

(1 mom. lika som i lagutskottets betänkande).

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

(3 mom. lika som i lagutskottets betänkande).

51 §

(Lika som i lagutskottets betänkande).

7 kap.

Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet

52-57 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

8 kap.

Flyttning från bostadslägenhet

58-62 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

9 kap.

Hyra för lokal

63 och 66 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

10 kap.

Lokalens skick och underhåll

67-79 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

11 kap.

Överlåtelse av hyresavtal för lokal

80-84 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

12 kap.

Uppsägning av hyresavtal för lokal

85-88 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

13 kap.

Hävning av hyresavtal för lokal

89-93 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

14 kap.

Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler

94- 99 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

15 kap.

Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

100-105 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

16 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

106 §

(Lika som i lagutskottets betänkande).

107 §

Hyresavtal som ingåtts innan lagen trätt i kraft

På hyresavtal som ingåtts innan denna lag trätt i kraft tillämpas den gamla hyreslagen, om inte något annat anges i detta kapitel.

(2 mom. utesluts).

108-110 §§

(Lika som i lagutskottets betänkande).

Mariehamn den 11 december 1998

Ordförande

Bert Häggblom

Sekreterare

Pehr Karlström

RESERVATION

Undertecknade reserverar oss emot majoritetens i stora utskottet ställningstagande rörande framställningen till ny hyreslag och lagutskottets betänkande i ärendet.

Under ärendets behandling i stora utskottet gjordes ett par förbättringar, bl.a. så att de tidigare ingångna hyresavtalen blir gällande även efter att den nya hyreslagen trätt i kraft.

Däremot gjordes i själva lagen inga sådana ändringar som vi i den tidigare behandlingen förespråkade och som framgår av den av Anne-Helena Sjöblom och Sune Eriksson undertecknade reservationen till lagutskottets betänkande. Under behandlingen i stora utskottet föreslog vi att §§ 6, 11, 50 och 51 skulle godkännas enligt reservationen.

Vidare föreslog vi att följande tre nya §§ skulle införas i lagen:

§ 52 (ny)

Utredning av om hyran är skälig

Hyresvärden eller hyresgästen kan låta domstolen pröva frågan om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av det är skäligt. Ett yrkande som gäller prövning av om hyran är skälig får inte väckas sedan hyresförhållandet har upphört.

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av underretten på yrkande av hyresgästen.

§ 53 (ny)

Ändring av hyran i domstol

Domstolen kan på yrkande av hyresgästen enligt prövning sänka hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyran utan i hyresförhållanden godtagbar orsak väsentligt överstiger gängse hyra för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom området.

Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran med stöd av 7 och 8 §§ skall anses vara oskäligt.

§ 54 (ny)

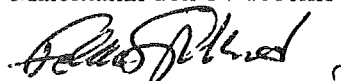
Domstolsavgörande om hyran

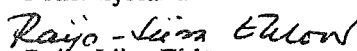
Om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran ändras, skall domstolen i sitt beslut bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Om ändring söks i underrättens beslut om hyrans belopp eller det villkor som gäller bestämmande av hyran, skall hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

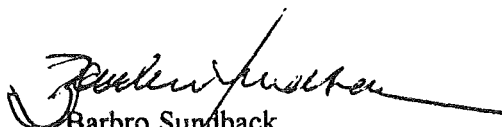
Om domstolen beslutar sänka hyran, skall den med beaktande av grunderna för sänkningen av hyran och övriga omständigheter som framkommit i saken samtidigt bestämma om hyresvärden skall återbetala den hyra som han har uppburet. Återbetalning får dock inte bestämmas ske för en tid som föregår delgivningen av yrkande på sänkning av hyran, om det inte finns synnerligen vägande skäl till detta, och inte alls från en tidigare tidpunkt än ett år före delgivningen av sänkningssyrkandet.

Undertecknade anser, eftersom våra ändringsförslag röstades ner, att det föreliggande förslaget till hyreslag fortsättningsvis innehåller en så stark försämring av hyresgästens ställning att vi inte kan godta det.

Mariehamn den 14 december 1998


Folke Sjölund


Raija-Liisa Eklöv


Barbro Sundback


Christian Beijar