

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal ändras.

Genom propositionen genomförs den skrivning i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering enligt vilken lagstiftningen om uthyrning av bostäder förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis. Avsikten med propositionen är att uppdatera bestämmelserna så att de motsvarar dagens behov. Propositionen syftar dessutom till att minska meningsskiljaktigheterna och mångtydigheterna samt rättegångarna i anslutning till hyresförhållanden. Det föreslås dock inga ändringar i de centrala principerna i lagarna.

Det föreslås att det till lagen om hyra av bostadslägenhet fogas nya bestämmelser om bland annat en skyldighet att anmäla vilka personer som bor i en lägenhet, rökförbud, en skyldighet att betala hyror som förfaller till betalning efter en rättegång, upphörande av ett hyresförhållande på grund av hyresgästens död samt egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresförhållandets upphörande. Till lagen fogas också mer detaljerade bestämmelser än tidigare om till exempel användning och återbetalning av säkerheten samt om justering av hyran och det därmed anslutna anmälningsförfarandet. Vidare föreslås ändringar i de bestämmelser som gäller flyttningsdagen samt hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet. Det föreslås också att uppsägningstiden för hyresavtal förkortas i de fall där hyresvärden säger upp hyresavtalet. Dessutom ska den på hyresmarknaden allmänt använda typ av avtal, där hyresförhållandet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, beaktas på lagnivå.

Det föreslås att det i lagarna ska tas in nya bestämmelser om delgivning av de meddelanden och varningar som avses i lagarna för att beakta effekterna av digitaliseringen. Dessutom föreslås ändringar i lagarnas bestämmelser om jämkning samt lagarnas bestämmelser om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten.

Lagarna avses träda i kraft omkring tre månader efter det att de har antagits och blivit stadfästa. De nya bestämmelserna ska med vissa undantag också tillämpas på hyresförhållanden som gällde vid ikraftträdandet av lagarna.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING.....	5
1 Bakgrund och beredning.....	5
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Beredning.....	7
2 Nuläge och bedömning av nuläget	7
2.1 Tillämpningsområde och kortvariga hyresförhållanden	7
2.1.1 Boende och annan användning av en lägenhet	7
2.1.2 Begränsningsbestämmelse om inkvarteringsrörelser	9
2.1.3 Boende och inkvartering i vissa andra lagar	10
2.2 Skriftlig och elektronisk form.....	12
2.3 Giltighetstiden för hyresavtal	13
2.4 Bemyndigande att utfärda förordning om hyresavtalsblanketter samt blanketter för meddelanden och uppmaningar	15
2.5 Jämkning av hyresavtal och dess villkor	15
2.5.1 Allmänt	15
2.5.2 Allmänna bestämmelser om jämkning i hyreslagarna.....	16
2.5.3 Jämkning av villkoren som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran.....	17
2.5.4 Avtalsvillkorsdirektivet och jämkning av villkor som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran	18
2.6 Säkerhet	19
2.7 Delgivning	21
2.7.1 Allmän bestämmelse om delgivning	21
2.7.2 Undantag från den allmänna bestämmelsen – bevislig delgivning	21
2.7.3 Utveckling av elektronisk kommunikation och delgivningsbestämmelsernas funktion i den förändrade omvärlden	23
2.8 Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten	25
2.9 Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan	26
2.10 Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenhet eller lokal	27
2.11 Rökförbud	27
2.12 Justering av hyra samt förmåner.....	28
2.12.1 Bestämmande av hyran.....	28
2.12.2 Eventuella förmåner i anslutning till hyresförhållandet	30
2.13 Hyresrekommendationer.....	30
2.14 Upphörande av hyresavtal	31
2.14.1 Grunder för uppsägning av hyresavtal.....	31
2.14.2 Uppsägningstid för hyresavtal	33
2.14.3 Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet	35
2.14.4 Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet.....	37
2.14.5 Situationer då hyresavtalet förfaller.....	37
2.15 Skyldighet att betala hyra under hyresförhållandet och för tiden efter att avtalet upphört.....	38
2.16 Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem	40
2.17 Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört.....	42

2.18 Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död samt kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten	44
2.18.1 Bestämmelserna i hyreslagen	44
2.18.2 Andra bestämmelser	45
2.18.3 Ändringsbehov	46
2.19 Flyttningsdag	47
3 Målsättning	47
4 Förslagen och deras konsekvenser	48
4.1 De viktigaste förslagen	48
4.1.1 Tillämpningsområde och kortvariga hyresförhållanden	48
4.1.2 Giltighetstiden för hyresavtal	48
4.1.3 Jämkning och ändring av villkor i hyresavtal	49
4.1.4 Säkerhet	49
4.1.5 Delgivning	50
4.1.6 Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten	51
4.1.7 Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenhet eller lokal	51
4.1.8 Rökförbud	51
4.1.9 Justering av hyra samt förmåner	52
4.1.10 Upphörande av hyresavtal	52
4.1.11 Skyldighet att betala hyra under hyresförhållandet och för tiden efter att avtalet upphört	53
4.1.12 Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört	53
4.1.13 Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död samt kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten	53
4.1.14 Flyttningsdag	54
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	54
4.2.1 Allmänt	54
4.2.2 Konsekvenser för hushållens ställning	55
4.2.3 Konsekvenser för näringslivet	59
4.2.4 Konsekvenser för de offentliga finanserna	61
4.2.5 Konsekvenser för domstolar och andra myndigheter	61
4.2.6 Konsekvenser för informationssamhället och dataskyddet	63
4.2.7 Konsekvenser för välbefinnande och hälsa	65
5 Alternativa handlingsvägar	66
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	66
5.1.1 Tillämpningsområde	66
5.1.2 Giltighetstiden för hyresavtal	66
5.1.3 Säkerhet	67
5.1.4 Delgivning	67
5.1.5 Rökförbud	69
5.1.6 Justering av hyra samt förmåner	69
5.1.7 Hyresförhållandets upphörande	70
5.1.8 Skyldighet att betala hyra under hyresförhållandet och för tiden efter att avtalet upphört	73
5.1.9 Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört	74

5.1.10 Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död samt kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten	75
5.1.11 Flyttningsdag	75
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	76
5.2.1 Sverige	76
5.2.2 Norge	85
5.2.3 Danmark	88
5.2.4 Island.....	91
6 Remissvar	94
6.1 Sammandrag av utlåtandena om arbetsgruppens betänkande	94
6.2 Sammandrag av remissvaren om vissa ändringar som gjordes under den fortsatta beredningen.....	98
6.3 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen.....	99
7 Specialmotivering.....	100
7.1 Lagen om hyra av bostadslägenhet.....	100
7.2 Lagen om hyra av affärslokal	145
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	160
9 Ikraftträdande	160
10 Verkställighet och uppföljning	161
11 Förhållande till andra propositioner	161
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	162
12.1 Inledningsvis.....	162
12.2 Egendomsskydd.....	162
12.3 Skydd för hemfriden	168
12.4 Skydd för privatlivet	169
12.4.1 Begränsning av de uppgifter som hyresgästen meddelar	169
12.4.2 Rättslig grund för behandlingen av personuppgifter	170
12.4.3 Förslagen om delgivning	172
12.5 Rätt till en rättvis rättegång.....	174
12.6 Slutsats.....	175
LAGFÖRSLAG.....	176
1. Lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet.....	176
2. Lag om ändring av lagen om hyra av affärslokal	189
BILAGOR	195
PARALLELLTEXTER.....	195
1. Lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet.....	195
2. Lag om ändring av lagen om hyra av affärslokal	219

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Enligt en skrivning i statsminister Petteri Orpos regeringsprogram (Ett starkt och engagerat Finland, Statsrådets publikationer 2023:59, Helsingfors 2023) förtydligas lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet så att den motsvarar dagens behov och praxis (s. 134). Nämda skrivning anknyter på ett mer allmänt plan till fungerande bostadsmarknader och till en fungerande, hälsosam och trygg livsmiljö samt till att varje finländare ges möjlighet att få ett eget hem (s. 123, 130 och 133).

Hyresboende är en etablerad och mycket vanlig boendeform i Finland och koncentreras i synnerhet till stora städer och tillväxtcentrum. Enligt uppgift från Statistikcentralen fanns det 1,03 miljoner bostadshushåll som bodde på hyra i slutet av 2024. Sammanlagt bodde cirka 1,6 miljoner människor på hyra. Antalet bostadshushåll som bor på hyra har ökat betydligt jämfört med tidigare år. År 2010 fanns det 772 000 bostadshushåll som bodde på hyra. Efter 2010 har antalet bostadshushåll som bor på hyra alltså ökat med cirka 260 000. Samtidigt har antalet bostadshushåll som bor i ägarbostäder bara ökat med 83 000. Man kan anta att hyresboende blir allt vanligare i framtiden, eftersom urbaniseringen och minskningen av hushållens genomsnittliga storlek stöder en långvarig efterfrågan på hyresmarknaden. Hyresboende blir vanligare när bostadshushållen blir mindre. Över 60 procent av bostadshushållen som bor i bostäder med ett eller två rum bor på hyra. De som bor på hyra är vanligtvis unga och ensamboende. Till exempel bodde drygt 80 procent av unga bostadshushåll på hyra i slutet av 2024. Även om hyresboende är vanligast i unga åldersgrupper har det också blivit vanligare i äldre åldersgrupper. Till exempel bodde 32 procent av de ensamboende som fyllt 60 år på hyra 2023, medan andelen var 29 procent 2010.

Tillgången till hyresbostäder varierar i Finland beroende på område och bostadstyp. På den fritt finansierade marknaden verkar tillgången på många ställen vara god. Även hyresutvecklingen återspeglar detta: 2025 steg de fritt finansierade hyrorna med 0,2 procent i hela landet, men i huvudstadsregionen sjönk de med 0,5 procent samtidigt som ökningen i övriga Finland var 0,6 procent. Till exempel i huvudstadsregionen tyder de senaste årens sjunkande hyror på att utbudet åtminstone i vissa segment har varit stort i förhållande till efterfrågan. Å andra sidan steg hyrorna för statsstödda hyresbostäder samtidigt snabbare än de fritt finansierade hyrorna, vilket innebär att utvecklingen av hyresnivån inte är enhetlig, varken regionalt eller per bostadssegment. Tillgången till ARA-hyresbostäder till rimligt pris kan vara sämre särskilt i områden med höga boendekostnader. Utbudet av och efterfrågan på hyresbostäder överlag möts inte alltid regionalt eller per bostadstyp: i stora tillväxtcentrum kan det finnas ett stort utbud av fritt finansierade små bostäder, men när det gäller familjebostäder och förmånligare ARA-objekt motsvarar utbudet inte alltid efterfrågan. Å andra sidan kan fritt finansierade bostäder stå tomma i avfolkningsregioner på grund av den låga efterfrågan. Även förmånsändringar som gäller boende kan styra om efterfrågan inom hyresbostadsmarknaden. Begränsningarna av boendeutgifterna för utkomststødet och övergången från allmänt bostadsbidrag till studiestødet bostadstillägg för studerande kan öka behovet av förmånligare boendelösningar för låginkomsttagare och studerande. Detta kan öka efterfrågan särskilt på studentbostäder till rimligt pris, delade bostäder och andra förmånliga hyresbostäder samt på motsvarande sätt minska efterfrågan på dyrare och små fritt finansierade bostäder i vissa områden. Tillgången till hyresbostäder påverkas dessutom av det allmänna konjunkturläget och den ekonomiska utvecklingen, som återspeglas i byggmängden, flyttningsrörelserna samt hushållens förmåga och vilja att söka sig till olika boendeformer. Dessutom kan korttidsuthyrningsverksamhet i

vissa områden försämrar tillgången till långvariga hyresbostäder, om bostäder försvinner från den vanliga hyresmarknaden.

Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995, nedan också hyreslagen eller LHBL) trädde i kraft den 1 maj 1995 och har således varit i kraft i 30 år. De centrala principerna i lagen har förblivit oförändrade, men efter 1995 har det skett avsevärda förändringar och utveckling i hyresmiljön för bostadslägenheter och delvis också i förfaringsätten bland hyresförhållandets parter, bland annat på grund av digitaliseringen. Dessutom har den ökade populariteten för bostadsinvesteringar lett till nya hyresaktörer och olika modeller för hyresboende på marknaden, vilket för sin del har förändrat villkoren på hyresmarknaden.

Parterna i ett hyresavtal för en bostadslägenhet är hyresvärderna och hyresgästen. Hyresvärdar kan t.ex. vara företag, privatpersoner, städer eller stiftelser, medan hyresgäster vanligtvis är privatpersoner. Det finns t.ex. cirka 360 000 privatpersoner som är hyresvärdar och de står för 40 procent av alla hyresbostäder. Såsom ovan konstaterats gäller hyreslagen en betydande del av befolkningen, men den gäller också t.ex. företag, föreningar och stiftelser. Cirka en tredjedel av hyresbostäderna är statsstödda bostäder där hyresvärdarna är samfund som ägs av offentliga samfund eller också är hyresvärdarna andra allmännyttiga samfund. Cirka en tredjedel av de statsstödda hyresbostäderna är avsedda för specialgrupper, såsom äldre, personer med intellektuell funktionsnedsättning och studerande. På hyresmarknaden finns alltså parter i mycket olika ställning, vilket också påverkar kraven i lagstiftningen. På bostadshyresmarknaden finns det många hyresförhållanden där ingendera av parterna i hyresförhållandet är en yrkesperson och där kompetensnivån kan variera mycket när avtal ingås. Detta innebär utmaningar för hyreslagstiftningen och dess tydlighet.

I hyreslagen finns bestämmelser om de rättigheter och skyldigheter som parterna i hyresavtalet eller de som härleder sin rätt från parterna har vid användningen av lägenheten. Bestämmelserna i lagen förpliktar parterna eller begränsar deras avtalsfrihet eller kompletterar avtalet vid behov. De centrala principerna i lagen kan fortfarande anses fungera och det bedöms inte finnas något behov av en totalreform. Även om lagens grundprinciper fortfarande är aktuella och fungerande kan vissa ändringsbehov identifieras. Ändringsbehoven är en följd av lagstiftningsändringar efter att lagen trätt i kraft, såsom nedläggning av bostadsdomstolarna samt ändringar av praxis på hyresmarknaden och andra förändringar i omvärlden, t.ex. digitaliseringen. Dessutom är lagen ställvis tvetydig och ofullständig.

Hyreslagen bygger till stor del på avtalsfrihet, även om den också innehåller många tvingande bestämmelser. Med beaktande av balansen mellan rättigheterna och skyldigheterna som innehas av hyresförhållandets parter – hyresvärderna och hyresgästen – behöver man bedöma om det är motiverat att ändra eller precisera gränserna för avtalsfriheten på grund av den förändrade omvärlden. För att parternas rättigheter och skyldigheter ska hållas i balans och motsvara varandra även i den förändrade omvärlden är det viktigt att granska balansen och förhållandet mellan avtalsfriheten och de tvingande bestämmelserna samt utreda om det behövs ändringar i lagen i fråga om dem.

Under det senaste decenniet har det skett en betydande förändring i omvärlden i och med att kortvarig uthyrning, såsom Airbnb och andra motsvarande inkvarteringstjänster, har blivit vanligare. Enligt skrivningen i regeringsprogrammet (s. 134) säkerställs förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet, men samtidigt möjliggörs ett bättre ingripande i de problem som uppdagats. Det bör dock observeras att korttidshyrning framför allt orsakar problem om bostadslägenheter och bostadshus används i strid med deras användningsändamål för verksamhet som till sina verkningar påminner om verksamheten i hotell och andra inkvarteringsrörelser. Det är svårt att ingripa i dessa problem genom hyreslagstiftningen, som

gäller rättsförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen. Hyreslagstiftningen ställer inte heller sådana hinder för kortvarig uthyrningsverksamhet som skulle behöva undanröjas för att säkerställa förutsättningarna för den kortvariga uthyrningsverksamheten.

Eftersom hyreslagen dessutom i princip innehåller bestämmelser om längre hyresförhållanden, kan en ändring av hyreslagen inte direkt främja skrivningen om kortvarig uthyrningsverksamhet i regeringsprogrammet. Detta utesluter dock inte att det är motiverat att bedöma lagens tillämpningsområde och begränsningar i tillämpningsområdet för att kontrollera att dessa motsvarar lagstiftarens ursprungliga syfte och huruvida det är motiverat att precisera dem.

Samtidigt som LHBL trädde också lagen om hyra av affärslokal i kraft (482/1995, nedan också affärshyreslagen eller LHAL). På grund av digitaliseringens kraftiga utveckling är det motiverat att även affärshyreslagen uppdateras så att den motsvarar den nuvarande omvärlden. Även om propositionen i första hand fokuserar på att uppdatera LHBL, har man även i fråga om LHAL identifierat vissa nödvändiga ändringsbehov, eftersom lagen inte är entydig och på grund av vissa luckor i bestämmelserna.

1.2 Beredning

År 2016 lät miljöministeriet göra en utredning där man bedömde hur väl hyreslagstiftningen fungerar och hur aktuell den är (Miljöministeriets rapporter 23/2016). Hyreslagstiftningen har sedermera övergått till justitieministeriets ansvarsområde. Vid justitieministeriet utarbetades i september 2023 utifrån ovannämnda utredning en bakgrundspromemoria om behovet av att förnya hyreslagen och den 9 oktober 2023 ordnades ett diskussionsmöte om ärendet för centrala intresseinstanser. Principerna i lagen konstaterades fortfarande fungera och det bedömdes inte finnas något behov av en totalreform.

Propositionsutkastet har beretts av en arbetsgrupp som tillsattes av justitieministeriet den 22 november 2023. I arbetsgruppen ingick förutom justitieministeriet även representanter för arbets- och näringsministeriet, Kiinteistönömistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry, Konkurrens- och konsumentverket, Konsumentförbundet, miljöministeriet, Suomen Vuokranantajat ry och Vuokralaiset VKL ry. Samtidigt tillsattes en uppföljningsgrupp på bred bas för att stödja och utvärdera arbetet i den arbetsgrupp som bereder reformen av hyreslagen.

Enligt uppdraget hade arbetsgruppen i uppgift att bereda ett förslag till ändring av hyreslagen så att den motsvarar dagens behov och praxis och att bedöma om de ändringar som föreslås i hyreslagen förutsätter motsvarande ändringar i affärshyreslagen samt att bereda behövliga ändringsförslag. Arbetsgruppens uppdrag var att utarbeta sitt förslag i form av en regeringsproposition. Arbetsgruppens arbete blev klart i december 2024.

Beredningsunderlaget till propositionen är tillgängligt i den offentliga tjänsten på <https://oikeusministerio.fi/sv/projekt-och-lagberedning> med identifieringskoden OM100:00/2023.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Tillämpningsområde och kortvariga hyresförhållanden

2.1.1 Boende och annan användning av en lägenhet

Enligt bestämmelsen om tillämpningsområde i 1 § 1 mom. i LHBL tillämpas lagen på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (*lägenhet*) hyrs ut för att användas som bostad (*hyresavtal för bostadslägenhet*). Enligt bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet i 2 § tillämpas lagen inte på inkvarteringsrörelsens verksamhet.

Utöver LHBL innehåller lagen om hyra av affärslokal bestämmelser om hyresavtal, och bestämmelserna om tillämpningsområde i dessa lagar är kopplade till varandra. Enligt 1 § 1 mom. i LHAL tillämpas lagen på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (*lägenhet*) hyrs ut till någon för att användas för något annat än boende (*hyresavtal för affärslokal*). Alla lägenheter som inte används för boende kallas alltså affärslokaler i LHAL.

I bestämmelserna om tillämpningsområde i hyreslagarna nämns dessutom att användningsändamålet bestäms enligt vad som avtalats vara den huvudsakliga användningen (1 § 1 mom. i LHBL och 1 § 1 mom. i LHAL). Det huvudsakliga användningsändamålet bestämmer huruvida bestämmelserna om hyra av affärslokal eller bestämmelserna om hyra av bostadslägenhet ska tillämpas på hyresförhållandet (RP 304/1994 rd, s. 49 och 103). Att ett enskilt rum i en lägenhet används t.ex. som tandläkarmottagning eller bokföringsbyrå ändrar således inte i sig lägenhetens användningsändamål till något annat än boende. Hyresförhållandet som gäller en affärslokal blir inte heller ett hyresförhållande som gäller en bostadslägenhet om en liten del av lägenheten hela tiden eller under en del av tiden används t.ex. för övernattnings. (RP 304/1994 rd, s. 20)

LHAL omfattar alltså alla andra hyresavtal än de som huvudsakligen gäller boende, oberoende av om det är fråga om en affärslokal i dess allmänspråkliga betydelse. Enligt förarbetena till lagen förutsätts av ett hyresavtal att någon mot ett vederlag, som kallas hyra, till en annan eller till någon som härlett sin rätt från denne upplåter en byggnad eller en del av en byggnad för att uteslutande nyttjas av honom eller henne. Termen affärslokal valdes eftersom denna grupp av lägenheter oftast används för affärsverksamhet. (RP 304/1994 rd, s. 102–103)

I LHBL har boende likställts med användning av en lägenhet som bostad eller i övrigt med vistelse som är längre än tillfällig. Lagen innehåller tvingande bestämmelser för att skydda hyresgästen, eftersom han eller hon använder den hyrda lägenheten som sin bostad eller sitt hem. Termen bostad hänvisar dock till såväl kortvarigt och tillfälligt boende som stadigvarande boende i bestämmelsen om tillämpningsområde i 1 § 1 mom. i LHBL. Detta beror på att det är boende som avgör om bestämmelserna i LHBL eller LHAL tillämpas på hyresavtalet. Om bostad och boende i bestämmelserna om tillämpningsområde i hyreslagarna inte också hänvisade till kortvarigt och tillfälligt boende, skulle det handla om ett annat avtal än ett avtal om boende. På ett sådant avtal tillämpas bestämmelserna i LHAL.

Vid bedömningen av LHBL:s tillämpningsområde är det centrala huruvida skyddet för hyresgästen förutsätter tillämpning av en tvingande bestämmelse i någon lag. De flesta tvingande bestämmelser grundar sig på att hyresgästen använder lägenheten som sin stadigvarande bostad och förvarar sitt bohag där. Hyresgästen måste alltså söka efter en ny bostad när han eller hon flyttar ut ur lägenheten. En bostad som används som hem är också en nödvändig tillgång och därför skyddas hyresgästen t.ex. mot oskäligen hyreshöjningar. Hyresgästen har inte motsvarande behov av skydd om den hyrda lägenheten används för

kortvarigt och tillfälligt boende, och hyresgästens rättigheter behöver då i allmänhet inte skyddas genom tvingande bestämmelser i lag. Eftersom skyddet för hyresgästens besittning enligt LHBL är mycket starkt, ska bedömningskriterierna vara tillräckligt höga, så att de tvingande bestämmelserna i lag endast tillämpas när det behövs för att skydda hyresgästen. Bestämmelserna om tillämpningsområde i LHBL har i huvudsak visat sig fungera.

Bestämmelsen om tillämpningsområde i LHBL är inte den enda bestämmelsen i lagen som nämner någon form av termen boende. Termen nämns t.ex. i LHBL i 11 §, enligt vilken makar solidariskt svarar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller den ena av dem har hyrt. Enligt förarbetena till paragrafen gäller de rättigheter och skyldigheter som avses i avtalet endast personer som vardera har sitt hem i lägenheten (RP 304/1994 rd, s. 56). Enligt förarbetena till 100 § om sambors solidariska ansvar i hyreslagen från 1987 avsågs med boende att samborna hade ”bostad och hem i lägenheten”. Enligt samma förarbeten framgår det tydligast att så är fallet av att båda är antecknade i gårdens invånarförteckning som boende i lägenheten. (RP 127/1984 rd, s. 73) I 11 § i LHBL innebär boende alltså annan än tillfällig vistelse i lägenheten. Även i 45 § i LHBL används termen i samma betydelse. I flera bestämmelser i LHBL talas det dessutom om att hyra en lägenhet som bostad eller så jämföras boende och användning av en lägenhet som bostad med varandra (se 5 § 1 mom., 17 § 1 mom., 48 § 1 mom., 55 § 2 mom. 1 punkten, 69 § 5 mom. och 84 § 1 mom. i LHBL).

2.1.2 Begränsningsbestämmelse om inkvarteringsrörelser

Under de senaste åren har olika digitala korttidsuthyrningsplattformar (t.ex. Airbnb och Vrbo) blivit allt vanligare. Detta har gjort det möjligt även för privatpersoner att erbjuda möblerade lägenheter för kortvariga och tillfälliga behov. Det faktum att kortvariga hyresförhållanden blivit vanligare har skapat ovisshet om vilken lag som ska tillämpas, i synnerhet eftersom det endast är inkvarteringsrörelsernas verksamhet som uttryckligen har utesluts från tillämpningsområdet för LHBL. Begränsningen av tillämpningsområdet som gäller inkvarteringsrörelsernas verksamhet togs för första gången in i hyreslagen från 1961. Enligt 43 § i den lagen gällde inte lagen uthyrning av enskilda möblerade rum i hotell, pensionat eller andra härbärgeringsrörelser. Begränsningen motiverades med att åtskilliga bestämmelser i lagen inte lämpade sig för sådan kortvarig uthyrning (RP 59/1959 rd, s. 14). Avsikten var alltså i första hand att utesluta kortvariga hyresavtal från lagens tillämpningsområde. Det är också värt att notera att begränsningen ursprungligen gällde alla hyresavtal, dvs. även de hyresavtal för affärslokaler som numera omfattas av tillämpningsområdet för LHAL. Vid stiftandet av LHBL och LHAL fogades begränsningsbestämmelsen dock bara till LHBL. Således finns det ingen separat begränsningsbestämmelse i LHAL som skulle utesluta kortvariga hyresförhållanden från dess tillämpningsområde. Detta har dock inte veterligen orsakat oklarheter i tolkningen av tillämpningsområdet för LHAL.

I hyreslagen från 1987 flyttades bestämmelsen om begränsning av tillämpningsområdet till 2 § 1 mom. och språkdräkten ändrades så att endast härbärgeringsrörelse i allmänhet nämndes som begränsning av tillämpningsområdet, men inte möblerade rum. Enligt förarbetena till paragrafen var avsikten dock inte att ändra det tidigare tillämpningsområdet (RP 127/1984 rd, s. 27). Enligt förarbetena till hyreslagen från 1987 var lagen avsedd att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid mera bestående och längre tids boende eller annat nyttjande av lägenhet än vad det är fråga om t.ex. i hotell, motell, resandehem och natthärbärge. När tillämpningsområdet angavs var verksamhetens beskaffenhet av avgörande betydelse, dvs. affärsverksamhet som bedrivs som härbärgeringsrörelse, och inte den omständigheten huruvida de bestämmelser som gällde härbärgeringsrörelse skulle tillämpas på verksamheten. (RP 127/1984 rd, s. 27) I den

regeringsproposition som ledde till stiftandet av LHBL ingår motsvarande omnämningen (se RP 304/1994 rd, s. 50).

Av detta följer att inkvarteringsrörelser verksamhet enligt förarbetena till LHBL även avser sådan inkvarteringsverksamhet på vilken bestämmelserna om inkvarteringsverksamhet, t.ex. lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet (308/2006), inte tillämpas. I LHBL eller förarbetena till lagen specificeras dock inte närmare kriterier för bedömning av när det är fråga om en inkvarteringsrörelses verksamhet och när det är fråga om boende av mer permanent natur (RP 304/1994 rd, s. 50). I högsta domstolens avgörande HD 1992:108 om tolkningen av 2 § 1 mom. i hyreslagen från 1987 bedömdes huruvida ett cirka två månader långt hyresavtal som ett bostadshotell ingått var sådan verksamhet i inkvarteringsrörelser som avses i bestämmelsen. I bedömningen tillmättes betydelse bland annat till att de lägenheter som hyresvärden erbjöd var fullständigt möblerade och utrustade. I hyran ingick sängkläder och veckostädning. Vid behov skaffade bolaget också tilläggstjänster till invånarna, t.ex. genom att skaffa kommunikationsmedel för kunderna och ordna vård av barn. Å andra sidan beaktades i bedömningen också att bolaget tog ut en veckoavgift av sina kunder, bolaget hade en bokningstjänst dygnet runt vid ett fast verksamhetsställe och bolagets verksamhetsområde enligt bolagsordningen bland annat var inkvarteringsverksamhet. Högsta domstolen godkände hovrättens avgörande där verksamheten ansågs vara verksamhet i inkvarteringsrörelse.

Bestämmelserna i LHBL är alltså avsedda att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid mera permanent och i allmänhet mera långvarigt boende än vad som är fallet vid tillfälligt boende av typen hotellinkvartering. I lagen finns vissa bestämmelser där hyresavtalet antas vara minst tre månader långt. Enligt 4 § 1 mom. får högst två på varandra följande tidsbestämda avtal på högst tre månader ingås med samma hyresgäst. Ett hyresavtal på högst tre månader som ingås därefter är i kraft tills vidare, trots det villkor som gäller den bestämda tiden. I 58 § finns en särskild bestämmelse om reparations- och ändringsarbeten som utförts av hyresgästen och för vilka hyresgästen i vissa situationer har möjlighet att få ersättning av hyresvärden när hyresförhållandet upphör. En förutsättning är dock att hyresgästen minst tre månader före den tidpunkt då hyresavtalet upphör meddelar hyresvärden att han eller hon vill förlänga avtalet. Bestämmelsen är alltså bara tillämplig på sådana hyresavtal där hyresgästen har hunnit reparera eller ändra lägenheten redan innan tidsfristen på tre månader börjar.

Det finns dock ingen uttrycklig bestämmelse som utesluter ett sådant avtal som upplåter rätten att använda lägenheten för boende också för en kort tid från LHBL:s tillämpningsområde, om det inte är fråga om verksamhet i inkvarteringsrörelse. Om ett visst avtal omfattas av LHBL:s tillämpningsområde, ska även tvingande bestämmelser som skyddar hyresgästen i LHBL bli tillämpliga på avtalet, t.ex. möjligheten att med stöd av 30 § i LHBL väcka talan i domstol för att sänka hyran. Dessutom är bestämmelserna om upphörande av hyresavtal i LHBL inte särskilt tillämpliga t.ex. i en situation där en inkvarterare genom ett ensidigt meddelande vill avboka inkvarteringen innan den inleds.

Det faktum att det i 1 § 1 mom. i LHBL hänvisas till en viss typ av avtal och i 2 § 1 mom. till en viss typ av verksamhet, gör bestämmelserna om tillämpningsområde svåra att tolka. Därför bör man överväga om bestämmelsen om begränsning av tillämpningsområdet i 2 § 1 mom. i LHBL bör preciseras.

2.1.3 Boende och inkvartering i vissa andra lagar

Bestämmelser om inkvarteringsverksamhet finns i lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet. Enligt 1 § 1 mom. i den lagen gäller lagen bland annat utövande av inkvarteringsverksamhet. Enligt 2 mom. 1 punkten i samma paragraf avses med

inkvarteringsverksamhet yrkesmässigt tillhandahållande av möblerade rum eller andra inkvarteringslokaler för kunder som behöver tillfällig inkvartering. Enligt förarbetena till paragrafen gör lagen en klar avgränsning när det gäller boende inom inkvarteringsverksamhet och boende enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. Med inkvartering av kunder i en inkvarteringsrörelse avses bara tillfällig inkvartering. (RP 138/2004 rd, s. 19)

I förarbetena till lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet nämns att inkvarteringsverksamheten kännetecknas av att verksamheten utövas yrkesmässigt. När yrkesmässigheten bedöms är den väsentliga frågan huruvida verksamheten siktar till ekonomiska resultat, eftersom sådan inkvarteringsverksamhet som utövas utan strävan efter ekonomisk behållning faller utanför tillämpningsområdet. Lagen gäller inte heller verksamhet som till följd av sin sporadiska karaktär inte kan anses vara utövande av inkvarteringsverksamhet. Verksamheten kan betraktas vara av sporadisk karaktär, om den är av engångsnatur eller upprepas bara mycket sällan. Tillämpningsområdet omfattar inte sådan verksamhet av sporadisk karaktär där t.ex. en privatperson inkvarterar gäster i sitt hem i samband med ett sommarevenemang. Det har inte någon betydelse om verksamheten faktiskt ger vinst. (RP 138/2004 rd, s. 19)

Inkvarteringsrörelser verksamhet enligt 2 § 1 mom. i LHBL hänvisar dock också till inkvarteringsverksamhet som på grund av sin sporadiska karaktär faller utanför tillämpningsområdet för lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet. Detta framgår dock inte av bestämmelsens språkdräkt, eftersom inkvarteringsrörelser verksamhet i allmänspråklig betydelse hänvisar till mer yrkesmässig verksamhet än inkvarteringsverksamhet. Definitionerna är inte avsedda att vara absoluta eller uteslutande, utan tillämpningen av begränsningen av tillämpningsområdet beror i sista hand på vad parterna har avtalat om användningen av lägenheten (RP 304/1994 rd, s. 50). Enligt förarbetena till LHBL är det möjligt att i inkvarteringsrörelser verksamhet ingå hyresavtal för bostadslägenhet, på vilket man tillämpar LHBL i stället för bestämmelserna om inkvarteringsrörelser verksamhet. Det är vanligt att t.ex. studenthem används också som sommarhotell under läroanstaltsloven. Då är en del av dem som bor i lägenheterna hyresgäster och en del är hotellgäster. I bostadshotell upplåts en oftast möblerad lägenhet mot en vecko- eller månadshyra. Utöver besittningen av lägenheten tillhandahålls gästerna ofta städnings- och förplägnadstjänster, antingen mot särskild ersättning eller så att dessa ingår i den ersättning som betalas för nyttjanderätten till lägenheten. Sådan verksamhet ska i allmänhet betraktas såsom inkvartering, men lägenheten kan också upplåtas på hyra på samma sätt som en lägenhet i en byggnad som annars tjänar som hotell eller motell.

Definitionerna av boende och inkvartering har betydelse också t.ex. inom områdesanvändningen och byggandet, som från och med den 1 januari 2025 omfattas av bestämmelserna i lagen om områdesanvändning (132/1999) och bygglagen (751/2023). Exempelvis i en detaljplan fastställs det huvudsakliga användningsändamålet för områdena och utifrån det fastställer man för vilket användningsändamål ett visst område kan bebyggas. Användningsändamålet bestämmer också för vilket ändamål – t.ex. för boende eller inkvarteringsverksamhet – bygglov kan beviljas och vilka egenskaper som förutsätts av byggnaden. Definitionen av kortvarig uthyrning av bostadslägenheter och inkvarteringsverksamhet är väsentlig vid bedömningen av när uthyrning av en bostadslägenhet är inkvarteringsverksamhet eller boende med beaktande av planbestämmelserna och bygglovsbestämmelserna. Vid bedömningen av förhållandet mellan kortvarig uthyrning, boende och inkvarteringsverksamhet har högsta förvaltningsdomstolen i sina prejudikat HFD 2021:76, HFD 2021:77 och HFD 2024:75 ansett att det centrala är huruvida de typiska verkningarna av användningen motsvarar dels det beviljade bygglovet, dels det i planen anvisade användningsändamålet i allmänhet samt därtill anknutna förutsebara och berättigade förväntningar. Det relevanta har varit vilka konkreta följder verksamheten i varje enskilt fall

har. Däremot har det vid denna bedömning ingen betydelse hur avtalet om överlåtelse av besittningen av en lägenhet karakteriseras privaträttsligt.

Bestämmelserna om tillämpningsområdet för LHBL har också samband med stödboende. Hyresbostäder som finansierats med räntestödslån eller tidigare beviljade aravalån omfattas av begränsningarna av användning och överlåtelse i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, långa räntestödslagen), lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016, korta räntestödslagen) och aravabegränsningslagen (1190/1993). Bostäderna ska användas som hyresbostäder under den begränsningstid som anges i lagarna. Med hyresbostad avses en bostad vars besittning grundar sig på ett hyresavtal enligt LHBL. I 11 § 2 mom. i långa räntestödslagen och 4 § 2 mom. i aravabegränsningslagen anges dock att en bostadslägenhet får användas för boende också utan ett sådant hyresavtal som avses i LHBL, om det är fråga om boende under högst tre månader för den som behöver särskild vård och omsorg. I förarbetena till aravabegränsningslagen (RP 177/1993 rd, s. 51) har bestämmelsen motiverats med att också personer som inte längre förstår innebörden av ett hyresavtal ska kunna bo i hemliknande förhållanden, och undantagen kan t.ex. gälla grupphem för personer med minnessjukdom. Tidsgränsen på tre månader motiveras med att det inte nödvändigtvis är ändamålsenligt att ingå hyresavtal för bara en mycket kort tid. Hyresavtal krävs därför inte om det är fråga om kortvarigt boende av intervalltyp (RP 227/2016 rd, s. 9).

2.2 Skriftlig och elektronisk form

Enligt 5 § i LHBL och 4 § i LHAL ska hyresavtal ingås och ändras skriftligen. Dessutom innehåller lagarna ett flertal bestämmelser som förutsätter att ett visst meddelande ska vara skriftligt. I LHBL och LHAL har det dock inte separat angetts när elektronisk kommunikation eller elektroniskt förfarande uppfyller kravet på skriftlig form. När lagarna stiftades skedde kommunikationen ännu inte elektroniskt i någon betydande utsträckning, så med skriftlig form hänvisade lagstiftaren troligen främst till pappersdokument.

På avtal och meddelanden som avses i hyreslagarna tillämpas dock 181 § 1 mom. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014). Enligt momentet i fråga uppfylls även kravet på skriftlig form genom ett elektroniskt avtal eller meddelande vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för parterna. Bestämmelsen motsvarar 12 § 1 mom. i den tidigare lagen om tillhandahållande av informationssamhällets tjänster (458/2002), i vars förarbeten hyresavtal för bostadslägenheter uttryckligen nämns som ett exempel på skriftligt formkrav (RP 194/2001 rd, s. 12). Vidare nämns i förarbetena som exempel på lagstadgade formkrav krav på skriftlig form för meddelanden om villkor i vissa avtal och ändringar av dem samt för uppsägning eller upplösande av vissa avtal (RP 194/2001 rd, s. 39). Skriftlig form enligt hyreslagarna kan således med stöd av 181 § 1 mom. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation också uppfyllas elektroniskt, om innehållet i meddelandet eller avtalet inte kan ändras ensidigt och det finns tillgängligt för parterna. Parter som ingår hyresavtal har dock inte nödvändigtvis kunskap om definitionen i 181 § 1 mom. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation och om definitionens betydelse i hyresförhållanden.

Bestämmelser om förhållandet mellan elektronisk och skriftlig form finns också i annan lagstiftning, såsom konsumentskyddslagen (38/1978, nedan också KSL) och lagen om indrivning av fordringar (513/1999, nedan också indrivningslagen). Exempelvis i 6 kap. om hemförsäljning och distansförsäljning i KSL används uttrycket ”lämnande av information i varaktig form”. Enligt 8 § 2 punkten i nämnda kapitel avser detta att information lämnas personligen antingen skriftligt eller elektroniskt så att mottagaren kan bevara och återge informationen i oförändrad form. Enligt 3 a § i indrivningslagen avses å sin sida med uttrycket

”på ett varaktigt sätt” att ett meddelande lämnas till mottagaren personligen, antingen skriftligen eller elektroniskt, så att mottagaren kan spara och återge det i oförändrad form.

I KSL grundar sig 6 kap. 8 § 2 mom. om elektronisk och skriftlig form på direktivet om konsumenträttigheter (Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/83/EU om konsumenträttigheter). Enligt artikel 7 i direktivet ska förhandsinformation vid hemförsäljning lämnas till konsumenten som papperskopia eller, om konsumenten samtycker, på ett annat varaktigt medium. Enligt artikel 2.10 i direktivet avses med varaktigt medium varje medel som gör det möjligt för konsumenten eller näringsidkaren att bevara information som riktas till vederbörande personligen på sådant sätt att den är tillgänglig för användning i framtiden under en tid som är lämplig med hänsyn till vad som är avsikten med informationen och att den bevarade informationen kan återges oförändrad. Enligt förarbetena till KSL är det väsentligt att konsumenten får informationen personligen och att han eller hon har en verklig möjlighet att bevara och återge den (RP 157/2013 rd, s. 35). Likaså har det i förarbetena till indrivningslagen preciserats att det väsentliga är att mottagaren får informationen personligen och har en reell möjlighet att bevara och återge den. Upplysningen kan sändas till mottagaren t.ex. per e-post (RP 57/2012 rd, s. 29).

Bestämmelser om krav på skriftlig form finns också i 9 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003). Enligt nämnda paragraf uppfyller också elektroniska dokument som sänts till en myndighet kravet på skriftlig form. Enligt 4 § 2 punkten i samma lag avses med elektroniskt meddelande information som har sänts med en elektronisk dataöverföringsmetod och som vid behov kan sparas i skriftlig form. Enligt lagens förarbeten är lagringsfunktionen en central egenskap med tanke på definitionen. Elektroniska meddelanden kan i motsats till elektroniska dokument också avse olika enstaka meddelanden och förfrågningar (RP 17/2002 rd, s. 36). I motiveringarna till 3 § med motsvarande innehåll i den tidigare lagen om elektronisk kommunikation i förvaltningsärenden konstaterades att de elektroniska meddelanden som bestämmelsen avser t.ex. är elektroniska blanketter som myndigheterna tillhandahåller i nätet samt e-post (RP 153/1999 rd, s. 19).

I vår lagstiftning jämföras med skriftlig form således numera i stor utsträckning också sådana elektroniska dokument som är tillgängliga för användning under en tid som är lämplig och som gör det möjligt att återge den bevarade informationen. Hyresavtalets parter kan dock ibland uppfatta att uttrycket ”finns tillgängligt för parterna” i 181 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation förutsätter en sådan elektronisk tjänst där avtalet lagras och bevaras på obestämd tid. Ordalydelsen i nämnda bestämmelse motsvarar dock den tidigare gällande KSL (lag 1072/2000) 6 kap. 14 § om bekräftelse av information vid distansförsäljning. Bestämmelsen i KSL grundade sig på det dåvarande direktivet om konsumentskydd vid distansavtal (97/7/EG). I artikel 5.1 i det direktivet användes uttrycket ”varaktig form” (*durable medium*). Med uttrycket ”finns tillgängligt för parterna” i 181 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation avses således detsamma som i de nuvarande författningarna som grundar sig på EU-lagstiftning och som använder uttrycken ”varaktigt sätt” eller ”varaktig form”.

2.3 Giltighetstiden för hyresavtal

Enligt 4 § 1 mom. i LHBL är ett hyresavtal för bostadslägenhet tidsbestämt eller gäller tills vidare. Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte något annat har avtalats. Enligt 2 mom. i samma paragraf upphör ett tidsbestämt hyresavtal vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör.

Ett tidsbestämt hyresavtal omfattas av ett oegentligt formkrav, eftersom ett hyresavtal som ingåtts på annat sätt än skriftligen anses vara i kraft tills vidare, förutom om det handlar om en fritidsbostad (5 § 1 mom. i LHBL). Ovannämnda bestämmelse visar tillsammans med 4 § 1 mom. i LHBL på huvudregeln i hyreslagen från 1987 (653/1987), enligt vilken ett hyresavtal förutsätter uppsägning. Om avtalet upphör utan uppsägning är det tidsbestämt (se RP 127/1984 rd, s. 28–29).

Ett tidsbestämt avtal är alltså avsett att gälla under en på förhand avtalad tid, medan ett avtal som gäller tills vidare gäller tills det sägs upp så att det upphör efter uppsägningstidens utgång. Enligt 55 § i LHBL kan ett tidsbestämt hyresavtal dock sägas upp med tillstånd från domstol i vissa situationer som hänför sig till förändrade omständigheter, om det vore oskäligt att hyresavtalet fortsätter. Dessutom kan både ett tidsbestämt hyresavtal och ett hyresavtal som gäller tills vidare alltid upphöra genom avtal. Oberoende av avtalstypen kan ett hyresavtal med stöd av 61–63 § i LHBL hävas av endera parten i vissa störningssituationer. Både ett tidsbestämt hyresavtal och ett hyresavtal som gäller tills vidare kan med stöd av 67 § i LHBL förfalla i situationer där det i praktiken är omöjligt att fortsätta avtalsförhållandet t.ex. på grund av att lägenheten har förstörts.

I 4 § 1 mom. i LHBL finns en särskild bestämmelse om på varandra följande tidsbestämda hyresavtal. Enligt bestämmelsen är hyresavtal som ingås fler än två gånger i följd med samma hyresgäst för en bestämd tid på högst tre månader i kraft tills vidare, trots villkoret som anger att det gäller en bestämd tid. Avsikten med bestämmelsen har varit att förhindra att upprepade kortfristiga tidsbestämda hyresavtal ingås i syfte att höja hyrorna (RP 87/1992 rd, s. 1).

På hyresmarknaden används numera allmänt en avtalstyp som kombinerar de två ovannämnda i lagen fastställda avtalstyperna och där hyresavtalet är avsett att gälla en viss minimitid från det att hyresförhållandet inleds. Sådana avtal är möjliga eftersom 52 § 1 mom. i LHBL som gäller tidpunkten för uppsägningstidens början är dispositivt. Den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden för ett hyresavtal som gäller tills vidare kan börja är alltså flyttbar, så att ett avtal som gäller tills vidare är i kraft under en viss minimitid. Efter den avtalade tiden kan uppsägningstiden börja löpa normalt från den sista dagen i uppsägningsmånaden, om inte annat avtalats.

I 52 § 4 mom. i LHBL förbjuds sådana villkor i hyresavtalet som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid. I lagen är det dock inte förbjudet att parterna avtalar om avvikande tidpunkter för uppsägningstidens början eller om att en flyttad tidpunkt för uppsägningstidens början bara gäller den ena parten. Man kan avtala om en tidpunkt för uppsägningstidens början som avviker från lagen, t.ex. så att den endast gäller hyresgästen. Hyresgästen kan således ensidigt bli bunden till ett avtal som gäller tills vidare på samma sätt som till ett tidsbestämt avtal, men utan den uppsägningsmöjlighet i anslutning till tidsbestämda avtal med tillstånd från domstol som avses i 55 §.

I samband med att ett tidsbestämt avtal ingås kan parterna också avtala om att hyresförhållandet fortsätter att gälla tills vidare, efter den bestämda tiden. Högsta domstolen har i sitt prejudikat HD 2004:34 om ett hyresavtal för en affärslokal ansett att ett hyresavtal som gäller tills vidare och som fortsätter efter ett tidsbestämt hyresavtal kan sägas upp redan innan den bestämda tiden löper ut, dvs. innan tillsvidareavtalet börjar gälla. Rättsnormen är också tillämplig på avtal om hyra av bostadslägenhet. Således kan en kombination av ett tidsbestämt avtal och ett avtal som gäller tills vidare upphöra redan när tidsbestämtheten upphör, om parterna inte har kommit överens om något annat. Ett avtal som gäller tills vidare och vars första möjliga tidpunkt för när uppsägningstiden börjar har flyttats kan däremot upphöra först efter den uppsägningstid som följer på tidpunkten för när uppsägningstiden börjar.

I villkoren om giltighetstiden för hyresavtal används ofta otydliga formuleringar av vilka det inte entydigt framgår vilken typ av avtal parterna i själva verket har haft för avsikt att avtala om. I stället för tidpunkten för när uppsägningstiden börjar kan man i avtal i stället tala om exempelvis den första möjliga uppsägningsdagen. Om ett tidsbestämt avtal fortsätter att gälla tills vidare utan särskilda åtgärder efter att den bestämda tiden löpt ut, kan det vara oklart huruvida det ursprungligen är fråga om ett avtal som kräver uppsägning eller två olika avtal på så sätt att ett avtal som gäller tills vidare börjar efter det tidsbestämda avtalet. Särskilt en person som inte är insatt i hyreslagstiftningen kan ha svårt att uppfatta när han eller hon tidigast kan frigöra sig från avtalet utan påföljder. Framför allt orsakar det faktum att LHBL inte reglerar den avtalstyp som allmänt används på hyresmarknaden onödiga oklarheter i hyresförhållandena.

2.4 Bemyndigande att utfärda förordning om hyresavtalsblanketter samt blanketter för meddelanden och uppmaningar

Enligt 5 § 2 mom. i LHBL kan miljöministeriet tillhandahålla formulär för hyresavtalsblanketter samt för blanketter för meddelanden och uppmaningar som behövs i hyresförhållandet. Det är fråga om ett bemyndigande att utfärda förordning, även om detta inte tydligt framgår av bestämmelsens ordalydelse. I nuläget är två förordningar som utfärdats med stöd av bestämmelsen i kraft: miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet (537/2004) och miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för underuthyrning av bostadslägenhet (538/2004). Dessa formulär används eller utnyttjas i praktiken knappt alls, eftersom det på marknaden finns flera formulär för hyresavtal eller för meddelanden som utarbetats av olika aktörer. Utöver olika blanketter och formulär har branschorganisationerna upprättat anvisningar om god hyressed. Även om anvisningarna inte innehåller särskilt detaljerade ställningstaganden till förfaringssätten, styr de avtalspraxisen och förfarandet under hyresförhållandet. Praxisen har ansetts vara ett fungerande och tillräckligt sätt att styra de formulär som används i hyresförhållandet.

Bemyndigandet att utfärda förordning i 5 § 2 mom. i LHBL motsvarar inte heller till sin form de krav på exakthet och noggrann avgränsning som numera förutsätts av bestämmelser om bemyndigande att utfärda förordning. Ansvar för lagstiftningen om hyra av bostadslägenhet har dessutom senare överförts från miljöministeriet till justitieministeriet. Det bemyndigande att utfärda förordning som getts miljöministeriet är således inte längre aktuellt.

2.5 Jämkning av hyresavtal och dess villkor

2.5.1 Allmänt

I 6 § i LHBL och 5 § LHAL föreskrivs på motsvarande sätt om jämkning av oskäligt villkor i ett hyresavtal. Enligt 6 § 1 mom. i LHBL kan ett villkor i ett hyresavtal jämkas eller lämnas obeaktat, om tillämpningen av villkoret skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskälig. Om villkoret är sådant att det inte är skäligt att avtalet efter jämkningen av villkoret till övriga delar förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller. Enligt 2 mom. i samma paragraf tillämpas konsumentskyddslagen på jämkning av ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare, men på jämkning av hyrans belopp tillämpas likväl ”denna lag” (i detta fall LHBL). Bestämmelser om jämkning av hyrans belopp finns i 29–31 § i LHBL och 25–26 § i LHAL.

I 29 § i LHBL finns processuella bestämmelser om utredning av om hyran är skälig. Enligt 1 mom. får ett yrkande som gäller prövning av om hyran är skälig inte väckas sedan hyresförhållandet har upphört. Enligt 2 mom. får hyresvärden dock inte säga upp hyresavtalet

under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av underrätten på yrkande av hyresgästen. Paragrafen omfattar både hyresbeloppet och avtalsvillkor som gäller bestämmande av hyresbeloppet. I övrigt motsvarar 25 § i LHAL och 29 § i LHBL varandra, men enligt 25 § i LHAL kan domstolen när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet under tiden för behandlingen i underrätten. Motsvarande bestämmelse finns inte i 29 § i LHBL.

I 30 § i LHBL föreskrivs om ändring av hyran. Enligt 1 mom. kan domstolen 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. I LHAL finns inga bestämmelser som motsvarar 30 § 1 mom. i LHBL om sänkning av hyran eller ändring av ett villkor som gäller bestämmande av hyran till förmån för hyresgästen. Således ska hyrans skälighet enligt LHAL alltid bedömas med stöd av 5 § i den lagen och därför hänvisas det också i 25 § i LHAL till 5 §. Enligt 30 § 2 mom. i LHBL kan domstolen på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om dessa med stöd av 6 § ska anses vara oskäliga. Enligt förarbetena har tröskeln för jämkning av villkor i hyresavtalet satts högre för hyresvärdens vidkommande än för hyresgästens i paragrafen (RP 304/1994 rd, s. 68).

I 31 § i LHBL finns bestämmelser av teknisk natur om vad domstolen ska beakta i en dom som gäller hyra. Enligt 1 mom. ska domstolen bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Enligt 2 mom. ska domstolen, om den beslutar sänka hyran, med beaktande av grunderna för sänkningen av hyran och övriga omständigheter som framkommit i saken samtidigt bestämma om hyresvärden ska återbetala den hyra som hyresvärden har uppburit. Återbetalning får dock inte bestämmas ske för en tid som föregår delgivningen av yrkandet 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. I 1 mom. föreskrivs det dessutom om en situation där ändring söks i underrättens beslut om hyrans belopp eller det villkor som gäller bestämmande av hyran. Då ska hyran betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas. I övrigt motsvarar 26 § i LHAL och 31 § i LHBL varandra, men enligt 26 § 2 mom. i LHAL får återbetalning av hyran inte bestämmas ske för en tid som föregår delgivningen av yrkandet på sänkning av hyran.

2.5.2 Allmänna bestämmelser om jämkning i hyreslagarna

I 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL (s.k. allmänna bestämmelser om jämkning) föreskrivs, såsom ovan konstaterats, om jämkning av villkor i hyresavtal mellan andra än en konsument och en näringsidkare. I den regeringsproposition som ledde till stiftandet av hyreslagarna konstateras att bestämmelsen i sak motsvarar 5 § i den då gällande hyreslagen från 1987 (RP 304/1994 rd, s. 52 och 105). Enligt förarbetena till hyreslagen från 1987 motsvarade 5 § i den lagen 48 § 1 mom. i hyreslagen från 1961, reviderat så att domstolen skulle jämka eller helt eller till en del lämna obeaktat villkor i hyresavtal som konstaterats vara oskäligt, om tillämpningen stred mot god sed i hyresförhållanden eller annars var oskälig. Vid övervägning av jämkning angavs beaktande av att prestationerna av parterna i hyresförhållandet fortgående överensstämmer. (RP 127/1984 rd, s. 28) Som motivering till 48 § i hyreslagen från 1961 nämns endast att paragrafen ”medgiver möjlighet att ... jämka eller helt lämna utan avseende sådant hyresvillkor, vars tillämpning uppenbart vore stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig” (RP 59/1959 rd, s. 2). Det enda omnämnandet som preciserar tillämpningen av bestämmelsen är alltså konstaterandet i regeringspropositionen för lagen från 1987, om att man vid skälighetsprövningen ska beakta att prestationerna av parterna i hyresförhållandet fortgående överensstämmer.

Lagstiftaren har i den regeringsproposition som ledde till att 36 § i rättshandlingslagen stiftades bedömt att bestämmelserna om jämkning i den då gällande hyreslagen motsvarade den allmänna bestämmelsen om jämkning. Lagstiftaren ansåg att bestämmelserna om jämkning av teknisk natur i hyreslagen till och med är mer detaljerade än bestämmelsen om jämkning i konsumentskyddslagen och att man i dem har beaktat specialbehoven i de situationer som lagen reglerar. Av informationsskäl ansåg lagstiftaren att det är viktigt att de alltså förblir i kraft (RP 247/1981 rd, s. 11). De motiveringar som framfördes i samband med stiftandet av 36 § i rättshandlingslagen hänvisar snarare till de detaljerade bestämmelserna i paragraferna om hyrans belopp och bestämmande av hyran och inte till de allmänna bestämmelserna om andra avtalsvillkor. Att de allmänna bestämmelserna om jämkning i hyreslagarna hålls i kraft kan därför inte motiveras med att de är informativa.

Ordalydelsen i de allmänna bestämmelserna om jämkning i hyreslagarna och i 36 § i rättshandlingslagen skiljer sig från varandra så att de faktorer som ska beaktas vid jämkningen specificeras mer ingående i 36 § i rättshandlingslagen. I 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL nämns dock särskilt om stridande mot god sed i hyresförhållanden. 6 § 1 mom. i LHBL gäller endast oskälighet som beror på tillämpningen av ett villkor i en rättshandling. 36 § i rättshandlingslagen gäller utöver tillämpningen av ett villkor i en rättshandling även jämkning av själva villkoret. På basis av förarbetena till hyreslagarna och 36 § i rättshandlingslagen kan man alltså i 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL hänvisa till 36 § i rättshandlingslagen utan att rättsläget förändras. Den enda skillnaden är att det i 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL endast hänvisas till att det skulle vara ”oskäligt att tillämpa ett villkor”, alltså inte i likhet med 36 § i rättshandlingslagen och 4 kap. 1 § i KSL till att också själva villkoret är oskäligt.

2.5.3 Jämkning av villkoren som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran

I 6 § 2 mom. i LHBL och motsvarande 5 § 2 mom. i LHAL föreskrivs det om jämkning av ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare. I momenten i fråga finns en materiell hänvisning till konsumentskyddslagen och dessutom anges att ”på jämkning av hyrans belopp tillämpas likväl denna lag”. Enligt förarbetena till lagarna motsvarar bestämmelserna ”med de begränsningar som följer av de tvingande stadgandena” 36 § i rättshandlingslagen (RP 304/1994 rd, s. 53 och 106). Lagstiftaren har inte specificerat vilka dessa begränsningar är, men förmodligen är en sådan begränsning åtminstone ”god sed i hyresförhållanden”. Det är dock svårt att föreställa sig en situation där ett villkor i ett hyresavtal jämkas på grund av att det strider ”mot god sed i hyresförhållanden” men samtidigt inte är oskäligt eller leder till oskälighet på det sätt som avses i 36 § i rättshandlingslagen. Detta stöds av att ingen uttrycklig bestämmelse i nuläget förutsätter att ”god sed i hyresförhållanden” beaktas vid jämkningen av ett villkor i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare med stöd av 4 kap. 1 § i KSL. ”God sed i hyresförhållanden” är dock utan tvekan också en del av bedömningen enligt 4 kap. 1 § i KSL.

Som ovan konstaterats är hänvisningen till ”denna lag” i 6 § 2 mom. i LHBL och 5 § 2 mom. i LHAL uppenbarligen avsedd som en hänvisning till paragraferna i 3 kap. som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran. Hänvisningen har dock inte uttryckligen riktats till dessa paragrafer. Bestämmelser om jämkning av villkor i hyresavtal finns också i 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL. Hänvisningen till ”denna lag” omfattar alltså också dessa bestämmelser. Således ska på jämkning av hyrans belopp i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas de särskilda bestämmelserna som gäller hyrans belopp i LHBL eller LHAL samt den allmänna bestämmelsen i 6 § 1 mom. i LHBL respektive 5 § 1 mom. i LHAL.

I 1 mom. i nämnda lagar finns ingen hänvisning till ”denna lag” i likhet med 6 § 2 mom. i LHBL och 5 § 2 mom. i LHAL. Således tillämpas både 36 § i rättshandlingslagen och 29–31 § i LHBL respektive 25–26 § i LHAL på de villkor som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran i hyresavtal som avses i 1 mom. i LHBL och LHAL, dvs i andra hyresavtal än hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare. Dessutom bör man beakta att hänvisningen i 6 § 2 mom. i LHBL och 5 § 2 mom. i LHAL endast omfattar avtalsvillkor som gäller hyrans belopp, men inte villkor som gäller bestämmande av hyran. 29–31 § i LHBL och 25–26 § i LHAL gäller dock både hyrans belopp och villkoren för bestämmande av hyran. Således tillämpas på villkoren som gäller bestämmande av hyran i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare bestämmelserna i både 4 kap. i KSL och 29–31 § i LHBL respektive 25–26 § i LHAL, beroende på om det handlar om ett hyresavtal för en bostadslägenhet eller för en affärslokal. På jämkning av villkoren som gäller hyrans belopp tillämpas dock i stället för bestämmelserna i 4 kap. i KSL den allmänna bestämmelsen om jämkning i hyreslagarna samt de särskilda bestämmelserna om hyrans belopp.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att på jämkning av villkor som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran tillämpas i varierande grad 6 § i LHBL, 4 kap. 1 § i KSL och 29–31 § i LHBL, beroende på om det handlar om ett avtal mellan en konsument och en näringsidkare eller inte. Vilka bestämmelser som är tillämpliga beror dessutom på om det handlar om ett villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av hyran eller om något annat villkor. Till exempel är utgångspunkten alltså att oskäligheten i andra villkor än villkor som gäller hyrans belopp i ett hyresavtal för en bostadslägenhet som ingås mellan en konsument och en näringsidkare ska bedömas med stöd av bestämmelserna i 4 kap. i KSL. Dessutom blir bestämmelserna i 4 kap. i KSL tillämpliga på jämkning av ett villkor som gäller bestämmande av hyran. Om det är fråga om jämkning av hyrans belopp, blir 6 § 1 mom. och 29–31 § i LHBL tillämpliga, i stället för 4 kap. i KSL. Samma inkonsekvens gäller bestämmelserna i LHAL. Skillnaden jämfört med LHBL är dock att det i LHAL inte finns någon bestämmelse om jämkning av hyran till förmån för hyresgästen som motsvarar 30 § 1 mom. i LHBL. Enligt LHAL sker således en materiellrättslig bedömning av huruvida hyrans belopp är skälig eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är skäligt alltid antingen enligt 5 § 1 mom. i LHAL eller enligt 4 kap. i KSL.

Såsom har utretts ovan innehåller 29–31 § i LHBL både processuella och materiellrättsliga bestämmelser om jämkning av hyrans belopp och villkor som gäller bestämmande av hyran, och de är mycket detaljerade och av teknisk natur. Enligt förarbetena till lagen är syftet med bestämmelserna att de frågor som gäller hyresbeloppet, också meningsskiljaktigheter, i första hand ska avgöras av parterna själva. Om parterna inte kan enas, ska meningsskiljaktigheterna dock i mån av möjlighet behandlas medan hyresförhållandet varar. (RP 304/1994 rd, s. 68) I praktiken tillämpas paragraferna relativt sällan. Till exempel Helsingfors hovrätt har under 2020–2024 prövat sammanlagt fyra fall som har handlat om tillämpning av de nämnda paragraferna. Även om paragraferna om jämkning av hyrans belopp och villkor som gäller bestämmande av hyran hänvisar till domstol, kan det konstateras att paragraferna också kan tillämpas i alternativa organ för lösning av tvister, t.ex. konsumenttvistenämnden (se även konsumenttvistenämndens avgörande i plenum D/1906/43/2015, där nämnden ansåg att den är behörig i ärendet som gällde utredning av om hyran var skälig enligt 29 § i LHBL). Sedan 2015 har endast 20 fall i anknytning till tillämpningen av de nämnda paragraferna förts till konsumenttvistenämnden. Det låga antalet fall i konsumenttvistenämnden kan å andra sidan delvis förklaras med att formuleringarna i bestämmelserna hänvisar till domstol.

Även om 29–31 § i LHBL tillämpas sällan, underlättas lagtillämparnas arbete av att det i lagen finns noggranna anvisningar om vad som ska beaktas vid skälighetsprövningen och vad som ska anges i domen. Lagtillämparen skulle i vilket fall som helst bli tvungen att yttra sig om dessa

omständigheter, även om jämkningen sker med stöd av de allmänna bestämmelserna. Det finns alltså inget praktiskt eller principiellt hinder för att 29–31 § i LHBL fortfarande ska tillämpas på jämkning av ett villkor som gäller hyrans belopp i ett konsumentavtal.

2.5.4 Avtalsvillkorsdirektivet och jämkning av villkor som gäller hyrans belopp och bestämmande av hyran

Direktivet om oskäliga villkor i konsumentavtal (93/13/EEG, avtalsvillkorsdirektivet) gäller även hyresavtal mellan konsument och näringsidkare. Direktivet ska tillämpas på sådana avtalsvillkor som inte har förhandlats separat (artikel 2 och 3). Om man alltså har förhandlat separat om ett avtalsvillkor, faller det i regel utanför direktivets tillämpningsområde. I artikel 4.1 i avtalsvillkorsdirektivet föreskrivs det om bedömning av oskälighet. Enligt punkten ska frågan om ett avtalsvillkor är oskäligt, utan att detta påverkar tillämpningen av artikel 7, bedömas med beaktande av vilken typ av varor eller tjänster som avtalet avser och med hänsyn tagen, vid tiden för avtalets ingående, till alla omständigheter i samband med att avtalet ingicks samt till alla övriga villkor i avtalet eller något annat avtal som det är beroende av. Enligt artikel 4.2 i direktivet ska bedömningen av avtalsvillkorens oskälighet inte avse vare sig beskrivningen av avtalets huvudföremål eller å ena sidan förhållandet mellan pris och ersättning och å andra sidan sålda tjänster eller varor; detta gäller i den mån dessa villkor är klart och begripligt formulerade.

De materiellrättsliga bestämmelserna i avtalsvillkorsdirektivet har genomförts genom bestämmelserna i 4 kap. i KSL. Eftersom bestämmelserna om hyrans belopp och bestämmande av hyran i hyreslagarna avviker från konsumentskyddslagen, avviker de också från avtalsvillkorsdirektivet. Hyresgästens huvudsakliga prestationsskyldighet är att betala hyran, och därför är det möjligt att utesluta bedömningen av om hyrans belopp är oskäligt från konsumentskyddslagens och därmed även avtalsvillkorsdirektivets tillämpningsområde, men endast om villkoret är klart och begripligt formulerat. I regeringens proposition om genomförande av direktivet har undantaget motiverats på följande sätt: ”Eftersom förhållandet mellan priset eller ersättningen å ena sidan och den erhållna prestationen å andra sidan inte faller inom ramen för direktivets jämningsbestämmelser, finns det inget behov att ändra hyreslagens specialstadganden om skälighetsprövning av hyran, utan de kan fortsättningsvis tillämpas också på konsumentavtal. I stadgandet har därför intagits ett klarläggande tillägg, enligt vilket på jämkning av hyrans belopp tillämpas hyreslagen.” (RP 218/1994 rd, s. 17). Trots detta förutsätter direktivet att man i 6 § i LHBL och 5 § i LHAL till skillnad från nuläget beaktar sådana villkor om hyrans belopp som inte har förhandlats separat och som inte är klart och begripligt formulerade. Detta trots att avtalsvillkorsdirektivet även i nuläget har en så kallad direkt horisontell effekt. Domstolen bör alltså på tjänstens vägnar tillämpa avtalsvillkorsdirektivet, om man inte separat har förhandlat om ett oskäligt villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av hyran och villkoret inte är klart och begripligt formulerat.

2.6 Säkerhet

I 8 § i LHBL finns bestämmelser om ställande av säkerhet i hyresförhållande. Enligt 1 mom. kan hyresavtalets parter avtala om att en skälig säkerhet ska ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. En avtalspart kan inte ensidigt ålägga den andra avtalsparten att ställa säkerhet, utan säkerhet kan krävas endast om detta har avtalats. Om säkerhet kan avtalas både när hyresavtalet ingås och när avtalsvillkoren ändras. Om säkerhet kan avtalas för att trygga båda parternas eller endast den ena partens förpliktelser.

Säkerhetens användningsområde kan avtalas. Man kan komma överens om att säkerheten täcker alla försummelser av avtalsförpliktelserna i hyresförhållandet. Alternativt kan man komma

överens om att säkerheten endast täcker t.ex. hyresfordringar eller försummelser av vissa avtalsförpliktelser. Lagstiftaren har i och för sig avsett att bestämmelsen ska täcka alla typer av skador. Även högsta domstolen har i sitt prejudikat HD 2003:71 konstaterat att syftet med hyressäkerheten inte bara är att trygga obetalda hyror, utan även hyresvärdens övriga fordringar, såsom skadeståndsfordringar.

Hyresgäster och hyresvärdar förstår inte alltid eller kan långt ifrån alltid formulera tillräckligt noggrant vad säkerheten är avsedd för eller vad den kan användas till, vilket kan leda till rättsförluster. Dessutom kan de tro att säkerheten endast behövs för att säkerställa hyresbetalningen, trots att hyresgästen också har andra förpliktelser. Dessa omständigheter har ibland lett till meningsskiljaktigheter och tvister t.ex. om huruvida säkerheten utöver hyresbetalningen ska täcka alla förpliktelser som beror på hyresförhållandet och försummelser av dem. För att öka tydligheten och minska tvisterna bör man således överväga att i lagen separat föreskriva om att säkerheten ska täcka alla förpliktelser som grundar sig på hyresavtalet, om inte något annat har avtalats.

Som säkerhet kan ställas vad som helst som tryggar säkerhetstagarens ställning och som säkerhetstagaren godkänner som säkerhet. Säkerheten kan vara t.ex. pengar, varor, fast egendom, en förbindelse eller aktier. (RP 304/1994 rd, s. 54–55) Även t.ex. borgen kan användas som säkerhet, om säkerhetstagaren samtycker till detta. I 1 mom. anges dessutom att om den överenskomna säkerheten inte ställs i tid, får den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet häva avtalet. Hävningsrätt föreligger dock inte, om säkerheten har ställts innan meddelande om hävning delgavs. Hävningsrätten betonar vikten av att ställa säkerhet, om man har kommit överens om detta. (RP 304/1994 rd, s. 55; se även 49 § 1 mom. och 61 § 5 mom. i LHBL)

I 2 mom. föreskrivs det om den övre gränsen för säkerhetens maximibelopp. Med stöd av momentet är ett sådant villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra ogiltigt. Förutom kravet på skälighet (i 1 mom.) har säkerhetens maximibelopp alltså begränsats till tre månaders hyra med stöd av 2 mom. Skäligheten bedöms i regel utifrån hur stor skada avtalsbrottet kan orsaka säkerhetstagaren. Enligt 2 mom. kan dock ingendera avtalsparten krävas på en större säkerhet än vad som motsvarar tre månaders hyra. Ett annat villkor är ogiltigt.

Ovannämnda bestämmelse begränsar dock inte det ansvar som grundar sig på en borgensförbindelse, och därför kan hyresgästen och hyresvärden komma överens om att en part som inte är avtalspart ställer proprieborgen eller enkel borgen som säkerhet för att uppfylla avtalspartens förpliktelser (se även HD 2017:91). Om parterna t.ex. har avtalat om tre månaders penningsäkerhet, kan hyresvärden kräva proprieborgen för alla förpliktelser i hyresavtalet.

I den gällande lagen finns inga bestämmelser om hur man ska gå till väga vid återbetalning av säkerhet eller om tidsfristen för återbetalning. Lagen utgör dock inget hinder för att parterna avtalar om den tid inom vilken säkerheten ska återbetalas efter att hyresförhållandet har upphört eller avtalar om den tid inom vilken ett yrkande på realisering av säkerheten senast ska göras. Säkerhetstagaren ska vårda säkerheten omsorgsfullt och återbetala säkerheten vid hyresförhållandets utgång, om det inte är motiverat att använda säkerheten för att täcka en sådan skada för vilken säkerheten ställdes (RP 304/1994 rd, s. 55).

Till exempel i anvisningen God hyressed (2018, s. 11) konstateras att om det inte finns någon grund för att använda säkerheten, måste den återlämnas i sin helhet utan dröjsmål när hyresavtalet har upphört. Om den som ställt säkerheten inte har fullgjort sina förpliktelser på behörigt sätt, ska säkerhetstagaren underrätta den part som ställt säkerheten om sitt yrkande på

att säkerheten ska realiseras. Utgångspunkten kan anses vara att yrkandet ska framställas utan ogrundat dröjsmål efter det att eventuella försummelser kan konstateras, om inget annat har avtalats. Likaså konstateras i anvisningen God hyressed (2018, s. 11) att om hyresvärden har en grund för att behålla en del av säkerheten, ska skillnaden utan dröjsmål återlämnas till hyresgästen och att orsakerna till att en del av säkerheten behålls i detta fall utan dröjsmål ska meddelas skriftligen till den adress som hyresgästen har meddelat.

Eftersom det i praktiken har framkommit oklarheter om hur man ska förfara vid återbetalning eller innehållande av säkerhet eller inom vilken tid ett yrkande på säkerhet ska framställas, bör man överväga att ange förfaringssätten och tidsgränsen i lagen. Likaså bör behovet av reglering bedömas angående påföljderna av att en säkerhet har innehållits utan grund eller återbetalats för sent. Numera leder innehållande av hyressäkerhet utan grund i praktiken till betalning av dröjsmålsränta, om en part kräver det. Innehållande av hyressäkerhet leder däremot sällan till skada som ska ersättas. Orättmätigt innehållande av säkerhet uppfyller inte heller i sig rekvisitet för förskingring av en fordran enligt 28 kap. 4 § 3 mom. i strafflagen (se även HD 2021:36).

2.7 Delgivning

2.7.1 Allmän bestämmelse om delgivning

I 13 § i LHBL finns allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet. Enligt 1 mom. kan meddelanden och uppmaningar som avses i LHBL sändas per post i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder, om inte något annat föreskrivs i LHBL. 13 § 1 mom. i LHBL gäller således alla meddelanden och uppmaningar som avses i lagen, med undantag av dem om vilka det föreskrivs separat. Paragrafen tillämpas alltså inte om det t.ex. är fråga om delgivning av uppsägningsmeddelande (54 § i LHBL; se även 77 § i LHBL), varning om hävning (62 § i LHBL) eller meddelande om hävning (66 § i LHBL).

Dessutom anges i 1 mom. att om meddelandet har sänts på behörigt sätt, får avsändaren åberopa det, även om det försenas eller inte kommer fram till mottagaren. Om meddelandet alltså har sänts per post i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder, anses avsändaren ha fullgjort sin delgivningsskyldighet, och avsändaren behöver inte påvisa att meddelandet har nått mottagaren. Med rekommenderat brev avses ett brev som lämnas ut mot kvittering till mottagaren eller en person som mottagaren befullmäktigat. Avsändaren kan också begränsa kvitteringsrätten så att försändelsen endast lämnas ut till mottagaren personligen. Försändelsen kan följas med hjälp av en försändelsekod. Avsändaren får dock inget specificerat intyg på att försändelsen har överlämnats.

Paragrafen är inte tvingande, eftersom bestämmelsen inte hindrar användningen av andra delgivningssätt, såsom vanligt brev, e-post eller textmeddelande, eller muntliga meddelanden t.ex. per telefon. Då är det dock avsändarens ansvar att meddelandet når mottagaren, för att det ska ha önskad rättslig effekt (RP 304/1994 rd, s. 57). Med andra ord, om avsändaren av meddelandet vill använda något annat delgivningssätt än rekommenderat brev, är avsändaren vid behov skyldig att bevisa att meddelandet eller uppmaningen har anlänt till mottagaren. Dessutom finns det i LHBL flera bestämmelser som förutsätter att vissa meddelanden görs skriftligen, varvid alltså inte heller muntlig delgivning är möjlig. Sådana bestämmelser kan delas in i två kategorier: 1) meddelanden som ska delges bevisligen (se bl.a. 54, 62, 66 och 77 § i LHBL) och 2) andra meddelanden än meddelanden som ska delges bevisligen (se bl.a. 18, 27, 32, 42, 44, 46 och 89 § i LHBL).

I 2 mom. finns en särskild bestämmelse om delgivning, enligt vilken stämningar eller andra meddelanden eller uppmaningar enligt LHBL vilka gäller en lägenhet som makar gemensamt

eller den ena av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till någondera maken. Om den ena maken har flyttat från lägenheten, ska stämningar och övriga meddelanden lämnas åtminstone till den av makarna som är hyresgäst enligt hyresavtalet. Om man med stöd av bestämmelsen om solidariskt ansvar i 11 § i LHBL vill framställa ett yrkande till en make som inte är hyresgäst i lägenheten och som redan har flyttat bort från lägenheten, t.ex. gällande hyresbetalningar för den tid som maken bodde i lägenheten, ska yrkandet delges maken som har flyttat bort. Om man vill rikta yrkandet till båda makarna, ska båda delges yrkandet. (RP 304/1994 rd, s. 57)

Innehållet i 11 § i LHAL är identiskt med innehållet i 13 § 1 mom. i LHBL. Däremot innehåller 11 § i LHAL ingen sådan särskild bestämmelse som ingår i 13 § 2 mom. i LHBL.

2.7.2 Undantag från den allmänna bestämmelsen – bevislig delgivning

Om delgivning av uppsägning eller hävning av hyresavtal och eventuell föregående varning samt meddelande om fortsatt hyresförhållande från hyresgäst i andra hand föreskrivs på ett sätt som avviker från den allmänna bestämmelsen i 13 § i LHBL, dvs. de ska delges bevisligen. Skyldigheten att bevisligen delge ett skriftligt uppsägningsmeddelande eller hävningsmeddelande gäller både hyresvärden och hyresgästen. Däremot gäller bestämmelserna om varning om utövande av hävningsrätt endast hyresvärden. (54, 62 och 66 § i LHBL) Vilket bevisligt sätt som helst är tillräckligt, förutsatt att det kan bevisas att meddelandet har kommit fram (se t.ex. RP 304/1994 rd, s. 32). Däremot kan det allmänna delgivningssättet för meddelanden enligt 13 § i LHBL, dvs. rekommenderat brev, inte anses vara tillräckligt om det inte finns bevis på att meddelandet också de facto har anlänt till mottagaren.

Enligt 54 § 3 mom. i LHBL ska uppsägning ske bevisligen, men en uppsägning har också skett på behörigt sätt, om vid delgivning av uppsägningen har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning. Detta följer även av 11 kap. 25 § rättegångsbalken, enligt vilken ett skriftligt intyg av stämningssmannen ska anses styrka att delgivningen har verkställts så som intyget anger. I 54 § 4 mom. i LHBL anges att om det inte är bekant vem som är hyresgäst, får uppsägningsmeddelandet också delges hyresgästen genom att det publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande därom lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Meddelandet anses då ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut. Vidare anges i 54 § 5 mom. i LHBL att om uppsägningen inte har verkställts så som anges i paragrafen, är uppsägningen utan verkan.

Enligt 62 § 1 mom. i LHBL ska en skriftlig varning om utövande av hävningsrätt delges så som i 54 § 3–5 mom. anges om delgivning av uppsägningsmeddelande.

Enligt 66 § 2 mom. i LHBL ska hävningsmeddelandet delges bevisligen, men hävningsmeddelandet har också delgivits på behörigt sätt, om det vid delgivning har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning. I 66 § i LHBL föreskrivs inte om andra delgivningssätt och paragrafen innehåller ingen hänvisning till 54 § 3–5 mom. i LHBL. Därför är det t.ex. inte i sig tillräckligt att mellanhandsdelgivning enligt 54 § 4 mom. i LHBL används vid delgivning av hävningsmeddelande.

Enligt 77 § 1 mom. i LHBL ska en hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om en bostadslägenhet skriftligen meddela hyresvärden om detta senast en månad från det att hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Enligt samma moment ska ett sådant meddelande delges hyresvärden så som anges i 54 § 3 mom., det vill säga bevisligen.

Enligt 181 § 2 mom. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation kan ett meddelande som ska lämnas bevisligen lämnas genom en elektronisk metod som visar att mottagaren har fått meddelandet. Enligt förarbetena till 12 § 2 mom. i den tidigare lagen om tillhandahållande av informationssamhällets tjänster (458/2002) är sådana meddelanden som avses i bestämmelsen t.ex. meddelanden om att hyresavtalet för en bostadslägenhet eller affärslokal har sagts upp. Ett sådant meddelande kan också sändas på elektronisk väg om den metod som använts gör det möjligt att i efterhand bevisa att meddelandet har tagits emot. Det är t.ex. möjligt att använda en elektronisk kvittering, som mottagaren har undertecknat med en sådan avancerad elektronisk signatur som baserar sig på ett kvalificerat certifikat och har skapats med en säker anordning för signaturframställning (RP 194/2001 rd, s. 39–40).

I LHAL föreskrivs det om bevislig delgivning av meddelande om uppsägning eller hävning av hyresavtal och eventuell varning som föregår hävning på motsvarande sätt som i LHBL (se 43, 49 och 53 § i LHAL).

2.7.3 Utveckling av elektronisk kommunikation och delgivningsbestämmelsernas funktion i den förändrade omvärlden

Efter att LHBL och LHAL trädde i kraft har betydelsen av elektronisk kommunikation ökat kraftigt. Även i hyresförhållanden används numera i mycket stor utsträckning olika digitala kommunikationskanaler. Till exempel på basis av en enkät som Suomen Vuokranantajat ry lät göra 2024 (2 205 svar) använde 96,1 procent av hyresvärdarna antingen textmeddelanden, e-post eller en plattform på sociala medier, såsom WhatsApp eller Facebook, som kontaktsätt med hyresgästerna.

I regel har det varit problemfritt att hålla kontakten och lämna meddelanden som avses i lag elektroniskt, och ofta bekräftar parterna mottagandet av meddelandena på något sätt. Ett problem kan dock anses vara att man i ett hyresavtal vanligtvis uppger flera olika adressuppgifter och andra kontaktuppgifter (postadress, e-postadress, telefonnummer osv.) utan att man närmare kommer överens om eller anger vilket kontaktsätt eller vilken kontaktuppgift, adress eller elektronisk kommunikationskanal som kommer att eller kan användas för att sköta ärenden som gäller hyresförhållandet eller för att sända sådana meddelanden som avses i lag. Detta kan leda till oklarhet om vilket kontaktsätt eller vilken adress, kontaktuppgift eller elektronisk kommunikationskanal som ska användas för meddelanden om hyresförhållandet. Samtidigt kan det förbli oklart vilka kommunikationsmedel parterna aktivt bör följa upp för att få information om eventuella kontakter eller meddelanden. Då är det möjligt att ett meddelande skickas till en sådan kontaktuppgift eller via en sådan kommunikationskanal som den andra parten de facto inte använder eller följer, eftersom man inte separat har avtalat om användningen av kanalen i hyresavtalet.

Därför behöver det bedömas om det i hyresavtalet eller i något annat avtal bör krävas en tydligare överenskommelse mellan parterna i hyresförhållandet om vilket kontaktsätt eller vilken elektronisk kommunikationskanal och tillhörande kontaktuppgift som ska användas för att sköta ärenden som gäller hyresförhållandet eller för att skicka och ta emot sådana meddelanden som avses i lag.

Bestämmelserna om delgivning i LHBL och LHAL motsvarar till väsentliga delar bestämmelserna i hyreslagen som trädde i kraft 1987 (se RP 304/1994 rd, s. 80 och 88). De gällande bestämmelserna om delgivning beaktar dock inte den digitala kommunikationens utbredning och relaterade behov eller utmaningar. Bestämmelserna om delgivning i hyreslagarna kan till många delar anses vara föråldrade och de möjliggör inte i tillräcklig utsträckning utnyttjande av de elektroniska kommunikationskanaler eller leveranssätt som den

digitala utvecklingen har medfört eller utnyttjande av vanlig brevpост. Till exempel kravet på att de meddelanden och uppmaningar som avses i lagen enligt huvudregeln bör sändas i rekommenderat brev motsvarar inte nutiden. De nuvarande allmänna bestämmelserna om delgivning (13 § i LHBL och 11 § i LHAL) har i praktiken inneburit att om meddelanden och uppmaningar som avses i lagarna har sänts på annat sätt än som rekommenderat brev, ska avsändaren – för att försäkra sig om fullgörandet av delgivningsskyldigheten – ha fått mottagarens kvittering eller använt något annat bevisligt sätt på vilket avsändaren har kunnat bevisa delgivningen av meddelandet eller uppmaningen. Då har korrekt delgivning alltså i stor utsträckning hängt på om mottagaren har svarat på meddelandet eller om mottagaren har reagerat på något annat sätt så att avsändaren kan bevisa att meddelandet faktiskt har mottagits..

För jämförelsens skull kan det konstateras att det i 111 § 1 mom. som gäller fullgörande av delgivningsskyldigheten i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) anges att meddelanden som avses i den lagen, med undantag för hävningsmeddelanden, får sändas per post under mottagarens vanliga adress eller på elektronisk väg, om mottagaren har godkänt elektronisk delgivning. Även t.ex. i 9 kap. 4 § som gäller meddelande om upphävande av arbetsavtal i arbetsavtalslagen (55/2001) konstateras att meddelande om upphävande av arbetsavtal ska tillställas arbetsgivaren eller dennes representant eller arbetstagaren personligen, men om detta inte är möjligt kan meddelandet skickas per brev eller i elektronisk form. I dessa bestämmelser förutsätts således i regel inte användning av rekommenderat brev eller bevislig delgivning.

I LHBL och LHAL har kraven på delgivning av exempelvis ett uppsägningsmeddelande och en eventuell varning som föregår hävning satts ännu högre (bevislig delgivning): inte ens ett rekommenderat brev har ansetts vara tillräckligt, om det inte samtidigt har funnits bevis på att meddelandet eller varningen också de facto har mottagits. Detta har i synnerhet i fråga om de sistnämnda situationerna lett till att hyresgäster som undviker kontakt och meddelanden har kunnat förlänga hyresförhållandets längd utan grund, t.ex. när det inte har varit aktuellt att häva hyresförhållandet utan att först ge en varning. Problem vid delgivning av meddelanden verkar främst gälla situationer där mottagaren av meddelandet eller varningen antingen är passiv eller försöker undvika att ta emot meddelandet eller varningen, och ärendet senare blir föremål för en tvist. Även om meddelandet i sådana fall hade sänts på behörigt sätt och omsorgsfullt utan felmeddelanden eller andra tecken på att det inte skulle ha anlänt till mottagaren, har avsändaren i händelse av en eventuell tvist dock varit tvungen att skaffa bevis på att mottagaren de facto har tagit emot meddelandet eller varningen. För att avsändaren ska kunna anses ha fullgjort sin delgivningsskyldighet har man alltså i praktiken förutsatt att avsändaren förmår lägga fram bevis på att mottagaren separat har kvitterat att meddelandet eller varningen har anlänt eller på annat sätt reagerat på mottagandet.

När man jämför de allmänna bestämmelserna som gäller meddelanden och uppmaningar i LHBL och LHAL samt kravet på bevislig delgivning av vissa meddelanden och varningar med annan materiell reglering som innehåller normer för delgivning, är det motiverat att bestämmelserna om delgivning i LHBL och LHAL ses över så att de motsvarar nutiden. Samtidigt – men framför allt med beaktande av meddelandets eller varningens karaktär och dess inverkan på parterna i hyresförhållandet – måste man bedöma hur långtgående krav som ska ställas på avsändaren av meddelandet för att denne ska kunna anses ha fullgjort sin delgivningsskyldighet på behörigt sätt.

Enligt LHBL har uppsägning och hävning skett på behörigt sätt, om man vid delgivningen har iakttagit vad som gäller delgivning av stämning (54 § 3 mom. och 66 § 2 mom. i LHBL). Motsvarande bestämmelser i LHAL är 43 § 3 mom. och 53 § 2 mom. När hyreslagarna trädde i kraft innebar delgivning av stämning både delgivningssättet i bostadsdomstolarna och delgivningssättet i andra underrätter. Bostadsdomstolarna lades ned genom en lag som trädde i

kraft 2003 (599/2002). Samtidigt upphävdes de särskilda delgivningsbestämmelserna som gällde bostadsdomstolsärenden. Bestämmelser om delgivning av stämning enligt LHBL och LHAL finns således numera bara i 11 kap. i rättegångsbalken. Även bestämmelserna om delgivning av stämning i rättegångsbalken har dock ändrats flera gånger under LHBL:s och LHAL:s giltighetstid. Det framgår inte av bestämmelserna i LHBL och LHAL eller i beredningsmaterialet vilka bestämmelser om delgivning av stämning i 11 kap. i rättegångsbalken som ska tillämpas vid delgivning av meddelanden om uppsägning och hävning enligt LHBL eller LHAL. Enligt rättegångsbalken beror de bestämmelser som ska iakttas vid delgivning av stämning t.ex. på om det är fråga om s.k. summariska eller omfattande tvistemål och om delgivningen sköts av en part, en domstol eller en stämningsman. Därför behöver det också bedömas hur hänvisningen till delgivning av stämning kan preciseras eller förtydligas.

2.8 Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

I god hyressed ingår att hyresgästen meddelar hyresvärden vilka personer som bor i bostaden (God hyressed 2018, s. 4). I den gällande lagen finns dock inga bestämmelser om hyresgästens skyldighet att anmäla de personer som bor i lägenheten. Lagen hindrar å andra sidan inte parterna redan nu från att komma överens om att hyresgästen ska meddela vem som använder bostaden för boende. Å andra sidan förhindrar 26, 60 och 66 § i LHBL att man kan komma överens om särskilt betydande påföljder för brott mot ett sådant villkor. Ett sådant avtalsvillkor kan förvisso också indirekt utvidga hyresvärdens uppsägningsrätt, så att detta kan påverka bedömningen av om hyresvärdens uppsägning strider mot god sed.

Enligt 17 § i LHBL får hyresgästen använda bostadslägenheten som gemensamt hem i första hand för hyresgästen och hyresgästens make och de barn som hör till familjen. Hyresgästen får använda lägenheten som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting, om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning. Hyresgästen har också rätt att genom underuthyrning eller annars upplåta högst hälften av lägenheten för att användas av någon annan för boende, förutsatt att hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning. I lägenheten kan således utöver den egentliga hyresgästen bo flera andra personer samtidigt.

Om hyresgästen inte enligt god hyressed meddelar hyresvärden vilka personer som vid respektive tidpunkt bor i lägenheten, kan hyresvärden inte bedöma om de personer som bor i lägenheten de facto har rätt att bo där enligt 17 § i LHBL. Detta kan i sin tur vara problematiskt, eftersom t.ex. en grund för bolagsvederlaget kan vara antalet personer som bor i lägenheten eller annars använder den, vilket innebär att aktieägaren med stöd av 3 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) ska meddela bolaget detta antal. Eftersom hyresgästen även utan särskild anmälan får använda bostadslägenheten som bostad för sin make och de barn som hör till familjen, kan aktieägaren inte alltid veta hur många som bor i lägenheten och har således ingen faktisk möjlighet att uppfylla sin anmälningsskyldighet enligt lagen om bostadsaktiebolag. Hyresvärden kan således betala ett mindre bolagsvederlag än denne borde utifrån antalet personer som bor i lägenheten, varvid de övriga aktieägarna, dvs. i sista hand i allmänhet andra boende, är tvungna att betala vederlag även för de personer som inte har anmälts. Försummelse av aktieägarens anmälningsskyldighet kan också leda till att aktieägaren i efterskott måste betala bolagsvederlag till bolaget enligt det faktiska antalet personer som bott i lägenheten. (se RP 24/2009 rd, s. 78)

Enligt 19 § i LHBL är hyresgästen och andra boende i lägenheten solidariskt ansvariga för skador som hyresgästen eller andra boende av oaktsamhet har orsakat lägenheten. Hyresvärdens möjligheter att åberopa solidariskt ansvar är mycket begränsade om hyresvärden inte känner till andra boende i lägenheten. Information om vem eller vilka som bor eller har bott i bostaden kan således behövas också för att utreda andra ansvarsfrågor än sådana som gäller makars

solidariska ansvar. I fråga om solidariskt ansvar är det också värt att notera att LHBL inte heller förutsätter att hyresgästen meddelar om han eller hon bor med sin make eller sambo, trots att det i lagen finns många bestämmelser som tillämpas på maken. I 11 § i LHBL finns bestämmelser om makarnas solidariska ansvar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet för ett gemensamt hem. Ansvaret för en lägenhet som makarna använder som gemensam bostad övergår på den make som inte ursprungligen har hyrt lägenheten, om den make som har hyrt lägenheten flyttar bort från bostaden. Med stöd av 53 § 1 mom. i LHBL får den ena maken i allmänhet inte ensam säga upp hyresavtalet för ett gemensamt hem utan den andra makens samtycke. Om hyresgästen inte har meddelat hyresvärden att lägenheten fungerar som makarnas gemensamma hem och hyresvärden inte heller annars har fått kännedom om detta, får ovannämnda paragrafer inte nödvändigtvis den betydelse som har varit avsikten med dem.

Hyresvärden har i allmänhet inte heller möjlighet att bedöma om hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem enligt 45 § i LHBL, om hyresvärden inte på förhand känner till vilka personer som bor i lägenheten och som överlåten enligt paragrafen kan gälla.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att hyresvärden kan ha ett behov som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag av att åtminstone veta antalet personer som bor i lägenheten. Hyresvärden behöver dessutom också i vissa situationer känna till identiteten på och kontaktuppgifterna till de andra boende i lägenheten. Därför bör man överväga att i lagen föreskriva om hyresgästens skyldighet att meddela hyresvärden om de personer som bor i lägenheten utöver hyresgästen själv, deras kontaktuppgifter samt grunden för deras rätt att bo i lägenheten.

2.9 Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Enligt 18 § 1 mom. i LHBL får hyresgästen för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan sådan orsak vistas på annan ort och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Bestämmelsen om tillfällig upplåtelse av lägenhet fogades för första gången till hyreslagen 1961 (82/1961), 9 § 3 mom. Enligt bestämmelsen fick en hyresgäst, som på grund av anställning, arbete eller studier eller av annan sådan orsak övergående vistades på annan ort, för tiden för sin frånvaro upplåta lägenheten till en person, som hyresvärden skäligen kunde nöjas med. Bestämmelsen motiverades med att förhållandena under hyresförhållandet kan bli sådana att hyresgästen har en helt godtagbar orsak att upplåta användningen av lägenheten till någon annan, t.ex. på grund av arbete eller studier utomlands under en viss tid. Då skulle det vara oskäligt att hyresgästen var tvungen att häva avtalet, om hyresvärden vägrade ge sitt tillstånd (Huoneenvuokralakikomitean mietintö 1957:8, s. 34).

I senare reformer av hyreslagstiftningen har endast smärre ändringar gjorts i bestämmelsens innehåll. I hyreslagen från 1987 fastställdes en maximitid på två år för tillfällig upplåtelse av lägenhet (653/1987, 22 §). Bestämmelsen i den gällande lagen ändrades endast genom att till bestämmelsen foga ett omnämnande om att bostaden kan upplåtas tillfälligt på grund av sjukdom. Enligt förarbetena till lagen kan bestämmelsen också tillämpas vid avtjänande av värnplikt (RP 304/1994 rd, s. 59).

Det gällande 1 mom. i 18 § i LHBL har utarbetats så att vistelse på annan ort är en absolut förutsättning för att 1 mom. ska tillämpas. I förarbetena till paragrafen har man inte tagit ställning till saken. Enligt en tolkning av bestämmelsens ordalydelse kan t.ex. en hyresgäst som blivit intagen för institutionsvård inte tillfälligt upplåta bostaden och på så sätt trygga att bostaden förblir i hans eller hennes användning, om vårdplatsen finns på samma ort som

hyresbostaden. Högsta domstolen har dock i sitt avgörande HD 2014:49 ansett att vistelse på annan ort inte är en absolut förutsättning för att 1 mom. ska tillämpas. Högsta domstolen ansåg i nämnda avgörande att hyresgästen med stöd av 1 mom. hade rätt att tillfälligt upplåta bostadslägenheten att användas av någon annan när han själv var förhindrad att använda lägenheten medan han befann sig i fängelset, även om fängelset fanns på samma ort som bostadslägenheten.

I sin nuvarande form motsvarar 18 § 1 mom. i LHBL således inte lagstiftarens ursprungliga syfte eller rådande rättspraxis. På grund av detta bör 1 mom. ses över så att en förutsättning för tillfällig upplåtelse är att en i bestämmelsen nämnd orsak eller någon annan sakligt godtagbar orsak faktiskt förhindrar användningen av bostadslägenheten tillfälligt – oberoende av om hyresgästen vistas på en annan ort än den där bostadslägenheten är belägen eller inte.

2.10 Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenhet eller lokal

Bestämmelser om hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet respektive affärslokal finns i 22 § i LHBL respektive 20 § i LHAL. Enligt 1 mom. i nämnda paragrafer ska hyresgästen utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lägenheten eller lokalen vid en lämplig tid för att övervaka lägenhetens eller lokalens skick och vård. Om avsikten är att lägenheten eller lokalen ska säljas eller hyras ut på nytt, har hyresvärden enligt 2 mom. i samma paragrafer rätt att visa lägenheten eller lokalen vid en tid som är lämplig för hyresvärden och hyresgästen. Även 14 och 21 § i LHBL samt 12 och 19 § i LHAL hänför sig till hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen. Enligt 14 § 1 mom. i LHBL respektive 12 § 1 mom. i LHAL har hyresvärden rätt att få handräckning av en polismyndighet, om tillträde till lägenheten eller lokalen som avses i 21 eller 22 § i LHBL respektive 19 eller 20 § i LHAL förvägras. I 21 § i LHBL och 19 § i LHAL föreskrivs bland annat om hyresvärdens rätt att utföra reparations- och ändringsarbeten samt vidta vårdåtgärder i lägenheten eller lokalen.

Lagstiftningsramen för hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen är inte helt problemfri. För det första är det för att gestalta helheten i nuläget inte tillräckligt att den som tillämpar lagen endast sätter sig in i innehållet i 22 § i LHBL eller 20 § i LHAL, även om man skulle kunna anta detta utifrån paragrafernas rubriker ”Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet” och ”Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal”. För att gestalta helheten bör lagtillämparen också förstå att sätta sig in i 14 och 21 § i LHBL eller 12 och 19 § i LHAL. För det andra har man i de gällande lagarna inte i tillräcklig utsträckning beaktat situationer där man är tvungen att utföra ett brådskande reparations- eller ändringsarbete eller vidta en brådskande vårdåtgärd i lägenheten eller lokalen. För jämförelsens skull kan det konstateras att det i 8 kap. 1 § 2 mom. i den gällande lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs att besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art. För det tredje beaktas i LHBL inte heller situationer där hyresgästen förhåller sig passivt till hyresvärdens förfrågan om en lämplig tidpunkt, och lagen innehåller inga anvisningar om hur man ska gå till väga i dessa situationer. Av dessa orsaker är det befogat att bedöma hur hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet eller affärslokal och bestämmelserna om detta kan förtydligas och kompletteras.

2.11 Rökförbud

Tobakslagen (549/2016) innehåller bestämmelser om rökning i bostadssammanslutningar, med vilka avses olika former av bostadssammanslutningar på ett heltäckande sätt. Dessa är bland annat bostadsaktiebolag, bostadsrättsbostäder och hyreshus. Enligt 78 § i tobakslagen är tobaksrökning förbjuden i gemensamma och för allmänheten avsedda lokaler i

bostadssammanslutningar. Dessutom får en bostadssammanslutning förbjuda tobaksrökning på gemensamma utomhusområden som den innehar. Enligt 79 § i tobakslagen kan en bostadssammanslutning hos kommunen ansöka om rökförbud på balkongerna till lägenheterna i byggnaden, utomhusområden som används av lägenheterna och inne i lägenheterna. Man kan också ingripa i problem med tobaksrök med stöd av hälsoskyddslagstiftningen. Dessutom är det möjligt att enligt lagen om bostadsaktiebolag besluta om rökförbud genom en ändring av bolagsordningen.

I LHBL finns det inga separata bestämmelser om rökning, men i hyresbostäder är det möjligt – och också mycket vanligt – att ingripa i rökning genom att i hyresavtalet ta in ett villkor som förbjuder rökning. Om ett villkor om rökförbud har tagits in i hyresavtalet, har hyresgästen förbundit sig att iaktta förbudet. Brott mot förbudet kan ha betydelse vid bedömningen av om en uppsägning har varit oskäligen på det sätt som avses i 56 § 1 mom. 2 punkten i LHBL och om hyresvärden har haft en godtagbar orsak till uppsägningen. Brott mot rökförbudet har däremot i allmänhet inte ansetts utgöra en grund för hävning av hyresavtalet.

Dessutom kan hyresavtalet ändras under hyresförhållandet så att ett rökförbud inkluderas i avtalet. Hyresvärden får dock inte ensidigt göra en sådan ändring, utan ändringen förutsätter hyresgästens godkännande. I praktiken har det lett till oklarhet om huruvida uppsägningen är förenlig med 56 § 1 mom. 2 punkten i LHBL, om hyresgästen vägrar att godkänna en avtalsändring som gäller rökförbud och hyresvärden åberopar denna vägran.

Arbetsgruppen för utveckling av tobaks- och nikotinpolitiken har i sitt betänkande bland annat föreslagit att man i LHBL ska föreskriva generellt om rökförbud i nya hyresförhållanden i bostadslägenheter i bostadssammanslutningar, på tillhörande balkonger samt i utomhusutrymmen och andra utomhusområden (se social- och hälsovårdsministeriets rapporter och promemorior 2023:5, s. 12, 42 och 46). Det är befogat att bedöma om förslaget behövs med beaktande av bland annat främjandet av folkhälsopolitiken, den avtalsfrihet som råder i hyresförhållanden mellan parterna samt att det handlar om personlig frihet, privatliv och hemfrid. Samtidigt är det också befogat att bedöma om ett eventuellt rökförbud bör utvidgas även till sådana redan gällande hyresavtal där man inte har kommit överens om att rökning är tillåten.

2.12 Justering av hyra samt förmåner

2.12.1 Bestämmande av hyran

Enligt 27 § 1 mom. i LHBL bestäms hyran enligt vad som har avtalats, om inte något annat följer av LHBL eller någon annan lag. Enligt denna grundläggande bestämmelse ska man, om man vill ändra hyran, avtala om hyresbeloppet såväl när hyresavtalet ingås som när någon under hyresförhållandets gång vill justera hyresbeloppet. Enligt 27 § 2 mom. i LHBL kan avtal om justering av hyran ingås med beaktande av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000). Vidare anges i andra meningen i 2 mom. att 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 den grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Dessutom föreskrivs i tredje meningen i 2 mom. att innan den höjda hyran träder i kraft ska hyresvärden skriftligen underrätta hyresgästen om den nya hyran och om vid vilken tidpunkt den träder i kraft.

I regeringens proposition (RP 304/1994 rd) ingick inga uttryckliga bestämmelser om vad som kan avtalas om höjning av hyran, med undantag av hänvisningen till lagstiftningen om användningen av indexvillkor. Justeringen av hyran har dock behandlats i regeringens

proposition i samband med huvudregeln i 27 § 1 mom. I samband med detta konstaterades bland annat att om parterna under hyresförhållandet vill tillämpa ett särskilt förfarande för ändring av hyran, ska ett villkor med detta innehåll tas in i avtalet. Av avtalet måste också framgå villkor som innebär att den ena parten t.ex. ska lämna den andra parten ett meddelande innan en hyresändring träder i kraft. Om parterna avtalar om att hyran alltid ska justeras vid en bestämd tidpunkt utan särskilt meddelande, måste avtalsklausulen vara mycket entydigt formulerad. Således finns det talrika möjligheter till ändring av hyran, men avtalen ska på denna punkt vara entydiga och begripliga. (RP 304/1994 rd, s. 66)

Andra och tredje meningen i 27 § 2 mom. i LHBL grundar sig på miljöutskottets betänkande (MiUB 24/1994 rd). Utskottet ansåg att eftersom det kan avtalas mycket fritt om hyran, justeringen av hyran och justeringsförfarandet, var det nödvändigt att föga bestämmelser till lagen angående en situation där det har avtalats att hyresvärden medan hyresförhållandet pågår har rätt att ensidigt bestämma när och med hur mycket hyran höjs. Enligt utskottet var detta slag av avtalsvillkor ogiltigt, om det inte samtidigt hade avtalats om de grunder på vilka hyresbeloppet får höjas. Dessutom föreslog utskottet en bestämmelse om att hyresvärden alltid ska meddela hyresgästen om en hyreshöjning som grundar sig på ett sådant villkor innan den nya hyran kan träda i kraft. (MiUB 24/1994 rd, s. 5).

Högsta domstolen har i sitt avgörande HD 2016:5 bedömt när hyresvärden enligt LHBL ska meddela om en ny hyra. Högsta domstolen ansåg att bestämmelsen i 27 § 2 mom. i LHBL om skriftligt meddelande av hyresvärden på förhand inte gäller fall där det av hyresavtalet tydligt framgår hur stor den nya hyran blir och när den träder i kraft. Om man har avtalat om dessa grunder för hyresbetalningen, kan man också avtala om att hyresgästen på eget initiativ börjar betala höjd hyra om villkoren uppfylls.

Den nuvarande 27 § i LHBL förutsätter alltså inte i alla situationer att hyresvärden meddelar om en ny hyra, för att hyreshöjningen ska träda i kraft. För att det inte ska finnas någon skyldighet att underrätta hyresgästen, ska villkoret om höjning vara mycket entydigt när man i hyresavtalet har kommit överens om att hyran alltid justeras från en viss tidpunkt utan separat meddelande. Hyreshöjningen behöver alltså inte meddelas, om villkoret om höjning i hyresavtalet är sådant att höjningens storlek och tidpunkten för när den träder i kraft antingen framgår direkt av avtalet eller kan beräknas på basis av det (t.ex. enligt det avtalade indexet). Vid sådana villkor om hyreshöjning på basis av vilka endast hyresvärden kan beräkna hyreshöjningen, ska hyresvärden dock enligt lagen alltid skriftligen meddela hyresgästen om den nya hyran och datumet då den träder i kraft. När det inte finns någon separat skyldighet att underrätta hyresgästen, sker justeringen av hyran automatiskt utan att det krävs aktiva åtgärder av hyresvärden, och då ska hyresgästen på eget initiativ börja betala höjd hyra.

I anvisningen God hyressed (2018, s. 9) rekommenderas det att hyresvärden meddelar hyresgästen om höjningen, även när det gäller sådana hyreshöjningsvillkor där det ur avtalet klart framgår när höjningen träder i kraft och exakta beräkningsprinciper för hyreshöjningen. I anvisningen konstateras det dessutom på samma sida att det rekommenderas att meddelande om hyreshöjning ges i god tid, t.ex. en månad innan höjningen träder i kraft. För jämförelsens skull kan det konstateras att när hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder höjs, ska hyresvärden i enlighet med 32 § 1 mom. i LHBL lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran för att den ska träda i kraft, och hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades.

Meddelandeförfarandet i bestämmelserna om justering av hyran i 27 § i LHBL motsvarar inte den nivå av tydlighet som kan förutsättas i hyresförhållanden. Justering av hyran samt

information om när den höjda hyran träder i kraft och hur stor den är hör till de viktigaste frågorna i hyresförhållandet. Även i de fall då tidpunkten för höjningen och de exakta beräkningsprinciperna framgår tydligt och entydigt av villkoret om höjning, är det inte motiverat att förutsätta att hyresgästen förstår eller kommer ihåg att börja betala den höjda hyran på eget initiativ utan separat meddelande. Bestämmelsen bör bättre än i nuläget trygga hyresgästens ställning, eftersom hyresgästen i princip kan anses vara den svagare parten i avtalsförhållandet. Eftersom förfarandet vid justering av hyran ibland har orsakat meningsskiljaktigheter, bör man i lagen närmare beskriva meddelandeförfarandet när hyresvärden vill höja hyran. Utgångspunkten kan anses vara att meddelandet ska lämnas innan den nya hyran träder i kraft. Att hyresvärden beräknar och meddelar hyresbeloppet minskar sannolikt meningsskiljaktigheterna om tolkningen av hyresjusteringen. Bestämmelsen bör dessutom ses över på grund av att lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000), som var i kraft 1.1.2001–31.12.2012, inte längre är i kraft.

2.12.2 Eventuella förmåner i anslutning till hyresförhållandet

Meddelandeskyldigheten enligt 27 § i LHBL gäller endast höjning av hyran. Hyran är ett vederlag för nyttjanderätten till lägenheten. Användningen av lägenheten kan också vara förenad med förmåner, för vilka en separat ersättning betalas. Sådana förmåner är t.ex. värme, el och vatten till lägenheten (RP 304/1994 rd, s. 103–104). Lagen innehåller för närvarande inga allmänna bestämmelser om uttagande eller höjning av sådana separata ersättningar.

I 32 § 2 mom. i LHBL föreskrivs det dock särskilt i fråga om aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder att 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 inte behöver meddelas separat. En förutsättning är dock att det i hyresavtalet har avtalats att förmånen ska ersättas separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Förbrukningen under varje betalningsperiod ska dock meddelas hyresgästen. 32 § 2 mom. i LHBL gäller alltså endast ökning av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten, om höjningen av en viss ersättning som ska betalas separat grundar sig på en ökning av förbrukningen eller antalet personer som bor i bostaden. I princip är det motiverat att alla kostnader som inte ingår i hyran och som enligt avtal ska ersättas separat faller utanför meddelandeskyldigheten.

Bestämmelserna om separata ersättningar som inte ingår i hyran motsvarar i nuläget inte på bästa möjliga sätt de praktiska behoven. Därför finns det skäl att precisera förhållandet mellan meddelanden om hyreshöjningar enligt 27 § i LHBL och uttagande av särskilda ersättningar. Eftersom motsvarande bestämmelser om aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder redan finns i det gällande 2 mom. i 32 § i LHBL, är det befogat att precisera även denna paragraf så att bestämmelserna om ersättningar som inte ingår i hyran är enhetliga i fråga om fritt finansierade hyresbostäder och subventionerade hyresbostäder.

2.13 Hyresrekommendationer

Enligt 28 § i LHBL kan statsrådet efter att ha hört bostadsrådets hyressektion meddela rekommendationer om justering av hyrorna. Bostadsrådet har sedermera upplösts genom statsrådets beslut (436/2003). Det handlar om ett bemyndigande som endast berättigar till rekommendationer om justering av hyrorna för bostadslägenheter. Bestämmelsen förpliktar eller berättigar således inte till justering av hyran på det sätt som rekommenderas, utan parterna i hyresförhållandet kommer sinsemellan överens om huruvida de rekommendationer som meddelats med stöd av paragrafen ska iaktas i hyresförhållandet. Rekommendationerna är inte

heller bindande för domstolarna och ger inte någondera avtalsparten ensidig verkställighetsrätt. (RP 304/1994 rd, s. 29 och 67)

Bestämmelsens betydelse har förblivit mycket liten, eftersom statsrådet med stöd av bemyndigandet endast har meddelat rekommendationer en gång för över 25 år sedan. Det handlar om statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras (409/1998). Rekommendationerna gäller framför allt hur en engångsförhöjning av hyran kan hållas skälig samt uppsägning av avtalet för att justera hyran. Rekommendationerna kompletterar rekommendationen i anvisningen God hyressed (2018, s. 9), enligt vilken höjningarna inte får överstiga 15 procent per år förutom i sådana fall att det genomförs betydande reparationer i fastigheten som höjer hyresvärdet på fastigheten och bostaden avsevärt.

Rekommendationer i beslut som utfärdas med stöd av bemyndigandet i paragrafen kan över huvud taget inte längre i nutid anses ha en sådan praktisk betydelse som skulle motivera att bemyndigandet bevaras. I och med grundlagsreformen anses dessutom ”bemyndigande att meddela rekommendationer” som det som avses i bestämmelsen inte längre vara ändamålsenligt. Det torde alltså inte komma i fråga att uppdatera rekommendationerna utan att ändra bestämmelsen. Därför är det befogat att upphäva 28 § i LHBL.

2.14 Upphörande av hyresavtal

2.14.1 Grunder för uppsägning av hyresavtal

Allmänt

I 51 § 1 mom. i LHBL anges att om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, om inte något annat avtalas eller följer av LHBL eller någon annan lag. Enligt 2 mom. i samma paragraf upphör ett tidsbestämt hyresavtal på grund av uppsägning endast så som anges i 39, 44, 46, 55, 90 och 91 §. Om inte något annat har angetts eller avtalats, upphör avtalet på grund av uppsägning när uppsägningstiden har gått ut.

Enligt 39 § i LHBL har en köpare på exekutiv auktion rätt att säga upp avtalet i den situation som avses i bestämmelsen. Enligt 45 § i lagen har en hyresgäst som inte inom angiven tid får svar på sin begäran om tillstånd att överlåta hyresrätten rätt att säga upp avtalet. I dessa situationer gäller uppsägningsrätten dock endast i en månad. Enligt 46 § i LHBL har hyresgästens dödsbo rätt att säga upp hyresavtalet oberoende av vad som har avtalats om avtalets längd eller uppsägningstidens begynnande.

Dessutom kan domstolen berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 55 § i LHBL. Tillåtna grunder för uppsägning av ett tidsbestämt hyresavtal är för hyresgästen t.ex. att han eller hon flyttar till en annan ort på grund av sitt arbete och för hyresvärden t.ex. att lägenheten behövs för en familjemedlem av en orsak som hyresvärden inte kunde förutse när avtalet ingicks. Endera parten kan säga upp ett tidsbestämt avtal också om det vore uppenbart oskäligt för parten att avtalet hålls i kraft.

Hyresvärden ska med stöd av 54 § 1 mom. i LHBL bland annat nämna grunden för uppsägningen i ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Med stöd av 5 mom. i paragrafen är uppsägningen av avtalet utan verkan, om den inte har verkställts så som anges i paragrafen.

För att skydda hyresgästen föreskrivs det i 56 § i LHBL att hyresgästen kan yrka på att domstolen ska förklara att hyresvärdens uppsägning av ett hyresavtal som gäller tills vidare är

utan verkan. Uppsägningen är för det första utan verkan om uppsägningen grundar sig på en justering av ett avtalsvillkor som gäller hyran eller bestämmande av hyran, så att det justerade villkoret med stöd av 30 § i lagen ska anses vara oskäligt. Uppsägningen är också utan verkan om den med beaktande av hyresgästens förhållanden är oskälig på något annat sätt och det inte finns någon godtagbar orsak till den. Hyresgästens rätt att säga upp ett hyresavtal för bostadslägenhet som gäller tills vidare är inte begränsad.

Om hyresvärden säger upp avtalet i strid med god sed som ska följas i hyresförhållanden, är hyresgästen med stöd av 57 § i LHBL alltid berättigad till skadestånd och gottgörelse. Hyresgästen har rätt till ersättning t.ex. om avtalet upphör på grund av uppsägning av någon annan än en godtagbar orsak. Hyresgästen kan i ovannämnda fall också i domstol få uppsägningen förklarad vara utan verkan, men detta är inte en förutsättning för att få ersättning och gottgörelse.

Bestämmelserna om uppsägningsrätt är dispositiva, dvs. hyresgästen och hyresvärden kan avtala om uppsägningsgrunder som avviker från lagen. Friheten att avtala om uppsägningsrätten begränsas dock av 60 § i LHBL, enligt vilken ett avtalsvillkor som begränsar hyresgästens rätt till uppsägningskydd eller ersättning enligt 56 och 57 § är ogiltigt.

I LHBL har hyresgästens uppsägningsrätt begränsats separat i fråga om en bostad som makar använder som gemensamt hem. I 53 § 1 mom. i LHBL anges att när makar bor i en bostadslägenhet som de tillsammans eller den ena av dem har hyrt och som används som deras gemensamma hem, får den ena maken inte säga upp hyresavtalet utan samtycke av den andra maken. Samtycke behövs dock inte, om det inte kan inhämtas utan svårighet. Samtycke kan förhindras t.ex. på grund av att den ena maken inte kan nås. Domstolen kan med stöd av 53 § 2 mom. i LHBL tillåta att ett hyresavtal för makarnas gemensamma hem sägs upp också om maken utan godtagbar orsak vägrar att lämna sitt samtycke till uppsägning. Paragrafen gäller både makar och sambor. Enligt förarbetena till paragrafen behövs makens samtycke, eftersom makarna ska handla tillsammans i frågor som gäller dem bägge (RP 304/1994 rd, s. 80).

Uppsägning av hyresavtal är i vissa situationer möjlig också med stöd av 27 § i lagen om företagssanering (47/1993) och 19 § i lagen om skuldsanering för privatpersoner.

Hur bestämmelserna om uppsägningsgrunder fungerar

Bestämmelserna om uppsägning av hyresavtal har i huvudsak visat sig fungera. I enskilda fall kan det vara utmanande att fastställa en godtagbar orsak för hyresvärdens uppsägningsrätt enligt 56 § i LHBL och att definiera god sed som ska följas i hyresförhållanden enligt skadeståndsbestämmelsen i 57 § i LHBL. Det är dock inte meningsfullt att sträva efter att i lagen uttömmande fastställa när det inte finns någon godtagbar orsak till uppsägning eller när uppsägningen strider mot god sed. Därför bör det i lagen också finnas en allmänt hållen bestämmelse som liknar den nuvarande bestämmelsen och som möjliggör prövning från fall till fall – även om det i lagen separat finns en förteckning över situationer där uppsägning är godtagbar. Bedömningen av godtagbara orsaker kan således fortfarande göras i enskilda fall.

I LHBL förutsätter 53 § makens samtycke till uppsägning av ett hyresavtal som gäller makarnas gemensamma bostad, vilket innebär att hyresförhållandet trots bestämmelsen i paragrafens 2 mom. inte kan sägas upp förrän maken har lämnat sitt samtycke. Om en make som vill skilja sig har hyrt lägenheten ensam eller tillsammans med sin make, befrias han eller hon inte från de förpliktelser som hyresavtalet medför genom att flytta bort från lägenheten. Om den make som bor kvar i lägenheten inte lämnar samtycke till uppsägning eller inte flyttar från lägenheten, är

den make som flyttar bort alltså ansvarig för hyresbetalningen tills domstolen meddelar tillstånd till uppsägning av hyresavtalet och hyresförhållandet upphör efter uppsägningstiden.

Domstolens tillstånd till uppsägning förutsätter naturligtvis en domstolsprocess som innebär både en kostnadsrisk och ofta flera månaders handläggningstid. Detta kan i praktiken begränsa möjligheterna för t.ex. ett offer för våld i en nära relation att flytta bort från en våldsam make. I dessa fall kan en bestämmelse som förutsätter makens samtycke också leda till oskäliga situationer. Om eventuella reformer i anknytning till ett förfarande för små tvistemål lyckas i sitt syfte att förbättra tillgången till rättslig prövning, kan problemet åtminstone delvis elimineras. Bestämmelsen anknyter också till begränsad förfoganderätt över makarnas gemensamma hem enligt äktenskapslagen (234/1929). Därför bör eventuella ändringsbehov granskas först efter att bestämmelserna om förfarandet för små tvistemål har trätt i kraft och i vilket fall som helst som en del av ett större sammanhang än hyreslagstiftningen, där även bestämmelserna i äktenskapslagen beaktas.

Såsom konstaterats ovan kan ett tidsbestämt hyresavtal med stöd av 55 § i LHBL i särskilda fall sägas upp med tillstånd av domstolen. LHBL innehåller dock ingen motsvarande bestämmelse som skulle vara tillämplig på hyresavtal som gäller tills vidare före den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. Hyresgästen kan således bli bunden till ett hyresavtal som gäller tills vidare under lång tid utan att kunna säga upp det ens med tillstånd av domstolen under samma förutsättningar som ett tidsbestämt avtal.

Enligt 4 § 2 mom. i LHBL kan ett hyresavtal upphöra genom avtal om att det upphör, men i lagen finns inga närmare bestämmelser om vad som kan avtalas om upphörande av hyresavtalet. Parterna kan alltså också avtala om ersättning som ska betalas för att avtalet upphör i förtid. Lagen hindrar t.ex. inte att man avtalar om att uppsägningstiden kan börja löpa före den avtalade första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar, om den part som vill att avtalet upphör betalar den andra parten en ersättning av avtalsviteskaraktär för att avtalet upphör i förtid.

Avtalsparten – vanligtvis hyresgästen – kan överväga att avsluta avtalet genom att betala avtalsvite. Om det i hyresavtalet på förhand har avtalats om villkor för förtida upphörande, är det fråga om ett avtalsvillkor som liknar ett optionsavtal. Med optionsavtal avses ett avtal som en avtalspart kan sätta i kraft vid en senare tidpunkt till villkor som avtalats på förhand. Då kan avtalsparten alltså om denne så önskar avsluta hyresavtalet genom att betala ett på förhand avtalat avtalsvite. Det finns inget hinder för att tillämpa sådana villkor, eftersom de inte kan åsidosätta de tvingande bestämmelserna i lagen. Trots villkoret om avtalsvite kan hyresgästen t.ex. i ett tidsbestämt hyresavtal alltid också åberopa uppsägning enligt 55 § i LHBL med tillstånd av domstolen. Då avgör hyresgästen om han eller hon vill avsluta ett tidsbestämt hyresavtal genom att betala avtalsvitet eller genom att ansöka om tillstånd för uppsägning hos domstolen. Inget hindrar heller att man under hyresförhållandet kommer överens om att avsluta avtalet på villkor som avviker från det avtalade villkoret om avtalsvite. Hyresgästen kan alltså alltid avsluta avtalet i enlighet med tvingande bestämmelser i lagen, oberoende av villkoret om avtalsvite, och därför inskränker inte användningen av villkor om avtalsvite hyresgästens rättigheter.

Det kan ofta vara förmånligare för hyresgästen att avsluta ett tidsbestämt hyresförhållande i enlighet med villkoret om avtalsvite, eftersom hyresvärden enligt 55 § 2 mom. i LHBL har rätt till en skälig ersättning för den skada som vållats av att avtalet upphör i förtid. Att det inte finns någon motsvarande möjlighet att säga upp ett hyresavtal som gäller tills vidare med domstolens tillstånd är en inkonsekvent regleringslösning. Villkoren i ett sådant avtal kan visserligen jämkas

med stöd av 6 § i LHBL eller 4 kap. 1 § i KSL, men domstolsprocessen tar tid och medför processrisker.

En överenskommelse om den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar möjliggör också att tidpunkten för uppsägningstidens början, dvs. avtalets minimigiltighetstid, endast binder den ena parten. I 52 § 3 mom. i LHBL förbjuds bara sådana villkor i hyresavtalet som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid. I lagen är det dock inte uttryckligen förbjudet att avtala om avvikande tidpunkter för uppsägningstidens början eller om att en flyttad tidpunkt för uppsägningstidens början bara gäller den ena parten. Flyttande av tidpunkten för uppsägningstidens början kan således endast gälla hyresgästen. Om avtalet är ett tidsbestämt avtal som avses i lagen, binder den bestämda tiden båda parterna på samma sätt och avtalet kan med stöd av 55 § i LHBL sägas upp med tillstånd av domstolen. Därför är det motiverat att tillämpningsområdet för 55 § i LHBL utvidgas till att gälla alla hyresavtal oberoende av vad som har angetts eller avtalats om avtalens längd eller uppsägningstidens början.

2.14.2 Uppsägningstid för hyresavtal

Uppsägningstiden för hyresavtalet bestäms med stöd av 52 § i LHBL. I LHBL föreskrivs det dessutom om särskilda uppsägningstider i underhyresförhållanden (84 § i LHBL) och i arbetsbostäder (92 § i LHBL). I 52 § i LHBL finns tre uppsägningstider av olika längd. När hyresgästen säger upp avtalet är uppsägningstiden alltid en månad (3 mom.). För hyresvärdens del beror uppsägningstidens längd på hur länge hyresavtalet har varit i kraft. Uppsägningstiden för ett hyresavtal som vid tidpunkten för uppsägningen har fortgått över ett år utan avbrott är sex månader (2 mom.). För kortare hyresavtal än så är uppsägningstiden tre månader (2 mom.). Enligt 52 § 1 mom. i LHBL räknas uppsägningstiden för hyresavtal från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett. Uppsägningstidens längd är inte beroende av varför avtalet sägs upp. Bestämmelserna om uppsägningstid är tvingande för att skydda hyresgästen. Enligt 52 § 4 mom. i LHBL är villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid ogiltiga.

På en allmän nivå har bestämmelserna om uppsägningstid i många avseenden upplevts fungera och vara tydliga. Å andra sidan är skillnaden mellan hyresvärdens och hyresgästens uppsägningstider tämligen betydande, särskilt i fråga om hyresförhållanden som har fortgått över ett år. Hyresvärdens uppsägningstid kan anses vara oproportionerligt lång i synnerhet i situationer där hyresgästen har bott i lägenheten bara strax över ett år. För att balansera denna skillnad är det motiverat att på nytt bedöma i synnerhet hyresvärdens längre uppsägningstid och tidpunkten för när den börjar.

Hyresförhållanden varar i genomsnitt cirka 2–5 år och en tredjedel av alla hyresförhållanden varar en kortare tid än 2 år. Hyresförhållanden som varar en kortare tid än ett år utgör endast cirka 5–6 procent av alla hyresförhållanden. Detta innebär att nästan 95 procent av hyresgästerna i nuläget har kunnat åtnjuta det skydd som en längre uppsägningstid innebär. Om tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar ändras till exempel till två år, kan cirka två tredjedelar av hyresgästerna fortfarande åtnjuta det skydd som en längre uppsägningstid innebär. En sådan gradering återspeglar bättre tanken om att långvariga hyresgäster belönas med en längre uppsägningstid.

Att förkorta den längre uppsägningstiden för hyresvärderna och ändra tidpunkten för när den börjar, så att den börjar i ett senare skede av hyresförhållandet, kan öka utbudet av hyresbostäder och marknadens flexibilitet samt till exempel leda till färre situationer där en lång uppsägningstid utgör ett hinder för försäljning av bostaden, i de fall då köparen vill flytta till

lägenheten så snabbt som möjligt. Dessutom kan vissa hyresvärdar ha använt tidsbestämda avtal som ett sätt att undvika en uppsägningstid på sex månader. En kortare uppsägningstid än i nuläget kan således leda till färre tidsbestämda avtal som följer på varandra.

Det är däremot inte motiverat att förlänga hyresgästens uppsägningstid jämfört med nuläget. Det som fortfarande talar för att hyresgästens uppsägningstid ska vara en månad är att en kort uppsägningstid underlättar byte av bostad och möjliggör en snabb flytt till en annan ort t.ex. på grund av arbete eller studier. Hyresgästens korta uppsägningstid gynnar för sin del både arbetskraftens rörlighet och bostadsmarknadens funktion, eftersom den minskar risken för överlappande hyresförhållanden och främjar flexibiliteten i boendet.

Det är dock fortfarande motiverat att hyresvärdens uppsägningstid ska vara klart längre än hyresgästens. Det som talar för detta är att den hyrda lägenheten vanligtvis fungerar som hyresgästens hem, varvid uppsägning har en större betydelse för hyresgästen. En bostad som fungerar som hem hör ofta samman med familjeliv, barnens skolgång, sociala relationer och anknytning till livsmiljön, vilket gör kontinuiteten i boendet till en betydande faktor för hyresgästen. Hyresvärdens längre uppsägningstider är motiverade även med tanke på vad som är rimligt och förutsägbart för hyresgästen. Hyresgästen kan i allmänhet inte skaffa en ny bostad eller ordna en flytt lika snabbt som hyresvärden kan besluta om hur bostaden ska användas. Längre uppsägningstider tryggar således en tillräckligt lång tid för hyresgästen att anpassa sig till förändrade omständigheter. Till skillnad från hyresgästen har hyresvärden i allmänhet inte heller någon orsak som kan jämföras med att flytta till en annan ort på grund av arbete för att snabbt frigöra bostaden.

Att uppsägningstiderna är längre för hyresvärden än för hyresgästen kan således anses vara ett proportionerligt sätt att balansera parternas olika ställning och trygga hyresgästens boende. Största delen av hyresgästerna fullgör sina skyldigheter oklanderligt under hyresförhållandet och därför är det i princip inte motiverat att ändra hyresvärdens uppsägningstider. Dessutom avviker Finlands uppsägningssystem från de övriga nordiska länderna (se närmare kapitel 5.2), där hyresvärdens uppsägningstider i genomsnitt är kortare och det inte i lagen krävs att hyresvärden har noggrant avgränsade uppsägningsgrunder, utan endast en godtagbar orsak. Detta framhäver för sin del behovet av att hyresvärdens uppsägningstid även i framtiden ska vara klart längre än hyresgästens uppsägningstid, även i det fall att hyresvärdens uppsägningstider i viss mån förkortas. Vid en helhetsbedömning bör man dock också ta hänsyn till att hyresvärdens egendomsskydd eller möjlighet att bedriva uthyrningsverksamhet inte får äventyras för mycket på grund av att hyresvärdens uppsägningstid är anmärkningsvärt lång.

2.14.3 Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Allmänt

Hävning av hyresavtal innebär att hyresavtalet avslutas utan uppsägningstid. Hyresvärden har med stöd av 61 § 1 mom. i LHBL rätt att häva hyresavtalet, om

- 1) hyresgästen underlåter att betala hyran inom stadgad eller avtalad tid,
- 2) hyresrätten överläts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan och detta sker i strid med LHBL,
- 3) lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

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

Den hävningsgrund som ansluter sig till användningen av lägenheten gäller enligt 61 § 2 mom. i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder med anledning av hyresförhållandet. Enligt 61 § 3 mom. föreligger inte rätt att häva hyresavtalet, om det förfarande som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse. I förarbetena till paragrafen eller i förarbetena till tidigare bestämmelser med motsvarande innehåll (61 § 2 mom. i hyreslagen 653/1987, RP 127/1984 rd och 31 § 2 mom. i hyreslagen 82/1961, RP 59/1959 rd) har man inte preciserat hur det bedöms att förfarandet är av ringa betydelse.

Högsta domstolen har i sitt avgörande HD 2003:71 bedömt förutsättningarna för hävning av hyresavtal, då det var fråga om hyresvärdens rätt att häva ett avtal om hyra av bostadslägenhet på grund av underlåtelse att betala hyran. Vid bedömningen av om förfarandet var av ringa betydelse beaktade högsta domstolen att hyresgästen regelbundet hade betalat hyran eller åtminstone den del av hyran som översteg bostadsbidraget flera veckor för sent. Högsta domstolen konstaterade också att de omständigheter som ledde till hyresgästens underlåtelse eller något annat förfarande som strider mot förpliktelserna enligt bestämmelsens ordalydelse inte har någon avgörande betydelse vid bedömningen av uppkomsten av en hävningsgrund. Hyresvärdens ställning inverkar enligt högsta domstolen inte på om hyresgästens underlåtelse var av annan än ringa betydelse. I avgörandet HD 2022:61 konstaterade högsta domstolen att man vid bedömningen av förfarandets betydelse i begränsad utsträckning också kan beakta orsaken till hyresgästens förfarande och hyresgästens personliga omständigheter i anslutning till detta. Utgångspunkten är dock att förfarandet måste ha varit av tillfällig natur för att det ska kunna anses vara av ringa betydelse.

Enligt 62 § 1 mom. i LHBL ska hyresvärden före hävningen ge en varning om utövande av hävningsrätt, om det handlar om hävningsgrunderna i 61 § 1 mom. 3–6 punkten i LHBL. Enligt 3 mom. i samma paragraf behövs dock ingen varning om hyresgästen redan har varnats en gång på grund av samma hävningsgrund eller om hyresgästen i de fall som avses i 61 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förfarit synnerligen klandervärt. Bestämmelser om hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet finns dessutom i 8, 38, 40 och 49 § i LHBL. Dessa bestämmelser gäller vissa ändringar i lägenhetens besittnings- eller ägarförhållanden. Ovannämnda bestämmelse i 8 § 1 mom. i LHBL gäller rätt att häva avtalet om hyresgästen inte ställer avtalad säkerhet. Bestämmelserna om hyresvärdens grunder för att häva avtalet är med stöd av 65 § 1 mom. tvingande för att skydda hyresgästen.

Hur bestämmelserna om hyresvärdens hävningsgrunder fungerar

Bestämmelserna om grunder för att häva hyresavtalet har i huvudsak visat sig fungera. Det kan dock anses vara en brist att bestämmelsen om undantag från skyldigheten att ge varning i 62 § 3 mom. i LHBL inte gäller vanvård av lägenheten (5 punkten). I praktiken kan dock även vanvård av lägenheten vara synnerligen klandervärd. Om det är fråga om en enskild händelse som inte samtidigt omfattas av någon annan hävningsgrund, hindrar kravet på varning i praktiken utövande av hävningsrätten. Om hyresgästen t.ex. på grund av grov vårdslöshet orsakar en vattenskada eller en annan allvarlig skada i lägenheten, kan hyresvärden på sin höjd säga upp avtalet. Den nuvarande regleringen omfattar alltså inte t.ex. en situation där

hyresgästen under påverkan av rusmedel somnar eller blir medvetlös i duschen och orsakar en omfattande vattenskada. Hyresvärden kan då ge hyresgästen en varning om utövande av hävningsrätt och säga upp hyresavtalet. Om renoveringen av lägenheten tar kortare tid än hyresgästens uppsägningstid, kan hyresgästen inom uppsägningstiden flytta tillbaka till lägenheten och hyresvärden kan efter uppsägningstidens utgång bli tvungen att separat ansöka om vräkning av hyresgästen.

De nuvarande hävningsgrunderna omfattar inte heller tydligt t.ex. en situation där hyresgästen för ett störande liv i hyreslägenhetens omedelbara närhet, dvs. någon annanstans än i de gemensamma utrymmen i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder. Hävningsgrunden som gäller att föra ett störande liv är dock framför allt avsedd att skydda hemfriden för hyresgästens grannar. Ett störande liv kan störa grannarnas hemfrid även om hyresgästen inte skulle föra ett störande liv i lägenheten eller i de gemensamma utrymmen i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder. Detsamma gäller också t.ex. brott mot bestämmelserna om bevarande av hälsa eller ordning.

På grund av ovannämnda brister har de nuvarande hävningsgrunderna tolkats extensivt i rättspraxis, så att det har ansetts möjligt att häva hyresavtalet även i situationer som inte tydligt omfattas av tillämpningsområdet för någon hävningsgrund. Eftersom förteckningen över hävningsgrunder är avsedd att vara uttömmande, framgår det inte tydligt av lagen vilket rättsläget i anknytning till hyresvärdens hävningsgrunder de facto är. Därför är det motiverat att se över förteckningen över hävningsgrunder.

2.14.4 Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Enligt 63 § 1 mom. i LHBL har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om hyresgästen, någon som hör till dennes hushåll eller någon anställd hos hyresgästen vållas uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som förutsätts i avtalet. Enligt 2 mom. har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet om lägenheten eller en del av den har frångått hyresgästen och om denna omständighet har väsentlig betydelse för hyresgästen. Denna hävningsrätt gäller dock endast en månad från det att hyresgästen har förlorat besittningsrätten till lägenheten.

Hyresgästen kan helt förlora besittningsrätten till lägenheten t.ex. när bostadsaktiebolaget tar lägenheten i sin besittning utan att hyra ut lägenheten åt hyresgästen för besittningstiden. Enligt bestämmelsens ordalydelse berättigar förlust av besittningsrätten helt och hållet till hävning endast om detta har väsentlig betydelse för hyresgästen. I förarbetena till bestämmelsen nämns dock att hyresgästen har rätt att häva avtalet, om han eller hon helt förlorar sin besittningsrätt till lägenheten. (se RP 304/1994 rd, s. 86) Enligt förarbetena till 63 § i LHBL är också förlust av besittningsrätten till en del av lägenheten i allmänhet av väsentlig betydelse för hyresgästen. Om besittningsförlusten däremot gäller sådana övriga lokaler som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har fått besittningsrätt till utöver själva bostaden, såsom lager- eller svalutrymmen, eller hyresgästen förlorar sin rätt att använda gårdsplansområdet eller en viss del av detta, är sådana omständigheter inte alltid av en sådan betydelse att det vore motiverat att häva avtalet. (RP 304/1994 rd, s. 86) Det kan konstateras att det av själva bestämmelsen dock inte framgår att hyresgästens rätt att häva hyresavtalet kan grunda sig på något annat än att lägenheten eller en del av den inte längre är i hyresgästens besittning.

Bestämmelser om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet finns dessutom i 8 § 1 mom., 16 § 2 mom., 20 § 2 mom., 21 § 3 mom. och 42 § 2 mom. i LHBL. Nämnda bestämmelser gäller bland annat lägenhetens bristfälliga skick (20 § 2 mom.) och väsentlig olägenhet som beror på hyresvärdens reparations- eller ändringsarbeten i lägenheten (21 § 3 mom.).

De hävningsgrunder som hyresgästen har tillgång till har i praktiken visat sig vara heltäckande. Hyresgästens ställning tryggas dessutom av att han eller hon i allmänhet kan säga upp ett hyresavtal som gäller tills vidare med kortare uppsägningstid än hyresvärden. Såsom konstaterats ovan är hyresgästens uppsägningstid alltid en månad. Hyresgästen kan också åberopa att hyresavtalet ska förfalla, om det inte är möjligt att använda lägenheten på grund av att lägenheten har förstörts eller på grund av ett förbud av en myndighet. Därför har hyresgästens hävningsgrunder i praktiken inte lika stor betydelse som hyresvärdens hävningsgrunder. Det har alltså inte identifierats några behov av att ändra hyresgästens rätt att häva hyresavtalet.

2.14.5 Situationer då hyresavtalet förfaller

Enligt 67 § 1 mom. i LHBL förfaller hyresavtalet, om lägenheten förstörs eller en myndighet förbjuder dess användning för det ändamål som avses i hyresavtalet. Om detta beror på en orsak, försummelse eller vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt att få ersättning för den skada som sålunda vållats. Enligt 2 mom. i samma paragraf kan hyresvärden vara skadeståndsskyldig också om hyresavtalet förfaller innan hyresgästen har rätt att få lägenheten i sin besittning och hyresvärden inte utan dröjsmål meddelar hyresgästen om detta efter att ha fått kännedom om grunden för att avtalet förfaller.

Att avtalet förfaller skiljer sig från att det hävs i det avseendet att förfall av avtal inte förutsätter något meddelande eller någon annan viljeförklaring om att avtalet ska avslutas. När hyresavtalet förfaller upphör omedelbart hyresvärdens skyldighet att ställa lägenheten till hyresgästens förfogande och hyresgästens skyldighet att betala hyra. Om användningen av lägenheten förhindras på grund av ett förbud som en myndighet har meddelat, förfaller avtalet när beslutet om förbudet blir verkställbart (se RP 127/1984 rd, s. 31).

Att ett hyresavtal upphör på grund av att det förfaller med stöd av 67 § 1 mom. i LHBL är i praktiken sällsynt. Bestämmelsen behövs dock t.ex. i situationer där hyresgästen inte kan nå hyresvärden för att häva avtalet eller när parterna inte är eniga om att en hävningsgrund föreligger. Det kan också ligga i hyresvärdens intresse att hyresavtalet förfaller, eftersom hyresvärden inte kan häva avtalet även om lägenheten förstörs eller en myndighet förbjuder dess användning för det ändamål som avses i hyresavtalet. Om det var omöjligt för hyresavtalet att förfalla, skulle hyresvärden inte kunna avsluta hyresavtalet utan hyresgästens medverkan. Om bostaden t.ex. står tom länge kan hyresgästen vara ovetande om att den har förstörts och hyresvärden kanske inte nödvändigtvis når hyresgästen, varvid hyresavtalet skulle förbli i kraft i onödan. Tolkningen av 67 § i LHBL verkar inte heller vara förenad med några stora oklarheter och paragrafen berörs inte heller i övrigt av identifierbara ändringsbehov.

2.15 Skyldighet att betala hyra under hyresförhållandet och för tiden efter att avtalet upphört

Hyresgästens främsta skyldighet är att betala hyran. I 34 § i LHBL föreskrivs det om när denna skyldighet ska fullgöras. Enligt 1 mom. ska hyra i pengar betalas senast den andra dagen efter hyresbetalningsperiodens början, om inte något annat har avtalats om betalningstiden. Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra före den ovannämnda tidpunkten. Enligt 3 mom. ska hyra betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det att besittningsrätten upphört om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten.

Hyresgästen är skyldig att betala hyra under hyresförhållandet, oberoende av om hyresgästen använder lägenheten eller utnyttjar sin hyresrätt eller inte. Hyra ska även betalas för tiden efter att hyresförhållandet har upphört, om hyresgästen då ännu använder lägenheten. Detta gäller

också dem som härleder sin rätt från hyresgästen, såsom hyresgästens konkursbo eller hyresgästens make, om han eller hon använder lägenheten efter att hyresavtalet har gått ut. Om hyresavtalet upphör mitt under hyresbetalningsperioden och hyresgästen därefter inte längre använder lägenheten, är hyresgästen inte heller skyldig att betala hyra för tiden efter att hyresavtalet och användningen av lägenheten har upphört. En situation som denna kan t.ex. uppstå om hyresgästens uppsägningstid är kortare än en månad och avtalet upphör till följd av att hyresgästen har sagt upp det. (RP 304/1994 rd, s. 70)

Högsta domstolens avgörande HD 2020:57 handlade om huruvida en hyresgäst kunde åläggas att betala hyror som inte var förfallna vid den tidpunkt domen meddelades. Högsta domstolen konstaterade att det i 34 § 3 mom. i LHBL inte finns någon rättsnorm som ändrar tidpunkten för då hyran förfaller till betalning, om hyresgästen efter att hyresavtalet upphört fortfarande använder bostaden. Enligt högsta domstolen finns det inget som säger att hyra som förfaller i framtiden ska betalas i samband med en vräkningsdom. LHBL innehåller inte heller i övrigt bestämmelser med stöd av vilka det är möjligt att meddela en dom om betalning av en förpliktelse som förfaller först i framtiden. Kravet på hyror som inte var förfallna kan inte heller med fog jämföras med vissa undantag som gäller en villkorlig dom om betalning. På nämnda grunder konstaterade högsta domstolen att skyldighet att betala en hyresfordran som fastställs genom dom endast kan gälla hyror som förfallit till betalning vid den tidpunkt då domen meddelas. Därför kunde inte hyresgästen åläggas att betala hyror som inte var förfallna vid den tidpunkt domen meddelades till dess lägenheten hade överlåtits i hyresvärdens besittning.

Bifallande av egentlig talan om betalning förutsätter att en fordran har förfallit till betalning eller annars ålagts till betalning och att fordran inte har preskriberats. Talan om fordran som inte har förfallit ska således i regel förkastas, varvid käranden kan väcka ny talan när fordran har förfallit till betalning. I vissa fall är det dock möjligt att meddela en dom om betalning även vid en sådan fordran som förfaller först i framtiden. För det första kan ränta krävas på den fordran som avses i talan även för tiden efter domen fram till betalningsdagen. För det andra kan det krävas att underhållsbidrag betalas antingen som en engångsersättning eller som återkommande betalningar månatligen även i framtiden så länge underhållsskyldigheten gäller, t.ex. för ett barn tills barnet fyller 18 år eller något annat bestäms. För det tredje kan det undantagsvis bestämmas att en dom om betalning är beroende av att ett villkor uppfylls i framtiden (villkorlig dom). Sådana villkor är olika motprestationsvillkor, sekundära skyldigheter, kanalisering av skadeståndsskyldigheten mellan en arbetstagare/en tjänsteman och en arbetsgivare/ett offentligt samfund samt villkorliga domar med anledning av regresskrav eller andra följdkrav. (se Jokela, Oikeudenkäynnin asianosaiset ja valmisteletu, 2024, s. 301–304)

Även utsökning förutsätter att svarandens betalningsskyldighet i enlighet med utsökningsgrunden har börjat, t.ex. att en fordran har förfallit till betalning. Såsom ovan konstaterats kan talan i allmänhet inte föras förrän en fordran har förfallit till betalning, men om detta har varit möjligt och en dom således har meddelats för en fordran som inte har förfallit till betalning, är det dock inte möjligt att verkställa domen förrän fordran har förfallit. En utmättningsman ska kontrollera utsökningsgrunden även i detta avseende och vid behov begära en utredning av sökanden om att fordran har förfallit till betalning eller att ett villkor av någon annan typ har uppfyllts. (se Linna – Leppänen – Kärki, Ulosotto-oikeus I, 2022, s. 97–98)

Det gällande rättsläget innebär således att en villkorlig dom om betalning inte är tillåten för hyresposter som förfaller till betalning efter domen och att den skyldighet att betala hyra som fastställs genom domen endast kan gälla hyra som har förfallit till betalning vid den tidpunkt då domen meddelades. Detta innebär i praktiken att om hyresgästen underlåter att betala hyra för tiden efter att domen har meddelats och hyresvärden vill driva in dessa fordringar, ska hyresvärden väcka en ny separat talan i fråga om dessa hyresfordringar.

Med tanke på processekonomin, det praktiska och parternas rättegångskostnader är det inte ändamålsenligt att hyresvärden i alla situationer ska väcka ny talan för att driva in hyresfordringar som förfallit till betalning efter den första domen, om hyresgästen inte frivilligt betalar dem. Detta förfarande ökar i synnerhet hyresgästens rättegångskostnader, men fördröjer också hyresvärdens tillgång till sina rättigheter och orsakar extra arbete för domstolarna och utökningsmyndigheten. Även om man med hjälp av exakt reglering kan sträva efter att minska uppkomsten av flera rättegångar som gäller samma hyresförhållande, kan dessa inte helt förhindras med hjälp av reglering.

Eftersom LHBL inte innehåller några särskilda bestämmelser om hyrespöster som förfaller till betalning efter en dom och eftersom kravet på hyror som inte förfallit till betalning inte jämföras med de undantag där en villkorlig dom om betalning är möjlig, behöver det bedömas om det är befogat att till LHBL foga en bestämmelse som kan minska problemet med flera rättegångar i fråga om hyresfordringar. I samband med denna bedömning bör man beakta bland annat processekonomin, ändamålsenligheten, hyresgästens och hyresvärdens ställning och rättsskydd, delegeringen av beslutsfattandet till utökningsmyndigheten samt om man genom att ändra tyngdpunkten i det tydliga och fungerande nuvarande systemet och i arbetsfördelningen mellan domstol och utökning kan uppnå sådana fördelar eller resursbesparingar som talar för ett undantag för hyresfordringar som inte har förfallit till betalning.

2.16 Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Huvudregeln för överlåtelse av både hyresrätten och besittningen till en lägenhet är att hyresgästen inte får överlåta lägenheten till någon annan. Båda rättshandlingarna förutsätter samtycke i hyresavtalet eller ett separat tillstånd av hyresvärden. Det finns dock vissa undantag från huvudregeln. Till exempel i 45 § 1 mom. i LHBL konstateras det angående överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem att hyresgästen utan tillstånd av hyresvärden får överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenheten och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelser av hyresrätten. I 3 mom. i samma paragraf konstateras ytterligare att om hyresvärden vill motsätta sig överlåtelse av hyresrätten, ska hyresvärden inom en månad från det hyresvärden fick kännedom om överlåtelsern föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner den orsak som hyresvärden har meddelat, ska den förbjuda överlåtelse av hyresrätten. I lagen konstateras dessutom att ett villkor som begränsar en rätt som enligt 44–46 § i LHBL tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i det är ogiltigt (47 § i LHBL).

I 45 § i LHBL avses med makar äkta makar och personer som lever i ett äktenskapsliknande förhållande (se 11 § i LHBL; RP 304/1994 rd, s. 56). I lagen eller dess motiveringar definieras inte närmare vem som kan anses leva i ett äktenskapsliknande förhållande. I bestämmelsen avses med barn som hör till familjen makarnas gemensamma barn, någondera makens egna barn samt adoptivbarn och fosterbarn. Som föräldrar betraktas enligt förarbetena inte vissa personer som har definierats som nära släktingar, såsom adoptiv- och fosterföräldrar till hyresgästen eller till hyresgästens make. (se RP 304/1994 rd, s. 58) Konstaterandet i förarbetena om att adoptivföräldrar inte anses vara föräldrar, utan nära släktingar, kan inte anses vara motiverat, med beaktande av att adoptionslagen (22/2012) är uppbyggd kring principen om stark adoption och att ett adoptivbarn tillhör adoptivföräldrarnas släkt. Om man dock beaktar att detta nämns endast i motiveringen till lagen och att man i lagen (45 och 46 § i LHBL) inte separat utesluter en adoptivförälder från begreppet förälder, finns det inget behov av att ändra lagen. En adoptivförälder ska således också betraktas som förälder vid tillämpningen av LHBL, inte som en sådan nära släkting som avses i LHBL. Överlåtelse av hyresrätten till en annan person än i paragrafen avsedd make, barn som hör till familjen eller hyresgästens eller dennes makes

förälder bestäms enligt huvudregeln i 44 § i LHBL, vilket innebär att hyresgästen inte får överlåta sin hyresrätt utan tillstånd som givits i hyresavtalet eller av hyresvärden separat.

En sådan överlåtelse som avses i 45 § i LHBL är dock inte tillåten om hyresvärden kan visa att hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten. I förarbetena konstateras att som grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen kan närmast betraktas att hyresvärdens ekonomiska risk avsevärt ökar. Vid bedömningen av när hyresvärden ska anses ha en tillräcklig anledning att motsätta sig överlåtelse, ska det utredas på vilket sätt hyresvärdens ställning skulle ändras till följd av överlåtelsen – t.ex. huruvida lägenheten blir utsatt för ett större slitage till följd av denna. Hyresvärden kan ha grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen t.ex. till följd av en sådan omständighet hos mottagaren som efter överlåtelsen skulle ge hyresvärden rätt att säga upp eller häva avtalet. (RP 304/1994 rd, s. 76) I äldre förarbeten konstateras dessutom att avsaknaden av förutsättningar för uthyrning av hyresbostäder med bostadslån, studentbostäder och subventionerade bostäder kan vara en effektiv grund för uppsägning (RP 127/1984 rd, s. 48–49). Hyresvärden har bevisbördan för grunden för varför hyresvärden motsätter sig överlåtelsen, dvs. hyresvärden ska i sista hand kunna motivera sin negativa ståndpunkt i domstol. Kriterierna för ett så kallat överlåtelseförbud är alltså mycket höga och ett tvisteförfarande som gäller huruvida förbudet är befogat är i princip tungt för både hyresgästen och hyresvärden.

I 45 § i LHBL har man strävat efter att trygga hyresvärdens rättigheter bland annat så att hyresrätten endast kan överlåtas till en sådan närstående som redan bor i hyreslägenheten. Begränsningen är dock närmast teoretisk, eftersom hyresgästen enligt 17 § 1 mom. i LHBL alltid har rätt att låta sin make och de barn som hör till familjen bo i lägenheten. Enligt samma moment får hyresgästen använda lägenheten som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting, om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning.

Den gällande 45 § i LHBL kan under nuvarande omständigheter i viss mån anses vara problematisk. 45 § 1 mom. möjliggör i praktiken generationsskifte vid hyresboende: Föräldrarna kan överlåta hyresrätten till sitt barn som bor i lägenheten och därefter själva flytta bort. Därefter kan barnet låta sin make och familjens barn bo i lägenheten. En viss bostadslägenhet kan således innehas länge av samma familj. Det är i praktiken svårt för hyresvärden att ingripa i detta, eftersom överlåtelsen av hyresrätten inte förutsätter hyresvärdens tillstånd på förhand. Hyresvärden kan förvisso motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten genom att föra grunden för sin vägran till domstol för prövning, men processen är tidskrävande och tung och förenad med en risk att förlora. Därför kan hyresvärden inte bedöma förutsättningarna för hyresförhållandet på samma sätt som när ett nytt hyresavtal ingås.

I subventionerade hyresbostäder iaktas på förhand fastställda grunder för val av hyresgäster, utifrån vilka de subventionerade bostäderna anvisas hyresgästerna. Grunderna för val av hyresgäster gäller dock endast val av hyresgäst, inte överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem med stöd av 45 § i LHBL. Inte heller i lagarna om stödboende har tillämpningen av 45 § i LHBL uteslutits. Således blir den behovs- och inkomstprövning som tillämpas vid valet av hyresgäster inte som sådan tillämplig när hyresrätten överlåts med stöd av 45 § i LHBL. Även i fråga om stödboende kan hyresvärden av grundad anledning motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten, men LHBL ålägger inte någon till detta. Dessutom hänvisar en sådan grundad anledning som avses i 45 § 1 mom. i LHBL närmast till att hyresvärdens ekonomiska risk ökar avsevärt (se RP 304/1994 rd, s. 76). I de nämnda situationerna har hyresvärden alltså ofta inte ens en sådan grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten som avses i LHBL.

År 2019 lämnades en lagmotion in med förslag till lagar om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (LM 8/2019

rd). Som motiveringar till lagmotionen framfördes att hyresstödet för boende i första hand och på ett mer rättvist sätt bör riktas till dem som behöver stöd. När man ansöker om bostad tillämpas behovs- och inkomstprövning, men när hyresrätten överläts till en släkting tillämpas inte sådan prövning. Lagmotionen förföll dock. Till 45 § i LHBL hör också en skrivning i regeringsprogrammet enligt vilken utbudet av subventionerade hyresbostäder effektivare än i nuläget bör riktas till de låginkomsttagare, mindre bemedlade och grupper med särskilda behov som har svårt att hyra bostad på den fria marknaden (s. 131).

I enlighet med regeringsprogrammet utreder miljöministeriet hur inkomsterna i hushåll som bor i sådana hyresbostäder som omfattas av räntestöds- och aravalagstiftningen ska beaktas i ett fortsatt hyresförhållande och i villkoren för fortsatt hyresförhållande. En utvidgning av behovs- och inkomstprövningen även till situationer där hyresrätten överläts till en familjemedlem skulle förutsätta ändringar i speciallagstiftningen om stödboende. Eftersom det i vilket fall som helst är möjligt att avvika från LHBL i speciallagstiftningen, förutsätter en utvidgning av tillämpningsområdet för grunderna för val av hyresgäster inga ändringar i 45 § i LHBL. Om lagstiftningen om grunderna för val av hyresgäster ändras, kan man samtidigt också bedöma om det finns skäl att ändra 45 § i LHBL.

I LHBL kan 45 § i viss mån anses vara problematisk också för att den innebär vissa möjligheter till missbruk. Hyresgästen kan t.ex. försöka överlåta hyresrätten till sitt barn i syfte att själv befrias från förpliktelserna i hyresavtalet, även om avsikten inte är att göra en faktisk ändring i boendearrangemangen. Å andra sidan har man redan i rättspraxis med stöd av den nuvarande regleringen ansett att man kan ingripa i sådana försök till missbruk, och därför kan det till denna del inte anses finnas något direkt behov av att ändra lagstiftningen.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det i fråga om 45 § i LHBL är motiverat att bedöma om det i paragrafens 1 mom. borde anges tilläggskriterier för hur länge en familjemedlem ska bo i lägenheten för att bättre trygga ömsesidigheten i hyresförhållandet.

2.17 Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

I LHBL finns det inga särskilda bestämmelser om hur man ska gå till väga om egendom som tillhör hyresgästen eller en annan boende har blivit kvar i lägenheten. Frågan kan dock granskas och bedömas bland annat utifrån de allmänna principerna och bestämmelserna om övergivande av egendom och vräkning.

Äganderätten till ett föremål kan under vissa omständigheter avstås genom att föremålet överges. Detta förutsätter inte en uttrycklig viljeförklaring, utan det kan ske och sker ofta konkludent. En förutsättning är att det är uppenbart att föremålet har övergetts. Upphittaren får behålla sådana föremål. Bedömningen av om ett visst föremål kan betraktas som övergivet beror på föremålets skick, värde, fyndplats och andra omständigheter. (se 1 § i hittegodslagen (778/1988); RP 29/1988 rd, s. 11). Med stöd av det som nämns ovan innebär inte enbart det att hyresgästen eller en annan boende har lämnat föremål i en lägenhet i samband med en flytt eller annars efter att ha lämnat bostaden automatiskt att han eller hon har övergett föremålen i fråga. Föremålen kan ha blivit kvar i lägenheten t.ex. på grund av glömska, vårdslöshet eller någon annan motsvarande orsak, varvid viljan att överge föremålet eventuellt saknas.

Genom hyresavtalet överlåter hyresvärden besittningen av lägenheten till hyresgästen. När hyresavtalet upphör, upphör också hyresgästens rätt att besitta lägenheten, varvid hyresgästen är skyldig att återlämna besittningen av lägenheten till hyresvärden. Det är fråga om den civilrättsliga skyldighet att överlåta besittningen enligt 1 kap. 1 § 3 punkten i utsökningsbalken (705/2007) som kan verkställas genom utsökning. Utsökning förutsätter en sådan

utsökningsgrund som avses i 2 kap. 2 § i utsökningsbalken och som i ett ärende som gäller återlämnande av besittningen av en lägenhet i praktiken är en domstols dom i tvistemål såsom avses i 1 mom. 1 punkten i nämnda paragraf.

Vräkning verkställs av utsökningsmyndigheten med iakttagande av det förfarande som föreskrivs i 7 kap. i utsökningsbalken. När ärendet överförs till utsökning överförs ansvaret för att processen framskrider från hyresvärden till utsökningsmyndigheten. Innan vräkningen verkställs ska utsökningsmyndigheten ge hyresgästen tillfälle att frivilligt avlägsna sig från hyreslokalerna och själv se till att föra bort egendomen. Utsökningsmyndigheten skickar en flyttningsuppmaning till hyresgästen där hyresgästen i allmänhet ges ytterligare 2–3 veckor tid att själv flytta.

Vräkningen verkställs i enlighet med 7 kap. 5 § 1 mom. i utsökningsbalken så att de personer som ska vråkas samt egendom som finns i den lägenhet eller lokal som avses i utsökningsgrunden avlägsnas därifrån. Bestämmelsen ger inte utmätningssmannen rätt att med våld omhänderta nycklarna till lägenheten eller lokalen av den som vråks. Det kan inte heller med stöd av vite krävas att nycklarna överlämnas. Om den som vråks inte frivilligt överlämnar nycklarna förhindras användningen av lägenheten eller lokalen genom att byta lås, koda om låsen på nytt eller installera en separat låsanordning på dörren. (Linna, Tuula: Ulosotto-oikeus III: Erityiset täytäntöönpanon lajit ja oikeussuojakeinot, 2018, s. 52 och 59)

I 7 kap. 6 § 1 mom. i utsökningsbalken föreskrivs att om inte den som vråks har fört bort sin egendom när vräkningen inleds, ska utmätningssmannen se till att egendom som finns kvar i den i utsökningsgrunden avsedda bostadslägenheten eller lokalen av annat slag samt i dess omedelbara omgivning förs bort. Egendom av mer än ringa värde tas om hand och värdelös egendom eller egendom som bedöms ha ringa värde förstörs. Utmätningssmannen kan låta en utomstående förstöra egendomen eller tillåta sökanden att, om denne så begär, förfara som han själv vill med egendom som är värdelös eller har ringa värde. Enligt 2 mom. i samma paragraf kan vräkningen även verkställas så att egendomen lämnas kvar och den som vråks förhindras att få tillträde till lägenheten eller lokalen. Med egendomen ska inom en månad förfaras på det sätt som anges i 1 mom. Egendomen kan också säljas på platsen, om inte den som vråks själv därförinnan vill föra bort den. Egendom får inte lämnas i en bostadslägenhet om det åsamkar sökanden mer än obetydlig olägenhet.

Enligt förarbetena till paragrafen kan det vara svårt att dra en gräns för hurdan egendom som är av så ringa värde att den kan förstöras eller överlåtas åt sökanden. Ett kriterium är om föremålet som separat försäljningsobjekt kan väntas ge ett försäljningspris som överstiger försäljnings- och deponeringskostnaderna. Det är att rekommendera att föremålen fotograferas innan de förstörs. Som exempel på egendom av ringa värde nämns smutsiga kläder och kärl samt slitna eller billiga möbler. På grund av vräkningens natur är det inte möjligt att ställa alltför stränga krav på den bedömning som utmätningssmannen gör. Till utmätningssmannens skyldigheter hör att transportera bort objekt som räknas som egentliga föremål och förstöra egendom då det behövs. Det ingår inte i utmätningssmannens skyldigheter att städa upp. I synnerhet när det är utom tvivel att flyttningsdagen har delgivits den som vråks och att han eller hon inte har tagit hand om sin egendom, kan kvarlämnad egendom av ringa värde jämföras med övergiven sådan. Om situationen är den motsatta är försiktighet på sin plats. Verksamheten ska överensstämma med bestämmelserna om egendomsskydd i 15 § i grundlagen. (se RP 216/2001 rd, s. 205). Enligt 7 kap. 6 § 3 mom. i utsökningsbalken ska utmätningssmannen i fråga om djur, egendom som inte tål förvaring eller som är farlig samt om observerade och från den övriga egendomen avskiljbara fotografier, dokument och motsvarande föremål förfara på ett sätt som med beaktande av omständigheterna kan anses vara skäligt. Enligt förarbetena till momentet kan det inte fordras att utmätningssmannen ska börja söka efter sådan egendom, men å andra

sidan kan det inte heller anses acceptabelt att den förstörs om den upptäcks. Hur länge ovannämnda material kan förvaras beror på vilka förvaringsutrymmen utmätningsmannen har till sitt förfogande och huruvida den som vräks kan väntas komma och avhämta det. (se RP 216/2001 rd, s. 206)

En hyresvärd som på eget initiativ börjar avlägsna hyresgästen eller dennes egendom från lägenheten efter att hyresavtalet har upphört, kan göra sig skyldig till egenhandsrätt som är straffbar enligt 17 kap. 9 § strafflagen. Enligt nämnda paragraf gör sig den skyldig till egenhandsrätt som för att försvara eller göra gällande sin rätt på egen hand vidtar en åtgärd som denne inte skulle få vidta utan en myndighets medverkan. I förarbetena till paragrafen nämns som exempel på tillämpning av bestämmelsen att en hyresvärd vräker en hyresgäst utan att iaktta de rättsliga förfaranden som avses lagen om hyra av bostadslägenhet och den då gällande lagen om rättegången i hyresmål (650/1973) (RP 6/1997 rd, s. 125). Huruvida egenhandsrätt är straffbar beror alltså på om hyresvärdens åtgärder för att återfå besittningen av lägenheten är sådana som förutsätter åtgärder av utsökningsmyndigheten. Till exempel i avgörandet HD 1991:50 hade hyresvärden hävt hyresavtalet eftersom han ansåg att hyresgästen hade underlåtit att betala en del av hyran som beräknades enligt en viss procent av hyresgästens omsättning. Hyresvärden hade på egen hand bytt låsen i byggnaden. Högsta domstolen konstaterade att hyresvärden hade tillgripit egenhandsrätt. Därför borde hyresgästen ha getts handräckning för att återfå besittningen av byggnaden.

Den centrala utgångspunkten för vårt rättssystem är att verkställandet av civilrättsliga skyldigheter ankommer på myndigheterna. Om medverkan av en myndighet förutsätts för att tillgodose eller göra gällande en rätt, är det inte tillåtet att göra gällande rätten utan en myndighets medverkan. Detta gäller i regel alla civilrättsliga skyldigheter. Som ovan konstaterats innehåller vår lagstiftning bestämmelser om hantering av egendom i situationer där hyresgästen måste vräkas från en lägenhet. I dessa situationer ansvarar utmätningsmannen för hanteringen av egendomen. Det är dock ganska vanligt att det i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den blir kvar t.ex. egendom av ringa värde eller värdelös egendom även i situationer där hyresgästen eller en annan person som härleder sin rätt från hyresgästen frivilligt har avlägsnat sig från lägenheten efter att hyresavtalet upphört och inte längre använder lägenheten. Det finns dock ingen separat reglering för sådana situationer. I praktiken har det ofta förekommit oklarheter i fråga om vad hyresvärden då får göra och hur hyresvärden ska agera i fråga om egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. På grund av dessa omständigheter är det motiverat att bedöma om det i hyreslagen bör föreskrivas om förfaringsätt i ovannämnda situationer. Eftersom egendomsskyddet för hyresgästen eller en annan person som härleder sin rätt från hyresgästen är tryggt genom grundlagen, ska det säkerställas att egendomsskyddet beaktas i tillräcklig utsträckning.

2.18 Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död samt kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten

2.18.1 Bestämmelserna i hyreslagen

I 46 § 1 mom. i LHBL anges att om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren och dödsboet svarar för att hyresvillkoren uppfylls. Dödsboet har dock alltid rätt att säga upp avtalet oberoende av vad som har avtalats om hyresavtalets längd eller uppsägningstidens begynnande. Hyresavtalet kan sägas upp på samma sätt som ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. (RP 304/1994 rd, s. 77) I 1 mom. anges vidare att om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, har både dödsboet och den kvarlevande hyresgästen vid sidan av sin gemensamma uppsägningsrätt också rätt att säga upp avtalet för egen del. Om dödsboet alltså säger upp hyresavtalet för egen del och den kvarlevande

hyresgästen inte utövar motsvarande rättighet, förblir avtalet – efter uppsägningstiden – i kraft endast mellan hyresvärden och den kvarlevande hyresgästen.

Enligt 46 § 2 mom. i LHBL har den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har i lägenheten bosatt efterlevande make till hyresgästen, de barn som hör till familjen och hyresgästens eller hans eller hennes makes förälder. Utövandet av denna så kallade rätt att fortsätta hyresförhållandet förutsätter inte dödsboets samtycke, och flera personer kan samtidigt inneha denna rätt. Den familjemedlem eller kvarlevande hyresgäst som önskar fortsätta hyresförhållandet ska inom tre månader från hyresgästens dödsfall skriftligen meddela hyresvärden att han eller hon vill fortsätta hyresförhållandet. I samma moment anges vidare att när meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han eller hon fortsätter hyresförhållandet. Upphörandet är slutgiltigt och hyresrätten återgår inte till dödsboet även om den som gjort meddelandet inte blir godkänd för fortsatt hyresavtal.

I 46 § 3 mom. i LHBL anges att om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, ska hyresvärden inom en månad från det hyresvärden fick meddelandet om fortsättning föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt beslut nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet har upphört.

Av 46 § i LHBL följer att hyresgästens död inte automatiskt avslutar hyresförhållandet, utan dödsboet ska agera aktivt för att säga upp avtalet. Hyresvärden har däremot inte rätt att avsluta hyresförhållandet, förutom om dödsboet låter bli att betala hyran. Att hyresavtalet fortsätter efter hyresgästens död innebär bland annat att dödsboet ansvarar för att hyresvillkoren uppfylls, t.ex. att hyran betalas, även om bostaden inte längre används. Av detta följer att dödsboet får en hyresskuld tills hyresförhållandet har avslutats. Lagstiftningens utgångspunkt, som i alla situationer förutsätter att dödsboet aktivt avslutar ett hyresförhållande, medför ofta utmaningar för både hyresvärdar och dödsbon. Detta blir särskilt framträdande när dödsboet är passivt och inte sköter sina uppgifter eller när det inte är lätt att utreda eller nå dödsboets delägare inom skälig tid.

2.18.2 Andra bestämmelser

Enligt bestämmelserna i ärvdabalken ska boets egendom, såvida den inte står under vård av förmyndare, syssloman eller någon annan, tills den tagits i besittning av samtliga dödsbodelägare eller av den som annars ska förvalta boet, skötas av den delägare som vid arvlåtarens död bodde tillsammans med arvlåtaren eller annars kan ta hand om egendomen. Delägaren ska utan dröjsmål underrätta övriga delägare om dödsfallet samt, om det fordras en god man för någon av dem, göra anmälan om detta hos rätten på det sätt som anges i lagen angående förmyndarskap. Vad som anges här om delägare gäller också efterlevande make, även om denna inte skulle vara delägare i boet. (18 kap. 3 § 1 mom. i ärvdabalken) Enligt 2 mom. i samma paragraf ska om en arvinge eller en testamentstagare inte är myndig eller om dennes handlingsbehörighet har begränsats, och denne inte har en intressebevakare, den som tagit boet i besittning göra en anmälan om saken till den förmyndarmyndighet som avses i 46 eller 47 § i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999).

Om ingen i 18 kap. 3 § 1 mom. i ärvdabalken avsedd person börjar sköta den avlidnas egendom, ska den som med hänsyn till omständigheterna därtill är närmast ta egendomen i sin besittning

och tillkalla delägare eller anmäla dödsfallet till rätten. Polismyndigheten är också skyldig att utföra vad som angetts här, om dess bistånd begärs eller detta annars behövs. (18 kap. 4 § 1 mom. i ärvdabalken) Då anmälan har skett, ska rätten om det behövs förordna en syssloman att ombesörja det som är delägarrens skyldighet enligt 3 §. Förordnandet ska följas även om det överklagas. (18 kap. 4 § 2 mom. i ärvdabalken) Enligt 18 kap. 5 § i handelsbalken får sysslomannen ett skäligt arvode för sitt besvär samt ersättning för sina kostnader för att sköta andras angelägenheter. Om inget avtal har ingåtts om detta, eller om ingen överenskommelse nås, avgör domstolen.

Enligt 16 kap. 1 § 1 mom. i ärvdabalken ska den som förvärvat arv eller testamente göra sin rätt gällande på det sätt som anges i nämnda kapitel senast inom tio år från arvlåtarens död eller, om den på testamente grundade rättigheten inträder senare, från den tidpunkten. Den nämnda tidsfristen på tio år är absolut. Tidsfristen på tio år kan visa sig vara för lång till exempel i fall där det är osäkert om en arvinge någonsin kommer att ta emot sitt arv. För dylika situationer anges det i 2 mom. i samma paragraf att rätten dock, på ansökan av den som jämte eller närmast efter arvinge eller testamentstagare har rätt till kvarlåtenskap, kan förordna att denne ska göra sin rätt gällande inom en viss tid, som inte får överstiga ett år, efter att förordnandet har delgetts honom eller henne. Tiden för mottagande av arv kan således inte förkortas utan arvingens vetskap. Enligt 16 kap. 4 § i ärvdabalken ska rätten underrätta de bodelägare vilkas namn och adress anges i bouppteckningsinstrumentet eller som annars är kända om anspråk på förkortning av tidsfristen. Förfarandet för förkortning av tidsfristen kan dock inte tillgripas om arvingen befinner sig på okänd ort.

2.18.3 Ändringsbehov

Antalet ensamboende hyresgäster ökar i Finland samtidigt som andelen äldre av befolkningen ökar. Denna utveckling leder allt oftare till situationer där det inte finns andra boende, såsom make, familjemedlemmar eller kvarlevande hyresgäster, som stannar kvar och bor i hyreslägenheten efter att hyresgästen avlidit. Samtidigt kan det vara anmärkningsvärt utmanande att utreda och nå arvingar inom skälig tid. Det är också möjligt att en avliden hyresgäst inte alls har arvingar eller anhöriga som kan sköta hyresgästens ärenden.

Dessutom har det ibland uppstått problem efter att hyresavtalet har upphört, om dödsboet inte har tömt bostaden eller om hyresvärden av en eller annan orsak inte har kunnat komma överens om tömning av lägenheten med dödsboet. Hyresvärden har då ofta varit tvungen att ansöka om vräkning för att kunna tömma bostaden och hyra ut den på nytt. En sådan situation har fördröjt utredningen av ärenden efter hyresgästens dödsfall och ökat dödsboets kostnader, samtidigt som det har dröjt innan bostaden har blivit ledig för nya hyresgäster på hyresmarknaden. Det har överlag förekommit oklarheter om hur man ska gå till väga om dödsboet är helt passivt eller om dess delägare inte kan nås.

Med beaktande av ovannämnda omständigheter bör man bedöma om hyresförhållandet i situationer där den avlidne hyresgästen har bott ensam kan upphöra smidigare och snabbare än i nuläget. Nuläget är utmanande för hyresvärden särskilt om denne inte når dödsboets delägare eller kan avtala om att hyresavtalet ska upphöra och bostaden tömmas. Vid bedömningen bör särskild vikt fästas vid att lägenheten efter hyresgästens död ska kunna hyras ut på nytt snabbare än i nuläget och också att dödsboets skyldighet att betala hyra ska upphöra snabbare än i nuläget, om inte dödsboet visar vilja att fortsätta hyresförhållandet. Samtidigt ska man dock säkerställa att rätten för de personer som nämns i 46 § 2 mom. i LHBL – såsom en kvarlevande hyresgäst eller make som eventuellt bor i bostaden – att bo i lägenheten samt dödsbodelägarnas och tredje parter, t.ex. de som eventuellt erhållit legat, rättigheter till egendom ur kvarlåtenskapen beaktas på behörigt sätt.

När det gäller kvarlåtenskap ska särskild vikt fästas vid att man vid hanteringen av kvarlåtenskapen iakttar sensitivitet och tillbörliga förfaringssätt. Utgångspunkten är att både storleken och kvaliteten på den egendom som blivit kvar i lägenheten efter att en hyresgäst avlidit inte alls är densamma som i en situation där hyresgästen har flyttat bort från lägenheten under sin livstid och har lämnat kvar eller glömt egendom i lägenheten. I det senare fallet är egendomens storlek i allmänhet liten och till sin natur ofta också värdelös eller av mycket ringa värde. Det är klart att värdet på egendom som ingår i en avliden hyresgästs kvarlåtenskap inte kan mätas enbart med egendomens bytesvärde. I kvarlåtenskapen kan det exempelvis finnas lös egendom som inte alls har något ekonomiskt värde på marknaden, men som är unik och oersättlig för familjen eller släkten, t.ex. på grund av dess historia eller affektionsvärde. Då förutsätter redan respekt för familjelivet att hyresvärden eller en tredje part som handlar för hyresvärdens räkning inte förstör sådan egendom eller sådant material eller överlåter det till en utomstående till ett nominellt pris. (se även t.ex. BJO 18.6.2010 3026/4/08)

De gällande bestämmelserna gör det redan till största delen möjligt att beakta och utreda olika situationer. Problem kan dock uppstå i vissa undantagssituationer, om det inte går att förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken för dödsboet på grund av att ingen samtycker till uppdraget, även om förutsättningarna för förordnande av en syssloman annars föreligger. För sådana situationer bör man överväga en undantagsbestämmelse enligt vilken domstolen på yrkande av hyresvärden om det behövs kan bestämma att den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap, som blivit kvar i hyreslägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, ska övergå till hyresvärden.

2.19 Flyttningsdag

Bestämmelser om flyttningsdag finns i 68–71 § i LHBL. Bestämmelser om flyttningsdag finns dessutom i 12 § 4 mom., 83 § 2 mom. och 95 § i LHBL. Enligt 68 § i LHBL är flyttningsdagen vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde. Enligt andra meningen i samma paragraf ska hyresgästen på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till hyresvärdens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hyresvärdens besittning. Enligt 12 § 4 mom. i LHBL gäller vad som anges i paragrafen också den dag då hyresgästen ska flytta från lägenheten. Det handlar om en preciserande bestämmelse om att beräkningen av utsatta tider även gäller flyttningsdagen. Om flyttningsdagen t.ex. infaller på en lördag bestäms flyttningsdagen enligt 12 § 1 och 2 mom. i LHBL: flyttningsdagen är således en måndag om måndagen är en vardag.

Hyresavtalet upphör att gälla den dag då det upphör till följd av uppsägning eller hävning eller för att den avtalade hyrestiden har löpt ut. Tidpunkten för när ett hyresavtal upphör bestäms således enligt ett meddelande om uppsägning eller hävning, men avtalet kan även upphöra vid den tidpunkt som avtalsparterna har enats om. Flyttningsdagen är alltså den första vardagen efter att avtalet har upphört att gälla, och hyresgästen är skyldig att ställa hela lägenheten till hyresvärdens förfogande den första dagen efter flyttningsdagen. På flyttningsdagen ska hyresgästen alltså verkligen flytta, om inte annat avtalats, och hälften av lägenheten ska ställas till hyresvärdens förfogande redan på flyttningsdagen. Parterna har rätt att avtala om flyttningsdagen på ett sätt som avviker från ovan nämnda. (RP 304/1994 rd, s. 88)

Den gällande presumptionsbestämmelsen om flyttningsdag i 68 § i LHBL motsvarar inte allmän och vedertagen praxis på hyresmarknaden. Numera kommer man i hyresavtal oftast överens om flyttningsdagen på ett sätt som avviker från presumptionsbestämmelsen, och vanligtvis anges datumet då hyresavtalet upphör som flyttningsdag. Det är inte längre motiverat att flyttningsdagen enligt den gällande presumptionsbestämmelsen bör vara en vardag. Den nuvarande regleringen orsakar onödiga oklarheter och tvister, i synnerhet om hyresgästen inte omsorgsfullt sätter sig in i villkoren i hyresavtalet, utan grundar sin uppfattning enbart på

LHBL:s 68 § som är av dispositiv karaktär. Eftersom man numera i praktiken i de flesta fall avtalar om flyttningsdagen på ett annat sätt än vad som anges i presumtionsbestämmelsen, är det motiverat att tillämpa vedertagen praxis på hyresmarknaden även i situationer där man inte separat har avtalat om detta. Det finns dock ingen anledning att ändra bestämmelsens karaktär, utan det är fortfarande motiverat att den ska ha en dispositiv karaktär.

3 Målsättning

Det huvudsakliga målet med reformen av LHBL är att i enlighet med regeringsprogrammet förtydliga lagen så att den motsvarar dagens behov och praxis. Syftet med förslaget är inte att ändra lagens centrala principer, som fortfarande anses vara aktuella och fungerande, utan målet är att beakta lagstiftningsändringarna och förändringarna i omvärlden efter att den nuvarande lagen trädde i kraft 1995.

Eftersom digitaliseringen har medfört förändringar i omvärlden, och parterna i hyresförhållandet i allt större utsträckning utnyttjar de möjligheter som den medför, är målet att säkerställa att LHBL och LHAL stöder användningen av elektroniska förfaringssätt och att parterna kan utnyttja dessa effektivare än tidigare särskilt vid delgivning av meddelanden och varningar.

Meningsskiljaktigheter som gäller hyresförhållanden sysselsätter såväl domstolarna som konsumenttvistenämnden. Tvisterna är för sin del en följd av att lagen på vissa ställen inte är entydig och har vissa luckor i bestämmelserna, även om många tvister endast gäller bevisfrågor. Ett av målen med förslaget är att utfärda noggrannare bestämmelser än tidigare om vissa förfaringssätt, såsom realisering och återbetalning av säkerhet, justering av hyran, besök i lägenheten samt tömning av lägenheten efter att hyresförhållandet upphört, för att minska antalet tvister.

Ett mål är också att bevara balansen mellan tvingande bestämmelser och avtalsfrihet samt att trygga ställningen för parterna i hyresförhållandet och deras rättigheter i den förändrade omvärlden.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

4.1.1 Tillämpningsområde och kortvariga hyresförhållanden

Enligt huvudregeln tillämpas den gällande hyreslagen på alla avtal genom vilka en lägenhet hyrs ut för att användas som bostad. Däremot tillämpas inte lagen på inkvarteringsrörelseers verksamhet, enligt bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet. Det föreslås att bestämmelsen om tillämpningsområde i LHBL preciseras, så att det i bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet hänvisas till de avtal på vilka lagen inte tillämpas, i stället för att hänvisa till inkvarteringsrörelseers verksamhet. Enligt förslaget ska lagen inte tillämpas på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad. Bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet ska fortfarande i huvudsak tillämpas på avtal mellan hotell eller andra inkvarteringsrörelser och deras kunder. Av den föreslagna bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet ska dock framgå tydligare än tidigare att LHBL inte tillämpas på avtal om kortvarig och tillfällig inkvartering, även i de fall där det inte är fråga om inkvarteringsrörelseers verksamhet.

4.1.2 Giltighetstiden för hyresavtal

I LHBL finns det inga bestämmelser om en avtalstyp som allmänt används på hyresmarknaden och som innebär att ett hyresavtal som gäller tills vidare kombineras med en viss minimitid under vilken möjligheten att säga upp hyresavtalet är begränsad. I nuläget genomförs detta genom att avtala om den första möjliga tidpunkten då uppsägningstiden för ett hyresavtal som gäller tills vidare börjar, så att den börjar vid en viss tidpunkt eller en viss tid efter att hyresförhållandet har inletts.

Avtalstypen, där hyresavtalet gäller tills vidare och den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar har flyttats genom avtal, är onödigt komplicerad. Flyttande av den första möjliga tidpunkten för uppsägningstidens början med en viss tid – dvs. i vanligt språkbruk med en bestämd tid – motsvarar i praktiken att hyresförhållandet gäller en bestämd tid. Därför föreslås det att det till LHBL fogas bestämmelser som möjliggör och beaktar ett hyresavtal som kombinerar bestämd tid och en avtalsperiod som gäller tills vidare. Enligt förslaget kan ett sådant avtal sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Hyresavtalets minimilängd är enligt förslaget lika bindande för båda parterna.

Syftet med den föreslagna ändringen är både att förtydliga nuläget och att förhindra att det skulle gå att avtala om den första möjliga tidpunkten för när hyresavtalets uppsägningstid börjar. Sådana avtalsvillkor är ogiltiga framöver. Om ett sådant avtalsvillkor trots allt används, kan hyresavtalet sägas upp på samma sätt som ett hyresavtal som gäller tills vidare. Den föreslagna ändringen har dock ingen retroaktiv påverkan, dvs. den påverkar inte redan existerande hyresförhållanden.

I LHBL gör 55 § det möjligt att i vissa situationer säga upp ett tidsbestämt hyresavtal med tillstånd från domstolen. Bestämmelsen tillämpas således bara på tidsbestämda hyresavtal. Parterna kan dock ha samma behov av att frigöra sig från ett hyresavtal som gäller tills vidare även i det fall där de har avtalat om att uppsägningstiden för hyresavtalet börjar på ett sätt som avviker från presumtionsbestämmelsen i 52 § 1 mom., t.ex. så att uppsägningstiden börjar löpa endast en gång per år. Därför föreslås det att möjligheten att säga upp hyresavtal med tillstånd från domstolen utvidgas till att gälla alla slags hyresavtal oberoende av deras giltighetstid eller uppsägningstidens början.

4.1.3 Jämkning och ändring av villkor i hyresavtal

Bestämmelserna om jämkning av villkor i hyresavtal enligt 6 § i LHBL och 5 § i LHAL motsvarar inte helt kraven i avtalsvillkorsdirektivet. Om ett villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av hyran inte har varit föremål för individuell förhandling, kan avvikelser från avtalsvillkorsdirektivet göras endast om villkoret är klart och begripligt formulerat. Därför föreslås det att det till båda lagarna fogas en uttrycklig bestämmelse om att konsumentskyddslagens bestämmelser om jämkning framöver ska tillämpas på hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare alltid om ett villkor i hyresavtalet inte har förhandlats separat och inte har formulerats på ett klart och begripligt sätt.

Samtidigt ersätts bestämmelserna om jämkning i 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL med en informativ hänvisning till rättshandlingslagen och konsumentskyddslagen. I och med ändringen upphävs de särskilda bestämmelserna om jämkning i 6 § 1 mom. i LHBL och 5 § 1 mom. i LHAL. Detta förändrar dock inte rättsläget nämnvärt jämfört med nuläget, eftersom bestämmelsen om jämkning av hyresavtal från 1987 förblev i kraft i samband med stiftandet av 36 § i rättshandlingslagen, vilket berodde på att förutsättningarna för jämkning enligt bestämmelsen konstaterades vara förenliga med den allmänna bestämmelsen om jämkning i

rättshandlingslagen. I bestämmelserna om jämkning i de allmänna lagarna definieras dock förutsättningarna för jämkning mer detaljerat än i hyreslagarna. Ändringen förtydligar också rättsläget genom att undanröja de inkonsekvenser som beskrivs ovan i punkt 2.5 och som hänför sig till de gällande bestämmelserna om jämkning.

4.1.4 Säkerhet

Det föreslås att det till lagen fogas bestämmelser om återbetalning av säkerhet och meddelande om att den innehållits. Dessutom fogas det till lagen ett uttryckligt omnämnande om att säkerheten kan användas för att uppfylla alla förpliktelser som följer av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats. Enligt förslaget ska säkerheten i regel återbetalas eller ett meddelande om att den innehållits lämnas inom en tidsfrist från det att hyresavtalet har upphört eller från det att besittningen av bostaden har återlämnats till hyresvärden. Den föreslagna tidsfristen är 14 dagar.

Det föreslås också att det till lagen fogas en bestämmelse om att den som ställt säkerheten har rätt att av hyresvärden få ersättning för den skada som orsakats den som ställt säkerheten av att säkerheten utan grund helt eller delvis innehålls eller inte frigörs, förutom om hyresvärden visar att det att säkerheten innehålls eller inte frigörs inte beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last. Den föreslagna skadestandsbestämmelsen medför i sig ingen ändring i det gällande rättsläget, eftersom det inte heller i nuläget finns något hinder för en part att kräva skadestånd vid sidan av dröjsmålsränta. Det har dock ansetts behövligt att införa skadestandsbestämmelsen i lagen på grund av dess informationsvärde och vägledande värde.

De föreslagna bestämmelserna är tvingande för att skydda den som ställer säkerhet.

4.1.5 Delgivning

Det föreslås att delgivningssättet för meddelanden och varningar som avses i LHBL och LHAL ändras så att bestämmelserna motsvarar nutiden och beaktar den digitala utvecklingen. För det första föreslås det att det så kallade kravet på rekommenderat brev slopas, vilket med tanke på brevpost innebär att största delen av de meddelanden som avses i lagarna framöver kan delges genom vanligt brev. För det andra strävar man efter att främja slopandet av brevpost genom att framöver i lag tydligt föreskriva om hur meddelanden kan delges elektroniskt. Vid sidan av den bevisliga delgivning som förutsätts i vissa situationer föreslås det dessutom ett nytt delgivningssätt som grundar sig på användning av två elektroniska kommunikationskanaler. För det tredje föreslås det att lagen bättre än i nuläget ska beakta situationer där delgivning till utlandet de facto inte lyckas trots att mottagarens adress är känd.

Enligt förslaget kan de meddelanden som avses i lagarna med vissa undantag delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder. Den allmänna bestämmelsen i såväl LHBL som LHAL är fortfarande dispositiv, det vill säga parterna i hyresförhållandet kan fritt avtala även om något annat delgivningssätt än brevpost, t.ex. att delgivningar sänds elektroniskt. Om avtalsparterna vill använda en elektronisk kommunikationskanal för att delge de meddelanden som avses i lagarna på ett sätt som gör att avsändaren inte är skyldig att bevisa att meddelandet faktiskt har anlänt till mottagaren, ska parterna om LHBL tillämpas komma överens om detta individuellt och skriftligen och om LHAL tillämpas antingen i hyresavtalet eller på annat sätt uttryckligen komma överens om att en viss elektronisk kommunikationskanal kan användas för att delge de meddelanden som avses i lagen. För att säkerställa rättsskyddet och garantera att avtalsparten är kapabel att använda en elektronisk kommunikationskanal förutsätts i LHBL, förutom en individuell och skriftlig överenskommelse, enligt förslaget även

att avtalsparten inte visste och inte heller borde ha vetat att den andra avtalsparten på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen. Motsvarande krav föreslås inte i LHAL. Däremot ska LHAL tillåta även användning av en etablerad elektronisk kommunikationskanal.

I LHBL är ett uppsägningsmeddelande enligt 54 §, ett meddelande om hävning enligt 66 §, ett meddelande om fortsatt hyresförhållande från hyresgäst i andra hand enligt 77 § samt en varning om utövande av hävningsrätt enligt 62 § till sin natur och sina rättsverkningar sådana att det förutsätts större säkerhet om att delgivningen faktiskt har kommit fram än i fråga om andra meddelanden. Detsamma gäller även LHAL och de meddelanden och varningar som avses i 43, 49 och 53 § i den lagen. Därför föreslås det att fullgörandet av delgivningsskyldigheten i dessa situationer ska förutsätta antingen bevislig delgivning eller alternativt användning av två elektroniska kommunikationskanaler. Användningen av två elektroniska kommunikationskanaler enligt förslaget innebär att det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen sänds till den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen, och dessutom sänds en så kallad avisering om att delgivningen är tillgänglig till mottagaren via en annan överenskommen elektronisk kommunikationskanal.

Enligt förslaget anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av en överenskommen elektronisk kommunikationskanal den tredje dagen efter det att meddelandet sändes till mottagaren, samt vid användning av två överenskomna elektroniska kommunikationskanaler den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Detta är presumtionsbestämmelser.

I propositionen föreslås det också att det till lagarna fogas bestämmelser som motsvarar lagen om bostadsaktiebolag och med stöd av vilka meddelanden och varningar i vissa situationer kan delges en hyresvärd eller hyresgäst som vistas utomlands genom kungörelse, även om dennes adress utomlands är känd. Dessutom föreslås det att delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning ska underlättas i motsvarande situationer. Bestämmelserna behövs för att delgivningen och verkställandet ska kunna ske i situationer där de är förhindrade av gällande lag och tillgängliga internationella delgivningsmetoder, t.ex. i en situation där delgivning inte har kunnat sändas till ett objekt för delgivning som vistas i Ryssland. Avsikten är att objektet för delgivningen lättare ska få kännedom om det meddelande, den varning eller den stämning som delgetts genom kungörelse genom att dessutom förutsätta att ett tillkännagivande om delgivningen delges i en sådan elektronisk kommunikationskanal eller till sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Det föreslagna kungörelseförfarandet är avsett som en sista utväg när något annat delgivningssätt inte är möjligt för delgivning av meddelanden, varningar och stämningar i vräkningsärenden till en hyresgäst eller en hyresvärd som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Förslaget påverkar inte heller tillämpningen av Haagkonventionen om delgivning eller någon annan internationell konvention.

4.1.6 Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Enligt förslaget är hyresgästen framöver skyldig att skriftligen meddela hyresvärden antalet boende samt grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Namn, födelsedatum och kontaktinformation för boende som är myndiga ska dessutom meddelas. Enligt god hyressed ska hyresgästen även i nuläget meddela hyresvärden vilka personer som bor i lägenheten, men det finns inga bestämmelser om detta i den gällande lagen.

4.1.7 Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenhet eller lokal

Det föreslås inga ändringar i den grundläggande utgångspunkten att besök i lägenheten eller lokalen ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresgästen och hyresvärden eller i fråga om när hyresvärden över huvud taget får gå in i lägenheten eller lokalen. Det föreslås dock att bestämmelserna om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen preciseras så att det tydligare än tidigare framgår när man kan besöka lägenheten eller lokalen utan förhandsanmälan och när besöket ska meddelas på förhand. Dessutom föreslås det att det till lagarna fogas bestämmelser om när hyresvärden eller dennes företrädare får gå in i lägenheten eller lokalen om hyresgästen är passiv, det vill säga om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen.

4.1.8 Rökförbud

Även om hyresvärden vill att rökning inte sker i lägenheten eller t.ex. på en balkong som hör till lägenheten, kommer hyresvärden inte nödvändigtvis alltid ihåg eller förstår att inkludera rökförbud i hyresavtalet. Senare då hyresförhållandet redan är i kraft kan det dock visa sig vara mycket svårt att lägga till ett sådant villkor i hyresavtalet, eftersom avtalet i princip inte kan ändras ensidigt. Hyresgästens vägran att i efterhand inkludera rökförbud i hyresavtalet har dessutom lett till oklarheter om huruvida hyresvärden får säga upp hyresavtalet på behörigt sätt enbart på grund av hyresgästens vägran.

För att främja folkhälsopolitiken och på grund av ovannämnda omständigheter föreslås det att rökning framöver ska vara tillåten endast med tillstånd av hyresvärden, förutsatt att hyresvärden kan ge tillstånd utan hinder av någon annan lag, myndighetsföreskrift eller bestämmelse i bolagsordning. Förslaget innebär en förändring av nuläget där rökning bör förbjudas separat i hyresavtal eller i något annat avtal mellan parterna i hyresförhållandet. Förslaget begränsar dock inte parternas avtalsfrihet: hyresvärden kan fortfarande tillåta rökning om det inte finns något annat hinder för detta. Förslaget gäller både gällande hyresavtal och hyresförhållanden som ingås efter att lagen trätt i kraft.

4.1.9 Justering av hyra samt förmåner

I propositionen föreslås det att bestämmelserna om justering och höjning av hyran ändras för att förbättra hyresgästernas ställning. En central ändring är att det framöver inte ska uppstå situationer där hyresgästen bör förstå att börja betala förhöjd hyra utan ett separat meddelande. Enligt förslaget ska en hyresvärd som vill höja hyran således alltid skriftligen meddela hyresgästen om detta. Dessutom föreslås det att hyreshöjningen kan träda i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod, i allmänhet en kalendermånad, som följer närmast på den då meddelandet lämnades. Vidare föreslås det att hyreshöjningen inte får tas ut retroaktivt. Detta påverkar dock inte hur villkoret om hyreshöjning eller grunden för hyreshöjningen inverkar vid bedömningen av de kommande hyreshöjningarnas storlek.

Eftersom det i hyresförhållanden är vanligt att hyresgästen utöver hyra även betalar separat överenskomna ersättningar för t.ex. el och vatten till hyresvärden, fogas det enligt förslaget ett undantag som gäller sådana ersättningar till de bestämmelser som föreslås i lagen. Således kan t.ex. en vattenavgift som höjs genom bolagsstämans beslut tas ut av hyresgästen utan att detta meddelas på samma sätt som en hyreshöjning. Motsvarande bestämmelser som tillämpas på aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder finns redan i lagen. Det föreslås att bestämmelserna ändras så att de framöver motsvarar de bestämmelser som tillämpas även på andra hyresavtal och som gäller uttag av separata ersättningar av hyresgästen.

4.1.10 Upphörande av hyresavtal

Uppsägningstid för hyresavtal

Det föreslås att bestämmelserna om uppsägningstid ändras så att den längre uppsägningstiden för hyresvärden förkortas från sex månader till fyra månader. Enligt förslaget förutsätter dessutom tillämpningen av den längre uppsägningstiden framöver att hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott, medan den längre uppsägningstiden i nuläget tillämpas redan när hyresförhållandet har fortgått oavbrutet ett år. Syftet med förslaget är att balansera ställningen mellan parterna i hyresförhållandet, eftersom skillnaden mellan hyresvärdens och hyresgästens uppsägningstider i nuläget är betydande i fråga om hyresförhållanden som fortgått över ett år. Syftet med ändringarna är också att öka utbudet av hyresbostäder, minska behovet av tidsbestämda avtal och underlätta försäljningen av bostäder.

Hävning av hyresavtal av synnerligen vägande skäl

I propositionen föreslås det att hyresvärdens hävningsgrunder utvidgas, så att det till lagen fogas en allmän hävningsgrund med stöd av vilken hyresavtalet kan hävas, om det finns något annat synnerligen vägande skäl för detta. Bestämmelsen utvidgar alltså hävningsgrunderna så att det är möjligt att häva hyresavtalet av synnerligen vägande skäl, även om ingen av de nuvarande hävningsgrunderna åtminstone tydligt kan tillämpas på situationen.

Hävningsgrunderna är omfattande även i nuläget, och därför utvidgar bestämmelsen knappt hävningsgrunderna i praktiken jämfört med nuläget. Bestämmelsen underlättar dock hyresvärdens och domstolens prövning i situationer där det med hänsyn till omständigheterna verkar finnas synnerligen vägande skäl för att häva hyresavtalet, även om ingen av de nuvarande hävningsgrunderna åtminstone tydligt kan tillämpas på situationen. Till exempel är det inte särskilt tydligt att det föreslagna rökförbudet eller något annat villkor i hyresavtalet som gäller användningen av lägenheten omfattas av någon av de nuvarande hävningsgrunderna. Framöver kan brott mot de villkor som överenskommits i hyresavtalet beaktas vid bedömningen av om det är möjligt att häva hyresavtalet av synnerligen vägande skäl.

4.1.11 Skyldighet att betala hyra under hyresförhållandet och för tiden efter att avtalet upphört

Det föreslås att det till LHBL fogas en bestämmelse om att tingsrätten – när den ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten – på yrkande av hyresvärden kan ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades. Förslaget syftar till att minska problemet med flera rättegångar utan att ingripa i behörighets- och arbetsfördelningen mellan domstolen och utökningsmyndigheten och till att tingsrätten inte ska vara tvungen att meddela en villkorlig dom om betalning. Eftersom verkställandet av en vräkningsdom i allmänhet tar cirka en månad, räcker det att hyresgästen åläggs att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades för att täcka största delen av de situationer där man tidigare har varit tvungen att väcka en ny fordringstalan på grund av att tingsrätten i den första rättegången bara har kunnat ålägga hyresgästen att betala hyra fram till den dag då domen meddelades.

4.1.12 Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Det föreslås att det till LHBL fogas bestämmelser med stöd av vilka äganderätten till egendom som blivit kvar i lägenheten och i utrymmen i anslutning till den och som tillhör hyresgästen eller en annan person som bott i lägenheten i vissa situationer kan övergå till hyresvärden. De

föreslagna bestämmelserna tillämpas i situationer där hyresförhållandet har upphört och lägenheten inte längre används. Förslaget gäller således endast situationer där hyresgästen eller någon annan boende har övergett lägenheten eller annars frivilligt avlägsnat sig därifrån. I situationer där man på basis av omständigheterna kan dra slutsatsen att någon fortfarande bor i lägenheten eller använder den föreslås inga ändringar, utan i de situationerna tillämpas i sista hand fortfarande de gällande allmänna bestämmelserna om vräkning. Vid beredningen av förslaget har lagstiftningslösningar i Sverige och Norge utnyttjats (se närmare kapitel 5.2.1 och 5.2.2).

Enligt förslaget övergår egendomen till hyresvärden först efter en viss tidsfrist och dessutom föreslås det att hyresvärden ska vara skyldig att ta hand om egendomen. Förslaget gäller all slags egendom, inte bara egendom av ringa värde eller värdelös egendom. Äganderätten till egendomen övergår dock inte, om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt. Eftersom hyresvärden är skyldig att ta hand om egendomen under en viss tid, föreslås det att hyresgästen är skyldig att ersätta de behövliga kostnader som hyresvärden haft för att förvara och bortskaffa egendomen. Enligt förslaget får hyresvärden dock genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom.

4.1.13 Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död samt kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten

Det föreslås att bestämmelserna om fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död kompletteras så att hyresförhållandet framöver upphör smidigare och snabbare än i nuläget om den avlidna hyresgästen hade hyrt lägenheten ensam och bott där ensam. Enligt förslaget kan hyresförhållandet i sådana situationer framöver upphöra utan separat uppsägning två månader efter utgången av den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Det föreslås att hyresvärden efter att ha fått kännedom om hyresgästens död utan dröjsmål ska sträva efter att meddela dödsboet eller någon av dess delägare om tidpunkten för när hyresförhållandet upphör. Om hyresvärden inte kan nå någon av delägarna i dödsboet föreslås det att hyresvärden utan dröjsmål ska lämna ett meddelande om tidpunkten för när hyresförhållandet upphör till den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Dödsboet har dock fortfarande möjlighet att fortsätta hyresförhållandet om det inom utsatt tid skriftligen meddelar hyresvärden om att det önskar fortsätta hyresförhållandet, och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig att hyresförhållandet fortsätter.

Dessutom föreslås det att bestämmelser om egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död och hyresvärdens rätt att överföra sådan egendom till någon annan efter att hyresförhållandet upphört ska utfärdas i lag. Likaså föreslås det bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att ta hand om egendomen och om dödsboets skyldighet att ersätta hyresvärden för de behövliga kostnader som förvaringen av egendomen och utredningen av ärendet medför. Eftersom det i nuläget ibland har varit oklart hur hyresvärden ska gå till väga om ingen börjar sköta en avlidna hyresgästs ärenden eller tar emot kvarlåtenskap som blivit kvar i hyreslägenheten, föreslås det även att en informativ hänvisning till bestämmelserna i ärvdabalken fogas till lagen.

För den händelse att domstolen inte kan förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget, men förutsättningarna för förordnande av en syssloman i övrigt föreligger, föreslås det att domstolen på yrkande av hyresvärden om det behövs kan bestämma att den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den övergår till hyresvärden utan vederlag.

4.1.14 Flyttningsdag

Det föreslås att presumtionsbestämmelsen om flyttningsdag ändras, eftersom den inte längre motsvarar allmän praxis på hyresmarknaden. Enligt förslaget är flyttningsdagen enligt presumtionsbestämmelsen den dag då hyresavtalet upphör. Syftet med ändringen är att förenhetliga praxis på marknaden med bestämmelserna i lagen. Parterna kan dock om de så önskar alltså avtala om en annan flyttningsdag.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Allmänt

I synnerhet en hyresgäst enligt LHBL har i allmänhet en svagare förhandlingsposition än hyresvärderna när hyresavtalet ingås. Ingåendet av hyresavtal och därmed också hyresmarknadens funktion främjas av att hyresgästen kan lita på att hans eller hennes rätt och ställning som hyresgäst är tillräckligt tryggade genom tvingande bestämmelser. De tvingande bestämmelserna förebygger också att det på hyresmarknaden dyker upp aktörer som skulle erbjuda hyresbostäder på villkor som är oskäligen för hyresgästen. Således gynnar de tvingande bestämmelserna indirekt även sådana hyresvärdar som agerar på behörigt sätt även utan tvingande bestämmelser.

De föreslagna ändringarna i rättigheterna och skyldigheterna som innehålls av hyresförhållandets parter preciserar de nuvarande bestämmelserna utan att ändra de grundläggande principerna i hyreslagen. Avsikten är att ändringarna ska underlätta och effektivisera bland annat kommunikationen i hyresförhållanden samt förbättra hyresgästens ställning i situationer där bestämmelserna i den nuvarande lagen har visat sig vara bristfälliga eller ofullständiga. Ändringarna förbättrar och stärker dock också hyresvärdens ställning på många sätt. Sådana ändringar är i synnerhet reformförslagen som gäller den längre uppsägningstiden för hyresvärderna, hanteringen av hyresgästens egendom som blivit kvar i lägenheten samt hyresförhållandets upphörande till följd av hyresgästens död. Enligt en helhetsbedömning bedöms ändringarna förbättra hyresmarknadens funktion, så att de på ett någorlunda jämnt sätt gynnar både hyresgäster och hyresvärdar, även om fördelarna kan anses överväga något för hyresvärdarnas del.

Förslagets konsekvenser för parterna i hyresförhållandet varierar beroende på hur stor målgrupp varje enskilt förslag gäller. En del av förslagen gäller sådana grundläggande frågor i hyresförhållandet som i praktiken har betydelse i alla hyresförhållanden. Till dessa hör bland annat förslag som gäller delgivning, hyresgästens anmälningsskyldighet samt säkerhet och återbetalning av den. En del av förslagen gäller däremot situationer där de föreslagna bestämmelserna i praktiken endast sällan blir tillämpliga och inom en begränsad grupp hyresförhållanden. Sådana är t.ex. egendom som blivit kvar i lägenheten, hyresförhållandets upphörande till följd av hyresgästens död samt skyldighet att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då en vräkningsdom meddelades.

Vid bedömningen av hyresgästernas ställning bör man beakta att hyresgästerna utgör en mycket heterogen grupp. Till exempel kan vissa hyresgäster på grund av sin ålder, sitt hälsotillstånd eller sina psykiska egenskaper vara i en svagare ställning än normalt när det gäller att bevaka sina rättigheter, fullgöra skyldigheterna i hyresförhållandet, ha förmåga att förhandla om villkoren i hyresförhållandet eller förstå lagstiftningen eller de avtalsvillkor som förhandlas och deras konsekvenser. Vissa enskilda ändringar kan således påverka hyresgäster i sårbar ställning mer än andra hyresgäster. Därför har t.ex. i det förslag som gäller delgivning av elektroniska meddelanden och varningar ställts som villkor för användningen av en elektronisk

kommunikationskanal att avtalsparten inte visste och inte heller borde ha vetat att den andra parten på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen. Å andra sidan föreslås det t.ex. att den längre uppsägningstiden för hyresvärden förkortas jämfört med nuläget och börjar först när hyresförhållandet har varat i två år samt att hyresavtalet framöver kan hävas om det finns något annat synnerligen vägande skäl. För vissa hyresgäster kan detta försämrade deras upplevelse av kontinuitet och trygghet i boendet.

Vissa förslag kan medföra olika konsekvenser i olika områden, även om samma bestämmelser gäller överallt. Detta beror t.ex. på att utbudet av hyresbostäder, frigörandet av bostäder, hyresnivån och möjligheterna att hitta en ny bostad som motsvarar behoven varierar från område till område. Till exempel förslaget om att den längre uppsägningstiden för hyresvärden ska förkortas från sex månader till fyra månader kan i praktiken ha större betydelse i sådana områden där utbudet av hyresbostäder är litet eller där det finns endast få bostäder av en viss typ. Då kan en kortare tid för att hitta en ny bostad göra det svårare att hitta en ny bostad och byta bostad än i områden där utbudet av hyresbostäder är större och marknaden fungerar mer flexibelt. Största delen av förslagen bedöms dock inte vara förenade med betydande områdesskillnader.

De konsekvenser som beskrivs nedan gäller LHBL. Om konsekvenserna också gäller LHAL nämns detta separat.

4.2.2 Konsekvenser för hushållens ställning

I slutet av 2024 fanns det cirka 1,03 miljoner bostadshushåll som bodde på hyra i Finland och sammanlagt cirka 1,6 miljoner personer som bodde på hyra. Det fanns cirka 360 000 privata hyresvärdar som erbjöd cirka 40 procent av alla hyresbostäder. De föreslagna ändringarna i LHBL påverkar således på olika sätt både cirka 1,6 miljoner personer som bor på hyra och cirka 360 000 privata hyresvärdar. Propositionens konsekvenser för ett visst hushålls ställning beror alltså delvis på dess roll i hyresförhållandet. Det är också möjligt att en fysisk person som är hyresgäst samtidigt är både hyresvärd och hyresgäst, varvid ändringarna påverkar honom eller henne i båda rollerna.

Propositionen innehåller bestämmelser som förbättrar både hyresgästens och hyresvärdens ställning i ett enskilt hyresförhållande. Såsom konstaterats ovan kan bestämmelser som förbättrar hyresvärdens ställning indirekt också gynna hyresgästen och tvärtom. Förslagen som gäller t.ex. hyresgästens skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten, den längre uppsägningstiden för hyresvärden, hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten, rökförbud, skyldighet att betala hyra efter att hyresförhållandet upphört, egendom som blivit kvar i lägenheten och hyresförhållandets upphörande till följd av hyresgästens död stärker i huvudsak hyresvärdens ställning i ett enskilt hyresförhållande. Bland de enskilda förslagen har förslaget om att förkorta den längre uppsägningstiden för hyresvärden från sex månader till fyra månader samt om att ändra tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar från ett år till två år sannolikt de största konsekvenserna för hyresgästens ställning, och därför är det motiverat att bedöma konsekvenserna av det förslaget ännu noggrannare.

Om den längre uppsägningstiden på sex månader för hyresvärden förkortas till fyra månader och tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar ändras till två år innebär det att fler hyresgäster än tidigare omfattas av den kortare uppsägningstiden på tre månader. Detta innebär att hyresgästens boendetrygghet efter det första året är sämre än i nuläget, och även att boendetryggheten för hyresgäster med långvarigare hyresförhållanden försämras jämfört med nuläget. I det nuvarande systemet har uppsägningstiden på sex månader också kunnat ses som

ett incitament för långvarigt boende och engagemang i hyresförhållandet, och detta har för sin del också ökat förutsägbarheten i boendet. I och med ändringen uppstår det inte längre på samma sätt ett sådant tilläggsskydd som grundar sig på långvarigt boende, eftersom boende som varar en längre tid inte skyddas med mer än en månads längre uppsägningstid.

I vissa bostadsområden kan ändringen leda till att hyresgästen inte har tillräckligt med tid för att ordna sitt boende på nytt. Detta kan öka osäkerheten särskilt bland dem som har svårt att hitta en ny bostad – exempelvis personer som bor i områden där utbudet av långvariga hyresbostäder till rimligt pris är litet eller som är bundna till ett visst bostadsområde på grund av arbete, studier eller familjeskäl, såsom barnens skolplats, eller vars möjligheter att hitta en lämplig hyresbostad är sämre än genomsnittet på grund av ekonomiska skäl. Till exempel kan det ta tid att hitta en ny lämplig bostad till rimligt pris för låginkomsttagare och barnfamiljer. Även äldre personer och personer med funktionsnedsättning är i en särskilt sårbar ställning. För dem är tillgängligheten i bostaden och boendemiljön eller närheten till vissa stödtjänster ofta en nödvändighet, och utbudet av bostäder som uppfyller dessa krav kan vara begränsat. Det är möjligt att flera av ovannämnda omständigheter som försvårar möjligheterna att hitta en ny bostad förverkligas samtidigt. Konsekvenserna kan också variera beroende på marknadsläget.

Om det inte går att hitta en ny bostad under uppsägningstiden antas reformen öka behovet av tillfälliga boendelösningar, vilket ökar boendekostnaderna. Till och med risken för vräkning och bostadslöshet kan öka till exempel i de situationer där hyresgästen inte är medveten om sin rätt enligt 69 § i LHBL att hos domstolen ansöka om framskjutande av flyttningsdagen eller där domstolen inte godkänner hyresgästens yrkande, och hyresgästen på grund av avsaknad av en ny bostad inte går med på att eller kan flytta från bostaden efter att uppsägningstiden har gått ut. En möjlig konsekvens är att förkortningen av uppsägningstiden leder till att en del av de hyresgäster som har faktiska möjligheter att skaffa en ägarbostad övergår från hyresboende till ägarboende. En sådan konsekvens kan uppträda särskilt i områden där utbudet av långvariga hyresbostäder är litet, t.ex. på grund av begränsat byggnadsbestånd eller omfattande kortvarig uthyrningsverksamhet.

Som helhet kan man dock göra bedömningen att de direkta konsekvenserna av den föreslagna ändringen är relativt begränsade kvantitativt sett. Detta beror på att ändringen endast gäller situationer där ett hyresförhållande som är i kraft tills vidare avslutas på hyresvärdens initiativ. Sådana situationer utgör endast en liten del av alla avslutade hyresförhållanden. Största delen av de hyresavtal som gäller tills vidare kan antas upphöra genom uppsägning av hyresgästen. Därför gäller de direkta konsekvenserna av den föreslagna ändringen sannolikt inte en särskilt stor grupp hyresgäster, även om de direkta konsekvenserna i vissa enskilda situationer kan vara betydande. Dessa konsekvenser kan dock i någon mån lindras av att hyresgästen med stöd av 69 § i LHBL har möjlighet att yrka på att domstolen skjuter fram flyttningsdagen med högst ett år, om hyresgästen har avsevärda svårigheter att hitta en annan bostad före flyttningsdagen. Om hyresgäster framöver mer aktivt än tidigare börjar yrka på framskjutande av flyttningsdagen, utan att parterna kommer överens i ärendet, kan antalet ärenden som behandlas vid domstolarna öka. Dessutom kan reformen leda till fler yrkanden på att domstolen ska förklara att uppsägningen av ett hyresavtal är utan verkan. I nuläget är tröskeln i allmänhet hög för hyresgäster att föra ärenden till domstol, men denna tröskel kan sänkas av den nyligen genomförda reformen av förfarandet för små tvistemål, som minskar hyresgästens ansvar för rättegångskostnader.

Konsekvenserna av ändringen lindras också av att hyresvärderna och hyresgästen även framöver kan avtala om en längre uppsägningstid för hyresvärderna än vad som anges i 52 § i LHBL. Parterna kan t.ex. komma överens om att hyresvärdens uppsägningstid är sex månader i stället

för fyra månader. Det är dock sannolikt att hyresvärdarna inte heller framöver samtycker till att avtala om en längre uppsägningstid än vad som anges i lagen.

Reformen kan för sin del till vissa delar effektivisera användningen av studentbostäder till rimligt pris, även om denna konsekvens bedöms vara ganska begränsad. En betydande del av hyresavtalen för studentbostäder varar mindre än två år och uppsägningarna beror oftast på att den boende utexaminerats. Största delen av hyresgästerna som studerar säger upp sina hyresavtal själva, och endast en mycket liten del av avtalen upphör med att hyresvärden säger upp avtalet på grund av att studierna har upphört. I nuläget tillämpas en uppsägningstid på sex månader redan efter ett hyresförhållande på ett år, vilket är en lång tid i förhållande till den tid en studerande vanligen bor i en studentbostad. I de sällsynta situationer där hyresvärden är tvungen att säga upp hyresförhållandet på grund av att studierna har upphört kan den längre uppsägningstiden i nuläget fördröja bostadscirkulationen. Om tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar ändras till två år och den längre uppsägningstiden förkortas till fyra månader frigörs bostäder i dessa specifika situationer snabbare än tidigare för dem som faktiskt studerar. Detta kan i någon mån underlätta bristen på studentbostäder till rimligt pris.

De ändringsförslag som förbättrar hyresvärdens ställning påverkar inte hyresgästens ställning i relation till nuläget i alla hyresförhållanden. Till exempel kan ändringen som gäller skyldigheten att anmäla personer som bor i lägenheten antas påverka endast de hyresgäster som inte redan i nuläget i enlighet med god hyressed har anmält andra personer som bor i lägenheten till hyresvärden. På motsvarande sätt gäller den mer omfattande skyldigheten att betala hyra som hänför sig till hyresförhållandets upphörande endast sådana hyresgäster som fortsätter att bo i lägenheten även efter det att domstolen har fastställt att hyresförhållandet har upphört. Den sistnämnda ändringen kan också indirekt förbättra hyresgästernas ställning, eftersom hyresvärden framöver inte behöver – i situationer där hyresgästen inte frivilligt betalar hyra – kräva sina fordringar genom att väcka en ny talan.

Trots att de föreslagna ändringarna som gäller hanteringen av hyresgästens egendom som blivit kvar i lägenheten samt hyresförhållandets upphörande till följd av hyresgästens död i första hand gynnar hyresvärdarna, bedöms de också medföra positiva konsekvenser för hyresgästernas ställning. Dessutom har både hyresvärdar och hyresgäster nytta av att lägenheter framöver snabbare återgår i hyresvärdarnas besittning och därigenom kan användas av nya hyresgäster. Bestämmelserna minskar också behovet av att ansöka om vräkning på grund av egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. Dessutom förbättras dödsboets ställning i situationer där det inte vill fortsätta hyresförhållandet men inte känner till att hyresförhållandet fortsätter automatiskt efter hyresgästens död. I och med ändringen upphör hyresförhållandet under vissa förutsättningar utan separat uppsägning, varvid även dödsboets skyldighet att betala hyra upphör snabbare än tidigare.

Den föreslagna presumtionen om rökförbud kan begränsa en enskild hyresgästs handlingsfrihet, men samtidigt förbättrar den sannolikt boendekomforten för andra invånare, såsom icke-rökande hyresgäster och personer som äger sin bostad. Reformens konsekvenser för hälsan bedöms närmare nedan i avsnitt 4.2.7.

Förslagen angående skyldighet att meddela om hyresjustering, mer detaljerade bestämmelser om säkerheten samt utvidgning av möjligheten att säga upp hyresavtal med tillstånd av domstolen så att den gäller alla hyresavtal förbättrar hyresgästens ställning och ställningen för hushåll som bor på hyra. Förslagen innebär att alla hyresgäster framöver ska veta när hyran höjs och när hyresvärden ämnar ta ut den förhöjda hyran. Detta förbättrar hyresgästernas ställning, eftersom genomförandet av hyreshöjningar inte längre är förenat med ovisshet. Snabbare återbetalning av säkerheten förbättrar sannolikt åtminstone tillfälligt ställningen för de hushåll

som i nuläget påverkas av att hyresvärden obefogat dröjer med att betala tillbaka säkerheten. Snabbare återbetalning av säkerheten kan också minska risken för att sådana hushåll hamnar i betalningssvårigheter.

Ovannämnda förslag som förbättrar hyresgästens ställning kan å andra sidan öka hyresvärdens arbetsmängd och kostnader. Till exempel kan meddelanden om hyreshöjningar orsaka kostnader för sådana hyresvärdar som i nuläget inte meddelar om höjningar. Å andra sidan gynnar förslagen de hyresvärdar som redan i nuläget i enlighet med god hyressed meddelar om höjningar på det föreslagna sättet, eftersom de gör förfaringsätten mellan hyresvärdarna mer jämlika. Likaså förbättrar förslagen om återbetalning av säkerheten ställningen för de hyresvärdar som redan i nuläget på behörigt sätt återbetalar säkerheten eller meddelar att den innehålls. Införandet av de ovannämnda tvingande bestämmelserna till förmån för hyresgästerna i lagen ökar i praktiken skyldigheterna endast för de hyresvärdar som i nuläget inte iakttar god hyressed.

På ett allmänt plan bedöms åtgärdandet av brister och problem i lagstiftningen om hyresförhållanden effektivisera hyresmarknadens funktion, vilket kan dämpa höjningen av hyror och göra det mer lockande både att tillhandahålla hyresbostäder och att bo på hyra. Effektiviseringen av funktionen kan i synnerhet för hyresvärdar som verkar enligt självkostnadsprincipen minska trycket på att höja hyrorna och på så sätt bidra till rimliga boendekostnader. Till denna del är det dock svårt att bedöma de exakta konsekvenserna av ändringarna.

Dessutom förväntas ändringarna i sin helhet öka förutsägbarheten i hyresförhållandena, förbättra tillfredsställelsen hos parterna i hyresförhållandet och främja en rättvis behandling av dem samt öka förtroendet på hyresmarknaden. Detta kan också öka antalet långvariga hyresförhållanden, minska tvisterna mellan parterna och främja ett hållbart boende.

4.2.3 Konsekvenser för näringslivet

Hyreslagstiftningen har direkta konsekvenser för företag som är hyresvärdar. Till denna del motsvarar konsekvenserna för företag på grund av de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om hyra av bostadslägenhet vad som anges ovan om konsekvenserna för privata hyresvärdar, även om konsekvenserna är ganska svåra att mäta.

Propositionen innehåller flera förbättringar av hyresvärdarnas ställning, vilket kan öka hyresintäkterna och underlätta hanteringen av hyresförhållandena. Bestämmelserna förväntas förbättra hyresmarknadens funktion och främja en sund konkurrens mellan företagen. Till exempel en förkortning av den längre uppsägningstiden för hyresvärden och en ändring av tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar bedöms medföra betydande konsekvenser för hyresvärdarnas ställning.

Om den längre uppsägningstiden på sex månader för hyresvärden förkortas till fyra månader och tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar ändras från ett år till två år förbättras möjligheterna för bostadens ägare, dvs. i allmänhet hyresvärden, att bestämma om användningen av sin bostad och reagera på föränderliga situationer. Den nuvarande uppsägningstiden på sex månader har ur hyresvärdens synvinkel i många situationer varit anmärkningsvärt lång och kan ha begränsat utnyttjandet av egendomen eller en viss användning av bostaden t.ex. när hyresvärden har velat sälja bostaden eller ta den i eget bruk. I sådana situationer förbättrar reformen hyresvärdens ställning, eftersom t.ex. en potentiell köpare, dvs. bostadens nya ägare, framöver får tillgång till bostaden redan om tre eller fyra månader i stället för sex månader. Förslagen kan också förbättra bland annat hyresvärdens ekonomiska ställning

både i hyresförhållanden som pågått i 1–2 år och i längre hyresförhållanden, om hyresgästen har brutit mot avtalet, men inte i den mån att någon av hävningsgrunderna uppfylls. I dessa situationer behöver hyresvärden inte längre vänta sex månader, utan hyresförhållandet kan upphöra redan inom tre eller fyra månader, förutsatt att hyresgästen frivilligt samtycker till att lämna lägenheten. På så sätt kan man också förbättra ställningen för grannarna till en sådan hyresgäst. Å andra sidan bör man beakta att antalet störningsfall – i synnerhet situationer där en hävningsgrund inte uppfylls – är marginellt jämfört med det totala antalet hyresförhållanden och att konsekvenserna för hyresgäster som betar sig oklanderligt har en mer central roll i bedömningen.

Det är möjligt att den långa uppsägningstiden enligt den gällande lagen, som börjar redan efter ett års boende, kan ha gjort det mindre lockande att bli hyresvärd särskilt för privata hyresvärdar eller har kunnat leda till att de har erbjudit tidsbestämda hyresavtal i stället för avtal som gäller tills vidare. Detta har för sin del kunnat återspeglas i det totala antalet hyresbostäder på marknaden. Ur hyresvärdens synvinkel stärker ändringarna planmässigheten och förutsägbarheten i uthyrningsverksamheten och minskar riskerna i anslutning till den. Reformen i sin helhet främjar antagligen också flexibiliteten på hyres- och bostadsmarknaden och stödjer en effektivare användning av bostäderna.

De nya skyldigheterna som åläggs företagen, såsom meddelande om hyreshöjningar, kan öka det administrativa arbetet och kostnaderna, särskilt för de hyresvärdsföretag som inte tidigare har iakttagit god hyressed. Likaså kan t.ex. mottagandet av anmälningar från hyresgäster om personer som bor i lägenheten i liten utsträckning öka företagens administrativa arbete och kostnader. Även förslaget om bestämmelser om säkerheter kan säsongsmässigt öka de stora hyresvärdsföretagens resursbehov, eftersom säkerheter framöver ska återbetalas eller åtgärder vidtas inom en tidsfrist på 14 dagar. Om flera hyresgäster hos samma hyresvärd samtidigt avslutar hyresavtalet och flyttar, kan det uppstå ett behov av att anställa tilläggsresurser för att garantera att säkerheterna kan återbetalas inom utsatt tid.

Till skillnad från privata hyresvärdar har hyresvärdsföretagen vanligtvis tillgång till avgiftsbelagda program och standardavtalsmallar, och de föreslagna lagändringarna kan leda till att dessa måste ändras och uppdateras. Detta kan medföra engångskostnader för företagen. Det är svårt att uppskatta kostnadernas storlek, eftersom ändringarnas omfattning beror på de programvaror som används i respektive företag och på villkoren i standardavtalen.

I och med propositionen åläggs hyresvärdarna nya skyldigheter om hur de ska sköta ärenden och agera – i synnerhet i fråga om delgivning, dödsboärenden och egendom som lämnats kvar i lägenheten – och dessa skyldigheter orsakar sannolikt i viss mån extra arbete, behov av att utbilda personalen, uppdateringar av hyresavtalsmallarna samt systemändringar.

Den utvidgade användningen av elektroniska delgivningar och lindringen av vissa delgivningsförfaranden antas ha konsekvenser särskilt för företag som bedriver uthyrningsverksamhet (konsekvenserna av elektroniska delgivningar beskrivs mer ingående nedan i punkt 4.2.6). Detta beror på att skillnaden mellan enskilda hyresförhållanden är slumpmässig och i vilket fall som helst liten, men om hyresvärden har ett stort antal hyresgäster blir även en liten besparing i ett enskilt hyresförhållande en större besparing om det finns många hyresavtal. På lång sikt kan dessa kostnadsbesparingar bidra till att kompensera de engångskostnader som lagändringarna eventuellt medför.

I fråga om affärslokaler är hyresgästerna vanligtvis också företag. De föreslagna lagändringarna kommer antagligen i viss mån att göra kommunikationen smidigare i hyresförhållanden, vilket indirekt kan ha en sänkande effekt på hyran. Denna effekt är i vilket fall som helst mycket liten.

Såsom konstaterats ovan bedöms propositionen ha en liten, om än positiv konsekvens för tillgången till hyresbostäder. Denna konsekvens bygger särskilt på att hyresvärden framöver snabbare kan få bostaden uthyrd på nytt, om hyresgästen lämnar kvar egendom i lägenheten när hyresförhållandet upphör eller om hyresgästen avlider och dödsboet inte tar emot egendomen inom skälig tid. Tillgången till hyresbostäder kan för sin del indirekt påverka t.ex. företagets tillgång till arbetskraft på olika håll i Finland. Konsekvensen är dock liten och det är svårt att mäta den.

Propositionen har också konsekvenser för förmedlingsbranschen och förmedlingsrörelserna. Konsekvensernas omfattning beror bland annat på om en förmedlingsrörelse utöver förmedlingstjänster även erbjuder andra tjänster i anknytning till uthyrning. Om förmedlingsrörelsen utöver de egentliga förmedlingstjänsterna erbjuder en större servicehelhet, t.ex. kontakt med hyresgästen eller upprättande och sändande av meddelanden om hyreshöjningar, är konsekvenserna sannolikt – beroende på de erbjudna tjänsterna och deras omfattning – likartade som konsekvenserna för hyresvärdarna. Om tjänsterna däremot begränsas enbart till förmedling är konsekvenserna små. Då orsakar ändringarna sannolikt endast smärre behov av ändringar i de blanketter och system som används inom förmedlingsbranschen. I vilket fall som helst medför de föreslagna bestämmelserna i viss mån sannolikt ändringar i de hyresavtalsmallar som används inom branschen. De föreslagna ändringarna orsakar i sin helhet en del extra arbete och kostnader för förmedlingsrörelserna. Dessutom kan förmedlingsrörelserna orsakas kostnader för utbildning av personal som arbetar inom branschen.

Främjandet av elektroniska leveranssätt och minskningen av mängden brevpост kan medföra negativa konsekvenser för Posti Ab:s och andra distributionsbolags affärsverksamhet. Enbart det att meddelanden och varningar i allt större utsträckning överförs till elektroniska kommunikationskanaler bedöms inte leda till förändringar, eftersom största delen av kommunikationen i hyresförhållanden redan i nuläget sker elektroniskt. Även i de situationer där meddelanden eller varningar i nuläget inte har kunnat delges elektroniskt bedöms konsekvenserna vara måttliga i förhållande till nuläget.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att den regleringsbörda som propositionen medför för företagen är liten i sin helhet. Konsekvenserna begränsas främst till en liten ökning av det administrativa arbetet och till små förändringar i företagens processer. Iakttagandet av bestämmelserna som föreslås i propositionen medför således inga betydande nya kostnader för företagen.

4.2.4 Konsekvenser för de offentliga finanserna

Förslaget har inga direkta konsekvenser för de offentliga finanserna. Om hyrorna eventuellt sjunker till följd av de föreslagna lagändringarna påverkar detta dock indirekt bostadsbidragens belopp, eftersom bostadsbidraget ofta är bundet till hyrans storlek: högre hyror leder till ett större stödbehov och på motsvarande sätt kan en sänkning av hyrorna minska stödbehovet. Detta har indirekt en positiv konsekvens för utgifterna i de offentliga finanserna, eftersom lägre hyror innebär lägre utgifter för bostadsbidrag.

4.2.5 Konsekvenser för domstolar och andra myndigheter

Såsom konstaterats ovan finns det över en miljon bostadshushåll som bor på hyra i Finland, vilket innebär att meningsskiljaktigheter och tvister i anslutning till hyresförhållanden sysselsätter konsumentrådgivningen, konsumenttvistenämnden, domstolarna och Utsökningsverket i stor utsträckning.

Problem i anknytning till hyresbostäder är en av de ärendegrupper som sysselsätter Konkurrens- och konsumentverkets konsumentrådgivning mest. Enligt uppgifter från Konkurrens- och konsumentverket har antalet kontakter som gäller hyresärenden under de senaste åtta åren årligen varit cirka 1 800–2 800, vilket motsvarar cirka 3–5 procent av alla kontakter. Största delen av dessa ärenden gäller antingen gottgörelser som hyresgästen kräver på grund av att lägenheten är i bristfälligt skick eller innehållande av säkerhet på grund av hyresgästens påstådda städbrister eller skador på lägenheten. I cirka 60 procent av fallen är det fråga om meningsskiljaktigheter mellan en näringsidkare och en konsument.

Enligt uppgifter från konsumenttvistenämnden fick nämnden under 2010–2024 årligen cirka 140–700 begäranden om avgörande i anslutning till hyror. Antalet ökade under granskningsperioden. Minst var antalet ärenden 2010 och mest 2024. I nämnden har hyresärenden i allmänhet hört till de fem vanligaste ärendegrupperna. Under granskningsperioden har cirka hälften av ärendena gällt återbetalning av hyressäkerhet och cirka en femtedel av ärendena har gällt hyresgästens krav på hyressänkningar på grund av brister i bostadens skick eller renoveringar. Samma ärende kan dock handla både om återbetalning av säkerhet och om hyrans belopp, vilket innebär att siffrorna delvis överlappar varandra. De övriga ärendegrupperna är betydligt mindre och deras antal varierar slumpvis från år till år.

Förslaget har två slags konsekvenser för domstolarna och konsumenttvistenämnden. De mer detaljerade bestämmelserna, som förtydligar de normer som i nuläget bedöms vara tvetydiga och korregerar luckorna i bestämmelserna, kan minska antalet tvister. Till exempel förslaget till bestämmelser om återbetalning av säkerheter avlägsnar sannolikt inte alla oklarheter kring hyressäkerheterna som förekommer i praktiken, men förslaget förtydligar åtminstone nuläget och förfarandena i samband med återbetalningen av säkerheter. Preciseringsen av bestämmelserna om säkerheter kan således minska meningsskiljaktigheterna om tolkningen och antalet ärenden hos konsumenttvistenämnden och domstolarna.

Å andra sidan kan de nya bestämmelserna, vars tillämpning man ännu inte har erfarenhet av, öka meningsskiljaktigheterna och skapa nya tolkningstvister. I det inledande skedet kan de nya bestämmelserna – innan rätts- och nämndpraxis uppstår och tolkningen etableras – medföra extra arbete för konsumenttvistenämnden och domstolarna. Förtydligandet av bestämmelserna och korrigeringen av luckorna i bestämmelserna underlättar för sin del avgörandet av tvistemål i domstolarna och konsumenttvistenämnden samt rådgivningen om hyresförhållanden vid konsumentrådgivningen. Dessutom kan man genom rekommendationerna i anvisningen God hyressed och uppdateringarna av dem sträva efter att skapa riktlinjer för tvetydiga situationer som de nya bestämmelserna eventuellt ger upphov till i ärenden som gäller LHBL, vilket för sin del kan förebygga uppkomsten av tvister.

Den viktigaste enskilda förändringen bedöms gälla antalet rättegångar om obetalda hyror. Konsekvenserna av de föreslagna bestämmelserna bedöms särskilt vara att antalet rättegångar om obetalda hyror efter vräkningsdomar kommer att minska avsevärt. Enligt uppgifter från Helsingfors tingsrätt inkom sammanlagt cirka 6 300 hyresärenden med krav på vräkning till tingsrätten 2024. I anslutning till vräkningsärendena förekom det uppskattningsvis 2 000–2 500 så kallade följdsmål, där hyresvärderna genom en ny talan yrkade på att hyresgästen skulle betala hyresfordringar efter en vräkningsdom. Således hade hyresvärdarna efter en vräkningsdom väckt ny talan i cirka 30–40 procent av de ärenden som gällde vräkning.

Enligt statistik från Utsökningsverket har cirka 54 procent av de vräkningar som inletts under de senaste tio åren verkställt. Det tar vanligen cirka en månad att verkställa en vräkning från det att ansökan har lämnats in till Utsökningsverket. År 2024 gällde cirka 96 procent av vräkningarna bostadslägenheter.

Under de senaste tio åren har tingsrätterna årligen behandlat cirka 11 000–16 500 tvistemål om hävning av hyresavtal. Andelen ärenden som gäller annat upphörande av hyresavtal utgör endast en bråkdel av detta. Om man antar att andelen ärenden om vräkning från bostadslägenheter i domstolarna motsvarar andelen motsvarande ärenden inom utsökningen, behandlar tingsrätterna årligen cirka 10 500–16 000 vräkningsärenden som gäller hyresavtal för bostadslägenheter.

I och med förslaget behöver hyresvärdarna inte lika ofta som i nuläget väcka ny talan för att driva in hyresfordringar, utan hyrorna kan i de flesta fall täckas redan i den första rättegången. Detta minskar domstolarnas arbetsmängd. Såsom ovan konstaterats kan det uppskattas att talan om betalning väcks efter en vräkningsdom i cirka 30–40 procent av de inleda vräkningsärendena. Förslaget kan alltså förväntas minska antalet tvistemål om hyresfordringar som förfallit till betalning efter vräkningsdomar med nästan motsvarande mängd. I tingsrätterna förväntas antalet ärenden minska med cirka 3 200–6 000 ärenden årligen. På motsvarande sätt förväntas Utsökningsverkets arbetsmängd minska, eftersom ett nytt fordringsärende inte behöver lämnas separat till utsökning. Domstolens och Utsökningsverkets arbetsmängd förväntas också minska, eftersom hyresvärdar framöver inte behöver väcka talan om vräkning lika ofta som i nuläget på grund av att egendom som tillhör hyresgästen eller en annan boende har blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. Vidare kan hyresförhållandet mellan hyresgästens dödsbo och hyresvärden enligt förslaget framöver upphöra utan uppsägning i situationer där en avliden hyresgäst har hyrt lägenheten ensam och bott där ensam, vilket innebär att man framöver inte i sista hand behöver ansöka om vräkning hos domstolen.

Samtidigt minskar förslaget de totala rättegångskostnaderna för både hyresgäster och hyresvärdar. Det är dock möjligt att utsökningen inte alltid hinner verkställa en vräkningsdom före utgången av den månad som följer efter den dag då tingsrättens dom meddelades. Då måste hyresvärden väcka en ny talan, om hyresgästen inte frivilligt betalar hyra för den tid som domen i den första rättegången inte täcker. Eftersom verkställandet av en vräkningsdom vanligen tar cirka en månad, gäller förslaget dock största delen av vräkningsfallen.

Det totala antalet tvister bedöms minska jämfört med nuläget, och därför medför denna proposition inget behov av att öka domstolarnas, konsumenttvistenämndens eller Utsökningsverkets resurser.

4.2.6 Konsekvenser för informationssamhället och dataskyddet

Propositionen har konsekvenser som gynnar utvecklingen av informationssamhället och digitaliseringen. De konsekvenser som presenteras i detta avsnitt gäller både LHBL och LHAL, om inget annat nämns nedan.

Tydliga bestämmelser om elektronisk delgivning samt större möjlighet att sända meddelanden som avses i lagen elektroniskt bidrar till att främja och effektivisera den elektroniska delgivningen samt utvidga användningen av den i hyresförhållanden. Till exempel att meddelanden om uppsägning och hävning samt varning om utövande av hävningsrätt enligt förslaget framöver kan sändas också på annat sätt än bevisligen – dvs. genom att använda modellen med två elektroniska kommunikationskanaler – leder troligen till fler lyckade delgivningar och förbättrar läget särskilt i de fall där hyresgästen tidigare avsiktligt har försökt undvika delgivning. Detta främjar användningen av elektroniska kommunikationstjänster i hyresförhållanden och minskar behovet av tyngre åtgärder, såsom anlitande av stämningsman.

Ändringsförslagen om elektronisk delgivning gynnar i synnerhet de hyresvärdar och hyresgäster som redan använder elektroniska kommunikationskanaler eller som efter att ändringarna trätt i

kraft har förmåga och vilja att övergå till att använda sådana för att ta emot delgivningar. De föreslagna ändringarna förväntas också påskynda övergången till elektroniska kommunikationskanaler för de hyresgäster och hyresvärdar som ännu inte använder elektroniska kommunikationskanaler för att sända meddelanden. Å andra sidan beror i synnerhet hyresvärdarnas möjligheter att utnyttja elektronisk delgivning avsevärt på hur hyresgästerna förhåller sig till användningen av elektronisk delgivning och om de vill få de meddelanden som avses i lagen som traditionell brevpост eller elektroniskt. En betydande del av hyresgästerna vill redan i nuläget få meddelanden och delgivningar elektroniskt, och därför bedöms konsekvenserna till denna del inte vara betydande jämfört med nuläget.

I de föreslagna ändringarna gällande elektroniska delgivningssätt för de meddelanden som avses i LHBL beaktas att digital prioritet ännu inte gäller medborgarna. Alla hyresgäster och hyresvärdar har inte möjlighet eller vilja att ta emot meddelanden elektroniskt, och därför är det viktigt att även andra delgivningssätt, såsom traditionell brevpост, kvarstår som alternativ. Eftersom användningen av elektroniska delgivningssätt för de meddelanden som avses i LHBL enligt förslaget grundar sig på individuella och skriftliga överenskommelser, åläggs inte hyresvärdar eller hyresgäster som fortfarande vill få meddelanden som brevpост eller vill delges vissa meddelanden bevisligen att använda elektronisk delgivning, utan de har fortfarande möjlighet att välja. Bestämmelserna försvagar således inte ställningen för personer som fortfarande vill få de meddelanden som avses i lagen som traditionell brevpост. I de föreslagna bestämmelserna beaktas dessutom att det för vissa grupper av personer kan vara svårt att använda elektroniska kommunikationskanaler. Därför förutsätts det enligt förslaget – både när parterna har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal och alltid när meddelanden delges via den överenskomna kommunikationskanalen – att avtalsparten inte visste och inte heller borde ha vetat att den andra avtalsparten på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

Att avstå från kravet på rekommenderat brev innebär kostnadsbesparingar för de hyresgäster och hyresvärdar som även framöver vill använda brevpост som delgivningssätt, eftersom standardportot för vanligt brev är mindre än för rekommenderat brev. De föreslagna bestämmelserna bedöms ytterligare minska användningen av brevpост vid delgivning av meddelanden samt medföra kostnadsbesparingar för både hyresvärdar och hyresgäster. Å andra sidan bedöms dessa konsekvenser vara relativt måttliga, eftersom en stor del av hyresgästerna och hyresvärdarna redan i nuläget använder elektroniska kommunikationskanaler för delgivning av meddelanden. Kostnadsbesparingarna gäller i synnerhet de meddelanden och varningar som tidigare har kunnat delges endast genom bevislig delgivning. Det har i allmänhet krävts mer tid och ekonomiska resurser för att sända bevislig delgivning och säkerställa att den kommer fram. Framöver kan sådana meddelanden och varningar också delges genom att använda den så kallade modellen med två elektroniska kommunikationskanaler, om kriterierna uppfylls. Om parterna i hyresförhållandet, som man kan anta, aktivt övergår till att använda modellen med två elektroniska kommunikationskanaler, beräknas delgivningskostnaderna minska betydligt jämfört med nuläget.

Elektronisk delgivning av meddelanden bidrar också till att meddelandena når mottagaren snabbare och utan eventuella störningar i brevpостgången. Detta kan förbättra informationsgången och minska förseningarna. Å andra sidan kan det också förekomma störningar i användningen av elektroniska kommunikationskanaler. Till exempel kan e-post hamna i skräppostmappen, ett tekniskt fel kan förhindra att meddelanden kommer fram, och kommunikationskanalen kanske inte fungerar av tekniska eller andra orsaker. Användningen av elektroniska kommunikationskanaler är också förknippad med en risk för att kontaktinformationen föråldras och att parten inte kommer ihåg att meddela den andra parten i

hyresförhållandet om ändringar i kontaktinformationen. På grund av det som nämns ovan betonas i förslaget att avtalsparterna under hyresförhållandet utan dröjsmål ska meddela om ändringar i sin adress och kontaktinformation. Dessutom har ett fysiskt brev som anlänt med brevpост ofta ett annat uppmärksamhetsvärde än ett elektroniskt meddelande. Traditionell brevpост kan t.ex. lättare få uppmärksamhet av både hyresgästen och hans eller hennes närstående. Å andra sidan är ett elektroniskt meddelande inte bundet till en viss plats, utan mottagaren kan ta del av det i praktiken var som helst.

Riskerna med elektronisk delgivning framhävs särskilt i fråga om de meddelanden och varningar som i nuläget förutsätter bevislig delgivning, men som framöver också kan delges med hjälp av modellen med två elektroniska kommunikationskanaler. Om meddelandet eller varningen de facto inte når mottagaren kan följden bli att dennes rättsskydd försvagas. Om man använder två olika elektroniska kommunikationskanaler som man på förhand har kommit överens om är det mycket osannolikt att mottagandet av det elektroniska meddelandet misslyckas samtidigt i båda kommunikationskanalerna. Till exempel en avisering – vanligen ett textmeddelande – som sänts vid sidan av ett e-postmeddelande säkerställer troligen att mottagaren märker att ett meddelande har kommit till e-posten, även om mottagaren inte regelbundet kontrollerar sin e-post eller om meddelandet har filtrerats till skräppostmappen. Det finns också skäl att betona att ingen t.ex. kan vräkas från sin bostadslägenhet utan att ett mål har inletts vid domstolen. Även i den mycket osannolika situationen att ett meddelande om hävning och en avisering om detta som sänts via två elektroniska kommunikationskanaler inte når hyresgästen, får hyresgästen i sista hand information om innehållet i meddelandet om hävning i samband med delgivningen av stämningsansökan om vräkning. Slutligen bör det betonas att parten själv kan överväga om denne vill förbinda sig till modellen med två elektroniska kommunikationskanaler eller om denne vill delges de meddelanden och varningar som avses i lagen bevisligen. Utifrån ovannämnda omständigheter har man bedömt att fördelarna med att använda modellen med två elektroniska kommunikationskanaler är större än de eventuella nackdelarna.

Även förslagen om delgivning genom kungörelse ökar risken för att ett objekt för delgivning som vistas utomlands de facto inte får kännedom om meddelandet eller varningen. Det bör dock observeras att det är fråga om bestämmelser i sista hand som tillämpas i undantagssituationer och att delgivningen knappast heller då sker enbart genom kungörelse. Delgivning i den officiella tidningen medför konsekvenser för objektet för delgivningen, genom att påverka skyddet för privatlivet, inklusive skyddet av personuppgifter. Konsekvenser uppstår särskilt av att de uppgifter som publiceras innehåller information om bland annat personens namn och ärendets natur. Publiceringen av uppgifterna i det allmänna datanätet leder till att de senare kan användas för ändamål som inte har kunnat förutses när uppgifterna publicerades. Publiceringen av de uppgifter som avses i förslaget medför dock inte någon större risk för skyddet av personuppgifter än vad som redan i nuläget kan hänföras till det etablerade förfarandet med kungörelse i den officiella tidningen. De risker som publiceringen medför begränsas av att publikationerna av den officiella tidningen är tillgängliga i webbtjänsten som separata filer och att det t.ex. inte är möjligt att göra en massökning i de uppgifter som publiceras.

4.2.7 Konsekvenser för välbefinnande och hälsa

Förslaget om att införa en presumtion om rökförbud är en del av åtgärdshelheten inom tobakspolitiken och stöder andra åtgärder för att minska rökningen. Förslaget påverkar inte annan lagstiftning eller föreskrifter som medför rökförbud, eftersom hyresvärden inte kan kringgå ett sådant förbud genom att ge tillstånd.

Rökförbudet kan som helhet bedömas medföra större fördelar för andra personer än det medför nackdelar för de hyresgäster som röker. De föreslagna bestämmelserna bedöms påskynda uppnåendet av de tobakspolitiska målen och främja en snabbare övergång till en hälsosammare och behagligare boendemiljö. Detta gynnar särskilt de grannar och andra boende som inte röker, men också de hyresvärdar som inte separat har förbjudit rökning i de ursprungliga hyresavtalen.

Tobaksrök är en betydande faktor som inverkar skadligt på boendehälsan, och passiv rökning är bevisligen skadlig för hälsan. Rökningens skadliga konsekvenser drabbar särskilt grupper i en sårbar ställning, såsom barn som exponeras för tobaksrök. Det handlar inte om något litet problem, eftersom ett betydande antal invånare i höghus exponeras för tobaksrök i sina bostäder.

Utvidgningen av rökförbudet till befintliga hyresavtal kan i vissa situationer främja bevarandet av bostädernas skick och värde, om hyresvärderna inte längre vill tillåta rökning. Detta gynnar både hyresvärdar och framtida hyresgäster. Om man antar att rökningen i lägenheterna minskar, innebär detta också mindre förorening av lägenheternas inre ytor, färre bestående luktolägenheter samt färre hälsovådliga rökrester (third-hand smoke). Med rökrester avses tobaksrök som binds till ytmaterial (t.ex. golv, väggar och fönster) i flera år och från vilka skadliga ämnen kan frigöras på nytt i luften eller överföras vid beröring. Rökrester har konstaterats innehålla föreningar som har klassificerats som cancerframkallande och skadliga för den reproduktiva hälsan och som inte kan avlägsnas genom normal städning. Ett liknande fenomen har också observerats i aerosolen från elektroniska cigaretter (third-hand aerosol). Rökning i bostäder kan således orsaka olägenheter för både nuvarande och framtida invånare.

I och med presumptionen om rökförbud kan rökning i lägenheter och i utrymmen i anslutning till dem försvåras betydligt framöver, vilket kan uppmuntra hyresgäster att sluta röka. Å andra sidan, om en rökande hyresgäst inte kan sluta röka i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, kan följden i vissa fall vara att hyresförhållandet upphör. De faktorer som leder till att personer börjar röka och fortsätter att göra det utgör dock en komplicerad helhet och därför är det svårt att bedöma konsekvenserna av en enskild åtgärd. Trots osäkerheten bedöms förslaget dock åtminstone i viss mån minska rökningen. Detta främjar i sin tur folkhälsan, minskar exponeringen för tobaksrök i boendemiljön och ökar grannarnas boendetrivsel. Dessutom förbättrar förslaget brandsäkerheten, eftersom rökning i en lägenhet eller i utrymmen i anslutning till den utgör en brandsäkerhetsrisk. Förslaget skyddar också hemvårdspersonalen och närståendevårdarna från exponering för tobaksrök, vilket förbättrar arbetsförhållandena och arbetstagarnas hälsa.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

5.1.1 Tillämpningsområde

Bestämmelserna om tillämpningsområdet för LHBL har i praktiken i huvudsak visat sig fungera. Ett problem har dock ansetts vara i synnerhet lagens tillämplighet på kortvariga hyresförhållanden. Därför föreslås det i propositionen att bestämmelsen om begränsning av lagens tillämpningsområde ändras. Vid beredningen av propositionen granskade man ett alternativ där lagen inte skulle tillämpas på hyresavtal som är kortare än en viss minimitid. Man kom dock fram till att det inte behövs någon exakt tidsgräns, eftersom lagen också kan omfatta hyresförhållanden som förblir korta och tillämpningen av lagen på ett visst avtal kan avgöras även utifrån andra kriterier.

Vid beredningen av propositionen behandlades också ett alternativ där tillämpningen av lagen på kortvariga hyresavtal skulle avgöras genom att ändra bestämmelsen om tillämpningsområde i 1 §, t.ex. så att lagen skulle tillämpas på avtal om långvarigt och permanent boende. Alternativt kunde bestämmelsen om tillämpningsområdet för LHBL ändras så att lagen skulle tillämpas på uthyrning av en lägenhet som bostad. Det som skulle tala för detta är att boende i andra bestämmelser i lagen uttryckligen avser långvarigt och permanent boende, dvs. användning av en lägenhet som bostad. Då skulle boende av annan än permanent karaktär falla utanför tillämpningsområdet för de båda hyreslagarna (LHBL och LHAL). Den föreslagna handlingsvägen, där man i sak kommer fram till samma slutresultat genom att ändra 2 § i LHBL, ansågs dock vara en tydligare lösning.

5.1.2 Giltighetstiden för hyresavtal

Ett avtal som gäller tills vidare och där den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar har flyttats så att den börjar en viss tid efter att hyresförhållandet har inletts är helt godtagbart och i allmänhet juridiskt problemfritt. Denna avtalstyp har använts länge och är mycket etablerad. Den enda egentliga bristen i den gällande lagen är att sådana avtal inte inkluderar motsvarande möjlighet att säga upp hyresavtal som gäller tills vidare med tillstånd av domstolen, på samma sätt som tidsbestämda avtal. Denna brist har i vilket fall som helst ansetts nödvändig att åtgärda.

Vid beredningen av propositionen granskade man också ett alternativ där den enda ändringen skulle vara att möjligheten att säga upp hyresavtal med tillstånd av domstolen utvidgades till att gälla även andra än tidsbestämda hyresavtal. Däremot skulle rättsläget angående den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar ha förblivit oförändrat i detta alternativ. Detta alternativ skulle dock inte lösa problemen i anslutning till att den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar är så svårbegriplig, och alternativet skulle således inte heller förtydliga rättsläget tillräckligt eller minska missförstånden.

Det har också varit aktuellt med ett alternativ där det fortfarande skulle vara möjligt att avtala om den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. I det alternativet skulle det dock fogas förtydligande bestämmelser till lagen, av vilka rättsverkningarna av ett sådant avtal tydligt skulle framgå. Det skulle dock, precis som i nuläget, vara mycket svårt att på ett tydligt och begripligt sätt uttrycka betydelsen av att avtala om den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. Därför skulle man inte uppnå det önskade förtydligandet eller den önskade förbättringen av nuläget genom att foga dessa nya bestämmelser till lagen.

I propositionen har man gått in för att det bästa sättet att förtydliga nuläget är att förbjuda avtal om den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. På hyresmarknaden finns det dock fortfarande ett behov av att kombinera hyresavtal som gäller tills vidare med en viss minimitid. Därför föreslås det att bestämmelser enligt vilka ett hyresavtal först kan gälla en bestämd tid och därefter tills vidare fogas till lagen.

5.1.3 Säkerhet

Den nuvarande lagen innehåller inga bestämmelser om återbetalning av hyressäkerhet eller meddelande om att den innehållits. Tvister om återbetalning av säkerhet är dock mycket vanliga och därför har behovet av reglering identifierats i omfattande grad. Särskilt problematiskt har en situation ansetts vara där hyresvärden inte återbetalar säkerheten eller meddelar att den innehållits, utan förblir helt passiv efter att hyresförhållandet har upphört. Därför föreslås det att det till lagen fogas bestämmelser om återbetalning av hyressäkerheten och meddelande om innehållande av den inom en tidsfrist på 14 dagar. För att tidsfristen ska iakttas föreslås det att

en bestämmelse om skadestånd samt ett omnämnande av rätten att kräva dröjsmålsränta som bestäms enligt räntelagen fogas till lagen. Dessa förslag har bedömts ha en tillräcklig styrande effekt på att hyresvärdar oftare än i nuläget ska agera på behörigt sätt i fråga om innehållande av säkerhet och meddelande om innehållande.

Ett alternativ till skadeståndsbestämmelsen som övervägdes var en bestämmelse om standardersättning. Standardersättningen – vars belopp t.ex. kunde vara en femtedel av det belopp som hyresvärden inom utsatt tid har låtit bli att återbetala eller frigöra och som denne inte har meddelat att innehålls – skulle kunna ha en effektiv styrande effekt, eftersom den inte skulle förutsätta bevis på att en skada verkligen har orsakats. En standardersättning har dock inte ansetts vara värd att understöda, eftersom den är förknippad med flera risker. En standardersättning kan uppmuntra till ogrundade krav, vilket i sin tur skulle kunna leda till nya och onödiga tvister. Dessutom skulle det kunna vara svårt att bedöma standardersättningens storlek, eftersom det kan vara svårt för parterna att fastställa på basis av vilket belopp ersättningen skulle beräknas. En sådan oklarhet skulle kunna leda till tvister som ofta har liten ekonomisk betydelse. Som helhet betraktat skulle bestämmelser om en standardersättning således kunna öka antalet ogrundade krav på hyresvärdarna och orsaka nya tvister mellan parterna. Detta skulle i sin tur belasta både domstolarna och konsumenttvistenämnden i onödan.

Vid övervägandet av tidsfristens längd bedömdes även andra alternativ än de föreslagna 14 dagarna. I nuläget har ingen tidsfrist fastställts för återbetalning av säkerheten i lagen, men t.ex. konsumenttvistenämnden har i sin avgörandepraxis ansett att 14 dagar är en skälig återbetalningstid. Om förslaget innehöll en bestämmelse om standardersättning skulle en längre tidsfrist än 14 dagar vara motiverad, eftersom en standardersättning inte förutsätter bevis på en verklig skada. Eftersom ingen bestämmelse om standardersättning föreslås och eftersom hyressäkerheten för många hyresgäster är ett betydande penningbelopp som kan leda till ekonomiska trångmål för hyresgästen om det inte återbetalas inom en skälig tid, har en tidsfrist på mer än 14 dagar inte ansetts vara motiverad.

5.1.4 Delgivning

Vanlig delgivning

Under beredningen bedömdes i fråga om LHBL ett alternativ enligt vilket meddelanden skulle kunna sändas i en elektronisk kommunikationskanal utan en individuell och skriftlig överenskommelse om att en viss elektronisk kommunikationskanal skulle användas som delgivningssätt och så att avsändaren inte skulle ha bevisbörda för att meddelandet faktiskt anlänt till mottagaren. Med andra ord skulle elektronisk delgivning alltid kunna ske elektroniskt och utan krav på bevislig delgivning, om en part endast på något sätt indikerat att den parten använder en viss elektronisk kommunikationskanal och den andra parten har blivit medveten om en sådan kommunikationskanal och eventuell elektronisk kontaktinformation som gäller den. En sådan alternativ bestämmelse skulle kunna förenkla och underlätta användningen av elektroniska kommunikationskanaler. Detta alternativ är dock förenat med betydande oro för rättsskyddet. Om det t.ex. finns en e-postadress i hyresavtalet, men det inte separat har överenskommit att den ska användas som delgivningskanal, kan parten inte nödvändigtvis förvänta sig att delgivningar ska sändas till den e-postadressen. Då ökar risken för att parten inte förstår att kontrollera exempelvis sin e-post i händelse av inkomna meddelanden eller att e-posten filtreras som skräppost. Parten kan också sluta använda den elektroniska kommunikationskanalen eller kontaktinformationen och förstår då inte nödvändigtvis heller att meddela den andra parten i hyresförhållandet om de ändrade uppgifterna, vilket ökar sannolikheten för att meddelanden inte alls når mottagaren. Samtidigt, om en part inte separat

kvitterade att ett meddelande har mottagits, skulle risken öka för att parten bestrider att meddelandet har anlänt, vilket i sin tur skulle kunna leda till att antalet tvister ökar.

När det gäller delgivning per brevpost övervägde man i fråga om både LHBL och LHAL om delfåendet borde anses ha skett senare än den sjunde dagen efter det att meddelandet postades. Ett alternativ som övervägdes var att tidsfristen skulle vara tio dagar i stället för vad som föreslås. Den tidvis osäkra postgången och de långa leveranstiderna skulle tala för en längre tidsfrist än sju dagar. Ändringsförslagen om elektroniskt delgivningssätt leder antagligen till att meddelanden som gäller hyresförhållandet snabbare och säkrare än tidigare kan delges den andra parten i hyresförhållandet, varvid argumenten om långsam postgång inte får samma betydelse som vid användningen av traditionell brevpost. Dessutom bör man beakta att det redan i nuläget är mycket sällsynt att brevpost används som delgivningssätt i hyresförhållanden. Å andra sidan bör man beakta att även om möjligheterna att utnyttja elektroniskt delgivningssätt utvidgas, förblir brevpost ändå ett möjligt delgivningssätt, varvid regleringslösningen i första hand ska bedömas utifrån denna utgångspunkt. I många lagar är tidsfristen sju dagar. Till exempel i 93 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019) som trädde i kraft 2020 föreskrivs att mottagaren anses ha fått del av en handling som sänts per brev som vanlig delgivning den sjunde dagen efter det att handlingen sändes, om inte mottagaren visar att delfåendet skett vid en senare tidpunkt. Med tanke på att det aktuella förslaget också innehåller en möjlighet att visa på en senare tidpunkt, kan den föreslagna tidsfristen anses vara lämplig.

Bevislig delgivning och modell med två kommunikationskanaler

Som alternativ övervägdes i LHBL att inte införa en modell med två elektroniska kommunikationskanaler vid sidan av bevislig delgivning. Om meddelandet eller varningen de facto inte når mottagaren kan dennes rättsskydd försvagas. Risken för att meddelandet eller varningen i modellen med två kommunikationskanaler faktiskt inte når mottagaren så att denne kan ta del av meddelandet eller varningen anses mycket osannolik. Kravet på bevislig delgivning i den gällande lagen har ibland medfört betydande utmaningar vid genomförandet av delgivningen. Vissa hyresgäster har avsiktligt kunnat undvika delgivning och därmed försvåra att ärendet framskrider samt förlänga behandlingen av ärendet. Till exempel att en varning om utövande av hävningsrätt inte inom skälig tid bevisligen har kunnat delges en hyresgäst som orsakat störningar, har ibland lett till att hyresvärden inte har kunnat inleda en domstolsprocess tillräckligt snabbt. Detta kan inte heller anses motiverat med tanke på andra boende som lider av störningarna. Användningen av den föreslagna modellen med två kommunikationskanaler bedöms inte försvaga mottagarens rättsskydd i den mån att det fortfarande skulle vara motiverat att behålla bevislig delgivning som det enda sättet att delge ovannämnda meddelanden och varningar.

Å andra sidan övervägde man i LHBL och LHAL också alternativet att de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § i LHBL och den varning som avses i 62 § i LHBL skulle kunna delges på samma sätt som andra meddelanden som avses i LHBL, dvs. på det sätt som föreskrivs i föreslagna 13 §. Alternativet ansågs dock inte värt att understöda, eftersom nämnda meddelanden och varningar kan anses vara av sådan betydelse och ha sådana verkningar att de förutsätter antingen bevislig delgivning eller ett därmed jämförbart delgivningssätt. Även om parterna i hyresförhållanden som gäller affärslokaler i princip står i en jämlikare ställning än parterna i hyresförhållanden som avses i LHBL, har det inte heller i fråga om LHAL ansetts motiverat att man t.ex. skulle kunna komma överens om att sända meddelanden om uppsägning och hävnings på ett sätt som avviker från lagen. Inte heller i nuläget är detta tillåtet, och delgivningsprinciperna för LHBL och LHAL motsvarar varandra till dessa delar. Dessutom förutsätter rättssäkerheten, förutsägbarheten och skyddet av parterna mot eventuella

rättsförluster att i synnerhet förfarandet för delgivning av meddelanden om uppsägning och hävning samt varning om hävning regleras på ett tvingande sätt även i LHAL.

5.1.5 Rökförbud

Behovet av en bestämmelse om rökförbud har allmänt identifierats både på hyresmarknaden och i beredningsarbetet, och därför har bestämmelsen ansetts behövlig. Å andra sidan är inte LHBL den naturligaste platsen att föreskriva om rökförbud, även om det inte är känt att någon annan sådan regleringslösning som också skulle påverka de hyresförhållanden som avses i LHBL är under beredning i fråga om rökförbud.

Som en alternativ regleringslösning till den retroaktiva tillämpningen övervägde man att presumptionen om rökförbud endast skulle gälla hyresavtal som ingåtts efter lagens ikraftträdande. En sådan lösning skulle framför allt skydda hyresgästernas motiverade förväntningar på hyresvillkorens varaktighet och förutsägbarhet. Att införa ett rökförbud i redan gällande hyresavtal kan dock som helhet betraktat anses vara till större fördel för andra personer än det är till nackdel för enskilda hyresgäster.

5.1.6 Justering av hyra samt förmåner

Som ett alternativ övervägde man att till lagen foga en bestämmelse om ett dispositivt villkor om indexhöjning i de fritt finansierade hyresförhållanden där inget har avtalats om hyreshöjning eller där ett höjningsvillkor visar sig vara ogiltigt. Med andra ord, om parterna inte alls hade kommit överens om hur hyran skulle justeras under hyresförhållandet eller om den överenskomna höjningsgrunden var ogiltig, skulle hyran kunna justeras på basis av en indexhöjningsnorm i lagen. En sådan norm skulle i synnerhet förbättra hyresvärdens ställning, eftersom hyresvärderna då inte skulle vara tvungen att föra – eventuellt mycket svåra – hyreshöjningsförhandlingar med hyresgästen. Det är dock mer sannolikt att indexhöjningsnormen skulle försämra hyresgästens ställning i avtalsförhandlingarna, eftersom det är svårt att uppnå höjningsvillkor som är lindrigare än indexvillkoret.

Förslaget om en bestämmelse om indexhöjning ansågs inte värt att understöda, eftersom det inte är motiverat att förbättra hyresvärdens ställning genom en norm som tas in i lagen. Hyresvärderna har i allmänhet möjlighet att tack vare sin starkare förhandlingsställning kräva att ett hyreshöjningsvillkor skrivs in i hyresavtalet. Det är tydligare för hyresgästen om en möjlig hyreshöjning och grunden för den framgår av hyresavtalet. Dessutom bör det beaktas att även om man inte har kommit ihåg att inkludera en hyreshöjningsklausul i avtalet eller den överenskomna höjningsgrunden senare visar sig vara ogiltig, kan hyresvärderna alltid försöka ändra hyresbeloppet genom att förhandla om saken med hyresgästen, säga upp hyresavtalet ifall hyreshöjningen är skäligen och motsvarar lägenhetens hyresvärde eller föra ärendet till domstol.

Ett alternativ som övervägdes var dessutom att bevara nuläget. Den gällande lagen möjliggör sådana hyreshöjningsvillkor som innebär att hyresgästen själv ansvarar för att beakta hyreshöjningen och betala förhöjd hyra på eget initiativ. Om hyresgästen försummar att beakta de automatiska hyreshöjningarna, kan han eller hon på yrkande av hyresvärderna senare bli tvungen att betala den andel av hyrorna som motsvarar höjningen för en treårig preskriptionstid enligt lagen om preskription av skulder (728/2003). I anvisningen God hyressed (2018, s. 9) rekommenderas det att hyresvärderna meddelar om hyreshöjning även när det gäller sådana hyreshöjningsvillkor där det ur avtalet klart framgår när höjningen träder i kraft och exakta beräkningsprinciper för hyreshöjningen. Nuläget gynnar alltså främst de hyresvärdar som inte i enlighet med god hyressed meddelar om en hyreshöjning på förhand, om lagen inte förpliktar till det. Det besvär som ett meddelande om hyreshöjning orsakar hyresvärderna är litet jämfört

med de fördelar informationen medför för hyresgästen. Dessutom minskar meddelandeskyldigheten oklarheter och tvister mellan parterna.

5.1.7 Hyresförhållandets upphörande

Uppsägningstid för hyresavtal

Vid beredningen av propositionen bedömdes flera alternativ för att ändra bestämmelserna om uppsägning. Ett alternativ som granskades var en modell där uppsägningstiderna skulle förbli tvingande, men ändras så att hyresgästens uppsägningstid i stället för nuvarande en månad skulle vara två månader och hyresvärdens uppsägningstider i stället för nuvarande tre och sex månader skulle vara tre månader. Vid beredningen av propositionen diskuterades också ett alternativ om att uppsägningstiderna delvis borde bygga på avtalsfrihet, t.ex. så att den längre uppsägningstiden för hyresvärderna genom avtal kunde förkortas till tre månader och på motsvarande sätt så att hyresgästens uppsägningstid genom avtal kunde förlängas till två eller till och med tre månader. Likaså bedömdes om uppsägningstiderna borde ändras så att hyresvärderna på grund av hyresgästens avtalsbrott i stället för att häva avtalet skulle kunna säga upp avtalet med en kortare uppsägningstid än normalt. Den kortare uppsägningstiden för hyresvärderna skulle då ha kunnat bli tillämplig t.ex. i en situation där avtalsparten skulle försumma sina avtalsförpliktelser på något annat sätt än ett sätt som berättigar till hävning av avtalet.

Det har inte framkommit tillräckliga grunder för att förlänga hyresgästens uppsägningstid till två månader. Uppsägningstiden på en månad är en viktig del av den nuvarande helhetslösningen som gynnar arbetskraftens rörlighet, flexibiliteten i boendet och anpassningen till nya livssituationer. Den möjliggör också i de flesta fall flytt utan överlappande hyresutgifter. Eftersom hyresgästen dessutom har möjlighet att avsluta hyresförhållandet snabbt, dvs. på en månad, har hyresgästens hävningsgrunder inte samma betydelse som de skulle ha haft med en uppsägningstid på två månader. Om hyresgästens uppsägningstid alltså förlängdes till två månader, skulle också hyresgästens hävningsgrunder behöva bedömas på nytt i sin helhet för att bevara en balanserad och rimlig reglering.

Det har inte ansetts motiverat att möjliggöra avtalsfrihet, eftersom detta skulle försämra hyresgästernas ställning och öka obalansen mellan parterna. Om avtalsfriheten även omfattade uppsägningstider, skulle hyresgästerna i praktiken vara tvungna att godkänna ofördelaktigare uppsägningstider utan ett verkligt alternativ, eftersom förhandlingskraften i många hyresförhållanden är asymmetrisk till fördel för hyresvärderna. Att tillåta avtalsfrihet angående uppsägningstiderna skulle således öka osäkerheten och leda till fler tvister samt försämra systemets tydlighet och rättssäkerhet, som tryggs av de nuvarande tvingande bestämmelserna.

Det har inte heller ansetts motiverat med en enda uppsägningstid för hyresvärderna, dvs. en enstegsmodell. Den nuvarande tvåstegsmodellen, där uppsägningstiden förlängs enligt hyresförhållandets längd, återspeglar i princip väl avtalsförhållandets karaktär och ett stabilt boende för hyresgästen samt tryggar balansen mellan hyresgästen och hyresvärderna. En hyresgäst som bott länge i samma lägenhet har i allmänhet starka sociala och ekonomiska band till sin boendemiljö, varvid en gradering av hyresvärdens uppsägningstider är ett proportionerligt sätt att trygga hyresgästens rättigheter. En enda uppsägningstid – vare sig den är tre, fyra eller sex månader – skulle inte ta hänsyn till behoven i hyresförhållandets olika skeden eller balansera parternas intressen. En alltför kort uppsägningstid skulle försämra de långvariga hyresgästernas boendetrygghet, medan en för lång uppsägningstid skulle kunna minska hyresvärdarnas vilja att hyra ut lägenheter och öka antalet tidsbestämda avtal.

Förslaget som gällde att hyresvärden skulle ha rätt att tillämpa en kortare uppsägningstid än normalt i situationer där hyresgästen har brutit mot sina avtalsförpliktelser, men inte i den mån att någon hävningsgrund uppfylls, har inte heller ansetts värt att understöda. En sådan bestämmelse skulle skapa ett oklart mellanrum mellan hävning och uppsägning och leda till tolkningsproblem i fråga om när avtalsbrottet å ena sidan skulle vara tillräckligt allvarligt för att tillämpa en kortare uppsägningstid men å andra sidan inte tillräckligt allvarligt för att uppfylla en hävningsgrund. Detta skulle öka antalet tvister och försämma rättssäkerheten, eftersom hyresgästerna inte skulle kunna förutse hur snabbt en uppsägning de facto leder till att de förlorar bostaden. Det nuvarande systemet är tydligt, medan en mellanform av en kortare uppsägningstid skulle suddat ut skillnaden och i värsta fall till och med kunna leda till att man försöker kringgå hävningsgrunderna med hjälp av uppsägningsförfarandet. För att regleringen ska vara konsekvent och förutsägbar är det viktigt att uppsägning och hävning förblir klart åtskilda från varandra.

I enlighet med det som konstaterats ovan har man vid beredningen av propositionen kommit fram till att en förkortning av den längre uppsägningstiden för hyresvärden och en ändring av tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar från ett år till två år beaktar båda parternas intressen på ett mer balanserat sätt än den nuvarande regleringen. I stället för det valda förslaget övervägde man också alternativ där (1) enbart tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar skulle ändras, (2) enbart uppsägningstidens längd skulle ändras och den skulle vara fem månader i stället för fyra månader som i förslaget, eller (3) nuläget skulle förbli oförändrat. Det första alternativet ansågs inte ensamt vara tillräckligt för att balansera förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen. Inte heller det andra alternativet ansågs vara värt att understöda, eftersom enbart en förkortning av uppsägningstiden till fem månader inte heller i sig skulle vara tillräckligt för att balansera parternas ställning. Det är nödvändigt att flytta begynnelse tidpunkten till två år för att tillämpningen av den längre uppsägningstiden bättre än tidigare ska grunda sig på ett stabilt hyresförhållande och ett varaktigt boende. Alternativet på fem månader ansågs inte vara bättre än lösningen på fyra månader, eftersom det inte skulle medföra en tillräckligt betydande förändring och inte heller förbättra hyresvärdens ställning i den mån att ändringen skulle vara motiverad med tanke på regleringen som helhet. Med beaktande av det som konstaterats ovan om alternativen 1 och 2 har inte heller bevarandet av nuläget ansetts vara en ändamålsenlig lösning, eftersom den inte skulle eliminera de observerade obalanserna eller främja balansen mellan hyresgästens och hyresvärdens rättigheter.

I Finland kan hyresavtal sägas upp om det finns en godtagbar orsak till det. Denna omfattande uppsägningsrätt har balanserats av de relativt långa uppsägningstiderna som föreskrivits för hyresvärden. Eftersom de ändringar som nu föreslås i hyresvärdens uppsägningstider är ganska betydande med tanke på hyresgästernas boendetrygghet, har man övervägt om Finland borde övergå till ett uppsägningssystem där uppsägningsgrunderna har specificerats i lag på samma sätt som i de övriga nordiska länderna. I detta skede har det inte ansetts nödvändigt att ändra den grundläggande lösningen i Finlands uppsägningssystem. Det anses vara mer ändamålsenligt att behovet av en mer omfattande reform av uppsägningssystemet bedöms först efter att man har fått tillräcklig tillämpningserfarenhet av hur den föreslagna regleringen fungerar och av dess konsekvenser.

Hävning av hyresavtal av synnerligen vägande skäl

Bestämmelserna om upphörande av hyresförhållande har till sitt materiella innehåll i huvudsak visat sig fungera. Därför har man i beredningen gått in för alternativet att bestämmelserna om hävning av hyresavtal ska förbli oförändrade. I rättspraxis har hyresvärdens hävningsgrunder dock ställvis tolkats utvidgat, vilket för sin del talar för en översyn av hävningsgrunderna på det föreslagna sättet.

I beredningen diskuterades också ett alternativ där man övervägde om grunderna för hävning av hyresavtalet borde utvidgas på samma sätt som i den nyligen genomförda reformen i Sverige (se kapitel 5.2.1), så att t.ex. utförandet av vilket brott som helst i bostadslägenheten eller dess grannskap skulle kunna utgöra en grund för hävning av hyresavtalet. Sådana bestämmelser föreslås dock inte i lagen.

Bakom lagreformen i Sverige ligger landets särskilda situation, där man i vissa områden, såsom i segregerade och utsatta stadsdelar, har observerat betydande boendeproblem, såsom brottslighet och överfulla lägenheter. I dessa så kallade utsatta områden är brottsligheten särskilt förknippad med skjutningar, användning av sprängämnen och narkotikahandel, och de har varit en central orsak till att reformera och skärpa hyreslagstiftningen i Sverige. I Finland har motsvarande problem inte identifierats som grunder för att ändra hyreslagstiftningen, och det anses inte finnas något behov av motsvarande specialbestämmelser. I utsatta områden, om sådana överhuvudtaget skulle kunna identifieras i Finland, är problemen i vilket fall som helst betydligt lindrigare och mindre än i Sverige.

Dessutom har man fäst särskild vikt vid de tvetydigheter som den svenska reformen gett upphov till och vid att de metoder som valts där inte nödvändigtvis leder till de eftersträlvade slutresultaten. Utifrån reformen är det ganska osäkert om en utvidgning av hävningsgrunderna i själva verket minskar koncentrationen av brottslingar eller brottslighet till vissa områden. Det är också oklart om säkerheten i Sverige ökar i och med lagändringarna, eftersom en hyresgäst som orsakar problem inte nödvändigtvis flyttar bort från ett visst område. Å andra sidan, även om hyresgästen flyttar bort från området, flyttar brottsligheten sannolikt bara till ett annat område där motsvarande problem skulle fortsätta. En utvidgning av hyresgästens tillsynsansvar är problematisk i synnerhet eftersom hyresgästen kan ha svårt att uppfylla detta ansvar, t.ex. på grund av ålderdom, intellektuell funktionsnedsättning eller hot om våld. Dessutom är det möjligt att t.ex. barn förlorar sina hem om deras syskon har gjort sig skyldiga till brott. Reformen är också förknippad med flera tvetydigheter angående vad de begrepp som används betyder, såsom ”närmiljö” och ”bristande skötsamhet”. Sådana tvetydigheter försämrar vanligtvis regleringens förutsägbarhet.

Slutligen bör det också beaktas att även om hävningsgrunderna redan i nuläget är mycket omfattande i Finland, föreslås det att hävningsgrunderna i hyreslagen kompletteras ytterligare. Det föreslås att det till lagen fogas en ny hävningsgrund med stöd av vilken hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet förutom av de hävningsgrunder som redan nämns i bestämmelsen även av något annat synnerligen vägande skäl. Framöver ska hävningsgrunderna alltså i större utsträckning än tidigare omfatta situationer där det inte skäligen kan förutsättas att hyresvärden avslutar hyresavtalet med iakttagande av uppsägningstiden.

5.1.8 Skyldighet att betala hyra under hyresförhållandet och för tiden efter att avtalet upphört

Ett alternativ som övervägdes var att tingsrätten på yrkande av hyresvärden skulle kunna ålägga hyresgästen att betala hyra i en månad från den dag då domen meddelades. En sådan lösning skulle bättre än det föreslagna alternativet kunna säkerställa att hyresgästerna behandlas jämnt, eftersom skyldigheten att betala hyra inte skulle variera på basis av det datum då domen meddelades. Om domen exempelvis meddelas i början av månaden, ska hyresgästen enligt förslaget betala hyra för nästan två månader, även om han eller hon i själva verket använder lägenheten – förvisso fortfarande utan godtagbar orsak – endast en kort tid efter domen. Den alternativa regleringslösningen ansågs dock inte värd att understöda, eftersom den inte i samma utsträckning som förslaget skulle möjliggöra en lösning på problemet med flera rättegångar. I den alternativa regleringslösningen skulle nämligen vräkningen sannolikt inte hinna verkställas lika ofta som i det föreslagna alternativet, så att hyresvärden inte skulle behöva väcka ny

fordringstalan i tingsrätten. Dessutom fäste man vikt vid att hyresgästen skulle ha haft möjlighet att väcka talan för återbäring av obehörig vinst, om han eller hon ansåg att hyresvärden haft ekonomisk nytta av den tid då hyresgästen inte längre använde lägenheten.

Ett alternativ som övervägdes var dessutom att domstolen skulle kunna ålägga hyresgästen att betala hyra tills en vräkning verkställts. Detta skulle innebära en villkorlig dom om betalning från tingsrätten. Även om villkorliga domar om betalning inte är helt okända eller exceptionella i vårt nuvarande rättssystem, är de mycket sällsynta och de kräver tillräckligt vägande grunder och ska vara tillräckligt enkla, samt dessutom ska det i regel föreskrivas särskilt om dem i lag. En villkorlig dom om betalning är förknippad med en risk för att den kan försvaga särskilt svarandens rättsskydd. Avvikelser från betalningsskyldighetens ovillkorlighet skulle i praktiken innebära att beslutsfattandet överförs från domstolen till utsökningsskyldigheten, vilket kan anses vara problematiskt med tanke på 3 § 3 mom. i grundlagen. Enligt bestämmelsen i fråga är utövandet av den dömande makten domstolarnas kärnuppgift. I villkorliga domar om betalning är det alltså utsökningsskyldighetens uppgift att avgöra t.ex. om betalningen har förfallit eller om något annat villkor har uppfyllts. Överföringen av ärendet till utsökningsskyldigheten för avgörande motsvarar således inte idealet om en rättvis rättegång, bland annat för att utsökningsskyldigheten inte innehåller rättsskyddsgarantier på samma nivå som en rättegång.

På basis av uppgifter från Utsökningsskyldigheten skulle en överföring av fordringar som inte förfallit till betalning till utsökningsskyldigheten för avgörande orsaka flera praktiska problem samt förutsätta en omvärdering av resursanvändningen och kräva att datasystemen utvecklas. Utsökningsskyldighetens uppgift är inte att bedöma för hur lång tid hyra kan tas ut, eftersom dess roll är att verkställa avgöranden, inte att skapa nya utsökningsskyldigheter. Utsökningsskyldigheten ska inte heller behöva bedöma när hyresgästen faktiskt har flyttat bort från bostaden. Situationen är särskilt tvetydig när vräkningen i själva verket inte behövs, dvs. när hyresvärden avbryter vräkningen, vilket fortfarande skulle kunna leda till oklarhet om när hyresgästen de facto har avlägsnat sig från lägenheten och hur länge hyran ska betalas. Situationen kompliceras också av eventuella ändringssökanden och besvär, eftersom det inte skulle handla om egentligt verkställande, utan om tolkning av utsökningsskyldigheten. Beroende på fallet skulle man behöva bedöma om det är fråga om ett klagomål, återbrytande av dom, extraordinärt ändringssökande eller utsökningsskyldighetsbesvär. Dessutom kan man anta att största delen av vräkningsskyldigheterna i framtiden skulle innehålla hyrespöster som inte förfallit till betalning, vilket avsevärt skulle öka utsökningsskyldighetens arbetsmängd. Detta skulle innebära kontinuerlig utredning av ärenden, begäran om utlåtanden samt saldoavgöranden och överklagbara beslut. Dessutom skulle det vara problematiskt att intyg ur utsökningsskyldighetsregistret och saldosfrågningar gällande gäldenären inte visar det verkliga fordringsbeloppet. Enligt Utsökningsskyldigheten skulle även dess datasystem behöva utvecklas, eftersom det inte är möjligt att låta nya kapitalfordringar förfalla till betalning i Uljas-systemet – med undantag för ärenden som gäller underhållsbidrag.

5.1.9 Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Ett alternativ som övervägdes var att tidsfristen för övergången av äganderätten i stället för en månad skulle vara två eller tre månader från det att hyresvärden underrättat hyresgästen om egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. En längre tidsfrist skulle ge hyresgästen mer tid att reagera på meddelandet och ordna avhämtning av egendomen, vilket skulle minska risken för att egendomen går förlorad. En längre tidsfrist skulle behövas för att skydda hyresgästen i synnerhet om egendomen är värdefull. En längre tidsfrist anses dock inte vara motiverad, eftersom hyresvärdens ansvar för förvaring och omhändertagande av hyresgästens egendom också skulle förlängas om tidsfristen förlängs. Detta skulle i sin tur eventuellt medföra logistiska utmaningar och tilläggskostnader för hyresvärden, såsom större

lokalhyror eller lagringskostnader, som sannolikt skulle överföras på hyresgästens ansvar. Man bör också beakta att egendom som blivit kvar i lägenheten sällan är så värdefull att man med den kan motivera att egendomen skulle förvaras längre än vad som föreslagits. Det är också sannolikt att hyresgäster skulle förhålla sig mer passivt till att hämta egendomen, om de hade möjlighet att tänka på saken under en längre tid än en månad. Det finns ännu skäl att uppmärksamma att hyresgästen är skyldig att ta med sig egendomen genast när han eller hon lämnar lägenheten, om inte något annat har avtalats.

Ett annat alternativ som övervägdes var att ett meddelande till hyresgästen skulle lämnas genom bevislig delgivning i stället för genom vanlig delgivning. Bevislig delgivning skulle stärka hyresgästens ställning, men samtidigt skulle den kunna antas öka kostnaderna för både hyresvärderna och hyresgästen. Detta beror på att tidsfristen på en månad sannolikt skulle börja senare särskilt i situationer där hyresgästen är svår att nå eller inte vill vara anträffbar. Bevislig delgivning skulle således öka delgivningskostnaderna och kostnaderna för förvaringen av egendomen. Med beaktande av att egendom som blivit kvar i lägenheten sannolikt i allmänhet är av ringa värde, är de eventuella fördelarna som bevislig delgivning medför inte tillräckliga för att motivera att sådan delgivning införs i stället för vanlig delgivning.

I en situation där ett meddelande inte kan lämnas till hyresgästen övervägde man också en längre tidsfrist än den föreslagna tidsfristen för förvaring av egendomen. Till exempel skulle en tidsfrist på sex månader jämfört med den föreslagna tidsfristen på fyra månader bättre trygga skyddet av hyresgästens egendom, i synnerhet i situationer där värdefull egendom har blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, förutsatt att hyresgästen senare än inom fyra månader ännu skulle försöka återfå egendomen. För det första kan en kortare tidsfrist motiveras med att hyresgästen är skyldig att ta med sig egendomen från lägenheten och från utrymmen i anslutning till den, och fyra månader garanterar en tillräcklig tid för att hämta egendomen. För det andra kan det antas vara sällsynt att värdefull egendom glöms kvar i lägenheten, i synnerhet om hyresgästen frivilligt har avlägsnat sig från lägenheten. För det tredje medför en längre förvaringstid extra kostnader för hyresvärderna. Även om hyresvärderna har rätt att kräva ersättning för förvaring av egendomen är det i praktiken inte alltid möjligt att få ersättning, t.ex. om hyresgästen inte kan nås eller om hyresgästen är insolvent. Å andra sidan kan man motivera varför den föreslagna tidsfristen inte är kortare än fyra månader med att skyddet av hyresgästens egendom ska beaktas på behörigt sätt och att den egendom som blivit kvar i lägenheten i de flesta fall sannolikt är så liten att förvaringen av den inte bedöms orsaka hyresvärderna oskäligen kostnader. Som helhet representerar den föreslagna tidsfristen på fyra månader en balanserad lösning som beaktar skyddet av hyresgästens egendom och hyresgästens rättsskydd samt hyresvärdens rättigheter och skyldigheter.

5.1.10 Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död samt kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten

Vid beredningen av propositionen diskuterades ett alternativ där man endast skulle ändra bestämmelserna om fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död. I stället för att hyresförhållandet med dödsboet fortsätter som i nuläget, föreslås det att hyresförhållandet upphör automatiskt när hyresgästen avlider. Detta förbättrar hyresvärdens ställning jämfört med nuläget, eftersom hyresvärderna eller dödsboet inte behöver säga upp eller häva hyresavtalet. Efter att hyresförhållandet upphört skulle hyresvärderna enligt alternativet dock i vilket fall som helst behöva ansöka om vräkning för dödsboet, om man inte kunde komma överens med dödsboet om mottagande av kvarlåtenskapen. Om dödsbodelägarna inte är kända eller inte kan nås, kan verkställandet av vräkningen fördröjas avsevärt. Därför föreslås det också att det till lagen fogas bestämmelser om hur man ska förfara med en avliden hyresgästs egendom.

Enligt förslaget kan hyresvärden tömma lägenheten och utrymmen i anslutning till den från den avlidne hyresgästens egendom genom att flytta egendomen någon annanstans, men ska då förvara kvarlåtenskapen för dödsboets räkning. I en situation där en person som har rätt att ta egendomen i sin besittning inte hämtar kvarlåtenskapen från hyresvärden, ska förvaringsskyldigheten inte pågå under obestämd tid eller tio år enligt ärvdabalken, utan i sista hand har hyresvärden enligt förslaget möjlighet att föra ärendet till domstol genom att framställa yrkande på förordnande av en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken samt om överföring av äganderätten till den kvarlåtenskap som blivit kvar i hyresvärdens besittning till hyresvärden själv. På grund av det som nämns ovan har ett alternativ enligt vilket även en avliden hyresgästs kvarlåtenskap skulle övergå till hyresvärden efter en tidsfrist – såsom i de fall som avses i föreslagna 68 a § – inte ansetts vara motiverat. Detta skulle nämligen avsevärt kunna strida mot arvingarnas och testamentstagarnas rättigheter, och myndigheterna skulle inte ha någon kontroll över ärendet. Det nämnda alternativet skulle således inverka mer på arvingarnas och andra intressenters rättigheter än vad som är nödvändigt.

Enligt förslaget upphör hyresavtalet efter hyresgästens död två månader efter utgången av den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Vid beredningen av propositionen övervägde man också om tidsfristen borde vara kortare eller längre än vad som föreslagits. Grunden för en längre tidsfrist än en månad är att det även i normala fall kan ta längre tid än så för dödsboet att ordna sin förvaltning. Dessutom bör man i bedömningen beakta de anhörigas sorgetid, de praktiska arrangemangen efter dödsfallet samt den tid det tar för dödsboet att bedöma om det är ändamålsenligt att fortsätta hyresförhållandet. Det har dock inte ansetts att det behövs en tidsfrist som är längre än den föreslagna tidsfristen på två månader, eftersom vem som helst av dödsbodelägarna kan omhänderta den avlidnes egendom, även om dödsboet inte meddelar att hyresavtalet fortsätter. Dessutom skulle dödsboet inte orsakas rättsförluster ens i det fall att hyresvärden tömmer bostaden, eftersom hyresvärden i vilket fall som helst vid äventyr av ersättningsansvar ska förfara på behörigt sätt och ta hand om den avlidnes egendom för dödsboets räkning.

5.1.11 Flyttningsdag

Ett alternativ som övervägdes var att inte ändra den gällande presumtionsbestämmelsen, eftersom den nuvarande bestämmelsen kan bedömas skydda hyresgästen bättre i en situation där man inte separat har kommit överens om flyttningsdagen. Om den nuvarande presumtionsbestämmelsen förblev oförändrad, skulle flyttningsdagen dessutom mer sällan infalla på en helgdag än i det föreslagna alternativet. Att flyttningsdagen infaller på en helgdag bidrar till att öka hyresgästens flyttningskostnader.

Om man i lagen i enlighet med förslaget anger att flyttningsdagen är den dag då avtalet upphör, kan detta i vissa fall leda till att flyttningsdagen inte längre nämns separat – eventuellt till och med avsiktligt – i hyresavtalet. Då kan det för en hyresgäst som inte känner till lagens innehåll komma som en överraskning att flyttningen måste ske på en helgdag, om den dag då hyresavtalet upphör infaller på en helgdag. När man i nuläget har velat avvika från presumtionsbestämmelsen, har man alltid varit tvungen att separat komma överens om detta, varvid frågan om flyttningsdagen alltid har kommit till hyresgästens kännedom på något sätt.

Alternativet att bevara nuläget ansågs dock inte värt att understöda, eftersom man i största delen av hyresavtalen kommer överens om flyttningsdagen på ett sätt som avviker från den gällande presumtionsbestämmelsen. Därför är det viktigt att den presumtionsbestämmelse som tillämpas även i situationer där man inte separat har kommit överens om flyttningsdagen motsvarar den praxis som råder på hyresmarknaden. På så sätt kan man säkerställa att så många hyresavtal som

möjligt är enhetliga i fråga om flyttningsdagen framöver, vilket i stort sett underlättar samordningen av in- och utflyttningar.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

5.2.1 Sverige

Allmänt

I Sverige finns bestämmelser om hyra av bostadslägenhet i 12 kap. i jordabalken (jordabalken 1970:994, nedan också JB). Om ett förbehåll strider mot en bestämmelse i 12 kap. är det utan verkan mot hyresgästen (12 kap. 1 § 5 st. JB). Om en privatperson hyr ut sin ägarbostad, tillämpas dessutom lagen om uthyrning av egen bostad (2012:978) på hyresförhållandet. Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i den lagen är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot denne (2 § lagen om uthyrning av egen bostad). Om en privatperson hyr ut fler än en ägarbostad, gäller lagen endast det första hyresförhållandet (1 § lagen om uthyrning av egen bostad).

Fullgörande av delgivningsskyldighet

Bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet i hyresförhållande finns framför allt i 12 kap. 63 § i JB. Ett meddelande, inklusive varning om hävning (s.k. uppmaning om rättelse), ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress (se 12 kap. 63 § 1 st. och 12 kap. 42 § 1 st. JB). Om det handlar om hyresgästens skyldighet att lämna hyresvärden meddelande om en skada eller en brist i bostaden, är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt (se 12 kap. 63 § 1 st. och 12 kap. 24 § JB). Både uppsägning och hävning ska vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock i vissa fall vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. (12 kap 8 § 1 st. JB)

Har den som söks för uppsägning hemvist i Sverige och är det inte fråga om en uppsägning i förtid, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev (12 kap. 8 § 4 st. JB). Enligt 8 kap. 8 § 2 st. i JB ska en skriftlig uppsägning delges i enlighet med delgivningslagen (2010:1932) (se prop. 2009/10:237, s. 228). Enligt delgivningslagen är utgångspunkten vanlig delgivning, som sker genom att handlingen som ska delges skickas eller lämnas till delgivningsmottagaren (16 § delgivningslagen), och vanlig delgivning har skett när mottagaren bevisligen har tagit emot handlingen (18 § delgivningslagen; se även prop. 2009/10:237, s. 120). Vid vanlig delgivning får handlingen dock inte skickas på elektronisk väg, såvida inte den som utför delgivningen är en myndighet (17 § 2 st. delgivningslagen).

Enligt delgivningslagen kan en myndighet under vissa förutsättningar delge en handling också så att ett kontrollmeddelande skickas till mottagaren efter att handlingen har skickats och då anses handlingen ha delgivits när två veckor har förflutit från det att den skickades (22–30 § delgivningslagen). En handling kan också delges genom stämningsman (se 32 och 33 § delgivningslagen). Om delgivningsmottagaren som söks i sin hemvist inte påträffas, tillämpas i stället för delgivningslagen 8 kap. 8 § 3 st. i JB, enligt vilket handlingen får skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Ett exemplar av handlingen ska då dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda. (8 kap 8 § 3 st. JB)

På hävning av avtal tillämpas bestämmelserna om uppsägning i 8 kap. 8 § 2–3 st. i JB.

Om en hyresvärd, en hyresgäst eller hyresgästens ombud inte har något känt hemvist i Sverige, får uppsägning och hävning ske genom offentlig kungörelse (12 kap. 8 § 5 st. JB). En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller också som hävning eller uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen 1990:746 om att en hyresgäst ska avhysas. (12 kap 8 § 6 st. JB)

Bestämmande och höjning av hyran

Utgångspunkten för hyresregleringen i Sverige är att hyresbeloppet motsvarar bostadens bruksvärde. Bruksvärdet hänvisar till bostadens praktiska värde ur hyresgästens synpunkt. Vid fastställandet av bruksvärdet beaktas bland annat bostadens storlek, utrustningsnivå och läge. Hyresgästföreningar och fastighetsägarföreningar eller enskilda hyresvärdar förhandlar om hyrorna. På förhandlingarna tillämpas hyresförhandlingslagen (1978:304). De flesta lägenheter omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet (SOU 2017:86, s. 38). I praktiken påverkar de hyror som bestämts i förhandlingsöverenskommelser också sådana bostäder på vilka hyresförhandlingslagen inte tillämpas, eftersom en hyresgäst kan begära att hyresnämnden fastställer hyran till skäligt belopp. Då är utgångspunkten bostadens bruksvärde, som fastställs utifrån de hyror som bestämts i förhandlingsöverenskommelser. (12 kap. 54 § JB och 12 kap. 55 § 2–3 st. JB) Även när avtalsparterna inte kommer överens om hyresbeloppet, kan hyresnämnden fastställa hyran enligt bruksvärdereglerna (SOU 2017:86, s. 38).

Om däremot lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas på hyresförhållandet, kan hyresvärderna i praktiken ta ut marknadshyra. Då är grunden för hyran inte bostadens bruksvärde, utan vid en tvist om hyran eller en hyreshöjning ska hyresnämnden fastställa hyran till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. (4 § lagen om uthyrning av egen bostad)

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för hyresavtal som gäller för obestämd tid är tre månader, om inte längre uppsägningstid har avtalats (12 kap. 4 § 1 st. JB). Om lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas på hyresförhållandet, är hyresgästens uppsägningstid en månad. Om hyresvärderna säger upp avtalet är uppsägningstiden tre månader, om inte en längre uppsägningstid har avtalats (3 § 2 st. lagen om uthyrning av egen bostad). Uppsägningstiden börjar löpa vid utgången av den månad under vilken uppsägningen har skett (12 kap. 4 § 1 st. JB och 3 § 2 st. lagen om uthyrning av egen bostad).

Om ett hyresavtal för bestämd tid ska sägas upp för att upphöra att gälla och en längre uppsägningstid inte har avtalats, är uppsägningstiden en dag om hyrestiden är högst två veckor, en vecka om hyrestiden är högst tre månader, och tre månader om hyrestiden är längre än tre månader (12 kap. 4 § 2 st. JB). Ett hyresavtal för bestämd tid kräver uppsägning för att upphöra att gälla, om detta har avtalats separat eller om hyresförhållandet har varat mer än nio månader i följd (12 kap. 3 § 2 st. JB).

Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet så att det upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. En längre uppsägningstid kan inte avtalas till nackdel för hyresgästen (12 kap. 5 § 1 st. JB).

Uppsägningsgrunder

En hyresgäst kan fritt säga upp hyresavtalet. Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen i princip rätt till förlängning av avtalet, om inte hyresvärden har en lagstadgad uppsägningsgrund (12 kap. 46 § JB och 12 kap. 3 § 3 st. 2 p. JB). Det finns dock vissa undantag från huvudregeln. Rätten till förlängning av hyresavtalet föreligger inte, om hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd (12 kap. 45 § 1 st. 1 p. JB), om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd (12 kap. 45 § 1 st. 2 p. JB), om lägenheten utgör en del av hyresvärdens egen bostad (12 kap. 45 § 1 st. 3 p. JB), om hyresvärden häver hyresavtalet med stöd av en hävningsgrund (dvs. på grund av att hyresrätten är förverkad) (12 kap. 45 § 1 st. 4 p. JB) eller om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning. I det sistnämnda fallet är utgångspunkten att hyresnämnden ska godkänna överenskommelsen (12 kap. 45 § 1 st. 5 p. JB och 12 kap. 45 a § JB). Hyresvärden kan säga upp hyresavtalet även utan uppsägningsgrund, om lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas på hyresförhållandet och parterna inte har avtalat om något annat (3 § 3 st. lagen om uthyrning av egen bostad).

En förteckning över hyresvärdens uppsägningsgrunder finns i 12 kap. 46 § 1 st. i JB. För det första kan hyresvärden säga upp hyresavtalet om avtalet kan hävas med stöd av en hävningsgrund eller om hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § 1 st. 1 och 2 p. JB). Hyresvärden kan också säga upp avtalet, om huset ska rivas eller genomgå en större ombyggnad eller om lägenheten inte vidare ska användas som bostad. I dessa fall får det dock inte vara oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. (12 kap. 46 § 1 st. 3–5 p. JB) Hyresvärden kan till exempel säga upp hyresavtalet för en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller en lägenhet som innehas med bostadsrätt, om hyresvärden har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (12 kap. 46 § 1 st. 6 och 7 p. JB). Under vissa förutsättningar kan hyresvärden säga upp hyresavtalet om hyresförhållandet beror på hyresgästens anställning och anställningen har upphört (12 kap. 46 § 1 st. 8 och 9 p. JB). Dessutom kan hyresvärden säga upp hyresavtalet om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (12 kap. 46 § 1 st. 10 p. JB). Den sistnämnda uppsägningsgrunden förutsätter en intresseavvägning mellan hyresvärden och hyresgästen. Uppsägningsgrunden kan tillämpas till exempel om hyresgästen sällan använder bostaden.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas för lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots uppsägningsgrunden rätt till sådan förlängning (12 kap. 46 § 3 st. JB). Om hyresgästen lämnar sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska genomgå en större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset (12 kap. 46 § 4 st. JB). Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse (12 kap. 46 a § 1 st. JB).

Hävningsgrunder

En förteckning över grunderna för hävning av hyresavtal finns i 12 kap. 42 § 1 st. i JB. En del av hävningsgrunderna motsvarar lagstiftningen i Finland. Hyresvärden kan t.ex. häva hyresavtalet om hyran inte betalas i tid. I Sverige förutsätts dock att hyran är över en vecka försenad. (12 kap. 42 § 1 st. 1 p. JB) Hyresvärden kan häva avtalet också om bostaden har upplåtits utan tillstånd (12 kap. 42 § 1 st. 3 p. JB). Hyresvärden kan också häva avtalet om

hyresgästen vanvårdar bostaden (12 kap. 42 § 1 st. 9 p. JB) eller om bostaden används för något annat ändamål än det avsedda (12 kap. 42 § 1 st. 7 p. JB och 12 kap. 23 § JB).

I den svenska lagstiftningen finns dessutom sådana hävningsgrunder som inte finns i lagstiftningen i Finland. Hyresvärden kan häva avtalet om hyresgästen tar emot en hyra som inte är skäligen eller en särskild ersättning av en underhyresgäst (12 kap. 42 § 1 st. 5 och 6 p. JB), om hyresgästen inrymmer utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta (12 kap. 42 § 1 st. 7 p. JB och 12 kap. 41 § JB), om hyresgästen eller någon annan som bor i bostaden på något sätt är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten (12 kap. 42 § 1 st. 8 p. JB), om hyresgästen gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet, till vilket även räknas att begå brott i närmiljön, eller om någon som hyresgästen inrymt i lägenheten eller som gäst hyresgästen gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet och hyresgästen försummar sitt ansvar att hålla noggrann tillsyn över denna person (12 kap. 42 § 1 st. 9 p. JB och 12 kap. 25 § JB), om hyresgästen utan giltig ursäkt lagstridigt vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten (12 kap. 42 § 1 st. 10 p. JB), om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt 12 kap. och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs (12 kap. 42 § 1 st. 11 p. JB), eller om lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning (12 kap. 42 § 1 st. 12 p. JB).

En varning om hävning ska ges om hyresgästen har upplåtit bostaden utan tillstånd (12 kap. 42 § 1 st. 4 p. JB), använt bostaden för något annat ändamål än det avsedda (12 kap. 42 § 1 st. 7 p. JB och 12 kap. 23 § JB) eller inrymt personer i bostaden i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta (12 kap. 42 § 1 st. 7 p. JB och 12 kap. 41 § JB). En varning om hävning ska också ges om bostaden vanvårdas eller om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet (12 kap. 42 § 1 st. 9 p. JB), förutom om det handlar om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet (12 kap. 42 § 4 st. JB). Liksom i Finland får ett hyresavtal inte hävas, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Dessutom får hyresavtalet inte hävas, om en hävning är oskäligen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott. (12 kap. 42 § 5 st. JB)

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

I jordabalken finns inga bestämmelser om skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten. Enligt 12 kap. 41 § i JB får hyresgästen inte inrymma utomstående personer i bostaden i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. I ett färskt betänkande i ärendet behandlas huruvida det borde införas någon form av anmälningsplikt. I betänkandet konstateras att en anmälningsplikt riskerar att stå i strid med principen om att hyresgästen i allmänhet inte behöver hyresvärdens samtycke för att inrymma personer i bostaden. (Se SOU 2023:57, s. 187)

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta hyresvärden visa den. (12 kap. 26 § 1 st. JB) Att hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn innebär inte alltid en rätt att omedelbart få tillträde till lägenheten. Hyresvärden måste i varje enskilt fall bedöma hur angeläget det är att få tillträde till lägenheten. (se prop. 2023/24:112, s. 75)

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken hyresgästen avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra hyresgästen eller någon i dennes hushåll, och om hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det hyresgästen lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

Bestämmelsen tillämpas när hyresgästen har övergett bostaden och när hyresförhållandet har upphört (prop. 1973:23, s. 162). Med ett utrymme som hör till lägenheten avses för det första vinds- och källarum. Dessutom avses ett utrymme i fastigheten som alla hyresgäster i fastigheten får använda, t.ex. tvättstuga, torkrum, cykelställ, förstugor och trappor. (prop. 1983:84, s. 162) Bestämmelsen omfattar i princip all egendom som lämnats kvar i bostaden. Ett undantag till detta är om det framgår t.ex. genom märkning eller någon annan särskild omständighet att ett föremål tillhör någon annan än hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll (prop. 1973:23, s. 140). Trots att bestämmelsen i princip omfattar all slags egendom oberoende av värde, får hyresvärden trots detta undanskaffa sådana värdelösa föremål som hyresgästen normalt gör sig av med vid flyttning, såsom tomglas, defekta husgeråd och utslitna kläder (prop. 1973:23, s. 162).

I regel ska hyresvärden uppmana hyresgästen att hämta den egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen som hör till den. Om hyresgästen inte hämtar sin egendom inom tre månader från uppmaningen, tillfaller egendomen hyresvärden. I propositionen konstateras det att hyresvärden inte nödvändigtvis kan nå hyresgästen efter att denne har flyttat. Därför tillfaller egendomen i vilket fall som helst hyresvärden sex månader efter att hyresgästen har lämnat bostaden. Bestämmelsen förutsätter således inte att hyresvärden bevisligen har försökt nå hyresgästen, även avsikten med bestämmelsen är att beakta en sådan situation. (prop. 1973:23, s. 140–141)

Enligt propositionen är hyresvärden skyldig att ta hand om den egendom som blivit kvar i bostaden tills hyresgästen hämtar den eller tills den tidsfrist som nämns i bestämmelsen har löpt ut. Hyresvärden ska ta hand om egendomen som om den vore hyresvärdens egen. Hyresvärden har rätt att få ersättning för kostnaderna för att omhänderta och förvara egendomen innan egendomen lämnas till hyresgästen. (prop. 1973:23, s. 141 och 162)

Andra bestämmelser

Lagen innehåller inga bestämmelser om att uppfylla kravet på skriftlig form elektroniskt, om rökförbud i hyresbostäder eller om hyressäkerhet.

Reform av hyreslagstiftningen 2024

Allmänt

I Sverige trädde en reform av 12 kap. i jordabalken i kraft den 1 juli 2024. Genom reformen utvidgades bland annat hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet i vissa särskilda situationer. Hyresvärdens hävningsgrunder utvidgades för det första i situationer där hyresgästen begår brott i lägenhetens närmiljö. Dessutom ansvarar hyresgästen för att hålla tillsyn över att personer som bor i eller besöker bostaden inte begår brott som försämrar tryggheten i närmiljön. För det andra utvidgades hyresvärdens hävningsgrunder i situationer där lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. I detta fall är en förutsättning för hävning dock inte att brottet har haft en negativ

inverkan på boende- eller närmiljön. I och med reformen får hyresgästen dessutom inte inrymma utomstående personer i bostaden i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. För att hyresvärden ska kunna övervaka antalet personer utvidgades hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten.

Reformen bygger på regeringens proposition 2023/24:112 (Åtgärder för tryggare bostadsområden) och på betänkandet (SOU 2023:57) som föregick propositionen. I betänkandet kartlades säkerheten i anslutning till boendet i Sverige och man fokuserade särskilt på utsatta områden där ungefär 5 procent av den svenska befolkningen bodde 2021. I kartläggningen framkom det att det i svenska bostadsområden, särskilt i utsatta områden, sker brott – såsom skjutningar, sprängningar och narkotikahandel – i den omfattning att många människor känner sig otrygga i det egna bostadsområdet. Dessutom konstaterades det i kartläggningen att en problematik är att vissa hyresgäster brukar upplåta lägenheten till ett stort antal personer. (Se SOU 2023:57, kapitel 4)

Ny hävningsgrund är brott som begåtts i närmiljön

Genom reformen har hyresvärden större rätt än tidigare att häva hyresavtalet om hyresgästen gör sig skyldig till brott. Lagändringen genomfördes genom att ändra 12 kap. 25 § i JB (se 12 kap. 25 § 3 st. JB).

Enligt regeringens proposition har mycket av den allvarliga brottsligheten de senaste åren, som skjutningar och sprängningar, skett i eller haft koppling till utsatta områden och kriminella grupperingar i dessa områden. Många av dessa grova brott sker i närheten av bostäder, vilket har ökat riskerna för utomstående att skadas eller till och med dödas. Dessutom utgår en central del av narkotikahandeln i Sverige från bostadsområden som präglas av ekonomisk segregation, sociala problem och otrygghet. Problemen i dessa områden drabbar både dem som bor där och fastighetsägarna (prop. 2023/24:112, s. 25). Behovet av en lagändring motiverades med att den brottslighet som förekommer i vissa områden har stor påverkan på tryggheten för dem som bor där. Till exempel skjutningar, sprängningar och narkotikaförsäljning kan leda till att människor inte vågar röra sig fritt i området eller låta sina barn leka på en närliggande lekplats. Enligt propositionen är det inte bara bostaden och dess omedelbara närhet som har betydelse för ett tryggt boende, utan även närmiljön omkring bostaden. (prop. 2023/24:112, s. 40)

En ny hävningsgrund efter reformen är om hyresgästen begår brott som försämrar tryggheten i närmiljön. En förutsättning är att brottet eller brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Brott som försämrar tryggheten i närmiljön anses vara allvarliga störningar i boendet (prop. 2023/24:112, s. 6). Denna hävningsgrund berättigar hyresvärden att häva hyresavtalet omedelbart utan varning om hävning.

I lagen anges dock inte exakt vilka brott det är fråga om. I regeringens proposition nämns emellertid exempel på brott som kan komma i fråga. (prop. 2023/24:112, s. 44) Bestämmelsen omfattar för det första brott som har ett högt straffvärde, då det ofta bör vara tillräckligt med ett enskilt brott. Sådana brott är t.ex. rån, grov misshandel, skjutningar och sprängningar. För det andra kan bestämmelsen tillämpas om det är fråga om återkommande brottslighet, där de enskilda brotten har ett något lägre straffvärde. Sådana brott är t.ex. försäljning av narkotika och skadegörelse. Enligt propositionen omfattar bestämmelsen dock normalt inte ett brott med ett straffvärde på bötesnivå. (prop. 2023/24:112, s. 45) En del brott som förekommer i viss utsträckning på de flesta platser i landet, såsom slagsmål av mindre allvarlig karaktär eller en butiksstöld som är ringa, får skäligen tålas enligt propositionen. I propositionen konstateras också att brottslighet som har koppling till kriminella grupperingar eller som involverar barn

mer sannolikt skapar en större otrygghet i närmiljön än övriga brott. (prop. 2023/24:112, s. 46) Hyresvärden behöver inte i ett enskilt fall visa att ett brott leder till försämrad trygghet i närmiljön, utan det är tillräckligt att ett brott är av sådan karaktär att det typiskt sett bidrar till en sådan försämring. (prop. 2023/24:112, s. 107)

Enligt regeringens proposition avses med närmiljö hur de boende upplever miljön i området omkring sin bostad (prop. 2023/24:112, s. 41). I propositionen konstateras att en sådan avgränsning kan innebära vissa gränsdragningssvårigheter. Å andra sidan anses i propositionen att det också finns fördelar med en avgränsning som ger flexibilitet, eftersom den gör det möjligt att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Exempelvis ett allvarligt brott kan påverka människor inom ett större område än ett mindre allvarligt brott. Bestämmelsen kan i vissa fall också tillämpas på brott som begåtts på en plats långt ifrån lägenheten. Då kan det t.ex. handla om ett brott mot en granne eller ett brott som riktar sig mot ett rivaliserande kriminellt nätverk vilket leder till hämndåtgärder i hyresgästens bostadsområde. (prop. 2023/24:112, s. 42)

Enligt propositionen kan en hyresvärd skaffa fram bevisning på egen hand och väcka talan om att hyresavtalet ska hävas utan att det har skett en straffrättslig prövning av brottet. I praktiken behöver hyresvärden dock i de flesta fall invänta en sådan dom för att påvisa att hyresgästen har gjort sig skyldig till brott. (prop. 2023/24:112, s. 48–49)

I propositionen konstateras det att även om hyresavtalet hävs, är det inte säkert att hyresgästens brottslighet förflyttas till ett annat område. Å andra sidan konstateras det i propositionen att bostaden många gånger utgör en lokal bas för den som begår brott i ett område och att hyresvärdens utökade möjligheter till hävning därför kan leda till att koncentrationen av kriminella personer inom ett visst område minskar. En brottsling som flyttar till ett annat område har ofta inte samma förutsättningar att där fortsätta sin brottslighet. Dessutom kan reformen ha en preventiv effekt. Det kan inte uteslutas att en hyresgäst efter hävning av hyresavtalet ändå bor kvar i samma område, men enligt propositionen bedöms den risken inte vara så stor att det påverkar reformens effektivitet (prop. 2023/24:112, s. 27).

Tillsynsansvar för brott som försämrar närmiljön

Efter reformen kallas åsidosättande av det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick för ”bristande skötsamhet”, och i fortsättningen omfattar begreppet också åsidosättande av det som krävs för att ”bevara trygghet” i enlighet med den tidigare lagen. Hyresgästens ansvar för att bevara tryggheten inom fastigheten har således utvidgats. (prop. 2023/24:112, s. 6–7) Ändringarna genomfördes genom att ändra 12 kap. 25 § och 42 § 1 st. 9 p. i JB samt genom att foga nya 25 a och 25 b § till kapitlet. Såsom konstaterats kunde redan före reformen åsidosättande av vissa ansvarsskyldigheter som gäller tryggheten vara grund för att häva hyresavtalet. Varning om hävning (s.k. tillsägelse om rättelse) har tidigare förutsatts, förutom om det var fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet. I och med reformen krävs det dock inte heller längre någon varning om hävning (efter reformen s.k. uppmaning om rättelse) när det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet. (prop. 2023/24:112, s. 10–11) Till denna del genomfördes ändringen genom att ändra 12 kap. 42 § 4 st. i JB.

Bestämmelsen om åsidosättande av det som krävs för att bevara tryggheten kan tillämpas i vissa fall där en hyresgäst utnyttjar ett så kallat våldskapital för att bryta mot normer. Ett exempel på detta kan vara att hyresgästen utövar kontroller av dem som rör sig på bostadsområdet. Bestämmelsen kan också tillämpas i situationer där hyresgästen agerar våldsamt eller hotfullt mot hyresvärden eller personer som rör sig inom fastigheten. (prop. 2023/24:112, s. 34) Det handlar om särskilt allvarlig bristande skötsamhet exempelvis när hyresgästen har gjort sig

skyldig till brott som våld eller hot mot fastighetsägaren eller någon anställd i fastigheten och straffvärdet för gärningen ligger på fängelsenivå. (prop. 2023/24:112, s. 38)

Enligt regeringens proposition behöver bristande skötsamhet inte ha skett inom själva fastigheten för att bestämmelsen ska kunna tillämpas. Beteendet förutsätts dock ha en koppling till fastigheten på så sätt att det har påverkat tryggheten inom denna. Om en hyresgäst t.ex. utsätter hyresvärderna eller någon anställd för hot eller våld så påverkar det förutsättningarna att utföra förvaltningen av fastigheten, oavsett var angreppet har skett. (prop. 2023/24:112, s. 106) Hot, våld eller liknande beteenden kan påverka tryggheten inom fastigheten negativt, även om det riktar sig mot någon som inte har en koppling till fastigheten. Det kan vara fråga om någon som besöker boende i huset, brevbärare eller ambulanspersonal. (prop. 2023/24:112, s. 106)

Efter reformen ansvarar hyresgästen för att hålla tillsyn över att personer som bor i eller besöker bostaden inte begår brott som försämrar tryggheten i närmiljön. Detta tillsynsansvar motsvarar det tidigare tillsynsansvaret över att personer som bor i eller besöker bostaden inte orsakar störningar i boendet eller i övrigt beter sig osakligt. Som utgångspunkt är hyresgästen emellertid inte skyldig att övervaka vad andra personer gör när de rör sig utanför lägenheten. Tillsynsansvaret aktualiseras om det finns anledning att vänta sig att en person kan komma att begå brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det kan t.ex. handla om att personen tidigare har gjort sig skyldig till sådan brottslighet. (prop. 2023/24:112, s. 55) Det kan t.ex. också handla om att hyresgästen får reda på att en person har gått med i ett kriminellt gäng. Vad gäller personer som besöker lägenheten förutsätts det för att tillsynsansvaret ska aktualiseras att besökaren vistas i lägenheten i viss omfattning och att besöken leder till att brott begås i området. (prop. 2023/24:112, s. 113) Hyresgästen kan fullgöra sitt tillsynsansvar t.ex. genom att förbjuda en person från att bo kvar i lägenheten eller återvända dit. (prop. 2023/24:112, s. 114)

Underlättande av hävning av hyresavtal för en hyresgäst som begår brott i bostaden

I och med reformen är det också möjligt att häva ett hyresavtal ifall bostaden eller ett utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. Tidigare var det endast möjligt att häva hyresavtalet om bostaden användes för brottslig näringsverksamhet. (prop. 2023/24:112, s. 10) Tillämpningen av den nya hävningsgrunden förutsätter inte att brottsligheten ska ha påverkat omgivningen negativt (prop. 2023/24:112, s. 60). Denna ändring genomfördes genom att ändra 12 kap. 42 § 1 st. 12 p. i JB.

Enligt regeringens proposition tillämpas bestämmelsen endast om bostaden på något sätt används för brott (prop. 2023/24:112, s. 120). Hyresavtalet kan hävas åtminstone när bostaden används för förvaring av vapen eller narkotika. Det är fråga om allvarlig brottslighet om straffvärdet av ett brott eller den samlade brottsligheten uppgår till eller överstiger två år. Exempel på allvarlig brottslighet är grova vapenbrott eller narkotikabrott och allvarliga sexualbrott. Hävningsgrunden kan också aktualiseras om brott av mindre allvarlig karaktär sker vanemässigt. Utgångspunkten är att straffvärdet för brottsligheten ligger på fängelsenivå. Sådana brott kan vara t.ex. folkbokföringsbrott och olika former av välfärdsbrottslighet. (prop. 2023/24:112, s. 61–62) I propositionen konstateras det att man i undantagsfall kan tillämpa bestämmelsen om att hyresavtalet inte får hävas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. (prop. 2023/24:112, s. 62–63)

Strängare bestämmelser om inrymmande av personer i bostaden

I och med reformen får hyresgästen inte heller inrymma utomstående personer i bostaden i en utsträckning som hyresvärderna inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det beaktas

t.ex. om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för. Före lagändringen fick hyresgästen inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kunde medföra men för hyresvärden. (prop. 2023/24:112, s. 8–9) Enligt regeringens proposition hade tröskeln för att åberopa bestämmelsen emellertid varit hög (prop. 2023/24:112, s. 71). Inrymmande av utomstående personer i bostaden i strid med bestämmelsen kan även i framtiden leda till att hyresavtalet hävs, under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har fått en varning om hävning (s.k. uppmaning om rättelse) (12 kap. 42 § 1 st. 7 p. JB). Lagändringen genomfördes genom att ändra 12 kap. 41 § i JB.

I regeringens proposition betonas det att en hyresgäst som utgångspunkt har rätt att ha inneboende i lägenheten utan att det krävs samtycke av hyresvärden. I propositionen hänvisas det emellertid till betänkandet och konstateras att betänkandets kartläggning visar att det är förhållandevis vanligt att hyresgäster låter utomstående personer bo i lägenheten på ett sätt som inte är hållbart samt att omfattande upplåtelser till inneboende medför flera problem. Sådana problem är bland annat att det försvårar fastighetsägarens förvaltning, medför en större risk för skador på lägenheten, eventuellt leder till ventilationsproblem samt försvårar utrymningen av fastigheten vid en brand. Att många okända personer rör sig i byggnaden kan dessutom orsaka störningar och bidra till otrygghet för andra boende. Det finns också en ökad risk för ljudstörningar från hyresgästens lägenhet, och tillgången till gemensamma utrymmen, t.ex. tvättstugor, kan försämrats. För dem som bor i lägenheten uppstår trångboddhet och osunda boendeförhållanden, vilket kan drabba barn särskilt hårt. I propositionen påpekas också att upplåtelser till ett stort antal personer kan generera stora inkomster för hyresgästen, och att verksamheten kan ha en koppling till organiserad brottslighet. Upplåtelser till inneboende kan också leda till felaktiga folkbokföringar. (prop. 2023/24:112, s. 70)

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över användningen

Före lagändringen hade hyresvärden rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. I och med reformen har hyresvärden utöver ovan nämnda även rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av hur den används. (prop. 2023/24:112, s. 7) I regeringens proposition konstateras det att kravet på att utan uppskov få tillträde till lägenheten inte alltid innebär en rätt att omedelbart få tillträde till lägenheten. Hyresvärden måste i varje enskilt fall bedöma hur angeläget det är att få tillträde till lägenheten. (prop. 2023/24:112, s. 75) Reformen genomfördes genom att ändra 12 kap. 26 § 1 st. i JB. Reformen motiverades med att det är svårt för hyresvärden att utreda frågor om inneboendeförhållanden (prop. 2023/24:112, s. 74). Hyresvärden kan behöva utöva nödvändig tillsyn av hur lägenheten används, t.ex. för att kontrollera hur många personer som bor i en lägenhet eller om det förekommer otillåtna andrahandsupplåtelser (prop. 2023/24:112, s. 75).

5.2.2 Norge

Allmänt

I Norge finns bestämmelser om hyra av bostadslägenhet i den norska lagen om hyresavtal (lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17). Parterna i hyresförhållandet får inte avtala om sådana villkor som är mindre förmånliga för hyresgästen än de som följer av bestämmelserna i lagen (lov om husleieavtaler 1:2.1).

Fullgörande av delgivningsskyldigheten

Med tanke på fullgörandet av delgivningsskyldigheten är det väsentligt vem som bär risken för att ett meddelande inte har nått fram. Utgångspunkten är att mottagaren av ett meddelande bär denna risk. Enligt lagen får avsändaren göra gällande att meddelandet lämnades i tid även om det är försenat eller inte kommer fram, förutsatt att det har sänts på ett sätt som är tillfredsställande under omständigheterna (lov om husleieavtaler 1:5). I förarbetena konstateras att bestämmelsen särskilt gäller reklamationer (se NOU 1993:4, kapitel 3.1.6). I lagen eller förarbetena definieras inte närmare vilket som är ett tillfredsställande sätt (forsvarlig måte). I bestämmelsen konstateras det dock att den bara tillämpas om inget annat framgår av lagen. Detta innebär att avsändaren av meddelandet bär risken för att meddelandet inte kommer fram, om lagen kräver att mottagaren har fått meddelandet. Detta krävs t.ex. om hyresvärden säger upp eller häver hyresavtalet. (Ot.prp nr. 82 (1997–98) kapitel 5.5; NOU 1993:4, kapitel 3.1.6)

Hyressäkerhet

Hyresgästen och hyresvärden kan komma överens om en säkerhet för hyresskulder, skador på lägenheten, kostnader vid vräkning och hyresvärdens övriga fordringar. Säkerheten kan motsvara högst sex månaders hyra. (lov om husleieavtaler 3:5.1) Säkerheten deponeras på ett separat konto i hyresgästens namn i ett finansinstitut (lov om husleieavtaler 3:5.2). Så länge hyresförhållandet varar får ingen av parterna disponera över säkerheten (lov om husleieavtaler 3:5.3).

Efter att hyresförhållandet har upphört kan finansinstitutet under vissa förutsättningar betala hyresfordringar från säkerhetskottot till hyresvärden (lov om husleieavtaler 3:5.4). Vardera parten kan kräva utbetalning av säkerheten med den andra partens skriftliga samtycke, ett domstolsbeslut eller ett annat motsvarande avgörande. Om hyresgästen kräver att säkerheten betalas till honom eller henne, ska finansinstitutet skriftligen underrätta hyresvärden om detta. I meddelandet ska anges att säkerheten betalas till hyresgästen, om hyresvärden inte inom fem veckor framställer ett krav på att säkerheten ska användas för att betala hyresfordringar till hyresvärden enligt bestämmelserna i paragrafens fjärde moment eller om hyresvärden inte visar att denne har vidtagit rättsliga åtgärder. (lov om husleieavtaler 3:5.6) Alternativt kan hyresgästen och hyresvärden komma överens om att hyresgästen ska ställa säkerhet för hyresvärdens fordringar (lov om husleieavtaler 3:6). Det är vanligt att kreditinstitut agerar som borgensmän, men också en privatperson kan agera som borgensman. Om en professionell kreditgivare agerar som borgensman, måste hyresgästen normalt betala en provision i utbyte mot säkerheten. (se NOU 1993:4, kapitel 2.3.6) Borgen och hyressäkerheten får inte överstiga summan av sex månaders hyra (lov om husleieavtaler 3:6).

Bestämmande och höjning av hyran

I Norge är hyrorna marknadsprissatta. Hyran får dock inte vara oskäligen jämfört med normal hyra som tas ut vid uthyrning av en liknande bostad med motsvarande avtalsvillkor (lov om husleieavtaler 4:1). Hyresvärden får kräva ovannämnda hyra, om hyresbeloppet inte har avtalats (lov om husleieavtaler 3:1.2). Båda parterna kan under hyresförhållandet kräva att hyran justeras utan att hyresavtalet avslutas. Justering får dock göras bara en gång per år. Den andra parten ska skriftligen meddelas om justeringen minst en månad innan ändringen genomförs, och justeringen ska följa konsumentprisindex. (lov om husleieavtaler 4:2) Bestämmelsen gäller inte en separat avgift för el, bränsle, vatten eller avlopp. Denna avgift får justeras så att den täcker hyresvärdens nödvändiga kostnader. (lov om husleieavtaler 4:5.1)

Om hyresavtalet har varit i kraft i minst två år och sex månader utan annan ändring av hyran än indexhöjningar, får båda parterna utan att hyresavtalet avslutas begära att hyran fastställs till en sådan nivå som motsvarar hyrorna för liknande bostäder (lov om husleieavtaler 4:3.1). Vad

gäller bostadslägenheter är det inte möjligt att avtala om att hyran inte alls kan justeras (ot.prp. nr. 82 (1997–98) kapitel 8.3). Om parterna inte kan enas om vad som utgör marknadshyra enligt 3 kap. 1 § eller normal hyra för liknande bostäder enligt 4 kap. 3 § i lagen, får endera parten kräva att hyran fastställs av en hyresvärderingsnämnd (lov om husleieavtaler 12:2.1).

Uppsägningstid

Uppsägningstiden är tre månader. Uppsägningstiden börjar löpa vid utgången av den månad under vilken uppsägningen har skett. (lov om husleieavtaler 9:6.1) Om hyresavtalet omfattar ett rum, där hyresgästen ges rätt att använda en annan persons bostad, är uppsägningstiden en månad (lov om husleieavtaler 9:6.2). I hyresavtalet kan också avtalas om en annan uppsägningstid (lov om husleieavtaler 9:6.4).

Uppsägningsgrunder

Hyresvärden kan inte säga upp hyresavtalet utan en lagstadgad uppsägningsgrund (lov om husleieavtaler 9:5.1), utom om det är fråga om ett enskilt rum som ger hyresgästen tillträde till en annan persons bostad (lov om husleieavtaler 9:5.3). Hyresgästen behöver ingen uppsägningsgrund, om inte något annat har avtalats (lov om husleieavtaler 9:4).

En förteckning över hyresvärdens uppsägningsgrunder finns i andra momentet i 9 kap. 5 § i lov om husleieavtaler. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet endast om hyresvärden eller en person som hör till hans eller hennes hushåll har för avsikt att använda bostaden (lov om husleieavtaler 9:5.2 punkt a), om fastigheten måste tömmas på grund av rivning eller renovering (lov om husleieavtaler 9:5.2 punkt b), om hyresgästen har brutit mot hyresavtalet (lov om husleieavtaler 9:5.2 punkt c) eller om det finns någon annan saklig grund för uppsägning (lov om husleieavtaler 9:5.2 punkt d). Enligt förarbetena behöver det avtalsbrott som nämns i bestämmelsen inte vara väsentligt. Däremot ska en annan saklig grund vara tillräckligt vägande. (ot. prp. nr. 82 (1997–98), merknader til § 9–5)

Även om hyresvärden har en lagstadgad grund för uppsägning, kan domstolen bestämma att hyresavtalet ska fortsätta, om uppsägningen anses oskäligen med beaktande av båda parternas omständigheter. Det kan dock inte bestämmas att hyresavtalet ska fortsätta, om hyresgästen har gjort sig skyldig till ett förfarande som berättigar till hävning av avtalet. (lov om husleieavtaler 9:8.2) Bestämmelsen om fortsatt hyresavtal tillämpas inte om det är fråga om ett enskilt rum som ger hyresgästen tillträde till en annan persons bostad (lov om husleieavtaler 9:8.3).

Hyresvärdens hävningsgrunder

En förteckning över grunderna för hävning av hyresavtal finns i första momentet i 9 kap. 9 § i lov om husleieavtaler. En stor del av hyresvärdens hävningsgrunder motsvarar lagstiftningen i Finland. Hyresvärden får häva hyresavtalet om hyran inte betalas i tid (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt a), om bostaden vanvårdas (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt b), om bostaden upplåts utan tillstånd (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt c), eller om bostaden används för ett annat ändamål än det överenskomna (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt d). I lagstiftningen finns också sådana hävningsgrunder som inte finns i Finland. Hyresvärden kan häva avtalet också om hyresgästen orsakar hyresvärden allvarlig skada eller olägenhet (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt b) eller väsentligen bryter mot sina avtalsenliga skyldigheter (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt a), eller om hyresgästen i övrigt bryter mot sina skyldigheter på ett sätt som gör det nödvändigt att häva hyresavtalet (lov om husleieavtaler 9:9.1 punkt e). I lagstiftningen finns det ingen separat bestämmelse om att avtalet inte får hävas om det förfarande som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse. En skriftlig varning om utövande av hävningsrätt ska dock

ges om alla ovannämnda hävningsgrunder, utom om det är fråga om att hyran inte har betalats eller att hyresgästen väsentligen bryter mot sina avtalsenliga skyldigheter eller om hyresgästen i övrigt bryter mot sina skyldigheter på ett sätt som gör det nödvändigt att häva hyresavtalet. (lov om husleieavtaler 9:9.1)

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Lov om husleieavtaler inneholder inga bestemmelser om skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten, men skyldigheten framkommer indirekt i 7 kap. 1 §. Enligt bestemmelsen får hyresgästen inrymma sin make eller sambo samt sina egna och makens eller sambons nära släktingar i bostaden, men för att inrymma andra personer krävs tillstånd av hyresvärden.

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresgästen ska bevilja hyresvärden tillträde till lägenheten, om syftet med besøket är tilsyn, obligatorisk underhåll, lagenlige endringsarbeiten eller andra arbeiten for å forebygga skador. Hyresgästen ska underrättas om detta inom skälig tid. (lov om husleieavtaler 5:6) Dessutom ska hyresgästen under tiden innan han eller hon flyttar tillåta att eventuella nya hyresgäster får se bostaden (lov om husleieavtaler 10:1).

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om det i bostadslägenheten har blivit kvar lös egendom som kan antas tillhöra hyresgästen eller någon som hör till hyresgästens hushåll, ska hyresvärden ta hand om den lösa egendomen för hyresgästens räkning. Avfall får dock slängas omedelbart. Om omsorgsplikten innebär arbete får hyresvärden kräva skälig ersättning för detta. Hyresvärden ska, så långt det är möjligt, skriftligen uppmana hyresgästen att hämta lös egendom. Hyresvärden får hålla kvar den lösa egendomen tills kostnaderna för förvaringen är betalda eller tillräcklig säkerhet har ställts. Hyresvärden får sälja lös egendom för hyresgästens räkning, om kostnaderna för eller olägenheterna med förvaringen blir oskäliga, eller om hyresgästen väntar oskäligt länge med att betala kostnaderna eller ta den lösa egendomen i besittning. Om det finns anledning att anta att försäljningsintäkterna inte kommer att täcka kostnaderna för försäljningen, får hyresvärden istället sköta ärendet på ett sätt som hyresvärden anser lämpligt. (lov om husleieavtaler 10:4.1–3)

I regeringens proposition konstateras att myndigheterna ansvarar för hanteringen av lös egendom i en situation där hyresgästen vräks från bostaden. Regleringen gäller således endast fall där hyresgästen frivilligt har avlägsnat sig från bostaden. (ot.prp. nr. 82 (1997–98) kapitel 14.6) I bestämmelsen avses med att ta hand om den lösa egendomen att hyresvärden är skyldig att vidta rimliga åtgärder för att skydda hyresgästens lösa egendom från skador och förstörelse. Hur långt hyresvärdens skyldigheter sträcker sig avgörs från fall till fall utifrån en bedömning där man beaktar bland annat den lösa egendomens art och värde. I allmänhet begränsas hyresvärdens skyldigheter till att skydda egendomen mot yttre skador. Däremot kan man i allmänhet inte kräva att försäkringar betalas om det inte är fråga om ett särskilt värdefullt föremål. (NOU 1993:4 kapitel 3.11.5) När det gäller bortskaffande av egendom konstateras i förarbetena att med avfall i huvudsak avses föremål som i allmänhet kastas bort i samband med en flytt. Föremål som kan ha ett affektionsvärde för ägaren, såsom familjefoton och personliga brev, får dock inte hanteras som avfall eller kastas bort. (NOU 1993:4 kapitel 3.11.5)

Vid bedömningen av kostnaderna för förvaringen ska beaktas både kostnadernas storlek och deras relativa belopp i förhållande till den lösa egendomens värde. Om kostnaderna överstiger egendomens värde ska man i allmänhet anta att kostnaderna är oskäliga. Ett undantag är föremål

som har ett affektionsvärde för hyresgästen. Förvaringen kan medföra oskäligen olägenheter t.ex. när bostaden ska hyras ut på nytt och hyresvärden inte har alternativa lagringsmöjligheter. Att hyresvärden har rätt att sälja egendomen för hyresgästens räkning innebär att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen betala den del av försäljningsintäkterna som inte används för att täcka förvarings- och försäljningskostnaderna. (NOU 1993:4 kapitel 3.11.5)

Andra bestämmelser

I Norge innehåller lagen inga bestämmelser om att uppfylla kravet på skriftlig form elektroniskt eller om rökförbud i hyresbostäder.

5.2.3 Danmark

Allmänt

I Danmark finns bestämmelser om hyra av bostadslägenhet i den danska hyreslagen (lov om leje nr 341 af 22/03/2022).

Uppfyllande av kravet på skriftlig form elektroniskt

Utgångspunkten för den danska hyreslagen är att elektronisk form kan användas (lovforslag nr. L 47, s. 46). Hyresgästen eller hyresvärden kan dock med en månads varsel kräva att meddelandena inte längre skickas som elektroniska handlingar. Meddelanden får inte heller skickas elektroniskt om hyresgästen eller hyresvärden är undantagen från digital post i enlighet med lagen om digital post (lov om Digital Post). (lov om leje 13.1 §) Krav på betalning av hyra som inte har betalats inom utsatt tid eller meddelande om uppsägning får inte sändas elektroniskt (lov om leje 13.2 §). Undantag från bestämmelserna kan inte göras till nackdel för hyresgästen (lov om leje 18 §).

Fullgörande av delgivningsskyldigheten

I lov om leje finns inga särskilda bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten. Den allmänna utgångspunkten är dock att avsändaren bär risken för att ett meddelande kommer fram. I förarbetena till lov om leje har man också bekräftat att hyresvärden bär risken för att ett meddelande om uppsägning eller hävning når hyresgästen (se lovforslag nr. L 46, s. 113 och 318). Vad gäller meddelande om uppsägning konstateras dessutom i förarbetena att hyresvärden har bevisbördan för att meddelandet har kommit fram. För att försäkra sig om att meddelandet bevisligen kommer fram kan hyresvärden ge hyresgästen meddelandet personligen eller skicka det som vanligt eller rekommenderat brev. (lovforslag nr. L 46, s. 318)

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Hyresvärden kan kräva en hyressäkerhet som motsvarar högst tre månaders hyra (lov om leje 59.1 §). Hyresvärden kan också kräva förskottsbetalning av hyran när hyresavtalet ingås. Förskottsbetalningen får dock inte överstiga hyran för tre månader eller hyran för uppsägningstiden. (lov om leje 59.3 §) Dessutom kan hyresvärden kräva att hyran för högst tre månader betalas på en gång (lov om leje 58.3 §). Hyresvärden kan alltså i början av hyresförhållandet kräva sammanlagt nio månaders hyra: en hyressäkerhet som är lika stor som tre månaders hyra, förskottsbetalning av tre månaders hyra samt hyra för de tre första månaderna av hyresförhållandet (lovforslag nr. L 47, s. 196). Hyresnämnden kan under vissa förutsättningar ge tillstånd till att avvika från ovannämnda bestämmelser (lov om leje 59.5 §). Undantag från

bestämmelserna kan däremot inte göras genom avtal till nackdel för hyresgästen (lov om leje 64 §).

Bestämmande och höjning av hyran

I Danmark tillämpas hyresreglering, som det finns detaljerade bestämmelser om även i lov om leje. Hyran kan bestämmas på tre sätt: kostnadsbaserat, värdebaserat eller fritt, dvs. i praktiken marknadsbaserat. Utöver hyran kan hyresgästen bli tvungen att betala t.ex. för värme, vatten och el. (se kapitel 3, 4, 5 och 7 i lagen). Hur hyran bestäms beror på om det är fråga om en reglerad kommun eller en oreglerad kommun. Största delen av de danska kommunerna är reglerade och hyran bestäms i regel kostnadsbaserat i de reglerade kommunerna. Undantag från bestämmelserna kan inte göras till nackdel för hyresgästen (lov om leje 41.1, 53.1, 56 §).

Uppsägningstid och uppsägningsgrunder

Hyresgästen behöver ingen uppsägningsgrund, om inte något annat har avtalats (lov om leje 169.1 §). Hyresgästens uppsägningstid är tre månader (lov om leje 175.1 §). Om det handlar om ett enskilt rum i en bostad där hyresvärden själv bor, är hyresgästens uppsägningstid en månad (lov om leje 175.1 § och 170.1 § punkt 1).

Hyresvärden får säga upp hyresavtalet endast i situationer som särskilt anges i lagen (lov om leje 170 och 171 §). Hyresvärdens uppsägningstid beror på vilken situation det handlar om.

I 170 § i lov om leje föreskrivs det om vissa bostäder för vilka hyresvärden får säga upp hyresavtalet. Hyresvärden får för det första säga upp hyresavtalet om det gäller ett enskilt rum i en bostad där hyresvärden själv bor (lov om leje 170.1 § punkt 1). Då är uppsägningstiden en månad (lov om leje 175.1 §). Hyresvärden får också säga upp hyresavtalet om det gäller en bostad i en byggnad med endast två bostäder och ägaren bor i den ena (lov om leje 170.1 § punkt 2), eller en bostad (ejerbolig eller andelsbolig) dit hyresvärden ska flytta och hyresvärden inte äger en annan bostad (lov om leje 170.1 § punkt 3). Då är uppsägningstiden ett år (lov om leje 175.2 §). Dessutom får hyresvärden under vissa förutsättningar säga upp ett hyresavtal som gäller en bostad i anslutning till vilken det finns en affärslokal (lov om leje 170.1 § punkt 4). Då är uppsägningstiden tre månader (lov om leje 175.1 §).

I första stycket i 171 § i lov om leje föreskrivs det om hyresvärdens uppsägningsgrunder i fråga om andra bostäder. För det första får hyresvärden under vissa förutsättningar säga upp hyresavtalet om hyresvärden själv vill använda bostaden. Då är uppsägningstiden ett år (lov om leje 171.1 § punkt 1 och 175.2 §). En förutsättning är bland annat att uppsägningen är skäligen beaktande av båda parternas omständigheter (lov om leje 172 § punkt 2). Hyresvärden får också säga upp hyresavtalet om bostaden ska rivas eller om den ska renoveras och vissa förutsättningar uppfylls (lov om leje 171.1 § punkt 2), hyresgästen har anställts för att underhålla fastigheten och inte har skött sin uppgift på ett tillfredsställande sätt (lov om leje 171.1 § punkt 3), hyresförhållandet grundar sig på en anställning och anställningen upphör (lov om leje 171.1 § punkt 4), en hyresgäst som i andra hand hyr ut bostaden inte har iakttagit hyresnämndens (huslejenævnet) beslut om uthyrning i andra hand (lov om leje 171.1 § punkt 5, lov om boligforhold (nr. 342, 22.3.2022) 86.7 och 86.8 §), hyresgästen behöver flytta eftersom han eller hon har ägnat sig åt beteende som är störande för fastigheten, hyresvärden eller andra hyresgäster, förutsatt att hyresgästen har fått en varning eller att hyresavtalet har gjorts villkorligt på grund av hyresgästens uppförande (lov om leje 171.1 § punkt 6 och 7, lov om leje 153.1 §, lov om leje 154 §) eller om det finns någon annan tvingande grund som gör det särskilt viktigt att befria hyresvärden från hyresförhållandet (lov om leje 171.1 § punkt 8). I ovannämnda fall är uppsägningstiden tre månader (lov om leje 175.1 §). Beroende på

uppsägningsgrunden kan hyresvärden vara skyldig att erbjuda hyresgästen en annan bostad (lov om leje 174 §).

Det går inte att genom avtal frångå ovannämnda bestämmelser – med undantag av 170 § – till nackdel för hyresgästen på förhand, dvs. innan hyresvärden har sagt upp hyresavtalet (lov om leje 181.1 §).

Hävningsgrunder

En förteckning över hyresvärdens hävningsgrunder finns i första stycket i 182 § i lov om leje. En del av hävningsgrunderna motsvarar lagstiftningen i Finland. Hyresvärden kan häva hyresavtalet, om hyresgästen inte betalar hyran i tid (lov om leje 182.1 § punkt 1). Hävningsgrunden gäller förutom hyra även hyressäkerhet (lov om leje 182.1 § punkt 1 och 59.4 §). En förutsättning är att hyresgästen inte har rättat till situationen inom 14 dagar från hyresvärdens skriftliga yrkande, som kan skickas tidigast tre dagar efter betalningens förfallodag (lov om leje 182.2 §). Hyresvärden får också häva avtalet om bostaden används för något annat ändamål än vad som överenskommits (lov om leje 182.1 § punkt 2), om bostaden vanvårdas (lov om leje 182.1 § punkt 5), eller om bostaden upplåts till någon annan utan tillstånd (lov om leje 182.1 § punkt 6). I dessa fall ska hyresvärden dock först be hyresgästen att upphöra med detta.

Hyresvärden får också häva avtalet, om hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till bostaden trots att hyresvärden har laglig rätt till det, (lov om leje 182.1 § punkt 3), om hyresgästen lämnar bostaden innan hyresavtalet upphör utan överenskommelse med hyresvärden (lov om leje 182.1 § punkt 4), om hyresgästen uppträder störande, våldsamt eller förödande och situationen är av sådan art att man har varit tvungen att avlägsna hyresgästen från bostaden (lov om leje 182.1 § punkt 7 och 8 samt 153.1 § punkt 1–8), om hyresgästen har gjort sig skyldig till vissa brott (lov om leje 182.1 § punkt 9 och 10), om hyresgästen har för avsikt att betala hyran genom arbete, men grovt försummar sina skyldigheter vid utförandet av arbetet så att anställningsförhållandet upphör (lov om leje 182.1 § punkt 12), eller om hyresgästen i övrigt försummar sina skyldigheter på ett sådant sätt att han eller hon måste avlägsnas från bostaden (lov om leje 182.1 § punkt 13).

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det förfarande som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse (lov om leje 183.1 §). Hyresvärden får inte återropa de hävningsgrunder som anges i punkt 1–6 i första stycket i 182 § i lov om leje, om hyresgästen har rättat till situationen innan avtalet hävs (lov om leje 183.2 §). Hyresvärden får inte häva avtalet av andra orsaker än de som nämns i 182 § (lov om leje 185 §).

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Lov om leje innehåller inga bestämmelser om skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten. Enligt andra stycket i 150 § i lov om leje får hyresgästen dock inte utan hyresvärdens samtycke låta andra än medlemmarna i hyresgästens hushåll bo i bostaden. Som medlem i hushållet kan utöver familj och släktingar även räknas en vän till hyresgästen som flyttar in i bostaden (lovforslag nr. L 47, s. 281).

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden eller dennes företrädare har rätt att få tillträde till bostaden om omständigheterna kräver det (lov om leje 102 §). Hyresvärden har också rätt att granska det hyrda utrymmet när hyresgästen flyttar därifrån (lov om leje 186.1 §).

Andra bestämmelser

I Danmark innehåller lov om leje inga bestämmelser om rökförbud i hyresbostäder.

5.2.4 Island

Allmänt

I Island finns bestämmelser om hyra av bostadslägenhet i den isländska hyreslagen (húsaleigulög nr 1994/36). Parterna i hyresförhållandet får inte avtala om sådana villkor som är mindre förmånliga för hyresgästen än de som följer av bestämmelserna i lagen (húsaleigulög artikel 2.1).

Fullgörande av delgivningsskyldigheten och uppfyllande av kravet på skriftlig form elektroniskt

Ett meddelande som enligt lag ska lämnas skriftligen ska sändas till motparten bevisligen och på ett säkert sätt. Ett meddelande som sänts på detta sätt har rättsverkan, även om det anländer förvrängt, försenat eller inte alls. (húsaleigulög artikel 13.1) Det ovan konstaterade gäller även uppsägnings- och hävningsmeddelanden, eftersom de enligt lagen ska sändas skriftligen (húsaleigulög artikel 55.2, 60.2 och 61.2). Elektroniska meddelanden som kan förvaras och levereras anses uppfylla kravet på skriftlig form om de sänds till en telefon, en e-postadress eller någon annan adress som nämns i hyresavtalet. (húsaleigulög artikel 13.2)

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

I artikel 40.1 i húsaleigulög finns en uttömmande förteckning över eventuella former av säkerhet som hyresgästen betalar. Säkerheten kan vara en bankgaranti eller borgen där borgensmannen är en tredje person (húsaleigulög artikel 40.1 punkt 1 och 2). Säkerheten kan också vara en försäkring (húsaleigulög artikel 40.1 punkt 3). Säkerheten kan dessutom vara en avgift till hyresvärdarnas ömsesidiga försäkringsfond, om hyresvärden är en juridisk person och medlem i försäkringsfonden (húsaleigulög artikel 40.1 punkt 5). Avgiften till den ömsesidiga försäkringsfonden återbetalas inte (húsaleigulög artikel 40.9). Säkerheten kan också vara en traditionell hyressäkerhet, vilket innebär att hyresvärden sätter in den penningssäkerhet som hyresgästen betalat på ett separat konto. Hyresvärden får inte använda säkerheten utan hyresgästens tillstånd, om det inte har fattats ett slutligt beslut i ärendet genom vilket hyresgästen har ålagts att betala ersättning. Hyresvärden kan dock använda säkerheten för betalning av hyresfordringar både under hyresförhållandet och efter att det upphört. (húsaleigulög artikel 40.1 punkt 4) Säkerheten kan betalas även i annan form än ovan nämnda, om hyresgästen föreslår det och hyresvärden godkänner förslaget (húsaleigulög artikel 40.1 punkt 6). Hyresgästen och hyresvärden kan avtala om säkerhetens belopp om det är fråga om bankgaranti, försäkring eller en säkerhetsform som hyresgästen föreslår. Om det är fråga om en avgift till hyresvärdarnas ömsesidiga försäkringsfond, får den inte överstiga en tiondel av hyran. En borgen där borgensmannen är en tredje person och en traditionell hyressäkerhet får inte överstiga hyran för tre månader. (húsaleigulög artikel 40.2)

Bestämmande och höjning av hyran

I Island är hyrorna marknadsprissatta. Hyresgästen och hyresvärden får sinsemellan komma överens om hyrans storlek samt om huruvida den kan höjas och hur. Hyran ska dock alltid vara rättvis och sedvanlig ur båda parternas synvinkel. (húsaleigulög artikel 37.1) I bedömningen av om hyran är rättvis och sedvanlig beaktas bland annat lokala omständigheter, hyresmarknadens

tillstånd, de skatter, räntor och andra avgifter som hyresvärden betalar samt bostadens läge, typ och skick (húsaleigulög artikel 37.2).

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för både hyresvärden och hyresgästen är tre månader om hyresförhållandet gäller ett enskilt rum och sex månader om hyresförhållandet gäller en bostadslägenhet (húsaleigulög artikel 56.1 punkt 2 och 3). Om hyresavtalet för lägenheten har varit i kraft i över ett år och hyresvärden är en juridisk person som hyr ut bostaden i kommersiellt syfte, är hyresvärdens uppsägningstid dock ett år (húsaleigulög artikel 56.1 punkt 3). Om hyresvärden är en juridisk person som inte eftersträvar vinst och som har ställt vissa berättigade och väsentliga villkor för uthyrningen av bostaden, kan hyresvärden tillämpa en uppsägningstid på tre månader om hyresgästen inte längre uppfyller villkoren (húsaleigulög artikel 56.2). Uppsägningstiden börjar löpa från den första dagen i månaden efter uppsägningen (húsaleigulög artikel 57.1).

Uppsägningsgrunder

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet utan en lagstadgad uppsägningsgrund, medan hyresgästen får säga upp hyresavtalet utan uppsägningsgrund (húsaleigulög artikel 55.1).

En förteckning över hyresvärdens uppsägningsgrunder finns i artikel 55a.1 i húsaleigulög. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet om bostaden är belägen i samma byggnad där hyresvärden bor (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 1), om bostaden hyrs ut helt eller delvis möblerad och hyresvärden inte hyr ut fler än två bostäder eller rum (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 2), om hyresvärden tar bostaden i eget bruk (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 3), om hyresvärden ämnar överlåta bostaden till en nära släkting för minst ett år (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 4), om hyresvärden ämnar sälja bostaden inom sex månader från det att hyresförhållandet upphörde (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 5), om betydande renoveringar av bostaden har planerats inom sex månader efter att hyresförhållandet upphörde och detta enligt en bedömning av en inspektör gör byggnaden obebodlig under minst två månader (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 6), om hyresförhållandet grundar sig på en anställning och anställningen upphör (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 7), om hyresgästen under hyresförhållandet har gjort sig skyldig till avtalsbrott eller försummelse som skulle ha berättigat till hävning av hyresförhållandet (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 8), om hyresgästen annars har försummat sina skyldigheter eller uppfört sig på ett sätt som gör det skäligt att hyresvärden inte vill fortsätta hyresförhållandet eller om andra vägande skäl berättigar till uppsägning av avtalet (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 9), om en skälig bedömning av båda parternas intressen och alla omständigheter i övrigt berättigar till uppsägning av ett hyresavtal som gäller tills vidare (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 10) eller om hyresvärden är en juridisk person som inte eftersträvar vinst och hyresgästen inte längre uppfyller de berättigade och väsentliga villkor som hyresvärden ställt för att hyra ut bostaden eller inte lämnar in de uppgifter som behövs för att verifiera att villkoren uppfylls, förutsatt att det i hyresgästens hyresavtal nämns att hyresrätten beror på de nämnda villkoren (húsaleigulög artikel 55a.1 punkt 11).

Hyresgästen har efter att ett tidsbestämt hyresavtal upphört företrädesrätt att hyra bostaden på nytt, om lokalen är tillgänglig för ett hyresavtal som gäller tills vidare i minst ett år. Företrädesrätt föreligger dock inte i situationer som till väsentliga delar motsvarar de grunder som berättigar till uppsägning av hyresavtalet. (húsaleigulög artikel 51)

Hävningsgrunder

En förteckning över hyresvärdens hävningsgrunder finns i artikel 61.1 i húsaleigulög. En del av hävningsgrunderna motsvarar lagstiftningen i Finland. Hyresvärden kan häva hyresavtalet om hyresgästen inte betalar hyran i tid, men en förutsättning är att hyresgästen inte svarar på hyresvärdens skriftliga betalningskrav inom sju dagar. (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 1) Hyresvärden kan också häva avtalet om bostaden används för något annat ändamål än det avsedda (punkt 3), om bostaden upplåts till någon annan utan tillstånd (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 4), eller om bostaden vanvårdas (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 7 och 8).

Hyresvärden kan också häva avtalet om hyresgästen har för avsikt att betala hyran genom arbete, men grovt försummar sina skyldigheter vid utförandet av arbetet (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 2), om hyresgästen utan giltig orsak vägrar hyresvärden tillträde till bostaden (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 5), om hyresgästen lämnar bostaden under hyresförhållandet utan att ha vidtagit åtgärder för att sköta och skydda den (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 6), om hyresgästen inte ser till att bostadens ordningsregler följs eller om hyresgästen gör sig skyldig till vandalism gentemot hyresvärden eller dennes familj (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 8; artikel 30). Dessutom kan en hyresvärd som inte eftersträvar vinst och som är en juridisk person häva avtalet, om hyresgästen har konstaterats uppfylla hyresvillkoren på basis av felaktiga eller vilseledande uppgifter. (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 11 och artikel 3 a)

Vidare kan hyresvärden häva avtalet om hyresgästen inte kan använda bostaden under en längre tid på grund av ett myndighetsförordnande om att evakuera människor från ett farligt område där bostaden är belägen (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 12). Hyresvärden kan även häva avtalet om hyresgästen försummar sina skyldigheter enligt hyresavtalet eller lagen på ett så grovt sätt att en hävning är naturlig eller nödvändig (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 10). Hyresvärden ska kräva att situationen åtgärdas skriftligen innan avtalet hävs, om det är fråga om att hyresgästen använder bostaden för något annat ändamål än det avsedda (punkt 3), eller att hyresgästen vanvårdar bostaden eller inte ser till att bostadens ordningsregler följs (húsaleigulög artikel 61.1 punkt 7 och 8). Hyresvärden förlorar sin rätt att häva hyresavtalet, om hyresvärden inte utövar denna rätt inom åtta veckor efter att ha fått kännedom om hävningsgrunden eller om hyresgästen har rättat till situationen helt och hållet. Ovan nämnda gäller dock inte situationer där det förfarande som utgör en hävningsgrund har varit bedrägligt eller i situationer där hyran inte har betalats. (húsaleigulög artikel 62.4)

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden har rätt att få tillträde till bostaden med skäligen varsel för att reparera bostaden samt granska dess skick och skötsel. Hyresvärden får dock inte utan hyresgästens samtycke besöka bostaden när hyresgästen eller dennes företrädare inte är på plats. (húsaleigulög artikel 41.1) Under de sex senaste månaderna av hyresförhållandet har hyresvärden rätt att visa bostaden för eventuella nya hyresgäster högst två timmar om dagen. Besöket ska då anmälas minst en dag i förväg. Hyresgästen eller dennes företrädare ska alltid vara närvarande. Parterna kan dock komma överens om något annat. (húsaleigulög artikel 41.2)

Andra bestämmelser

I Island innehåller lagen inga bestämmelser om rökförbud i hyresbostäder eller om skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten.

6 Remissvar

6.1 Sammandrag av utlåtandena om arbetsgruppens betänkande

Justitieministeriet begärde via webbplatsen utlåtande.fi utlåtande om arbetsgruppens betänkande som låg till grund för regeringspropositionen av 64 remissinstanser (laglighetsövervakare, domstolsväsendet, myndigheter, föreningar, intressentorganisationer och sakkunniga). Av dessa lämnade 41 ett utlåtande. De remissinstanser som lämnade ett utlåtande representerade mångsidigt de instanser av vilka utlåtande hade begärts. Dessutom lämnade 37 andra instanser ett utlåtande om betänkandet. Bland dessa fanns bland annat vissa myndigheter, föreningar, företag och privatpersoner. Arbetsgruppens betänkande var på remiss den 19 december 2024–14 februari 2025. Ett sammandrag av utlåtandena har sammanställts vid justitieministeriet (Justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 2025:56, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-662-0>).

Remissinstanserna förhöll sig i allmänhet positivt till arbetsgruppens förslag. Många av arbetsgruppens förslag understöddes i stor utsträckning, eftersom de ansågs vara motiverade och göra den praktiska verksamheten smidigare. Alla föreslagna ändringar fick dock inte entydigt understöd och i remissvaren framfördes också några avvikande åsikter. I synnerhet de remissinstanser som representerade hyresvärdar och de som representerade hyresgäster hade sinsemellan divergerande åsikter om förslagen. I några remissvar fästes uppmärksamhet vid att vissa ändringsförslag i en del fall kan vara tvetydiga eller leda till oklarheter. I remissvaren lyftes dessutom fram eventuella utmaningar i anslutning till den praktiska tillämpningen samt behovet av att precisera vissa detaljer vid den fortsatta beredningen. Utifrån remissvaren kan det dock såsom helhet betraktat anses att arbetsgruppens förslag till många delar motsvarar de aktuella utvecklingsbehoven i regleringen av hyresförhållanden. De olika remissinstansernas åsikter om detaljerna i propositionen beskrivs närmare nedan. I remissvaren förhöll man sig i huvudsak positivt till ändringsförslagen gällande bestämmelserna om jämkning. Många remissinstanser betonade också behovet av att ändra lagstiftningen för att uppfylla kraven i avtalsvillkorsdirektivet. En del av remissinstanserna ansåg dock att bestämmelserna är onödigt komplicerade. Dessutom framfördes det i remissvaren kritiska åsikter om i synnerhet huruvida det behövs separata bestämmelser om jämkning, eftersom det kan antas att de befintliga allmänna bestämmelserna om jämkning i rättshandlingslagen redan erbjuder ett tillräckligt rättsskydd. Konsumenttvistenämnden fäste också uppmärksamhet vid att bestämmelserna avviker från annan reglering om konsumtionsnyttigheter, till nackdel för konsumenterna. Professor Mia Hoffrén fäste i sitt remissvar till denna del uppmärksamhet bland annat vid att tidpunkten för yrkandet om jämkning och jämkningens tidsmässiga konsekvenser begränsas genom noggranna bestämmelser, till skillnad från vid jämkning enligt de allmänna bestämmelserna. Utifrån remissvaren kunde det vara motiverat att förenkla regleringen och förenhetliga den med den övriga konsumentskyddsregleringen, men det anses inte ändamålsenligt i detta skede. Frågan bör dock bedömas på nytt senare.

Förslagen till bestämmelser om återbetalning av hyressäkerheten och meddelande om innehållande av den fick stort understöd. Remissinstanserna ansåg det viktigt att säkerheten täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet. De remissinstanser som representerar hyresvärdar understödde den då föreslagna tidsfristen på 30 dagar. Remissinstanserna som representerar hyresgäster var däremot för en kortare tidsfrist, eftersom förslaget enligt dem i praktiken kan leda till att säkerheten återbetalas först när tidsfristen gått ut. Många remissinstanser ansåg att hyressäkerheten borde återbetalas utan dröjsmål, om det inte finns särskilda grunder för att innehålla den. Även i fråga om en standardsättning framfördes avvikande åsikter i remissvaren: en del av remissinstanserna ansåg att bestämmelsen skulle vara ändamålsenlig och skydda hyresgästerna, medan andra remissinstanser ansåg att bestämmelsen

skulle vara tvetydig, öka antalet tvister och vara administrativt tung. I några remissvar föreslogs att standardsättningen skulle utsträckas till att även gälla situationer där säkerheten har innehållits utan grund. Propositionen har ändrats på basis av remissvaren: det föreslås att bestämmelsen om standardsättning slopas på grund av att den är tvetydig och problematisk, men det föreslås att tidsfristen för återbetalning av säkerhet och meddelande om innehållande av säkerheten förkortas till 14 dagar. Samtidigt föreslås det att en skadeståndsbestämmelse fogas till lagen i stället för bestämmelsen om standardsättning.

I remissvaren förhöll man sig allmänt positivt till bestämmelserna om uppfyllande av skriftlig form elektroniskt samt bestämmelserna om delgivning. Många remissinstanser, såsom representanter för hyresvärdar och hyresgäster, domstolar och organisationer, understödde en större möjlighet att utnyttja elektronisk delgivning i hyresförhållanden. I vissa remissvar ansågs det behövt att utvidga möjligheterna till elektronisk delgivning ännu mer än vad som föreslagits, t.ex. så att en modell med två elektroniska kommunikationskanaler inte skulle krävas ens för de allra viktigaste delgivningarna. Majoriteten av remissinstanserna ansåg dock att aviseringar är en ändamålsenlig och motiverad lösning. I remissvaren fästes också uppmärksamhet vid ställningen för hyresgäster i en sårbar ställning och man uttryckte oro över deras förmåga att använda digitala kommunikationskanaler. Utifrån remissvaren ansågs det inte behövt att ändra de lösningar som föreslogs i betänkandet, eftersom de har bedömts utgöra en balanserad helhet som på ett jämligt sätt beaktar olika intressegruppers intressen och tillgodoseendet av rättsskyddet.

Förslaget om skyldigheten att anmäla personer som bor i lägenheten ansågs allmänt behövt. Förslaget understöddes särskilt av hyresvärdar och disponenter samt myndigheter. Majoriteten av remissinstanserna ansåg att hyresgästens skyldighet att meddela hyresvärdens antalet personer som bor i lägenheten tillsammans med hyresgästen samt grunden för deras rätt att bo i lägenheten behövs för att övervaka skötseln och användningen av lägenheten samt för att fullgöra hyresvärdens lagstadgade skyldigheter. Å andra sidan framförde vissa remissinstanser, i synnerhet hyresgästernas representanter, oro över antalet uppgifter som lämnas ut och deras detaljrikedom, och därför föreslog de att skyldigheten skulle begränsas till att endast meddela antalet personer. I sitt remissvar betonade dataombudsmannens byrå behovet av att grundligt bedöma vilka uppgifter om hyresgästen som är nödvändiga för hyresvärdens i enlighet med principerna i EU:s allmänna dataskyddsförordning. På basis av remissvaret utvidgades grunderna för lagstiftningsordningen i propositionen särskilt i fråga om dataskyddsaspekter.

I remissvaren förhöll man sig i huvudsak positivt till förslaget om att förtydliga och precisera bestämmelserna om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten. Bestämmelsen ansågs för sin del minska antalet tvister och motsvara etablerad praxis. Å andra sidan framfördes i remissvaren också oro över hyresgästens integritetsskydd och hemfrid, i synnerhet i situationer där besök får göras utan förhandsanmälan. Med anledning av remissvaren föreslås det att ordalydelsen i bestämmelsen ses över så att förutsättningarna för hyresvärdens tillträde till lägenheten i olika situationer specificeras och avgränsas noggrannare, så att de uppfyller förutsättningarna för begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna.

En stor majoritet av remissinstanserna understödde införandet av en presumtionsbestämmelse om rökförbud i LHBL. Även tillämpningen av förbudet på örtprodukter för rökning och elektroniska cigaretter fick understöd. Vissa remissinstanser önskade att man i bestämmelsen också skulle beakta rökning av cannabis. I remissvaren framfördes också oro angående tryggheten av neutraliteten i fråga om besittningsformen. En del remissinstanser ansåg att LHBL som avtalsrättslig lag inte är en ändamålsenlig plats att föreskriva om presumptionen om rökförbud. Utifrån responsen konstateras som förtydligande att det handlar om en sak som är föremål för avtal: hyresgästen får även framöver röka i lägenheten eller i utrymmen i anslutning

till den, om han eller hon får tillstånd till det. Ett separat omnämnande av ett förbud mot rökning av cannabis eller annan narkotika behövs däremot inte, eftersom användningen av narkotika redan är förbjuden enligt lag och parterna inte kan avtala något annat om en sådan handling, i detta fall rökning, i hyresförhållandet. I remissvaren framfördes också oro över den retroaktiva tillämpningen av förbudet på befintliga hyresförhållanden. Motiveringarna i anknytning till lagstiftningsordningen kompletterades utifrån remissvaren.

I remissvaren förhöll man sig i huvudsak positivt till ändringsförslagen gällande bestämmelsen om bestämmande av hyran. Åsikterna var dock i viss mån delade angående tidsfristen för meddelandet. Största delen av remissinstanserna understödde en tidsfrist på en månad, men i vissa remissvar förordades en tidsfrist på minst två månader för att trygga den ekonomiska förutsägbarheten för hyresgästerna och stärka rättssäkerheten. I den fortsatta beredningen identifierades inget behov av att ändra den föreslagna tidsfristen på en månad.

I remissvaren förhöll man sig i stor utsträckning positivt till förslaget om att hyresförhållandet upphör utan uppsägning en viss tid efter hyresgästens död i situationer där hyresgästen har hyrt lägenheten ensam och bott där ensam. Vissa remissinstanser ansåg att den föreslagna tidsfristen på en månad skulle vara för kort med beaktande av den tid som krävs för att ta hand om kvarlåtenskapen samt de anhörigas sorgetid. I remissvaren fästes också uppmärksamhet vid att regleringen inte på ett balanserat sätt skulle beakta dödsbodelägarnas rättigheter samt vid att ett automatiskt upphörande av hyresförhållandet skulle kunna komma som en överraskning för parterna om det inte föreskrivs om en tydlig delgivningsmekanism. På basis av remissvaren föreslås det att tidsfristen förlängs från en månad till två månader och att det till lagen fogas en bestämmelse om hyresvärdens skyldighet att försöka meddela dödsboet om att hyresförhållandet upphör eller lämna ett meddelande om detta till den lägenhet som hyresförhållandet gäller.

I remissvaren förhöll man sig i huvudsak positivt till den föreslagna bestämmelsen om hanteringen av egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död. Å andra sidan framfördes det i remissvaren oro över att förslaget inte tillräckligt beaktade egendomsskyddet och hyresvärdens kostnader för förvaringsansvaret. Dessutom krävdes det i remissvaren en tidsfrist för förvaringsskyldigheten, eftersom det upplevdes som oskäligt för hyresvärdarna att inte precisera den. Trots remissvaren föreslås det ingen allmän tidsfrist eller tidsgräns för hyresvärdens skyldighet att förvara kvarlåtenskapen, eftersom det är fråga om ett egendomsslag vars skydd är mycket starkt och eftersom den nuvarande regleringen redan till största delen gör det möjligt att utreda olika situationer. Problem kan dock uppstå i vissa undantagssituationer – alltså när man i stället för ett vräkningsförfarande tillämpar den nya föreslagna bestämmelsen, dvs. flyttande av kvarlåtenskapen någon annanstans för förvaring – om det inte går att förordna en syssloman enligt ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget, även om förutsättningarna för förordnande av en syssloman i övrigt föreligger. För sådana situationer föreslås det – till skillnad från betänkandet – en undantagsbestämmelse med stöd av vilken domstolen på yrkande av hyresvärden om det behövs kan bestämma att den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap, som blivit kvar i hyreslägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, ska övergå till hyresvärden (se även kapitel 6.2).

I remissvaren förhöll man sig tudelat till ändringsförslaget om hyresavtalens uppsägningstider. En betydande del av remissinstanserna understödde förslaget, men flera av hyresvärdarnas representanter efterlyste mer omfattande ändringar än vad som föreslagits. I några remissvar föreslogs kortare uppsägningstid för hyresvärden, längre uppsägningstid för hyresgästen och/eller friare överenskommelser om uppsägningstiderna. Hyresgästernas representanter ansåg att inga ändringar borde göras i de nuvarande uppsägningstiderna eller i regleringens tvingande karaktär till dessa delar – inte ens i enlighet med den ändring som arbetsgruppen föreslagit. I

den fortsatta beredningen har man kommit fram till att det är motiverat att ändra de nuvarande bestämmelserna om uppsägningstid i ännu större utsträckning än vad arbetsgruppen föreslog. Enligt arbetsgruppens förslag börjar den längre uppsägningstiden för hyresvärden när hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott i stället för ett år som i nuläget. I den fortsatta beredningen har det dessutom ansetts behövligt att den längre uppsägningstiden för hyresvärden förkortas från sex månader till fyra månader (se även kapitel 6.2).

Förslaget om att hyresvärden framöver kan häva hyresavtalet även av synnerligen vägande skäl fick stort understöd. Å andra sidan framfördes det i remissvaren också oro över ändringens konsekvenser, eftersom ordalydelsen i den föreslagna hävningsgrunden ansågs kunna försvaga hyresgästens rättsskydd och rättssäkerhet samt leda till att hävningsgrunden inte binds till avtalsbrott. På basis av remissvaren föreslås det en precisering av ordalydelsen, även om avsikten inte är att föreslå att hävningsgrundens tillämpningsområde ska ändras i relation till det som föreslås i betänkandet.

I remissvaren förhöll man sig i huvudsak positivt till presumtionsbestämmelsen om flyttningsdagen, och majoriteten av remissinstanserna ansåg att förslaget var behövligt och förtydligade rättsläget. I de remissvar som motsatte sig en ändring av presumtionsbestämmelsen uttrycktes oro över att ändringen kan medföra extra kostnader och tillfällig bostadslöshet för hyresgästen. Det ansågs inte motiverat att ändra förslaget utifrån remissvaren.

Den föreslagna bestämmelsen om att hyresgästens egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den övergår till hyresvärden utan vederlag efter en tidsfrist, om hyresgästen inte hämtar egendomen inom denna tid, fick stort understöd. Vissa remissinstanser ansåg dock att den föreslagna tidsfristen på en månad var för kort i situationer där hyresgästen fått ett meddelande om den egendom som blivit kvar i lägenheten. Däremot ansåg några remissinstanser att tidsfristen på sex månader var för lång i situationer där meddelandet inte alls hade kunnat lämnas till hyresgästen. I vissa remissvar ansåg man också att förslaget inte tillräckligt beaktade situationer där hyresgästen hade giltig orsak att inte hämta egendomen. På basis av remissvaren föreslås det att tidsfristen på sex månader förkortas till fyra månader och att paragrafen preciseras så att det uttryckligen nämns att äganderätten inte övergår till hyresvärden, om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt. I och med ovannämnda ändringar och till skillnad från betänkandet föreslås det dock att hyresvärden inte inom tidsfristen ska ha rätt att sälja egendomen för hyresgästens räkning, om handhavandet av den skulle orsaka oskäligen kostnader eller olägenheter, eller att donera eller förstöra egendom, om hyresvärden har skäl att misstänka att försäljningsintäkterna inte täcker kostnaderna för handhavande eller försäljning.

I remissvaren förhöll man sig också i allmänhet positivt till ändringsförslaget om precisering av tillämpningsområdet för LHBL. Stort understöd fick också förslaget om att tingsrätten på yrkande av hyresvärden kan ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades, om hyresgästen åläggs att flytta bort från lägenheten.

I vissa remissvar framfördes önskemål om mer omfattande ändringar av både LHBL och LHAL än vad som hade föreslagits. I fråga om LHAL föreslogs det i remissvaren att det borde övervägas att en del av de föreslagna ändringarna i LHBL även skulle omfatta LHAL. I den fortsatta beredningen ansågs det inte motiverat att i LHAL föreslå ändringar som skulle vara mer omfattande än arbetsgruppens förslag, eftersom målet i anslutning till detta är att ändra LHAL endast till nödvändiga delar och eftersom eventuella större behov av att utveckla LHAL bör bedömas omsorgsfullt och beredas separat med beaktande av affärlivets särdrag. I fråga om LHBL framfördes önskemål om att man i den lagen noggrannare skulle beakta

hyresförhållanden i anslutning till socialtjänster och deras särdrag samt vissa frågor i anslutning till sociala förmåner, bostadsbidragssystemet och andra specialsituationer. I den fortsatta beredningen ansåg man att det är motiverat att från de allmänna bestämmelserna och därmed också från denna reform utesluta sådana frågor som gäller särskilda hyresförhållanden och omständigheter eller som kräver egen och noggrannare reglering.

Utöver vad som nämnts ovan har det under den fortsatta beredningen gjorts andra kompletteringar och preciseringar i propositionen utifrån remissvaren. Till exempel har bedömningen av propositionens konsekvenser kompletterats och utvidgats.

Det kan särskilt konstateras att en promemoria om utlämnande av uppgifter ur nödcentralsdatasystemet bifogades till arbetsgruppens betänkande. I promemorian granskades utlämnandet av information om polisens besök i lägenheter till hyresvärdar och bostadsaktiebolag. Flera remissinstanser understödde en reglering enligt vilken hyresvärdarna och bostadsaktiebolagen skulle ha rätt att få information om polisens besök i lägenheter. Till exempel inrikesministeriets polisavdelning och Polisstyrelsen ansåg dock att en sådan rätt till information inte är problemfri. Polisstyrelsen konstaterade dessutom att intresseorganisationerna inom ramen för den nuvarande regleringen i större utsträckning också skulle kunna utnyttja olika anmälningskanaler och -plattformar som förbättrar invånarnas möjligheter att anmäla missförhållanden som observerats i boendegemenskapen. Sammanfattningsvis kan det konstateras att om man skulle börja bereda en sådan reglering är det nödvändigt att beakta att lagstiftningen om utlämnande av polisuppgifter hör till inrikesministeriets ansvarsområde.

6.2 Sammandrag av remissvaren om vissa ändringar som gjordes under den fortsatta beredningen

På grund av de principiellt betydande ändringar som gjordes i propositionen vid den fortsatta beredningen ordnade justitieministeriet en ny remissbehandling om ärendet den 10–23 december 2025. Under nämnda remissbehandling begärdes utlåtanden om de förslag som gällde förkortning av den längre uppsägningstiden för hyresvärden från sex till fyra månader samt överföring av en avliden hyresgästs egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer. Materialet som skickades till remissinstanserna bestod av utkastet till paragrafer om ovannämnda ämnesområden och konsekvensbedömningarna av utkastet. Utlåtanden begärdes av 64 myndigheter och sammanslutningar via webbplatsen utlåtande.fi. Remissinstanserna var desamma av vilka det hade begärts utlåtande också om arbetsgruppens betänkande. Av dessa lämnade 22 ett utlåtande. Också under denna remissbehandling representerade de instanser som lämnade ett utlåtande mångsidigt de instanser av vilka utlåtande hade begärts. Dessutom lämnade 7 andra instanser ett utlåtande om paragrafförslagen, och 3 av dem var privatpersoner. Ett sammandrag av utlåtandena har sammanställts vid justitieministeriet (Justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 2026:10, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-419-0>). I remissvaren förhöll man sig tudelat till ändringsförslaget om uppsägningstid. Förslaget understöddes i huvudsak av hyresvärdar och aktörer inom fastighetsbranschen, medan hyresgästorganisationer samt flera myndigheter och aktörer som representerar det allmänna intresset förhöll sig kritiskt till förslaget. En del av remissinstanserna ansåg att ändringsförslaget var godtagbart, men inte nödvändigt. De som understödde förslaget ansåg att det främjar flexibiliteten på hyres- och bostadsmarknaden samt eventuellt underlättar situationer där det förekommer störningar i boendet men förutsättningarna för att häva avtalet inte uppfylls. Å andra sidan lyfte i synnerhet aktörer som representerar hyresgäster fram förslagets negativa konsekvenser för hyresgästernas boendetrygghet och ställning i avtalsförhållandet, särskilt till den del det är fråga om hyresgäster i svagare ställning. I remissvaren fäste man dessutom uppmärksamhet vid de ortsspecifika skillnaderna i tillgången

till hyresbostäder och ansåg att hyresgästens och hyresvärdens rättigheter inte längre är i balans om den längre uppsägningstiden för hyresvärden förkortas utan att uppsägningsgrunderna specificeras i lagen. Som en faktor som lindrar de negativa konsekvenserna lyfte man fram hyresgästens möjlighet att ansöka om framskjutande av flyttningsdagen i enlighet med 69 § 2 mom. i LHBL samt parternas möjlighet att avtala om en längre uppsägningstid. I remissvaren påpekade man å andra sidan att framskjutandet av flyttningsdagen genom domstolsbeslut och möjligheten att avtala om en längre uppsägningstid är sekundära metoder som inte räcker till för att trygga hyresgästens ställning. Dessutom ansåg man att det finns en risk för att antalet rättegångar i ärenden som gäller framskjutande av flyttningsdagen ökar, vilket i sin tur belastar rättsväsendet. Vissa remissinstanser ansåg att graderingen av hyresvärdens uppsägningstid borde slopas helt. Det har inte ansetts motiverat att ändra propositionen utifrån remissvaren, men responsen har beaktats i konsekvensbedömningen.

Förslaget om att en avliden hyresgästs egendom som blivit kvar i lägenheten i särskilda situationer kan övergå till hyresvärden understöddes i stor utsträckning. I remissvaren fäste man dock uppmärksamhet vid domstolens omfattande prövningsrätt, som ansågs försvåra förutsägbarheten angående huruvida yrkandet är framgångsrikt. Dessutom önskade vissa remissinstanser att det av paragrafens ordalydelse skulle framgå att den endast tillämpas på egendom av ringa värde. Tillämpningen av bestämmelsen på mer värdefull egendom ansågs vara problematisk. Några remissinstanser önskade att det till paragrafen skulle fogas – på samma sätt som till föreslagna 68 a § i LHBL – rätt för hyresvärden att bortskaffa värdelös egendom eller egendom av ringa värde samt en bakre gräns efter vilken egendomen övergår till hyresvärden utan vederlag eller får bortskaffas. Remissinstanserna uttryckte också sin oro över hyresvärdens kostnader, t.ex. för hantering av egendomen och ansökningskostnader. Flera remissinstanser önskade att det ska vara möjligt att ta ut kostnader för ärendet av dödsboet.

På basis av remissvaren har propositionen kompletterats så att behövliga kostnader som orsakas av hyresvärden för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendomen ska ersättas på motsvarande sätt som föreskrivs i föreslagna 46 a § i LHBL. I övrigt föreslås inga ändringar i paragrafen. Såsom konstateras i specialmotiveringen till paragrafen kan domstolen bestämma att egendom ska övergå till hyresvärden endast om de villkor som anges i paragrafen uppfylls och domstolen bedömer att det behövs. Om värdet av den egendom som blivit kvar i lägenheten inte är ringa, kan domstolen i praktiken förordna en syssloman, eftersom det är mycket sannolikt att någon i så fall ger sitt samtycke till uppdraget. Paragrafen blir således inte tillämplig i situationer där kvarlåtenskapen är det minsta värdefull.

6.3 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen

Rådet för bedömning av lagstiftningen lämnade ett utlåtande om utkastet till proposition den 11 mars 2026. Rådet ansåg att det i propositionen bör tas in grundläggande uppgifter om hyresboende. Sådana uppgifter har tagits in i avsnitt 1.1 i propositionen. Med tanke på gestaltningen av helheten ansåg rådet dessutom att det är nyttigt att lägga fram numeriska bakgrundsuppgifter eller åtminstone en storleksslag för hur stor målgruppen för regleringen är i fråga om respektive förslag. Till denna del har det gjorts kompletteringar i avsnitt 4.2.1 i propositionen. Rådet för bedömning av lagstiftningen ansåg vidare att det vore bra att närmare bedöma fördelarna och nackdelarna med en kortare uppsägningstid för hyresvärden. Även konsekvenserna av de enskilda förslagen bör enligt rådet bedömas närmare med tanke på olika slags hushåll och grupper med särskilda behov. Med anledning av de observationer som nämns ovan har det gjorts kompletteringar i avsnitt 4.2.2 i propositionen. Rådet för bedömning av lagstiftningen rekommenderade också att det bedöms om det i utbudet av hyresbostäder finns sådana regionala skillnader att vissa av förslagen bör bedömas också med tanke på de regionala konsekvenserna. Frågan om de regionala konsekvenserna behandlas i avsnitt 4.2.1. Strävan har

varit att också den regleringsbörda som orsakas företagen bedöms noggrannare än tidigare i avsnitt 4.2.3. Utifrån utlåtandet från rådet för bedömning av lagstiftningen har det även gjorts vissa andra kompletteringar i propositionen.

7 Specialmotivering

7.1 Lagen om hyra av bostadslägenhet

2 §. Begränsningar av tillämpningsområdet. Det föreslås att 1 mom. ändras så att lagen inte tillämpas på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

Enligt 1 § tillämpas lagen på ett avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som bostad. Enligt gällande 2 § 1 mom. tillämpas lagen inte på inkvarteringsrörelser verksamhet. Bestämmelsen som begränsar tillämpningsområdet infördes i hyreslagen från 1961, eftersom bestämmelserna i lagen inte ansågs vara tillämpliga på sådana i allmänhet kortvariga hyresavtal som avser uthyrning av enskilda gästrum i hotell och andra härbärgeringsrörelser (RP 59/1959 rd, s. 5). Enligt förarbetena till den nuvarande paragrafen var avsikten med lagstiftningen om hyra av bostadslägenhet att reglera parternas rättsförhållanden vid mera permanent och i allmänhet mera långvarigt boende än vad som i allmänhet är fallet när någon bor på hotell, motell, resandehem, natthärbärge el. dyl. (RP 304/1994 rd, s. 50). Avsikten med bestämmelsen var således att från lagens tillämpningsområde utesluta vissa typer av kortvariga avtal som lagen annars skulle tillämpas på med stöd av 1 §. Den gällande bestämmelsen hänvisar dock inte till avtal, utan endast till inkvarteringsrörelsernas verksamhet.

Det föreslagna 1 mom. hänvisar inte längre till inkvarteringsrörelser, utan i likhet med 1 § till avtal. Lagen ska fortfarande i regel tillämpas på alla avtal som gäller en bostad. Avgörande för vilken lag som är tillämplig (LHBL eller LHAL) är fortfarande om lägenheten eller lokalen används som bostad eller för något annat ändamål. Av den föreslagna begränsningsbestämmelsen följer dock att lagen inte tillämpas på avtal om uthyrning av kortvarig och tillfällig bostad. Lagen ska dock tillämpas på ett avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas t.ex. som bostad eller fritidsbostad.

Ett avtal som avses i den föreslagna bestämmelsen är vanligtvis ett avtal genom vilket ett hotell eller en annan inkvarteringsrörelse upplåter ett rum till en kund för kortvarigt och tillfälligt bostadsbruk. Lagen kan dock fortfarande tillämpas också på ett avtal om boende som en inkvarteringsrörelse har ingått, om det är fråga om uthyrning av mer permanent och långvarig natur än tillfällig inkvartering.

En lägenhet kan upplåtas som tillfällig och kortvarig bostad enligt 1 mom. också i andra situationer än på basis av ett avtal mellan en inkvarteringsrörelse och dess kund. Med tanke på tillämpningen av begränsningsbestämmelsen är det fortfarande inte avgörande om bestämmelser om utövande av inkvarteringsverksamhet tillämpas på hyresvärden. Även en privatperson kan i annan verksamhet än näringsverksamhet hyra ut en lägenhet för tillfälligt och kortvarigt bruk. Vanligtvis är det fråga om att hyra ut en möblerad lägenhet till resenärer t.ex. via Airbnb eller en motsvarande inkvarteringsplattform. Enligt förslaget tillämpas hyreslagen alltså inte heller på sådana avtal i allmänhet.

I paragrafen föreslås det fortfarande ingen minimilängd på hyresavtalet för en bostadslägenhet. Utöver minimilängden har det också betydelse om användningen kan beskrivas som tillfällig. Vid bedömningen kan man t.ex. beakta för vilket ändamål lägenheten hyrs ut. Exempelvis är en bostad för en person som flyttar till en annan ort på grund av en arbetskommendering i allmänhet

mer permanent än för en resenär som bor på hotell. Således kan lagen bli tillämplig även om lägenheten har hyrts ut för en kort tid. Lagen ska fortfarande tillämpas även på fritidsbostäder, om fritidsbostaden hyrs ut för permanent bruk. Även i fråga om fritidsbostäder gäller begränsningsbestämmelsen alltså boende som betraktas som tillfälligt och kortvarigt. Sådana avtal faller således ofta utanför lagens tillämpningsområde. Vid bedömningen är det viktiga huruvida hyresgästens boende kan karaktäriseras som sådan användning av lägenheten som bostad, fritidsbostad eller hem som skyddas av de tvingande bestämmelserna i LHBL.

Även om man i princip kan komma överens om att tillämpa LHBL på ett enskilt avtal, kan tillämpningen av lagen på ett avtal som omfattas av lagens tillämpningsområde i allmänhet inte helt uteslutas genom avtal. Detta beror på att en del av lagens bestämmelser är tvingande för att skydda hyresgästen och att de inte kan kringgå genom att avtala om att lagen inte alls ska tillämpas på ett visst avtal.

4 §. Giltighetstiden för hyresavtal. Det föreslås att 2 mom., med bestämmelser om giltighetstiden för tidsbestämda hyresavtal och hyresavtal som gäller tills vidare, kompletteras. Enligt den föreslagna nya bestämmelsen kan ett hyresavtal till en början gälla en bestämd tid och därefter tills vidare. Enligt förslaget kan ett sådant hyresavtal sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Den föreslagna bestämmelsen tillämpas endast på hyresavtal som ingåtts efter lagens ikraftträdande.

Med stöd av den föreslagna nya bestämmelsen kan avtalsparterna komma överens om att hyresförhållandet till en början gäller en bestämd tid som parterna har avtalat om och att hyresförhållandet efter denna minimitid fortsätter tills vidare. Inom minimitiden, dvs. den bestämda tiden, kan hyresförhållandet sägas upp så att det upphör tidigast till utgången av den bestämda tiden. Hyresförhållandet kan upphöra genom uppsägning före utgången av den bestämda tiden endast på det sätt som anges i föreslagna 55 §. Eftersom hyresförhållandet enligt förslaget gäller under minst den minimitid som parterna avtalat om, kan det sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden, med iakttagande av de uppsägningstider som anges i 52 §. Därför föreslås det att en informativ hänvisning till 52 § fogas till momentet.

En uppsägning enligt de föreslagna bestämmelserna träder således i kraft först efter att den tidsbestämda avtalsperioden har löpt ut. Således är det egentligen inte fråga om uppsägning av ett tidsbestämt avtal. I enlighet med förslaget är grunden för uppsägningen i hyresvärdens uppsägningsmeddelande enligt 54 § 1 mom. naturligtvis att avtalets minimilängd upphör. Om avtalet upphör genom uppsägning vid utgången av den bestämda tiden är detta utan tvivel en godtagbar orsak till uppsägning av hyresavtalet enligt 56 § 1 mom. 2 punkten och överensstämmer med god sed som ska följas i hyresförhållanden enligt 57 § 1 mom.

Enligt förslaget ska uppsägningen ske så att uppsägningstiden hinner löpa ut före utgången av den bestämda tiden. Eftersom uppsägningstiden vanligtvis räknas från den sista dagen i uppsägningsmånaden, ska hyresgästen säga upp lägenheten senast den sista dagen i den månad som föregår utgången av den bestämda tiden. Till exempel ska en hyresgäst som har avtalat om att hyresförhållandet gäller minst fram till den 31 december 2027 och att hyresförhållandet därefter fortsätter tills vidare säga upp hyresförhållandet senast den 30 november 2027, om han eller hon vill att hyresavtalet upphör den 31 december 2027. På motsvarande sätt ska hyresvärden säga upp avtalet senast den 30 september 2027, om hyresvärdens uppsägningstid är tre månader. Om hyresvärdens uppsägningstid är fyra månader ska hyresvärden säga upp avtalet senast den 31 augusti 2027.

Om hyresförhållandet inte sägs upp så att det upphör att gälla vid utgången av den bestämda tiden, fortsätter avtalet att gälla tills vidare, vilket innebär att det kan sägas upp med stöd av 51 § 1 mom. med iakttagande av de uppsägningstider som anges i 52 §.

Det föreslås att bestämmelsen tillämpas på hyresavtal där man har avtalat om giltighetstiden t.ex. på följande sätt: "Hyresavtalet är tidsbestämt till och med den 31 december 2027 och gäller därefter tills vidare" eller "Hyresavtalet gäller till och med den 31 december 2027 och därefter tills vidare". I dessa situationer kan man alltså få hyresavtalet att upphöra genom uppsägning tidigast den 31 december 2027 och därefter på samma sätt som ett hyresavtal som gäller tills vidare.

Tidigare har man ofta avtalat om hyresavtalets minimilängd så att den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar har flyttats. Den föreslagna bestämmelsen är kopplad till de föreslagna ändringarna i 52 §, som gör det omöjligt att i fortsättningen flytta den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. Såsom konstaterats ovan kan parterna dock framöver avtala om att hyresförhållandet först gäller en bestämd tid och därefter tills vidare.

Av 5 § 1 mom. i den gällande lagen följer att ett avtal som enligt den föreslagna bestämmelsen kombinerar bestämd tid och en avtalsperiod som gäller tills vidare ska ingås skriftligen. I annat fall är det fråga om ett vanligt hyresavtal som gäller tills vidare.

I hyresavtalet kan man fortfarande avtala om avtalsvite för den händelse att en part vill avsluta avtalet före utgången av den bestämda tiden. Avtalsvite behandlas närmare ovan i punkt 2.14.1.

5 §. Hyresavtalets form och dess inverkan på hyrestiden. Det föreslås att paragrafens 2 mom. upphävs. Momentet innehåller ett bemyndigande att utfärda förordning, med stöd av vilket miljöministeriet kan tillhandahålla formulär för hyresavtalsblanketter samt för blanketter för meddelanden och uppmaningar som behövs i hyresförhållandet. Två förordningar som fortfarande är i kraft har utfärdats med stöd av bemyndigandet: miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet (537/2004) och miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för underuthyrning av bostadslägenhet (538/2004). Enligt förslaget ska inte heller de nämnda förordningarna förbli i kraft. Miljöministeriets formulär används knappt alls, utan i hyresförhållanden används i huvudsak formulär som utarbetats av branschaktörer. Bemyndigandet att utfärda förordning har således inte längre någon praktisk betydelse. Publiceringen och uppdateringen av blanketter och formulär som behövs i hyresförhållanden är således i fortsättningen beroende av branschens självreglering och aktörernas aktivitet.

5 a §. Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt. Paragrafen är ny och klargör hur skriftlig form som avses i lagen kan uppfyllas elektroniskt. Syftet med paragrafen är att säkerställa att mottagaren får ett elektroniskt avtal, ett elektroniskt meddelande eller en elektronisk varning så att mottagaren kan förvara och vid behov åberopa avtalet, meddelandet eller varningen. Den föreslagna paragrafen tillämpas på alla bestämmelser i lagen som förutsätter att avtal, meddelanden eller varningar görs skriftligen.

Enligt den föreslagna paragrafen betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar som avses i lagen också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form. Med elektroniska avtal, meddelanden och varningar avses enligt förslaget all kommunikation i digital form oberoende av vilken teknik som används. Elektroniska avtal, meddelanden eller varningar ska vara i allmänt läsbar elektronisk form för att mottagaren ska kunna ta del av dem. Den elektroniska formen ska alltså

vara sådan att de program som behövs för att läsa avtalen, meddelandena eller varningarna är allmänt tillgängliga.

I den föreslagna bestämmelsen avses med uttrycket ”som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form” att mottagaren kan lagra och reproducera elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som adresserats till honom eller henne i oförändrad form så att de är tillgängliga för senare användning. Kravet uppfylls t.ex. av ett avtal som ingåtts per e-post och som den ena avtalsparten har sänt till båda parterna med samma innehåll och vars innehåll därmed kan säkerställas vara oförändrat. På motsvarande sätt uppfylls kravet t.ex. av ett meddelande i en elektronisk kundportal, om det kan lagras exempelvis som en PDF-fil som senare också kan reproduceras.

I den föreslagna bestämmelsen ingår också ett krav på att mottagaren ska kunna lagra och reproducera elektroniska avtal, meddelanden eller varningar under en tid som är lämplig. Om avsändaren kan kontrollera den tid då avtalen, meddelandena eller varningarna kan lagras, ska avsändaren se till att mottagaren under en tillräckligt lång tid kan få dem från tjänsten för att lagra dem. Till exempel i en situation där ett elektroniskt meddelande endast kan lagras i hyresvärdens eget ärendehanteringssystem, ska hyresvärden se till att hyresgästen har tillgång till systemet under en tid som är lämplig, så att hyresgästen kan lagra meddelandet till sig själv. Om elektroniska avtal, meddelanden eller varningar däremot har sänts till hyresgästen med vanlig e-post eller som bilaga till den, uppfylls kravet på en tid som är lämplig, eftersom lagringen och förvaringen av inkomna e-postmeddelanden – och därmed elektroniska avtal, meddelanden eller varningar – beror på mottagaren själv.

Den föreslagna bestämmelsen förutsätter inte något annat eller mer än vad som föreskrivs i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014). I punkt 2.2 ovan beskrivs nuläget så att uttrycket ”vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för parterna” i 181 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation ursprungligen har haft samma betydelse som det som i lagstiftningen numera beskrivs med uttrycket ”som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål”. Därför ändrar den föreslagna bestämmelsen inte hur elektronisk kommunikation även i nuläget jämföras med kravet på skriftlig form.

6 §. Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd. Det föreslås att 1 och 2 mom. ändras.

Enligt förslaget ersätts bestämmelserna i 1 mom. som gäller jämkning av ett oskäligt villkor i hyresavtalet med en informativ hänvisning till rättshandlingslagen och 4 kap. i konsumentskyddslagen. Samtidigt flyttas de bestämmelser i det gällande 2 mom. som hänvisar till konsumentskyddslagen och till LHBL:s övriga bestämmelser som tillämpas på jämkning av hyrans belopp till 1 mom. Hänvisningen till de bestämmelser som tillämpas på jämkning av hyrans belopp preciseras så att hänvisningen gäller 3 kap. i lagen. I bestämmelsen nämns enligt förslaget förutom villkor som gäller hyrans belopp även villkor för bestämmande av hyran.

Huruvida ett hyresavtal och dess villkor är oskäligen ska alltså framöver alltid bedömas antingen med stöd av 36 § i rättshandlingslagen eller 4 kap. i konsumentskyddslagen, beroende på om det är fråga om ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare eller ett avtal mellan andra parter. Framöver ska oskäligheten i villkor i hyresavtal som ingåtts mellan andra än en konsument och en näringsidkare bedömas med stöd av 36 § i rättshandlingslagen, i stället för 6 § 1 mom. i LHBL. God sed i hyresförhållanden kan även i fortsättningen beaktas vid bedömningen av huruvida ett villkor är oskäligt med stöd av 36 § i rättshandlingslagen.

Det föreslås att 2 mom. ändras så att det beaktar det undantag som avtalsvillkorsdirektivet (93/13/EEG) förutsätter i avtal mellan en konsument och en näringsidkare. Det föreslagna 2 mom. utgör ett undantag från det föreslagna 1 mom. Undantaget avser villkor som gäller både hyrans belopp och bestämmande av hyran, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt. Enligt förslaget tillämpas på sådana villkor alltid endast 4 kap. i konsumentskyddslagen. Hyresgästen får dock också i de situationer som avses i 2 mom. uppsägningsskydd enligt 29 § 2 mom. i LHBL.

Undantaget som avses i det föreslagna 2 mom. gäller inte avtalsvillkor som har förhandlats separat, utan då tillämpas det föreslagna 1 mom. I artikel 3.1 i avtalsvillkorsdirektivet används uttrycket ”föremål för individuell förhandling”, med motsvarande betydelse som uttrycket ”har förhandlats separat”. Enligt artikel 3.1 ska ett avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling anses vara oskäligt om det i strid med kravet på god sed medför en betydande obalans i parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet till nackdel för konsumenten. Enligt artikel 3.2 ska det alltid anses att ett avtalsvillkor inte har varit föremål för individuell förhandling, ifall det har utarbetats i förväg och konsumenten därför inte har haft möjlighet att påverka villkorets innehåll; detta gäller särskilt i samband med i förväg formulerade standardavtal. Även ett annat avtal än ett avtal med standardvillkor kan alltså innehålla ett sådant villkor som avses i direktivet och som inte har varit föremål för individuell förhandling. Det väsentliga vid bedömningen är om konsumenten har haft möjlighet att förhandla om villkoret och påverka dess innehåll. Även om parterna hade diskuterat ett i förväg uppgjort villkor innan avtalet ingicks, kan avtalsvillkorsdirektivet bli tillämpligt om konsumenten i själva verket inte har kunnat påverka villkorets innehåll.

Den oskälighetsbedömning som förutsätts i avtalsvillkorsdirektivet omfattar enligt artikel 4.2 inte sådana villkor som gäller beskrivning av avtalets huvudföremål eller pris i den mån dessa villkor är klart och begripligt formulerade. Ett villkor ska alltså vara formulerat så att konsumenten på basis av det tydligt kan förstå sina rättigheter och skyldigheter. Det föreslagna 2 mom. tillämpas således inte om villkoret är klart och begripligt, trots att villkoret inte har förhandlats separat. I så fall bedöms villkorets oskälighet med stöd av 1 mom.

8 §. Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet. Det föreslås att 1 och 2 mom. i den gällande paragrafen ändras. Enligt förslaget kompletteras 1 mom. med en presumtionsbestämmelse om säkerhetens användningsområde. Det gällande 2 mom. blir ett nytt 5 mom. och till det fogas vissa nya avtalsvillkor som med stöd av bestämmelsen är ogiltiga. Det föreslås att det till paragrafen fogas nya 2–4 mom. med bestämmelser om återbetalning av säkerheten, skyldighet att meddela om innehållande av säkerheten inom en tidsfrist samt påföljderna av att försumma skyldigheterna inom utsatt tid. Inte heller framöver ska paragrafen tillämpas på borgen eller tredjemanspant som ställts av en tredje part, dvs. en aktör utanför hyresförhållandet.

Det föreslås att första meningen i 1 mom. preciseras språkligt. Enligt förslaget stryks ordet ”skälig” som onödigt, eftersom bestämmelserna om säkerhetens maximibelopp fortfarande är tvingande. En säkerhet som inte är större än tre månaders hyra kan alltså inte vara oskälig. Det föreslås att momentet kompletteras med ett omnämnande av att säkerheten täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats. Tillägget motsvarar det gällande rättsläget, men ett uttryckligt omnämnande förtydligar bestämmelsen.

Enligt förslaget täcker säkerheten således parternas alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om parterna inte har avtalat om något annat. De viktigaste av hyresgästens förpliktelser som avses i bestämmelsen är att betala hyran och sörja för lägenhetens skick. Parterna kan också komma överens om att hyresgästen utöver hyran ska betala ersättning t.ex.

för vatten, el, bilplats eller användning av bostadsaktiebolagets bastu. Hyresvärdens viktigaste förpliktelser är att säkerställa att hyresgästen behåller besittningen av lägenheten och att lägenheten lämpar sig för bostadsbruk. Parterna kan inom ramen för lagens tvingande bestämmelser fritt avtala om sina rättigheter och skyldigheter. Säkerheten ska alltså också täcka dessa avtalade skyldigheter och eventuella ersättningar som betalas utöver hyran.

Eftersom det i det föreslagna 5 mom. föreskrivs om paragrafens tvingande natur i övrigt, nämns det i 1 mom. särskilt att bestämmelsen om säkerhetens användningsområde är av dispositiv natur. Parterna kan t.ex. avtala om att den säkerhet som hyresgästen ställer endast ska täcka obetalda hyror och räntorna på dem.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 2 mom., enligt vilket säkerheten ska återbetalas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hyresavtalet upphörde eller från det att besittningen därefter överläts. Om säkerheten behöver användas för att täcka de förpliktelser som tryggas genom den, ska ett skriftligt meddelande om att den innehålls likaså lämnas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar. Återbetalningen av säkerheten eller meddelandet om att den innehålls får inte dröja i onödan, utan åtgärden ska vidtas genast då det är möjligt.

Om säkerheten har betalats till avtalsparten själv, ska denne själv återbetala den. Om säkerheten däremot innehas av en tredje part, t.ex. en bank, ska avtalsparten vidta behövliga åtgärder för att frigöra säkerheten utan dröjsmål och senast inom tidsfristen. Vanligtvis innebär detta att den avtalspart till vars förmån säkerheten har ställts meddelar banken om att pantsättningen av det belopp som pantsatts på ett hyresgarantikonto har upphävts, varefter banken kan frigöra säkerheten.

Den tidsfrist på 14 dagar som avses i momentet räknas från den dag då hyresavtalet upphörde, förutsatt att hyresgästen har överlåtit besittningen av lägenheten till hyresvärden på flyttningsdagen. Om hyresgästen dock inte överlåter besittningen av lägenheten efter det att hyresförhållandet har upphört, räknas tidsfristen från den dag då besittningen av lägenheten de facto överläts.

I det föreslagna momentet föreskrivs det dessutom om flyttning av tidpunkten från när tidsfristen räknas, om avtalsparten av grundad anledning är förhindrad att agera inom den tidsfrist som anges i bestämmelsen. Grundad anledning gäller både återbetalning av säkerheten och meddelande om att den innehålls. Om den avtalspart till vars förmån säkerheten har ställts t.ex. inte känner till kontonumret eller något annat sätt att återbetala hyressäkerheten, har avtalsparten en sådan grundad anledning som avses i momentet att inte inom tidsfristen återbetala säkerheten eller meddela att den innehålls. Den avtalspart till vars förmån säkerheten har ställts kan dock förutsättas vidta skäliga åtgärder för att utreda betalningskontaktuppgifterna för den som ställt säkerheten. Ett sådant hinder som beror på grundad anledning och som avses i den föreslagna bestämmelsen kan också vara t.ex. att avtalsparten inte alls känner till den andra avtalspartens kontaktinformation.

Om den avtalspart som ställt säkerheten har uppfyllt alla de förpliktelser som följer av hyresförhållandet, ska säkerheten återbetalas till honom eller henne utan avdrag. Om den avtalspart som ställt säkerheten däremot inte har uppfyllt alla sina förpliktelser, ska säkerhetstagaren senast inom tidsfristen skriftligen meddela avtalsparten som ställt säkerheten om att säkerheten eller en del av den innehålls. Om en del av säkerheten innehålls, ska den återstående delen återbetalas till den som ställt säkerheten senast inom 14 dagar. Det meddelande som avses i momentet ska alltid lämnas, förutom om den ställda säkerheten har återbetalats till fullt belopp inom utsatt tid.

Av meddelandet ska framgå grunden för den fordran som ska täckas med säkerheten samt dess belopp. Redogörelsen ska vara tillräckligt detaljerad för att den som ställt säkerheten ska kunna bedöma om det är ändamålsenligt och befogat att säkerheten eller en del av den innehålls. Om säkerheten t.ex. används för att betala en skadeståndsskuld, ska skadans art och omfattning samt beloppet av den skada som ersätts framgå av meddelandet. Om säkerhetens användningsområde har begränsats genom avtal, ska det framgå av meddelandet om säkerhetens användningsändamål motsvarar vad som avtalats. Enbart ett meddelande om att säkerheten har innehållits helt eller delvis är således inte tillräckligt. Av meddelandet ska framgå de fakta som behövs för att bedöma om anspråket är korrekt och befogat.

Om hyresvärden t.ex. innehåller en del av säkerheten med hänvisning till städkostnader, ska hyresvärden med beaktande av omständigheterna tillräckligt detaljerat redogöra för vilka brister som har upptäckts i lägenhetens renlighet och prydighet. Om slutstädningen däremot är helt ogjord krävs det enligt förslaget ingen särskilt detaljerad redogörelse. Betydelsen av att specificera grunden detaljerat framhåvs särskilt i en situation där hyresvärden anser att slutstädningen har utförts bristfälligt, men hyresgästen har kunnat anta att städningen har varit tillräcklig. Detsamma gäller en situation där säkerheten eller en del av den innehålls på grund av exceptionellt slitage på lägenheten. Hyresvärden ska då med beaktande av omständigheterna ge hyresgästen en tillräckligt detaljerad redogörelse för varför det är fråga om exceptionellt slitage och inte sedvanligt slitage.

Om den avtalspart som innehåller säkerheten inte genom skäliga åtgärder förmår redogöra för det exakta beloppet på fordran inom utsatt tid – vilket ofta är fallet när det gäller andra fordringar än obetalda hyror – ska den som ställt säkerheten meddelas en sådan uppskattning av det belopp som skäligen kan krävas. Vid bedömningen av vad som skäligen kan krävas i varje enskilt fall ska man beakta bland annat hur lätt det i allmänhet är att redogöra för grunden för en viss fordran. Man ska också fästa vikt vid arten av den fordran som ska täckas med säkerheten och vid agerandet av den som ställt säkerheten. Om hyresgästen t.ex. uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har skadat lägenheten så att det är uppenbart att hela säkerheten behövs för att täcka skadorna, kan det inte skäligen krävas att hyresvärden omedelbart lämnar en detaljerad redogörelse. Om beloppet av den säkerhet som innehålls inte ändras från den ursprungliga uppskattningen när det exakta beloppet på fordran har klarlagts, behövs inget nytt meddelande om grunden eller beloppet.

Enligt det föreslagna nya 3 mom. får den andel av säkerheten som innehålls motsvara högst beloppet på fordran. Om det inte skäligen kan redogöras för det exakta beloppet på fordran, får den andel av säkerheten som innehålls motsvara högst den i enlighet med 2 mom. meddelade uppskattningen av fordrans belopp.

Om uppskattningen av beloppet på fordran av den part som innehållit säkerheten senare visar sig ha varit för hög, ska den överskjutande delen av säkerheten återbetalas eller frigöras. I en sådan situation utgör avsaknad av uppgifter om det exakta beloppet på fordran ett sådant hinder för återbetalning av säkerheten av grundad anledning som avses i 2 mom. Säkerhetstagaren ska dock återbetala säkerheten utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hindret undanröjdes, dvs. när det exakta beloppet på fordran har klarlagts. Om säkerheten har satts in på ett hyresgarantikonto, får den dock enligt förslaget innehållas i sin helhet till dess att det slutliga, dvs. exakta, beloppet på fordran har klarlagts.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 4 mom., där det föreskrivs att den som ställt säkerheten har rätt till skadestånd för en skada som orsakats av att säkerheten utan grund har innehållits helt eller delvis eller av att den inte har frigjorts av en orsak som saknar grund. Den föreslagna bestämmelsen ska endast tillämpas på situationer där säkerheten har ställts till

förmån för hyresvärden. Även utan en uttrycklig bestämmelse är det klart att lagen inte begränsar rätten för den som ställt säkerheten att kräva ersättning för den skada som dröjsmålet orsakat honom eller henne och som överstiger dröjsmålsräntan. En separat bestämmelse har dock ansetts vara behövlig på grund av dess vägledande effekt och informationsvärde samt på grund av att en part annars kan försöka begränsa skadans ersättningsbarhet genom avtalsvillkor.

En skada som orsakats av den som ställt säkerheten på grund av att säkerheten inte har återbetalats i tid kan ofta anses vara inadekvat. Utgångspunkten ska således anses vara att dröjsmålsräntan i allmänhet täcker den skada som den som ställt säkerheten har lidit på grund av dröjsmålet. Å andra sidan, om det är fråga om ett långt dröjsmål och den som ställt säkerheten är en privatperson, kan man ofta med fog anta att dröjsmålet också kan orsaka sådan skada som dröjsmålsräntan inte täcker. Även då är en förutsättning för ersättningsbarhet att skadan inte har varit helt oväntad. En skada som avses i bestämmelsen kan komma i fråga främst i situationer där den som ställt säkerheten på grund av försenad återbetalning av säkerheten har haft svårigheter att uppfylla sin egen skyldighet gentemot en tredje part. Den som ställt säkerheten kan t.ex. själv göra sig skyldig till försening och därför vara tvungen att betala skadestånd eller avtalsvite till en tredje part. Omständigheterna kan således vara sådana att hyresvärden rimligen borde ha förstått risken för skada. Det är då fråga om att bedöma huruvida skadan ur hyresvärdens synvinkel har varit en förutsebar följd.

Om de allmänna villkoren för skadestånd som ska betalas vid sidan av dröjsmålsränta uppfylls och den som ställt säkerheten förmår lägga fram tillräckliga bevis på att en skada faktiskt har orsakats, ska hyresvärden betala ersättning för den skada som orsakats av den som ställt säkerheten av att säkerheten utan grund helt eller delvis innehålls eller inte frigörs, förutom om hyresvärden kan visa att det att säkerheten innehålls eller inte frigörs inte beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last. Hyresvärden är skyldig att bevisa att dröjsmålet med återbetalningen eller frigörandet av säkerheten inte har orsakats genom hyresvärdens vållande, vilket till dessa delar innebär tillämpning av omvänd bevisbörda. I övrigt har den som ställt säkerheten bevisbördan och ska på det sätt som den normala bevisröskeln förutsätter bevisa bland annat orsakssambandet mellan de uppkomna skadorna och att säkerheten har innehållits utan grund eller att den inte har frigjorts av en orsak som saknar grund.

Med stöd av bestämmelsen kan endast en sådan skada ersättas som har orsakats av att säkerheten utan grund har innehållits helt eller delvis eller av att den inte har frigjorts av en orsak som saknar grund. Att innehålla säkerheten eller låta bli att frigöra den kan anses sakna grund tidigast i det skede då den fastställda tidsfristen på 14 dagar inte har iakttagits utan godtagbart skäl. Till exempel om säkerhetstagaren inte har återbetalat säkerheten inom 14 dagar från det att hyresavtalet upphörde och säkerhetstagaren inte under denna tid har lämnat ett skriftligt meddelande om saken och det inte är fråga om ett hinder av grundad anledning enligt 2 mom., ska säkerheten anses ha innehållits utan grund, även om det senare framgår att det hade funnits en faktisk grund för innehållandet. Som innehållande utan grund betraktas enligt förslaget också en situation där hyresvärden i efterhand inte har haft någon faktisk grund för att använda säkerheten. Enligt förslaget betraktas det dock inte som att innehålla säkerheten utan grund eller låta bli att frigöra säkerheten utan grund i en situation där hyresvärden till en början har gett en uppskattning av beloppet på fordran som ska innehållas och beloppet senare visar sig vara för stort, men skillnaden mellan uppskattningen och det faktiska beloppet kan anses vara ringa, eller skillnaden är stor men annars kan förklaras, såsom att man vid tidpunkten för uppskattningen i själva verket inte hade tillgång till bättre information. Bedömningen av huruvida det är fråga om att säkerheten utan grund har innehållits helt eller delvis eller om att den inte har frigjorts av en orsak som saknar grund görs i sista hand från fall till fall.

På grund av de föreslagna nya momenten blir det gällande 2 mom. ett nytt 5 mom. I det föreslagna 5 mom. tas också in ett uttryckligt omnämnande av att de föreslagna bestämmelserna i 2–4 mom. är tvingande till förmån för den som ställt säkerheten. Enligt den föreslagna nya bestämmelsen är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har enligt paragrafen eller som utvidgar säkerhetstagarens rätt. Till exempel kan parterna inte på ett giltigt sätt avtala om en tidsfrist som är längre än den tidsfrist på 14 dagar som föreslås i 3 mom. Enligt förslaget kan inte heller den rätt som den som ställt säkerheten har till skadestånd eller till dröjsmålsränta som bestäms enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) uteslutas eller begränsas. Rättigheterna för den som ställt säkerheten kan dock utvidgas genom avtal.

12 §. Tidpunkt när utsatt tid slutar. Det föreslås att paragrafens 4 mom. upphävs. I nämnda moment finns en preciserande bestämmelse om att beräkningen av utsatta tider även gäller flyttningsdagen. I och med förslaget behövs dock inte momentet längre, eftersom det föreslås att 68 § ändras så att flyttningsdagen med stöd av presumptionsbestämmelsen inte längre är vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde.

13 §. Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet. I paragrafen, som enligt förslaget utgör allmänna bestämmelser, föreskrivs det om fullgörandet av avsändarens delgivningsskyldighet. Paragrafen ska på samma sätt som i den gällande lagen tillämpas på andra meddelanden än dem om vilkas delgivning det föreskrivs särskilt. Sådana är de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § samt den varning som avses i 62 §, om vilkas delgivning det framöver föreskrivs i en specialbestämmelse, dvs. i föreslagna 13 a §.

Enligt förslaget föreskrivs det i 1 mom. om hur de meddelanden som avses i lagen vanligen kan delges i situationer där elektronisk delgivning inte har överenskommit separat. I den föreslagna bestämmelsen förutsätts det inte längre att meddelanden sänds i rekommenderat brev på samma sätt som i den gällande 13 §, utan det räcker med att ett vanligt brev sänds till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Med den postadress som mottagaren vanligen använder avses beroende på part antingen den postadress som hyresvärden uppgett i hyresavtalet eller postadressen till hyresgästens hyresbostad. Även en annan postadress kan betraktas som den postadress som mottagaren vanligen använder, om parterna har kommit överens om en sådan adress eller om avsändaren har informerats separat om den eller om man på basis av omständigheterna kan dra slutsatsen att den adressen används.

Bestämmelsen är fortfarande dispositiv, dvs. parterna i hyresförhållandet kan också komma överens om att använda ett annat delgivningssätt än brevpост. För tydlighetens skull kan det konstateras att paragrafen inte heller hindrar en avtalspart från att ge en annan person fullmakt att ta emot meddelanden i anknytning till hyresförhållandet. Detta gäller även meddelanden och varningar som avses i 13 a §, förutsatt att delgivningen till fullmaktshavaren sker i enlighet med 1 och 2 mom. i den paragrafen. Att anlita en fullmaktshavare utgör alltså inte i sig ett sådant ogiltigt villkor som avses i 13 a § 4 mom.

I det föreslagna 2 mom. anges att om avtalsparterna individuellt och skriftligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, förutsatt att avsändaren inte visste och inte heller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

Syftet med den föreslagna bestämmelsen är att göra det möjligt att använda en elektronisk kommunikationskanal så att avsändaren inte är skyldig att bevisa att ett meddelande de facto har anlänt till mottagaren. En förutsättning är att parterna skriftligen har kommit överens om att använda en viss elektronisk kommunikationskanal för att sända de meddelanden som avses i lagen. Med elektronisk kommunikationskanal avses i bestämmelsen vilket digitalt verktyg eller vilken digital tjänst som helst via vilka kommunikationen sker. En elektronisk kommunikationskanal kan t.ex. vara e-post eller någon annan e-tjänst som hyresvärden använder. Vid valet av elektronisk kommunikationskanal ska man dock beakta att en del av de meddelanden som avses i lagen ska sändas skriftligen. Därför ska den elektroniska kommunikationskanalen väljas så att den möjliggör att meddelandet kan sändas på det sätt som förutsatts i föreslagna 5 a §, dvs. så att meddelandet är i en form som allmänt kan lagras och reproduceras. Parterna kan också komma överens om att använda fler än en elektronisk kommunikationskanal, varvid meddelandena får sändas till vilken som helst av de överenskomna kanalerna.

Bestämmelsen hindrar inte att man muntligen kommer överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal eller att man använder en elektronisk kommunikationskanal utan separat överenskommelse. Liksom i nuläget är det i dessa situationer dock alltid avsändarens ansvar att meddelandet de facto också når mottagaren för att meddelandet ska ha avsedd rättsverkan.

Enligt förslaget ska avtalsparterna individuellt komma överens om den elektroniska kommunikationskanalen. Man kan således inte komma överens om en elektronisk kommunikationskanal enbart genom att hänvisa till standardvillkoren eller de allmänna användarvillkoren som är bifogade till hyresavtalet eller genom att i övrigt hänvisa till en elektronisk kommunikationskanal eller länka till den. Kravet på individuell överenskommelse uppfylls inte heller i en situation där den ena avtalsparten i en elektronisk miljö på förhand har markerat en kryssruta för val av användning av en elektronisk kommunikationskanal så att den andra parten separat måste ta bort valet. Kravet på individuell överenskommelse hindrar dock inte att ett standardavtalsvillkor används t.ex. på en blankett där hyresavtalet ingås. Villkoret kan också väljas genom att markera en kryssruta, förutsatt att inget förval har angetts i rutan. Av blanketten ska tydligt framgå att avtalsparten har möjlighet att vägra använda en elektronisk kommunikationskanal. Avtalsparten får inte heller pressas till att välja en elektronisk kommunikationskanal eller ges en sådan uppfattning att brevpост inte är ett tillgängligt delgivningssätt.

När avtalsparterna kommer överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal meddelar de i allmänhet samtidigt sin elektroniska kontaktinformation, om användningen av kommunikationskanalen förutsätter detta. Med kontaktinformation avses i bestämmelsen vilket specificerat nummer som helst eller vilken specificerad identifikation, beteckning, adress eller annan information som helst som gör det möjligt att sända och ta emot meddelanden i en överenskommen elektronisk kommunikationskanal.

Ett villkor för användningen av en elektronisk kommunikationskanal är att avtalsparten inte visste och inte heller borde ha vetat att den andra parten på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen. Som en annan jämförbar orsak betraktas t.ex. dödsfall, intressebevakning eller en sådan sjukdom eller kognitiv begränsning som i själva verket förhindrar användningen av en överenskommen elektronisk kommunikationskanal. Även t.ex. långvarig sjukhusvård, placering i fängelse eller på någon annan motsvarande anstalt där tillträdet till elektroniska kommunikationskanaler väsentligen har begränsats eller helt förhindrats kan anses vara en sådan annan orsak som avses i bestämmelsen.

Bestämmelsen förutsätter att avtalsparten är i befogad god tro om att den andra avtalspartens förmåga att använda den elektroniska kommunikationskanalen inte påverkas av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak. Det är fråga om att en förnuftig aktör som har ställning som avtalspart objektivt sett bör förstå eller borde ha förstått att den andra parten är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanalen. Vilken utredning av motpartens kompetens och eventuella begränsningar som krävs av avtalsparten bestäms utifrån omständigheterna från fall till fall och den elektroniska kommunikationskanal som används. Utgångspunkten är att det förutsätts normal omsorgsfullhet, och utgångspunkten är också att det inte finns något behov av att vidta exceptionella åtgärder. En tillräcklig utredning begränsas i regel till omständigheter som kan observeras externt och till information som ges av den andra avtalsparten. Å andra sidan, om man använder en sådan elektronisk kommunikationskanal som den andra avtalsparten, t.ex. en äldre person, inte känner till sedan tidigare, kan man förutsätta en mer omfattande utredningsplikt. Utredningsplikten bedöms således i relation till den elektroniska kommunikationskanalen som överenskomms eller har överenskommit och i relation till vilka förutsättningar t.ex. en person i en viss ålder vanligtvis har att använda kommunikationskanalen eller kommunikationsmedlet i fråga. Åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak innebär inte i sig att en viss elektronisk kommunikationskanal inte alls kan användas. Avtalsparten ska dock bedöma och fästa vikt vid om den andra parten kan använda den nyss överenskomna kommunikationskanalen.

Om en stor hyresvärd, t.ex. en institutionell hyresvärd, föreslår att dess egen kundserviceportal ska användas som elektronisk kommunikationskanal i hyresförhållandet, ska hyresvärden genom tillräckliga åtgärder försäkra sig om att en äldre avtalspart faktiskt också kan använda kundserviceportalen och vet hur den används. Förutom att hyresvärden ger de tillgängliga och ändamålsenliga anvisningar som finns, kan hyresvärden t.ex. också säkerställa att en äldre person klarar av att logga in i kundserviceportalen och faktiskt också förstår att de meddelanden som avses i lagen endast sänds till kundserviceportalen och inte t.ex. per brev.

Efter att parterna har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal på ett ändamålsenligt sätt, förutsätts det också alltid enligt förslaget – när meddelanden delges via den överenskomna kommunikationskanalen – att avtalsparten inte visste och inte heller borde ha vetat att den andra avtalsparten på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen. När meddelanden sänds har avtalsparten vanligtvis mer begränsade möjligheter än när avtalet ingås att upptäcka den andra avtalspartens omständigheter och deras inverkan på användningen av den elektroniska kommunikationskanalen. Därför föreslås det ingen aktiv utredningsplikt.

Enligt det föreslagna 3 mom. ska avtalsparterna under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation. Vardera avtalsparten ansvarar således för att den andra avtalsparten känner till den aktuella postadressen eller den aktuella elektroniska kontaktinformationen. Ändringar i de nämnda uppgifterna ska utan dröjsmål meddelas den andra avtalsparten. Därefter ska avtalsparten använda den nya postadressen eller kontaktinformationen vid sändande av meddelanden. Till exempel kan den meddelade kontaktinformationen som gäller en överenskommen elektronisk kommunikationskanal ändras av olika orsaker. Ändringar i den elektroniska kontaktinformationen förutsätter dock inte ett nytt avtal mellan avtalsparterna, utan det räcker med att avtalsparterna utan dröjsmål meddelar varandra om den ändrade kontaktinformationen. Därefter ska avtalsparten använda den nya elektroniska kontaktinformationen för att sända meddelanden via den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det för det första att avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Vid en tvist ska avsändaren alltså kunna bevisa att meddelandet har sänts på det sätt som föreskrivs i 1 mom., men avsändaren förutsätts inte bevisa att brevet eller det elektroniska meddelandet faktiskt har nått mottagaren eller att mottagaren har tagit del av det. Omnämmandet i momentet av att ”brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det” är avsett att vara informativt. Det är klart att avsändaren ska förstå att vidta ytterligare åtgärder för att fullgöra sin delgivningsskyldighet i en situation där ett brev returneras till avsändaren eller där det i samband med avsändandet av ett elektroniskt meddelande – med vilket avses både meddelandet och en separat fil som gäller meddelandet och som eventuellt bifogats till meddelandet – kommer ett felmeddelande om leveransen av meddelandet eller avsändaren t.ex. vid användandet av en kommunikationstjänst i övrigt upptäcker att meddelandet inte har levererats till mottagaren. Tröskeln ska dock vara hög och därför förutsätts det att en sådan omständighet är uppenbar för avsändaren, dvs. att den tydligt kan upptäckas av avsändaren. Om brevet returneras till avsändaren utan att ha levererats, kan delgivningsskyldigheten fullgöras t.ex. genom att sända meddelandet som rekommenderat brev eller brev med mottagningsbevis till den adress som mottagaren vanligen använder, genom att personligen ge meddelandet till mottagaren eller genom att på något annat sätt bevisligen sända meddelandet till mottagaren.

Om ett elektroniskt meddelande inte kommer fram t.ex. på grund av att e-postadressen har tagits ur bruk och avsändaren får information om detta efter att meddelandet sändes, eller om avsändaren utifrån tillgängliga uppgifter omedelbart kan upptäcka att det elektroniska meddelandet inte har levererats till mottagaren, ska avsändaren förstå att vidta ytterligare åtgärder för att fullgöra sin delgivningsskyldighet. Med tillgängliga uppgifter avses sådana meddelanden eller andra uppgifter som vid normal användning av en kommunikationstjänst är synliga för användaren och som användaren direkt kan upptäcka och vars tolkning eller erhållande inte förutsätter teknisk kompetens, tilläggsutredningar eller begäran om uppgifter av tjänsteleverantören. Avsändaren behöver alltså inte vidta några tekniska tilläggsåtgärder eller skaffa utredningar av tjänsteleverantören. Syftet med bestämmelsen är således också att den ska omfatta sådana kommunikationstjänster som inte producerar automatiska eller separata felmeddelanden, men i vars användargränssnitt man lätt kan upptäcka att meddelandet inte har levererats. Till exempel i en snabbmeddelandetjänst avsedd för kommunikation mellan personer, såsom WhatsApp, kan man ofta lätt upptäcka om meddelandet har levererats till mottagarens enhet, även om det inte kommer något separat meddelande om att sändningen har lyckats eller misslyckats.

Detsamma gäller om meddelandet sänds till en sådan överenskommen elektronisk kommunikationskanal som enligt avsändarens uppgifter inte längre står till mottagarens förfogande. Om hyresvärden t.ex. har vetat att hyresgästen på grund av dödsfall, intressebevakning, åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är varaktigt förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanalen som anges i hyresavtalet eller något annat avtal, fullgörs inte delgivningsskyldigheten av att meddelandet sänds till den överenskomna kommunikationskanalen. En situation ska bedömas på samma sätt om en viss elektronisk kommunikationskanal helt eller delvis har tagits ur bruk eller det annars är mycket allmänt känt att meddelanden som sänts via en viss elektronisk kommunikationskanal inte alls har anlänt till mottagarna t.ex. på grund av tekniska problem. I liknande situationer ska avsändaren alltså vidta ytterligare åtgärder för att kunna anses ha fullgjort sin delgivningsskyldighet. Till denna del kan man hänvisa till det som sagts ovan angående brevpост. Däremot är t.ex. en situation där ett meddelande som sänts till en överenskommen e-

postkanal och en angiven e-postadress, men som filtrerats till mottagarens skräppostmapp och därmed inte nått mottagaren inte en sådan situation som avses i bestämmelsen.

Eftersom det i 1 och 2 mom. endast föreslås en miniminivå då delgivningsskyldigheten kan anses ha fullgjorts, kan avsändaren fortfarande fullgöra sin delgivningsskyldighet också genom andra mer långtgående åtgärder, såsom genom att sända meddelandet som rekommenderat brev, genom att bevisligen delge meddelandet eller genom att iaktta vad som föreskrivs i föreslagna 13 a § 2 mom.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det för det andra om när ett meddelande anses ha anlänt till mottagaren. Den föreslagna bestämmelsen behövs eftersom avsändaren av ett meddelande som avses i paragrafen inte förutsätts visa att meddelandet faktiskt har nått mottagaren och därmed inte heller när delfäendet har skett. I det fall att delgivningen t.ex. på basis av uppföljningsuppgifter om ett rekommenderat brev, kvittering av mottagande eller läskvittering i en elektronisk kommunikationstjänst – ifall dessa uppgifter enligt en teknisk bedömning kan anses vara tillräckligt tillförlitliga – eller på basis av mottagarens svar eller någon annan reaktion kan påvisas ha nått mottagaren, behöver man inte fastställa tidpunkten för delgivningen med stöd av denna bestämmelse. Standardtiden är enligt förslaget sju dagar för meddelanden som sänts per post och tre dagar för meddelanden som sänts elektroniskt.

I det föreslagna 5 mom. föreskrivs det om delgivning av meddelanden i situationer där två eller flera avtalsparter solidariskt ansvarar för hyresavtalsförpliktelserna. Bestämmelsen gäller alla andra meddelanden än sådana meddelanden och varningar som avses i 13 a §. I det föreslagna momentet föreskrivs det inte längre, på det sätt som anges i 13 § 2 mom. i den gällande lagen, att stämningar som avses i lagen får delges någondera maken.

Enligt förslaget får således ett meddelande som gäller två eller flera avtalsparter gemensamt, och som inte är ett sådant meddelande eller en sådan varning som avses i 13 a § 1 mom., delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna. Den föreslagna bestämmelsen ska tillämpas på både hyresgäster och hyresvärdar som är solidariskt ansvariga. Solidariskt ansvar kan t.ex. grunda sig på ett avtal, ett samäganderättsförhållande eller bestämmelserna i 11 § om makar och personer som lever i ett äktenskapsliknande förhållande. Med stöd av 3 § i lagen kan parterna dock avtala om något annat, dvs. parterna kan också avtala om att meddelandena ska delges var och en av de solidariskt ansvariga separat.

När ett meddelande har sänts till någon av de solidariskt ansvariga avtalsparterna, ska den som tagit emot meddelandet informera alla de övriga solidariskt ansvariga avtalsparterna om meddelandet. Informationen behövs dock inte om parterna har avtalat om att meddelandena ska delges alla solidariskt ansvariga separat.

Enligt det föreslagna 6 mom. tillämpas 13 a § på de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § och på den varning som avses i 62 §. Enligt förslaget ska 13 § alltså inte tillämpas om det är fråga om ett uppsägningsmeddelande enligt 54 §, ett meddelande om hävning enligt 66 §, ett meddelande om fortsatt hyresförhållande från hyresgäst i andra hand enligt 77 § eller en varning om utövande av hävningsrätt enligt 62 §.

13 a §. Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten. Denna paragraf är ny. Den föreslagna paragrafen föreskriver om fullgörande av delgivningsskyldigheten när det är fråga om ett uppsägningsmeddelande enligt 54 §, ett meddelande om hävning enligt 66 §, ett meddelande om fortsatt hyresförhållande från hyresgäst i andra hand enligt 77 § eller en varning om utövande av hävningsrätt enligt 62 §. I förhållande till den föreslagna 13 § ställer den föreslagna 13 a § högre krav på fullgörande av delgivningsskyldigheten.

Enligt 1 mom. ska de meddelanden och den varning som avses i momentet delges bevisligen. I sak motsvarar bestämmelsen det som i 54 § 3 mom. och 66 § 2 mom. i den gällande lagen föreskrivs om delgivning av meddelanden om uppsägning och hävning.

Enligt förslaget ställs det inga särskilda krav på hur den bevisliga delgivningen ska ske, utan de meddelanden eller den varning som avses i paragrafen kan lämnas eller sändas bevisligen på flera olika sätt. Meddelandet eller varningen anses enligt förslaget ha delgetts bevisligen också när det vid delgivningen har iakttagits vad som gäller delgivning av stämning. Ett meddelande eller en varning som avses i paragrafen kan således delges t.ex. på något sätt som avses i 11 kap. 3, 4 eller 7–10 § i rättegångsbalken. Kravet på bevislig delgivning uppfylls enligt förslaget också t.ex. i ett förfarande där man har följt bestämmelserna i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation, dvs. då man har använt en sådan elektronisk metod som visar att mottagaren fått meddelandet.

Enligt förslaget räcker det också lika bra med ett annat bevisligt delgivningssätt. Som bevis på att meddelandet eller varningen har lämnats kan man t.ex. visa mottagarens kvittering av att meddelandet eller varningen har mottagits eller en utredning över att brevet har sänts till motparten. Meddelandet eller varningen kan dessutom delges bevisligen t.ex. i närvaro av ett eller flera vittnen. Det centrala är att avsändaren kan bevisa att meddelandet eller varningen faktiskt har mottagits.

Enligt förslaget kan kravet på bevislig delgivning också uppfyllas genom ett elektroniskt förfarande där avsändaren inte har erhållit mottagarens samtycke till elektronisk delgivning eller användning av en viss elektronisk kommunikationskanal, men delgivningen trots detta sänds elektroniskt till mottagaren. Delgivningen kan således till och med utan mottagarens samtycke ske elektroniskt, förutsatt att den sker bevisligen. Av det elektroniska meddelandet ska det då tydligt framgå att det är fråga om delgivning av ett sådant uppsägningsmeddelande som avses i 54 §, ett sådant meddelande om hävning som avses i 66 §, ett sådant meddelande om fortsatt hyresförhållande från hyresgäst i andra hand som avses i 77 § eller en sådan varning om utövande av hävningsrätt som avses i 62 §. Delgivningen ska bifogas till det elektroniska meddelandet eller på annat sätt vara tillgänglig för mottagaren elektroniskt. Dessutom förutsätts det att mottagaren vid öppnandet av det elektroniska meddelandet har använt sådan identifiering på basis av vilken man kan säkerställa att delgivningen har skett. Huruvida identifieringen är tillräcklig avgörs i sista hand från fall till fall. En avsändare som använder ett elektroniskt delgivningssätt ska således visa att delgivningen har gjorts tillgänglig för mottagaren så att mottagaren har kunnat ta del av den. (se HD 2024:45)

Det föreslås ingen separat bestämmelse om tidpunkten för delfäendet i 1 mom., eftersom tidpunkten för delfäendet bestäms utifrån när delgivningen till mottagaren bevisligen har skett.

Enligt det föreslagna 2 mom. kan ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. under vissa förutsättningar också delges på annat sätt än bevisligen. Det är således fråga om ett alternativt delgivningssätt till det som anges i 1 mom. och det är endast tillämpligt på elektronisk delgivning.

För att det föreslagna elektroniska delgivningssättet som anges i 2 mom. ska kunna användas när ett meddelande eller en varning som avses i paragrafen delges mottagaren, förutsätts det för det första att avsändaren har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 13 § 2 och 4 mom. Avtalsparterna i hyresförhållandet ska således bland annat skriftligen och individuellt ha kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt. Vid tillämpningen av bestämmelsen ska således beaktas vad som framförs i motiveringarna till 13 § 2 och 4 mom.

Förutom att det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen sänds till den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen med iakttagande av vad som föreskrivs i 13 § 2 och 4 mom., förutsätts det i 13 a § 2 mom. att mottagaren särskilt informeras om att meddelandet eller varningen har sänts. Detta sker genom att en så kallad avisering sänds till mottagaren. Aviseringen ska sändas till en annan elektronisk kommunikationskanal än den dit det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen har sänts. En sådan annan elektronisk kommunikationskanal till vilken aviseringen sänds ska alltid vara individuellt och skriftligt överenskommen. En avisering kan alltså inte t.ex. ges muntligt, sändas per brevpост eller till samma elektroniska kommunikationskanal som det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen, eller till en elektronisk kommunikationskanal som parterna inte individuellt och skriftligt har kommit överens om. Även om aviseringen enligt förslaget ska sändas till en överenskommen elektronisk kommunikationskanal, krävs det inte att aviseringen kan lagras och reproduceras av mottagaren, till skillnad från det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen. Aviseringen ska dock vara i allmänt läsbar elektronisk form för att mottagaren ska kunna ta del av den. En avisering kan således sändas t.ex. som ett textmeddelande, om parterna har kommit överens om att textmeddelande ska vara den elektroniska kommunikationskanalen för aviseringen. Det föreslås heller inga särskilda krav på innehåll i aviseringen, även om det enligt det föreslagna 2 mom. åtminstone ska framgå att meddelandet är tillgängligt eller varningen är tillgänglig. Det rekommenderas dock att man i aviseringen anger vad saken gäller, till vilken överenskommen elektronisk kommunikationskanal meddelandet eller varningen har sänts och när detta har skett samt vem som har sänt meddelandet eller varningen och aviseringen.

Enligt förslaget ska avtalsparterna dessutom under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. En avisering kan således sändas till mottagaren med hjälp av den senaste kontaktinformationen som mottagaren uppgett. Avsändandet av en avisering ska dock anses ha misslyckats om det i samband med att den sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Vid tillämpningen av ovan nämnda bestämmelser om avisering ska i tillämpliga delar beaktas vad som framförs i motiveringarna till 13 § 2 och 4 mom.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs om tidpunkten för delfäendet, så att delfäendet anses ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren, om inte något annat visas. Aviseringen kan i allmänhet inte sändas förrän det elektroniska meddelandet eller den elektroniska varningen har sänts, eftersom det av aviseringen ska framgå att meddelandet är tillgängligt eller varningen är tillgänglig för mottagaren. Därför är den föreslagna presumptionsbestämmelsen om delfäende att delfäendet ska anses ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Det handlar alltså om en presumptionsbestämmelse, och tidpunkten för delgivningen kan påvisas vara en annan genom att lägga fram andra bevis. Som precisering kan det konstateras att om fler än en avisering har sänts till mottagaren och inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den tredje dagen efter det att den första aviseringen sändes.

I det föreslagna 3 mom. föreskrivs det att de meddelanden som avses i paragrafen också får delges en av hyresvärdarna, om det finns flera hyresvärdar. Den föreslagna bestämmelsen tillämpas således endast i situationer där hyresgästen gör en delgivning. Parterna kan dock avtala om något annat, dvs. parterna kan också avtala om att meddelandena ska delges var och en av hyresvärdarna separat.

När ett meddelande som avses i paragrafen har delgetts någon av de solidariskt ansvariga hyresvärdarna, ska den hyresvärd som tagit emot meddelandet informera alla de övriga solidariskt ansvariga hyresvärdarna om det. Informationsskyldigheten gäller dock inte

situationer där parterna har avtalat om att meddelandet ska delges alla solidariskt ansvariga hyresvärdar separat.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det att de delgivningssätt som avses både i paragrafen och i 13 b och 13 c § är tvingande. Enligt det föreslagna momentet är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt enligt vilket ett meddelande som avses i 54, 66 eller 77 § eller en varning som avses i 62 § kan delges på något annat sätt än det som avses i 13 a, 13 b eller 13 c §. Bestämmelsen motsvarar vad som anges om uppsägningsmeddelanden i 54 § 5 mom. i den gällande lagen.

13 b §. Delgivning till okänd hyresgäst. Den föreslagna paragrafen motsvarar till sitt innehåll huvudsakligen 54 § 4 mom. i den gällande lagen (se RP 304/1994 rd, s. 80–81). Till skillnad från nuläget gäller det föreslagna sättet att delge meddelanden eller varningar också meddelanden om hävning.

Man känner inte alltid till vem hyresgästen är, men man vet dock att lägenheten har upplåtits på hyra och att hyresavtalet bör sägas upp eller hävas. En sådan situation kan uppstå t.ex. när lägenheten byter ägare, hyresvärden avlider eller lägenheten köps på pantauktion eller exekutiv auktion. Därför föreslås det att ett meddelande eller en varning kan delges en okänd hyresgäst genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande därom lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Ett tillkännagivande som lämnas i lägenheten kan t.ex. vara en kopia av meddelandet eller varningen där det anges att nämnda meddelande eller varning har lämnats för publicering i den officiella tidningen. Enligt förslaget anses hyresgästen ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då den officiella tidningen kommer ut.

13 c §. Delgivning till utlandet. Denna paragraf är ny. Innehållet motsvarar i huvudsak det som föreskrivs i 8 kap. 3 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om delgivning av meddelanden och varningar när det inte är möjligt att delge en hyresgäst eller en hyresvärd som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet på det sätt som föreskrivs i 13 eller 13 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Ett meddelande eller en varning kan i sådana fall delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att mottagaren använder. Dessutom, om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Enligt förslaget anses mottagaren ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då den officiella tidningen kommer ut.

Det delgivningssätt som avses i paragrafen ska tillämpas när adressen i utlandet till den som är föremål för delgivningen är känd. I nämnda situationer, t.ex. om hyresvärden begär att en stämningsman ska delge en varning som avses i 62 §, står det till stämningsmannens förfogande de medel för delgivning av rättegångshandlingar i omfattande tvistemål som avses i 11 kap. i rättegångsbalken. I 11 kap. 8 § i rättegångsbalken anges att om den som ska ta emot en delgivning vistas utomlands och hans eller hennes adress är känd, ska domstolen se till att de handlingar som ska delges sänds på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga. Särskilda bestämmelser som tillämpas på delgivningar finns bland annat i EU:s så kallade delgivningsförordning, och i propositionen föreslås det inga undantag från den. I fråga om delgivning som lämnas till andra stater än Europeiska unionens medlemsstater kan sådana internationella överenskommelser om delgivning bli tillämpliga som tillämpas när en rättegångshandling eller någon annan handling behöver sändas till utlandet för delgivning (t.ex. Haagkonventionen om delgivning). Förslaget påverkar inte delgivningar mellan de nordiska

länderna, eftersom det på dem tillämpas en överenskommelse mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning.

Delgivning på det sätt som avses i det föreslagna momentet förutsätter att det konstateras att delgivning inte är möjlig till en mottagare som vistas utomlands och vars adress är känd. Huruvida denna förutsättning uppfylls ska bedömas från fall till fall. Delgivning kan förhindras t.ex. av att det inte är möjligt att lämna de handlingar som ska delges till målstaten, eftersom det inte finns tillgängliga post- och budtjänster. Om målstaten är part i en internationell överenskommelse som ska tillämpas på delgivningen, bestäms sättet för delgivning av handlingar utifrån överenskommelsen. Till exempel de stater som hör till Haagkonventionen för delgivning, kraven för lämnande av handlingar och kontaktuppgifterna till de behöriga centrala organen i delgivningsärenden för varje konventionsstat är allmänt tillgängliga på webbplatsen för Haagkonferensen för internationell privaträtt. Delgivning i enlighet med Haagkonventionen om delgivning kan förhindras även om målstaten är konventionsstat, om delgivningen förutsätter en begäran till ett centralt organ och staten inte har meddelat det centrala organets kontaktuppgifter för mottagande av begäran eller de meddelade kontaktuppgifterna inte fungerar. Delgivning på det sätt som avses i momentet kan förhindras, trots att man lyckas lämna handlingarna som ska delges till målstaten, om det inte går att få någon utredning om att delgivningen har skett på tillbörligt sätt av myndigheten i målstaten för delgivningen. När delgivning av en varning söks utomlands på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning, ska stämningssmannen i sådana situationer som avses i förslaget utfärda ett så kallat intyg över hinder av vilket det klart och entydigt framgår att delgivning utomlands inte är möjlig, och behövliga motiveringar till varför. Innehållet i intyget över hinder ska vara så tydligt att det inte finns oklarheter eller tvetydigheter om huruvida förutsättningarna för tillämpning av det delgivningssätt som avses i paragrafen uppfylls. Det är emellertid möjligt att behovet av delgivning gäller en stat som inte har anslutit sig till internationella överenskommelser om delgivning.

Förslaget motsvarar i huvudsak det delgivningsförfarande genom kungörelse som avses i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken och som ska tillämpas om det inte är möjligt att klarlägga var mottagaren eller den som har befullmäktigats att ta emot en delgivning vistas. Förutsättningarna för delgivning på det sätt som föreslås motsvarar i sak förutsättningarna för delgivning genom kungörelse enligt 11 kap. 9 § i rättegångsbalken i situationer när det inte finns andra delgivningssätt att tillgå (RP 16/1990 rd, s. 16). Om mottagaren av delgivningen inte har en känd adress i utlandet och man inte lyckas ta reda på adressen, kan det bli aktuellt att sköta delgivningen av en handling vid en rättegång genom kungörelse (11 kap. 9 § i rättegångsbalken).

Delgivningar som publiceras i den officiella tidningen är tillgängliga via tidningens webbtjänst som separata publikationer för varje nummer av tidningen. Om användningen av den officiella tidningen på webben utvidgas för sådan delgivning som avses i förslaget, bör man uppmärksamma faktorer kring behandlingen av personuppgifter. Uppgifterna ska begränsas så att det av det meddelande som publiceras i den officiella tidningen endast framgår de uppgifter som är nödvändiga för att lämna delgivningen.

För att förbättra de faktiska möjligheterna för objektet för delgivningen att få information förutsätts det i paragrafen att ett tillkännagivande om delgivningen av ett meddelande eller en varning enligt förslaget utan dröjsmål ska delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. I fråga om tillkännagivandets innehåll hänvisas det till vad som framförs i motiveringarna till 13 b §. Eftersom meddelandet eller varningen innehåller personuppgifter om hyresgästen och hyresvärden samt uppgifter som omfattas av skyddet för privatlivet, ska försiktighetsprincipen

iakttas. På grund av det som nämns ovan förutsätter bestämmelsen att avsändaren känner till att mottagaren använder en viss elektronisk kommunikationskanal eller en viss kontaktinformation. Enbart ett antagande om att mottagaren sannolikt eller eventuellt använder en elektronisk kommunikationskanal eller kontaktinformation är således inte tillräckligt. Ett tillkännagivande om ett meddelande eller en varning kan enligt förslaget sändas t.ex. i en sådan elektronisk kommunikationskanal eller till sådan kontaktinformation som nämns i hyresavtalet eller något annat avtal, även om parterna inte har kommit överens om att använda kommunikationskanalen eller kontaktinformationen som delgivningssätt i hyresförhållandet på det sätt som avses i 13 eller 13 a §. Avsändaren anses också känna till den elektroniska kommunikationskanalen eller kontaktinformationen, om mottagaren under hyresförhållandet har använt kommunikationskanalen eller kontaktinformationen för att uträtta ärenden med den andra parten i hyresförhållandet, även om detta inte nämns i hyresavtalet eller i något annat avtal som ingåtts under hyresförhållandet mellan parterna i hyresförhållandet. Undantagsvis kan också information från tredje part betraktas som en sådan kommunikationskanal eller kontaktinformation, om det inte finns skäl att betvivla informationens riktighet eller ursprung.

Vid tillämpningen av paragrafen anses delgivning av ett meddelande eller en varning ha skett genom kungörelse, dvs. genom publicering i den officiella tidningen, om delgivningen gäller hyresvärden, eller genom kungörelse och ett tillkännagivande om meddelandet eller varningen i den lägenhet som hyresförhållandet gäller, om delgivningen gäller hyresgästen. I båda situationerna anses mottagaren ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut. Ett tillkännagivande som sänds separat via en elektronisk kommunikationskanal betraktas däremot inte som ett led i delgivningen och beaktas inte vid bedömningen av delgivningens giltighet.

13 d §. *Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning.* Paragrafen är ny och innehållet i den motsvarar i huvudsak det som föreskrivs i 8 kap. 5 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om delgivning av stämningsansökan om vräkning som gäller en bostadslägenhet, då stämningen ska delges en hyresgäst som vistas utomlands.

Det föreslås att det i paragrafen föreskrivs om att delgivning av stämning till en hyresgäst som är svarande i ett vräkningsärende kan ske genom kungörelse i enlighet med 11 kap. 9 § i rättegångsbalken, om delgivning inte annars är möjlig till en hyresgäst som vistas utomlands och vars adress är känd. Förutsättningarna för delgivning ska bedömas från fall till fall för varje ärende, och domstolen ska när den tillämpar bestämmelsen förvissa sig om att sådan delgivning som avses i 11 kap. 8 § i rättegångsbalken inte är möjlig i ärendet. Detta kan bero på att det t.ex. inte är möjligt att lämna de handlingar som ska delges till målstaten för delgivningen på det sätt som krävs enligt den internationella överenskommelse om delgivning som tillämpas i ärendet. I bedömningen ska man beakta alla de metoder som verkligen finns att tillgå för att lämna handlingarna till målstaten för delgivningen vid tidpunkten för delgivningen. Den föreslagna bestämmelsen kan också tillämpas om delgivningen förhindras av att en myndighet i målstaten för delgivningen trots försök inte ger den utredning som behövs om att delgivningen har skett.

Enligt förslaget är tillämpningen begränsad till situationer där hyresgästen vistas i en stat som inte hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Således avviker inte förslaget från EU:s delgivningsförordning och det påverkar inte tillämpningen av överenskommelsen mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning. Förslaget påverkar inte heller i praktiken tillämpningen av Haagkonventionen om delgivning, eftersom det föreslagna undantagsförfarandet inte tillämpas i situationer då förfarandet i enlighet med Haagkonventionen om delgivning är tillgängligt.

När delgivning genom kungörelse används, kan man inte vara säker på att en hyresgäst som vistas utomlands verkligen får kännedom om saken. I de fall som avses i förslaget är det emellertid möjligt att information om kungörelsen faktiskt kan nå också en hyresgäst som vistas utomlands, om tillräcklig information om kungörelsen lämnas i den bostadslägenhet som är föremål för uthyrning. Därför föreslås det att det till momentet fogas en bestämmelse om att ett meddelande om stämning utan dröjsmål ska lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller, vilket kompletterar det kungörelseförfarande som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken. Av det meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken och som ska lämnas i lägenheten ska framgå det huvudsakliga innehållet i den handling som delges och den plats där den finns tillgänglig. För att delgivningen ska vara giltig krävs det att ett meddelande lämnas i lägenheten, men tidpunkten för delgivningen är den tidpunkt då meddelandet publiceras i den officiella tidningen i enlighet med 11 kap. 10 § i rättegångsbalken.

I den föreslagna paragrafen föreskrivs det dessutom om att ett meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken utan dröjsmål ska lämnas också till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder, om avsändaren känner till kommunikationskanalen eller kontaktinformationen. Ett meddelande som sänds separat via en elektronisk kommunikationskanal betraktas dock inte som ett led i delgivningen och beaktas inte vid bedömningen av delgivningens giltighet, utan dess syfte är att förbättra hyresgästens faktiska möjlighet att få information. Det ska dock inte krävas att en stämningsman eller en domstol vidtar åtgärder för att utreda en sådan elektronisk kommunikationskanal eller kontaktinformation, utan informationen om en sådan elektronisk kommunikationskanal eller kontaktinformation ska i regel komma från käranden. Det anses dock ändamålsenligt att stämningsmannen eller domstolen kontrollerar om sådan information finns tillgänglig i de registersystem och andra datasystem som står till deras förfogande.

14 §. Handräckning. Det föreslås att paragrafen ändras. I 1 mom. föreslås det en hänvisning till hyresvärdens företrädare och till behovet av handräckning. Dessutom föreslås det språkliga ändringar och att hänvisningen till 21 § stryks så att momentet motsvarar de ändringar som föreslås i 22 §. Det föreslås att ordet "polismyndighet" ändras till ordet "polisen". Dessutom fogas till bestämmelsen ordet "behövlig" som betonar att hyresvärden eller dennes företrädare innan handräckning begärs ska sträva efter att sköta ärendet med till buds stående medel och att handräckning kan begäras först när dessa medel visar sig vara otillräckliga. Ytterligare föreslås det att ordet "förvägras" ändras till ordet "förhindras", eftersom "förhindras" bättre beskriver att handräckning av polisen framför allt innebär att bryta ner motstånd och avlägsna hinder. Avsikten är dock inte att ändra utgångspunkten, enligt vilken rätten att få handräckning begränsas närmast till fall där hyresvärden eller hyresgästen enligt hyresavtalet eller lagen har en ostridig rätt och hindras att utöva den (se RP 304/1994 rd, s. 57). För tydlighetens skull kan det också konstateras att syftet med den ändrade hänvisningen inte är att förändra det gällande rättsläget, utan tillträde till lägenheten enligt 21 § följer framöver direkt av 22 § i lagen.

I 2 mom. föreslås det motsvarande språkliga ändringar och tillägg som i 1 mom. i fråga om orden "polisen" och "behövlig".

17 a §. Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten. Det föreslås att det till lagen fogas en ny paragraf med bestämmelser om hyresgästens skyldighet att anmäla till hyresvärden de personer som bor i lägenheten. I den gällande lagen finns ingen motsvarande skyldighet.

Enligt det föreslagna 1 mom. ska hyresgästen anmäla till hyresvärden antalet andra boende i lägenheten samt grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Med stöd av 17 § 1 mom. i lagen får hyresgästen använda bostaden som sin egen eller som gemensam bostad för sig och sin make och de barn som hör till familjen. Dessutom föreslås det att namn, födelsedatum och

kontaktinformation för boende som är myndiga ska anmälas. Hyresgästen ska också anmäla sina och sin makes nära släktingar som avses i 17 § 1 mom. i lagen samt personer till vilka hyresgästen har upplåtit högst hälften av lägenheten genom underuthyrning eller annars för boende.

Om hyresgästen bor i lägenheten t.ex. med sin myndiga make och familjens tre minderåriga barn, ska hyresgästen anmäla till hyresvärden att hyresgästen och hyresgästens make samt familjens tre minderåriga barn bor i lägenheten. Dessutom ska hyresgästen anmäla makens namn, födelsedatum och kontaktinformation, såsom telefonnummer, e-postadress eller annan kontaktinformation, som vid behov kan användas för att kontakta maken.

Hyresgästen kan i fri form anmäla grunden för varje persons rätt att bo i lägenheten. Makens, familjens barns och de i 17 § 1 mom. nämnda släktingarnas rätt att bo i lägenheten grundar sig på rollen som make eller på något annat familjeband eller släktskap. Därför räcker det enligt förslaget att ange vilket som är familjebandet eller släktskapet mellan hyresgästen och de övriga boende. Om det är fråga om upplåtelse av en del av lägenheten – genom underuthyrning eller annars – till någon annan än en i 17 § 1 mom. nämnd familjemedlem, ska av anmälan framgå att den boende förfogar över högst hälften av lägenheten. Detta beror på att hyresgästen i andra fall med stöd av 17 § 2 mom. i lagen behöver samtycke till att upplåta lägenheten eller en del av den för att användas av någon annan.

Om det är fråga om en nära släkting som avses i 17 § 1 mom., ska till hyresvärden enligt den föreslagna bestämmelsen anmälas släktskapets art, t.ex. att personen är hyresgästens syskon. På basis av anmälan ska hyresvärden kunna bedöma om det är fråga om nära släktskap. Släktskapets art är av betydelse, eftersom hyresgästen får använda lägenheten som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting, om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning. Till någon annan än en nära släkting får däremot högst hälften av lägenheten upplåtas, och inte heller då får upplåtelsen vålla hyresvärden avsevärd olägenhet eller störning. Därför är det viktigt för hyresvärden att veta om den som bor i lägenheten tillsammans med hyresgästen är en nära släkting eller inte. Släktskapets art och anmälan om detta har betydelse även med tanke på tillämpningen av föreslagna 46 § 2 mom. Enligt förslaget påverkar dock inte försummelse av anmälningsskyldigheten bedömningen av om användningen av lägenheten orsakar sådan avsevärd olägenhet eller störning som avses i 17 § 1 mom. i lagen.

Hyresgästens anmälningsskyldighet ska endast omfatta personer som bor i lägenheten. Med boende avses på samma sätt som i 17 § användning av en lägenhet för mer långvarigt boende av permanent natur, dvs. användning av en lägenhet som bostad eller hem. Det är således fråga om permanent och vanligen långvarigt boende, på vilket lagen överhuvudtaget tillämpas. Förhållandet mellan boende och annan användning av lägenheten har behandlats i avsnitt 2.1 ovan samt i specialmotiveringen till 2 § i LHBL i denna proposition. Hyresgästen behöver alltså inte anmäla t.ex. personer som tillfälligt vistas i lägenheten med hans eller hennes tillstånd, såsom gäster.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det om när hyresgästen ska lämna de uppgifter som avses i 1 mom. om de personer som bor i lägenheten eller uppdatera redan lämnade uppgifter. Om hyresgästen inte har lämnat uppgifter om andra boende i lägenheten i samband med att hyresavtalet ingicks, t.ex. i hyresavtalet eller en annan handling eller blankett, ska anmälan lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning. Detta innebär att hyresvärden också ska anmäla namn, födelsedatum och kontaktinformation som gäller hyresgästens minderåriga barn, om hyresgästen överlåter hyresrätten till barnet eller om barnet fortsätter hyresförhållandet i stället för ett dödsbo.

Eftersom hyresgästen redan känner till de uppgifter som avses i 1 mom., kan man förvänta sig och förutsätta att hyresgästen lämnar uppgifterna inom några dagar efter att ha fått lägenheten i sin besittning. Hyresgästen ska dessutom uppdatera uppgifterna alltid när en ny boende flyttar till lägenheten eller någon av de boende flyttar ut. Hyresvärden ska således ha tillgång till aktuella uppgifter om de boende i lägenheten. Om hyresvärden har anledning att misstänka att hyresgästen inte har fullgjort sin anmälningsskyldighet på behörigt sätt, kan hyresvärden påminna hyresgästen om saken.

Det föreslås ingen separat påföljd för försummelse av anmälningsskyldigheten. Försummelsen är också ofta förenad med något annat avtalsbrott, såsom att bostadslägenheten upplåtits att användas av någon annan i strid med 17 § 1 mom. Om grunden för uppsägning av hyresavtalet är försummelse av anmälningsskyldigheten, kan detta beaktas vid bedömningen av om hyresgästen får det uppsägningsskydd som avses i 56 § 1 mom. 2 punkten. Uppsägning av hyresavtalet på grund av försummelse av anmälningsskyldigheten kan i allmänhet inte anses strida mot god sed i hyresförhållanden på det sätt som avses i 57 § 1 mom.

Vid bedömningen av hyresgästens uppsägningsskydd och hyresvärdens skadeståndsskyldighet ska orsaken till och arten av försummelsen av anmälningsskyldigheten samt följderna av försummelsen för hyresvärden beaktas. Om hyresgästen t.ex. glömmer att utan dröjsmål anmäla till hyresvärden att en boende har flyttat bort från lägenheten, påverkar denna försummelse inte i sig hyresgästens uppsägningsskydd eller bedömningen av om uppsägningen ska anses strida mot god sed i hyresförhållanden på det sätt som avses i 57 § 1 mom. I allmänhet bör situationen bedömas annorlunda t.ex. om hyresvärden retroaktivt måste betala betydande vederlag som bestäms enligt antalet personer till bostadsaktiebolaget, på grund av att hyresgästen inte har anmält de personer som bor i lägenheten till hyresvärden. Då kan hyresgästen i regel inte få uppsägningsskydd enligt 56 § eller skadestånd med anledning av uppsägning av hyresavtalet enligt 57 §.

Betydande försummelser av anmälningsskyldigheten eller avsiktligt lämnande av oriktiga eller felaktiga uppgifter kan beaktas som en faktor vid bedömningen av om hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet med stöd av 61 § 1 mom. 7 punkten i förslaget. Betydande försummelse av anmälningsskyldigheten innebär t.ex. en situation där hyresgästen flera gånger under hyresförhållandet har fått påminnelser om sin anmälningsskyldighet.

I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om uppgifternas användningsändamål, enligt vilket uppgifterna får användas för övervakning av rättigheter och skyldigheter som hänför sig till hyresförhållandet samt för realisering av ansvar i anknytning till hyresförhållandet. Uppgifterna behövs t.ex. för att bedöma och övervaka hur många personer som sammanlagt bor i lägenheten, om de personer som bor i lägenheten har rätt enligt 17 § i LHBL att bo där och om hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem enligt 45 § i LHBL. Dessutom behövs uppgifterna t.ex. för att utreda ansvarsfrågor enligt 19 § i LHBL och för att realisera eventuella ansvar. Även bestämmelserna om makar i LHBL förutsätter uppgifter om huruvida någon av de personer som bor i lägenheten är hyresgästens make, bland annat för att hyresvärden ska kunna rikta rättsliga krav mot maken.

Vid behandlingen av uppgifter ska kraven enligt den allmänna dataskyddsförordningen beaktas, såsom principerna om ändamålsbegränsning enligt artikel 5.1 b och uppgiftsminimering enligt artikel 5.1 c i förordningen. Enligt dessa principer ska uppgifterna samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål och inte senare behandlas på ett sätt som är oförenligt med detta ändamål (ändamålsbegränsning) och dessutom ska uppgifterna vara adekvata, relevanta och inte för omfattande i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas (uppgiftsminimering).

18 §. *Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan.* Det föreslås att 1 mom. kompletteras. Momentet motsvarar i övrigt den gällande lagen, men till det fogas en förtydligande bestämmelse om att orsaken till upplåtelsen inte i alla situationer är att hyresgästen tillfälligt vistas på annan ort. Andra särskilda orsaker kan t.ex. anses vara att hyresgästen fullgör beväringstjänst eller frivillig militärtjänst, eller sitter i fängelse eller får anstaltsvård på samma ort. En särskild orsak kan också anses vara en situation där hyresgästen tillfälligt måste flytta till en annan lägenhet för att vårda en sjuk förälder som är i behov av vård dygnet runt. En annan särskild orsak kan vara att hyresgästens familj tillfälligt flyttar till annan ort på grund av arbete som hyresgästens make utför. Som särskilda orsaker betraktas däremot inte t.ex. en hobbyresa eller en fritidsresa. Vid bedömningen av särskilda orsaker är det viktigt huruvida de befintliga omständigheterna de facto hindrar användningen av bostadslägenheten.

Det föreslås att 2 mom. kompletteras, så att hyresgästen när han eller hon meddelar hyresvärden om upplåtelse av lägenheten samtidigt ska meddela den avtalade eller sannolika varaktigheten för upplåtelsen. Till denna del motsvarar den föreslagna bestämmelsen 30 § 1 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021). Till momentet fogas dessutom för tydlighetens skull ett omnämnande av att hyresgästen också ska meddela hyresvärden om till vem lägenheten upplåts, så att hyresvärden kan bedöma om hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom., enligt vilket paragrafen inte ska tillämpas på en arbetsbostad. Enligt 87 § i lagen får hyresgästen i en arbetsbostad inte utan tillstånd av hyresvärden överlåta sin hyresrätt eller på något annat sätt upplåta lägenheten att användas av någon annan. Det handlar om ett förtydligande, och avsikten är inte att ändra det gällande rättsläget.

20 §. *Bostadslägenhetens skick och brister.* Det föreslås att ordet ”uppmaning” i 2 mom. ersätts med ordet ”meddelandet”. Det handlar om en teknisk ändring som innebär att ordet ”uppmaning” inte längre behöver användas särskilt i lagen.

22 §. *Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet.* Det föreslås att paragrafen kompletteras med en sammanställning av olika situationer där hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten. Dessutom föreslås det att det till paragrafen fogas en informativ hänvisning till paragrafen om handräckning.

Det föreslås att 1 mom. ändras. Enligt första meningen i det föreslagna nya 1 mom. har hyresvärden och dennes företrädare rätt att få tillträde till lägenheten, när detta behövs för att övervaka lägenhetens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lägenheten eller för att övervaka dem. I det nuvarande momentet föreskrivs det endast om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att övervaka lägenhetens skick och vård. I och med ändringen omfattar momentets ordalydelse tydligt också de situationer som avses i 21 § i lagen, dvs. att hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra reparations- och ändringsarbeten samt för att vidta vårdåtgärder. För tydlighetens skull kan det konstateras att avsikten inte är att utöka eller inskränka rätten att få tillträde till lägenheten för hyresvärden och dennes företrädare enligt 21 och 22 §, utan avsikten är att förtydliga och systematisera det gällande rättsläget.

Dessutom föreslås det att det nuvarande 2 mom. blir en del av det föreslagna nya 1 mom. Enligt andra meningen i det föreslagna 1 mom. har hyresvärden och dennes företrädare rätt att få tillträde till lägenheten och förevisa den, om avsikten är att lägenheten ska säljas eller hyras ut på nytt. Innehållsmässigt motsvarar andra meningen huvudsakligen det nuvarande 2 mom.

För att öka tydligheten föreslås det att ett uttryckligt omnämnande av hyresvärdens företrädare fogas till momentet. Redan i nuläget har man av hävd ansett att hyresvärden t.ex. kan befullmäktiga någon annan att övervaka lägenhetens skick och vård eller en hyres- eller fastighetsförmedlare att förevisa lägenheten. Motsvarande rätt har enligt förslaget också en laglig företrädare för en hyresvärd som är en juridisk person. Det är uppenbart att fullmakten ska vara i kraft och att företrädaren vid behov ska kunna påvisa att fullmakten är adekvat. Att fullmakten är adekvat kan vanligtvis påvisas t.ex. genom att visa upp fullmakten eller uthyrnings- eller försäljningsuppdraget för hyresgästen. Även en annan lämplig utredning, av vilken man kan dra slutsatsen att företrädaren representerar hyresvärden, kan i allmänhet vara tillräcklig enligt förslaget.

Det föreslås att ett nytt 2 *mom.* fogas till paragrafen. Såsom ovan konstaterats blir innehållet i det nuvarande 2 *mom.* en del av det föreslagna 1 *mom.* Enligt det föreslagna 2 *mom.* ska besök i lägenheten ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art. Ordet ”besök” som används i momentet omfattar enligt förslaget alla situationer som avses i 1 *mom.*, så kravet på ”en tidpunkt som är lämplig” gäller både tillträde till lägenheten och förevisande av den. För tydlighetens skull kan det konstateras att en överenskommelse mellan parterna om en lämplig tidpunkt eller tillämpning av undantag från bestämmelsen inte upphäver anmälningsskyldigheten enligt 21 § 2 och 3 *mom.* och inte heller påverkar tidsfristerna för bestämmelserna i fråga.

Besök i lägenheten ska i första hand ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för både hyresvärden och hyresgästen. Således kan man i regel inte besöka lägenheten utan att meddela om saken på förhand eller utan hyresgästens samtycke. Utgångspunkten är att parterna ska beakta varandras rimliga önskemål om en lämplig tidpunkt. Å andra sidan kan hyresgästen inte utan grund vägra att låta hyresvärden eller dennes företrädare komma in i lägenheten. Vägran kan leda till att hyresgästen blir skyldig att ersätta en skada som orsakats av hans eller hennes agerande.

I vissa brådskande fall, såsom vid rörläckage eller en brand, ger redan de allmänna bestämmelserna om nödtillstånd rätt att ta sig in i lägenheten utan tillstånd. Dessutom finns det vissa andra situationer där man måste kunna utföra reparationsarbeten i lägenheten, även om tidpunkten inte är lämplig för hyresgästen. Således bör man få tillträde till lägenheten när man t.ex. utför sådant installationsarbete i byggnaden som kräver att man samtidigt befinner sig i flera lägenheter. I sådana fall kan det i praktiken vara omöjligt att hitta en lämplig gemensam tidpunkt för alla boende som berörs. På samma sätt kan t.ex. en brådskande vårdåtgärd, såsom skadējursbekämpning, förutsätta snabba och upprepade besök i flera lägenheter i samma byggnad. Inte heller då kan man förutsätta att varje boende ges möjlighet att påverka tidpunkten för besöket. Därför föreslås det att tillträde till lägenheten ska tillåtas med avvikelse från huvudregeln, när det behövs på grund av ärendets brådskande natur eller ärendets art.

Det föreslås att ett nytt 3 *mom.* fogas till paragrafen. Det föreslagna momentet innehåller en bestämmelse för den händelse att man av orsaker som beror på hyresgästen inte kan komma överens om en lämplig tid för besöket i lägenheten. Då kan besöket enligt förslaget genomföras inom skälig tid efter det att en tillräcklig svarstid för förfrågan om en lämplig tidpunkt har gått ut och hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket. Den situation som avses i bestämmelsen kan bli aktuell om hyresgästen inom en tillräckligt lång utsatt tid helt låter bli att svara på förfrågan om en lämplig tidpunkt för besöket. Likaså kan det handla om att hyresgästen svarar på förfrågan inom den svarstid som reserverats för honom eller henne, men avslår alla föreslagna tidpunkter och inte föreslår en sådan tidpunkt som kan anses vara lämplig.

Enligt förslaget ska hyresgästen reserveras tillräckligt lång tid för att besvara förfrågan om tidpunkten för ett besök i lägenheten. Dessutom ska hyresgästen på förhand meddelas om tidpunkten för besöket i lägenheten, liksom om att besöket kan genomföras efter att svarstiden gått ut, även om hyresgästen inte svarar på förfrågan. Det nämnda meddelandet kan lämnas t.ex. samtidigt som hyresgästen tillfrågas om en lämplig tidpunkt för besöket i lägenheten. Av meddelandet ska också framgå att man kan besöka lägenheten även om hyresgästen avslår de föreslagna tidpunkterna och inte själv föreslår en lämplig tidpunkt.

I lagen föreslås det inga särskilda bestämmelser om meddelande när man besöker lägenheten vid en tidpunkt som inte är lämplig för hyresgästen på grund av ärendets brådskande natur eller ärendets art. Även i sådana situationer kan det vara motiverat att om möjligt meddela tidpunkten för besöket på förhand, t.ex. när besök sker i flera lägenheter och det är omöjligt att hitta en lämplig tidpunkt för alla boende som berörs.

Dessutom kan man enligt förslaget besöka lägenheten först efter att en skälig tid har förflutit från utgången av den svarstid som reserverats för hyresgästen. Vid bedömningen av om svarstiden är tillräcklig och av hur lång en skälig tid är ska orsaken till besöket i lägenheten, dvs. ärendets art och hur brådskande ärendet är, beaktas. Om den tidpunkt som hyresgästen föreslår kan anses skälig, ska besöket i lägenheten i första hand ske vid den tidpunkten.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 4 mom. med bestämmelser om att det i lägenheten i samband med besöket ska lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket och information om vem som har lämnat meddelandet samt kontaktuppgifter till den som ger mer information om besöket. Bestämmelsen tillämpas om man inte har kommit överens om tidpunkten för besöket med hyresgästen. Sådana situationer är utöver de situationer som avses i paragrafens 2 mom. (dvs. ett besök kan inte ordnas vid en lämplig tidpunkt på grund av ärendets brådskande natur eller ärendets art) också situationer som avses i 3 mom. där man av orsaker som beror på hyresgästen inte kan komma överens om en tidpunkt för besöket. I meddelandet är det inte nödvändigt att separat specificera de åtgärder som vidtagits i lägenheten i samband med besöket, även om åtgärderna i allmänhet torde framgå tillräckligt när orsaken till besöket i lägenheten uppges i enlighet med bestämmelsen. Om hyresgästen vill ha mer information om besöket, kan han eller hon kontakta den som nämns i meddelandet.

Det föreslås att ett nytt 5 mom. fogas till paragrafen. Det handlar om en informativ hänvisning till 14 § i lagen.

24 §. Hyresgästens skyldighet att anmäla skada eller brist i lägenheten. Det föreslås att paragrafens rubrik preciseras så att skada eller brist i lägenheten nämns i rubriken. Ändringen behövs, eftersom det i paragrafens nuvarande rubrik allmänt nämns ”hyresgästens anmälningsskyldighet”. Framöver föreskrivs det också om hyresgästens anmälningsskyldighet i den föreslagna 17 a §.

26 a §. Rökförbud. Denna paragraf är ny. I paragrafen föreslås det bestämmelser om presumption om rökförbud i hyresförhållande. Presumtionen innebär en förändring av nuläget, eftersom man i nuläget har behövt förbjuda rökning i en bostadslägenhet eller på ett annat privat område i anslutning till lägenheten separat i hyresavtalet eller i något annat avtal som ingåtts mellan parterna i hyresförhållandet. Enligt förslaget är användning av tobaksprodukter avsedda för rökning eller annan upphettning tillåten i de utrymmen eller områden som nämns i paragrafen endast om hyresvärden har gett tillstånd till det.

Enligt det föreslagna 1 mom. är det förbjudet att använda tobaksprodukter avsedda för rökning eller annan upphettning i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat

privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten, såvida inte hyresvärden har gett tillstånd till det.

De privata utrymmen inomhus eller utomhus som avses i bestämmelsen är områden som hyresgästen har nyttjanderätt till utifrån hyresförhållandet. Till dessa utrymmen hör ett inomhusutrymme som avgränsas av lägenhetens innerväggar, men i allmänhet också t.ex. en bostadsspecifik balkong eller veranda, ett personligt lager- eller förvaringsutrymme, såsom källar- eller vindsförråd, ett eget garage eller en egen bilplats, ett eget gårdsområde samt ett annat privat område i anslutning till lägenheten som hyresgästen har besittnings- och nyttjanderätt till utifrån hyresavtalet för bostadslägenheten. Det är också uppenbart att om utrymmet eller området har upplåtits till hyresgästen så att t.ex. lagen om hyra av affärslokal eller jordlegolagen blir tillämplig i stället för LHBL, ska rökförbudet inte tillämpas med stöd av LHBL.

Däremot gäller det i paragrafen föreskrivna rökförbudet inte områden eller utrymmen där vistelsen eller användningen förutsätter godkännande av någon annan än hyresvärden, eftersom det då inte är fråga om ett utrymme eller område till vilket hyresvärden har uteslutande bestämmanderätt. Till exempel allmänna och gemensamma utrymmen och områden i en byggnad eller fastighet som förvaltas av ett bostadsaktiebolag omfattas således inte av det rökförbud som avses i paragrafen.

Hyresvärden kan inte heller i nuläget genom att ge tillstånd kringgå en tvingande bestämmelse i lagen eller en tvingande myndighetsföreskrift, och inte heller t.ex. en sådan bestämmelse i bolagsordningen där varje bostadslägenhet omfattas av rökförbud. Därför konstateras det i bestämmelsen för tydlighetens skull att det för att tillåta rökning med hyresvärdens tillstånd krävs att annan lagstiftning, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i bolagsordningen inte förbjuder eller förhindrar rökning och därmed inte heller tillstånd till rökning.

Hyresgästen kan få tillstånd till rökning antingen i hyresavtalet eller separat efter att ha begärt det. Tillståndet kan ges i fri form och behöver inte vara t.ex. skriftligt. Hyresgästen är dock alltid skyldig att bevisa att hyresvärden har gett tillstånd till rökning. Därför rekommenderas det att tillstånd begärs skriftligen eller att tillståndet anges tydligt t.ex. i hyresavtalet. Det tillstånd till rökning som avses i paragrafen kan också ges i begränsad utsträckning, dvs. det kan gälla t.ex. endast vissa utrymmen inomhus eller utomhus eller endast en viss tid.

Enligt förslaget gäller rökförbudet rökning i allmänhet, alltså inte enbart hyresgästens egen rökning. Hyresgästen ska således se till att rökförbudet iakttas även av andra personer som bor i lägenheten, hyresgästens gäster samt andra personer som med hyresgästens tillstånd vistas inomhus i lägenheten eller i andra utrymmen som nämns i bestämmelsen.

En hyresgäst som bryter mot rökförbudet i paragrafen gör sig skyldig till avtalsbrott. Den föreslagna bestämmelsen ändrar inte nuläget vad gäller följderna av brott mot ett avtalsvillkor som förbjuder rökning. Brott mot rökförbudet kan således t.ex. leda till att hyresgästen inte får sådant uppsägningsskydd som avses i 56 § eller skadestånd som avses i 57 § i lagen, om hyresvärden säger upp avtalet på grund av hyresgästens upprepade rökning.

I nuläget kan brott mot rökförbud – utan att andra hävningsgrunder föreligger – endast i undantagsfall utgöra en grund för hävning av hyresavtalet, och den föreslagna bestämmelsen ändrar inte denna utgångspunkt. Kontinuerlig och riklig rökning i lägenheten kan dock orsaka betydande olägenheter, såsom permanenta fläckar på lägenhetens ytor samt bestående luktolägenheter på ytor och fast inredning. Dessutom kan tobaksrök spridas till gemensamma utrymmen eller grannlägenheter. Rökning kan således innebära sådan vanvård av lägenheten

som avses i 61 § 1 mom. 5 punkten i lagen. Riklig och kontinuerlig spridning av tobaksrök utanför lägenheten till gemensamma utrymmen eller grannlägenheter kan också innebära sådant störande liv som avses i 61 § 1 mom. 4 punkten. De olägenheter som rökning orsakar andra boende i lägenheten, grannar eller lägenhetens skick eller värde kan också bedömas som en hävningsgrund enligt föreslagna 61 § 1 mom. 7 punkten.

Rökningens skadliga verkningar kan visa sig och påverka på många olika sätt och med olika allvarlighetsgrader. Ju större olägenheter upprepade eller kontinuerliga rökning orsakar särskilt för andra människor, desto mer sannolikt är det att det också kan finnas grunder för att häva hyresavtalet. Enligt förslaget förutsätter hävning av hyresavtalet på grund av rökning i regel en varning. I exceptionellt klandervärda fall kan hävning dock ske utan varning. En sådan situation kan uppstå t.ex. när det inte före hyresförhållandets början har funnits några tecken på luktolägenheter eller förorening av ytor i lägenheten på grund av rökning och man inte heller i något skede har fått röka i lägenheten under hyresförhållandet i fråga, och hyresvärden upptäcker rökning som strider mot förbudet först i det skede då rökningen i lägenheten redan har pågått länge och rikligt, så att lägenhetens ytor och fasta inredning har blivit varaktigt förorenade och skadade.

Medan rökförbudet är i kraft kan luktolägenheter och förorening av ytor som rökningen orsakar i lägenheten inte betraktas som sådant sedvanligt slitage som avses i 25 § 1 mom. och som hyresvärden i princip ansvarar för. Således är hyresgästen i allmänhet skyldig att ersätta hyresvärden för de extra kostnader som uppkommit till följd av städning av lukt- och andra olägenheter på grund av rökning och till följd av renovering av ytor och fast inredning som förnyas på grund av rökning. För tydlighetens skull kan det dock konstateras att om hyresgästen tidigare har kunnat röka i lägenheten, men hyresvärden efter den nya lagens ikraftträdande inte tillåter rökning, ska detta naturligtvis beaktas t.ex. vid bedömningen av luktolägenheter, förorening av ytor och sedvanligt slitage. Hyresvärden är då skyldig att bevisa att luktolägenheter, förorening av ytor eller slitage som avviker från det sedvanliga på grund av rökning har uppkommit efter det att förbudet trädde i kraft.

Enligt det föreslagna 2 mom. ska presumptionen om rökförbud, dvs. det som föreskrivs om användning av tobaksprodukter i 1 mom., också gälla rökning och användning av produkter som avses i 73 § i tobakslagen (549/2016). Bestämmelsen motsvarar alltså bestämmelserna om tillämpning av rökförbud i 73 § i tobakslagen.

27 §. Bestämmande av hyran. Det föreslås att paragrafens 2 mom. ändras. För det första föreslås det att den första meningen i momentet stryks, eftersom lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000) inte längre är i kraft. För det andra föreslås det vissa ändringar i momentet som förbättrar hyresgästens ställning. Det föreslås också att det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. med bestämmelser om debitering av bruksavgifter som inte ingår i hyran av hyresgästen. Enligt förslaget blir det gällande 3 mom. ett nytt 4 mom.

Paragrafens 1 mom. motsvarar den gällande lagen.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det framöver om att hyresvärden, om denne vill höja hyran, ska lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen samt om den nya hyran och tidpunkten för ikraftträdandet av höjningen. Detta innebär en förändring av nuläget, eftersom hyresvärdens anmälningsskyldighet framöver omfattar alla situationer där hyran höjs, alltså även situationer där ett hyreshöjningsvillkor är entydigt och det av villkoret klart framgår när höjningen träder i kraft och beräkningsprinciperna för hyreshöjningen. Enbart ett hyreshöjningsvillkor räcker alltså inte som sådant för att höja hyran, utan enligt förslaget ska hyresvärden alltid också vidta aktiva åtgärder, dvs. uppfylla sin anmälningsskyldighet på

behörigt sätt. Eftersom det är fråga om en tvingande bestämmelse kan parterna t.ex. inte komma överens om att hyresvärden inte alls behöver meddela om en hyreshöjning, att anmälningsskyldigheten kan uppfyllas på annat sätt än skriftligen eller att hyresgästen själv ska beräkna den nya, höjda hyran.

Den föreslagna ändringen inverkar dock inte på att hyran fortfarande bestäms enligt paragrafens 1 mom., dvs. utifrån vad som avtalats i hyresavtalet. Detta innebär att rätten att justera hyran ska anges i hyresavtalet eller avtalas separat med hyresgästen under hyresförhållandet. Hyresvärden har således inte heller framöver någon lagstadgad ensidig rätt att höja hyran under hyresförhållandet.

Av det skriftliga meddelandet ska det för det första framgå att hyresvärden har för avsikt att höja hyran. För det andra ska det av meddelandet framgå beloppet av den nya hyran och när hyresgästen ska börja betala den höjda hyran.

Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna hyresgästen uppgifter om grunden för hyreshöjningen, om hyresgästen begär det. Grunden för höjningen framgår av avtalsvillkoret om hyreshöjning. Dessutom ska hyresvärden på begäran lämna uppgifter om hur den nya hyrans belopp har beräknats. Detta kan gälla t.ex. en beräkningsformel eller andra detaljer som hänför sig till bestämmande eller beräkning av den nya hyran. Ovan avsedda uppgifter ska lämnas avgiftsfritt. Uppgifterna ska lämnas utan obefogat dröjsmål efter det att hyresgästens begäran har mottagits. Det rekommenderas att ovan avsedda uppgifter alltid bifogas redan som en del av det egentliga meddelandet om höjningen.

Angående tidpunkten för ikraftträdandet föreslås det att en hyreshöjning träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod, i allmänhet en kalendermånad, som följer närmast på den då meddelandet lämnades. Till denna del motsvarar förslaget den sista meningen i gällande 32 § 1 mom., dock med den skillnaden att tidsperioden i 32 § 1 mom. är två månader i stället för en månad. För tydlighetens skull konstateras det att parterna inte genom avtal kan förkorta minimtiden enligt 27 § 2 mom., men kan avtala om en längre tid.

Dessutom föreslås det att det till momentet fogas en ny tvingande bestämmelse enligt vilken en hyreshöjning inte får tas ut retroaktivt. Hyresvärden har således inte rätt att ta ut en hyreshöjning för tiden före meddelandet eller för tiden mellan meddelandet och ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades. Hyreshöjningen kan således tas ut tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades. Till exempel i en situation där månadshyran under det första året är 1 000 euro och lägenhetens månadshyra enligt höjningsvillkoret i hyresavtalet höjs årligen med 50 euro den 1 januari, kan hyresvärden inte ta ut hyreshöjningen av hyresgästen för januari–mars om hyresvärden har meddelat om hyreshöjningen först i februari. I exemplet har hyresvärden således rätt att under det andra året ta ut en hyra på 1 000 euro per månad för januari–mars och 1 050 euro per månad för årets övriga månader.

Även om hyreshöjningen inte får tas ut retroaktivt hindrar bestämmelsen dock inte att hyreshöjningsvillkoret eller grunden för hyreshöjningen åberopas så att de ges retroaktiv verkan i en situation där hyran höjs mer sällan än vad hyreshöjningsklausulen möjliggör. Till exempel i en situation där hyresvärden trots höjningsvillkoret i hyresavtalet inte har höjt hyran på flera år, har hyresvärden rätt att åberopa att hyran inte har höjts på överenskommet sätt under tidigare år under hyresförhållandet. Hyresvärden förlorar således inte sin rätt att åberopa att man vid senare höjningar ska beakta att hyran inte har höjts under tidigare år.

Om t.ex. månadshyran för en lägenhet enligt ett höjningsvillkor i hyresavtalet höjs eller kan höjas årligen med 3 procent den 1 januari och månadshyran under det första året är 1 000 euro, förlorar hyresvärden inte sin rätt att åberopa höjningar för det andra och tredje året, om denne för första gången yrkar på höjning först under det fjärde året. Hyresvärden kan alltså under det fjärde året höja hyran så att den nya månadshyran för det fjärde året är 1 092,73 euro ($1\,000 \times (1,03)^3$). Även om ett sådant yrkande får framställas, ska vid helhetsbedömningen dock beaktas vad som föreskrivs angående ett skäligt hyresbelopp. För tydlighetens skull kan det konstateras att hyresvärden i en sådan situation har förlorat sin rätt att ta ut höjd hyra för det andra och tredje året. Detta innebär att hyresvärden inte längre kan kräva att hyresgästen betalar mer än 24 000 euro i total hyra för perioden i fråga.

Vidare kan det för tydlighetens skull konstateras att om det i hyresavtalet t.ex. finns ett villkor enligt vilket månadshyran höjs eller kan höjas årligen med 50 euro, innebär hyresvärdens beslut att inte göra en årlig höjning under flera år i princip inte att hyresvärden i det tysta skulle ha avstått från sin rätt till hyreshöjning i framtiden eller i det tysta skulle ha godkänt en ändring av avtalsvillkoret om årlig höjning. I så fall, om inte något annat har avtalats eller något annat i övrigt tydligt framgår av omständigheterna, är det alltså en stark utgångspunkt att villkoret förblir i kraft i sin ursprungliga form och att parterna separat ska avtala om ändring av villkoret.

Det föreslås att ett nytt 3 mom. fogas till paragrafen, där det föreskrivs om ersättning för eventuella förmåner i anslutning till hyresförhållandet. Det föreslagna 2 mom. tillämpas alltså inte på sådana ersättningar. Hyran är ett vederlag för nyttjanderätten till lägenheten. Andra förmåner som kan ansluta sig till lägenheten och som kan upplåtas antingen mot hyra eller genom ett särskilt avtal och mot annat vederlag är värme, el och vatten till lägenheten (RP 304/1994 rd, s. 103–104).

Hyresgästens betalningsskyldighet begränsas till det som parterna har avtalat om i hyresavtalet eller på annat sätt. Om parterna endast har avtalat om hyran, antas hyresvärdens kostnader för att äga lägenheten och överlåta besittningen av den ingå i hyran. Hyresvärdens rätt att höja hyran bestäms då enligt 2 mom., oberoende av om grunden för hyreshöjningen är en höjning av bruksavgifter och särskilda ersättningar eller någon annan orsak.

Parterna kan dock komma överens om att hyresgästen utöver hyran även ska betala ersättning till hyresvärden för andra förmåner i anslutning till användningen av lägenheten. Det är t.ex. möjligt att mäta den faktiska elförbrukningen i lägenheten, varvid parterna kan avtala om att hyresgästen ska ersätta hyresvärden för den faktiska förbrukningen. Om det inte finns någon vattenmätare i lägenheten, är det vanligt att avtala om vattenförbrukningen och ersättningen för den utifrån antalet personer som bor i lägenheten. Hyresgästen är naturligtvis skyldig att ersätta sådana förmåner endast om parterna har avtalat om ersättningens storlek eller grunderna för hur den bestäms. Till de ersättningar som avses i momentet hör utöver ersättningar för vatten och el även t.ex. avgifter för bilplats och bastu.

Parterna kan avtala om att ersättningen för en förmån bestäms på basis av förbrukning eller användning. Hyresvärden och hyresgästen kan t.ex. avtala om att hyresgästen betalar elen på basis av sin förbrukning. Ersättningen kan också grunda sig på något annat än den faktiska förbrukningen eller användningen. Till exempel i bostadsaktiebolag är det vanligt att vattenavgiften bestäms utifrån antalet personer som bor i lägenheten. Ersättningen för användning av bilplats kan däremot vara ett fast belopp.

Enligt det föreslagna momentet är hyresvärden inte skyldig att separat meddela hyresgästen om uttaget av ovannämnda bruksavgifter, om parterna har avtalat separat om ersättningen för dem och om bestämmandet av ersättningen. Hyresvärden kan således av hyresgästen t.ex. i samband

med hyran ta ut en vattenavgift som bestäms utifrån antalet boende, förutsatt att parterna har avtalat om detta.

Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden enligt förslaget i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om grunderna för ersättningen. Innehållet och exaktheten i de uppgifter som ska meddelas beror på vad parterna har avtalat om. Om parterna t.ex. har avtalat om att ersättningen för el ska betalas månatligen på basis av den faktiska elförbrukningen, ska den faktiska förbrukningen meddelas i samband med att ersättningen tas ut. Om ersättningen inte bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats. Till exempel varierar ofta vattenavgiften som betalas utifrån antalet personer som bor i lägenheten beroende på vad bostadsaktiebolaget har beslutat. Detsamma gäller också t.ex. avgifter för bastu och bilplats. Hyresvärden ska alltså underrätta hyresgästen ifall grunderna för dessa avgifter ändras, t.ex. om bostadsaktiebolagets bolagsstämma höjer vattenavgiften.

För tydlighetens skull kan det konstateras att det av det föreslagna 3 mom. inte följer att hyresvärden enbart med stöd av momentet skulle ha rätt att ensidigt höja bruksavgiften endast genom att meddela om detta. Det föreslagna 2 mom. påverkar alltså inte vad som ska avtalas om andra ersättningar. Det är klart – utan att detta särskilt nämns i 3 mom. – att parterna alltid ska avtala om bruksavgiften och hur den bestäms, liksom om eventuella höjningar och grunderna för höjningarna. För tydlighetens skull konstateras det dessutom att om bruksavgiften tas ut t.ex. av ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som inte är hyresvärd, tillämpas inte den anmälningsskyldighet som avses i momentet på ett sådant aktiebolag.

På grund av de föreslagna nya momenten blir det gällande 3 mom. ett nytt 4 mom. Det föreslås dock inga ändringar i momentets ordalydelse eller innehåll.

28 §. Hyresrekommendationer. Det föreslås att paragrafen upphävs som obehövlig. Paragrafen innehåller ett bemyndigande med stöd av vilket statsrådet efter att ha hört bostadsrådets hyressektion kan meddela rekommendationer om justering av hyrorna. Bara ett beslut har meddelats med stöd av bemyndigandet: statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras (409/1998). Enligt förslaget förblir beslutet inte i kraft, utan det upphävs. Rekommendationer om justering av hyrorna är i fortsättningen beroende av branschens självreglering.

29 §. Utredning av om hyran är skälig. I 2 mom. föreslås det en terminologisk precisering så att ordet ”underrätten” ersätts med ordet ”tingsrätten”.

30 §. Ändring av hyran i domstol. Det föreslås att den hänvisning som i 2 mom. görs till 6 § i lagen ersätts med en hänvisning till 36 § i rättshandlingslagen. Enligt föreslagna 6 § 1 mom. ska 36 § i rättshandlingslagen framöver tillämpas på jämkning av hyresavtal mellan andra än en konsument och en näringsidkare. Därför behöver hänvisningen i 30 § 2 mom. ändras på motsvarande sätt. Det handlar om en ändring av teknisk natur, och syftet med den är inte att förändra det gällande rättsläget.

31 §. Domstolsavgörande om hyran. I 1 mom. föreslås det en terminologisk precisering så att ordet ”underrätten” ersätts med ordet ”tingsrätten”, och ordet ”beslut” ersätts med ordet ”avgörande”.

32 §. Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder. Det föreslås att den hänvisning som i 1 mom. görs till lagen om användning, överlåtelse och inlösen av

aravahyresbostäder och aravahyreshus ersätts med lagens nuvarande rubrik, dvs. aravabegränsningslagen (lagens rubrik ändrades genom lag 1104/2002). Enligt förslaget fogas samtidigt till 1 mom. en hänvisning till lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016). Hänvisningen behövs för att en hyreshöjning ska kunna träda i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då ett meddelande lämnades, och alltså inte med stöd av den allmänna bestämmelsen, dvs. enligt föreslagna 27 § 2 mom. redan en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades. Dessutom föreslås det att 1 mom. kompletteras med en ny bestämmelse om att en hyreshöjning inte får tas ut retroaktivt, vilket motsvarar det som föreslås i 27 §. I övrigt motsvarar momentets innehåll den gällande lagen.

Det föreslås att 2 mom. ändras så att momentet framöver motsvarar föreslagna 27 § 3 mom. som gäller fritt finansierade lägenheter. Vid tillämpningen av momentet ska beaktas vad som framförs ovan i motiveringarna till 27 § 3 mom.

34 §. Tidpunkten för betalning av hyra. Det föreslås att ett nytt 4 mom. fogas till paragrafen med bestämmelser om skyldighet att betala hyra för tiden efter att en dom meddelades. Enligt förslaget blir det gällande 4 mom. ett nytt 5 mom.

I det nya föreslagna 4 mom. föreskrivs det om att tingsrätten på yrkande av hyresvärden kan ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades, om hyresgästen åläggs att flytta bort från lägenheten. Det föreslagna momentet tillämpas alltså i en situation där tingsrätten ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten. En sådan situation kan vanligtvis uppstå när hyresavtalet har hävts, men hyresgästen trots detta inte går med på att flytta bort från bostaden och hyresvärden därför måste ansöka om vräkning hos tingsrätten. Vräkning av hyresgästen kan komma i fråga även i andra situationer där hyresförhållandet upphör, såsom vid uppsägning, om hyresgästen inte frivilligt går med på att flytta bort från bostaden eller av någon annan orsak inte överläter fri besittning av lägenheten till hyresvärden på en överenskommen tidpunkt.

Om hyresvärden önskar att hyran ska betalas i enlighet med bestämmelsen, ska hyresvärden framställa ett yrkande om detta. Tingsrätten kan alltså inte på eget initiativ ålägga hyresgästen att betala hyra, utan skyldigheten att betala hyra enligt momentet förutsätter alltid ett yrkande av hyresvärden. Enligt bestämmelsen har tingsrätten ingen prövningsrätt, utan hyresgästen kan åläggas att betala hyra endast till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades, inte till någon annan tidpunkt.

För tydlighetens skull kan det konstateras att bestämmelsen i fråga inte påverkar paragrafens 3 mom., enligt vilket hyra ska betalas också för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten. Om domen meddelas exempelvis den 23 september 2027 och hyresgästen åläggs att betala hyra fram till den 31 oktober 2027, men vräkningen inte har hunnit verkställas eller hyresgästen inte har överlåtit besittningen av lägenheten till hyresvärden senast den 31 oktober 2027, hindrar domen inte hyresvärden från att genom en separat talan yrka på att hyresgästen ska betala hyra för tiden efter den 31 oktober 2027.

På grund av det nya 4 mom. föreslås det att det gällande 4 mom. blir 5 mom. Momentets innehåll ändras dock inte.

37 §. Hyresvärdens anmälningsskyldighet. Enligt förslaget ändras den finska språkdräkten i paragrafens rubrik, så att rubriken på finska motsvarar rubriken i 24 §, som gäller hyresgästens anmälningsskyldighet. Ändringen gäller inte den svenska språkdräkten.

39 §. Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet. Det föreslås att paragrafens rubrik och *1 mom.* ändras, så att termen ”exekutiv auktion” ersätts med uttrycket ”försäljning enligt utsökningsbalken”. Med försäljning enligt utsökningsbalken avses försäljning som förrättas i den ordning som föreskrivs i 5 kap. i utsökningsbalken (705/2007). I övrigt motsvarar paragrafens innehåll gällande lag.

40 §. Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen. I paragrafens *2 mom.* föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 31 § 1 mom.

41 §. Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder. Det föreslås att paragrafens hänvisning till lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus ersätts med lagens nuvarande rubrik, dvs. aravabegränsningslagen. Dessutom föreslås det att hänvisningsbestämmelserna i paragrafen ses över, så att det till momentet fogas en hänvisning till lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus. I paragrafen föreslås det också samma terminologiska precisering som i 39 § 1 mom. i fråga om termen ”exekutiv auktion”. I övrigt motsvarar paragrafens innehåll gällande lag.

45 §. Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem. Det föreslås att *1 mom.* ändras. Enligt förslaget ska en förutsättning för att överlåta hyresrätten utan tillstånd av hyresvärden vara att den familjemedlem som är föremål för överlåtelsen och som avses i momentet omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott i minst ett år. Med uttrycket ”omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott” avses enligt förslaget att den familjemedlem till vilken hyresrätten överläts ska ha bott i lägenheten oavbrutet och utan paus före överlåtelsen. Syftet med uttrycket är för det första att utesluta situationer där en familjemedlem någon gång tidigare har bott i lägenheten men inte längre bor där vid tidpunkten för överlåtelsen. För det andra är syftet att utesluta situationer där familjemedlemmen inte har bott i lägenheten oavbrutet i minst ett år före tidpunkten för överlåtelsen. Till exempel en situation där en familjemedlem först har bott i lägenheten i två år, därefter flyttat bort från lägenheten och sedan flyttat tillbaka till lägenheten och bott där i tre månader före överlåtelsen uppfyller inte kravet på boende utan avbrott. Den hyresgäst som vill överlåta hyresrätten till en familjemedlem har bevisbördan för hur länge familjemedlemmen har bott i lägenheten. Om inte något annat visas, kan man vid bedömningen av boendetiden utgå från det meddelande som avses i föreslagna 17 a §.

Om familjemedlemmen har bott i lägenheten under en kortare tid än ett år eller om boendet – även om det har överskridit tidsgränsen på ett år – inte har pågått utan avbrott och omedelbart före överlåtelsen, får hyresgästen alltså inte utan hyresvärdens tillstånd överlåta hyresrätten till familjemedlemmen. Hyresvärden behöver då inte heller framföra motiveringar eller anledningar till att motsätta sig överlåtelsen. Om en familjemedlem däremot utan avbrott och omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten i ett år eller över ett år, ska hyresvärden, om denne vill motsätta sig överlåtelsen, presentera en grundad anledning till detta.

46 §. Försättande av hyresförhållande efter hyresgästens död. Det föreslås att det till paragrafen fogas en specialbestämmelse om att hyresförhållandet upphör i en situation där en avlidna hyresgäst hyrt bostaden ensam och en familjemedlem till hyresgästen inte bodde i lägenheten vid hyresgästens död. I övrigt förblir innehållet i paragrafen detsamma som i den gällande paragrafen, även om det föreslås att momentens och meningarnas ordningsföljd delvis omstruktureras.

Det föreslagna *1 mom.* anger att om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, om inte något annat föreskrivs nedan, och hyresgästens dödsbo svarar i stället för den avlidna hyresgästen för uppfyllandet av hyresvillkoren. Bestämmelsen motsvarar den första meningen i 1 mom. i den gällande paragrafen, med smärre preciseringar. Genom

preciseringen ”i stället för den avlidna hyresgästen” betonas att dödsboet endast för egen del ansvarar för att hyresvillkoren uppfylls. Detta har varit rättsläget redan i nuläget, men det har inte uttryckts entydigt i bestämmelsen. De övriga meningarna i det nuvarande 1 mom. flyttas enligt förslaget till ett nytt 4 mom.

Enligt det nya föreslagna 2 mom. upphör hyresavtalet, om den avlidna hyresgästen hade hyrt lägenheten ensam och det vid hyresgästens död inte bodde en familjemedlem i lägenheten. I ett sådant fall upphör hyresförhållandet utan uppsägning två månader efter utgången av den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Det föreslås att bestämmelserna i det gällande 2 mom. i huvudsak flyttas till ett nytt 3 mom., men delvis också till ett nytt 5 mom.

Upphörande av hyresförhållandet med stöd av 2 mom. förutsätter för det första att hyresförhållandet har förblivit i kraft endast mellan hyresvärden och hyresgästens dödsbo. Om den avlidna hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan och hyresförhållandet fortfarande gäller mellan den andra hyresgästen och dödsboet, ska momentet inte tillämpas. För det andra förutsätts det att en i 45 § 1 mom. avsedd familjemedlem inte bodde i lägenheten vid hyresgästens död. Med familjemedlem avses alltså hyresgästens make, ett barn som hör till familjen samt den avlidna hyresgästens och makens förälder. Om någon av de nämnda personerna bor i lägenheten tillämpas inte momentet, utan då tillämpas de övriga bestämmelserna i paragrafen.

Hyresförhållandet upphör med stöd av det föreslagna 2 mom. utan uppsägning två månader efter utgången av den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. En tredje förutsättning för att 2 mom. ska tillämpas är alltså att hyresvärden har fått kännedom om hyresgästens död. Hyresvärden kan få kännedom om dödsfallet t.ex. av den avlidna hyresgästens anhöriga, grannar, dödsbo, bostadsaktiebolagets styrelse eller disponent, polisen eller officiella instanser, såsom Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata eller tingsrätten. Om hyresvärden får kännedom om hyresgästens död exempelvis den 10 oktober 2027, upphör hyresförhållandet med stöd av bestämmelsen den 31 december 2027. I de situationer som avses i det föreslagna 2 mom. kan hyresvärden och dödsboet dock alltid komma överens om att hyresförhållandet ska upphöra på ett annat sätt. Parterna kan t.ex. komma överens om att hyresförhållandet upphör omedelbart eller en viss tid, t.ex. tre månader, efter hyresgästens död.

I det föreslagna momentet anges vidare att hyresvärden efter att ha fått kännedom om hyresgästens död utan dröjsmål ska sträva efter att meddela dödsboet eller någon av dess delägare om tidpunkten för när hyresförhållandet upphör. Enligt förslaget åläggs hyresvärden skyldighet att sträva efter att lämna ett meddelande. En förutsättning för att anmälningsskyldigheten ska fullgöras är dock inte att hyresvärden lyckas lämna ett meddelande, utan skyldigheten gäller endast att hyresvärden vidtar eller har vidtagit åtgärder som kan anses vara skäligen för att lämna ett meddelande. Anmälningsskyldigheten kan inte anses vara fullgjord om hyresvärden förblir passiv och inte ens försöker fullgöra sin skyldighet.

Skyldigheten att sträva efter att lämna ett meddelande omfattar också en viss utredningsskyldighet för att identifiera de personer som eventuellt hör till dödsbodelägarna. Det förutsätts åtminstone att hyresvärden utnyttjar sådana uppgifter som hyresvärden redan har tillgång till eller som annars skäligen finns att tillgå. Utredningsskyldigheten är dock inte obegränsad eller särskilt omfattande, utan den begränsas till uppgifter som skäligen finns att tillgå utan särskild ansträngning, betydande tidsanvändning och väsentliga kostnader.

Om hyresvärden t.ex. under hyresgästens livstid har informerats om kontaktuppgifter till hyresgästens närstående eller någon annan kontaktperson, ska hyresvärden kontakta denna person och genom honom eller henne försöka utreda dödsboets eller dess delägars kontaktuppgifter. Likaså, om hyresgästen före sin död har vistats t.ex. på sjukhus eller en vårdinrättning och hyresvärden har haft kännedom om detta, ska hyresvärden åtminstone försöka fråga vårdpersonalen om de känner till kontaktuppgifterna till hyresgästens närstående eller andra eventuella kontaktpersoner. Det kan inte heller anses oskäligt att hyresvärden frågar t.ex. disponenten eller i vissa fall till och med polisen om de känner till kontaktuppgifterna till den avlidna hyresgästens närstående eller andra eventuella kontaktpersoner. Även om ovannämnda uppgifter trots hyresvärdens begäran inte lämnas ut, anses hyresvärden ha fullgjort sin utredningsskyldighet, eftersom hyresvärden har vidtagit åtgärder som kan anses vara skäligen för att få uppgifterna. Hyresvärden behöver således inte t.ex. skaffa uppgifter från befolkningsdatasystemet eller utreda – exempelvis genom att skaffa en släktutredning – den avlidna hyresgästens eventuella detaljerade släktskapsförhållanden.

Det föreslås inte att meddelandet ska vara formbundet, och därför kan det lämnas antingen muntligt eller skriftligt. Hyresvärden har i sista hand bevisbördan för att visa att denne har vidtagit åtgärder på det sätt som förutsätts i bestämmelsen för att nå dödsboet eller dess delägar och meddela tidpunkten för när hyresförhållandet upphör. Försummelse av den skyldighet som avses i bestämmelsen kan leda till skadeståndsansvar, men det påverkar inte hyresförhållandets upphörande.

Om dödsboet eller dess delägar inte kan nås genom skäligen åtgärder, ska hyresvärden utan dröjsmål lämna ett tillkännagivande om tidpunkten för när hyresförhållandet upphör i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Detta innebär en situation där ovannämnda ”strävande” inte har gett resultat, dvs. hyresvärden inte har fått kontakt med dödsboet eller dess delägar trots försök och skäligen åtgärder. Bestämmelsen innehåller ingen prövningsrätt och enbart en strävan är inte tillräcklig, utan tillkännagivandet ska lämnas i lägenheten ifall ett meddelande inte har kunnat lämnas till dödsboet eller dess delägar. Vid en tvist har hyresvärden bevisbördan för att visa att tillkännagivandet har lämnats i lägenheten. Försummelse av att lämna ett tillkännagivande kan även i detta fall leda till skadeståndsansvar för hyresvärden, men det påverkar inte hyresförhållandets upphörande.

Dessutom föreskrivs det i det föreslagna 2 mom. att om dödsboet önskar fortsätta hyresförhållandet även efter att två månader har förflutit från det att hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död, ska dödsboet skriftligen meddela hyresvärden om att dödsboet önskar fortsätta hyresförhållandet. Dödsboet har således möjlighet att genom att meddela hyresvärden fortsätta hyresförhållandet även efter att hyresvärden har fått kännedom om hyresgästens död. Detta meddelande om fortsatt hyresförhållande ska dock lämnas innan hyresförhållandet upphör med stöd av 2 mom. Om hyresvärden godkänner att hyresförhållandet fortsätter, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte parterna kommer överens om något annat. Även om dödsboets rätt att fortsätta hyresförhållandet inte förutsätter hyresvärdens godkännande eller samtycke – alltså när meddelandet om fortsatt hyresförhållande har lämnats inom den tid som anges i momentet – har hyresvärden med stöd av det föreslagna 5 mom. rätt att av grundad anledning motsätta sig att hyresförhållandet fortsätter. Om meddelandet om fortsatt hyresförhållande lämnas senare än vad som anges i 2 mom., avgör hyresvärden om denne godkänner kravet på fortsatt hyresförhållande och behöver då inte iaktta vad som anges i det föreslagna 5 mom. Då är det inte längre fråga om att hyresförhållandet fortsätter, utan parterna ingår ett nytt hyresavtal med båda parternas samtycke.

Det föreslagna 3 mom. motsvarar huvudsakligen det gällande 2 mom. (se RP 127/1984 rd, s. 50 och 51). Den största skillnaden är att det i momentet inte längre föreskrivs om hyresvärdens rätt

att motsätta sig att hyresförhållandet fortsätter, utan samlade bestämmelser om detta finns framöver i det nya 5 mom. En annan skillnad är att det i momentet framöver används begreppet ”familjemedlem” i stället för att särskilt räkna upp de personer som avses i momentet. Liksom i det föreslagna 2 mom. avses med familjemedlem i det aktuella momentet, på samma sätt som i 45 § 1 mom., den avlidna hyresgästens make, ett barn som hör till familjen samt den avlidna hyresgästens och makens förälder. I momentet görs dessutom några smärre preciseringar av teknisk natur.

Innehållsmässigt motsvarar det föreslagna nya 4 mom. andra, tredje och fjärde meningen i det gällande 1 mom. (se RP 127/1984 rd, s. 50 och RP 304/1994 rd, s. 76). Momentet motsvarar liksom tidigare bestämmelser alla situationer där hyresförhållandet har fortsatt efter hyresgästens död antingen med bara dödsboet eller med dödsboet och en annan hyresgäst. I praktiken har uppsägningsrätten i regel ingen betydelse i de situationer som avses i 2 mom., eftersom hyresförhållandet i allmänhet upphör snabbare med stöd av 2 mom. än genom uppsägning av hyresavtalet.

I det nya föreslagna 5 mom. finns samlade bestämmelser om hyresvärdens rätt att motsätta sig att hyresförhållandet fortsätter. Momentet motsvarar till sitt innehåll huvudsakligen bestämmelserna i det gällande 3 mom. Dessutom blir omnämmandet i det gällande 2 mom. av hyresvärdens rätt att av grundad anledning motsätta sig att hyresförhållandet fortsätter en del av det nya 5 mom. som nu föreslås. (se RP 127/1984 rd, s. 50 och 51) Framöver omfattar alltså det föreslagna 5 mom. och hyresvärdens rätt att av grundad anledning motsätta sig att hyresförhållandet fortsätter situationer med fortsatt hyresförhållande enligt både det föreslagna 2 mom. och det föreslagna 3 mom. I momentet föreslås det också en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 31 § 1 mom.

46 a §. *Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död.* Denna paragraf är ny. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död och om hyresvärdens rätt att flytta sådan egendom någon annanstans efter det att hyresförhållandet har upphört. Avsikten är dock fortfarande att hyresvärden och dödsboet – eller den som med stöd av ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom – så snart som möjligt efter hyresgästens död ska avtala om hanteringen av kvarlåtenskapen och om överlämnandet av den i dödsboets besittning. I praktiken är detta dock inte alltid möjligt. I paragrafen föreslås det dessutom bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att ta hand om egendomen och om dödsboets skyldighet att ersätta hyresvärden för de behövliga kostnader som förvaringen av egendomen och utredningen av ärendet medför. Den föreslagna paragrafen innehåller också informativa hänvisningar till föreslagna 68 a § och till vissa bestämmelser i ärvdabalken (40/1965).

I det föreslagna 1 mom. föreskrivs det att hyresvärden kan flytta en avlidna hyresgästs egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den någon annanstans efter att hyresförhållandet har upphört. Vanligtvis handlar det om en situation där hyresförhållandet har upphört med stöd av föreslagna 46 § 2 mom., men det kan också handla om andra situationer där hyresförhållandet har upphört enligt 46 § och situationer där hyresvärden och dödsboet har avtalat separat om att hyresförhållandet upphör. Enligt förslaget har hyresvärden således inte rätt att flytta en avlidna hyresgästs kvarlåtenskap till andra utrymmen förrän hyresförhållandet har upphört, förutom om dödsboet eller den som med stöd av ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom har gett sitt samtycke till detta.

Till egendomen anses höra all egendom som har tillhört den avlidna hyresgästen och som har blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat

utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. I fråga om utrymmen motsvarar förslaget det som anges i samband med föreslagna 26 a §. Bestämmelsen tillämpas i princip på all egendom som har blivit kvar i ovannämnda utrymmen. Ett undantag är situationer där det t.ex. på basis av en märkning på ett föremål är uppenbart att föremålet eller annan egendom ägs av någon annan än den avlidna hyresgästen som bodde i lägenheten. Om egendomen uppenbart tillhör någon annan boende än den avlidna hyresgästen och den boende inte längre använder lägenheten, tillämpas föreslagna 68 a § på egendomen i fråga. Då är det inte tillräckligt att hyresvärden antar att egendomen tillhör någon annan boende i lägenheten – eller ens att hyresvärden anser att detta är sannolikt. Tröskeln ska vara hög. Omvänt följer av detta att om en viss egendom kan antas ha tillhört den avlidna hyresgästen, ska bestämmelserna i denna paragraf tillämpas.

Enligt förslaget kan hyresvärden flytta en avliden hyresgästs egendom ”någon annanstans”, dvs. bort från lägenheten eller från privata utrymmen inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten till något annat lämpligt och ändamålsenligt utrymme, såsom ett separat lager- eller förvaringsutrymme. Hyresvärden avgör valet av utrymme, men ska se till att utrymmet väljs så att kvarlåtenskapen inte skadas under eller efter flytten. Enligt det föreslagna 2 mom. är hyresvärden ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaksamhet. Trots det ovannämnda har hyresvärden dock rätt att genast bortskaffa avfall, såsom livsmedels- och matavfall, soppor, tomma pappåsar, engångskärl, plastpåsar och pappersavfall. Hyresvärdens skyldighet att förvara och ta hand om egendomen gäller således inte sådana föremål som betraktas som avfall.

Det rekommenderas att hyresvärden alltid gör upp en enkel förteckning över kvarlåtenskapen och fotograferar den för att det inte senare ska uppstå oklarheter om egendomens storlek eller skick.

I 2 mom. föreslås det en informativ hänvisning till 18 kap. 3 och 4 § i ärvdabalken. I praktiken blir bestämmelserna i 18 kap. 4 § i ärvdabalken tillämpliga i situationer där en ensamboende hyresgäst har avlidit. I nuläget har det ibland varit oklart hur hyresvärden ska gå till väga om ingen börjar sköta en avliden hyresgästs ärenden eller tar emot kvarlåtenskap som blivit kvar i hyreslägenheten. Därför anses det att det behövs en informativ hänvisning.

I 3 mom. föreslås det bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att ta hand om egendomen. Enligt förslaget är hyresvärden skyldig att ta hand om en avliden hyresgästs kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten eller i något utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten, tills den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller tills den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. En part som enligt ärvdabalken har rätt eller skyldighet att ta emot kvarlåtenskapen kan således ta emot den. Beroende på dödsboets förvaltningsform och på om dödsboets delägare kan nås samt i vilket skede boutredningen är, kan den kvarlåtenskap som avses i 3 mom. tas emot av exempelvis någon som avses i 18 kap. 3 § 1 mom. eller 18 kap. 4 § 1 mom. i ärvdabalken eller exempelvis en boutredningsman eller testamentsexekutor som avses i 19 kap. i ärvdabalken eller någon som utsetts av Statskontoret, om det inte finns några arvingar och arvet tillfaller staten enligt 5 kap. i ärvdabalken.

Enligt 18 kap. 3 § 1 mom. i ärvdabalken ska den delägare som bodde med arvlåtaren eller som annars kan ta hand om egendomen vårda dödsboets egendom, om samförvaltning av dödsboet inte kan åstadkommas skyndsamt. Den vårdplikt som avses i nämnda bestämmelse gäller tills alla delägare eller den som annars ska förvalta boet har tagit boets egendom i sin besittning. Enligt samma bestämmelse har den efterlevande maken vårdplikt också i det fall att han eller hon med stöd av 18 kap. 1 § i ärvdabalken inte är delägare i boet. Enligt 18 kap. 4 § 1 mom. i

ärvdabalken ska, om ingen i 18 kap. 3 § 1 mom. i ärvdabalken avsedd person börjar sköta den avlidnas egendom, den som med hänsyn till omständigheterna därtill är närmast ta egendomen i sin besittning och tillkalla delägare eller anmäla dödsfallet till rätten. Vidare är polismyndigheten enligt samma moment också skyldig att utföra vad som sagts ovan, om dess bistånd begärs eller detta annars behövs. Enligt 2 mom. i samma paragraf ska rätten, då anmälan har skett, om det behövs förordna en syssloman att ombesörja det som är delägarens skyldighet enligt 3 §.

Med uttrycket ”tar emot egendomen” i det föreslagna 3 mom. avses att besittningen av kvarlåtenskapen övergår från hyresvärden till den part som med stöd av ärvdabalken kan ta emot egendomen.

Hyresvärden är under den tid som nämns i 3 mom. skyldig att ta hand om en avliden hyresgästs kvarlåtenskap som om den vore hans eller hennes egen. Med att ta hand om avses att hyresvärden är skyldig att vidta skäliga åtgärder för att skydda kvarlåtenskapen mot skador och förstörelse. Omfattningen av hyresvärdens skyldigheter att ta hand om egendomen avgörs från fall till fall utifrån en helhetsbedömning, där man beaktar bland annat egendomens art och värde. Allmänt taget begränsas hyresvärdens skyldigheter till att skydda egendomen mot yttre fysiska skador, och t.ex. kan man i regel inte förutsätta att hyresvärden tecknar försäkringar eller betalar försäkringspremier, om det inte är fråga om särskilt värdefull egendom. Enligt förslaget ansvarar hyresvärden för skada på egendomen, om hyresvärden har orsakat skadan avsiktligt eller av oaktsamhet.

I det föreslagna 4 mom. anges att behövliga kostnader för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendomen ska betalas av dödsboets medel till hyresvärden med iakttagande av vad som föreskrivs om boutredningsskulder i 21 kap. 1 § i ärvdabalken.

I 18 kap. 5 § i ärvdabalken anges att skäliga kostnader för begravning och bouppteckning samt kostnader som är nödvändiga för boets vård, förvaltning och utredning (boutredningsskulder) betalas av boets medel enligt bestämmelserna i 21 kap. 1 §. Enligt 21 kap. 1 § i ärvdabalken betalas boutredningsskuldena före övriga skulder i den ordning som de förfaller till betalning. Även om ärvdabalken inte innehåller någon förteckning över kostnader som kan anses behövliga när dödsboet ordnas upp för arvskifte, är det klart att lagringskostnaderna för dödsboets lösöre samt de åtgärder som vidtas för att trygga bevarandet av dödsboets egendom och för att utreda ärendet är boutredningsskulder och därmed också sådana behövliga kostnader som dödsboet ska ersätta hyresvärden.

Som behövliga kostnader enligt detta moment betraktas sådana kostnader som är behövliga för att hyresvärdens skyldigheter att ta hand om egendomen ska kunna fullgöras på behörigt sätt och för att ärendet ska kunna utredas. Sådana kostnader är bland annat kostnader för packning, flyttning och förvaring av egendomen samt andra nödvändiga kostnader som orsakas av arbete som hyresvärden utför eller låter utföra för att säkerställa att kvarlåtenskapen på behörigt sätt överlämnas i dödsboets besittning. Om kvarlåtenskapen är särskilt värdefull kan hyresvärden också behöva teckna en egendomsförsäkring. Då ska också försäkringspremierna ersättas hyresvärden som behövliga kostnader.

Hyresvärden har bevisbördan för att visa att kostnaderna för utredningen av ärendet och omhändertagandet av egendomen har varit behövliga och nödvändiga, i fråga om både grunden för kostnaderna och kostnadernas belopp. Om kostnaderna inte avviker nämnvärt från den allmänna nivån, kan utgångspunkten anses vara att de övriga kostnaderna för förvaring, lagring och omhändertagande av egendomen är behövliga i fråga om både grunden för kostnaderna och kostnadernas belopp. Däremot förutsätter kostnaderna för utredningen av ärendet i princip en

noggrannare redogörelse för både grunden för kostnaderna och kostnadernas belopp. Om det hade varit möjligt att utreda ärendet förmånligare och genom mindre åtgärder och det hade varit fråga om ett sedvanligt ärende, kan kostnaderna i allmänhet inte anses vara behövliga till den del de överstiger de normala kostnaderna för utredning av ett motsvarande ärende. Om en åtgärd dock hade behövts med beaktande av omständigheterna kring utredningen av ärendet, kan även kostnader som överskrider normala kostnader anses behövliga enligt en prövning från fall till fall.

46 b §. *Övergång av egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer.* Denna paragraf är ny. Den föreslagna paragrafen är en specialbestämmelse för situationer där det trots ansökan inte går att förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken för den avlidna hyresgästens dödsbo. Om de villkor som anges i paragrafen uppfylls och domstolen bedömer att det behövs, kan domstolen med stöd av paragrafen bestämma att den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap som avses i föreslagna 46 a § 1 mom. i LHBL och som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den ska övergå i hyresvärdens ägo utan vederlag.

Enligt det föreslagna 1 mom. kan paragrafen tillämpas endast när ett ärende angående förordnande av syssloman enligt 18 kap. 4 § i ärvdabalken har inletts vid domstolen. Hyresvärdens yrkande på att egendomen ska övergå i hyresvärdens ägo är således inte och kan inte vara ett självständigt ansökningsärende, utan det behandlas som ett anknutet yrkande till ett ärende angående förordnande av syssloman.

Domstolen kan inte på eget initiativ bestämma att kvarlåtenskapen ska övergå till hyresvärden, utan övergång av egendomen förutsätter alltid ett uttryckligt yrkande av hyresvärden. Med tanke på prövningen av yrkandet har det ingen betydelse om ett ärende angående förordnande av syssloman enligt 18 kap. 4 § i ärvdabalken har inletts av hyresvärden eller någon annan. Däremot kan endast hyresvärden föra talan då ett yrkande på övergång av egendomen framställs. Om ett ärende angående förordnande av syssloman inleds av någon annan än hyresvärden, är domstolen inte på tjänstens vägnar skyldig att utreda hyresvärdens identitet eller ge hyresvärden tillfälle att bli hörd i ärendet.

För det andra förutsätter ett förordnande av syssloman som avses i momentet att domstolen bedömer att förutsättningarna för förordnande uppfylls, men att domstolen trots att förutsättningarna uppfylls inte kan förordna en syssloman, eftersom ingen har gett sitt samtycke till uppdraget. Om det är möjligt att förordna en syssloman eller om förutsättningarna för förordnande av syssloman inte i övrigt uppfylls, har hyresvärden inget rättsligt intresse i ärendet och ett förordnande om att egendomen ska övergå i hyresvärdens ägo kan inte utfärdas. En förutsättning för ett förordnande om att egendomen ska övergå till hyresvärden är således alltid att ett förordnande av syssloman förhindras enbart av den orsaken att ingen samtycker till uppdraget.

Även i en situation där ingen ger sitt samtycke till uppdraget som syssloman, men förutsättningarna för förordnande av syssloman i övrigt uppfylls, har domstolen prövningsrätt i fråga om huruvida den utfärdar ett förordnande om att egendomen ska övergå till hyresvärden eller inte.

För tydlighetens skull konstateras det att domstolens beslut att avslå hyresvärdens eller någon annan parts yrkande på förordnande av syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken på den grund att ingen har gett sitt samtycke till uppdraget som syssloman inte hindrar hyresvärden från att senare inleda ärendet på nytt och samtidigt framställa ett i denna paragraf avsett yrkande på att egendomen ska övergå till hyresvärden.

I det föreslagna 2 *mom.* föreskrivs det om de omständigheter som domstolen ska beakta vid prövningen av det förordnande som avses i 1 *mom.* Vid bedömningen ska domstolen för det första beakta kvarlåtenskapens storlek och dess totala värde. Eftersom hyresvärden i princip inte har information om hyresgästens övriga kvarlåtenskap än den som avses i föreslagna 46 a § 1 *mom.* i LHBL, begränsas hyresvärdens utredningsskyldighet till den egendomen. Enligt förslaget ska hyresvärden således lägga fram en utredning om storleken på och det totala värdet av den kvarlåtenskap som blivit kvar i hyresbostaden och i utrymmen i anslutning till den. Domstolen behöver inte inhämta utredning på tjänstens vägnar, men den ska ge hyresvärden tillfälle att lämna en utredning eller komplettera den, om en utredning inte har lämnats in eller om den verkar bristfällig med tanke på en ändamålsenlig bedömning. Om hyresvärden inte ens på begäran lämnar in en utredning, ligger detta i allmänhet hyresvärden till last. Utredningen kan presenteras t.ex. med fotografier, förteckningar eller beräkningar. Hyresvärden behöver inte presentera en uttömmande egendomsförteckning eller en exakt uppskattning i euro, utan t.ex. en riktgivande uppskattning av egendomens totala värde kan anses vara tillräcklig. Om domstolen inte har tillgång till någon annan utredning om hyresgästens kvarlåtenskap än den utredning som hyresvärden lämnat in, grundar sig bedömningen enbart på denna utredning.

Domstolen kan avslå hyresvärdens yrkande t.ex. i en situation där den bedömer att det är sannolikt att en syssloman kan förordnas senare. En sådan situation kan uppstå i synnerhet om domstolen bedömer det sannolikt att någon antagligen ger eller kommer att ge sitt samtycke till uppdraget som syssloman inom skälig tid, med hänsyn till kvarlåtenskapens värde. Vid bedömningen av skälig tid ska således särskilt det uppskattade totala värdet av kvarlåtenskapen beaktas. Ju mindre det uppskattade totala värdet av kvarlåtenskapen är, desto osannolikare kan det anses vara att någon skulle ge sitt samtycke till uppdraget som syssloman. Om hyresvärden däremot har lagt fram en utredning om kvarlåtenskapen i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den och om kvarlåtenskapens värde, men ingen trots detta ger sitt samtycke till uppdraget som syssloman, ska domstolen i princip utfärda ett förordnande om att egendomen ska övergå i hyresvärdens ägo.

Enligt det föreslagna 3 *mom.* ska domstolen när den utfärdar förordnandet i tillämpliga delar beakta vad som föreskrivs i föreslagna 68 a § 4 och 5 *mom.* i LHBL. Detta innebär för det första att en avliden hyresgästs kvarlåtenskap enligt föreslagna 46 a § 1 *mom.* i LHBL inte övergår i hyresvärdens ägo till den del det är fråga om egendom som avses i 4 § 1 *mom.* i hittegodslagen och vars förvärv eller innehav är förbjudet eller kräver tillstånd av myndighet. Äganderätten övergår inte heller om det är fråga om egendom som avses i 18 § i hittegodslagen. Dessutom övergår inte äganderätten om något annat följer av någon annan lag. Däremot kan domstolen, med avvikelse från vad som föreslås i föreslagna 68 a § i LHBL, bestämma att egendom som avses i 17 § i hittegodslagen övergår i hyresvärdens ägo, om sådan egendom ingår i den kvarlåtenskap som avses i föreslagna 46 a § 1 *mom.* i LHBL.

I momentet föreslås det dessutom en bestämmelse om att de behövliga kostnader för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendom som orsakats hyresvärden på yrkande av hyresvärden ska ersättas på det sätt som föreskrivs i föreslagna 46 a § 4 *mom.* i LHBL. Vid tillämpningen av bestämmelsen ska i tillämpliga delar beaktas vad som framförs i motiveringarna till föreslagna 46 a § 4 *mom.* i LHBL.

48 §. *Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för bostadslägenhet.* I paragrafens 4 *mom.* föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 31 § 1 *mom.*

52 §. Uppsägningstiden. Det föreslås att *1 mom.* preciseras språkligt, så att det framöver handlar om när hyresavtalets uppsägningstid börjar löpa och inte längre om från vilken dag uppsägningstiden räknas.

I *2 mom.* föreslås det att bestämmelserna om uppsägningstid för hyresvärden ändras. Det handlar om en dubbel ändring: för det första förkortas den längre uppsägningstiden för hyresvärden från sex månader till fyra månader och för det andra tillämpas den längre uppsägningstiden om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott. I nuläget har den längre uppsägningstiden för hyresvärden tillämpats på hyresförhållanden som har fortgått minst ett år. Den föreslagna ändringen innebär att den kortare uppsägningstiden för hyresvärden, dvs. uppsägningstiden på tre månader, framöver tillämpas på hyresförhållanden som fortgått mindre än två år.

Den föreslagna ändringen gäller endast hyresavtal som ingåtts efter lagens ikraftträdande. På hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande tillämpas således fortfarande en uppsägningstid på sex månader för hyresvärden, om hyresförhållandet har fortgått minst ett år.

Det föreslås att det till *4 mom.* fogas en bestämmelse som förhindrar avtal om den första möjliga tidpunkten för när hyresavtalets uppsägningstid börjar. Enligt förslaget är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt enligt vilket uppsägningstiden kan börja första gången inom en viss tid från det att hyresförhållandet började. Om avtalet trots allt innehåller ett sådant avtalsvillkor som beskrivs ovan, ska avtalet ända från början på sedvanligt sätt betraktas som ett hyresavtal som gäller tills vidare och som kan sägas upp.

Den föreslagna bestämmelsen gäller endast den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. Detta förhindrar alltså inte att man avtalar om att hyresavtalets uppsägningstid börjar löpa regelbundet vid en annan tidpunkt än den sista dagen i månaden enligt paragrafens *1 mom.* I hyresavtal kan man således fortsättningsvis avtala om att uppsägningstiden börjar löpa t.ex. endast en gång per år.

Syftet med ändringen är att förtydliga avtalspraxisen i anknytning till giltighetstiden för hyresavtal, så att man framöver kommer överens om hyresförhållandets minimilängd i enlighet med föreslagna *4 §*. Syftet med ändringen är dock inte att förhindra att man kan avtala om en minimitid för hyresförhållandet. Därför är det möjligt att genom avtalstolkning komma fram till att parternas gemensamma syfte har varit att avtala om en minimitid för hyresavtalet enligt föreslagna *4 §*, även om man i avtalet skulle ha använt formuleringar som hänvisar till den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar. En sådan tolkning av avtalet förutsätter dock att man som resultat av avtalstolkningen kan konstatera att avtalsparternas gemensamma syfte har varit något annat än vad som antecknats i avtalet. Eftersom bestämmelsen inte ska tillämpas på befintliga hyresavtal gäller ovannämnda naturligtvis endast avtal som ingåtts efter att lagen trätt i kraft.

54 §. Uppsägningsmeddelande. Det föreslås att paragrafens rubrik ändras så att den motsvarar de andra föreslagna ändringarna. Eftersom det i propositionen föreslås att nya paragrafer om delgivning stiftas, behöver paragrafens rubrik preciseras på motsvarande sätt.

Det föreslås att *3 mom.* och *4 mom.* upphävs, eftersom det i propositionen föreslås att separata nya paragrafer om delgivning stiftas.

Enligt förslaget kompletteras paragrafen med ett nytt *6 mom.*, enligt vilket bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i *13 a–13 d §*. Det är fråga om en informativ hänvisning.

55 §. Uppsägning av hyresavtal med tillstånd från domstolen. Det föreslås att paragrafens rubrik och 1 mom. ändras. Enligt förslaget utvidgas möjligheten till uppsägning med tillstånd från domstolen enligt 1 mom. till att gälla alla hyresavtal oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början. Framöver framgår detta också av paragrafens rubrik.

56 §. Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare. I paragrafens 3 mom. föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 31 § 1 mom.

61 §. Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet. Det föreslås att det till 1 mom. fogas en ny 7 punkt med stöd av vilken hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet förutom av de hävningsgrunder som redan nämns i bestämmelsen även av något annat synnerligen vägande skäl. Dessutom föreslås det att 2 mom. ändras så att det framöver tydligt hänvisar till de hävningsgrunder som momentet gäller.

Något annat synnerligen vägande skäl som enligt förslaget fogas till 1 mom. ska framöver omfatta t.ex. situationer där det samtidigt är fråga om flera hävningsgrunder. Ett synnerligen vägande skäl som avses i momentet kan också vara upprepade eller kontinuerliga överträdelser av en enskild hävningsgrund, så att handlingen eller försummelsen inte enskilt bedömt ger hyresvärden rätt att häva avtalet. På motsvarande sätt kan ett synnerligen vägande skäl från fall till fall vara t.ex. brott mot anmälningsskyldigheten enligt föreslagna 17 a § eller brott mot rökförbudet som anges i föreslagna 26 a § eller i ett avtal mellan parterna. Ett synnerligen vägande skäl kan också vara brott mot en annan förpliktelse eller ett annat förbud som avtalats i hyresavtalet, förutsatt att avtalsbrottet som helhet betraktat kan anses vara tillräckligt allvarligt.

För att synnerligen vägande skäl ska föreligga krävs det inte att en hävningsgrund enligt någon gällande lag uppfylls eller att en förpliktelse som uttryckligen avtalats i hyresavtalet överträds. Ett synnerligen vägande skäl ska dock hänföra sig till hyresförhållandet och till ett allvarligt brott från hyresgästens sida mot de förpliktelser som följer av hyresförhållandet. Ett synnerligen vägande skäl hänför sig då ofta till brott mot de så kallade biförpliktelserna i avtalet. I ett hyresförhållande är hyresgästens huvudsakliga förpliktelse att betala hyran. Biförpliktelser kan däremot utöver vad parterna kommit överens om även grunda sig t.ex. på vedertagen praxis i hyresförhållanden som gäller utan separat överenskommelse. I hyresavtalet behöver parterna inte separat avtala t.ex. om att hyresgästen inte får föra eller tillåta ett störande liv i lägenhet. Att föra eller tillåta ett störande liv innebär alltså ett brott mot en biförpliktelse i hyresförhållandet, eftersom hyresgästen är skyldig att använda lägenheten på behörigt sätt och enligt god sed så att även grannarna och deras hemfrid beaktas. Att föra ett störande liv kan redan i nuläget vara en grund för hävning av hyresavtalet, om det sker i lägenheten eller i de gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen använder. I hyresavtalet behöver parterna inte heller separat avtala t.ex. om att hyresgästen inte får hota hyresvärden eller grannarna eller odla växter som används som narkotika i lägenheten. I rättspraxis har dock även dessa omständigheter ansetts utgöra grunder för hävning av hyresavtalet. Konstaterande av synnerligen vägande skäl förutsätter dock inte en separat bedömning av huruvida det är fråga om brott mot en biförpliktelse i avtalet.

Den föreslagna nya hävningsgrunden kan också tillämpas t.ex. i en situation där hyresgästen för ett störande liv i lägenhetens, bostadsbyggnadens eller fastighetens omedelbara närhet, dvs. någon annanstans än i lägenheten eller i de gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen använder. Hävningsgrunden som gäller att föra ett störande liv skyddar framför allt hemfriden för hyresgästens grannar. Ett störande liv kan emellertid i vissa situationer störa grannarnas hemfrid även då hyresgästen inte skulle föra ett störande liv i lägenheten eller i de gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen

använder. Detsamma gäller också t.ex. brott mot bestämmelserna om bevarande av hälsa eller ordning. Synnerligen vägande skäl som avses i bestämmelsen kan således föreligga t.ex. om hyresgästen gör sig skyldig till ett allvarligt våldsbrott i lägenhetens, bostadsbyggnadens eller fastighetens omedelbara närhet och gärningen objektivt sett bidrar till att avsevärt försämra grannarnas hemfrid och trygghetskänsla. Bedömningen ska alltid grunda sig på en helhetsbedömning där man beaktar gärningens eller förfarandets allvar, dess samband med boendet samt användningen av lägenheten och fastigheten, liksom konsekvenserna för grannarnas trygghetskänsla och hemfrid. Vid bedömningen ska dessutom beaktas om gärningen eller förfarandet har varit en enskild engångshändelse eller fortlöpande och upprepade händelser samt i hur omedelbar närhet av lägenheten, bostadsbyggnaden eller fastigheten gärningen eller förfarandet har skett. Lindrigare brott, såsom snatteri, eller brott som inte har någon betydande inverkan på boendet eller grannarnas allmänna trygghetskänsla och hemfrid räcker i allmänhet inte som hävningsgrund ens om de inträffar upprepade gånger.

Liksom för de övriga hävningsgrunderna föreligger det enligt 3 mom. i den gällande lagen inte rätt att häva hyresavtalet av synnerligen vägande skäl, om förfarandet som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse. I fråga om den föreslagna nya hävningsgrunden är det gällande 3 mom. dock mindre relevant, eftersom det förfarande som utgör hävningsgrund inte kan vara av ringa betydelse, om det samtidigt finns synnerligen vägande skäl för hävningen.

Huruvida det förfarande som utgör hävningsgrund är av ringa betydelse ska i första hand bedömas utifrån objektiva kriterier. Bedömningen ska alltså grunda sig på vilket förfarande i hyresavtalsförhållanden som normalt anses vara sådant att det berättigar till hävning av avtalet. Huruvida betydelsen av det förfarande som utgör hävningsgrund är ringa ska dock bedömas även ur avtalsparternas synvinkel. Förfarandet kan anses ha annan än ringa betydelse även då en förnuftig person i hyresgästens ställning (bonus pater familias) borde ha förstått att en förnuftig person i hyresvärdens ställning anser att hyresgästens agerande berättigar till hävning av avtalet.

Vid bedömningen av om en hävningsgrund föreligger kan också avtalsparternas subjektiva uppfattningar ha betydelse i vissa situationer. Hävning av avtalet av synnerligen vägande skäl förutsätter med stöd av föreslagna 62 § 1 och 3 mom. att hyresvärden har gett hyresgästen en varning om utövande av hävningsrätt, förutom om hyresgästen har förfarit synnerligen klandervärt. Genom att ge hyresgästen en varning kan hyresvärden alltså underrätta hyresgästen om sin uppfattning om att det föreligger en hävningsgrund. Tack vare varningen kan hyresgästen inte till sin fördel säga sig vara ovetande om att hyresvärden har ansett att hyresgästens agerande berättigar till hävning av hyresavtalet. I och med varningen har hyresgästen också möjlighet att rätta till sitt agerande. Eftersom hävningen förutsätter synnerligen vägande skäl, kan en avtalsparts subjektiva uppfattning om huruvida det föreligger en hävningsgrund dock inte ha någon avgörande betydelse.

Av det gällande 4 mom. följer framöver att en hyresvärd som åberopar något annat synnerligen vägande skäl ska göra detta inom skälig tid från det att skälet kom till hyresvärdens kännedom.

Om hyresvärden ger en varning om utövande av hävningsrätt eller lämnar ett meddelande om hävning på en grund som kan anses vara ett annat synnerligen vägande skäl, ska skälet specificeras och meddelas till hyresgästen. Det räcker alltså inte med att ”ett annat synnerligen vägande skäl” skrivs in i varningen eller meddelandet. För tydlighetens skull kan det konstateras att parterna inte genom avtal på förhand på ett bindande sätt kan fastställa vilket förfarande som ska anses eller kan anses vara ett sådant annat synnerligen vägande skäl som avses i bestämmelsen.

Det föreslås att 2 mom. ses över. Enligt det gällande 2 mom. gäller en hävningsgrund som ansluter sig till användningen av lägenheten i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder med anledning av hyresförhållandet. Enligt förarbetena till momentet var momentet avsett att motsvara 61 § 3 mom. i hyreslagen från 1987, där man specificerade hävningsgrunderna som också gällde gemensamma rum i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder på grund av hyresförhållandet. Momentets ordalydelse ändrades dock så att det gällande 2 mom. endast hänvisar till användningen av lägenheten. Användningen av lägenheten nämns uttryckligen endast i 1 mom. 3 punkten, enligt vilken en grund för hävning är att lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än det som förutsattes då hyresavtalet ingicks. Ordalydelsen i det gällande 2 mom. omfattar således inte entydigt situationer där hyresgästen gör sig skyldig till ett i 1 mom. 2 eller 4–6 punkten avsett förfarande någon annanstans än i lägenheten. Eftersom lagstiftarens avsikt har varit att hänvisa till alla hävningsgrunder där lägenheten nämns, föreslås det att bestämmelsens ordalydelse ändras så att den framöver hänvisar till 1 mom. 2–6 punkten.

I det gällande 2 mom. hänvisar uttrycket ”i tillämpliga delar” också till sådana gemensamma anordningar i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder med anledning av hyresförhållandet. Bestämmelsen kan till nämnda delar närmast hänvisa till 1 mom. 5 punkten, dvs. vanvård av lägenheten. Vanvård av gemensamma anordningar som hyresgästen använder kan framöver bedömas med stöd av 1 mom. 7 punkten i förslaget. Därför är det i 2 mom. inte längre nödvändigt att ens ”i tillämpliga delar” hänvisa till anordningar.

62 §. Varning om utövande av hävningsrätt. Det föreslås att det till första meningen i 1 mom. fogas den hävningsgrund som avses i föreslagna 61 § 1 mom. 7 punkten. Enligt förslaget förutsätter således hävning av hyresavtalet av synnerligen vägande skäl i regel en varning, förutom om hyresgästen har förfarit synnerligen klandervärt. Samtidigt föreslås det att det till andra meningen i momentet fogas en informativ hänvisning till de föreslagna bestämmelserna om delgivning i 13 a–13 d §. För tydlighetens skull flyttas nämnda mening dock till ett nytt 2 mom. Samtidigt blir det gällande 2 mom. ett nytt 3 mom. och det gällande 3 mom. ett nytt 4 mom. Det föreslås dock inga ändringar i ordalydelsen eller innehållet i det gällande 2 mom., dvs. det föreslagna nya 3 mom.

Enligt det gällande 3 mom. behövs ingen varning bland annat om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förfarit synnerligen klandervärt. Undantagsbestämmelsen som gäller synnerligen klandervärt förfarande ska alltså enligt förslaget också omfatta vanvård av lägenheten. Undantaget omfattar också den föreslagna nya hävningsgrunden. Framöver behövs således inte längre någon varning, om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt. Enligt förslaget placeras bestämmelsen i 4 mom.

66 §. Meddelande om hävning av hyresavtalet. Det föreslås att 2 mom. ändras. Eftersom det i propositionen föreslås att nya paragrafer om delgivning stiftas, ändras bestämmelsen så att den motsvarar de föreslagna ändringarna genom att till momentet foga en informativ hänvisning till 13 a–13 d §. Det föreslås också att det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom., enligt vilket hävningen är utan verkan, om den inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i paragrafen. Bestämmelsen motsvarar tolkningen av den gällande lagen och förändrar alltså inte rättsläget. Motsvarande omnämnande som gäller uppsägningsmeddelande finns i 54 § 5 mom. i den gällande lagen.

68 §. Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört. Det föreslås att paragrafen ändras så att flyttningsdagen framöver anses vara den dag då hyresavtalet upphör.

Enligt förslaget upphör avtalet att gälla den dag då det upphör till följd av uppsägning eller hävning eller för att den avtalade hyrestiden har löpt ut. Tidpunkten för när avtalet upphör bestäms således utifrån ett uppsägningsmeddelande eller ett hävningsmeddelande. Avtalet kan också upphöra genom att avtalsparterna avtalar om tidpunkten för när det ska upphöra. Enligt förslaget är flyttningsdagen således samma dag som avtalets slutdatum. Även utan något särskilt omnämnande är det uppenbart att lägenheten helt och hållet ska överlåtas i hyresvärdens besittning på flyttningsdagen. Därför måste hyresgästen också flytta på flyttningsdagen, om inte något annat har avtalats.

Parterna kan dock också avtala något annat om flyttningsdagen än vad som föreslås i paragrafen. Exempelvis kan parterna avtala om att flyttningsdagen är vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde.

68 a §. *Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört.* Denna paragraf är ny. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om egendom som blivit kvar i lägenheten i en situation när hyresförhållandet har upphört och ingen längre bor i lägenheten. Den föreslagna paragrafen tillämpas endast i sådana fall där hyresgästen och andra boende har övergett lägenheten frivilligt. Paragrafen ska således inte tillämpas om man utifrån omständigheterna kan dra slutsatsen att lägenheten fortfarande är bebodd eller fortfarande används. Då bör hyresvärden i sista hand ansöka om vräkning av hyresgästen. Den föreslagna paragrafen tillämpas också när egendom har glömts kvar i lägenheten. I paragrafen görs alltså ingen skillnad på om egendomen avsiktligt har lämnats kvar i lägenheten eller glömts där t.ex. på grund av vårdslöshet. I paragrafen föreslås det dessutom bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att ta hand om egendomen under en viss tid samt om hyresgästens skyldighet att ersätta de behövliga kostnader som hyresvärden haft för att ta hand om och bortskaffa egendomen. I paragrafen föreslås det också vissa undantag när det gäller övergång av äganderätten och bortskaffande av egendom.

I 1 mom. föreslås det bestämmelser om att egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den utan vederlag övergår till hyresvärden efter en tidsfrist som anges i 2 mom., såvida inte hyresgästen eller en annan boende tar egendomen i sin besittning inom utsatt tid.

Med egendom avses enligt förslaget all sådan egendom som har blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. I fråga om utrymmen motsvarar bestämmelsen det som anges i samband med föreslagna 26 a §. Bestämmelsen tillämpas i princip på all egendom som har blivit kvar i ovannämnda utrymmen. Ett undantag är dock en situation där det t.ex. på basis av en märkning på ett föremål eller någon annan särskild omständighet framgår att föremålet eller egendomen ägs av någon annan än hyresgästen eller en annan boende som har bott i lägenheten. Med någon annan boende som har bott i lägenheten avses t.ex. hyresgästens familjemedlemmar eller en underhyresgäst. Att överskrida tröskeln ”kan antas” förutsätter inte någon särskilt hög sannolikhetsgrad. Sannolikhetsströskeln ska således vara låg, om det inte är fråga om delade utrymmen där det fortfarande bor andra hyresgäster.

Hyresvärden har dock rätt att genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål. Om det är fråga om avfall eller klart värdelös egendom, är hyresvärden således inte skyldig att underrätta hyresgästen om sådan egendom eller att se till att den förvaras tills hyresgästen tar emot den eller tills tidsfristen har gått ut. Även om egendomen i övrigt kan anses vara avfall eller klart värdelös får den enligt förslaget dock inte bortskaffas genast, om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål, utan då ska någon av tidsfristerna i 2 mom. iakttas.

Dessutom bör det observeras att det i 4 och 5 mom. föreskrivs om vissa särskilda situationer där äganderätten inte övergår eller egendomen inte får bortskaffas, med undantag för avfall.

Med avfall avses föremål och ämnen som inte är avsedda att förvaras och som vanligen förstörs eller kastas bort i samband med en flytt. Avfall är således t.ex. matavfall, livsmedel som snabbt förfärs och annan motsvarande egendom som inte kan förvaras, soppor och plastpåsar, pappåsar, engångskärl samt reklampost och annat pappersavfall.

Med klart värdelös egendom avses föremål som inte har något återförsäljningsvärde eller bruksvärde. Som sådana föremål kan nämnas t.ex. slitna och smutsiga kläder, smutsiga kärl, trasiga eller avsevärt skadade möbler, trasiga elektronikapparater eller andra oanvändbara föremål vars värde är obefintligt eller mycket litet. Hyresvärden är således inte skyldig att förvara egendom vars värde är obefintligt eller så litet att det inte kan anses vara motiverat att förvara egendomen. Gränsdragningen kan i vissa fall vara svår i fråga om huruvida egendomen är så värdelös att den genast får bortskaffas. I oklara fall ska försiktighet iakttas och det ska anses att egendomen inte genast kan bortskaffas, utan hyresvärden ska underrätta hyresgästen om egendomen, eller om detta inte är möjligt ska hyresvärden vänta i fyra månader. Om egendom bortskaffas innan tidsfristen har gått ut sker detta på hyresvärdens eget ansvar och hyresvärden kan bli ersättningsskyldig, om hyresgästen har försökt hämta egendomen i fråga inom utsatt tid och det visar sig att egendomen inte var sådan att den genast borde ha bortskaffats.

Såsom konstaterats ovan betraktas inte fotografier, handlingar och andra motsvarande föremål som avfall eller klart värdelös egendom. I lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den kan det bli kvar fotografier eller dagböcker som har ett affektionsvärde för hyresgästen eller någon annan boende, eller betydelsefulla dokument, såsom bokföring, kvitton och fakturor. Handlingar som tar endast litet utrymme och som normalt är särskilt betydelsefulla för hyresgästen eller en annan boende – såsom betyg, testamenten, gåvobrev, kvitton och verifikat, bokförings- och beskattningsmaterial, köpebrev samt avtal om avbetalningsköp – liksom handlingar som innehåller uppgifter om hyresgästens eller en annan boendes privatliv ska förvaras åtminstone under den föreskrivna tidsfristen och om möjligt till och med ännu längre. Föremål som normalt kan antas ha ett betydande affektionsvärde är förutom fotografier t.ex. släktklenoder och traditionsföremål, konstverk och målningar, barnteckningar, personliga brev och kort samt medaljer och priser.

Det rekommenderas att hyresvärden alltid gör upp en enkel förteckning över egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den samt fotograferar egendomen så att det inte senare uppstår oklarheter om vilken egendom som blivit kvar i utrymmena.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det om tidsfrister efter vilka egendomen övergår till hyresvärden. När tidsfristen har gått ut och hyresgästen eller någon annan boende inte har hämtat egendomen, förlorar de sin rätt till den och egendomen övergår utan vederlag till hyresvärden, alltså om inte något annat följer av 4 och 5 mom. Enligt förslaget är tidsfristen en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om den egendom som blivit kvar och om övergången av äganderätten. I meddelandet ska nämnas att hyresgästens eller en boendes egendom har blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den och att egendomen som blivit kvar övergår i hyresvärdens ägo, om den inte hämtas före ett visst datum. Datumet bestäms utifrån om delgivningen har skett per brevpost eller via en elektronisk kommunikationskanal. Om meddelandet delges per brevpost ska datumet anges som datumet då meddelandet sändes plus minst en månad och sju dagar. Om meddelandet däremot delges via en elektronisk kommunikationskanal, ska datumet anges som datumet då meddelandet

sändes plus minst en månad och tre dagar. I meddelandet ska naturligtvis också hyresvärdens kontaktuppgifter uppges.

I situationer där hyresvärden inte kan nå hyresgästen efter att hyresgästen har flyttat, föreskrivs det i 2 mom. att egendomen i vilket fall som helst övergår till hyresvärden fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Om det dock inte finns någon tillförlitlig utredning om när hyresgästen i själva verket lämnade lägenheten, räknas tidsfristen från den tidpunkt då hyresvärden fick bostaden i sin besittning. Även om det med stöd av paragrafen inte är absolut nödvändigt att hyresvärden lämnar ett meddelande till hyresgästen, har hyresvärden i allmänhet ett intresse av att lämna ett meddelande för att tidsfristen på en månad ska börja löpa och skyldigheten att ta hand om egendomen och skadeståndsansvaret i anslutning till den upphör.

I 3 mom. föreslås det bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att ta hand om egendomen. Således är hyresvärden skyldig att ta hand om den egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den tills hyresgästen har tagit emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 2 mom. har gått ut. Hyresvärden ska under den nämnda tiden ta hand om egendomen som om den vore hans eller hennes egen. Med att ta hand om egendom avses att hyresvärden är skyldig att vidta skäligen åtgärder för att skydda hyresgästens egendom mot skador och förstörelse. Omfattningen av skyldigheten bestäms från fall till fall bland annat utifrån egendomens art och värde. Vanligtvis begränsas hyresvärdens skyldighet till att skydda egendomen mot yttre fysiska skador. Till exempel kan man i allmänhet inte förutsätta att hyresvärden tecknar eller betalar försäkringar, om det inte är fråga om ett särskilt värdefullt föremål. Hyresvärden ansvarar för skada på egendomen, om hyresvärden har orsakat skadan avsiktligt eller av oaktsamhet. För tydlighetens skull konstateras att hyresvärdens skyldighet att ta hand om egendom inte gäller avfall eller klart värdelös egendom som avses i 1 mom., förutom om sådan egendom är särskild egendom eller om något annat följer av 4 eller 5 mom.

I det föreslagna 3 mom. föreskrivs det dessutom att hyresgästen är skyldig att ersätta de behövliga kostnader som hyresvärden haft för att ta hand om och bortskaffa egendomen. Med behövliga kostnader avses kostnader som är nödvändiga för att ta hand om eller bortskaffa egendom. Med kostnader avses både kostnader för omhändertagande och bortskaffande av egendom och ersättning för det arbete som hyresvärden utfört eller låtit utföra.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det att äganderätten till egendomen trots allt inte övergår med stöd av paragrafen och att egendomen, med undantag för avfall, inte får bortskaffas, om något annat följer av någon annan lag eller om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt.

Hänvisningen till ”någon annan lag” i momentet avser en situation där den egendom som hittats i lägenheten till sin art är sådan att äganderätten inte kan övergå till hyresvärden, eftersom detta föreskrivs i någon annan författning. Då tillämpas lagen i fråga eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller andra författningar på lägre nivå. Till exempel ska förordningen om införande av strafflagen (39-101/1889) beaktas. Detta innebär att även om hyresvärden eller den som fått egendomen i sin besittning efter hyresvärden har handlat i god tro, ska dessa lämna tillbaka egendomen till rätt ägare i de fall som avses i 11 § i förordningen om införande av strafflagen. Samtidigt bör man beakta att vissa egendomsslag tillhör t.ex. staten (se lagen om fornminnen 295/1963) eller försvarsmakten (se förordningen om fynd och bärgning av gods som tillhört försvarsmakten 84/1983).

Äganderätten till egendomen övergår inte heller till hyresvärden, om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt. Om lägenheten inte har övergetts frivilligt, kan det inte heller anses att egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i

anslutning till den skulle ha kasserats eller lämnats kvar där frivilligt. Då ska det anses att hyresgästen inte heller har haft någon vilja att kassera egendomen. Det avgörande är hur situationen, dvs. omständigheterna, ser ut utåt objektivt sett. Med en objektiv bedömning av situationen avses en normalt omsorgsfull lägesbedömning av om det med beaktande av egendomens storlek, art, värde och andra omständigheter finns grundad anledning för en tredje person att anse att hyresgästen inte längre använder bostaden och inte tänker återvända dit. Om bostaden t.ex. är hemtrevligt inredd och inget tyder på att hyresgästen endast skulle ha tagit med sig de mest nödvändiga och värdefulla föremålen ur lösöret, kan lägenheten inte anses vara frivilligt övergiven. Detta är typiskt t.ex. när hyresgästen överraskande behöver vård eller avtjänar ett fängelsestraff. Om hyresvärden däremot på grund av rådande omständigheter kan anse att lägenheten har övergetts frivilligt, övergår egendomen till honom eller henne på det sätt som anges i paragrafen. Ibland kan det dock vara svårt för hyresvärden att utifrån omständigheterna bedöma om lägenheten verkligen har övergetts frivilligt. I oklara fall är det säkrare att anta att lägenheten och egendomen inte har övergetts och att ansöka om vräkning, eftersom hyresvärden i annat fall kan göra sig skyldig till att utöva egenhandsrätt och även bli skadeståndsskyldig.

I det föreslagna 5 mom. föreskrivs det om vissa egendomsslag som faller utanför paragrafens tillämpningsområde och vars äganderätt således inte övergår till hyresvärden. I hittegodslagen (778/1988) finns det en förteckning över vissa egendomsslag som omedelbart ska överlämnas till polisen eller som upphittaren inte får äganderätt till. Hittegodslagen är till sitt tillämpningsområde en allmän lag. Den gäller i princip omhändertagande av alla slags lösa föremål som ägaren eller innehavaren har tappat bort. I lagen konstateras det uttryckligen att den inte tillämpas på föremål som ägaren uppenbart har kasserat. Föremålets skick, värde, fyndplats och övriga förhållanden avgör när föremålet ska anses vara kasserat. Kasserade föremål får behållas av upphittaren. I oklara fall ska bestämmelserna om hittegoods tillämpas. (se 1 § i hittegodslagen och RP 29/1988 rd, s. 11) Eftersom egendom som avses i den föreslagna paragrafen inte kan anses vara borttappad och bedömningen av om ägaren uppenbart har kasserat egendomen inte är entydig, blir hittegodslagen i princip inte tillämplig utan en separat bestämmelse. Därför hänvisar 5 mom. till att hittegodslagen alltid tillämpas på egendom som avses i momentet.

Enligt förslaget tillämpas hittegodslagen för det första på sådan egendom vars förvärv eller innehav är förbjudet eller kräver tillstånd av myndighet (4 § 1 mom. i hittegodslagen). Sådan egendom ska omedelbart överlämnas till polisen. För det andra tillämpas hittegodslagen om egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den är en cykel eller en moped (17 § i hittegodslagen). För det tredje tillämpas hittegodslagen om egendomslaget i fråga nämns i 18 § 1 mom. i hittegodslagen. Sådan egendom är handlingar som kan dödas och villas ägare är okänd, läkemedel, nycklar, identitets- och tillståndsbevis, bank- och kreditkort samt annan motsvarande egendom, och egendom som inte får förvärvas eller innehas utan tillstånd, om inte upphittaren har ett sådant tillstånd (se närmare RP 29/1988 rd, s. 15–16). På all ovannämnd egendom tillämpas enligt förslaget således hittegodslagen och dess bestämmelser om förfaranden och tillvägagångssätt. För tydlighetens skull kan det konstateras att nycklar till fastigheten i fråga som återfinns i lägenheten inte behöver lämnas till polisen.

77 §. Villkor för fortsatt hyresförhållande. Det föreslås att andra meningen i 1 mom. ändras i fråga om hänvisningen som gäller delgivning, eftersom det i propositionen föreslås att nya paragrafer om delgivning stiftas.

I paragrafens 3 mom. föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 31 § 1 mom.

89 §. *Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört.* Det föreslås att hänvisningen i paragrafens 1 mom. till lagen om bostadsbidrag (408/75) ersätts med en hänvisning till lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014). Det föreslås små tekniska ändringar i 2 mom.

7.2 Lagen om hyra av affärslokal

4 a §. *Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt.* Paragrafen är ny och klargör hur elektronisk form jämställs med den skriftliga form som avses i lagen. Syftet med paragrafen är att säkerställa att mottagaren får ett elektroniskt avtal, ett elektroniskt meddelande eller en elektronisk varning så att mottagaren kan förvara och vid behov åberopa avtalet, meddelandet eller varningen. Den föreslagna paragrafen tillämpas på alla bestämmelser i lagen som förutsätter att avtal, meddelanden eller varningar görs skriftligen.

Enligt den föreslagna paragrafen betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar som avses i lagen också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form. Med elektroniska avtal, meddelanden och varningar avses enligt förslaget all kommunikation i digital form oberoende av vilken teknik som används. Elektroniska avtal, meddelanden eller varningar ska vara i allmänt läsbar elektronisk form för att mottagaren ska kunna ta del av dem. Den elektroniska formen ska alltså vara sådan att de program som behövs för att läsa avtalen, meddelandena eller varningarna är allmänt tillgängliga.

I den föreslagna bestämmelsen avses med uttrycket ”som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form” att mottagaren kan lagra och reproducera elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som adresserats till mottagaren i oförändrad form så att de är tillgängliga för senare användning. Kravet uppfylls t.ex. av ett avtal som ingåtts per e-post och som den ena avtalsparten har sänt till båda parterna med samma innehåll och vars innehåll därmed kan säkerställas vara oförändrat. På motsvarande sätt uppfylls kravet t.ex. av ett meddelande i en elektronisk kundportal, om det kan lagras exempelvis som en PDF-fil som senare också kan reproduceras.

I den föreslagna bestämmelsen ingår också ett krav på att mottagaren ska kunna lagra och reproducera elektroniska avtal, meddelanden eller varningar under en tid som är lämplig. Om avsändaren kan kontrollera den tid då avtalen, meddelandena eller varningarna kan lagras, ska avsändaren se till att mottagaren under en tillräckligt lång tid kan få dem från tjänsten för att lagra dem. Till exempel i en situation där ett elektroniskt meddelande endast kan lagras i hyresvärdens eget ärendehanteringssystem, ska hyresvärden se till att hyresgästen har tillgång till systemet under en tid som är lämplig, så att hyresgästen kan lagra meddelandet till sig själv. Om elektroniska avtal, meddelanden eller varningar däremot har sänts till hyresgästen med vanlig e-post eller som bilaga till den, uppfylls kravet på en tid som är lämplig, eftersom lagringen och förvaringen av inkomna e-postmeddelanden – och därmed elektroniska avtal, meddelanden eller varningar – beror på mottagaren själv.

Den föreslagna bestämmelsen förutsätter inte något annat eller mer än vad som föreskrivs i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014). I punkt 2.2 ovan beskrivs nuläget så att uttrycket ”vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för parterna” i 181 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation ursprungligen har haft samma betydelse som det som i lagstiftningen numera beskrivs med uttrycket ”som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål”. Därför ändrar den föreslagna bestämmelsen inte hur elektronisk kommunikation även i nuläget jämställs med kravet på skriftlig form.

5 §. Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd. Det föreslås att 1 och 2 mom. ändras.

Enligt förslaget ersätts bestämmelserna i 1 mom. som gäller jämkning av ett oskäligt villkor i hyresavtalet med en informativ hänvisning till rättshandlingslagen och 4 kap. i konsumentskyddslagen. Samtidigt flyttas de bestämmelser i det gällande 2 mom. som hänvisar till konsumentskyddslagen och till LHAL:s övriga bestämmelser som tillämpas på jämkning av hyrans belopp till 1 mom. Hänvisningen till de bestämmelser som tillämpas på jämkning av hyrans belopp preciseras så att hänvisningen gäller 25 och 26 § i lagen. I bestämmelsen nämns enligt förslaget förutom villkor som gäller hyrans belopp även villkor för bestämmande av hyran.

Huruvida ett hyresavtal och dess villkor är oskäliga ska alltså framöver alltid bedömas antingen med stöd av 36 § i rättshandlingslagen eller 4 kap. i konsumentskyddslagen, beroende på om det är fråga om ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare eller ett avtal mellan andra parter. Framöver ska oskäligheten i villkor i hyresavtal som ingåtts mellan andra än en konsument och en näringsidkare bedömas med stöd av 36 § i rättshandlingslagen, i stället för 5 § 1 mom. i LHAL. God sed i hyresförhållanden kan även i fortsättningen beaktas vid bedömningen av huruvida ett villkor är oskäligt med stöd av 36 § i rättshandlingslagen.

Det föreslås att 2 mom. ändras så att det beaktar det undantag som avtalsvillkorsdirektivet (93/13/EEG) förutsätter i avtal mellan en konsument och en näringsidkare. Det föreslagna 2 mom. utgör ett undantag från det föreslagna 1 mom. Undantaget avser villkor som gäller både hyrans belopp och bestämmande av hyran, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt. Enligt förslaget tillämpas på sådana villkor alltid endast 4 kap. i konsumentskyddslagen. Hyresgästen får dock också i de situationer som avses i 2 mom. uppsägningsskydd enligt 25 § 2 mom. i LHAL.

Undantaget som avses i det föreslagna 2 mom. gäller inte avtalsvillkor som har förhandlats separat, utan då tillämpas det föreslagna 1 mom. I artikel 3.1 i avtalsvillkorsdirektivet används uttrycket ”föremål för individuell förhandling”, med motsvarande betydelse som uttrycket ”har förhandlats separat”. Enligt artikel 3.1 ska ett avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling anses vara oskäligt om det i strid med kravet på god sed medför en betydande obalans i parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet till nackdel för konsumenten. Enligt artikel 3.2 ska det alltid anses att ett avtalsvillkor inte har varit föremål för individuell förhandling, ifall det har utarbetats i förväg och konsumenten därför inte har haft möjlighet att påverka villkorets innehåll; detta gäller särskilt i samband med i förväg formulerade standardavtal. Även ett annat avtal än ett avtal med standardvillkor kan alltså innehålla ett sådant villkor som avses i direktivet och som inte har varit föremål för individuell förhandling. Det väsentliga vid bedömningen är om konsumenten har haft möjlighet att förhandla om villkoret och påverka dess innehåll. Även om parterna hade diskuterat ett i förväg uppgjort villkor innan avtalet ingicks, kan avtalsvillkorsdirektivet bli tillämpligt om konsumenten i själva verket inte har kunnat påverka villkorets innehåll.

Den oskälighetsbedömning som förutsätts i avtalsvillkorsdirektivet omfattar enligt artikel 4.2 inte sådana villkor som gäller beskrivning av avtalets huvudföremål eller pris i den mån dessa villkor är klart och begripligt formulerade. Ett villkor ska alltså vara formulerat så att konsumenten på basis av det tydligt kan förstå sina rättigheter och skyldigheter. Det föreslagna 2 mom. tillämpas således inte om villkoret är klart och begripligt, trots att villkoret inte har förhandlats separat. I så fall bedöms villkorets skälighet med stöd av 1 mom.

11 §. Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet. I paragrafen, som enligt förslaget utgör allmänna bestämmelser, föreskrivs det om fullgörandet av avsändarens

delgivningsskyldighet. Paragrafen ska på samma sätt som i den gällande lagen tillämpas på andra meddelanden än dem om vilkas delgivning det föreskrivs särskilt. Sådana är de meddelanden som avses i 43 och 53 § samt den varning som avses i 49 §, om vilkas delgivning det framöver föreskrivs i en specialbestämmelse, dvs. i föreslagna 11 a §.

Enligt förslaget föreskrivs det i *1 mom.* om hur de meddelanden som avses i lagen vanligen kan delges i situationer där elektronisk delgivning inte har överenskommit separat. I den föreslagna bestämmelsen förutsätts det inte längre att meddelanden sänds i rekommenderat brev på samma sätt som i den gällande 11 §, utan det räcker med att ett vanligt brev sänds till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Med den postadress som mottagaren vanligen använder avses den postadress som uppgetts i hyresavtalet. Även en annan postadress kan betraktas som den postadress som mottagaren vanligen använder, om parterna har kommit överens om en sådan adress eller om avsändaren har informerats separat om den eller om man på basis av omständigheterna kan dra slutsatsen att den adressen används.

Bestämmelsen är fortfarande dispositiv, dvs. parterna i hyresförhållandet kan också komma överens om att använda ett annat delgivningssätt än brevpost. För tydlighetens skull kan det konstateras att paragrafen inte heller hindrar en avtalspart från att ge en annan person fullmakt att ta emot meddelanden i anknytning till hyresförhållandet. Det som anges ovan gäller även de meddelanden och varningar som avses i 11 a §.

I det föreslagna *2 mom.* anges det att om avtalsparterna uttryckligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges också genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett.

Syftet med den föreslagna bestämmelsen är att göra det möjligt att använda en elektronisk kommunikationskanal så att avsändaren inte är skyldig att bevisa att ett meddelande de facto har anlänt till mottagaren. En förutsättning är att parterna skriftligen har kommit överens om att använda en viss elektronisk kommunikationskanal för att sända de meddelanden som avses i lagen. Med elektronisk kommunikationskanal avses i bestämmelsen vilket digitalt verktyg eller vilken digital tjänst som helst via vilka kommunikationen sker. En elektronisk kommunikationskanal kan t.ex. vara e-post eller någon annan e-tjänst som hyresvärden använder. Vid valet av elektronisk kommunikationskanal ska man dock beakta att en del av de meddelanden som avses i lagen ska sändas skriftligen. Därför ska den elektroniska kommunikationskanalen väljas så att den möjliggör att meddelandet kan sändas på det sätt som förutsätts i föreslagna 4 a §, dvs. så att meddelandet är i en form som allmänt kan lagras och reproduceras. Parterna kan också komma överens om att använda fler än en elektronisk kommunikationskanal, varvid meddelandena får sändas till vilken som helst av de överenskomna kanalerna.

Bestämmelsen hindrar inte att man muntligen kommer överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal eller att man använder en elektronisk kommunikationskanal utan separat överenskommelse. Liksom i nuläget är det i dessa situationer dock alltid avsändarens ansvar att meddelandet de facto också når mottagaren för att meddelandet ska ha avsedd rättsverkan.

När avtalsparterna kommer överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal meddelar de i allmänhet samtidigt sin elektroniska kontaktinformation, om användningen av kommunikationskanalen förutsätter detta. Med kontaktinformation avses i bestämmelsen vilket specificerat nummer som helst eller vilken specificerad identifikation, beteckning, adress eller

annan information som helst som gör det möjligt att sända och ta emot meddelanden i en överenskommen elektronisk kommunikationskanal.

Vidare föreskrivs det i det föreslagna 2 mom. att det också är tillåtet att använda en elektronisk kommunikationskanal vid delgivning av meddelanden, om hyresvärden och hyresgästen etablerat har använt kommunikationskanalen för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet. En förutsättning är dock att parterna inte uttryckligen har avtalat om något annat. Om parterna uttryckligen har kommit överens om att använda en viss elektronisk kommunikationskanal, såsom e-post, för delgivning av meddelanden, kan meddelandena inte delges t.ex. genom en annan elektronisk snabbmeddelandetjänst som parterna eventuellt har använt utöver e-post, om inte parterna uttryckligen har kommit överens om detta. Detsamma gäller en situation där parterna har kommit överens om att meddelanden ska delges per brev.

Således innebär den föreslagna bestämmelsen att om parterna i hyresförhållandet inte uttryckligen har kommit överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal för delgivning, men de ändå etablerat har använt en viss elektronisk kommunikationskanal för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet, får meddelanden delges via den etablerade kommunikationskanalen. Det är då fråga om en granskning av den elektroniska kommunikationskanalen i ett visst hyresförhållande och huruvida den är etablerad.

Med etablerad avses i detta sammanhang ett förfaringsätt som med tiden har uppstått mellan parterna genom regelbunden och upprepad användning. Detta förutsätter i allmänhet att parterna har använt en viss elektronisk kommunikationskanal flera gånger och tillräckligt konsekvent, så att den har blivit ett etablerat interaktionssätt eller en etablerad kommunikationspraxis mellan dem. Att kommunikationskanalen är etablerad tyder också på att båda parterna kan lita på att kommunikationskanalen är lämplig och ändamålsenlig för den ömsesidiga kommunikationen, eftersom de har använt den även tidigare i motsvarande situationer. Vid användningen av en etablerad elektronisk kommunikationskanal bör avsändaren fästa särskild vikt vid att en del av de meddelanden som avses i lagen ska lämnas skriftligen. Därför ska det via den elektroniska kommunikationskanalen som används etablerat vara möjligt att sända elektroniska meddelanden i en form som allmänt kan lagras och reproduceras på det sätt som avses i den föreslagna 4 a §.

Vid en tvist har den som åberopar etablerad användning bevisbördan för att visa att det faktiskt har handlat om en sådan etablerad användning som avses i bestämmelsen.

Enligt det föreslagna 3 mom. ska avtalsparterna under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation. Vardera avtalsparten ansvarar således för att den andra avtalsparten känner till den aktuella postadressen eller den aktuella elektroniska kontaktinformationen. Ändringar i de nämnda uppgifterna ska utan dröjsmål meddelas den andra avtalsparten. Därefter ska avtalsparten använda den nya postadressen eller kontaktinformationen vid sändande av meddelanden. Till exempel kan den meddelade kontaktinformationen som gäller en överenskommen elektronisk kommunikationskanal ändras av olika orsaker. Ändringar i den elektroniska kontaktinformationen förutsätter dock inte ett nytt avtal mellan avtalsparterna, utan det räcker med att avtalsparterna utan dröjsmål meddelar varandra om den ändrade kontaktinformationen. Därefter ska avtalsparten använda den nya elektroniska kontaktinformationen för att sända meddelanden via den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det för det första att avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska

meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Vid en tvist ska avsändaren alltså kunna bevisa att meddelandet har sänts på det sätt som föreskrivs i 1 mom., men avsändaren förutsätts inte bevisa att brevet eller det elektroniska meddelandet faktiskt har nått mottagaren eller att mottagaren har tagit del av det. Omnämmandet i momentet av att ”brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det” är avsett att vara informativt. Det är klart att avsändaren ska förstå att vidta ytterligare åtgärder för att fullgöra sin delgivningsskyldighet i en situation där ett brev returneras till avsändaren eller där det i samband med avsändandet av ett elektroniskt meddelande – med vilket avses både meddelandet och en separat fil som gäller meddelandet och som eventuellt bifogats till meddelandet – kommer ett felmeddelande om leveransen av meddelandet eller avsändaren t.ex. vid användandet av en kommunikationstjänst i övrigt upptäcker att meddelandet inte har levererats till mottagaren. Tröskeln ska dock vara hög och därför förutsätts det att en sådan omständighet är uppenbar för avsändaren, dvs. att den tydligt kan upptäckas av avsändaren. Om brevet returneras till avsändaren utan att ha levererats, kan delgivningsskyldigheten fullgöras t.ex. genom att sända meddelandet som rekommenderat brev eller brev med mottagningsbevis till den adress som mottagaren vanligen använder, genom att personligen ge meddelandet till mottagaren eller genom att på något annat sätt bevisligen sända meddelandet till mottagaren.

Om ett elektroniskt meddelande inte kommer fram t.ex. på grund av att e-postadressen har tagits ur bruk och avsändaren får information om detta efter att meddelandet sändes, eller om avsändaren utifrån tillgängliga uppgifter omedelbart kan upptäcka att det elektroniska meddelandet inte har levererats till mottagaren, ska avsändaren förstå att vidta ytterligare åtgärder för att fullgöra sin delgivningsskyldighet. Med tillgängliga uppgifter avses sådana meddelanden eller andra uppgifter som vid normal användning av en kommunikationstjänst är synliga för användaren och som användaren direkt kan upptäcka och vars tolkning eller erhållande inte förutsätter teknisk kompetens, tilläggsutredningar eller begäran om uppgifter av tjänsteleverantören. Avsändaren behöver alltså inte vidta några tekniska tilläggsåtgärder eller skaffa utredningar av tjänsteleverantören. Syftet med bestämmelsen är således också att den ska omfatta sådana kommunikationstjänster som inte producerar automatiska eller separata felmeddelanden, men i vars användargränssnitt man lätt kan upptäcka att meddelandet inte har levererats. Till exempel i en snabbmeddelandetjänst avsedd för kommunikation mellan personer, såsom WhatsApp, kan man ofta lätt upptäcka om meddelandet har levererats till mottagarens enhet, även om det inte kommer något separat meddelande om att sändningen har lyckats eller misslyckats.

Detsamma gäller om meddelandet sänds till en sådan överenskommen elektronisk kommunikationskanal som enligt avsändarens uppgifter inte längre står till mottagarens förfogande. Det handlar exempelvis om en situation där en viss elektronisk kommunikationskanal helt eller delvis har tagits ur bruk eller det annars är mycket allmänt känt att meddelanden som sänts via en viss elektronisk kommunikationskanal inte alls har anlänt till mottagarna t.ex. på grund av tekniska problem. I liknande situationer ska avsändaren alltså vidta ytterligare åtgärder för att kunna anses ha fullgjort sin delgivningsskyldighet. Till denna del kan man hänvisa till det som sagts ovan angående brevpост. Däremot är t.ex. en situation där ett meddelande som sänts till en överenskommen e-postkanal och en angiven e-postadress, men som filterats till mottagarens skräppostmapp och därmed inte nått mottagaren inte en sådan situation som avses i bestämmelsen.

Eftersom det i 1 och 2 mom. endast föreslås en miniminivå då delgivningsskyldigheten kan anses ha fullgjorts, kan avsändaren fortfarande fullgöra sin delgivningsskyldighet också genom andra mer långtgående åtgärder, såsom genom att sända meddelandet som rekommenderat brev,

genom att bevisligen delge meddelandet eller genom att iaktta vad som föreskrivs i föreslagna 11 a § 2 mom.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det för det andra om när ett meddelande anses ha anlänt till mottagaren. Den föreslagna bestämmelsen behövs eftersom avsändaren av ett meddelande som avses i paragrafen inte förutsätts visa att meddelandet faktiskt har nått mottagaren och därmed inte heller när delfäendet har skett. I det fall att delgivningen t.ex. på basis av uppföljningsuppgifter om ett rekommenderat brev, kvittering av mottagande eller läskvittering i en elektronisk kommunikationstjänst – ifall dessa uppgifter enligt en teknisk bedömning kan anses vara tillräckligt tillförlitliga – eller på basis av mottagarens svar eller någon annan reaktion kan påvisas ha nått mottagaren, behöver man inte fastställa tidpunkten för delgivningen med stöd av denna bestämmelse. Standardtiden är enligt förslaget sju dagar för meddelanden som sänts per post och tre dagar för meddelanden som sänts elektroniskt.

Enligt det föreslagna 5 mom. tillämpas 11 a § på de meddelanden som avses i 43 och 53 § och på den varning som avses i 49 §.

11 a §. Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten. Denna paragraf är ny. Den föreslagna paragrafen föreskriver om fullgörande av delgivningsskyldigheten när det är fråga om ett uppsägningsmeddelande enligt 43 §, ett meddelande om hävning enligt 53 § eller en varning om utövande av hävningsrätt enligt 49 §. I förhållande till den föreslagna 11 § ställer den föreslagna 11 a § högre krav på fullgörande av delgivningsskyldigheten.

Enligt 1 mom. ska de meddelanden och den varning som avses i momentet delges bevisligen. I sak motsvarar bestämmelsen det som i 43 § 3 mom. och 53 § 2 mom. i den gällande lagen föreskrivs om delgivning av meddelanden om uppsägning och hävning.

Enligt förslaget ställs det inga särskilda krav på hur den bevisliga delgivningen ska ske, utan de meddelanden eller den varning som avses i paragrafen kan lämnas eller sändas bevisligen på flera olika sätt. Meddelandet eller varningen anses enligt förslaget ha delgetts bevisligen också när det vid delgivningen har iakttagits vad som gäller delgivning av stämning. Ett meddelande eller en varning som avses i paragrafen kan således delges t.ex. på något sätt som avses i 11 kap. 3, 4 eller 7–10 § i rättegångsbalken. Kravet på bevislig delgivning uppfylls enligt förslaget också t.ex. i ett förfarande där man har följt bestämmelserna i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation, dvs. då man har använt en sådan elektronisk metod som visar att mottagaren fått meddelandet.

Enligt förslaget räcker det också lika bra med ett annat bevisligt delgivningssätt. Som bevis på att meddelandet eller varningen har lämnats kan man t.ex. visa mottagarens kvittering av att meddelandet eller varningen har mottagits eller en utredning över att brevet har sänts till motparten. Meddelandet eller varningen kan dessutom delges bevisligen t.ex. i närvaro av ett eller flera vittnen. Det centrala är att avsändaren kan bevisa att meddelandet eller varningen faktiskt har mottagits.

Enligt förslaget kan kravet på bevislig delgivning också uppfyllas genom ett elektroniskt förfarande där avsändaren inte har erhållit mottagarens samtycke till elektronisk delgivning eller användning av en viss elektronisk kommunikationskanal, men delgivningen trots detta sänds elektroniskt till mottagaren. Delgivningen kan således till och med utan mottagarens samtycke ske elektroniskt, förutsatt att den sker bevisligen. Av det elektroniska meddelandet ska det då tydligt framgå att det är fråga om delgivning av ett sådant uppsägningsmeddelande som avses i 43 §, ett sådant meddelande om hävning som avses i 53 § eller en sådan varning om utövande av hävningsrätt som avses i 49 §. Delgivningen ska bifogas till det elektroniska meddelandet

eller på annat sätt vara tillgänglig för mottagaren elektroniskt. Dessutom förutsätts det att mottagaren vid öppnandet av det elektroniska meddelandet har använt sådan identifiering på basis av vilken man kan säkerställa att delgivningen har skett. Huruvida identifieringen är tillräcklig avgörs i sista hand från fall till fall. En avsändare som använder ett elektroniskt delgivningssätt ska således visa att delgivningen har gjorts tillgänglig för mottagaren så att mottagaren har kunnat ta del av den. (se HD 2024:45)

Det föreslås ingen separat bestämmelse om tidpunkten för delfäendet i 1 mom., eftersom tidpunkten för delfäendet bestäms utifrån när delgivningen till mottagaren bevisligen har skett.

Enligt det föreslagna 2 mom. kan ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. under vissa förutsättningar också delges på annat sätt än bevisligen. Det är således fråga om ett alternativt delgivningssätt till det som anges i 1 mom. och det är endast tillämpligt på elektronisk delgivning. Som precisering kan det konstateras att de meddelanden och den varning som avses i paragrafen fortfarande kan delges elektroniskt även på annat sätt än det som avses i 2 mom., men då ska avsändaren kunna visa att de meddelanden eller den varning som avses i paragrafen har delgetts bevisligen, dvs. på det sätt som förutsätts i 1 mom.

För att det föreslagna elektroniska delgivningssättet som anges i 2 mom. ska kunna användas när ett meddelande eller en varning som avses i paragrafen delges mottagaren, förutsätts det för det första att avsändaren har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 11 § 2 och 4 mom. Avtalsparterna i hyresförhållandet ska således bland annat uttryckligen ha kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt. Vid tillämpningen av bestämmelsen ska således beaktas vad som framförs i motiveringarna till 11 § 2 och 4 mom. För tydlighetens skull kan det konstateras att parterna uttryckligen ska komma överens om den elektroniska kommunikationskanalen, dvs. antingen muntligen eller skriftligen. Med andra ord ska bestämmelserna i 11 § 2 mom. om en etablerad elektronisk kommunikationskanal inte ges någon betydelse.

Förutom att det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen sänds till den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen med iakttagande av vad som föreskrivs i 11 § 2 och 4 mom., förutsätts det i 11 a § 2 mom. att mottagaren särskilt informeras om att meddelandet eller varningen har sänts. Detta sker genom att en så kallad avisering sänds till mottagaren. Aviseringen ska sändas till en annan elektronisk kommunikationskanal än den dit det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen har sänts. En sådan annan elektronisk kommunikationskanal till vilken aviseringen sänds ska alltid vara uttryckligen överenskommen. En avisering kan alltså inte t.ex. ges muntligt, sändas per brevpост eller till samma elektroniska kommunikationskanal som det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen, eller till en elektronisk kommunikationskanal som parterna inte uttryckligen har kommit överens om. Även om aviseringen enligt förslaget ska sändas till en överenskommen elektronisk kommunikationskanal, krävs det inte att aviseringen kan lagras och reproduceras av mottagaren, till skillnad från det egentliga meddelandet eller den egentliga varningen. Aviseringen ska dock vara i allmänt läsbar elektronisk form för att mottagaren ska kunna ta del av den. En avisering kan således sändas t.ex. som ett textmeddelande, om parterna har kommit överens om att textmeddelande ska vara den elektroniska kommunikationskanalen för aviseringen. Det föreslås heller inga särskilda krav på innehåll i aviseringen, även om det enligt det föreslagna 2 mom. åtminstone ska framgå att meddelandet är tillgängligt eller varningen är tillgänglig. Det rekommenderas dock att man i aviseringen anger vad saken gäller, till vilken överenskommen elektronisk kommunikationskanal meddelandet eller varningen har sänts och när detta har skett samt vem som har sänt meddelandet eller varningen och aviseringen.

Enligt förslaget ska avtalsparterna dessutom under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. En avisering kan således sändas till mottagaren med hjälp av den senaste kontaktinformationen som mottagaren uppgett. Avsändandet av en avisering ska dock anses ha misslyckats om det i samband med att den sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Vid tillämpningen av ovan nämnda bestämmelser om avisering ska i tillämpliga delar beaktas vad som framförs i motiveringarna till 11 § 2 och 4 mom.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs om tidpunkten för delfäendet, så att delfäendet anses ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren, om inte något annat visas. Aviseringen kan i allmänhet inte sändas förrän det elektroniska meddelandet eller den elektroniska varningen har sänts, eftersom det av aviseringen ska framgå att meddelandet är tillgängligt eller varningen är tillgänglig för mottagaren. Därför är den föreslagna presumptionsbestämmelsen om delfäende att delfäendet ska anses ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Det handlar alltså om en presumptionsbestämmelse, och tidpunkten för delgivningen kan påvisas vara en annan genom att lägga fram andra bevis. Som precisering kan det konstateras att om fler än en avisering har sänts till mottagaren och inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den tredje dagen efter det att den första aviseringen sändes.

I det föreslagna 3 mom. föreskrivs det att de meddelanden som avses i paragrafen också får delges en av hyresvärdarna, om det finns flera hyresvärdar. Den föreslagna bestämmelsen tillämpas således endast i situationer där hyresgästen gör en delgivning. Parterna kan dock avtala om något annat, dvs. parterna kan också avtala om att meddelandena ska delges var och en av hyresvärdarna separat.

När ett meddelande som avses i paragrafen har delgetts någon av de solidariskt ansvariga hyresvärdarna, ska den hyresvärd som tagit emot meddelandet informera alla de övriga solidariskt ansvariga hyresvärdarna om det. Informationsskyldigheten gäller dock inte situationer där parterna har avtalat om att meddelandet ska delges alla solidariskt ansvariga hyresvärdar separat.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs det att de delgivningssätt som avses både i paragrafen och i 11 b och 11 c § är tvingande. Enligt det föreslagna momentet är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt enligt vilket ett meddelande som avses i 43 eller 53 § eller en varning som avses i 49 § kan delges på något annat sätt än det som avses i 11 a, 11 b eller 11 c §. Bestämmelsen motsvarar vad som anges om uppsägningsmeddelanden i 43 § 5 mom. i den gällande lagen.

11 b §. Delgivning till okänd hyresgäst. Den föreslagna nya 11 b § motsvarar till sitt innehåll huvudsakligen 43 § 4 mom. i den gällande lagen (se RP 304/1994 rd, s. 127–128). Till skillnad från nuläget gäller det föreslagna sättet att delge meddelanden eller varningar också meddelanden om hävning.

Man känner inte alltid till vem hyresgästen är, men man vet dock att lokalen har upplåtits på hyra och att hyresavtalet bör sägas upp eller hävas. En sådan situation kan uppstå t.ex. när lokalen byter ägare, hyresvärden avlider eller lokalen köps på pantauktion eller exekutiv auktion. Därför föreslås det att ett meddelande eller en varning kan delges en okänd hyresgäst genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande därom lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Ett tillkännagivande som lämnas i lokalen kan t.ex. vara en kopia av meddelandet eller varningen där det anges att nämnda meddelande eller varning har lämnats för publicering i den officiella

tidningen. Enligt förslaget anses hyresgästen ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då den officiella tidningen kommer ut.

11 c §. Delgivning till utlandet. Denna paragraf är ny. Innehållet motsvarar i huvudsak det som föreskrivs i 8 kap. 3 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om delgivning av meddelanden och varningar när det inte är möjligt att delge en hyresgäst eller en hyresvärd som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet på det sätt som föreskrivs i 11 eller 11 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Ett meddelande eller en varning kan i sådana fall delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att mottagaren använder. Enligt förslaget ansvarar avsändaren av meddelandet eller varningen, dvs. hyresvärden eller hyresgästen, för ansökan om publicering i den officiella tidningen och för att tillkännagivandet delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som avsändaren eventuellt känner till. Dessutom, om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lokal som hyresförhållandet gäller. Enligt förslaget anses mottagaren ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då den officiella tidningen kommer ut.

Det delgivningssätt som avses i paragrafen ska tillämpas när adressen i utlandet till den som är objekt för delgivningen är känd. I nämnda situationer, t.ex. om hyresvärden begär att en stämningsman ska delge en varning som avses i 49 §, står det till stämningsmannens förfogande de medel för delgivning av rättegångshandlingar i omfattande tvistemål som avses i 11 kap. i rättegångsbalken. I 11 kap. 8 § i rättegångsbalken anges att om den som ska ta emot en delgivning vistas utomlands och hans eller hennes adress är känd, ska domstolen se till att de handlingar som ska delges sänds på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga. Särskilda bestämmelser som tillämpas på delgivningar finns bland annat i EU:s så kallade delgivningsförordning, och i propositionen föreslås det inga undantag från den. I fråga om delgivning som lämnas till andra stater än Europeiska unionens medlemsstater kan sådana internationella överenskommelser om delgivning bli tillämpliga som tillämpas när en rättegångshandling eller någon annan handling behöver sändas till utlandet för delgivning (t.ex. Haagkonventionen om delgivning). Förslaget påverkar inte delgivningar mellan de nordiska länderna, eftersom det på dem tillämpas en överenskommelse mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning.

Delgivning på det sätt som avses i det föreslagna momentet förutsätter att det konstateras att delgivning inte är möjlig till en mottagare som vistas utomlands och vars adress är känd. Huruvida denna förutsättning uppfylls ska bedömas från fall till fall. Delgivning kan förhindras t.ex. av att det inte är möjligt att lämna de handlingar som ska delges till målstaten, eftersom det inte finns tillgängliga post- och budtjänster. Om målstaten är part i en internationell överenskommelse som ska tillämpas på delgivningen, bestäms sättet för delgivning av handlingar utifrån överenskommelsen. Till exempel de stater som hör till Haagkonventionen för delgivning, kraven för lämnande av handlingar och kontaktuppgifterna till de behöriga centrala organen i delgivningsärenden för varje konventionsstat är allmänt tillgängliga på webbplatsen för Haagkonferensen för internationell privaträtt. Delgivning i enlighet med Haagkonventionen om delgivning kan förhindras även om målstaten är konventionsstat, om delgivningen förutsätter en begäran till ett centralt organ och staten inte har meddelat det centrala organets kontaktuppgifter för mottagande av begäran eller de meddelade kontaktuppgifterna inte fungerar. Delgivning på det sätt som avses i momentet kan förhindras, trots att man lyckas lämna handlingarna som ska delges till målstaten, om det inte går att få någon utredning om att delgivningen har skett på tillbörligt sätt av myndigheten i målstaten för delgivningen. När

delgivning av en varning söks utomlands på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning, ska stämningssmannen i sådana situationer som avses i förslaget utfärda ett så kallat intyg över hinder av vilket det framgår att delgivning utomlands inte är möjlig, och behövliga motiveringar till varför. Det är emellertid möjligt att behovet av delgivning gäller en stat som inte har anslutit sig till internationella överenskommelser om delgivning.

Förslaget motsvarar i huvudsak det delgivningsförfarande genom kungörelse som avses i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken och som ska tillämpas om det inte är möjligt att klarlägga var mottagaren eller den som har befullmäktigats att ta emot en delgivning vistas. Förutsättningarna för delgivning på det sätt som föreslås motsvarar i sak förutsättningarna för delgivning genom kungörelse enligt 11 kap. 9 § i rättegångsbalken i situationer när det inte finns andra delgivningssätt att tillgå (RP 16/1990 rd, s. 16). Om mottagaren av delgivningen inte har en känd adress i utlandet och man inte lyckas ta reda på adressen, kan det bli aktuellt att sköta delgivningen av en handling vid en rättegång genom kungörelse (11 kap. 9 § i rättegångsbalken).

Delgivningar som publiceras i den officiella tidningen är tillgängliga via tidningens webbtjänst som separata publikationer för varje nummer av tidningen. Om användningen av den officiella tidningen på webben utvidgas för sådan delgivning som avses i förslaget, bör man uppmärksamma faktorer kring behandlingen av personuppgifter. Uppgifterna ska begränsas så att det av det meddelande som publiceras i den officiella tidningen endast framgår de uppgifter som är nödvändiga för att lämna delgivningen.

För att förbättra de faktiska möjligheterna för objektet för delgivningen att få information förutsätts det i paragrafen att ett tillkännagivande om delgivningen av ett meddelande eller en varning enligt förslaget utan dröjsmål ska delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. I fråga om tillkännagivandets innehåll hänvisas det till vad som framförs i motiveringarna till 11 b §. Med hänsyn till att meddelandet eller varningen kan innehålla personuppgifter om hyresgästen och hyresvärden samt uppgifter som omfattas av skyddet för privatlivet, ska försiktighetsprincipen iakttas. På grund av det som nämns ovan förutsätter bestämmelsen att avsändaren känner till att mottagaren använder en viss elektronisk kommunikationskanal eller en viss kontaktinformation. Enbart ett antagande om att mottagaren sannolikt eller eventuellt använder en elektronisk kommunikationskanal eller kontaktinformation är således inte tillräckligt. Ett tillkännagivande om ett meddelande eller en varning kan enligt förslaget sändas t.ex. i en sådan elektronisk kommunikationskanal eller till sådan kontaktinformation som nämns i hyresavtalet eller något annat avtal, även om parterna inte har kommit överens om att använda kommunikationskanalen eller kontaktinformationen som delgivningssätt i hyresförhållandet på det sätt som avses i 11 eller 11 a §. Avsändaren anses också känna till den elektroniska kommunikationskanalen eller kontaktinformationen, om mottagaren under hyresförhållandet har använt kommunikationskanalen eller kontaktinformationen för att uträtta ärenden med den andra parten i hyresförhållandet, även om detta inte nämns i hyresavtalet eller i något annat avtal som ingåtts under hyresförhållandet mellan parterna i hyresförhållandet. Även om det oftast är fråga om en etablerad elektronisk kommunikationskanal, behöver användningen av kanalen inte vara etablerad på det sätt som avses i 11 § 2 mom. Undantagsvis kan också information från tredje part betraktas som en sådan kommunikationskanal eller kontaktinformation, om det inte finns skäl att betvivla informationens riktighet eller ursprung.

Vid tillämpningen av paragrafen anses delgivning av ett meddelande eller en varning ha skett genom kungörelse, dvs. genom publicering i den officiella tidningen, om delgivningen gäller hyresvärden, eller genom kungörelse och ett tillkännagivande om meddelandet eller varningen i den lokal som hyresförhållandet gäller, om delgivningen gäller hyresgästen. I båda

situationerna anses mottagaren ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut. Ett tillkännagivande som sänds separat via en elektronisk kommunikationskanal betraktas däremot inte som ett led i delgivningen och beaktas inte vid bedömningen av delgivningens giltighet.

11 d §. *Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning.* Paragrafen är ny och innehållet i den motsvarar i huvudsak det som föreskrivs i 8 kap. 5 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om delgivning av stämningsansökan om vräkning som gäller en affärslokal, då stämningen ska delges en hyresgäst som vistas utomlands.

Det föreslås att det i paragrafen föreskrivs om att delgivning av stämning till en hyresgäst som är svarande i ett vräkningsärende kan ske genom kungörelse i enlighet med 11 kap. 9 § i rättegångsbalken, om delgivning inte annars är möjlig till en hyresgäst som vistas utomlands och vars adress är känd. Förutsättningarna för delgivning ska bedömas från fall till fall för varje ärende, och domstolen ska när den tillämpar bestämmelsen förvissa sig om att sådan delgivning som avses i 11 kap. 8 § i rättegångsbalken inte är möjlig i ärendet. Detta kan bero på att det t.ex. inte är möjligt att lämna de handlingar som ska delges till målstaten för delgivningen på det sätt som krävs enligt den internationella överenskommelse om delgivning som tillämpas i ärendet. I bedömningen ska man beakta alla de metoder som verkligen finns att tillgå för att lämna handlingarna till målstaten för delgivningen vid tidpunkten för delgivningen. Den föreslagna bestämmelsen kan också tillämpas om delgivningen förhindras av att en myndighet i målstaten för delgivningen trots försök inte ger den utredning som behövs om att delgivningen har skett.

Enligt förslaget är tillämpningen begränsad till situationer där hyresgästen vistas i en stat som inte hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Således avviker inte förslaget från EU:s delgivningsförordning och det påverkar inte tillämpningen av överenskommelsen mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning. Förslaget påverkar inte heller i praktiken tillämpningen av Haagkonventionen om delgivning, eftersom det föreslagna undantagsförfarandet inte tillämpas i situationer då förfarandet i enlighet med Haagkonventionen om delgivning är tillgängligt.

När delgivning genom kungörelse används, kan man inte vara säker på att en hyresgäst som vistas utomlands verkligen får kännedom om saken. I de fall som avses i förslaget är det emellertid möjligt att information om kungörelsen faktiskt kan nå också en hyresgäst som vistas utomlands, om tillräcklig information om kungörelsen lämnas i den affärslokal som är föremål för uthyrning. Därför föreslås det att det till momentet fogas en bestämmelse om att ett meddelande om stämning utan dröjsmål ska lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller, vilket kompletterar det kungörelseförfarande som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken. Av det meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken och som ska lämnas i lokalen ska framgå det huvudsakliga innehållet i den handling som delges och den plats där den finns tillgänglig. För att delgivningen ska vara giltig krävs det att ett meddelande lämnas i lokalen, men tidpunkten för delgivningen är den tidpunkt då meddelandet publiceras i den officiella tidningen i enlighet med 11 kap. 10 § i rättegångsbalken.

I den föreslagna paragrafen föreskrivs det dessutom om att ett meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken utan dröjsmål ska lämnas också till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder, om avsändaren känner till kommunikationskanalen eller kontaktinformationen. Ett meddelande som sänds separat via en elektronisk kommunikationskanal betraktas dock inte som ett led i delgivningen och beaktas inte vid bedömningen av delgivningens giltighet, utan dess syfte är att förbättra hyresgästens faktiska möjlighet att få information. Det ska dock inte krävas att en stämningsman eller en domstol vidtar åtgärder för att utreda en sådan elektronisk

kommunikationskanal eller kontaktinformation, utan informationen om den elektroniska kommunikationskanalen eller kontaktinformationen ska i första hand komma från käranden. Det anses dock ändamålsenligt att stämningsmannen eller domstolen kontrollerar om sådan information finns tillgänglig i de registersystem och andra datasystem som står till deras förfogande.

12 §. Handräckning. Det föreslås att paragrafen ändras. I 1 mom. föreslås det en hänvisning till hyresvärdens företrädare och till behovet av handräckning. Dessutom föreslås det språkliga ändringar och att hänvisningen till 19 § stryks så att momentet motsvarar de ändringar som föreslås i 20 §. Det föreslås att ordet "polismyndighet" ändras till ordet "polisen". Dessutom fogas till bestämmelsen ordet "behövlig" som betonar att hyresvärden eller dennes företrädare innan handräckning begärs ska sträva efter att sköta ärendet med till buds stående medel och att handräckning kan begäras först när dessa medel visar sig vara otillräckliga. Ytterligare föreslås det att ordet "förvägras" ändras till ordet "förhindras", eftersom "förhindras" bättre beskriver att handräckning av polisen framför allt innebär att bryta ner motstånd och avlägsna hinder. Avsikten är dock inte att ändra utgångspunkten, enligt vilken rätten att få handräckning begränsas närmast till fall där hyresvärden eller hyresgästen enligt hyresavtalet eller lagen har en ostridig rätt och hindras att utöva den (se RP 304/1994 rd, s. 109). För tydlighetens skull kan det också konstateras att syftet med den ändrade hänvisningen inte är att förändra det gällande rättsläget, utan tillträde till lokalen enligt 19 § följer framöver direkt av 20 § i lagen.

I 2 mom. föreslås det motsvarande språkliga ändringar och tillägg som i 1 mom. i fråga om orden "polisen" och "behövlig".

18 §. Affärslokalens skick och brister. Det föreslås att ordet "uppmaning" i 2 mom. ersätts med ordet "meddelande". Det handlar om en teknisk ändring som innebär att ordet "uppmaning" inte längre behöver användas särskilt i lagen.

20 §. Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal. Det föreslås att paragrafen kompletteras med en sammanställning av olika situationer där hyresvärden har rätt att få tillträde till lokalen. Dessutom föreslås det att det till paragrafen fogas en informativ hänvisning till paragrafen om handräckning.

Det föreslås att 1 mom. ändras. Enligt första meningen i det föreslagna nya 1 mom. har hyresvärden och dennes företrädare rätt att få tillträde till lokalen, när detta behövs för att övervaka lokalens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lokalen eller för att övervaka dem. I det nuvarande momentet föreskrivs det endast om hyresvärdens rätt att få tillträde till lokalen för att övervaka lokalens skick och vård. I och med ändringen omfattar momentets ordalydelse tydligt också de situationer som avses i 19 § i lagen, dvs. att hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lokalen för att utföra reparations- och ändringsarbeten samt för att vidta vårdåtgärder. För tydlighetens skull kan det konstateras att avsikten inte är att utöka eller inskränka rätten att få tillträde till lokalen för hyresvärden och dennes företrädare enligt 19 och 20 §, utan avsikten är att förtydliga och systematisera det gällande rättsläget.

Dessutom föreslås det att det nuvarande 2 mom. blir en del av det föreslagna nya 1 mom. Enligt andra meningen i det föreslagna 1 mom. har hyresvärden och dennes företrädare rätt att få tillträde till lokalen och förevisa den, om avsikten är att lokalen ska säljas eller hyras ut på nytt. Innehållsmässigt motsvarar andra meningen huvudsakligen det nuvarande 2 mom.

För att öka tydligheten föreslås det att ett uttryckligt omnämnande av hyresvärdens företrädare fogas till momentet. Redan i nuläget har man av hävd ansett att hyresvärden t.ex. kan

befullmäktiga någon annan att övervaka lokalens skick och vård eller en hyres- eller fastighetsförmedlare att förevisa lokalen. Motsvarande rätt har enligt förslaget också en laglig företrädare för en hyresvärd som är en juridisk person. Det är uppenbart att fullmakten ska vara i kraft och att företrädaren vid behov ska kunna påvisa att fullmakten är adekvat. Att fullmakten är adekvat kan vanligtvis påvisas t.ex. genom att visa upp fullmakten eller uthyrnings- eller försäljningsuppdraget för hyresgästen. Även en annan lämplig utredning, av vilken man kan dra slutsatsen att företrädaren representerar hyresvärden, kan i allmänhet vara tillräcklig enligt förslaget.

Det föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen. Såsom ovan konstaterats blir innehållet i det nuvarande 2 mom. en del av det föreslagna 1 mom. Enligt det föreslagna 2 mom. ska besök i lokalen ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art. Ordet "besök" som används i momentet omfattar enligt förslaget alla situationer som avses i 1 mom., så kravet på "en tidpunkt som är lämplig" gäller både tillträde till lokalen och förevisande av den. För tydlighetens skull kan det konstateras att en överenskommelse mellan parterna om en lämplig tidpunkt eller tillämpning av undantag från bestämmelsen inte upphäver anmälningsskyldigheten enligt 19 § 2 och 3 mom. och inte heller påverkar tidsfristerna för bestämmelserna i fråga.

Besök i lokalen ska i första hand ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för både hyresvärden och hyresgästen. Således kan man i regel inte besöka lokalen utan att meddela om saken på förhand eller utan hyresgästens samtycke. Utgångspunkten är att parterna ska beakta varandras rimliga önskemål om en lämplig tidpunkt. Å andra sidan kan hyresgästen inte utan grund vägra att låta hyresvärden eller dennes företrädare komma in i lokalen. Vägran kan leda till att hyresgästen blir skyldig att ersätta en skada som orsakats av hans eller hennes agerande.

I vissa brådskande fall, såsom vid rörläckage eller en brand, ger redan de allmänna bestämmelserna om nödtillstånd rätt att ta sig in i lokalen utan tillstånd. Dessutom finns det vissa andra situationer där man måste kunna utföra reparationsarbeten i lokalen, även om tidpunkten inte är lämplig för hyresgästen. Således bör man få tillträde till lokalen när man t.ex. utför sådant installationsarbete i byggnaden som kräver att man samtidigt befinner sig i flera lokaler. I sådana fall kan det i praktiken vara omöjligt att hitta en lämplig gemensam tidpunkt för alla som berörs. På samma sätt kan t.ex. en brådskande vårdåtgärd, såsom skadedjursbekämpning, förutsätta snabba och upprepade besök i flera lokaler i samma byggnad. Inte heller då kan man förutsätta att alla berörda ges möjlighet att påverka tidpunkten för besöket. Därför föreslås det att tillträde till lokalen ska tillåtas med avvikelse från huvudregeln, när det behövs på grund av ärendets brådskande natur eller ärendets art.

Det föreslås att ett nytt 3 mom. fogas till paragrafen. Det föreslagna momentet innehåller en bestämmelse för den händelse att man av orsaker som beror på hyresgästen inte kan komma överens om en lämplig tid för besöket i lokalen. Då kan besöket enligt förslaget genomföras inom skälig tid efter det att en tillräcklig svarstid för förfrågan om en lämplig tidpunkt har gått ut och hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket. Den situation som avses i bestämmelsen kan bli aktuell om hyresgästen inom en tillräckligt lång utsatt tid helt låter bli att svara på förfrågan om en lämplig tidpunkt för besöket. Likaså kan det handla om att hyresgästen svarar på förfrågan inom den svarstid som reserverats för hyresgästen, men avslår alla föreslagna tidpunkter och inte föreslår en sådan tidpunkt som kan anses vara lämplig.

Enligt förslaget ska hyresgästen reserveras tillräckligt lång tid för att besvara förfrågan om tidpunkten för ett besök i lokalen. Dessutom ska hyresgästen på förhand meddelas om tidpunkten för besöket i lokalen, liksom om att besöket kan genomföras efter att svarstiden gått

ut, även om hyresgästen inte svarar på förfrågan. Det nämnda meddelandet kan lämnas t.ex. samtidigt som hyresgästen tillfrågas om en lämplig tidpunkt för besöket i lokalen. Av meddelandet ska också framgå att man kan besöka lokalen även om hyresgästen avslår de föreslagna tidpunkterna och inte själv föreslår en lämplig tidpunkt.

I lagen föreslås det inga särskilda bestämmelser om meddelande när man besöker lokalen vid en tidpunkt som inte är lämplig för hyresgästen på grund av ärendets brådskande natur eller ärendets art. Även i sådana situationer kan det vara motiverat att om möjligt meddela tidpunkten för besöket på förhand, t.ex. när besök sker i flera lokaler och det är omöjligt att hitta en lämplig tidpunkt för alla som berörs.

Dessutom kan man enligt förslaget besöka lokalen först efter att en skälig tid har förflutit från utgången av den svarstid som reserverats för hyresgästen. Vid bedömningen av om svarstiden är tillräcklig och av hur lång en skälig tid är ska orsaken till besöket i lokalen, dvs. ärendets art och hur brådskande ärendet är, beaktas. Om den tidpunkt som hyresgästen föreslår kan anses skälig, ska besöket i lokalen i första hand ske vid den tidpunkten.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 4 mom. med bestämmelser om att det i lokalen i samband med besöket ska lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket och information om vem som har lämnat meddelandet samt kontaktuppgifter till den som ger mer information om besöket. Bestämmelsen tillämpas om man inte har kommit överens om tidpunkten för besöket med hyresgästen. Sådana situationer är utöver de situationer som avses i paragrafens 2 mom. (dvs. ett besök kan inte ordnas vid en lämplig tidpunkt på grund av ärendets brådskande natur eller ärendets art) också situationer som avses i 3 mom. där man av orsaker som beror på hyresgästen inte kan komma överens om en tidpunkt för besöket. I meddelandet är det inte nödvändigt att separat specificera de åtgärder som vidtagits i lokalen i samband med besöket, även om åtgärderna i allmänhet torde framgå tillräckligt när orsaken till besöket i lokalen uppges i enlighet med bestämmelsen. Om hyresgästen vill ha mer information om besöket, kan hyresgästen kontakta den som nämns i meddelandet.

Det föreslås att ett nytt 5 mom. fogas till paragrafen. Det handlar om en informativ hänvisning till 12 § i lagen.

25 §. Utredning av om hyran är skälig. I 1 mom. föreslås det att hänvisningen till 5 § stryks. I den föreslagna 5 § föreskrivs det inte längre om de materiellrättsliga förutsättningarna för jämkning, utan där hänvisas det till bestämmelserna om jämkning i rättshandlingslagen och konsumentskyddslagen. Därför är hänvisningen onödig i fortsättningen. Huruvida hyran för en affärslokal är skälig och hyresbeloppet är skäligt bedöms med stöd av 36 § i rättshandlingslagen eller, om det är fråga om ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare, med stöd av 4 kap. i konsumentskyddslagen.

I 2 mom. föreslås det en terminologisk precisering så att ordet ”underrätten” ersätts med ordet ”tingsrätten”.

26 §. Domstolsavgörande om hyran. I 1 mom. föreslås det en terminologisk precisering så att ordet ”underrätten” ersätts med ordet ”tingsrätten”, och ordet ”beslut” ersätts med ordet ”avgörande”.

32 §. Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet. Det föreslås att paragrafens rubrik och 1 mom. ändras, så att termen ”exekutiv auktion” ersätts med uttrycket ”försäljning enligt utsökningsbalken”. Med försäljning enligt utsökningsbalken avses försäljning som förrättas i den ordning som föreskrivs i 5 kap. i utsökningsbalken (705/2007).

Dessutom föreslås det att den svenska språkdräkten i 1 och 2 mom. ändras, så att den motsvarar den finska formuleringen. I övrigt motsvarar paragrafens innehåll gällande lag.

33 §. Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen. I paragrafens 2 mom. föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 26 § 1 mom.

38 §. Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död. I paragrafens 3 mom. föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 26 § 1 mom.

43 §. Uppsägningsmeddelande. Det föreslås att paragrafens rubrik ändras så att den motsvarar de andra föreslagna ändringarna. Eftersom det i propositionen föreslås att nya paragrafer om delgivning stiftas, behöver paragrafens rubrik preciseras på motsvarande sätt.

Det föreslås att 3 mom. och 4 mom. upphävs, eftersom det i propositionen föreslås att separata nya paragrafer om delgivning stiftas.

Enligt förslaget kompletteras paragrafen med ett nytt 6 mom., enligt vilket bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 11 a–11 d §. Det är fråga om en informativ hänvisning.

44 §. Hyresgästens uppsägningskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare. I paragrafens 3 mom. föreslås det en motsvarande terminologisk precisering som föreslås i 26 § 1 mom.

49 §. Varning om utövande av hävningsrätt. Det föreslås att det till andra meningen i 1 mom. fogas en informativ hänvisning till de föreslagna bestämmelserna om delgivning i 11 a–11 d §. För tydlighetens skull flyttas nämnda mening dock till ett nytt 2 mom. Samtidigt blir det gällande 2 mom. ett nytt 3 mom. och det gällande 3 mom. ett nytt 4 mom. Det föreslås dock inga ändringar i ordalydelsen eller innehållet i det gällande 2 mom., dvs. det föreslagna nya 3 mom.

Enligt det gällande 3 mom. behövs ingen varning bland annat om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4, 6 eller 7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt. Undantagsbestämmelsen som gäller synnerligen klandervärt förfarande ska alltså enligt förslaget också omfatta vanvård av lokalen. Framöver behövs således inte längre någon varning, om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt. Enligt förslaget placeras bestämmelsen i 4 mom.

53 §. Meddelande om hävning av hyresavtalet. Det föreslås att 2 mom. ändras. Eftersom det i propositionen föreslås att nya paragrafer om delgivning stiftas, ändras bestämmelsen så att den motsvarar de föreslagna ändringarna genom att till momentet foga en informativ hänvisning till 11 a–11 d §. Det föreslås också att det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom., enligt vilket hävningen är utan verkan, om den inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i paragrafen. Bestämmelsen motsvarar tolkningen av den gällande lagen och förändrar alltså inte rättsläget. Motsvarande omnämnande som gäller uppsägningsmeddelande finns i 43 § 5 mom. i den gällande lagen.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet (537/2004) och miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för underuthyrning av bostadslägenhet (538/2004) har utfärdats med stöd av bemyndigandet att utfärda förordning i LHBL:s 5 § 2 mom., som enligt förslaget ska upphävas. Dessutom har statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras utfärdats med stöd av

LHBL:s 28 §, som också ska upphävas enligt förslaget. Enligt förslaget förblir de nämnda förordningarna och beslutet inte i kraft, utan de upphävs automatiskt i och med att 5 § 2 mom. och 28 § i LHBL upphävs.

9 Ikraftträdande

Det föreslås att lagarna träder i kraft inom tre månader efter det att de har antagits och blivit stadfästa. Då har både hyresgästerna och hyresvärdarna skälig tid att anpassa sin verksamhet så att den motsvarar kraven i den nya regleringen. Den föreslagna övergångsperioden kan inte anses vara oskälig för dem med beaktande av de föreslagna bestämmelsernas karaktär. Inte heller informeringen om lagarnas innehåll och utbildningen av de myndigheter som tillämpar lagarna motiverar en längre övergångsperiod än den som föreslagits. Ikraftträdandet av lagarna kan förutsätta att i synnerhet hyresvärdar som är näringsidkare uppdaterar standardformulären samt eventuellt även datasystemen och programvarorna. Eftersom dessa ändringsbehov ändå bedöms vara ganska små, anses en längre övergångsperiod än den föreslagna perioden på tre månader inte heller på denna grund vara motiverad.

Det föreslås att lagarna (lagförslag 1 och 2) i regel också ska tillämpas på befintliga avtalsförhållanden, som alltså grundar sig på avtal som ingåtts innan lagarna träder i kraft. De föreslagna lagarna ändrar dock inte det som parterna i ett avtalsförhållande redan har kommit överens om och påverkar således inte avtalsförhållandenas varaktighet eller parternas motiverade förväntningar. Vissa bestämmelser i lagförslag 1 föreslås dock inte bli tillämpliga på avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte parterna sinsemellan kommer överens om något annat. Sådana bestämmelser är 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 52 § 2 och 4 mom. och 68 § i lagförslag 1. Angående dessa bestämmelser tillämpas alltså på avtalsförhållanden som grundar sig på sådana avtal som ingåtts innan lagförslag 1 träder i kraft de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, om parterna inte har kommit överens om något annat innan lagen träder i kraft eller därefter.

I lagförslag 1 kan 17 a § om skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten inte tillämpas retroaktivt som sådan. I 2 mom. i den föreslagna paragrafen anges att om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning. Om hyresgästen redan bor i lägenheten när lagen träder i kraft, kan tidpunkten för det första meddelandet inte bindas till att hyresgästen får lägenheten i sin besittning. Därför föreslås det att hyresgästens anmälningsskyldighet enligt nämnda paragraf ska gälla avtal som ingåtts innan lagen träder i kraft efter att hyresvärden har underrättat hyresgästen. Enligt förslaget ska hyresgästen för första gången lämna det meddelande som avses i 1 mom. utan dröjsmål efter det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om anmälningsskyldigheten. Därefter bestäms hyresgästens skyldighet att anmäla ändringar angående de personer som bor i lägenheten enligt 2 mom.

Delgivning av meddelanden och varningar som avses i lagarna kan delges på de sätt som avses i lagförslag 1 och 2, om de sänds eller lämnas efter att lagarna har trätt i kraft. Med andra ord, om delgivning har sänts eller meddelats innan lagarna träder i kraft, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Angående tvistemål eller ansökningsärenden som anhängiggjorts innan lagarna (lagförslag 1 och 2) träder i kraft, tillämpas i stället för de föreslagna lagarna de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Om hyresförhållandet har inletts innan lagen (lagförslag 1) träder i kraft, kan det dock som precisering konstateras att det i ett ärende som anhängiggjorts efter att lagen har trätt i kraft och som gäller 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 52 § 2 och 4 mom. och 68 § i

stället för lagen tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, om inte något annat har avtalats eller avtalas.

Enligt förslaget förblir inte de gällande författningar på lägre nivå som utfärdats med stöd av de paragrafer eller moment som föreslås bli upphävda i kraft, utan de upphävs automatiskt. För tydlighetens skull konstateras det dock att i och med upphävandet av 5 § 2 mom. i LHBL upphävs också miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för bostadslägenhet och miljöministeriets förordning om formuläret för hyresavtal för underuthyrning av bostadslägenhet. I och med upphävandet av 28 § i LHBL upphävs dessutom statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras.

10 Verkställighet och uppföljning

Verkställigheten av lagförslagen förutsätter inga särskilda åtgärder.

Efter att lagarna trätt i kraft följer justitieministeriet upp konsekvenserna av de ändringar som föreslås i denna proposition och hur de uppställda målen uppnås på ett allmänt plan. Vid uppföljningen är avsikten att utnyttja i synnerhet den information som finns tillgänglig hos domstolar och intressentgrupper samt annan information som samlas in i samband med verkställandet. Vid uppföljningen fäster man särskild vikt vid hur bestämmelserna om hyresavtalets uppsägningstider fungerar och hur dessa bestämmelser påverkar ställningen mellan parterna i hyresförhållandet. Dessutom följer justitieministeriet på ett allmänt plan upp uppdateringen av anvisningen God hyressed.

Justitieministeriet följer också upp genomförandet av sådana skrivningar i regeringsprogrammet som har beröringspunkter med LHBL samt konsekvenserna av eventuella lagar eller lagändringar som utfärdas på basis av dem. Sådana skrivningar i regeringsprogrammet är t.ex. skrivningar om uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag (s. 130), förfarandet för små tvistemål (s. 134), förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet (s. 134) samt valet av hyresgäster och en effektivare allokering av hyresbostäder till låginkomsttagare, mindre bemedlade och grupper med särskilda behov (s. 131).

11 Förhållande till andra propositioner

Både vid justitieministeriet och andra ministerier pågår projekt som har beröringspunkter med denna proposition (se kapitel 10). Denna proposition är dock inte beroende av de projekten.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

12.1 Inledningsvis

Utgångspunkten för bestämmelserna om de grundläggande fri- och rättigheterna är att skydda individens frihet mot ingrepp från statsmaktens sida. Eftersom de grundläggande fri- och rättigheterna uttrycker allmänt omfattade grundvärden i samhället, är det inte tillräckligt att deras inverkan endast begränsas till förhållandet mellan individen och den offentliga makten. De grundläggande fri- och rättigheterna ska ha en inverkan på hela samhället. I praktiken förmedlas de grundläggande fri- och rättigheternas inverkan på förhållandet mellan enskilda människor i allmänhet genom konkretiserande vanlig lagstiftning, även om vissa grundläggande fri- och rättigheter också kan ha en mer direkt inverkan på förhållandet mellan enskilda (RP 309/1993 rd, s. 27 och 31). Juridiska personer skyddas indirekt av de grundläggande fri- och rättigheterna, eftersom den som ingriper i en juridisk persons ställning samtidigt kan inkräkta på den individs rättigheter som finns bakom den juridiska personen (RP 309/1993 rd, s. 23–27,

GrUU 4/2014 rd, s. 2–3). Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna (nedan Europadomstolen) har ansett att staten kan ha en positiv skyldighet att skydda individens egendom också i situationer som anknyter till förhållandet mellan enskilda människor, om det allmänna intresset eller förverkligandet av ett effektivt egendomsskydd så kräver (se *Zolotas mot Grekland* (no. 2), 2013, punkt 39).

Med de grundläggande fri- och rättigheternas horisontella effekt avses de grundläggande fri- och rättigheternas inverkan på förhållandet mellan enskilda rättssubjekt, och eftersom hyreslagstiftningen gäller just sådana förhållanden påverkar propositionen närmast de grundläggande fri- och rättigheter som inverkar på förhållandet mellan enskilda människor. Därför ska förslagen (lagförslag 1 och 2) bedömas särskilt med tanke på skyddet för privatlivet och personuppgifterna i 10 § 1 mom. i grundlagen, egendomsskyddet i 15 § 1 mom. i grundlagen och en rättvis rättegång i 21 § 1 mom. i grundlagen. Vid bedömningen av lagförslag 1 ska vikt dessutom fästas vid den personliga friheten enligt 7 § 1 mom. i grundlagen samt vid främjandet av befolkningens hälsa enligt 19 § 3 mom. i grundlagen och vid rätten till bostad enligt 4 mom. i samma paragraf. Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (nedan Europakonventionen) ska till motsvarande delar tillämpas som en miniminivå som är internationellt rättsligt bindande för Finland.

12.2 Egendomsskydd

Egendomsskyddet som avses i 15 § i grundlagen och i artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen omfattar av hävd rättigheter och intressen med ett förmögenhetsvärde, bland vilka äganderätten till föremål är den mest omfattande. Utöver den egentliga äganderätten omfattar egendomsskyddet t.ex. begränsade sakrättigheter, såsom olika former av nyttjanderätt. Exempelvis en bostadsrätt har ansetts vara en rätt med förmögenhetsvärde som omfattas av egendomsskyddet (GrUU 45/2002 rd, s. 2). Egendomsskyddet omfattar inte bara ägarens principiella rätt att förvalta, disponera och använda sin egendom på önskat sätt, utan även rätten att råda över den. Till exempel medför ägandet av bostadsaktier rätt att använda en aktielägenhet enligt det användningsändamål som framgår av bolagsordningen och att ge någon annan rätt att använda lägenheten eller en del av den mot hyra eller annan ersättning eller utan ersättning. Om de rättigheter som äganderätten omfattar inskränks, ingriper man samtidigt i egendomsskyddet, även om föremålet för äganderätten i och för sig förblir intakt hos innehavaren. (GrUU 41/2006 rd, s. 2, GrUU 49/2005 rd, s. 2 och GrUU 15/2005 rd, s. 2) Skyddet enligt generalklausulen om egendomsskydd kännetecknas av att skyddets effektivitet kan variera avsevärt beroende på förmögenhetsintresset och avgörandesituationen. Kärnan i egendomsskyddet torde endast kunna kränkas av väsentlig försummelse av andra begränsningskrav – överträdelse av diskrimineringsförbudet, väsentlig försummelse av rättsskyddet eller tydlig oproportionalitet i begränsningen. Europadomstolen har i sin rättspraxis ansett att inlösningstillstånd som hade kunnat användas när som helst kränker kärnan i egendomsskyddet (Sporrong och Lönnroth mot Sverige, 1982). De föreslagna begränsningarna kan inte anses vara sådana och de kan inte anses kränka egendomsskyddets kärnområde. Statens prövningsmarginal i fråga om den allmänna regleringen av ekonomiska och sociala frågor har däremot ansetts vara omfattande (*Špoljar och Dječji Vrtić Pčelice mot Kroatien* (dec.), 2020, punkt 33–36).

Äganderätt och nyttjanderätt

Enligt 68 a § i lagförslag 1 kan hyresgästens eller någon annan boendes egendom i vissa situationer övergå i hyresvärdens ägo, om hyresgästen eller någon annan boende efter att hyresförhållandet upphört har lämnat kvar eller glömt egendom i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. Den föreslagna bestämmelsen har betydelse med tanke på egendomsskyddet, som tryggas i 15 § i grundlagen. Vid bedömningen av om bestämmelsen är godtagbar ska man

å ena sidan lägga vikt vid hyresgästens och andra boendes äganderätt till föremål och annan egendom och å andra sidan vid hyresvärdens rätt att använda och utnyttja sin egendom, dvs. lägenheten. Det handlar alltså om en situation där olika personers samma grundläggande fri- och rättigheter står mot varandra och där förmögenhetsintressen som åtnjuter grundlagsskydd måste vägas mot varandra.

Vid bedömningen av förslaget proportionalitet ska det beaktas att förslaget endast gäller situationer där hyresgästen eller någon annan boende som härleder sin rätt från hyresgästen har övergett lägenheten eller annars frivilligt avlägsnat sig därifrån. I situationer där man på basis av omständigheterna kan dra slutsatsen att någon fortfarande bor i lägenheten eller använder den tillämpas även framöver de gällande allmänna bestämmelserna om vräkning. Gränsdragningen kan dock vara svår i vissa situationer. Om hyresvärden överskrider sina befogenheter – med andra ord börjar agera enligt den föreslagna bestämmelsen i en situation där hyresvärden bör följa ett vräkningsförfarande – kan hyresvärden göra sig skyldig till egenhandsrätt som är straffbar enligt 17 kap. 9 § i strafflagen och dessutom bli skadeståndsskyldig. De nämnda påföljderna kan anses styra hyresvärdens agerande effektivt, så att hyresvärden i en tvetydig situation inleder ett vräkningsförfarande. När den föreslagna 68 a § blir tillämplig tryggas hyresgästens och andra boendes egendomsskydd för det första så att de har en månad på sig att ta egendomen i sin besittning från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om den egendom som blivit kvar i lägenheten eller i andra utrymmen och om övergången av äganderätten. Tidsfristen på en månad anses vara proportionerlig, eftersom hyresvärdens ansvar för förvaring och omhändertagande av hyresgästens egendom också skulle förlängas om tidsfristen var längre. Detta skulle i sin tur sannolikt endast orsaka extra kostnader för hyresvärden och hyresgästen, t.ex. i form av lokalkyror eller lagringskostnader. För det andra bör det beaktas att egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den sällan är så värdefull att det kan anses motiverat att förvara den längre än vad som föreslagits. Oftast är det fråga om situationer där egendomen avsiktligt har lämnats kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, dvs. där den inte exempelvis har glömts kvar. Det är också sannolikt att hyresgäster skulle förhålla sig mer passivt till att hämta egendomen och ta den i besittning, om de hade möjlighet att tänka på saken under en längre tid än en månad.

I de situationer där ett meddelande inte kan lämnas till hyresgästen föreslås det att egendomen övergår till hyresvärden fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten och hyresgästen inte under nämnda tid har tagit egendomen i sin besittning. Sådana situationer kan bedömas vara sällsynta, eftersom hyresvärden i allmänhet har hyresgästens kontaktinformation för att sända meddelanden, och även om det inte finns någon kontaktinformation har hyresvärden ett intresse av att utreda kontaktinformationen för att tidsfristen på en månad ska börja löpa. Om hyresvärden dock inte kan lämna ett meddelande till hyresgästen, är det motiverat att hyresvärden inte åläggs att förvara egendomen oskäligt länge eller på obestämd tid. I en situation där ett meddelande inte har kunnat lämnas ska hyresgästens eller andra boendes egendomsskydd å andra sidan beaktas på ett annat sätt än i en situation där ett meddelande har kunnat lämnas. Av dessa orsaker anses det vara en proportionerlig lösning att äganderätten övergår till hyresvärden först efter fyra månader. Enligt förslaget är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för behövliga kostnader för förvaring av egendomen. Hyresvärdens skyldighet att förvara egendomen ska anses vara en proportionerlig begränsning av egendomsskyddet, med beaktande av hyresgästens egendomsskydd och hyresvärdens ersättningsskyldighet samt med beaktande av att hyresvärden dock alltid genast kan bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom. Hyresvärden får dock inte bortskaffa fotografier, handlingar och andra motsvarande föremål. Begränsningen är motiverad, eftersom Europadomstolen i sin rättspraxis har ansett att egendom med nära anknytning till privatlivet, såsom personliga fotografier och kommunikation, åtnjuter särskilt skydd (se bl.a. *López Ribalda*

m.fl. mot Spanien, stora avdelningen 2019, punkt 87–91 och *Fazıl Ahmet Tamer mot Turkiet*, 2006, punkt 52 och 54).

Även om hyresvärden gör en subjektiv bedömning av huruvida hyresgästens egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den är avfall eller klart värdelös, bedöms den föreslagna bestämmelsen inte leda till en ogrundad eller alltför omfattande begränsning av hyresgästens egendomsskydd. Detta beror på att hyresvärden kan bli skadeståndsskyldig om hyresvärden – innan äganderätten till egendomen har övergått till denne – bortskaffar hyresgästens eller någon annan boendes egendom som objektivt sett inte kan anses vara avfall eller klart värdelös. Om hyresvärden avsiktligt eller av oaktsamhet har orsakat skada på egendomen, har hyresgästen i sista hand rätt och möjlighet att väcka talan om skadestånd. Hyresgästen har således tillgång till effektiva rättsmedel på förhand och i efterhand på det sätt som Europadomstolen förutsätter rent praktiskt (se t.ex. *Kotov mot Ryssland*, stora kammaren, 2012, punkt 113).

Vid bedömningen bör det också ges betydelse att den egendom som blivit kvar i lägenheten i de flesta fall är av ringa värde eller helt värdelös. Dessutom är det värt att notera att hyresgästen är skyldig att ta med sig egendomen när han eller hon lämnar lägenheten och att hyresgästen i allmänhet har kunnat överväga om han eller hon ska lämna kvar egendomen i lägenheten eller ta den med sig. Om hyresgästen eller någon annan boende när hyresförhållandet upphört har lämnat kvar egendom i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, är detta i allmänhet samtidigt ett bevis på att han eller hon inte längre vill bevara äganderätten till egendomen i fråga. Vid bedömningen av hur effektivt egendomsskyddet för hyresgästen eller andra boende är ska man således också beakta betydelsen av hyresgästens eller andra boendes eget agerande som en faktor som påverkar ärendet. Att hyresgästen eller någon annan boende lämnar egendom i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den är i regel ett argument som försvagar hans eller hennes egendomsskydd. Det bör också beaktas att äganderätten dock inte övergår enligt förslaget, om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt. Denna bestämmelse skyddar i stor utsträckning hyresgästens rätt till sin egendom i situationer där egendomen har blivit kvar i bostaden utan hyresgästens förskyllan, såsom när hyresgästen överraskande behöver vård eller avtjänar ett fängelsestraff.

Syftet med bestämmelsen om egendomsskydd är inte att skydda t.ex. sådana sätt att använda egendom som skadar andras grundläggande fri- och rättigheter. Om hyresgästen eller någon annan boende lämnar egendom i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, försämrar han eller hon ofta hyresvärdens möjligheter att utnyttja sin egendom. Om förslaget genomförs kan hyresvärdarna framöver snabbare hyra ut sina bostäder på nytt och behöver inte inleda vräkningsförfaranden lika ofta som i nuläget. Det finns således en godtagbar grund för att begränsa hyresgästens och andra boendes egendomsskydd.

Det ovan beskrivna målet kan inte uppnås genom något alternativt regleringssätt som är mindre begränsande för de grundläggande fri- och rättigheterna. De föreslagna ingreppen i hyresgästens och andra boendes egendomsskydd begränsas noggrant och exakt till endast nödvändiga delar. De föreslagna bestämmelserna är inte heller ovillkorliga, eftersom de tillåter att parterna avtalar om något annat. I hyresavtalet kan parterna således också avtala om att hyresgästens egendom inte övergår till hyresvärden enligt de föreslagna bestämmelserna. Europadomstolen har ansett att statens prövningssmarginal i fråga om bedömningen av både begränsningarnas proportionalitet och deras nödvändighet är stor när de rättigheter som skyddas i Europakonventionen balanseras (*Evans mot Förenade kungariket*, stora kammaren, 2007, punkt 77). Således överensstämmer begränsningen också med kraven på noggrann avgränsning och proportionalitet. Att bostäderna kommer ut snabbare på marknaden tjänar också det allmänna intresset på det sätt som avses i Europakonventionen i ljuset av 19 § 3 mom. och 22 § i

grundlagen. Begränsningen är inte heller diskriminerande, eftersom överföringen av förmögenhetsrättigheterna inte på något sätt bestäms utifrån diskriminerande kriterier (*Fabris mot Frankrike*, stora kammaren, 2013, punkt 52).

Vidare föreslås det i propositionen (46 b § i lagförslag 1) att en avliden hyresgästs egendom (kvarlåtenskap) som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den i undantagsfall kan övergå till hyresvärden på förordnande av domstol. Detta innebär en begränsning av dödsbodelägarnas äganderätt till kvarlåtenskapen. I grundlagsutskottets utlåtandepraxis och i Europadomstolens rättspraxis konstateras att skyddet av arvsrätten är starkt, men inte undantagslöst (GrUU 29/1998 rd, GrUU 34/1998 rd, GrUU 48/1998 rd, GrUU 5/2002 rd, GrUU 24/2002 rd; *Jarre mot Frankrike*, 2024, punkt 48 och 64). Arvsrätten kan begränsas för att trygga andra grundläggande fri- och rättigheter (se även HD 2014:13). Europadomstolen har ansett att förvägrande av arvsrätt är diskriminerande, om kriterierna som leder till detta gäller personliga egenskaper (se t.ex. *Marckx mot Belgien*, 1979, punkt 65). Eftersom sådana kriterier saknas, kan begränsningen inte anses vara diskriminerande.

Den föreslagna bestämmelsen förbättrar hyresvärdens egendomsskydd. Detta beror på att hyresvärden, i en situation där ett vräkningsförfarande inte längre är möjligt på grund av att hyresvärden i enlighet med den föreslagna 46 a § har flyttat kvarlåtenskapen från lägenheten eller utrymmen i anslutning till den för att förvara den någon annanstans, annars skulle vara tvungen att förvara kvarlåtenskapen till och med i tio år såsom ärvdabalken förutsätter, om ingen som har rätt till egendomen har tagit den i besittning innan nämnda tid har gått ut. En sådan skyldighet kan i många fall anses vara en oskälig begränsning av hyresvärdens egendomsskydd, eftersom hyresvärden skulle vara tvungen att förvara kvarlåtenskapen på egen bekostnad i flera år eller i ett decennium. Alternativt kan hyresvärden enligt förslaget ansöka om vräkning på grund av egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. Detta är dock ingen optimal lösning, eftersom vräkningsförfarandet i praktiken borde inledas genast efter hyresgästens död, för att förlusten av hyresinkomster ska vara så liten som möjligt ifall dödsboet inte kan betala hyran. Dessutom kan vräkningsprocessen ta mycket lång tid, i synnerhet om delgivningen inte kan sändas till dödsboet inom skälig tid. Då kan lägenheten inte hyras ut på nytt särskilt snabbt. Även i detta avseende kan förslaget anses vara nödvändigt.

Förslaget medför ingen oskälig begränsning av egendomsskyddet för dem som har rätt till kvarlåtenskapen. I praktiken tillämpas paragrafen endast sällan, eftersom man i allmänhet hittar någon som har rätt eller skyldighet att ta kvarlåtenskapen i sin besittning och som också gör det. Den föreslagna paragrafen kan bara tillämpas om en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken har sökts för dödsboet och förutsättningarna för förordnande av syssloman uppfylls, men ingen ger sitt samtycke till uppdraget. Om det handlar om en situation där ingen ger sitt samtycke till uppdraget (vanligen på grund av att dödsboet är så insolvent att sysslomannen inte ens skulle få sitt eget arvode från boet), kan domstolen enligt förslaget – efter att ha bedömt ärendet på basis av kriterierna i paragrafen – bestämma att den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den ska övergå utan vederlag till hyresvärden. De strikta kraven på tillämpningen av bestämmelsen och domstolens prövning tryggar således också begränsningens proportionalitet i situationer där den egendom som blivit kvar i lägenheten är värdefull. Hyresvärden kan bli straffrättsligt ansvarig eller skadeståndsskyldig, om hyresvärden ger domstolen felaktig information om storleken på och det totala värdet av den kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. Även detta skyddar ställningen för dem som har rätt till den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap, eftersom ett förordnande om övergång av äganderätten endast utfärdas på basis av adekvata uppgifter. Rättsinnehavarna har möjlighet att när som helst under behandlingen av ärendet ta kvarlåtenskapen i besittning och även söka ändring i ett avgörande genom sedvanliga rättsmedel.

Den föreslagna begränsningen som gäller rättsinnehavarnas egendomsskydd är alltså noggrant avgränsad och ska tillämpas först i sista hand. Den gäller endast den del av kvarlåtenskapen som har blivit kvar i hyreslägenheten eller i utrymmen i anslutning till den – alltså inte annan kvarlåtenskap. Den föreslagna paragrafen är nödvändig, eftersom det inte finns någon annan lika effektiv metod för att uppnå syftet med begränsningen och som samtidigt begränsar rättsinnehavarnas egendomsskydd i lika liten utsträckning. Mätt med kvarlåtenskapens verkliga värde ger förslaget inte upphov till betydande ekonomiska rättsförluster, eftersom man kan anta att det i praktiken alltid är möjligt att för boet förordna en syssloman till vilken egendomen kan överlåtas, förutsatt att den egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den är så värdefull att den täcker sysslomannens kostnader. Begränsningen kan också bedömas tjäna det allmänna intresset på det sätt som avses i Europakonventionen, eftersom lägenheter snabbare kan hyras ut på nytt och antalet outhysta dödsbon eventuellt också minskar. Den sistnämnda effekten beror på att potentiella syssломän har bättre möjligheter än tidigare att bedöma värdet på kvarlåtenskapen, eftersom hyresvärden ska lämna in en utredning om den egendom som blivit kvar i lägenheten eller i utrymmen i anslutning till den.

Avtalsfrihet och avtalsförhållandens fortbestånd

Trots att avtalsfriheten inte uttryckligen är skyddad som sådan i grundlagen, skyddas den ändå i viss mån av generalklausulen om egendomsskydd i 15 § 1 mom. i grundlagen (RP 309/1993 rd, s. 66, GrUU 15/2004 rd, s. 4–5 och GrUU 33/1998 rd, s. 1). Artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen skyddar på motsvarande sätt berättigade förväntningar (*Béláné Nagy mot Ungern*, stora kammaren, 2016, punkt 79). Förslaget (lagförslag 1) innehåller tvingande bestämmelser om säkerhet och justering av hyra för att skydda hyresgästen. Även den föreslagna presumptionen om rökförbud (26 a § i lagförslag 1) påverkar avtalsfriheten, eftersom den enligt förslaget också ska tillämpas på befintliga avtalsförhållanden. Förslaget kan således påverka avtalsförhållandenas fortbestånd och hyresgästens motiverade förväntningar. Därmed ska regleringen bedömas med hänsyn till de allmänna förutsättningarna för begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna.

Europadomstolen har godkänt begränsning av avtalsfriheten för att skydda hyresgästen (*Mellacher m.fl. mot Österrike*, 1989, punkt 50). De föreslagna tvingande bestämmelserna som skyddar hyresgästen (se t.ex. 8 § 5 mom. och 27 § 2 mom. i lagförslag 1) behövs, eftersom hyresgästen inte nödvändigtvis alltid förstår avtalsvillkoren eller har någon faktiskt möjlighet att påverka dem på grund av sin förhandlingsställning. Därför kan vissa praktiska problemsituationer som observerats, t.ex. höjning av hyran i vissa situationer utan separat meddelande, inte lösas utan att begränsa avtalsfriheten. Den begränsning av avtalsfriheten som följer av förslaget (lagförslag 1) är inte oskälig för hyresvärdarna, eftersom de nya tvingande bestämmelserna inte bedöms medföra några faktiska negativa konsekvenser för en hyresvärd som agerar omsorgsfullt. Begränsningarna av avtalsfriheten kan således enligt en helhetsbedömning anses vara godtagbara och proportionerliga.

Egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen och artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen tryggar också avtalsförhållandens fortbestånd. Grundlagsutskottet har ansett att man i allmänhet inte retroaktivt kan ingripa i avtalsförhållandenas integritet. Förbudet är dock inte absolut (GrUU 102/2022 rd, s. 3, GrUU 17/2021 rd, s. 31, GrUU 42/2006 rd, s. 4/I, GrUU 63/2002 rd, s. 2/II och GrUU 37/1998 rd, s. 2/I). Avtalens bindande och bestående karaktär har samband med skyddet av parternas berättigade förväntningar (GrUU 102/2022 rd, s. 4, GrUU 42/2006 rd, s. 4/I, GrUU 21/2004 rd, s. 3/I och GrUU 33/2002 rd, s. 3/I). Parterna har rätt att lita på att lagstiftningen om viktiga rättigheter och skyldigheter i avtalsförhållanden är bestående och att dessa frågor inte kan regleras på ett sätt som i oskäligt hög grad försämrar parternas rättsliga ställning (GrUU 102/2022 rd, s. 4, GrUU 42/2006 rd, s. 4/I och GrUU

21/2004 rd, s. 3/I). Även i sådana fall där grundlagsutskottet har ansett att det är möjligt att retroaktivt ingripa i avtal har utskottet bedömt propositioner med avseende på de allmänna förutsättningarna för begränsningar av de grundläggande fri- och rättigheterna, exempelvis med avseende på ett godtagbart syfte och bestämmelsernas proportionalitet (GrUU 102/2022 rd, s. 4, GrUU 5/2021 rd, s. 2, GrUU 17/2021 rd, s. 31 och GrUU 36/2010 rd, s. 2/II). Enligt Europadomstolen är det möjligt att ingripa retroaktivt i avtalsförhållanden, förutsatt att det inte medför oproportionerliga olägenheter för någon (*Maurice mot Frankrike*, stora kammaren, 2005, punkt 90–93; *Bäck mot Finland*, 2004, punkt 68).

I propositionen föreslås det att en presumtionsbestämmelse om rökförbud fogas till lagen. Enligt förslaget ska presumtionsbestämmelsen också tillämpas på befintliga hyresavtal. Även om presumtionsbestämmelsen träder i kraft retroaktivt i många hyresförhållanden, kan parterna genom ömsesidigt avtal avvika från den, om inte något annat följer av annan lagstiftning, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i bolagsordningen. Det bör alltså observeras att det handlar om en sak som – precis som i nuläget – är föremål för avtal och att det rådande rättsläget således inte ändras nämnvärt, utan endast utgångsläget ändras: tidigare har hyresvärden varit tvungen att förbjuda rökning separat, medan rökning framöver ska tillåtas separat.

Presumtionsbestämmelsen som tillämpas retroaktivt kan påverka en rökande hyresgästs personliga frihet, som tryggas av 7 § 1 mom. i grundlagen. Personlig frihet är en allmän grundläggande fri- och rättighet, som tryggar såväl den fysiska friheten som den fria viljan och självbestämmanderätten (se t.ex. RP 309/1993 rd, s. 50 och GrUU 48/2014 rd, s. 2–3). Avsikten med presumtionsbestämmelsen är dock att minska den oavsiktliga exponeringen av andra invånare, hyresgäster och grannar för tobaksrök och de hälsorisker som tobaksröken orsakar. Det är således fråga om en lagstiftningsåtgärd enligt den skyldighet att trygga hälsan som föreskrivs i 19 § 3 mom. i grundlagen. Nämda skyldighet har också ansetts ingå i flera internationella konventioner som är bindande för Finland, såsom artikel 24 i konventionen om barnets rättigheter samt artikel 8 i Europakonventionen, varav även exponering för rökning ska bedömas inom ramen för den sistnämnda (*Vavříčka m.fl. mot Tjeckien*, 2021, punkt 127–140 och 282; *Hristo Stoinev mot Bulgarien*, 2008, punkt 37). Skyldigheten är särskilt stark när det gäller barn (*Vavříčka m.fl. mot Tjeckien*, 2021, punkt 288). FN:s kommitté för barnets rättigheter har ansett att konventionen om barnets rättigheter förpliktar konventionsparterna att skydda barn mot rökning (allmän kommentar nr 14, punkt 65). Förslaget främjar också rätten till bostad enligt 19 § 4 mom. i grundlagen. Enligt förarbetena till det momentet ska man fästa särskild uppmärksamhet vid boendets inverkan på hälsan, när man främjar rätten till bostad (RP 309/1993 rd, s. 76). Dessutom påverkar förslaget hyresvärdens egendomsskydd, eftersom förslaget kan antas förbättra bevarandet av skicket och värdet på de bostäder där man inte röker.

En begränsning av en grundläggande fri- och rättighet ska vara nödvändig för att uppnå ett godtagbart mål och får inte gå längre än vad som är motiverat med beaktande av det samhälleliga intresset bakom regleringen i relation till den aktuella grundläggande fri- och rättigheten (GrUU 24/1998 rd, s. 2). Syftet med tobakslagstiftningen har redan i närmare fyra årtionden varit att minska de betydande hälsoolägenheter och ekonomiska olägenheter som användningen av tobaksprodukter orsakar. Samhället har vägande skäl att försöka få ett slut på användningen av tobaksprodukter inom den närmaste framtiden med alla till buds stående medel. I detta fall grundar sig begränsningen på att trygga och främja andra personers och aktörers grundläggande fri- och rättigheter. Rätten att röka i en hyresbostad kan inte anses motsvara dessa intressen, särskilt med tanke på den nuvarande vetenskapliga kunskapen om rökningens skadeverkningar. Presumtionsbestämmelsen om rökförbud påverkar inte heller kärnområdet för den personliga friheten (se även RP 309/1993 rd, s. 50). Förbudet gäller endast hyresgästens rätt att röka i lägenheten eller i utrymmen inomhus eller utomhus i anslutning till den, men begränsar inte hyresgästens rätt att använda lägenheten för boende eller röka någon annanstans. Retroaktivt

ingripande i avtalsförhållandet grundar sig på ett betydande samhälleligt intresse som inte kan främjas med lindrigare metoder. Förslaget (lagförslag 1) bedöms därför inte kränka hyresgästens egendomsskydd eller begränsa hans eller hennes personliga frihet på ett oproportionerligt sätt.

12.3 Skydd för hemfriden

Enligt 10 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens privatliv, heder och hemfrid tryggade. Enligt 3 mom. i samma paragraf kan det genom lag föreskrivas om åtgärder som ingriper i hemfriden och som är nödvändiga för att de grundläggande fri- och rättigheterna ska kunna tryggas eller för att brott ska kunna utredas. Artikel 8.2 i Europakonventionen motsvarar detta. Utgångspunkten för skyddet för privatlivet är att individen har rätt att leva sitt eget liv utan godtycklig eller ogrundad inblandning av myndigheter eller andra utomstående. Kärnområdet för skyddet för hemfriden är personens bostad, och hemfriden omfattar i princip alla slags utrymmen för boende av permanent natur. (se t.ex. RP 309/1993 rd, s. 56–57; GrUU 19/1985 rd, GrUU 1/1986 rd och GrUU 3/1987 rd; GrUU 16/2004 rd; GrUU 18/2010 rd; *Winterstein m.fl. mot Frankrike*, 2013, punkt 141)

Bestämmelserna i hyreslagstiftningen om hyresvärdens tillträde till lägenheten eller lokalen är inte tvingande. I hyresavtalet kan man nämligen avtala om att hyresvärden inte alls har rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen. Ingen ändring föreslås i denna utgångspunkt. Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen enligt avtal jämföras alltså inte med myndigheternas rätt att utföra inspektioner och vidta andra åtgärder på en hemfridsskyddad plats, utan det handlar om en betydligt lindrigare begränsning av hemfriden.

Det föreslås inte att grunderna för hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen (22 § 1 mom. i lagförslag 1 samt 20 § 1 mom. i lagförslag 2) utvidgas jämfört med nuläget. Däremot föreslås det att det till lagarna fogas preciserande bestämmelser om situationer där man kan besöka lägenheten eller lokalen, om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen, och bestämmelser om hur hyresgästen då ska informeras samt bestämmelser om situationer där man besöker lägenheten eller lokalen utan förhandsanmälan – dvs. om ärendet är brådskande eller om ärendets art nödvändigtvis kräver det – och om hur hyresgästen då ska informeras.

Hyresvärden kan även framöver, om parterna inte har kommit överens om något annat, få tillträde till lägenheten eller lokalen endast i de situationer som anges i bestämmelsen. Den grundläggande utgångspunkten är alltså fortfarande att man på förhand ska komma överens med hyresgästen om besöket i lägenheten eller lokalen och tidpunkten för besöket. Enligt förslaget kan man gå in i en bostad utan förhandsanmälan och separat överenskommelse med hyresgästen endast om det krävs på grund av att ärendet är brådskande eller på grund av ärendets art. Detta jämföras med de åtgärder som avses i 10 § 3 mom. i grundlagen. I vissa brådskande fall, såsom vid rörläckage eller en brand, är tillträde till bostaden utan tillstånd berättigat redan med stöd av de allmänna bestämmelserna om nödtillstånd. Om hyresvärden eller dennes företrädare har skäl att besöka lägenheten eller lokalen på grund av att ärendet är brådskande eller på grund av ärendets art, är det inte fråga om obehörigt intrång på en hemfridsskyddad plats.

Enligt Europadomstolen ska besök i lägenheter eller lokaler som omfattas av hemfriden och åtgärder som vidtas under besöken stå i proportion till det avsedda målet (*Dragan Petrović mot Serbien*, 2020, punkt 75–77). I de föreslagna bestämmelserna har besök begränsats till nödvändiga situationer och förutsättningarna för begränsningarna är noggrant avgränsade, och dessutom ska stor finkänslighet iaktas vid åtgärder som omfattar hemfriden (se GrUU 17/1998 rd). Begränsningen av skyddet för hemfriden kan således anses överensstämma med

proportionalitetskravet. Hyresgästen har också tillgång till effektiva rättsmedel i efterhand, eftersom han eller hon i domstol kan bestrida att förutsättningarna för ett besök uppfylls.

12.4 Skydd för privatlivet

12.4.1 Begränsning av de uppgifter som hyresgästen meddelar

Enligt den föreslagna 17 a § (lagförslag 1) ska hyresgästen meddela hyresvärden om de personer som bor i lägenheten. Den föreslagna bestämmelsen har samband med 10 § i grundlagen, enligt vilken vars och ens privatliv är tryggt. Närmare bestämmelser om skydd av personuppgifter utfärdas genom lag. Skyddet av personuppgifter omfattas också av skyddet för privatlivet enligt artikel 8 i Europakonventionen (*Satakunnan markkinapörssi och Satamedia mot Finland*, stora kammaren, 2017, punkt 37).

På behandlingen av personuppgifter tillämpas Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679, dvs. allmänna dataskyddsförordningen, och skyldigheterna i den ska beaktas när behandlingen av uppgifter som hör till anmälningsskyldigheten omfattas av förordningens tillämpningsområde. Enligt artikel 2.2 c i förordningen tillämpas inte dataskyddsförordningen på behandling av personuppgifter som en fysisk person utför som ett led i sådan verksamhet som är av rent privat natur eller har samband med hans eller hennes hushåll. Allmänna dataskyddsförordningen preciseras och kompletteras av den nationella dataskyddslagen (1050/2018).

På grund av tillämpningen av unionsrätten blir Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna också tillämplig med stöd av artikel 51 i stadgan. Enligt artikel 8 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna har var och en rätt till skydd av de personuppgifter som rör honom eller henne. Personuppgifter ska behandlas lagenligt för bestämda ändamål och på grundval av den berörda personens samtycke eller någon annan legitim och lagenlig grund. Enligt Europeiska unionens domstol ska man vid behandlingen följa principerna för dataskydd och informationssäkerhet, för att det inte ska vara fråga om en förbjuden begränsning av rättens kärnområde (förenade målen C-293/12 och C-594/12 *Digital Rights Ireland m.fl. mot Minister for Communications, Marine and Natural Resources m.fl.*, punkt 38).

Enligt minimeringsprincipen i dataskyddsförordningen ska de behandlade personuppgifterna vara adekvata, relevanta och inte för omfattande i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas (artikel 5.1 c). Vid bedömningen av omfattningen av den anmälningsskyldighet som föreslås i LHBL ska man således fästa särskild vikt vid för vilka användningsändamål uppgifterna ska användas samt vid att det uppgiftsinnehåll som ska meddelas begränsas till de uppgifter som behövs för användningsändamålen.

Den viktigaste uppgiften ur hyresvärdens synvinkel är antalet boende. Meddelandet om antalet boende förutsätter inte att de boendes direkta identifikationsuppgifter lämnas till hyresvärden.

Namn, födelsedatum och kontaktinformation för de myndiga personer som bor i lägenheten behövs, eftersom de kan vara direkt ansvariga gentemot hyresvärden för skador som de orsakat i lägenheten. Dessutom svarar makar solidariskt för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller den ena av dem har hyrt. Det solidariska ansvaret fortsätter också fast den make som hyrt lägenheten ensam flyttar bort från lägenheten. För att hyresvärden ska kunna ställa rättsliga krav på hyresgästens make, måste hyresvärden veta om någon av de personer som bor i lägenheten är hyresgästens make. Således är det motiverat att hyresgästen också meddelar om hans eller hennes make bor i lägenheten.

Solidariskt ansvar för skadestånd gäller också barn som bor i lägenheten. I praktiken begränsas hyresvärdens möjlighet att av barnen själva få ersättning för skador som orsakats av barn som bor i lägenheten åtminstone i allmänhet av föräldrarnas betalningsförmåga. Därför har hyresvärderna vanligen inte lika stort intresse av att få personuppgifter om barn som bor i lägenheten som att få personuppgifter om myndiga boende.

Högsta förvaltningsdomstolen har i sitt årsboksbeslut HFD 2023:56 ansett att regelbunden insamling av personbeteckningar på alla minderåriga barn som bor med sina föräldrar i en hyresbostad eller som söker bostad med sina föräldrar inte behövs på det sätt som avses i artikel 5.1 c i allmänna dataskyddsförordningen för servicebolagens dörröppningstjänster eller för orosanmälningar.

Dessutom bör det observeras att enligt ingressen till dataskyddsförordningen ska man särskilt sträva efter att skydda barnens personuppgifter. Därför är det motiverat att anmälningsskyldigheten inte omfattar uppgifter om minderåriga barns identitet. Hyresgästen kan naturligtvis på eget initiativ meddela hyresvärden eller servicebolaget uppgifter om minderåriga boende. Hyresvärderna kan dock inte ålägga hyresgästen att meddela nämnda uppgifter.

12.4.2 Rättslig grund för behandlingen av personuppgifter

Behandling av personuppgifter inom tillämpningsområdet för allmänna dataskyddsförordningen är laglig endast om det finns en sådan rättslig grund för behandlingen som avses i artikel 6 i förordningen. Den föreslagna lagstadgade anmälningsskyldigheten utgör i sig ingen rättslig grund för hyresvärdens behandling av de uppgifter som omfattas av anmälningsskyldigheten. Därför ska hyresvärderna ha en rättslig grund för behandlingen av personuppgifter som anges i artikel 6 i förordningen.

Artikel 6.1 e i dataskyddsförordningen är inte tillämplig, eftersom hyresvärdens behandling av uppgifter inte hänför sig till allmänt intresse utan till hyresvärdens enskilda intresse och eftersom hyresvärderna inte utövar offentlig makt. Artikel 6.1 b om fullgörande av avtal i dataskyddsförordningen kan bli tillämplig, eftersom relevanta bestämmelser i LHBL kan ses som sådana bestämmelser som preciserar ansvaren och skyldigheterna i hyresavtalet. Behandlingen av personuppgifter om personer som bor i lägenheten kan också grunda sig på artikel 6.1 f i dataskyddsförordningen. Enligt den är behandlingen av personuppgifter laglig, om den är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen, om inte den registrerades intressen eller grundläggande rättigheter och friheter väger tyngre och kräver skydd av personuppgifter, särskilt när den registrerade är ett barn. Europeiska unionens domstol har av hävd ansett att alla förutsättningar som nämns i artikel 6.1 f ska uppfyllas samtidigt (se t.ex. C-252/21 *Meta Platforms m.fl. mot Bundeskartellamt*, punkt 106).

I den föreslagna 17 a § är hyresvärdens berättigade intresse hans eller hennes rätt att övervaka att bostaden används lagenligt. Ovan har konstaterats att behandlingen av uppgifter om myndiga personer är nödvändig för hyresvärderna, eftersom de kan vara direkt ansvariga gentemot hyresvärderna för skador som de orsakat i lägenheten. Bestämmelserna om makarnas solidariska ansvar gäller å sin sida hyresgästens make som bor i bostaden. Hyresvärderna kan inte nödvändigtvis ställa rättsliga krav på andra personer som bor i lägenheten angående användningen av lägenheten, om hyresvärderna inte känner till dessa personer och deras identitet eller deras förhållande till hyresgästen.

Av de namnuppgifter som hyresvärden samlar in kan ofta framgå könet på de personer som bor tillsammans med hyresgästen. Europeiska unionens domstol har i sin dom C-394/23 (*Mousse mot CNIL m.fl.*, punkt 63) ansett att den personuppgiftsansvarige i sådana fall ska informera de registrerade om sitt berättigade intresse och utföra behandlingen inom absolut nödvändiga gränser. Dessutom ska den personuppgiftsansvarige bedöma att de registrerades grundläggande rättigheter och friheter inte åsidosätter ett berättigat intresse och i denna bedömning beakta risken för diskriminering på grund av könsidentitet. Om man på behörigt sätt har sett till att förutsättningarna uppfylls, kan behandlingen anses nödvändig och skyddet av andra grundläggande rättigheter och friheter än särskilda personuppgifter kan inte allmänt anses åsidosätta hyresvärdens berättigade intresse i det föreslagna fallet.

I fråga om uppgifter om hyresgästens familjeförhållanden ska man beakta att det kan vara fråga om behandling av uppgifter som hör till särskilda kategorier av personuppgifter. Enligt artikel 9.1 i dataskyddsförordningen ska sådan behandling av personuppgifter vara förbjuden som avslöjar ras eller etniskt ursprung, politiska åsikter, religiös eller filosofisk övertygelse eller medlemskap i fackförening och behandling av genetiska uppgifter, biometriska uppgifter för att entydigt identifiera en fysisk person, uppgifter om hälsa eller uppgifter om en fysisk persons sexualliv eller sexuella läggning. Även Europadomstolen har ansett att uppgifter om en persons sexuella läggning är särskilt känsliga (*Duggen mot Förenade kungariket*, 1981, punkt 41).

Europeiska unionens domstol ansåg i sitt avgörande C-184/20 (*OT mot Vyriausioji tarnybinės etikos komisija*) att ärendet handlade om huruvida namnuppgifter om maken, sambon eller partnern i en bindningsanmälan indirekt kan avslöja anmälarens sexuella läggning. Domstolen ansåg att uppgiften kunde betraktas som en uppgift som hör till särskilda kategorier av personuppgifter enligt artikel 9 i dataskyddsförordningen, eftersom man utifrån uppgiften kunde dra slutsatser om personens sexuella läggning.

Grundlagsutskottet har fastställt att särskilda kategorier av personuppgifter enligt artikel 9 i dataskyddsförordningen är statsförfattningsrättsligt känsliga uppgifter. Behandlingen av sådana uppgifter har ansetts vara förenad med betydande risker för en persons grundläggande rättigheter och friheter, och därför måste de skyddas särskilt noggrant. Grundlagsutskottet har i fråga om känsliga uppgifter – inom ramen för dataskyddsbestämmelserna – förutsatt reglering på lagnivå. Enligt grundlagsutskottets vedertagna praxis måste det finnas exakta och noga avgränsade bestämmelser om att det är tillåtet att behandla känsliga uppgifter bara om det är absolut nödvändigt och att bestämmelserna måste vara detaljerade och omfattande, inom de ramar som dataskyddsförordningen tillåter (GrUU 65/2018 rd, s. 45, GrUU 15/2018 rd, s. 40).

Behandlingen av särskilda kategorier av personuppgifter har bedömts komma i fråga främst när det gäller de namnuppgifter om hyresgästens make eller sambo som hyresvärden behöver för användningsändamål i anslutning till bestämmelserna om makarnas solidariska ansvar. Dessutom behövs de föreslagna bestämmelserna för att bedöma om hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten till en familjemedlem eller nära släkting som har bott tillräckligt länge i lägenheten. Anmälningsskyldigheten behövs också för att bedöma om hyresförhållandet kan fortsätta med en familjemedlem eller nära släkting till hyresgästen. Behandlingen av dessa uppgifter kan således baseras på artikel 9.2 f i dataskyddsförordningen, enligt vilken särskilda personuppgifter får behandlas om behandlingen är nödvändig för att fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk. I den europeiska tillämpningspraxisen har man i allmänhet ansett att kravet på nödvändighet i artikel 9.2 f ska tolkas strikt, så att kravet på nödvändighet gäller uppgifter utan vilka det inte är möjligt att väcka talan. Den föreslagna bestämmelsen gäller sådana situationer. Artikel 9.2 f har ansetts möjliggöra behandling av uppgifter även för framtida talan, om behovet av talan rimligen kan förutses.

Enligt Europeiska unionens domstol kränker begränsningar som endast gäller en viss del av rättigheterna inte kärnan i de rättigheter som tryggas i unionens stadga om de grundläggande rättigheterna (se t.ex. C-524/15 Menci, punkt 43). Således följer begränsningen dataskyddet till centrala delar, eftersom den endast ingriper i skyddet av uppgifter om hyresboende. Uppgiften om med vem personen bor kan avslöja känsliga omständigheter om personens privatliv. Därför betonas det vid bedömningen av om begränsningen är godtagbar att de personuppgifter som ska meddelas begränsas noggrant och att bestämmelserna om dem i lagen är exakt avgränsade. Dessutom har man särskilt beaktat att personuppgifter om minderåriga barn inte behöver meddelas. På så sätt säkerställer man att ingrepp i skyddet för privatlivet är proportionerligt, ändamålsenligt och respekterar kärnan i privatlivet.

Begränsningens proportionalitet kan bedömas i ljuset av principerna i artiklarna 5 och 6 i dataskyddsförordningen (se t.ex. C-496/17 Deutsche Post, punkt 57). Principerna om lagenlighet och transparens uppfylls när den registrerade underrättas om insamlingen av uppgifter. Uppgifterna är också bundna till det användningsändamål som fastställs i lagen och som hyresvärden är skyldig att meddela den registrerade. Uppgifterna skyddas genom att de åtgärder som krävs enligt 6 § 2 mom. i dataskyddslagen iaktas. Dessutom ska hyresvärden kunna visa att hyresvärden fullgör sina skyldigheter. Om dessa krav uppfylls är begränsningen också proportionerlig.

På uppgifter som samlas in av hyresvärdar tillämpas också artikel 17 i dataskyddsförordningen, enligt vilken den personuppgiftsansvarige ska radera personuppgifter utan onödigt dröjsmål bland annat när de inte längre behövs. Motsvarande rätt för den registrerade att få sina uppgifter raderade har också identifierats i Europadomstolens rättspraxis (se t.ex. *Segerstedt-Wiberg m.fl. mot Sverige*, 2006). Efterlevnaden av denna skyldighet tryggar för sin del proportionaliteten i insamlingen av personuppgifter. Denna skyldighet konkretiserar principen om begränsning av förvaring i artikel 5.1 e i dataskyddsförordningen, enligt vilken personuppgifter inte får förvaras under en längre tid än vad som är nödvändigt för de ändamål för vilka personuppgifterna behandlas. Likaså tillämpas principen om uppgiftsminimering i artikel 5.1 c, enligt vilken de uppgifter som behandlas ska vara relevanta och inte för omfattande i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas. Enligt Europadomstolen överensstämmer skyddet av personuppgifter enligt EU:s lagstiftning också med Europakonventionen, om skyddet inte är uppenbart bristfälligt (*Bosphorus Hava Yolları Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi mot Irland*, stora kammaren, 2005, punkt 156). EU-rättens direkta tillämplighet ger hyresgästerna effektiva rättsmedel.

12.4.3 Förslagen om delgivning

Publicering av uppgifter om mottagaren av delgivning enligt de föreslagna delgivningssätten (13 c och 13 d § i lagförslag 1 samt 11 c och 11 d § i lagförslag 2) innebär ingrepp i skyddet för privatlivet och skyddet av personuppgifter. Grundlagsutskottet har ansett att det är möjligt att offentliggöra personuppgifter i form av en offentlig informationstjänst, om argumenten för det är godtagbara med tanke på garantierna för rättsskydd och de grundläggande fri- och rättigheterna (GrUU 82/2022 rd, punkt 10, GrUU 2/2017 rd, s. 7, GrUU 65/2014 rd, s. 4/II–5/I, GrUU 32/2008 rd s. 2/I–3/II). I enlighet med utskottets etablerade utlåtandepraxis är det emellertid av relevans att det i webbaserade personregisters datainnehåll inte går att söka uppgifter på stora grupper utan t.ex. bara genom enskild sökning (t.ex. GrUU 2/2018 rd, GrUU 17/2018 rd och GrUU 17/2019 rd). Utskottet har i vissa fall ansett att en sådan avgränsning är ett villkor för att ett lagförslag ska kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning (GrUU 32/2008 rd). När man beaktar att hur pass tillgänglig informationen på webben är och hur stort den sprids jämfört med de traditionella informationskanalerna har utskottet också ansett att det är motiverat med t.ex. en bestämmelsebaserad avgränsning, enligt vilken endast personuppgifter

som är nödvändiga med tanke på tillgången till information publiceras i protokoll som blir offentliga på webben (GrUU 63/2014 rd, s. 6/I–II).

Vid bedömningen av offentliggörandet av mottagarens personuppgifter och uppgifter som omfattas av skyddet för privatlivet med tanke på garantierna för rättsskydd och målen med systemet med de grundläggande fri- och rättigheterna bör det beaktas att det föreslagna delgivningssättet ska användas som en sista metod, när det inte finns något annat tillgängligt delgivningssätt. I sådana situationer är delgivning på det föreslagna sättet nödvändig. Delgivning på det sätt som avses i förslagen förutsätter behandling av personuppgifter. Den rättsliga grunden för behandlingen är artikel 6.1 f i dataskyddsförordningen, dvs. behandlingen är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen. När det gäller publicering i den officiella tidningen ska man när bestämmelserna tillämpas följa den princip om personuppgiftsminimering som avses i artikel 5.1 c i dataskyddsförordningen. I enlighet med minimeringsprincipen ska man i synnerhet bedöma vilka personuppgifter och uppgifter som rör privatlivet som är nödvändiga för en effektiv delgivning. Enligt Europadomstolen ska man förhålla sig strikt till nödvändighetsbedömningen i synnerhet när de uppgifter som publiceras allvarligt kan påverka en persons privatliv (se t.ex. *Axel Springer AG och Tyskland*, stora kammaren, 2012, punkt 83). Om ett skadat anseende som publiceringen av uppgifterna orsakar är en förutsebar följd av personens egna handlingar, åtnjuter uppgifterna inget särskilt skydd (se t.ex. *Gillberg mot Sverige*, stora kammaren, 2012, punkt 37). Offentliga delgivningar kan inte anses kränka skyddet för privatlivet, även om t.ex. grunden för en vräkning framgår av delgivningen, om denna uppgift är nödvändig för meddelandet.

Syftet med det föreslagna delgivningsförfarandet är att säkerställa att de delgivningar som behövs blir omskötta även när det inte är möjligt med hjälp av de övriga delgivningssätten. Bestämmelserna kan därför anses uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionerliga mot det mål som eftersträvas i enlighet med artikel 6 i dataskyddsförordningen. Artikel 86 i dataskyddsförordningen möjliggör behandling av personuppgifter och sammanjämkning av allmänhetens rätt att få tillgång till allmänna handlingar för utförande av en uppgift av allmänt intresse. I enlighet med artikel 23.1 i dataskyddsförordningen ska det vara möjligt att i en medlemsstats nationella rätt införa en lagstiftningsåtgärd som begränsar tillämpningsområdet för de skyldigheter och rättigheter som föreskrivs i artiklarna som nämns i punkten, om en sådan begränsning sker med respekt för andemeningen i de grundläggande rättigheterna och friheterna och utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle i syfte att säkerställa något av de mål som anges i artikel 23.1. Syftet med de föreslagna delgivningsförfarandena är att få tag på mottagaren av delgivningen och säkerställa fullgörandet av behövliga delgivningsförpliktelser för att tillgodose delgivarens motiverade behov. Det föreslagna delgivningsförfarandet kan anses förverkliga en medlemsstats viktiga mål av generellt allmänt intresse som avses i artikel 23.1 e i dataskyddsförordningen. Dessutom hör målen med de föreslagna delgivningsförfarandena samman med skyddet av andras rättigheter enligt artikel 23.1 i och verkställigheten av civilrättsliga krav enligt artikel 23.1 j. Bestämmelserna kan anses vara nödvändiga och proportionella med tanke på att det av det meddelande, den varning eller den stämning som offentliggörs i den officiella tidningen endast får framgå de uppgifter som är nödvändiga för att lämna delgivningen.

12.5 Rätt till en rättvis rättegång

Enligt 21 § i grundlagen har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol som är behörig enligt lag samt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan. Offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få

motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång ska tryggas genom lag.

I de situationer som avses i propositionen (13 c och 13 d § i lagförslag 1 samt 11 c och 11 d § i lagförslag 2) sköts delgivningen genom kungörelse. Kungörelseförfarandet är inte ett lika effektivt delgivningssätt som t.ex. delgivning genom stämningsman och kan leda till att objektet för delgivningen i själva verket inte får kännedom om saken, vilket begränsar rätten för objektet för delgivningen att bli hörd i en rättegång. Detta är möjligt också i de situationer som avses i förslagen, trots att det i lagen förutsätts att ett tillkännagivande som ett led i kungörelseförfarandet utan dröjsmål lämnas till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet eller den lokal som hyresförhållandet gäller. Med anledning av detta måste man granska hur förslagen förhåller sig till principen om hörande (den s.k. kontradiktionsprincipen) och principen om tillgång till rättvisa (s.k. access to justice) som hör till en rättvis rättegång. När dessa principer bedöms och balanseras måste man beakta rättigheterna för båda parterna i hyresförhållandet.

Med kontradiktionsprincipen avses hörande av motparten vid en rättegång, dvs. en regel om att motparten ska ges tillfälle att ge sitt bemötande före domstolens avgörande. Vid bedömningen av kontradiktionsprincipen i de situationer som avses i propositionen är det med tanke på mottagaren av meddelandet, varningen eller stämningen av betydelse att delgivning genom kungörelse är begränsad till situationer där inget annat delgivningssätt är möjligt. Förutsättningarna för kungörelseförfarandet motsvarar i sak således i det närmaste det som föreskrivs i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken. Förutsättningarna för kungörelse ska enligt förslaget utredas och konstateras från fall till fall.

Enligt Europakonventionen ska var och en, vid prövningen av hans eller hennes rättigheter och skyldigheter, vara berättigad till en rättvis och offentlig rättegång inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol som upprättats enligt lag (artikel 6.1). I tvistemål har Europadomstolen godkänt delgivning genom kungörelse som ett alternativ för delgivning i de fall då det annars inte varit möjligt att nå den andra parten. Delgivningsförfarandet ska ordnas så att en rättegång kan inledas och slutföras också när svaranden inte är anträffbar. Genom delgivning genom kungörelse får svarandens rätt att bli hörd dock inte omintetgöras enligt domstolen, och därför måste svaranden senare ha möjlighet att bestrida delgivningen genom kungörelse (se *Karakaya mot Turkiet*, 2014, punkt 76–84). Det som föreskrivs om återvinning i en tredskodom i rättegångsbalken tillgodoser de sistnämnda kraven på tillgång till rättvisa för en oanträffbar svarande.

Den som lämnar ett meddelande, en varning eller en stämning behöver få sin sak behandlad av en domstol på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål. Enligt Europadomstolens tolkning utgörs en rättvis rättegång av rätten att få tillträde till domstol samt de krav som ställs på domstolen och rättegångsförfarandet. Parterna i en rättegång har utöver rätten att få tillträde till domstolen också rätt att få ett avgörande i det ärende som behandlas och faktisk tillgång till rättvisa. Då är ett effektivt domstolsförfarande som genomförts på ett lyckat sätt det väsentliga. När mottagaren av delgivningen är oanträffbar kan detta bli ohållbart med tanke på kärandens tillgång till rättvisa, och genom förslagen försöker man lösa detta problem med hjälp av det kungörelseförfarande som i sista hand blir tillgängligt.

Enligt grundlagsutskottet inverkar delgivningen väsentligt på hur parternas rätt till en rättvis rättegång tillgodoses (GrUU 9/2010 rd). Enligt utskottet kräver rättsskyddsaspekterna att delgivningen sker så att de uppgifter som mottagaren behöver för att utöva sina rättigheter

delges mottagaren på ett tydligt och för mottagaren begripligt sätt och i tillräckligt god tid (GrUU 5/2016 rd). Utskottet har ansett att rätten att bli hörd har varit en mycket viktig garanti för rättssäkerheten särskilt i ett domstolsförfarande och att avsteg från denna regel bara får göras av tungt vägande skäl. Enligt utskottet kan ett sådant skäl t.ex. vara att personen inte kan påträffas (GrUU 13/2003 rd). Om ett ärende som ska avgöras vid domstol gäller betydande ingrepp i flera av de fri- och rättigheter som tillkommer en person, ska det enligt utskottet inte vara möjligt att överhuvudtaget avvika från bestämmelsen om att de som har del i saken ska beredas tillfälle att bli hörda (GrUU 8/2004 rd, s. 3).

Med tanke på bedömningen av grundlagsutskottets praxis som nämns ovan är det av betydelse att det kungörelseförfarande som föreslås i propositionen är begränsat till vissa fall som avses i lagen och där förutsättningarna för att använda delgivning genom kungörelse som metod i sista hand ska säkerställas från fall till fall. En aktör mot vilken det har meddelats en tredsdom kan i de fall som avses i förslagen väcka talan om återvinning skriftligen inom 30 dagar från det att denne bevisligen fått del av tredsdomen. Om verkställigheten återkallas på grund av att domen har upphävts eller ändrats, ska sökanden ersätta svaranden för skador till följd av verkställigheten och återkallandet av den.

12.6 Slutsats

På de grunder som anges ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 5 § 2 mom., 12 § 4 mom., 28 § och 54 § 3 och 4 mom.,

ändras 2 § 1 mom., 4 § 2 mom., 6 § 1 och 2 mom., 8, 13, 14 och 18 §, 20 § 2 mom., 22 §, rubriken för 24 §, 27 §, 29 § 2 mom., 30 § 2 mom., 31 § 1 mom., 32 §, den finska språkdräkten i rubriken för 37 §, rubriken för 39 §, 39 § 1 mom., 40 § 2 mom., 41 §, 45 § 1 mom., 46 §, 48 § 4 mom., 52 § 1, 2 och 4 mom., rubriken för 54 §, rubriken för 55 §, 55 § 1 mom., 56 § 3 mom., 61 § 1 mom. 5 och 6 punkten, 61 § 2 mom., 62 §, 66 § 2 mom., 68 §, 77 § 1 och 3 mom. samt 89 § 1 och 2 mom., av dem 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1038/2003 och 790/2020, 32 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 606/2001 och 41 § sådan den lyder i lag 234/2002, samt

fogas till lagen nya 5 a, 13 a–13 d, 17 a och 26 a §, till 34 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 5 mom., till lagen nya 46 a och 46 b §, till 54 § ett nytt 6 mom., till 61 § 1 mom. en ny 7 punkt och till 66 § ett nytt 3 mom. samt till lagen en ny 68 a § som följer:

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av denna lag till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, kan hyresförhållandet sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Bestämmelser om uppsägningstiden finns i 52 §.

5 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

6 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett sådant villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 3 kap. i denna lag.

På jämkning av ett sådant villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 29 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Säkerhet som ställs för den händelse att en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts före delfäendet av meddelandet om hävning.

Säkerheten ska återbetalas eller frigöras eller ett skriftligt meddelande om att den innehålls ska lämnas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hyresavtalet upphörde eller från det att besittningen därefter överläts. Om det av grundad anledning finns ett hinder för återbetalning eller frigörande av säkerheten eller för lämnande av ett meddelande, ska den nämnda åtgärden vidtas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hindret undanröjdes. Av meddelandet ska framgå grunden för den fordran som täcks med säkerheten samt en sådan uppskattning av dess belopp som skäligen kan krävas.

Den andel av säkerheten som innehålls får motsvara högst beloppet av fordran eller den i enlighet med 2 mom. meddelade uppskattningen av dess belopp. Om säkerheten har satts in på ett hyresgarantikonto, får den dock innehållas i sin helhet till dess att fordrans belopp har klarlagts.

Den som ställt säkerheten har rätt att av hyresvärden få ersättning för den skada som orsakats den som ställt säkerheten av att säkerheten utan grund helt eller delvis innehålls eller inte frigörs, förutom om hyresvärden visar att det att säkerheten innehålls eller inte frigörs inte beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har enligt denna paragraf eller som utvidgar säkerhetstagarens rätt eller som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har till skadestånd eller dröjsmålsränta som bestäms enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982).

13 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna individuellt och skriftligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, förutsatt att avsändaren inte visste och inte heller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

Ett meddelande som gäller två eller flera avtalsparter gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga solidariskt ansvariga avtalsparterna om meddelandet.

På de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § och på den varning som avses i 62 § tillämpas 13 a §.

13 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § samt den varning som avses i 62 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 13 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av meddelandet och varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat än ett i denna paragraf eller i 13 b eller 13 c § avsett sätt är ogiltigt.

13 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den

lägenhet som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 13 eller 13 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

14 §

Handräckning

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om i 22 § avsett tillträde till lägenheten förhindras.

Hyresgästen har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om hyresvärden uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att utnyttja den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

2 kap.

Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

17 a §

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Om en hyresgäst använder en bostadslägenhet som gemensam bostad tillsammans med andra personer, ska hyresgästen för övervakning av rättigheter och skyldigheter som hänför sig till hyresförhållandet samt för realisering av ansvar skriftligen anmäla hyresvärden antalet boende och den i 17 § avsedda grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Namn, födelsedatum och kontaktinformation för boende som är myndiga ska dessutom anmälas.

Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska den anmälan som avses i 1 mom. lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning och därefter alltid när en ny boende flyttar till lägenheten. Om en anmäld boende flyttar bort från lägenheten, ska också detta utan dröjsmål anmälas skriftligen till hyresvärden.

18 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas som boende av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på annan ort eller om det finns någon annan särskild orsak till upplåtelsen och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Hyresgästen ska senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om upplåtelsen och den avtalade eller sannolika varaktigheten för den samt om till vem lägenheten upplåts. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, ska hyresvärden inom 14 dagar från det att hyresvärden fick meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden för vägran, ska den förbjuda upplåtelsen. Om domstolen förkastar hyresvärdens talan, kan lägenheten upplåtas tillfälligt för att användas av någon annan trots att hyresvärden söker ändring.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på en arbetsbostad.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

Om lägenheten inte när hyresförhållandet börjar är i det skick som krävs eller avtalats eller under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick och hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått meddelandet utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

22 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten, när detta behövs för att övervaka lägenhetens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lägenheten eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lägenheten och förevisa den, om avsikten är att lägenheten ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lägenheten ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och hyresgästen har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lägenheten genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 14 §.

24 §

Hyresgästens skyldighet att anmäla skada eller brist i lägenheten

26 a §

Rökförbud

Det är förbjudet att använda tobaksprodukter avsedda för rökning eller annan upphettning inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. Hyresvärden kan dock ge tillstånd till användning av tobaksprodukter i dessa utrymmen, förutsatt att annan lagstiftning, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i bolagsordningen inte förbjuder eller hindrar det.

Vad som föreskrivs om användning av tobaksprodukter i 1 mom. gäller även rökning och användning av de produkter som avses i 73 § i tobakslagen (549/2016).

27 §

Bestämmande av hyran

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

Om det har avtalats om justering av hyran så 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 den grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Om hyresvärden vill höja hyran ska denne lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, den nya hyran och tidpunkten för ikraftträdandet av höjningen. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt. Hyresvärden ska på hyresgästens begäran avgiftsfritt och utan dröjsmål lämna denne uppgifter om grunden för höjningen och om hur den nya hyran beräknas.

Vad som föreskrivs i 2 mom. tillämpas inte på ersättningen för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek och de uppgifter som ska lämnas om hyran tillämpas 1 mom. i denna paragraf, 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

29 §

Utredning av om hyran är skälig

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

30 §

Ändring av hyran i domstol

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 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ska anses vara oskäligt.

31 §

Domstolsavgörande om hyran

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

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska hyresvärden, om denne 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 då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte på ersättningen för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt

i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra

När tingsrätten ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten kan den på yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades.

39 §

Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad från det 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 försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

40 §

Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen

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 ska då hävas inom en månad från inlösningsrätten av aktierna eller domstolens lagakraftvunna avgörande om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § föreskrivs om försäljning enligt utsökningsbalken och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en sådan lägenhet som används som hyresbostad och som avses i 2 § i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

45 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make som bor i lägenheten, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om den familjemedlem till vilken hyresrätten överläts omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott i minst ett år och om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

46 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, om inte något annat föreskrivs nedan, och hyresgästens dödsbo svarar i stället för den avlidna hyresgästen för uppfyllandet av hyresvillkoren.

Om hyresgästen hade hyrt lägenheten ensam och det vid hyresgästens död inte bodde en i 45 § 1 mom. avsedd familjemedlem i lägenheten, upphör hyresförhållandet utan uppsägning två månader från den sista dagen i den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Hyresvärden ska efter att ha fått kännedom om hyresgästens död utan dröjsmål sträva efter att underrätta dödsboet eller någon av delägarna i dödsboet om den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Om det inte går att få tag på någon av delägarna i dödsboet, ska hyresvärden utan dröjsmål sända tillkännagivandet om tidpunkten då hyresförhållandet upphör till den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Ett dödsbo som önskar fortsätta hyresförhållandet ska innan hyresförhållandet upphör med stöd av detta moment skriftligen meddela hyresvärden att det önskas att fortsätta hyresförhållandet.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har en i lägenheten bosatt efterlevande familjemedlem till hyresgästen. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet ska inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han fortsätter hyresförhållandet.

Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början, kan dödsboet alltid säga upp avtalet så som föreskrivs om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den kvarlevande hyresgästen gemensamt. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Om hyresvärden vill motsätta sig att ett hyresförhållande fortsätts enligt 2 eller 3 mom., ska hyresvärden ha grundad anledning till det och inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

46 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död

Om egendom som kan antas ha tillhört en avliden hyresgäst blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört, kan hyresvärden flytta egendomen någon annanstans. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall. Om den egendom som finns

i ovannämnda utrymmen uppenbart tillhör någon annan boende än den avlidna hyresgästen och den boende inte längre använder lägenheten, tillämpas 68 a § på egendomen i fråga.

Bestämmelser om vård och omhändertagandet av en avlidens egendom, anmälan om dödsfall till rätten samt förordnande av syssloman finns i 18 kap. 3 och 4 § i ärvdabalken (40/1965).

Hyresvärden ska ta hand om en avliden hyresgästs i 1 mom. avsedda egendom för dödsboets räkning, tills den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet.

Behövliga kostnader för att utreda ärendet och för att ta hand om egendomen ska betalas av dödsboets medel till hyresvärden med iakttagande av vad föreskrivs om boutredningsskulder i 21 kap. 1 § i ärvdabalken.

46 b §

Övergång av egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer

Om domstolen inte kan förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget och förutsättningarna för förordnande av en syssloman annars föreligger, kan domstolen, om det behövs, på yrkande av hyresvärden i samband med ett anhängigt ärende som gäller förordnande av en syssloman bestämma att den i 46 a § 1 mom. i denna lag avsedda egendom som tillhört den avlidne hyresgästen övergår till hyresvärden utan vederlag.

När domstolen överväger behovet av att bestämma om det som avses i 1 mom. ska den beakta

- 1) storleken på kvarlåtenskapen och dess totala värde,
- 2) sannolikheten att en syssloman förordnas inom skälig tid, och
- 3) andra omständigheter än de som avses i 1 och 2 punkten och som inverkar på ärendet.

När domstolen utfärdar ett förordnande som avses i denna paragraf ska den i tillämpliga delar beakta vad som föreskrivs i 68 a § 4 och 5 mom. De behövliga kostnader för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendom som orsakats hyresvärden ska dessutom på yrkande av hyresvärden ersättas på det sätt som föreskrivs i 46 a § 4 mom.

48 §

Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för bostadslägenhet

Domstolens avgörande kan verkställas omedelbart, även om det inte har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i avgörandet.

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal börjar löpa från den sista dagen i den kalendermånad, under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden fyra månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt enligt vilket uppsägningstiden kan börja första gången inom en viss tid från det att hyresförhållandet började.

54 §

Uppsägningsmeddelande

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 13 a–13 d §.

55 §

Uppsägning av hyresavtal med tillstånd från domstolen

Domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 2 eller 3 mom. oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början.

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

- 5) hyresgästen vanvårdar lägenheten,
 - 6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, eller om
 - 7) det finns något annat synnerligen vägande skäl till hävningen.
- Vad som i 1 mom. 2–6 punkten föreskrivs om lägenheten gäller också sådana gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen får använda med anledning av hyresförhållandet.
-

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 1 mom. 3–7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 13 a–13 d §.

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 13 a–13 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdagen är den dag då hyresavtalet upphör.

68 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om det inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört har blivit kvar egendom som kan antas tillhöra en hyresgäst som har bott i lägenheten eller en annan boende som inte längre använder lägenheten och inte tar egendomen i sin besittning inom den tidsfrist som anges i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till hyresvärden. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Den tidsfrist som avses i 1 mom. är en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om egendomen och övergången av äganderätten till den. Om meddelandet inte kan lämnas till hyresgästen, är tidsfristen fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten eller, om det inte finns en tillförlitlig utredning om denna tidpunkt, från det att hyresvärden fick lägenheten i sin besittning.

Hyresvärden ska ta hand om egendomen för hyresgästens räkning tills hyresgästen tar emot den eller tills tidsfristen enligt 2 mom. har gått ut. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för behövliga kostnader för att ta hand om och bortskaffa egendomen.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte bortskaffas, om något annat följer av någon annan lag eller om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på sådan egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

77 §

Villkor för fortsatt hyresförhållande

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om en bostadslägenhet ska skriftligen meddela hyresvärden detta senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Meddelandet ska delges hyresvärden på det sätt som föreskrivs i 13 a §. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

Om domstolen godkänner hyresvärdens talan om vägran att fortsätta hyresförhållandet, ska domstolen i sitt avgörande bestämma när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga hyresgästen i andra hand att flytta från lägenheten.

89 §

Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört

Om inte något annat har avtalats och om hyresgästen sedan arbets- eller tjänsteförhållandet upphört ännu bor i arbetsbostaden, får hyresvärden höja hyran till högst det som enligt lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014) har fastställts såsom skäliga maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

Om hyresvärden vill höja hyran i enlighet med 1 mom., ska hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen höjningen, den nya hyran och tidpunkten för höjningen, som tidigast kan infalla vid ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

Hyresvärden ska när lagen har trätt i kraft underrätta hyresgästen om den i 17 a § avsedda skyldigheten för hyresgästen att anmäla andra personer som bor i lägenheten. Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. i den paragrafen lämnas första gången utan dröjsmål efter det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om anmälningsskyldigheten.

Bestämmelserna i 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 32 § 2 mom., 52 § 2 och 4 mom. samt 68 § tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat avtalas.

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en bostadslägenhet och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av lagen om hyra av affärslokal

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) 43 § 3 och 4 mom.,
ändras 5 § 1 och 2 mom., 11 och 12 §, 18 § 2 mom., 20 och 25 §, 26 § 1 mom., rubriken för 32 §, 32 § 1 mom., den svenska språkdräkten i 32 § 2 mom. samt 33 § 2 mom., 38 § 3 mom., rubriken för 43 §, 44 § 3 mom., 49 § och 53 § 2 mom. samt
fogas till lagen nya 4 a och 11 a–11 d §, till 43 § ett nytt 6 mom. samt till 53 § ett nytt 3 mom. som följer:

4 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

5 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett sådant villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 25 och 26 § i denna lag.

På jämkning av ett sådant villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 25 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

11 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna uttryckligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett. Om parterna inte på det sätt som avses ovan har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal och något annat inte heller annars uttryckligen har avtalats, får meddelandena delges i en sådan elektronisk kommunikationskanal som parterna etablerat använt för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet.

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

På de meddelanden som avses i 43 och 53 § och på den varning som avses i 49 § tillämpas 11 a §.

11 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 43 och 53 § samt den varning som avses i 49 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 11 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, uttryckligen överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses delfäendet i fråga om meddelandet och varningen ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat sätt än ett i denna paragraf eller i 11 b eller 11 c § avsett sätt är ogiltigt.

11 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 11 eller 11 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att

meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den affärslokal som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

12 §

Handräckning

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om i 20 § avsett tillträde till lokalen förhindras.

Hyresgästen har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om hyresvärden uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att utnyttja den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

18 §

Affärslokalens skick och brister

Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått meddelande om det utan dröjsmål sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lokalen, när detta behövs för att övervaka lokalens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lokalen eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lokalen och förevisa den, om avsikten är att lokalen ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lokalen ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och denne har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lokalen genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lokalen genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lokalen i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 12 §.

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt får föra frågan om skäligheten till domstol för prövning. 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 tingsrätten på yrkande av hyresgästen. Tingsrätten kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet.

26 §

Domstolsavgörande om hyran

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

32 §

Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att häva hyresavtalet för en lokal som hör till fastigheten inom en månad från det 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 försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

Samma rätt att häva hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som föreskrivs om utmätning och försäljning av lös egendom.

33 §

Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen

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 lokalen, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösningsrätten av aktierna eller domstolens lagakraftvunna avgörande om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

38 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, ska hyresvärden inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

43 §

Uppsägningsmeddelande

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 11 a–11 d §.

44 §

Hyresgästens uppsägningskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 1 mom. 3–7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 11 a–11 d §.

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 11 a–11 d §.
Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal enligt 1 § i den lag som ändras genom denna lag som ingått före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en affärslokal och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 26 mars 2026

Statsminister

Petteri Orpo

Justitieminister Leena Meri

1.

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 5 § 2 mom., 12 § 4 mom., 28 § och 54 § 3 och 4 mom.,

ändras 2 § 1 mom., 4 § 2 mom., 6 § 1 och 2 mom., 8, 13, 14 och 18 §, 20 § 2 mom., 22 §, rubriken för 24 §, 27 §, 29 § 2 mom., 30 § 2 mom., 31 § 1 mom., 32 §, den finska språkdirkten i rubriken för 37 §, rubriken för 39 §, 39 § 1 mom., 40 § 2 mom., 41 §, 45 § 1 mom., 46 §, 48 § 4 mom., 52 § 1, 2 och 4 mom., rubriken för 54 §, rubriken för 55 §, 55 § 1 mom., 56 § 3 mom., 61 § 1 mom. 5 och 6 punkten, 61 § 2 mom., 62 §, 66 § 2 mom., 68 §, 77 § 1 och 3 mom. samt 89 § 1 och 2 mom., av dem 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1038/2003 och 790/2020, 32 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 606/2001 och 41 § sådan den lyder i lag 234/2002, samt

fogas till lagen nya 5 a, 13 a–13 d, 17 a och 26 a §, till 34 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 5 mom., till lagen nya 46 a och 46 b §, till 54 § ett nytt 6 mom., till 61 § 1 mom. en ny 7 punkt och till 66 § ett nytt 3 mom. samt till lagen en ny 68 a § som följer:

Gällande lydelse

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på inkvarteringsrörelsers verksamhet.

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av denna lag till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör.

Föreslagen lydelse

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av denna lag till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, kan hyresförhållandet

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Bestämmelser om uppsägningstiden finns i 52 §.

5 §

Hyresavtalets form och dess inverkan på hyrestiden

Miljöministeriet kan tillhandahålla formulär för hyresavtalsblanketter samt för blanketter för meddelanden och uppmaningar som behövs i hyresförhållandet.

(ny)

5 §

Hyresavtalets form och dess inverkan på hyrestiden

(upphävs)

5 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

6 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

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 av villkoret till övriga delar förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller.

På jämkning av ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas konsumentskyddslagen (38/78). På jämkning av hyrans belopp tillämpas likväl denna lag.

6 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett sådant villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 3 kap. i denna lag.

På jämkning av ett sådant villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 29 § 2 mom. i

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Avtal kan ingås om att en skälig säkerhet skall ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts innan meddelande om hävning delgavs.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Säkerhet som ställs för den händelse att en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts före delfåendet av meddelandet om hävning.

Säkerheten ska återbetalas eller frigöras eller ett skriftligt meddelande om att den innehålls ska lämnas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hyresavtalet upphörde eller från det att besittningen därefter överläts. Om det av grundad anledning finns ett hinder för återbetalning eller frigörande av säkerheten eller för lämnande av ett meddelande, ska den nämnda åtgärden vidtas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hindret undanröjdes. Av meddelandet ska framgå grunden för den fordran som täcks med säkerheten samt en sådan uppskattning av dess belopp som skäligen kan krävas.

Den andel av säkerheten som innehålls får motsvara högst beloppet av fordran eller den i enlighet med 2 mom. meddelade uppskattningen av dess belopp. Om säkerheten har satts in på ett hyresgarantikonto, får den dock innehållas i sin helhet till dess att fordrans belopp har klarlagts.

Den som ställt säkerheten har rätt att av hyresvärden få ersättning för den skada som orsakats den som ställt säkerheten av att säkerheten utan grund helt eller delvis innehålls eller inte frigörs, förutom om hyresvärden visar att det att säkerheten

Gällande lydelse

Ett villkor enligt vilket en avtalspart skall ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt.

12 §

Tidpunkt när utsatt tid slutar

Vad som stadgas i denna paragraf gäller också den dag då hyresgästen skall flytta från lägenheten.

13 §

Fullgörande av delgivningsskyldighet

Om inte något annat stadgas i denna lag, kan meddelanden och uppmaningar som avses i lagen 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 enligt denna lag vilka gäller en lägenhet som makar gemensamt eller den ena av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till någondera maken.

Föreslagen lydelse

innehålls eller inte frigörs inte beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har enligt denna paragraf eller som utvidgar säkerhetstagarens rätt eller som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har till skadestånd eller dröjsmålsränta som bestäms enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982).

12 §

Tidpunkt när utsatt tid slutar

(upphävs)

13 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna individuellt och skriftligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, förutsatt att avsändaren inte visste och inte heller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

Ett meddelande som gäller två eller flera avtalsparter gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga solidariskt ansvariga avtalsparterna om meddelandet.

På de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § och på den varning som avses i 62 § tillämpas 13 a §.

(ny)

13 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § samt den varning som avses i 62 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 13 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (avisering) och det inte i samband med att aviseringen sänds är

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av meddelandet och varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat än ett i denna paragraf eller i 13 b eller 13 c § avsett sätt är ogiltigt.

(ny)

13 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

(ny)

13 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 13 eller 13 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

(ny)

13 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

14 §

14 §

Handräckning

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av en polismyndighet, om i 21 eller 22 § avsett tillträde till lägenheten förvägras.

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

Hyresvärden *och dennes företrädare* har rätt att *få behövlig* handräckning av polisen, om i 22 § avsett tillträde till lägenheten *förhindras*.

Hyresgästen har rätt att *få behövlig* handräckning av *polisen*, om hyresvärden uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att *utnyttja* den rätt som *hyresgästen* har enligt hyresavtalet eller denna lag.

2 kap.

2 kap.

Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

Gällande lydelse

(ny)

Föreslagen lydelse

17 a §

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Om en hyresgäst använder en bostadslägenhet som gemensam bostad tillsammans med andra personer, ska hyresgästen för övervakning av rättigheter och skyldigheter som hänför sig till hyresförhållandet samt för realisering av ansvar skriftligen anmäla hyresvärden antalet boende och den i 17 § avsedda grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Namn, födelsedatum och kontaktinformation för boende som är myndiga ska dessutom anmälas.

Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska den anmälan som avses i 1 mom. lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning och därefter alltid när en ny boende flyttar till lägenheten. Om en anmäld boende flyttar bort från lägenheten, ska också detta utan dröjsmål anmälas skriftligen till hyresvärden.

18 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan sådan orsak vistas på annan ort och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Hyresgästen skall senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om saken. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, skall han inom 14 dagar från det han fick meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden

18 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas *som boende* av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan *motsvarande* orsak tillfälligt vistas på annan ort *eller om det finns någon annan särskild orsak till upplåtelsen* och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Hyresgästen *ska* senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om *upplåtelsen och den avtalade eller sannolika varaktigheten för den samt om till vem lägenheten upplåts*. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, ska hyresvärden inom 14 dagar från det att hyresvärden fick

Gällande lydelse

för vägran, skall den förbjuda upplåtelsen. Om domstolen förkastar hyresvärdens talan, kan lägenheten upplåtas tillfälligt för att användas av någon annan trots att hyresvärden söker ändring.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

Om lägenheten inte när hyresförhållandet börjar är i det skick som krävs eller avtalats eller under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick och hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått uppmaning utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen skall sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäligen.

22 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lägenheten vid en lämplig tid för att övervaka lägenhetens skick och vård.

Om avsikten är att lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, har hyresvärden rätt att

Föreslagen lydelse

meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. *Om domstolen godkänner grunden för vägran, ska den förbjuda upplåtelsen.* Om domstolen förkastar hyresvärdens talan, kan lägenheten upplåtas tillfälligt för att användas av någon annan trots att hyresvärden söker ändring.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på en arbetsbostad.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

Om lägenheten inte när hyresförhållandet börjar är i det skick som krävs eller avtalats eller under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick och hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått *meddelandet* utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäligen.

22 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten, när detta behövs för att övervaka lägenhetens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lägenheten eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har

Gällande lydelse

visa lägenheten vid en tid som är lämplig för hyresvärden och hyresgästen.

24 §

Hyresgästens anmälningsskyldighet

(ny)

Föreslagen lydelse

dessutom rätt att få tillträde till lägenheten och förevisa den, om avsikten är att lägenheten ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lägenheten ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och hyresgästen har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lägenheten genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 14 §.

24 §

*Hyresgästens **skyldighet att anmäla skada eller brist i lägenheten***

26 a §

Rökförbud

Det är förbjudet att använda tobaksprodukter avsedda för rökning eller annan upphettning inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. Hyresvärden kan dock ge tillstånd till användning av tobaksprodukter i dessa utrymmen, förutsatt att annan lagstiftning, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i

Gällande lydelse

27 §

Bestämmande av hyran

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

Avtal om justering av hyran kan ingås med beaktande av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000). 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 den 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 vid vilken tidpunkt den träder i kraft. (5.12.2003/1038)

Föreslagen lydelse

bolagsordningen inte förbjuder eller hindrar det.

Vad som föreskrivs om användning av tobaksprodukter i 1 mom. gäller även rökning och användning av de produkter som avses i 73 § i tobakslagen (549/2016).

27 §

Bestämmande av hyran

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

Om det har avtalats om justering av hyran så 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 den grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Om hyresvärden vill höja hyran ska denne lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, den nya hyran och tidpunkten för ikraftträdandet av höjningen. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt. Hyresvärden ska på hyresgästens begäran avgiftsfritt och utan dröjsmål lämna denne uppgifter om grunden för höjningen och om hur den nya hyran beräknas.

Vad som föreskrivs i 2 mom. tillämpas inte på ersättningen för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

Gällande lydelse

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek och de uppgifter som ska lämnas om hyran tillämpas 1 mom. i denna paragraf, 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

28 §

Hyresrekommendationer

Statsrådet kan efter att ha hört bostadsrådets hyressektion meddela rekommendationer om justering av hyrorna.

29 §

Utredning av om hyran är skälig

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

30 §

Ändring av hyran i domstol

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 6 § skall anses vara oskäligt.

31 §

Domstolsavgörande om hyran

Föreslagen lydelse

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek och de uppgifter som ska lämnas om hyran tillämpas 1 mom. i denna paragraf, 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

(upphävs)

29 §

Utredning av om hyran är skälig

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

30 §

Ändring av hyran i domstol

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 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ska anses vara oskäligt.

31 §

Domstolsavgörande om hyran

Gällande lydelse

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.

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om han 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 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 härvid meddelas hyresgästen.

Föreslagen lydelse

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

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i *aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)* som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska hyresvärden, om denne 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 då meddelandet lämnades *och höjningen får inte tas ut retroaktivt.*

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte på ersättningen för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

Gällande lydelse

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra

(I den högra spalten framgår ett nytt 4 mom.
Det gällande 4 mom. blir 5 mom.)

39 §

*Inverkan av exekutiv auktion på
hyresförhållandet*

Har 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 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. Vad som ovan stadgas om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på exekutiv auktion så som fast egendom.

40 §

*Byte av ägare till bostadslägenhet på grund
av klandertalan eller inlösen*

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 inlösningsrättens av aktierna eller

Föreslagen lydelse

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra

När tingsrätten ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten kan den på yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades.

39 §

*Inverkan av **försäljning enligt
utsökningsbalken** på hyresförhållandet*

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad från det 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 försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

40 §

*Byte av ägare till bostadslägenhet på grund
av klandertalan eller inlösen*

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 ska då hävas inom en månad från inlösningsrättens av aktierna eller domstolens

Gällande lydelse

domstolens lagakraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § bestäms om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad enligt 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

45 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenhet och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

46 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, ifall inte något annat stadgas nedan, och hyresgästens dödsbo svarar för uppfyllandet av hyresvillkoren. Oberoende av

Föreslagen lydelse

lagakraftvunna *avgörande* om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § *föreskrivs om försäljning enligt utsökningsbalken* och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en *sådan* lägenhet som används som hyresbostad och som avses i 2 § i *aravabegränsningslagen*, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån *eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus* under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

45 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make som bor i lägenheten, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, *om den familjemedlem till vilken hyresrätten överläts omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott i minst ett år och om* hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

46 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, om inte något annat *föreskrivs* nedan, och hyresgästens dödsbo svarar i

Gällande lydelse

vad som har avtalats om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens begynnande, kan dödsboet dock alltid säga upp avtalet så som stadgas om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den kvarlevande hyresgästen gemensamt. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har i lägenheten bosatt *efterlevande make till hyresgästen, de barn som hör till familjen och hyresgästens eller hans makes förälder*. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han fortsätter hyresförhållandet.

Föreslagen lydelse

stället för den avlidna hyresgästen för uppfyllandet av hyresvillkoren.

Om hyresgästen hade hyrt lägenheten ensam och det vid hyresgästens död inte bodde en i 45 § 1 mom. avsedd familjemedlem i lägenheten, upphör hyresförhållandet utan uppsägning två månader från den sista dagen i den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Hyresvärden ska efter att ha fått kännedom om hyresgästens död utan dröjsmål sträva efter att underrätta dödsboet eller någon av delägarna i dödsboet om den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Om det inte går att få tag på någon av delägarna i dödsboet, ska hyresvärden utan dröjsmål sända tillkännagivandet om tidpunkten då hyresförhållandet upphör till den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Ett dödsbo som önskar fortsätta hyresförhållandet ska innan hyresförhållandet upphör med stöd av detta moment skriftligen meddela hyresvärden att det önskas att fortsätta hyresförhållandet.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har en i lägenheten bosatt *efterlevande familjemedlem* till hyresgästen. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet ska inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han fortsätter hyresförhållandet.

Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början, kan dödsboet alltid säga upp avtalet så som föreskrivs om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den kvarlevande hyresgästen

Gällande lydelse

Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, skall hyresvärden inom en månad från det han fick meddelandet om fortsättning föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, skall domstolen i sitt beslut nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

(ny)

Föreslagen lydelse

gemensamt. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Om hyresvärden vill motsätta sig att ett hyresförhållande fortsätts *enligt 2 eller 3 mom.*, ska hyresvärden ha grundad anledning till det och inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt *avgörande* nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

46 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död

Om egendom som kan antas ha tillhört en avliden hyresgäst blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört, kan hyresvärden flytta egendomen någon annanstans. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall. Om den egendom som finns i ovannämnda utrymmen uppenbart tillhör någon annan boende än den avlidna hyresgästen och den boende inte längre använder lägenheten, tillämpas 68 a § på egendomen i fråga.

Bestämmelser om vård och omhändertagandet av en avlidens egendom, anmälan om dödsfall till rätten samt förordnande av syssloman finns i 18 kap. 3 och 4 § i ärvdabalken (40/1965).

Hyresvärden ska ta hand om en avliden hyresgästs i 1 mom. avsedda egendom för dödsboets räkning, tills den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet.

Behövliga kostnader för att utreda ärendet och för att ta hand om egendomen ska betalas av dödsboets medel till hyresvärden med iakttagande av vad föreskrivs om boutredningsskulder i 21 kap. 1 § i ärvdabalken.

(ny)

46 b §

Övergång av egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer

Om domstolen inte kan förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget och förutsättningarna för förordnande av en syssloman annars föreligger, kan domstolen, om det behövs, på yrkande av hyresvärden i samband med ett anhängigt ärende som gäller förordnande av en syssloman bestämma att den i 46 a § 1 mom. i denna lag avsedda egendom som tillhört den avlidne hyresgästen övergår till hyresvärden utan vederlag.

När domstolen överväger behovet av att bestämma om det som avses i 1 mom. ska den beakta

1) storleken på kvarlåtenskapen och dess totala värde,

2) sannolikheten att en syssloman förordnas inom skälig tid, och

3) andra omständigheter än de som avses i 1 och 2 punkten och som inverkar på ärendet.

När domstolen utfärdar ett förordnande som avses i denna paragraf ska den i tillämpliga delar beakta vad som föreskrivs i 68 a § 4 och 5 mom. De behövliga kostnader för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendom som orsakats hyresvärden ska dessutom på yrkande av hyresvärden ersättas på det sätt som föreskrivs i 46 a § 4 mom.

48 §

48 §

Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och

Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och

Gällande lydelse

*äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för
bostadslägenhet*

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

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal räknas från den sista dagen i den kalendermånad, under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden sex månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst ett år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt.

54 §

*Uppsägningsmeddelande och delgivning av
det*

Uppsägningen skall ske bevisligen. En uppsägning har också skett på behörigt sätt, om vid delgivning av uppsägningen har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

Om det inte är bekant vem som är hyresgäst, får uppsägningsmeddelandet också delges hyresgästen genom att det publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande därom lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller.

Föreslagen lydelse

*äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för
bostadslägenhet*

Domstolens *avgörande* kan verkställas omedelbart, även om det inte har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i *avgörandet*.

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal *börjar löpa* från den sista dagen i den kalendermånad, under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden *fyra* månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst *två* år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt. *Likaså är ett sådant villkor ogiltigt enligt vilket uppsägningstiden kan börja första gången inom en viss tid från det att hyresförhållandet började.*

54 §

Uppsägningsmeddelande

(upphävs)

(upphävs)

Gällande lydelse

Meddelandet anses då ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

(ny)

55 §

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.

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen skall förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, skall domstolen i sitt beslut nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten, *eller om*

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som stadgas eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning.

Föreslagen lydelse

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 13 a–13 d §.

55 §

Uppsägning av hyresavtal med tillstånd från domstolen

Domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 2 eller 3 mom. *oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början.*

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt *avgörande* nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten,

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, *eller om*

7) *det finns något annat synnerligen vägande skäl till hävningen.*

Gällande lydelse

Den hävningsgrund som ansluter sig till användningen av lägenheten gäller i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder med anledning av hyresförhållandet.

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 1 mom. 3–6 punkten nämnd grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning. *Varningen skall delges så som i 54 § 3–5 mom. stadgas om delgivning av uppsägningsmeddelande.*

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Hävningsmeddelandet skall delges bevisligen. Hävningsmeddelandet har också delgivits på behörigt sätt, om vid delgivning av den har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdag är vardagen efter det hyresförhållandet upphörde. Hyresgästen skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenhet till hyresvärdens förfogande samt

Föreslagen lydelse

Vad som i 1 mom. 2–6 punkten föreskrivs om lägenheten gäller också sådana gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen får använda med anledning av hyresförhållandet.

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 1 mom. 3–7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 13 a–13 d §.

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 13 a–13 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdagen är den dag då hyresavtalet upphör.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

följande dag överlåta hela lägenheten i hyresvärdens besittning.

(ny)

68 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om det inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört har blivit kvar egendom som kan antas tillhöra en hyresgäst som har bott i lägenheten eller en annan boende som inte längre använder lägenheten och inte tar egendomen i sin besittning inom den tidsfrist som anges i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till hyresvärden. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Den tidsfrist som avses i 1 mom. är en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om egendomen och övergången av äganderätten till den. Om meddelandet inte kan lämnas till hyresgästen, är tidsfristen fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten eller, om det inte finns en tillförlitlig utredning om denna tidpunkt, från det att hyresvärden fick lägenheten i sin besittning.

Hyresvärden ska ta hand om egendomen för hyresgästens räkning tills hyresgästen tar emot den eller tills tidsfristen enligt 2 mom. har gått ut. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för behövliga kostnader för att ta hand om och bortskaffa egendomen.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte bortskaffas, om något annat följer av någon annan lag eller om hyresvärden

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på sådan egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

77 §

77 §

Villkor för fortsatt hyresförhållande

Villkor för fortsatt hyresförhållande

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om bostadslägenhet skall skriftligen meddela hyresvärden detta senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Meddelandet skall delges hyresvärden så som stadgas i 54 § 3 mom. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om en bostadslägenhet ska skriftligen meddela hyresvärden detta senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Meddelandet ska delges hyresvärden på det sätt som föreskrivs i 13 a §. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

Om domstolen godkänner hyresvärdens talan om vägran att fortsätta hyresförhållandet, skall den i sitt beslut bestämma när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga hyresgästen i andra hand att flytta från lägenheten.

Om domstolen godkänner hyresvärdens talan om vägran att fortsätta hyresförhållandet, ska domstolen i sitt *avgörande* bestämma när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga hyresgästen i andra hand att flytta från lägenheten.

89 §

89 §

Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört

Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört

Om inte något annat har avtalats och om hyresgästen sedan arbets- eller tjänsteförhållandet upphört ännu bor i arbetsbostaden, får hyresvärden höja hyran till högst det som enligt lagen om bostadsbidrag (408/75) har fastställts såsom skäligen maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

Om inte något annat har avtalats och om hyresgästen sedan arbets- eller tjänsteförhållandet upphört ännu bor i arbetsbostaden, får hyresvärden höja hyran till högst det som enligt lagen om *allmänt bostadsbidrag* (938/2014) har fastställts såsom skäligen maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

Om hyresvärden vill höja hyran enligt 1 mom., skall han skriftligen meddela hyresgästen höjningen, den nya hyran och

Om hyresvärden vill höja hyran i enlighet med 1 mom., ska hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen höjningen, den nya

Gällande lydelse

tidpunkten för höjningen, som tidigast kan infalla vid ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

Föreslagen lydelse

hyran och tidpunkten för höjningen, som tidigast kan infalla vid ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

Hyresvärden ska när lagen har trätt i kraft underrätta hyresgästen om den i 17 a § avsedda skyldigheten för hyresgästen att anmäla andra personer som bor i lägenheten. Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. i den paragrafen lämnas första gången utan dröjsmål efter det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om anmälningsskyldigheten.

Bestämmelserna i 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 32 § 2 mom., 52 § 2 och 4 mom. samt 68 § tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat avtalas.

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en bostadslägenhet och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av lagen om hyra av affärslokal

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) 43 § 3 och 4 mom.,
ändras 5 § 1 och 2 mom., 11 och 12 §, 18 § 2 mom., 20 och 25 §, 26 § 1 mom., rubriken för
32 §, 32 § 1 mom., den svenska språkdräkten i 32 § 2 mom. samt 33 § 2 mom., 38 § 3 mom.,
rubriken för 43 §, 44 § 3 mom., 49 § och 53 § 2 mom. samt
fogas till lagen nya 4 a och 11 a–11 d §, till 43 § ett nytt 6 mom. samt till 53 § ett nytt 3 mom.
som följer:

Gällande lydelse

(ny)

Föreslagen lydelse

4 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

5 §

5 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

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 av villkoret till övriga delar förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller.

På jämkning av ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas konsumentskyddslagen (38/78). På jämkning av hyrans belopp tillämpas denna lag.

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett sådant villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 25 och 26 § i denna lag.

På jämkning av ett sådant villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 25 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

11 §

Fullgörande av delgivningsskyldighet

Om inte något annat stadgas i denna lag, kan meddelanden och uppmaningar som avses i lagen 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.

11 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna uttryckligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett. Om parterna inte på det sätt som avses ovan har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal och något annat inte heller annars uttryckligen har avtalats, får meddelandena delges i en sådan elektronisk kommunikationskanal som parterna etablerat använt för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet.

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfåendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

På de meddelanden som avses i 43 och 53 § och på den varning som avses i 49 § tillämpas 11 a §.

(ny)

11 a §

*Specialbestämmelser om fullgörande av
delgivningsskyldigheten*

De meddelanden som avses i 43 och 53 § samt den varning som avses i 49 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 11 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, uttryckligen överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (avisering) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses delfäendet i fråga om meddelandet och varningen ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat sätt än ett i denna paragraf eller i 11 b eller 11 c § avsett sätt är ogiltigt.

Gällande lydelse

(ny)

Föreslagen lydelse

11 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

(ny)

11 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 11 eller 11 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den affärslokal som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

(ny)

11 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst

Gällande lydelse

12 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av en polismyndighet, om i 19 eller 20 § avsett tillträde till lokalen förvägras.

Hyresgästen har rätt att få handräckning av polismyndigheten, om hyresvärden uppenbart orättmätigt hindrar hyresgästen att utnyttja de rätt som han har enligt hyresavtalet eller denna lag.

18 §

Affärslokalens skick och brister

Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått uppmaning utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen skall sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

Föreslagen lydelse

— som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

12 §

Handräckning

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få *behövlig* handräckning av *polisen*, om i 20 § avsett tillträde till lokalen *förhindras*.

Hyresgästen har rätt att få *behövlig* handräckning av *polisen*, om hyresvärden uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att utnyttja den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

18 §

Affärslokalens skick och brister

Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått *meddelande* om det utan dröjsmål sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

Gällande lydelse

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lokalen vid en lämplig tid för att övervaka lokalens skick och vård.

Om avsikten är att lokalen skall säljas eller hyras ut på nytt, har hyresvärden rätt att visa lokalen vid en tid som är lämplig för hyresvärden och hyresgästen.

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som *med stöd* av 5 § anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt kan föra frågan om skäligheten till domstol för

Föreslagen lydelse

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lokalen, när detta behövs för att övervaka lokalens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lokalen eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lokalen och förevisa den, om avsikten är att lokalen ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lokalen ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och denne har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lokalen genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lokalen genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lokalen i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 12 §.

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt får föra frågan om skäligheten till domstol för

Gällande lydelse

prövning. 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 underrätten på yrkande av hyresgästen. Domstolen kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet under tiden för behandlingen i underrätten.

26 §

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 villkoret för bestämmande av hyran, skall hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

32 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Har en fastighet sålts på exekutiv auktion har köparen rätt att säga upp hyresavtalet för en lokal som hör till fastigheten inom en månad från det 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. Vad som ovan stadgas om fastighet gäller också 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 lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som stadgas om utmätning och försäljning av lös egendom.

Föreslagen lydelse

prövning. 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 *tingsrätten* på yrkande av hyresgästen. *Tingsrätten* kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet.

26 §

Domstolsavgörande om hyran

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

32 §

*Inverkan av **försäljning enligt utsökningsbalken** på hyresförhållandet*

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att häva hyresavtalet för en lokal som hör till fastigheten inom en månad från det 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 försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

Samma rätt att *häva* hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om byggnaden eller

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

aktierna har mätts ut och sålts så som föreskrivs om utmätning och försäljning av lös egendom.

33 §

Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen

Rätt att häva hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lokalen, 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 inlösen av aktierna eller domstolens lagakraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

38 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, skall hyresvärden inom en månad från det han fick meddelandet om fortsättning föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, skall domstolen i sitt beslut nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

43 §

Uppsägningsmeddelande och delgivning av det

33 §

Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen

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 lokalen, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösen av aktierna eller domstolens lagakraftvunna *avgörande* om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

38 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, ska hyresvärden inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt *avgörande* nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

43 §

Uppsägningsmeddelande

Gällande lydelse

Uppsägningen skall ske bevisligen. En uppsägning har också skett på behörigt sätt om vid delgivningen av uppsägningen har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

Om det inte är bekant vem som är hyresgäst, får uppsägningsmeddelandet också delges hyresgästen genom att det publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande om det lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Meddelandet anses då ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

(ny)

44 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen skall förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, skall domstolen i sitt beslut nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 1 mom. 3–7 punkten nämnd grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning. *Varningen skall delges så som i 43 § 3–5 mom. stadgas om delgivning av uppsägningsmeddelande.*

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör

Föreslagen lydelse

(upphävs)

(upphävs)

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 11 a–11 d §.

44 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt *avgörande* nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 1 mom. 3–7 punkten *föreskriven* grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 11 a–11 d §.

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör

Gällande lydelse

hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4, 6 eller 7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Hävningsmeddelande skall delges bevisligen. Hävningsmeddelandet har också delgivits på behörigt sätt, om vid delgivning av den har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

Föreslagen lydelse

hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 11 a–11 d §. Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal enligt 1 § i den lag som ändras genom denna lag som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en affärslokal och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.
