Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry

HYRESGUIDE

Råd till hyresgästen och hyresvärden

INNEHÅLL

Före man ingår hyresavtal 3
Överlåtelse av lägenheten och nycklarna 7
Användning av lägenheten under hyrestiden 8
Bostadslägenhetens skick 10
Hyrans storlek 14
Hyresförhållandets upphörande 17
Råd och hjälp vid konfliktsituationer 23

Inledning

Hyresavtalet är ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen, som förutom lagstiftningen inverkas av vad parterna sinsemellan har kommit överens om. Hyresvärden och hyresgästen kan relativt fritt komma överens om många villkor som berör hyresförhållandets innehåll, såsom t.ex. bostadens skick, dess underhåll samt hyrans storlek och justering av den.

Även lagstiftningen ställer skyldigheter och ger rättigheter för både hyresvärden och hyresgästen, om vilka man i regel inte kan avtala annat. Meningen är att man inte kan försämra hyresgästens rättigheter genom avtal. Till dem hör bl.a. förordningar beträffande hävning av hyresavtal, uppsägningsförfarande och höjning av hyran. Därutöver har Konsumentförbundet utgivit regler beträffande god hyressed.

Denna guide skall ge råd och anvisningar både för hyresgästen och hyresvärden. Det är viktigt att båda parterna för att undvika meningsskiljaktigheter redan innan uppgörandet av hyresavtal är medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Avgiftsfri rådgivning i ärenden angående hyresavtal ges av de kommunala konsumentrådgivarna och av Konsumentförbundets rådgivning i boendeärenden. Mera information om dessa nedan. Det lönar sig att ta reda på saker redan innan man ingår hyresavtal

FÖRE MAN INGÅR HYRESAVTAL

Hyresförhållandet baseras långt på öppenhet och lojalitet mellan parterna. Därför är det viktigt att bägge parterna ärligt redogör för sina behov och förväntningar beträffande hyresförhållandet. För hyresvärden är det viktigt att bestämma huruvida han föredrar ett långvarigt hyreskontrakt, eller letar man efter en hyresgäst för en viss kortare tid. Hyresgästen borde redan innan uppgörandet av hyreskontraktet reflektera över sina egna önskemål och behov, d.v.s. om lägenheten i fråga motsvarar de egna behoven beträffande storlek, pris, läge och hyresavtalets längd.

Grundregeln är att alla kontrakt är bindande, även muntliga kontrakt, och man kan inte ensidigt ändra på eller häva dem mot kontraktets eller tvingande lagbestämmelses föreskrifter. Därför är det viktigt att båda parterna under pågående förhandlingar, och speciellt före undertecknande av avtalet, förstår vad de förbinder sig till. Före uppgörandet av hyreskontraktet lönar det sig att läsa det noggrant samt vid behov kontrollera kontraktets innehåll av experter.

Eftersom den centrala delen av kontraktet är själva lägenheten och dess kondition, är det viktigt för både hyresgästen och hyresvärden att göra inspektion i lägenheten före inledandet av hyresförhållandet. Det lönar sig att göra ett protokoll över utförd inspektion i vilken man antecknar lägenhetens befintliga skick samt uppräknar eventuella brister eller skador. Så kan man i förväg försäkra sig om att hyresgästen vid hyresförhållandets upphörande inte blir ansvarig för skador som orsakats av eventuella tidigare hyresgäster.

Hyresgästens checklista:

- Motsvarar lägenheten hyresgästens och hans familjs behov.
- Hyresgästen bör försäkra sig om att hyresvärden äger rätt att hyra ut lägenheten.
- Hyresförhållandets längd: tidsbundet eller avtal som gäller tills vidare
- Hyrans storlek samt grunderna för justering av hyran.
- Vilka utrymmen, t.ex. i källaren eller på vinden ingår i hyreskontraktet; samt vilka utrymmen man har nyttjanderätt till på basen av hyreskontraktet.
- Ingår det underhållningsskyldighet, t.ex. sandning av gården eller omhändertagande av flaggning, i hyreskontraktet.
- Storleken av eventuella värmekostnader.
- Beställning av sotning, bränsle/brännved eller tömning av avloppsbrunn.
- Finns bredband, kabel-TV el. dyl. till förfogande, samt priset och anslutningsvillkor till dessa.
- Eventuella renoveringar i bostadsaktiebolaget som man har kännedom om.
- Ålder och skick av hushållsapparaterna.
- Hyressäkerhetens summa och form. Det lönar sig att avtala om säkerheten så att räntorna av den tillfaller hyresgästen, säkerheten tillhör ju även den hyresgästen tills annat bestäms.

Hyresvärdens checklista:

- Hyresvärden bör försäkra sig om hyresgästens solvens genom att skaffa hans/hennes kreditupplysningar. Man skall även överväga vilken inverkan eventuella betalningsstörningar har.
- Man kan be hyresgästen uppvisa rekommendationer från den förra hyresvärden.
- Bestämma ifall hyreskontraktet gäller för viss tid eller tillsvidare.
- Komma överens om hyressäkerheten.
- Bestämma ifall husdjur, rökning o.s.v. är tillåtet i lägenheten, samt anteckna detta i hyreskontraktet.
- Redogöra för hyresgästen om eventuella kommande renoveringar.

Hyresavtal som gäller tills vidare och tidsbundet hyresavtal

Hyresavtalet kan göras att gälla tills vidare, eller man kan redan i hyresavtalet bestämma att det upphör en bestämd dag. Det är viktigt att avtalsparterna är medvetna om ett hurudant avtal de gör. Ett tidsbundet kontrakt kan i princip göras hur långt eller kort som helst. Man har strävat till att minska bruket av korta tidsbundna avtal genom att föreskriva att om hyresavtal ingås flera gånger än två i följd med samma hyresgäst för en bestämd tid på högst tre månader, anses hyresavtalet vara i kraft tills vidare. Av praktiska skäl rekommenderas det att parterna inte utan särskilt vägande skäl ingår ytterst långa kontrakt på t.ex. över tio år.

Den väsentliga skillnaden mellan tidsbundna hyresavtal och avtal som gäller tills vidare är att ett avtal som gäller tills vidare kan av både hyresvärden och hyresgästen sägas upp, och det upphör efter uppsägningstidens slut. Ett tidsbundet hyresavtal igen är bindande för båda parterna under hela den överenskomna tiden och kan inte sägas upp med normalt uppsägningsförfarande. Ett tidsbundet avtal upphör utan åtgärder då den bestämda tiden är förbi

Att göra upp hyresavtal

VDet är skäl att göra upp ett hyresavtal skriftligt och i det anteckna alla avtalsvillkor som parterna gör. Ett muntligt hyresavtal är också giltigt, men endast om det gäller tills vidare. Om man ingått ett muntligt tidsbestämt hyresavtal är det inte giltigt, utan då anses hyresavtalet gälla tills vidare och kan alltså sägas upp av vardera parten med hänsyn till uppsägningstiden. Ett annat problem vid muntliga hyresavtal är att det i efterhand är så gott som omöjligt för parterna att reda ut innehållet i avtalet, t.ex. vad som avtalats om höjning av hyran.

Hyresavtalets parter är hyresvärden och hyresgästen. Hyresvärden kan vara en privatperson eller en juridisk person (företag, förening eller t.ex. stiftelse). Även en minderårig kan vara hyresgäst, men då bör hyresvärden försäkra sig om förmyndarnas tillåtelse.

Hyresavtalet kan vara fritt formulerat, men även färdiga blanketter finns att få. I hyresavtalet antecknas hyresgästens och hyresvärdens kontaktuppgifter (namn, födelsetid, adress, telefonnummer, e-postadress). Det är skäl att kontrollera kontaktuppgifterna, eftersom de behövs t.ex. för uppsägning av hyreskontraktet. Även lägenheten som hyrs ut specificeras i kontraktet med adress, lägenhetsnummer o.s.v. Även andra utrymmen som står till hyresgästens förfogande (käl-

lar- och vindsutrymmen, bilplatser o.s.v.) antecknas i hyreskontraktet. I hyreskontraktet antecknar man hyrans storlek, grunderna och tiden för justering av hyran samt hyresgarantin. Kostnader som inte ingår i hyran (avgifter för bastu, vatten och el/uppvärmning, bilplats o.s.v.) antecknas också i hyresavtalet.

Hyresgaranti

I hyresavtalet ingår ofta en klausul om hyresgaranti, enligt vilken någondera parten (oftast hyresgästen) skall ställa en säkerhet för uppfyllandet hyresavtalets förpliktelser. När man avtalar om hyresgarantin kommer man också överens om överlämningen av den. Hyresgarantin skall överlämnas efter att hyresavtalet ingåtts, men innan lägenheten överlämnas åt hyresgästen. Om hyresgästen inte överlämnar säkerheten inom avtalad tid, kan avtalet hävas omedelbart utan uppsägningstid. För bostadslägenheter får säkerheten inte överstiga tre månaders hyra.

Av hyresgästen kan hyresgaranti krävas för att säkerställa uppföljandet av de förpliktelser som hyresavtalet medför, t.ex. ersättning av skadad egendom som tillhör hyresvärden. Det rekommenderas att hyresgarantin täcker alla förpliktelser som uppstår genom hyresavtalet. För hyresvärdens del kan man avtala om säkerhet t.ex. ifall lägenheten inte står till hyresgästens förfogande.

Säkerheten kan vara t.ex. pengar, egendom, förbindelser eller aktier. Den vanligaste formen av säkerhet är pengar, bankdeposition eller summa som betalas åt hyresvärden. Även försäkringsbolag erbjuder hyresgarantiförsäkringar. Det lönar sig att i hyreskontraktet avtala om ifall ränta skall betalas för summan, och till vem bankdepositionens ränta tillhör.

Om hyresavtalet är ämnat att bli långvarigt, kan det vara skäl att i hyreskontraktet beakta möjligheten att höja säkerheten till att motsvara framtida hyreshöjningar.

Försäkringar

Hyresgästen och hyresvärden kan avtala om att hyresgästen skall ta en hemförsäkring. Hemförsäkringen täcker eventuell skada på lägenhetens lösöre som ersätts enligt försäkringsvillkoren. Det är ändå skäl att hyresvärden alltid meddelar sitt eget försäkringsbolag om uthyrning av lägenheten.

ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHETEN OCH NYCKLARNA TILL HYRESGÄSTEN

Inspektion

För att försäkra både hyresgästens och hyresvärdens rättigheter lönar det sig att göra en inspektion i lägenheten i samband med överlämnandet av den. Vid inspektionen uppgörs ett protokoll i vilken man antecknar fel, brister och dylikt som upptäckts i lägenheten. Beträffande brister som kräver omedelbara åtgärder kommer man överens om åtgärderna och deras tidtabell. Ifall hyresgästen vill utföra reparations- eller ändringsarbeten i lägenheten är det skäl att komma överens skriftligt om dessa, eftersom det är förbjudet att renovera el. dyl. utan hyresvärdens samtycke. Protokollet över utförd inspektion dateras och undertecknas varefter båda parterna får var sitt exemplar som sparas under den tid hyresförhållandet pågår.

Dröjsmål av överlåtelse av lägenhet

Hyresgästen bör få lägenheten i sin besittning den dag då hyresförhållandet börjar, ifall man i hyresavtalet inte avtalat om senare tidpunkt. Lägenheten samt andra utrymmen som hör till hyresavtalet skall då stå till hyresgästens förfogande om man inte avtalat om annat. Hyresvärden är skyldig att ersätta skada som vållats hyresgästen ifall överlåtelsen av lägenheten eller del av den försenas. Hyresgästen behöver inte heller betala hyra för de dagar som lägenheten p.g.a. försening inte stått till hans förfogande.

Efter överlåtelsen av lägenheten har hyresvärden längre inte rätt komma in i lägenheten utan hyresgästens samtycke, fast hyresvärden skulle ha en nyckel till lägenheten. Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att övervaka dess skick, eller om lägenheten skall hyras ut på nytt eller säljas. Även då bör man

komma överens om det med hyresgästen. Ifall hyresgästen vägrar ge hyresvärden tillträde i lägenheten, kan hyresvärden få handräckning av polisen.

Nycklar

Hyresvärden skall ge tillräckligt med nycklar åt hyresgästen. Antalet nycklar beror på lägenhetens storlek, alltså bör flere nycklar reserveras till en större lägenhet som t.ex. är avsedd för en familj. Hyresgästen ansvarar för nycklarna under hyresförhållandet, och bör ersätta kostnaderna för borttappade nycklar. Hyresgästen kan också krävas på kostnaderna för serieändring på låset, ifall det finns risk att de borttappade nycklarna finns i fel händer eller om en utomstående kan identifiera lägenheten med hjälp av nycklarna.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen får använda lägenheten som hem för sin familj utan tillstånd av hyresvärden. Som familj räknas make (både äktenskap och sambo) samt makarnas egna eller gemensamma barn. Hyresgästen får använda lägenheten som bostad för sin eller sin makes nära släkting. Hyresvärden kan förbjuda hyresgästens eller makens nära släkting från att bo i lägenheten endast om det vållar hyresvärden avsevärd störning. Den make som inte har hyrt lägenheten men bor i den, svarar om den andra maken har flyttat från lägenheten för de skyldigheter som följer av hyresavtalet, t.ex. betalning av hyran.

Underuthyrning

Hyresgästen får utan särskilt tillstånd av hyresvärden upplåta högst hälften av lägenheten att användas av någon annan ifall hyresvärden inte vållas avsevärd störning. Detta kallas underuthyrning. Som underuthyrning avses även det att ägaren av ett egnahemshus hyr ut en del av huset till någon annan. Underuthyrning är tillåtet endast för bostadsbruk, d.v.s. hyresgästen får inte upplåta lägenheten till att användas som frisersalong eller revisionsbyrå. I underhyresförhållandet är huvudhyresgästen hyresvärd (s.k. underhyresvärd), avtalsförhållande uppstår inte mellan underhyresgästen och huvudhyresgästens hyresvärd. Huvudhyresgästen svarar för betalning av hyran, lägenhetens underhåll och skick samt skador till sin egen hyresvärd.

Underhyresförhållandet upphör samtidigt med huvudhyresförhållandet. Uppsägningstiden för ett underhyreskontrakt skiljer sig från uppsägningstiden för ett huvudhyreskontrakt. Ifall underhyresförhållandet räckt mindre än ett år är uppsägningstiden för underhyresgästen 14 dagar, och en månad för underhyresvärden. Ifall underhyresförhållandet varat minst ett år är underhyresvärdens uppsägningstid tre månader.

Tillfällig upplåtelse av bostadslägenhet

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. Ett godtagbart skäl till vistelse på annan ort kan vara t.ex. militär- eller civiltjänstgöring. Hyresgästen skall senast en månad innan lägenheten upplåts 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. I dylika fall är det inte frågan om uthyrning i andra hand eftersom den tillfälliga upplåtelsen av lägenheten baserar sig på lagen, och kräver inte tillstånd av hyresvärden.

Överlåtelse av hyresrätt

Hyresgästen får inte utan tillstånd av hyresvärden separat överlåta sin hyresrätt till någon annan, ifall man inte avtalat om det i hyresavtalet. De ovan nämnda fallen utgör undantag från denna huvudregel. Om hyresgästen har rätt att överlåta sin hyresrätt, skall han skriftligen meddela hyresvärden då överlåtelse sker. Överlåtelse av hyresrätt innebär att den ursprungliga hyresgästen befrias från sina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst, och att de överförs till den nya hyresgästen. Om hyresgästen överlåter sin hyresrätt till någon annan utan tillstånd av hyresvärden, har hyresvärden rätt att häva hyresavtalet med omedelbar verkan utan uppsägningstid.

Hyresgästen kan, trots förbud mot överförande av hyresrätt, överföra hyresavtalet till en sådan familjemedlem som redan bor i lägenheten. För hyresgästen har detta ingen större betydelse, eftersom familjemedlemmar enligt lag har rätt att använda hyreslägenheten som sitt hem, som ovan redogjorts. Även i detta fall skall hyresvärden skriftligen meddelas om överlåtelsen.

Hyresförhållandet efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, avbryts inte hyresförhållandet, utan det förblir i kraft på de tidigare villkoren med dödsboet. Dödsboet bör följaktligen säga upp avtalet i enlighet med det som stadgas om uppsägningstid och –förfarande vid hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om en familjemedlem som bott i hyreslägenheten önskar fortsätta hyresförhållandet skall han inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden om detta.

BOSTADSLÄGENHETENS SKICK

Hyresgästen och hyresvärden kan relativt fritt avtala om lägenhetens skick och underhåll vid hyresförhållandets början och medan det består. Om inte något annat har avtalats om skicket, skall lägenheten när hyresförhållandet börjar och medan det består vara i ett sådant skick som hyresgästen med beaktande av lägenhetens ålder, områdets lägenhetsbestånd och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva. Man kan utgå ifrån att lägenheten är uppvärmd, har nödvändiga hushållsapparater och de anslutningar som krävs. Sådana är bl.a. spis, kylskåp och antennanslutningar. Lägenheten kan även hyras utan hushållsapparater, men det måste framgå i hyreskontraktet. I hyreskontraktet kan också avtalas att hyresgästen svarar för hushållsapparaternas skick och underhåll, men om man inte avtalat om det bör hyresvärden t.ex. ersätta ett söndrigt kylskåp med ett nytt.

Bristfälligt skick

Om lägenheten under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet med omedelbar verkan utan uppsägningstid. En förutsättning för detta är att bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden trots uppmaning inom skälig tid underlåter att avhjälpa bristen. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, men skall sörja för att kostnaderna förblir skäliga.

Rätt till nedsättning av hyran eller ersättning för skada

Hyresgästen har rätt att få befrielse från hyresbetalningen eller skälig nedsättning av hyran för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas, eller under vilken lägenheten inte har varit i avtalat skick. Om man inte alls kan bo i lägenheten t.ex. på grund av reparationsarbeten, har hyresgästen rätt att få befrielse från hela hyran. Hyresvärden är dock inte skyldig att skaffa ersättande lägenhet åt hyresgästen under den tid reparationsarbetet pågår. Man kan inte räkna ut summan av hyresnedsättningen på basen av kvadratmeter som inte varit i bruk, eftersom förbud att använda wc eller bastu inte är jämförbara. Man skall alltså beakta utrymmenas användningsändamål och deras betydelse vid boendet.

Man kan kräva nedsättning av hyran tidigast från den tidpunkt då hyresvärden blivit medveten om felet. Hur hyresvärden blivit medveten om felet har ingen betydelse. Talan för nedsättning av hyran kan väckas även efter det att hyresförhållandet har upphört, men senast inom tre år efter hyresförhållandets upphörande.

Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran eller befrielse från hyresbetalningen om felet eller skadan beror på omständigheter som hyresgästen själv skall svara för, t.ex. om vattenskada orsakas av läckande anslutningsslang på diskmaskin som hyresgästen själv har installerat.

Hyresgästen kan också ha rätt att få ersättning för skada som vållats av åtgärd från hyresvärdens sida. Rätt till ersättning för skada föreligger inte om hyresvärden visar att lägenhetens bristfälliga skick inte har berott på en åtgärd från hyresvärdens sida. Om t.ex. en vattenskada inträffar i bostadsaktiebolaget, och bostadsaktiebolaget renoverar utrymmen p.g.a. detta, är hyresvärden inte skyldig att ersätta olägenhet som beror på det. Skyldighet att nedsätta hyran uppstår dock om förutsättningarna för det uppfylls.

Underhåll av lägenheten

Hyresvärden och hyresgästen kan avtala om reparations- och ändringsarbeten i bostadslägenheten. Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden utföra reparations- eller ändringsarbeten. Hyresgästen får alltså inte utan tillstånd från hyresvärden måla lägenheten ens på egen bekostnad. Det är skäl att anhålla om skriftligt tillstånd eftersom hyresvärden har rätt att kräva att hyresgästen återställer lägenheten i ursprungligt skick om ändringsarbetet har skadat lägenheten.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta en vårdåtgärd eller utföra ett reparations- eller ändringsarbete som inte kan skjutas upp utan att det vållas skada. Hyresvärden får också göra andra vårdåtgärder som inte medför väsentlig olägenhet för hyresgästen om hyresvärden underrättar hyresgästen om det minst 14 dagar innan arbetet inleds. Om en vårdåtgärd eller ett reparations- eller ändringsarbete kan medföra större

olägenhet än ovan nämnts, bör hyresvärden underrätta hyresgästen om detta minst sex månader tidigare. Hyresgästen har då rätt att inom 14 dagar häva avtalet så att det upphör när reparations- eller ändringsarbetet inleds. Man bör dock observera att anmälningsskyldigheten gäller endast reparations- och ändringsarbeten som hyresvärden själv utför/låter göra. Reparationsarbeten som utförs av bostadsaktiebolag (som inte är hyresvärd) medför inte motsvarande anmälningsskyldighet eller hävningsrätt.

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Under den tid hyresförhållandet pågår har hyresvärdesvärden inte rätt att utan särskild orsak ha tillträde till hyreslägenheten. Därför definierar lagen skilt de tillfällen då hyresgästen skall låta hyresvärden komma in i lägenheten. Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lägenheten, om det krävs för att övervaka lägenhetens skick och vård. Hyresvärden skall dock med hyresgästen sträva efter att komma överens om tillträde vid en tidpunkt som är lämplig för hyresgästen. Hyresvärden har rätt att få handräckning av polisen om hyresgästen inte släpper in honom i lägenheten.

Om avsikten är att lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, har hyresvärden rätt att visa lägenheten. Om detta skall man avtala med hyresgästen. Om hyresgästens egendom förstörs eller nedsmutsas vid ett sådant tillfälle har hyresgästen rätt att få skadestånd. Man bör dock observera att hyresvärden ansvarar endast för skada han är ansvarig för. Om skadan uppkommer för att disponenten i samband med reparationsarbeten i bostadsaktiebolaget skadar eller fördärvar hyresgästens egendom, ansvarar bostadsaktiebolaget för dessa skador.

Hyresgästens anmälningsskyldighet

Ifall man i hyresavtalet inte kommit överens om något särskilt beträffande lägenhetens underhåll, skall hyresgästen utan dröjsmål underrätta hyresvärden om skada eller brist som han upptäckt i lägenheten. Anmälningsskyldigheten gäller saker som hyresvärden svarar för. Ifall man avtalat att lägenhetens underhåll är på hyresgästens ansvar, behöver anmälan inte göras, fastän det i även i dessa fall är bäst att förhandla med hyresvärden om t.ex. det mest ändamålsenliga reparationssättet.

För att hyresgästen skall kunna vårda lägenheten på ett sätt som lagen förutsätter, bör hyresvärden ge hyresgästen tillräckliga instruktioner för vård samt bruks- och underhållsanvisningar för hushållsapparater och anordningar.
Det lönar sig för hyresgästen att anmäla om bristen skriftligen, och om bristen kan medföra ytterligare skada, fortast möjligt. Därför är det viktigt att alla kontaktuppgifter hålls à jour, och det lönar sig för hyresvärden att försäkra sig om att hyresgästen, t.ex. vid lång semester eller annan längre frånvaro, vet var han kan meddela om brist eller skada.

Om lägenheten inte används under en längre tid skall hyresgästen underrätta hyresvärden om detta, så att hyresvärden under hyresgästens frånvaro kan övervaka att lägenheten inte skadas. Som längre tid anses inte sedvanliga semesterresor eller frånvaro sommartid, utan t.ex. längre tidsbundet boende på annan ort under vilken hyreslägenheten står tom.

En hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet svarar för den skada som försummelsen vållar.

HYRANS STORLEK

Den nuvarande lagstiftningen baserar sig huvudsakligen på avtalsfrihet, d.v.s. hyran bestäms enligt vad parterna har kommit överens om. Hyrans mängd inverkas inte heller av de tidigare hyresförhållandenas hyra, utan hyrans bestäms skilt för varje enskilt fall. Fastän man inte längre reglerar hyrorna, kan hyran som parterna kommit överens om inte utan särskilda skäl väsentligen överstiga hyran på lägenheter som finns på samma område, är av samma värde och har samma användningsändamål. Avtalsfriheten begränsas också av stadgar beträffande utredande av skälig hyra, och domstolens möjlighet att sänka hyran.

Hyran skall täcka de kostnader hyresvärden åsamkas av uthyrningen. Hyran anses innehålla bl.a. kostnaderna av lägenhetens sedvanliga slitage, underhåll och avfallshantering. I hyreskontraktet kan man avtala om att hyresgästen ansvarar för dessa förpliktelser som vanligen hör till hyresvärden. Då är också hyran lägre.

När man avtalar om hyrans storlek är det bra att också avtala om andra saker beträffande hyresavtalet. Till dem hör t.ex. vattenavgift, avgift för bastu eller bilplats, eller i egnahemshus avtal om skaffande av ved eller bränsle för uppvärmning. Som utgångspunkt är totalhyra, d.v.s. om man inte kommit överens om separata vederlag i hyreskontraktet eller på annat sätt, anses hyran inkludera alla kostnader. Det är skäl att skriftligt avtala om separata vederlag.

Man kan avtala om hyrans storlek antingen som totalhyra eller binda hyrans mängd i antalet kvadratmeter i hyreslägenheten. Eftersom lägenheternas ytor kan vara inexakta, är det tydligare både för hyresvärden och hyresgästen att avtala om totalhyra.

Justering av hyran

Eftersom man fritt kan avtala om hyrans storlek, kan man också fritt avtala om justering av hyran vid hyreskontrakt som gäller tills vidare, eller kontrakt för bestämd tid på minst tre år.

Man kan avtala om höjning eller sänkning av hyran även mitt under avtalsperioden, ifall parterna är eniga om detta. Utgångspunkt är att man i hyreskontraktet kommer överens om justering av hyran. Ifall man inte avtalat om justering av hyran i hyreskontraktet, kan hyran justeras endast om parterna kommer överens om det, eller om överenskommelse inte uppnås kan hyresvärden säga upp hyresavtalet med iakttagande av uppsägningstiden. Ifall hyreskontraktet sägs upp p.g.a. detta tillämpas inte den höjda hyran före uppsägningstidens slut. Ärende beträffande höjning av hyran kan även behandlas av konsumenttvistenämnden eller domstol.

Eftersom förhandlingar om justering av hyran är svåra, är det bättre för båda parterna att man avtalar om grunderna för justering av hyran i hyreskontraktet. Man kan ha t.ex. indexvillkor, skötselkostnader eller höjning i procent eller euro som grund för justering av hyran. Indexvillkoret kan dock endast användas vid hyreskontrakt som gäller tills vidare, eller kontrakt för bestämd tid på minst tre år. Oftast tillämpar man levnadskostnads- eller konsumentprisindex. Ifall indexvillkor används som grund för justering av hyran, bör man i kontraktet specificera vilket index hyran binds vid, tidpunkt för justeringen samt kontrollindex (den senast tillgängliga fås från Statistikcentralen). Det är värt att notera att om man i hyreskontraktet avtalat om en justering av hyran som binds i index, kan hyran även sjunka om indexet gör det. Om man i kontraktet avtalat om index som grund för höjning av hyran, sjunker hyran inte när indexet gör det.

Som grund för justering av hyran kan man alltså i princip ha vilken grund som helst, som hyresvärden inte ensidigt har bestämmanderätt över, som man kan definiera i förväg och som inte leder till oskäligt resultat. Även olika kombinationer av t.ex. index och procenthöjning är möjliga. Likaså kan man avtala om att man beträffande justeringen av hyran följer index och att andra förpliktelser, som vatten, betalas enligt bruk.

Hyresgästen skall skriftligen meddelas om hyresjustering och när den förhöjda hyran träder i kraft innan den förhöjda hyran börjar gälla. Lagen anger ingen utsatt tid som skall bli mellan meddelandet av hyresförhöjning och den tidpunkt då den träder i kraft. Fastän anmälningsskyldigheten gäller endast fall då hyresvärden enligt hyreskontraktet ensidigt får höja hyran, rekommenderas det för klarhetens skull att hyresvärden meddelar om höjningen och tidpunkten då

den träder i kraft även vid justeringar som grundar sig på indexvillkoret

Utredning av om hyran är skälig i domstol eller konsumenttvistenämnden

Domstolen kan på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden pröva om ett villkor som gäller höjning av hyran är skäligt. Talan bör väckas under pågående hyresförhållande och hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid frågan utreds. Ärendet kan också behandlas av konsumenttvistenämnden

Höjning av hyran för aravahyresbostäder

Byte av hyresvärd t.ex. p.g.a. att hyreslägenheten sålts inverkar i regel inte på hyresgästens ställning. Så är också fallet om den nya ägaren får hyreslägenheten genom arv eller testamente. Hyreskontraktet som sådant binder också den nya ägaren. Om den nya ägaren vill säga upp hyresavtalet bör de lagstadgade uppsägningstiderna, som räknas för tiden för hela boendet, följas. Endast om lägenheten sålts på exekutiv auktion har den nya ägaren rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. I sådant fall har hyresgästen rätt att få ersättning för skada som vållats av hyresavtalets förtida upphörande.

Byte av hyresvärd

Vuokranantajan vaihtuminen esimerkiksi vuokrahuoneiston myymisen vuoksi ei pääsääntöisesti vaikuta vuokralaisen asemaan. Sama pätee, mikäli vuokrahuoneisto siirtyy perinnön tai testamentin kautta uudelle omistajalle. Vuokrasopimus sitoo sellaisenaan myös uutta omistajaa. Mikäli uusi omistaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen, on noudatettava lain määrittelemiä irtisanomisaikoja, jotka lasketaan koko asumisajalta. Myös vuokrasopimuksessa oleva vuokrantarkistusehto sitoo uutta omistajaa. Vain pakkohuutokauppatilanteessa uusi omistaja voi päättää vuokrasuhteen ennenaikaisesti. Tällöin vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen johdosta.

HYRESFÖRHÅLLANDETS UPPHÖRANDE

Hyresförhållandet upphör antingen p.g.a. uppsägning, hävning av kontraktet eller när tiden för ett tidsbundet kontrakt gått ut.

Upphörande av hyresavtal med anledning av uppsägning

Ett hyresavtal som gäller tills vidare upphör när någondera parten säger upp avtalet. När hyresvärden säger upp avtalet beror uppsägningstiden på hur länge hyresförhållandet varat. Om hyresavtalet har gällt mindre än ett år är uppsägningstiden tre månader, och om avtalet gällt mer än ett år är uppsägningstiden sex månader. Om hyresgästen säger upp avtalet, är uppsägningstiden högst en månad. Om man inte kommit överens om annat, räknas uppsägningstiden från sista dagen i den kalendermånad då den skriftliga uppsägningsanmälan togs emot. Det är uttryckligen frågan om mottagande av uppsägningsanmälan, inte skickandet av den. Man kan avtala annat om uppsägningstiden, men inte så att hyresgästens ställning försvagas från det ovan nämnda.

I hyresvärdens uppsägningsanmälan skall orsaken till uppsägningen framgå, samt tidpunkten då hyresavtalet upphör. Uppsägningen skall ha ett godtagbart skäl. Lagen nämner inte skilt godtagbara skäl, utan i princip kan alla skäl vara godtagbara. Som godtagbara anses bl.a. det om hyresvärden behöver lägenheten för sitt eget eller sin familjs bruk, eller tänka sälja lägenheten. Om hyresgästen och hyresvärden inte kan komma överens om höjning av hyran, och höjningen inte är oskälig, kan hyresvärden säga upp avtalet.

Uppsägningen av hyresförhållandet skall ske bevisligen. Man kan antingen

leverera uppsägningsanmälan personligt, så att hyresgästen eller hyresvärden kvittar att de emottagit det, eller överräcka uppsägningsanmälan vid utomstående vittnes närvaro. Att använda sig av stämningsman är tämligen vanligt. Uppsägningsanmälan som skickas per post med mottagningsbevis uppfyller lagens krav, om mottagaren kvittar att han tagit emot anmälan.

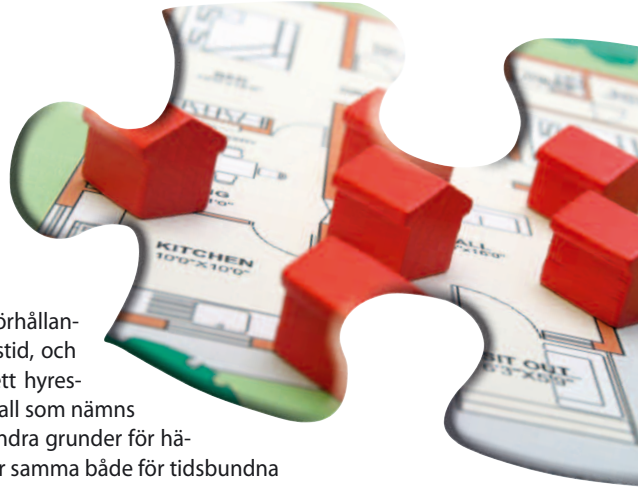
Hyresgästen kan bestrida uppsägningen och föra ärendet för behandling i tingsrätten. Om tingsrätten förklarar uppsägningen ogiltig t.ex. p.g.a. otillräckliga skäl, fortsätter hyresförhållandet på gamla villkor. Talan bör väckas under den tid hyresförhållandet pågår, och senast inom tre månader från det man delgavs uppsägningen.

Uppsägning av tidsbestämt hyresavtal

Huvudregeln beträffande tidsbundna hyresavtal är att avtalet binder båda parterna under hela dess giltighetstid. Ett tidsbundet kontrakt upphör utan uppsägningsförfarande på den i hyresavtalet bestämda dagen. Även ett tidsbundet kontrakt kan upphöra innan den bestämda tiden om den andra avtalsparten gör sig skyldig till kontraktsbrott med anledning av vilken avtalet kan hävas, eller om domstolen ger utslag om kontraktets upphörande.

Ett tidsbundet kontrakt kan alltså sägas upp om domstolen berättigar det. Domstolen kan berättiga hyresgästen att säga upp hyresavtalet om hans eller hans familjemedlems sjukdom eller handikapp innebär att behovet av bostad förändrats, om hyresgästen flyttar till en annan ort p.g.a. sina studier, sitt arbete eller sin makas arbete; eller om det av någon annan jämförbar orsak skulle vara oskäligt för hyresgästen att avtalet hålls i kraft. Hyresvärden kan av domstol berättigas att säga upp hyresavtalet p.g.a. motsvarande tungt vägande skäl. Även i dylika fall iakttas normal lagenlig uppsägningstid. Fast domstol kan berättiga uppsägandet, har den parten i hyresavtalet som inte har sagt upp avtalet rätt till en skälig ersättning för den skada som vållats honom av att avtalet upphör i förtid. När hyresavtalet sägs upp av hyresgästen kan ersättningen bl.a. bestå av ersättning för utebliven hyresinkomst då lägenheten står tom, och ersättning för kostnader som uppstår då lägenheten hyrs ut på nytt. I praktiken innebär detta att ett tidsbundet hyresavtal binder båda parterna under hela giltighetstiden och att man inte kan befrias från avtalet utan ekonomiska sanktioner. Båda parterna skall grundligt överväga innan de binder sig vid ett tidsbestämt kontrakt.

Hyresgästens döds- och konkursbo har undantagsvis rätt att säga upp även ett tidsbestämt hyresavtal, då iakttas den uppsägningstid som gäller för ett hyresavtal som gäller tills vidare. Även hyresgäst som försatts i skuldsanering har samma rätt.



Hävande av hyresavtal

Hävande av hyresavtal innebär att hyresförhållandet upphör omedelbart utan uppsägningstid, och är därför ett osedvanligt sätt att avsluta ett hyresförhållande. Hävning är tillåtet endast vid fall som nämns skilt i lagen. Man kan inte ens avtala om andra grunder för hävande av avtalet. Grunderna för hävande är samma både för tidsbundna hyresavtal och avtal som gäller tills vidare

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen mikäli vuokralainen laiminlyö Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om hyresgästen underlåter att betala hyran. I praktiken skall hyran ha varit obetald i många månader innan förutsättningarna för hävning uppfylls. Hyresvärden behöver inte ge en separat varning ifall han häver hyresavtalet p.g.a. obetalda hyror. Stämningsdelgivning ersätter hävningsanmälan, så för hyresvärdens del är det snabbast att stämma hyresgästen p.g.a. obetalda hyror.

Om hyresgästen i strid med lagen överlåter hyresrätten eller lägenheten för att användas av någon annan har hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. Hyresvärden bör handla inom rimlig tid för att bevara sin rätt att häva avtalet. I detta fall behöver hyresgästen inte heller skilt varnas.

Rätt av häva hyresavtalet uppstår också om hyresgästen använder lägenheten för annat ändamål eller på något annat sätt än avtalat. Den allra vanligaste grunden för hävning enligt detta torde vara att hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten. Som störande anses högljudd och återkommande hög musik, annat oväsen, fester och alkoholbruk som stör grannarna o.s.v. Vilken tid på dygnet det störande livet förs är också av betydelse. Hyresgästen ansvarar också för störande liv som hans gäster eller familjemedlemmar för. Grund för hävning förutsätter att hyresgästen upprepat ignorerar grannarna, ljud av sedvanligt liv och leverne kan inte leda till hävning av hyresavtalet. Om hyresvärden vill häva hyresavtalet på basen av störande liv bör han ge hyresgästen en skriftlig varning.

Hyresvärden kan häva hyresavtalet om hyresgästen vanvårdar lägenheten. Förutom misskötsel av lägenheten anses också t.ex. ändringsarbeten utan tillstånd vara vanvård. Även i detta fall skall hyresgästen varnas innan hävande av avtalet sker.

Om hyresgästen bryter mot vad som stadgas eller bestäms för bevarande

av hälsa eller ordning kan hyresförhållandet också hävas. Denna hävningsgrund är ofta samtidig med störande liv, och förutsätter att hyresgästen varnas först.

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresgästen skall alltså varnas om hyresvärden ämnar använda sin hävningsrätt på den grund att hyresgästen använder lägenheten för annat ändamål än avtalat, för störande liv i lägenheten, vanvårdar lägenheten eller bryter mot ordningsregler eller hälsoföreskrifter. Varning behövs emellertid inte då hyresavtalet hävs p.g.a. underlåtelse att betala hyra eller p.g.a. olaga överlåtelse av besittning eller hyresrätt.

Varning är av vikt för hyresgästen, eftersom om hyresgästen med anledning av varningen uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet. Varningen skall delges bevisligen, alltså på samma sätt som uppsägningsmeddelandet.

Underlåtelse att betala hyresgaranti som grund för hävande

Om man har avtalat om att någondera parten skall ställa hyressäkerhet kan avtalet hävas om säkerheten inte överlämnas. Hävning kan ske omedelbart utan varning. Oftast är det hyresgästen som skall ställa säkerheten, alltså kan hyresvärden häva avtalet ifall hyresgästen inte ställer den överenskomna säkerheten inom avtalad tid.

Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet om han eller en familjemedlem vållas fara för hälsan när lägenheten används. Rätt att häva avtalet förutsätter inte vållande från hyresvärdens sida, alltså uppstår grund för hävning t.ex. om man i lägenheten upptäcker hälsovådliga mängder spår av mögel. T.ex. de kommunala hälsomyndigheterna utför mätningar. Hyresgästen bär bevisbördan om faran.

Rätt att häva avtalet uppstår även då lägenheten har frångått hyresgästen utan att han själv orsakat det. En dylik situation kan uppstå t.ex. om bostadsaktiebolaget tar lägenheten i sin besittning när aktieägaren underlåter att betala bolagsvederlaget, och hyresgästen och bostadsaktiebolaget inte uppnår överenskommelse om hyran i det nya hyreskontraktet.

Meddelande om hävning

Hävningsmeddelandet skall delges skriftligen. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, ifall man kommer överens om en senare tidpunkt för upphörandet. Hävningsmeddelandet skall delges bevisligen liksom varningen. Detta gäller både hyresvärden och hyresgästen.

Skadestånd när hyresavtal hävs

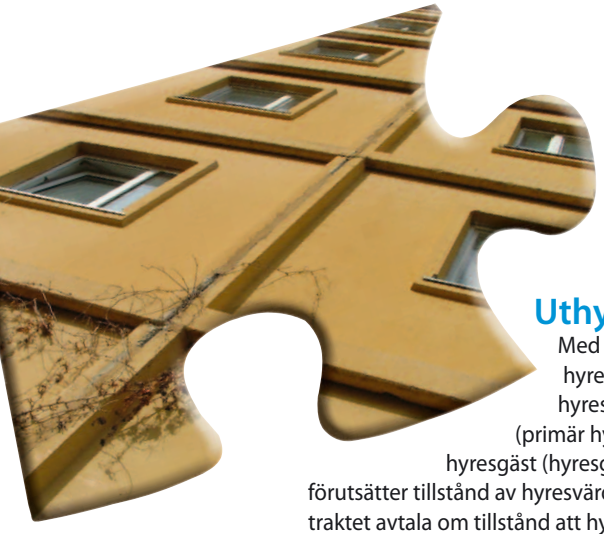
Om ett hyresförhållande upphör i förtid p.g.a. hyresgästen har hyresvärden rätt till skadestånd av hyresgästen. Ersättningsskyldighet kan uppstå bl.a. av utebliven hyresinkomst eller kostnader som uppstår av att lägenheten hyrs ut på nytt.

På motsvarande sätt har hyresgästen rätt till ersättning av skada av hyresvärden om hyresavtalet hävts p.g.a. orsak som hyresvärden svarar för. Hyresgästen kan således få ersättning för inskaffande av ersättande lägenhet eller flyttningskostnader, ifall hävandet av hyresavtalet har berott på vårdslöshet eller annan försummelse från hyresvärdens sida.

Flyttningsdag och framskjutande av flyttningsdagen

Flyttningsdag är vardagen efter det hyresförhållandet upphörde. Om hyresavtalet sägs upp t.ex. så att uppsägningstiden går ut den sista januari, är flyttningsdagen den första februari förutsatt att den infaller på annan vardag än en lördag. Hyresgästen skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till hyresvärdens förfogande och tömma den helt följande dag.

Hyresgästen kan vid upphörandet av ett hyresavtal som är i kraft tills vidare, genom att väcka talan i domstol kräva att flyttningsdagen skjuts upp. Godkännande av talan förutsätter att hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningsdagen och att det inte vållar hyresvärden betydande olägenhet eller skada. I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningsdagen inte framskjutas, inte heller om hyresavtalet gäller en fritidslägenhet.



Uthyrning i andra hand

Med hyresförhållande i andra hand avses ett hyresförhållande som uppstår när den som av hyresvärden har hyrt en hel bostadslägenhet (primär hyresgäst) hyr ut hela lägenheten vidare till en hyresgäst (hyresgäst i andra hand). Uthyrning i andra hand förutsätter tillstånd av hyresvärden. Det är skäl att skriftligt t.ex. i hyreskontraktet avtala om tillstånd att hyra ut i andra hand.

Vid uthyrning i andra hand uppstår två hyresförhållanden: mellan den primära hyresvärden och den primära hyresgästen, samt mellan den primära hyresgästen och hyresgästen i andra hand. Det uppstår inte ett avtalsförhållande mellan den primära hyresvärden och hyresgästen i andra hand.

Den primära hyresgästen skall underrätta hyresgästen i andra hand om sin egen hyresvärd och om villkoren i det primära hyresavtalet samt sin hyresvärd om hyresförhållandet i andra hand och hyresgästen i andra hand. Han bör även underrätta om förändringar i hyresförhållandet. Om den primära hyresvärden t.ex. häver det primära hyresförhållandet, skall även hyresgästen i andra hand meddelas om detta.

Det centrala beträffande uthyrning i andra hand är stadgandet, att hyresgästen i andra hand har rätt att fortsätta hyresförhållandet för den bostadslägenhet som han besitter, om det primära hyresförhållandet upphör under den tid hyresförhållandet i andra hand är i kraft. En dylik situation kan uppkomma då den primära hyresgästen har sagt upp eller hävt det primära hyresavtalet.

RÅD OCH HJÄLP VID KONFLIKTSITUATIONER

Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ger råd i frågor om hyresförhållanden både till hyresgästen och hyresvärden. Rådgivning ges från tisdag till fredag, förutom under semestertider, kl. 10.00 – 12.00 i numret

010 802 240

Priset när man ringer från Finland är 8.21 snt + 1.16snt/minut om man ringer från lokalnät (s.k. (lokalnätsavgift) och 29.7 snt/minut från mobilnät. Konsumentförbundet får inte intäkter av samtalen. Rådgivning även per e-post på adressen

www.kuluttajaliitto.fi

De kommunala konsumentrådgivarna har också avgiftsfri rådgivning. Kontaktuppgifterna fås på **www.kuluttajavirasto.fi** eller från hemkommunens telefonväxel.

Konsumenttvistenämnden kan behandla en tvist mellan hyresvärden och hyresgästen och ge en rekommendation i ärendet. Rekommendationen binder inte parterna. Behandlingen är avgiftsfri. Konsumenttvistenämnden är inte behörig i de tvister angående uthyrning av bostadslägenhet, som enligt lagen inom en kort utsatt tid skall föras till behandling i domstol. Dylika ärenden är tillfälligt upplåtande av lägenhet till annan person, överföring av hyresrätt till familjemedlem, fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död, ogiltigförklaring av uppsägning, framskjutning av flyttningsdag samt rätt för hyresgäst i andra hand att fortsätta hyresförhållandet.

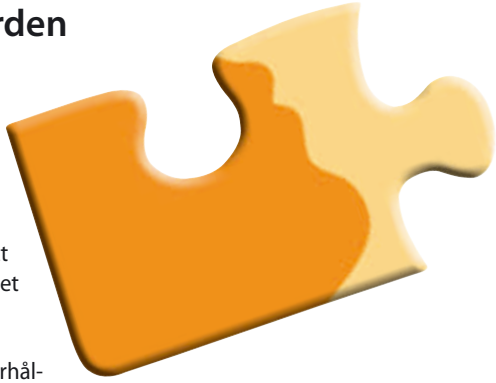
KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry
Malminrinne 1 B, 00180 Helsingfors
Puh. (09) 4542 210
info@kuluttajaliitto.fi
www.kuluttajaliitto.fi

Kan hyresvärden ensidigt höja hyran? Katten rev tapeterna – vem betalar? Kan ett tidsbundet hyreskontrakt sägas upp?

HYRESGUIDE

Råd till hyresgästen och hyresvärden



Problem förknippade med hyresförhållanden beror ofta på att avtalets parter inte vet tillräckligt om sina rättigheter och skyldigheter. Avsikten med denna guide är att klargöra för både hyresvärden och hyresgästen innehållet i lagstiftningen om hyresförhållanden.

I guiden behandlas centrala problem beträffande hyresförhållanden. Till dem hör bl.a. frågor gällande uppgörande av hyresavtal, höjning av hyran samt upphörande av hyresavtal. Också problem som gäller hyresgästens skadeståndsskyldighet samt betalning och återbetalning av hyresgaranti behandlas i guiden.

Råden och anvisningarna är avsedda för både hyresvärden och hyresgästen. Konsumentförbundet har lång erfarenhet av rådgivning av både hyresvärdar och hyresgäster. Guiden finns också på Konsumentförbunds hemsidor www.kuluttajaliitto.fi på finska, svenska, ryska och somaliska.

KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

RAY:N TUELLA • MED RAY:S STÖD •

Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry 2012
ISBN 978-952-9787-32-6 (nid.)
ISBN 978-952-9787-33-3 (pdf)