

Hyresgästens rättigheter och skyldigheter

I Finland har hyresgästen både rättigheter och skyldigheter.

Hyresgästens viktigaste skyldighet är att betala hyran. Det är skäl att i hyresavtalet anteckna på vilket sätt betalningen av hyran görs samt betalningsdagen. Hyresbetalningsperioden är den samma som kalendermånaden och hyran betalas den andra dagen i månaden, om annat inte överenskommit. Kvitto över erlagd betalning bör ges.

Hyresgästen får använda lägenheten för boende tillsammans med sin make/maka och barn som hör till familjen. Lägenheten får användas också tillsammans med nära anhöriga, om detta inte medför olägenhet för hyresvärden. Högst hälften av lägenheten får också hyras ut åt en underhyresgäst, men endast med hyresvärdens samtycke.

Husets ordningsregler bör följas och bostaden skall skötas ordentligt. Om hyresgästen eller någon som med hyresgästens tillstånd vistas i bostaden åstadkommer skador avsiktligt eller av vårdslöshet skall personen i fråga ersätta bostadens ägare för skadorna. Hyresvärden skall utan dröjsmål meddelas om skadorna. Hyresgästen ansvarar dock inte för normalt slitage på bostaden.

Hyresgästen är skyldig att hålla lägenheten i rimligt skick. Enligt lagen är det också möjligt att avtala, att hyresgästen ansvarar för lägenhetens skick och/eller underhåll. Om hyresgästen själv vill renovera bostaden skall han/hon alltid överenskomma med hyresvärden om saken. Likaså är det skäl att skriftligen avtala om hur reparations- och ändringsarbetena skall beaktas i hyran.

Hyresgästen är skyldig att låta hyresvärden komma in i lägenheten för att granska lägenhetens skick och eventuella reparationsbehov, vid en tidpunkt som är lämplig också för hyresgästen. Likaså bör hyresgästen tillåta hyresvärden att förevisa lägenheten när avsikten är att sälja den eller hyra ut den på nytt. Hyresvärden bör dock alltid komma överens med hyresgästen om dessa visningar. Hyresvärden har rätt att komma in i lägenheten utan tillstånd endast om det är nödvändigt t.ex. för att förhindra eldsvåda eller vattenskada.

Hyresavtalet

I hyresavtalet fastställs villkoren i hyresförhållandet. Där kan avtalas bl.a. om hyrestiden, lägenhetens skick och underhåll samt hyresbeloppet och justering av beloppet. Hyresavtalet och ändringarna av det bör helst göras skriftligen. Om avtalet inte har gjorts skriftligen är det alltid i kraft tills vidare.

För de flesta bostäder kan man fritt avtala om hyran. När det gäller Arava-hyresbostädernas hyresbestämning skall maximihyran enligt självkostnadsprincipen beaktas. Arava-hyresbostäder är t.ex. kommunernas och städernas hyresbostäder.

Av miljöministeriet fastställda formulär för hyresblanketter finns t.ex. på internet under adressen <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=11655&lan=fi> . Blanketten innehåller de viktigaste avtalspunkterna. Det är förenligt med bägge parternas intresse att använda en blankett som överensstämmer med modellen.

När blanketten används skall alla viktiga frågor skrivas in i avtalet, såsom hyrans storlek, betalningssättet och hyrestidens längd, när avtalet är tidsbegränsat. Också hyresavtalsmodeller som är formulerade på annat sätt kan användas. Det är dock viktigt att parterna avtalar om villkoren i hyresavtalet.

Giltighetstiden för hyresavtal

Man kan fritt överenskomma om giltighetstiden. Hyresavtalet gäller antingen tills vidare eller för viss tid. Ett tidsbegränsat avtal binder parterna för den överenskomna tiden och ingendera parten kan säga upp det annat än i undantagsfall. Avtalet upphör när den avtalade tiden gått ut.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare upphör efter uppsägningstiden när den ena parten har sagt upp avtalet. För hyresgästens del är uppsägningstiden en månad, räknat från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett. T.ex. om bostaden sägs upp den 3 april är uppsägningstiden maj och för denna månad skall hyra också betalas. För hyresvärdens del är uppsägningstiden tre månader om hyresförhållandet varat under ett år och sex månader för hyresförhållanden som varat över ett år.

Avtalet för vardera avtalstypen kan avslutas också genom att häva avtalet, om parterna har rätt till detta. De situationer som berättigar till hävande är uppräknade i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Avtalet kan också upphöra om parterna sinsemellan kommer överens om detta samt om lägenheten förstörs eller om en myndighet förbjuder dess användning för det överenskomna ändamålet.

Hyresbeloppet

Hyran fastställs enligt det som parterna i hyresavtalet har kommit överens om. Även om höjning av hyran måste avtalas. För att oskäligt stora hyreshöjningar skall undvikas rekommenderas att höjningarna genomförs i flera skeden så att höjningen inte blir oskälig med beaktande av hyresgästens betalningsförmåga.

Hyresavtal som är i kraft tills vidare kan sägas upp också i syfte att justera villkoren i hyresförhållandet, alltså även hyresbeloppet eller det villkor enligt vilket beloppet fastställs. Hyresvärden bör dock alltid först förhandla med hyresgästen. Om enighet inte nås vid förhandlingarna skall hyresgästen meddelas om beloppet av den hyra enligt vilken avtalet kan fortsättas utan uppsägning.

I hyresavtalet kan som grund för hyreshöjning anges indexvillkoret (den av staten årligen beräknade relativa stegringen av levnadskostnaderna), en procentuell förhöjning, en ändring i eurobelopp som är knuten till en ändring av bolagsvederlaget, en kombination

av dessa eller något annat överenskommet sätt att justera hyran. Också om förfarandet för hyresjusteringen bör avtalas. Hyresvärden har inte ensidigt rätt att höja hyran, utan hyran skall basera sig på den överenskomna grunden för hyreshöjning.

Enligt lagen får hyresvärden dock ensidigt höja en hyra som är underställd fastställandet av aravahyra efter att skriftligen ha meddelat om saken. När meddelandet har lämnats kan höjningen träda i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades.

Hyressäkerhet

Som garanti för att avtalsvillkoren uppfylls kan hyresgästen lämna hyressäkerhet. I hyresförhållandet för en bostadslägenhet kan skälig säkerhet utgöra högst tre månaders hyra. Hyresvärden och hyresgästen avtalar sinsemellan om lämnande av säkerhet.

Det är skäl att överenskomma om den tidpunkt när säkerheten ges, om till vilket ändamål säkerheten kan användas till och om tidpunkten för återfående av säkerheten efter att hyresförhållandet avslutats. Om säkerheten för hyran utgörs av pengar eller en bankdeposition är det skäl att avtala om betalning av ränta och om vem som skall få räntan. Det är skäl att informera också den bank där depositionen har gjorts om depositionens säkerhetskaraktär.

Hyresförskott

När hyresavtalet görs kan man av särskilda skäl överenskomma om att hyran betalas i förskott. Beloppet av förskottshyran kan motsvara högst tre månaders hyra. Om hyran betalas i förskott är det skäl att avtala om hur de i förskott betalda hyrorna skall beaktas i hyresbetalningarna för boendetiden.

Uppsägning

Såväl hyresvärden som hyresgästen kan säga upp ett **avtal som är i kraft tills vidare**, vilket på grund av uppsägning upphör efter uppsägningstiden. Uppsägningstiden räknas från slutet av den kalendermånad då avtalet har sagts upp, om något annat inte överenskommits. T.ex. om avtalet sägs upp den 20 februari börjar uppsägningstiden från början av mars.

Avtalet skall alltid sägas upp skriftligen och bevisligen, t.ex. genom att be den andra parten i uppsägningsmeddelandet om kvittering, eller genom att sända uppsägningen per post mot mottagningsbevis. Vanligt brev, e-post, textmeddelande eller telefonsamtal är inte ett giltigt sätt för uppsägning vare sig för hyresgästen eller hyresvärden.

När hyresgästen säger upp ett avtal som är i kraft tills vidare behövs ingen grund för uppsägningen. Hyresgästens uppsägningstid är i allmänhet 1 månad och den kan inte förlängas genom avtal.

När ett avtal som är i kraft tills vidare sägs upp av hyresvärden skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande i vilket nämns den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Uppsägningstiden är 6 månader om hyresförhållandet omedelbart före uppsägningen har fortgått minst ett år. I fråga om kortare hyresförhållanden är uppsägningstiden 3 månader. Dessa tider kan inte förkortas genom avtal, med undantag av en situation där förfarandet passar bägge parter.

Ett **tidsbundet avtal** kan sägas upp endast i de undantagssituationer som är fastställda i lagen om hyra av bostadslägenhet. I vissa fall behövs godkännande av domstol för uppsägningen. Sådana situationer är för hyresgästens del t.ex. hans/hennes eller en familjemedlems sjukdom eller handikapp, flyttning till annan ort eller någon annan orsak som gör det oskäligt för hyresgästen att bo kvar i lägenheten till utgången av den avtalade tiden.

Hyresvärden kan för sin del få rätt att säga upp ett tidsbundet avtal om han/hon behöver lägenheten själv eller för någon familjemedlem av en orsak som han/hon inte kunde beakta när avtalet ingicks eller om det av någon annan härmed jämförbar orsak är oskäligt för honom/ henne att avtalet är i kraft till utgången av en avtalade tiden.

När domstolen ger en part rätt att säga upp avtalet fastställer den också en ersättning som skall ges motparten för den skada som vållats honom/henne av att avtalet upphör i förtid.

Om grunden för uppsägningen är ett försök att höja hyran till en oskälig nivå eller om uppsägningen med beaktande av hyresgästens förhållanden annars skall anses vara oskälig och det inte finns någon godtagbar orsak till den kan hyresgästen yrka på att domstolen förklarar uppsägningen vara utan verkan. Yrkan skall väckas inom tre månader från delfäendet av uppsägningen. Alternativt kan hyresgästen också i en sådan situation få skadestånd med anledning av att avtalet upphört.

Om det inte finns någon godtagbar anledning till uppsägningen kan hyresgästen med anledning av att avtalet upphört kräva ersättning t.ex. för flyttningskostnader och kostnaderna för anskaffning av en ny lägenhet. Dessutom har hyresgästen rätt att få ett belopp som motsvarar högst tre månaders hyra som gottgörelse för den olägenhet som bytet av lägenhet vållar. Hyresgästen kan väcka skadeståndstalan inom tre år efter det att avtalet upphört.

Hävande av avtal

Hyresavtalet kan upphöra omedelbart om den ena parten häver det. Hyresvärden kan häva avtalet endast i de situationer som nämns i lagen, såsom om hyresgästen underlåter att betala hyran för två månader eller hyresbetalningen upprepade gånger är försenad, lägenheten vanvårdas, hyresrätten överförs på någon annan utan tillstånd eller om ett störande liv förs i lägenheten.

Hyresvärden skall skriftligen meddela om hävandet av hyresavtalet. Om hävandet av avtalet baserar sig t.ex. på störande liv skall hyresgästen ges en skriftlig varning före

hävandet. Skriftlig varning behövs inte om hyresgästen underlåtit att betala hyra, om hyresrätten utan lov överförs på någon annan eller om hyresgästen skadar lägenheten.

Hyresgästen har rätt att omedelbart häva hyresavtalet om boendet medför uppenbar fara för invånarnas hälsa. En sådan sanitär olägenhet kan konstateras endast av kommunens eller stadens hälsovårdsinspektör. Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som han/hon vållats, om hävandet av avtalet beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som hyresvärden kan anses vara skyldig till.

Om lägenheten förstörs eller om en myndighet förbjuder dess användning för det ändamål som avses i hyresavtalet förfaller hyresavtalet automatiskt. Hyresgästen har rätt att av hyresvärden få ersättning för den skada som vållats, om detta beror på en orsak, försummelse eller vårdslöshet som hyresvärden kan anses vara skyldig till.

Flyttningsdag och framskjutande av flyttningsdag

Flyttningsdag är vardagen efter det hyresförhållandet upphörde. Hyresgästen kan dock efter det att hyresvärden verkställt uppsägningen ansöka om framflyttning av flyttningsdagen, om hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningsdagen. Flyttningsdagen kan framskjutas med högst ett år. Yrkandet på framskjutande av flyttningsdagen skall lämnas in till domstol minst en månad före flyttningsdagen.

Domstolen kan inte framskjuta flyttningsdagen om hyresgästen själv har sagt upp eller hävt avtalet, om hyresvärden har rätt att häva avtalet eller om avtalet är tidsbundet eller om framskjutningen av flyttningsdagen medför olägenhet för hyresvärden eller för någon annan person.

Underuthyrning av bostadslägenhet

Med underhyresförhållande avses en situation där en del av en lägenhet som man hyrt för egen räkning har hyrts ut, aktieägaren har hyrt ut en del av en lägenhet som han/hon disponerar eller där det är fråga om ett egnahemshus med två bostäder, av vilka ägaren själv bor i den ena.

I ett underhyresförhållande är hyresvärdens uppsägningstid minst 3 månader, om underhyresförhållandet har varat minst ett år före uppsägningen, i annat fall är uppsägningstiden 1 månad. Underhyresgästens uppsägningstid är högst 14 dagar. Hyresvärdens uppsägningstid kan inte förkortas och hyresgästens uppsägningstid kan inte förlängas med stöd av avtal.

Uthyrning i andra hand av bostadslägenhet

När hyresgästen med tillstånd av hyresvärden hyr ut hela lägenheten vidare uppstår ett hyresförhållande i andra hand. En hyresgäst som hyr i andra hand har samma uppsägningsskydd som en hyresgäst som har hyrt lägenheten av hyresvärden.

Lägenhetens hyresvärd har rätt att häva ett hyresförhållande i andra hand på grund av avtalsbrott som gäller lägenhetens användning.

Tjänstebostad

När lägenheten har hyrts ut på grundval av ett arbetsförhållande är det fråga om en tjänstebostad. För hyresvärdens del varierar uppsägningstiderna för tjänstebostaden mellan 1, 3 eller 6 månader beroende på arbetsförhållandets längd och grunden för dess upphörande. Uppsägningstiden för hyresförhållandet förlängs enligt arbetsförhållandets längd.

För hyresgästens del är uppsägningstiden för en tjänstebostad antingen den tidpunkt när arbetsförhållandet avslutas eller 14 dagar efter det att arbetsförhållandet sagts upp. Hyresavtalet för en arbetsbostad kan sägas upp också vid den tidpunkt då arbetsförhållandet upphör.

Också ett tidsbundet hyresavtal kan sägas upp på grund av att arbetsförhållandet avslutats. Hyresgästen kan säga upp ett hyresavtal som är i kraft tills vidare också med iakttagande av en uppsägningstid på 1 månad.

SAMMANSTÄLLD AV: Boendeförbundet r.f.