

God hyressed

| 2018



Innehållsförteckning

God hyressed	3
Öppenhet och interaktion	4
God kommunikation i hyresförhållandet	4
Hyran och hyresjustering i ARA-hyresförhållanden	10
Säkerhet	10
Bostadens skick och skötsel.....	12
Brister i bostaden och nedsättning av hyran	12
Renoveringar som hyresvärden genomför	14
Renoveringar som bostadsbolaget genomför	15
Renoveringar som hyresgästen genomför	15
Hemförsäkring	16
Nycklar.....	16
Besök i bostaden	17
Uppsägning av hyresavtalet.....	18
Förtida uppsägning av tidsbestämt avtal.....	19
Hävning av hyresavtalet	19
Vad är störande liv?	21
Normalt slitage och slutstädning.....	21
Flyttningdag	22

God hyressed

I hyresavtal för bostadslägenheter framhävs särskilt avtalspartnerns förtroende för varandra. Hyresvärden hyr ut sin lägenhet till hyresgästen för att användas som hem. Avtalsförhållandets långvarighet och eventuella oförutsägbara förändringar betonar avtalspartnerns skyldighet till lojalitet och öppenhet gentemot varandra.

HYRESGÄSTEN OCH HYRESVÄRDEN kan i huvudsak avtala om villkoren i hyresavtalet. Lagstiftningen påför emellertid både hyresvärden och hyresgästen vissa rättigheter och skyldigheter som de inte kan avtala avvikande om.

Syftet med god hyressed är att bidra till att skapa ett problemfritt och fungerande hyresförhållande, ge råd i hur hyresförhållandet kontinuerligt sköts och hur det avslutas på vederbörligt sätt. De föreningar som har utarbetat handboken God hyressed rekommenderar att den följs i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter, i synnerhet då parterna inte har avtalat något om de situationer som har uppstått. Om parterna däremot har kommit överens om bestämda rutiner som ska tillämpas på hyresförhållandet ska dessa följas i enlighet med avtalet.

Det ska vara lönsamt för hyresvärden att hyra ut sin lägenhet. Hyresvärdens mål är att hyran täcker kostnaderna för hyresverksamheten och ger avkastning på det investerade kapitalet. Hyresgästen ska å sin sida få en bostad som motsvarar vad som har avtalats och ett tryggt hyresförhållande. Uthyrningen av bostadslägenheter avviker från andra investeringar genom att investeringsobjektet är hyresgästens hem.

Till god hyressed hör också att man tar hänsyn till grannarna och följer ordningsregler och normala beteenderegler. Till god hyressed hör också att bägge parter i hyresförhållandet främjar trivseln i boendemiljön. En god gemenskap i bostadshuset bygger på att invånarna är intresserade av gemensamma frågor och tar hänsyn till de övriga invånarna. I en trivsam bostadsmiljö känner invånaren sitt ansvar för gemensamma utrymmen och gårdsområden.

På en fungerande bostadsmarknad behövs tillräckligt med bostäder och olika slags aktörer. Ett tillräckligt utbud av hyresbostäder har betydelse för samhällets utveckling och sysselsättningen.

Öppenhet och interaktion

I ETT HYRESFÖRHÅLLANDE följer man rättvisa spelregler och tar hänsyn till båda parternas åsikter. Eventuella specialvillkor som till exempel underhållsansvar, rökförbud, särskilda ersättningar och avtalsförhållandets tidsbundenhet ska tydligt nämnas redan i hyresannonsen eller när bostaden bjuds ut. Viktiga frågor för parterna i hyresförhållandet är till exempel om hyresvärden kommer att ta bostaden i eget bruk eller sälja den och hur länge hyresgästen har för avsikt att bo kvar. Det hör till god hyressed att hyresvärden informerar hyresgästen till exempel om reparationer som bostadsaktiebolaget har fattat beslut om och som hyresvärden har kännedom om och som kan påverka användningen av bostaden. Kommande reparationer som inte utförs av hyresvärden ska meddelas så snart som hyresvärden får information om dem.

Hyresmarknadsmiljön har förändrats och det här syns bland annat i att allt fler hyr en bostad utan att själv ha inspekterat den på ort och ställe. Då framhävs betydelsen av det material som finns tillgängligt på webben. Bilderna av bostaden ska motsvara bostadens skick och man ska se till att övrigt material är korrekt.

När det gäller skötseln av avtalsförhållandet är kontakten mellan avtalsparterna viktig. För att garantera en fungerande kommunikation ska parterna se till att kontaktuppgifterna alltid uppdateras under den tid som hyresförhållandet varar.

I god hyressed ingår att hyresgästen meddelar hyresvärden vilka personer som bor i bostaden.

Hyresgästens huvudansvar är att betala den överenskomna hyran och eventuella bruksavgifter senast på den överenskomna förfallodagen. God hyressed förutsätter att hyresgästen meddelar hyresvärden om problem med att betala hyran genast då sådana problem uppstår.

God kommunikation i hyresförhållandet

GOD KOMMUNIKATION i hyresförhållandet börjar för hyresvärdens del redan då bostadsannonsen utarbetas. Hit hör en tydlig annons som beskriver bostadens egenskaper och de viktigaste villkoren i hyresavtalet. I en ansökan som hyresgästen lämnar ska på motsvarande sätt ges tillräcklig information om bostaden som söks och om den sökande själv.

Till god kommunikation hör att under uthyrningsprocessen och hyresförhållandet använda sig av kommunikationskanaler som överenskommit med avtalsparten, för att försäkra processens smidighet.



HYRESAVTALET är hyresförhållandets viktigaste handling. Det lönar sig att innan man undertecknar hyresavtalet läsa igenom det noggrant och vid behov fråga om råd. Ett tydligt avtal som parterna har en enhällig uppfattning om bildar ramen för ett gott hyresförhållande.

En del av kommunikationen består av meddelanden om att hyresvärden kommer att besöka bostaden. Särskilt när bostaden ska säljas är det viktigt att hyresvärden informerar hyresgästen om avsikterna och informerar hyresgästen om att den förmedlare som hyresvärden anlitar kommer att ta kontakt. Det rekommenderas också att meddela hyresgästen på förhand om att en förmedlare kommer att ta kontakt när bostaden ska hyras ut.

Meddelanden som gäller hyresförhållandet får i regel ges till vilken som helst av två äkta makar oberoende om hyresavtalet är i bådass eller endast i den enas namn. När ett gift par flyttar isär lönar det sig att lämna meddelandena separat till bägge parter. När det gäller personer i samboförhållande ska meddelanden alltid ges skilt till bägge parter.

Ett elektroniskt meddelande betraktas som skriftligt om det inte är möjligt att ensidigt ändra innehållet och meddelandet kan lagras. Bevisning som krävs vid uppsägning och hävning förutsätter emellertid att motparten kvitterar mottagandet genom att besvara meddelandet.

Upprättande av hyresavtal

GOD HYRESSED förutsätter att hyresavtalet alltid upprättas skriftligt. Även ett elektroniskt hyresavtal är ett skriftligt avtal. Det finns ett flertal olika hyresavtalsmodeller. Det lönar sig att välja hyresavtalsmodell med omsorg. På webben finns flera olika avtalsmodeller- och avtalsblanketter men alla överensstämmer inte med bestämmelserna i lagen eller God hyressed. Avtalet måste vara tydligt och entydigt. Det är viktigt att båda parter ingående gör sig förtrogna med hyresavtalet och dess villkor innan de godkänner avtalet och att de vid behov begär preciseringar.

I hyresavtalet ska uppges alla bilagor som man vill att avtalet ska omfatta, till exempel blanketten för konditionsgranskning. Om hyresavtalet innehåller bilagor får de inte strida mot hyresavtalet eller lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

När avtalet ingås ska bägge parter bevisa sin identitet på ett tillförlitligt sätt. Hyresvärden ska uppge på vad rätten att hyra ut bostaden baserar sig. Hyresvärden har i enlighet med kreditupplysningslagen rätt att kontrollera hyresgästens kreditupplysningar.

Det är till fördel för båda avtalsparterna att det då hyresavtalet ingås och när avtalet upphör genomförs en konditionsgranskning av bostaden och andra därtill hörande utrymmen. I handlingen över konditionsgranskningen antecknas observationer om bostadens skick tillräckligt exakt och det kan till exempel tas fotografier.

Om det blir nödvändigt att tillsammans komma överens om att ändra villkoren i hyresförhållandet ska ändringarna göras skriftligt och tydligt till exempel i en separat bilaga.

För hyresavtal vid delat boende finns det tre olika alternativ:

Ett gemensamt avtal	Eget avtal för alla	Underhyresmodell
<p><i>Vid delat boende kan man ingå ett gemensamt hyresavtal med alla som delar boendet och då ansvarar alla gemensamt för hyran och skyldigheterna i hyresförhållandet, avtalet kan endast sägas upp gemensamt och det lämnas endast en gemensam säkerhet för avtalet.</i></p>	<p><i>En annan metod är att ingå ett skilt avtal med varje invånare som även då sägs upp separat, oberoende av de andra. Det lämnas då även en egen säkerhet för varje enskilt avtal.</i></p>	<p><i>Den tredje modellen är underhyresavtal. Då är en av hyresgästerna huvudhyresgäst och ingår underhyresavtal med de övriga som delar boendet.</i></p>

De normala spelreglerna för hyresbostäder tillämpas på hyresavtalet mellan huvudhyresgästen och hyresvärden. På hyresavtalet mellan huvudhyresgästen och underhyresgästerna tillämpas dessutom lagstiftningen om underuthyrning, som bland annat omfattar kortare uppsägningstider. I underhyresmodellen kan huvudhyresgästen begära säkerhet av underhyresgästerna i syfte att trygga betalningen av hyran och en omsorgsfull skötsel av bostaden.

Checklista

	Gemensamt avtal	Skilda avtal	Huvudhyresgäst och underhyresgäster
Ansvar för hyran	<i>Gemensamt ansvar</i>	<i>Var och en ansvarar endast för den egna hyran</i>	<i>Huvudhyresgästen ansvarar gentemot hyresvärdens. Underhyresgästen ansvarar gentemot huvudhyresgästen.</i>
Ansvar för omsorgsfull skötsel av bostaden	<i>Gemensamt ansvar</i>	<i>Var och en ansvarar endast för egna utrymmen, utom i fråga om gemensamma utrymmen där gemensamt ansvar råder.</i>	<i>Huvudhyresgästen ansvarar för allt. Gemensamt ansvar med underhyresgästen för gemensamma utrymmen och underuthyrda utrymmen.</i>
Säkerhet	<i>Gemensam säkerhet</i>	<i>Skilda säkerheter</i>	<i>Huvudhyresgästen ger säkerhet till hyresvärdens och underhyresgästen ger säkerhet till huvudhyresgästen.</i>
Uppsägning av hyresavtalet	<i>Som helhet. För en hyresgäst del endast med hyresvärdens och övriga hyresgästers samtycke.</i>	<i>Var och en skilt för sej. Samtycke av andra behövs inte.</i>	<i>När huvudhyresgästens avtal upphör, upphör också underhyresgästernas avtal.</i>
Överföringen av hyresrätten	<i>För en hyresgästs del endast med hyresvärdens och övriga hyresgästers samtycke.</i>	<i>Med hyresvärdens tillstånd</i>	<i>Huvudhyresgästen med hyresvärdens tillstånd. Underhyresgästen med huvudhyresgästens tillstånd.</i>



Hyresgästen har rätt att använda bostaden tillsammans med sin man/hustru och barn som hör till familjen. Om användningen inte medför olägenheter för hyresvärden har hyresgästen också rätt att använda bostaden tillsammans med sina nära släktingar eller manns/hustruns nära släktingar. Hyresgästen kan

också hyra ut eller annars överlåta högst hälften av bostaden som boende till en annan person om detta inte medför olägenheter. Om hyresgästen hyr ut eller annars överlåter över hälften av bostaden, krävs tillstånd av hyresvärden. Det är inte möjligt att genom avtal förbjuda att hyresgästen hyr ut under hälften av bostaden.

Kortvarig heminkvartering kan jämföras med att bostaden används för boende. Med heminkvartering avses i den här anvisningen tillfällig inkvartering som till exempel när en privat person tillfälligt bjuder ut hemma hos sig mot vederlag en säng, ett rum eller hela lägenheten (till exempel om en privatperson inkvarterar gäster hemma hos sig under ett sommarevenemang). Om hyresgästen överlåter mer än hälften av bostaden för heminkvartering krävs tillstånd av hyresvärden. Det är till exempel förbjudet att utan hyresvärdens tillstånd överlåta hela bostaden för en helg. Om under hälften av bostaden överlåts för heminkvartering, krävs inte tillstånd av hyresvärden. Men även då förutsätter avtalsparternas lojalitet att man diskuterar principerna för inkvartering och eventuella begränsningar gällande inkvartering i ifrågavarande fastighet.

Om bostaden överlåts utan behövligt tillstånd och överträdelsen är väsentlig har hyresvärden rätt att häva avtalet. Kortvarig heminkvartering några gånger under året torde till exempel inte uppfylla förutsättningarna för hävning.

Avtal om hyresförhöjningar och hyreshöjning i fritt finansierade hyresförhållanden

HYRAN BESTÄMS i enlighet med vad hyresvärden och hyresgästen har avtalat om.

Hyreshöjning som baserar sig på avtal

Enligt lagen får hyran och bruksavgifter höjas utgående från avtalet endast om ett villkor om detta har antecknats i hyresavtalet. Ur avtalet ska en tydligt definierad grund och tidpunkten då höjningen träder i kraft framgå.

I sådana hyreshöjningsvillkor enligt vilka endast hyresvärden kan räkna ut hyreshöjningen måste hyresvärden enligt lagen alltid skriftligt meddela hyresgästen om den nya hyran och när den träder i kraft. De rekommenderas att meddelande ges i god tid till exempel en månad innan höjningen träder i kraft.

Även när det gäller sådana hyreshöjningsvillkor där det ur avtalet klart framgår när höjningen träder i kraft och exakta beräkningsprinciper för hyreshöjningen, rekommenderas det att hyresvärden meddelar hyresgästen om höjningen.

Nivåförhöjning av hyran

Om det finns behov av att höja hyran i fritt finansierade hyresförhållanden på ett sätt som avviker från det som nämns i avtalet, ska förhandlingarna inledas minst 6 månader innan den avsedda höjningen ska träda i kraft. Höjningen ska vara skäligen och den förhöjda hyran



ska motsvara bostadens hyresvärde. Höjningarna får inte överstiga 15 procent per år förutom i sådana fall att det genomförs betydande reparationer i fastigheten som höjer hyresvärdet på fastigheten och bostaden avsevärt. Om parterna som resultat av förhandlingarna har kommit överens om en hyreshöjning så är det bra att upprätta ett skriftligt avtal om detta. Samtidigt bör man komma överens om och anteckna grunden, tidpunkten och beloppet av de årliga hyreshöjningar som görs efter nivåförhöjningen.

Om man inte når en överenskommelse i diskussionerna om hyreshöjning har hyresvärden enligt lagen i sista hand möjlighet att säga upp ett hyresavtal som gäller tillsvidare. I samband med uppsägningen är det bra att meddela hyresgästen med vilken hyra avtalet kan fortsätta. Samtidigt bör meddelas inom vilken tid hyresförändringen senast måste godkännas för att uppsägningen ska upphävas.

Hyran och hyresjustering i ARA-hyresförhållanden

I **ARA-BOSTÄDER**, för vilka hyran bestäms enligt självkostnadsprincipen kan hyrorna enligt lagen inte bestämmas eller höjas fritt. En hyreshöjning enligt självkostnadsprincipen innebär att alla utgifter för hyresenheten täcks med hyresinkomsterna. Detta leder till att om en hyresgäst försummar hyresbetalningen måste de andra hyresgästerna betala underskottet. Därför ska hyresvärden omedelbart ta tag i försummelse av hyresbetalningen.

I ARA-hyresavtal ska hyresvärden meddela skriftligen om hyreshöjningar. Anmälan ska innehålla information om grunden för höjningen och den nya hyran. Den höjda hyran träder i kraft tidigast två månader efter hyresvärdens meddelande. Om parterna har avtalat om förmåner som faktureras separat, till exempel bruksavgifter för vatten, behöver hyresgästen inte meddelas separat om en höjning som beror på ökad konsumtion eller antalet personer som bor i lägenheten.

Säkerhet

I **HYRESAVTAL AVTALAS OFTA OM** en hyresgaranti. Den hyresgaranti som hyresgästen ställer är avsedd att trygga både hyresbetalningen, ordentlig skötsel av lägenheten och övriga skyldigheter som hyresförhållandet omfattar. För tydlighetens skull är det bra att i hyresavtalet anteckna att hyresgarantin ges för att säkra alla avtalsenliga skyldigheter. Det lönar sig att bestämma en tidpunkt för när hyresgarantin ska ställas. Tidpunkten ska infalla innan bostadens besittningen och nycklarna överläts. Hyresvärden ska förvara hyresgarantin omsorgsfullt och den ska förvaras åtskild från garantiinnehavarens övriga egendom under hela hyrestiden. I början av hyresförhållandet ska man komma överens om vad som sker med räntan på säkerheten. Oberoende om hyresgarantin vid bostadens ägarbyte har överförts till köparen ansvarar den aktuella hyresvärden alltid för att hyresgarantin i enlighet med hyresavtalet återlämnas till hyresgästen.

Enligt lagen får den säkerhet som hyresgästen och/eller hyresvärden ställer högst uppgå till ett belopp som motsvarar tre månaders hyra. Enligt Högsta domstolens prejudikat (HD 2017:91) begränsas en säkerhet som ställs av tredje part inte av det högsta tillåtna beloppet.

Lagen möjliggör även att hyresvärden ställer en säkerhet.

Om det inte finns någon grund för att använda hyresgarantin måste den återlämnas i sin helhet utan dröjsmål när hyresavtalet har upphört. Förutsättningen är, om inte annat har avtalats, att bostadens nycklar har överlämnats, att bostaden och utrymmen i anslutning till den har städats och att det har genomförts en eventuell konditionsgranskning i bostaden.

Om hyresvärden har en grund för att behålla en del av säkerheten, ska skillnaden utan dröjsmål återlämnas till hyresgästen. I detta fall ska orsakerna till att en del av garantin behålls meddelas skriftligen till den adress som hyresgästen har meddelat.

En skriftlig specifikation om de uppkomna kostnaderna ska också skickas till hyresgästen. Hyresvärden kan innehålla säkerheten enligt uppskattning utan dröjsmålspåföljder, såvida man snabbt utreder de faktiska kostnaderna.

Endast sådana skäliga utgifter som faktiskt har orsakats av hyresvärden på grund av hyresgästens försummelser kan dras av hyresgarantin. Hyresgästen ansvarar emellertid inte för reparationskostnader som till exempel beror på mindre skråmor, skavanker eller annat motsvarande normalt slitage som har behandlats närmare i anvisningen *Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous (Normalt slitage av bostadslägenheter och städning av bostaden)*. Hyresgästen har inte rätt att låta bli att betala de sista hyrorna genom att hänvisa till garantin.



Bostadens skick och skötsel

HYRESVÄRDEN ansvarar för bostadens skick och underhåll. När hyresförhållandet inleds ska hyresvärden överläta bostaden tom och i städlat skick. Bostaden ska då hyresförhållandet börjar och under hela hyresförhållandet vara i ett sådant skick som hyresgästen med beaktande av bostadens ålder, områdets lägenhetsbestånd och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte något annat har avtalats om. Hyresgästen ansvarar inte för normalt slitage som beror på normal



användning och inredning av bostaden. När hyresförhållandet upphör överläter hyresgästen bostaden tom och städad i samma skick som den var när hyresförhållandet inleddes, med undantag av normalt slitage. Det är också möjligt att parterna avtalar om dessa frågor på ett annat sätt.

Hyresgästen bör sköta den hyrda lokalen och de anordningar och möbler som finns i lokalen omsorgsfullt och i enlighet med bruksanvisningarna.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för skador på bostaden som hyresgästen vållar uppsåtligen eller genom försummelse eller annan vårdslöshet. Hyresgästen är också skyldig att ersätta hyresvärden för skador på bostaden som en person som vistas i lägenheten med tillstånd av hyresgästen vållar uppsåtligen eller genom försummelse eller annan vårdslöshet.

Brister i bostaden och nedsättning av hyran

HYRESGÄSTEN SKA skriftligen meddela hyresvärden om skador och andra brister som upptäcks i lägenheten. Om felet eller bristen hotar bostadens skick eller konstruktioner måste anmälan göras omedelbart. Det vore bra om hyresvärden bekräftade att hyresgästens anmälan har mottagits.

Om hyresgästen upptäcker ett sådant fel i bostaden som kan orsaka skador ska hyresgästen vidta nödvändiga åtgärder för att förhindra att det uppstår skador. Det kan innebära skyddsåtgärder eller anmälan till myndighet, bolagets representant eller hyresvärden. Om hyresgästen försummar sin anmälningskyldighet eller inte vidtar skyddsåtgärder svarar hyresgästen för skadan i den utsträckning som den har blivit större på grund av hyresgästens försummelse.

Enligt lagen måste hyresvärden, om han har ansvar för att avhjälpa bristen, börja reparationen inom skälig tid. Om bristen emellertid är av väsentlig betydelse för användningen av bostaden måste reparationen inledas utan dröjsmål. Reparationen ska utföras så att den orsakar så lite störningar som möjligt för hyresgästen.

Om det inte går att bo i bostaden är hyresgästen tvungen att flytta. Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra för en sådan bostad, om inte bostaden eller förvaringsutrymmen i anslutning till den används för förvaring av hyresgästens egendom. Då är hyresgästen skyldig att betala så kallad förvaringshyra. Om det är hyresgästen som genom sina handlingar har orsakat att bostaden är oboeelig är hyresgästen skyldig att betala hyra för bostaden. Frågan om bostaden är boeelig ska bedömas opartiskt utan att beakta hyresgästens personliga situation.

För en bristfällig bostad eller en bostad som endast är i bruk delvis betalar hyresgästen endast en del av hyran alltså nedsatt hyra för den här tiden. Enligt lagen har hyresgästen alltid rätt till skäligt nedsatt hyra, utom i fall då hyresgästen själv har orsakat skadan på bostaden. Rätten till nedsatt hyra börjar vid den tidpunkt



då bristen har anmälts till hyresvärden eller hyresvärden på annat sätt har fått kännedom om bristen. Rabatten beror i synnerhet på olägenhetens omfattning och varaktighet. Hyresgästen har rätt till nedsatt hyra oberoende om det är hyresvärden eller bostadsbolaget som ansvarar för att bristen avhjälpas.

Hyresvärden är inte skyldig att ordna en tillfällig bostad för hyresgästen på grund av bristen. Om hyresvärden erbjuder tillfällig bostad får hyresgästen välja om han eller hon vill ta emot den bostad som hyresvärden anvisar. Om hyresgästen tar i bruk bostaden betalar hyresgästen den överenskomna hyran.

Hyresgästen har rätt till nedsatt hyra oberoende av om hyresvärden har orsakat bristen eller ej. Hyresgästen har rätt till skadeersättning endast om hyresvärden vållar skadan uppsåtligt eller genom försummelser eller vårdslöshet.

Renoveringar som hyresvärden genomför

SYFTET MED RENOVERINGAR är att förbättra boendets kvalitet och säkerhet. Enligt lagen har hyresvärden rätt att utföra reparationer och ändringar i den uthyrda lägenheten. Hyresvärden ska skriftligen meddela hyresgästen om planerade renoveringar inom lagstadgade eller särskilt avtalade tider.

Brådskande reparationer och ändringar kan enligt lagen utföras genast. Sådana reparationer som inte orsakar betydande olägenheter eller störningar för användningen av hyresrätten kan utföras 14 dagar efter meddelandet. Större reparationer och förbättringar i bostaden ska enligt lagen meddelas till hyresgästen minst sex månader innan arbetet inleds. I meddelandet ska det anges en kontaktperson, hur omfattande arbete det rör sig om, när arbetet inleds och hur länge det förväntas pågå. Bostadsaktiebolag har som hyresvärd samma delgivningskyldigheter gentemot sina hyresgäster som andra hyresvärdar.

För att säkra flexibiliteten och förutsägbarheten ska meddelandet i den utsträckning det är möjligt innehålla ett förslag på hyressänkningen som



gäller under renoveringen och en uppskattningen av hyresbeloppet efter renoveringen. Om hyresgästen anser att förslaget till någon del är oskäligt ska hyresgästen kontakta hyresvärden för att fortsätta förhandlingarna. Om det sker avsevärda ändringar i fråga om renoveringens omfattning eller längd ska förslaget preciseras. Den slutliga hyressänkningen och

den faktiska olägenhet som renoveringen orsakar står oftast klara först efter renoveringen. Dessutom kan hyresgästen ha rätt att få skadeersättning för skador som på grund av vårdslöshet orsakas av den som låter utföra renoveringen eller den som utför den.

Hyresvärden ska se till att renoveringen medför så lite olägenheter som möjligt för hyresgästen. Det ingår i god hyressed att hyresvärden redan då renoveringen inleds strävar efter att ge hyresgästen anvisningar om hur föremål som finns kvar i bostaden ska ordnas, placeras och skyddas och hur hyresvärden har ordnat med städningen efter renoveringen samt andra praktiska åtgärder.

Renoveringar som bostadsbolaget genomför

ENLIGT LAGEN OM HYRA AV BOSTADSLÄGENHET gäller delgivningstiderna inte för bostadsaktiebolag när aktieägaren är hyresvärd. Hyresvärden ska underrätta hyresgästen om renoveringar som utförs av bostadsaktiebolaget omedelbart efter att ha fått information om dessa. Hyresgästen bör emellertid också själv följa med bostadsbolagets information.

Bostadsbolaget ska i god tid meddela hyresgästen om sådana underhållsarbeten som påverkar användningen av hyresbostaden.

Renoveringar som hyresgästen genomför

ENLIGT LAGEN har hyresgästen inte rätt att utföra ändrings- eller reparationsarbeten i en hyrd lokal utan hyresvärdens tillstånd. Om hyresgästen utför ändrings- eller reparationsarbeten utan hyresvärdens tillstånd kan hyresgästen bli ersättningsskyldig. För reparationer och ändringar som kräver husbolagets tillstånd ska tillstånd också ansökas hos husbolaget. Hyresgästen ska komma överens med hyresvärden om ansökan om tillstånd.



Om hyresgästen får tillstånd att utföra ändrings- eller reparationsarbeten i bostaden, som t.ex. målande eller tapetsering, ska hyresgästen innan arbetet utförs skriftligt avtala om eventuell ersättning för arbete och material. Om man kommer överens om ersättning, ska man komma överens om vid vilken tidpunkt ersättningen betalas och särskilt noggrant om hur ändrings- eller reparationsarbetet kommer att genomföras. Frågor som ska avtalas om är bland annat tidtabell, material, utförare, övervakare, kvalitetsnivå. Om hyresgästen med hyresvärdens tillstånd har utfört ändrings- eller reparationsarbeten som höjer bostadens värde ska hyresvärderna ersätta dem på det sätt som har avtalats med hyresgästen. Om parterna inte på förhand har avtalat om ersättning av kostnaderna, kan hyresgästen när hyresförhållandet upphör ha rätt till en skälig ersättning för ändrings- eller reparationsarbeten som märkbart höjt bostadens värde.

Hyresgästen ska vid en överenskommen tidpunkt ge hyresvärderna och vid behov husbolagets övervakare möjlighet att komma och inspektera de genomförda reparationerna.

Hemförsäkring

DET LÖNAR SIG ALLTID ATT TECKNA EN HEMFÖRSÄKRING oberoende om hyresvärderna förutsätter det i avtalsvillkoren eller inte. Hemförsäkring som tecknas av hyresgästen och som innehåller rättsskydds- och ansvarsförsäkring bör betraktas som en del av boendekostnaderna. Ett litet tillägg i grundkostnaderna förbättrar märkbart säkerheten och ersätter ofta till exempel skador på lös egendom och kostnaderna för en tillfällig bostad.

Hyresgästen bör komma ihåg att fastighetsförsäkringen inte ersätter hyresgästens lösa egendom eller kostnaderna för en tillfällig bostad.

Försäkringar eller avsaknaden av dem ändrar inte på parternas ansvar och skadeståndsskyldighet. Skadeståndsansvaret kan alltså vara mera omfattande eller mera begränsat än vad försäkringen ersätter. Den som vållar skadan kan vara skadeståndsskyldig även om försäkringen inte ersätter kostnaderna.

Nycklar

ENLIGT GOD HYRESSED ska hyresvärderna ansvara för hyresbostadens säkerhet vad gäller nycklar och lås.

Nycklarna överlämnas till hyresgästen mot kvittering. Ett tillräckligt antal nycklar med tanke på antalet personer som bor i bostaden ska överlämnas. Minst tre nycklar/bostad eller en nyckel/person och en reservnyckel kan anses lämpligt.

Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad få ett skäligt antal extra nycklar. När hyresavtalet upphör ska hyresgästen återlämna alla nycklar som han eller hon har mottagit samt de extra nycklar som har tillverkats.

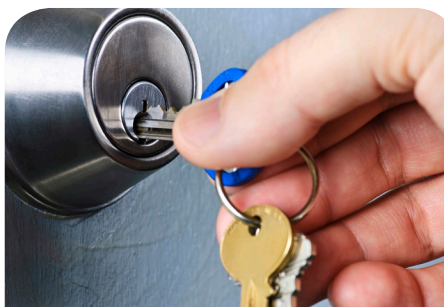
Under den tid hyresförhållandet gäller är hyresvärden och hyresgästen skyldiga att förvara nycklarna omsorgsfullt. Det ska inte gå att identifiera bostaden utifrån nycklarna eller nyckelknippan. Hyresvärden får också ha nyckel till bostaden.

Besök i bostaden

HYRESVÄRDEN SKA RESPEKTERA hyresgästens rätt till hemfrid. Enligt lagen har hyresvärden rätt att beträda hyresbostaden för att övervaka bostadens skick vid en tidpunkt som överenskommits med hyresgästen. När objektet ska visas för en ny potentiell hyresgäst ska besöket ordnas vid en tidpunkt som är lämplig både för hyresvärden och hyresgästen. Hyresgästen har rätt att närvara i bostaden när bostaden visas. Hyresgästen får inte oberättigat förhindra eller försvåra tillträdet till bostaden.

Enligt lagen ska hyresvärden alltid komma överens om besök i bostaden med hyresgästen.

Som avtalsförslag kan anses ett meddelande där besöket tillkännages och där hyresgästen ombeds ta kontakt om den föreslagna tiden inte passar. Ett sådant meddelande ska alltid innehålla kontaktuppgifter till den som utför besöket, information om varför besöket görs och en uppskattning om hur länge besöket förväntas ta. Meddelandet ska lämnas i bostaden eller elektroniskt direkt till hyresgästen. Observera att ett allmänt meddelande om reparationer till exempel på fastighetens anslagstavla inte ersätter ett meddelande om besök i bostaden. Ett meddelande om besök i bostaden får av säkerhetsskäl inte lämnas så att utomstående kan se det. Det här ska beaktas även i anvisningarna om låsning av bostaden.



Besökstiden ska helst begränsas så exakt som möjligt i meddelandet så att hyresgästen får så lite problem som möjligt med att ordna till exempel sitt arbete och skötseln av husdjur. Vid den avtalade besökstidpunkten ska hyresgästen lämna säkerhetslåset öppet så att man kan komma in i lägenheten med huvudnyckeln. Hyresgästen ska se till att det är säkert för besökaren att komma in i bostaden vid avtalad tidpunkt.

Enligt god hyressed instruerar hyresvärderna personalen vid företag för fastighetsskötsel och påminner även utomstående tjänsteleverantörer om att bostaden är hyresgästens hem och att tidtabellerna måste iakttas. Det ska alltid lämnas ett meddelande i bostaden om ett genomfört besök.

Uppsägning av hyresavtalet

DET VANLIGASTE SÄTTET att avsluta ett hyresförhållande som gäller tills vidare är att säga upp avtalet. Då upphör hyresavtalet när uppsägningstiden löper ut. Enligt lagen räknas uppsägningstiden från den sista dagen i den kalendermånad då uppsägningsmeddelandet har mottagits, om inte annat har avtalats. Parterna kan emellertid redan i hyresavtalet bestämma tidpunkten



för när den första möjliga uppsägningstiden kan börja. Det lönar sig att komma överens om tidpunkten i detalj, till exempel med följande mening: "den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar är dd.mm.åååå." Oberoende av när uppsägningen görs kan uppsägningstiden börja tidigast vid den tidpunkt som anges i avtalet.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden oberoende av hyresförhållandets längd en kalendermånad och det är inte möjligt att komma överens om en längre uppsägningstid. För hyresbetalningsskyldigheten spelar det ingen roll om hyresgästen använder bostaden under uppsägningstiden eller inte.

När hyresvärderna säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden för hyresavtal som varat under ett år tre månader och för hyresavtal pågått i minst ett år sex månader.

Anmälan om uppsägning ska lämnas till den andra parten i skriftlig form och bevisligen.

Förtida uppsägning av tidsbestämt avtal

ETT TIDSBESTÄMT HYRESAVTAL är bindande och kan i regel inte sägas upp. En domstol kan emellertid ge hyresgästen eller hyresvärden rätt att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal på särskilda grunder. Om en sådan grund finns rekommenderas det att hyresgästen och hyresvärden i första hand löser situationen genom en överenskommelse. Först då förhandlingarna inte har lett till en överenskommelse i frågan är det nödvändigt att föra ärendet till domstolsbehandling.

Hyresgästen kan ha en särskild grund för uppsägning av ett tidsbestämt hyresavtal till exempel när hyresgästens sjukdom, studier på annan ort, arbetet eller makens/makans arbete förutsätter att hyresgästen flyttar och säger upp hyresavtalet.

Hyresvärden kan ha en särskild grund för att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal till exempel om hyresvärden överraskande behöver bostaden för eget bruk eller en familjemedlems bruk.

Om ett tidsbestämt hyresavtal sägs upp med en sådan saklig grund, har den andra parten rätt att få en skäligen ersättning för den skada som denne lider på grund av att avtalet upphör i förtid.

Den här principen är en bra utgångspunkt även i hyresavtal i vilka man har avtalat om när uppsägningstiden tidigast kan inledas.

Hävning av hyresavtalet

FÖRUTOM UPPSÄGNING kan ett hyresavtal avslutas genom att någondera av parterna häver avtalet. Hävning är möjligt när den andra avtalsparten har begått ett betydande avtalsbrott. Det är möjligt att häva både ett avtal som gäller tillsvidare och ett tidsbestämt avtal, om det finns en laglig hävningsgrund.

Meddelande om hävning ska lämnas till den andra parten i skriftlig form och bevisligen. I meddelandet ska grunden för hävningen och tidpunkten då hyresavtalet upphör anges. Avtalet kan hävas omedelbart från och med delgivningen av hävningsmeddelandet eller från en senare tidpunkt som meddelats. En stämning i vilken det yrkas på hävning av hyresavtalet gäller också som meddelande om hävning.

Hyresgästen har rätt att häva avtalet till exempel då användningen av bostaden medför uppenbar fara för hyresgästens eller en familjemedlems hälsa, om överlåtelsen av bostadens besittning fördröjs väsentligt eller om hyresvärden försummar att åtgärda väsentliga brister i lägenheten eller påbörjar betydande reparationer i lägenheten.

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om hyresgästen försummar att betala hyran. Som grund räcker att hyran blivit obetald i två månader. Hyresvärden kan också häva hyresavtalet om hyresrätten överförs eller bostaden eller en del av den lagstridigt har överlåtit till en annan person eller om den överenskomna säkerheten inte ställs. I de nyss nämnda situationerna behöver hyresvärden inte skilt varna hyresgästen, utan hyresavtalet kan genast hävas.

Hyresvärdens hävningsgrunder som förutsätter en varning är:

1. Bostaden används för ett ändamål eller på sätt som inte avtalats om i hyresavtalet.
2. Hyresgästen eller hans eller hennes gäster för ett störande liv i bostaden.
3. Hyresgästen sköter bostaden dåligt.
4. Hyresgästen bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms om bevarande av hälsa och ordning.

Om hyresgästen har förfarit på ett synnerligen klandervärt sätt i fall som avses ovan under punkt 2 och 4, behöver en varning inte ges. En varning ska delges bevisligen. Syftet med varningen är att ge hyresgästen tillfälle att rätta till sitt beteende. Om hyresgästen rättar till sitt beteende har hyresvärden inte längre rätt att häva hyresavtalet.

Vad är störande liv?

TILL BOENDE HÖR ATT MAN till en viss grad måste tåla olika ljud i bostaden, gemensamma utrymmen och på gårdsområdena. Ljud som hörs när barn leker anses normala under de tider som ordningsstadgarna tillåter. Man ska undvika att orsaka höga ljud på natten.

Också aktiviteter som i sig är tillåtna och godtagbara kan anses som störande liv i bostäder, gemensamma utrymmen och på gårdsområdena om de orsakar oskäliga olägenheter för grannarna. Störande liv kan till exempel vara att spela piano flera timmar om dagen, att ha hundar som ständigt skäller eller att lyssna till högljudd musik.



Enligt lagen kan hyresvärden säga upp och till och med häva hyresavtalet om det förs störande liv i hyresgästens bostad. Detta innebär att det från bostaden kommer regelbundet återkommande och fortsatta ljud som stör de övriga invånarnas liv.

Enligt lagen kan hyresvärden även få rätt att häva hyresavtalet om hyresgästen bryter mot vad som stadgas eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning. Sådana stadganden är till exempel hälso- och räddningsmyndigheternas anvisningar och fastighets- och bostadsaktiebolagets ordningsregler. Ordningsreglerna får emellertid inte i onödan begränsa ett normalt boende.

Normalt slitage och slutstädning

HYRESGÄSTEN ANSVARAR INTE för normalt slitage i bostaden, om det inte avtalats om annat i hyresavtalet. Normalt slitage omfattar bland annat rimliga märken efter speglar, tavlor och lampor i väggar liksom skuggor på golv eller väggar som förorsakats av möbler och textilier. Stora skavanker, repor eller spår av ritande på golvytor eller på tapeter och repor orsakade av husdjur är däremot inte normalt slitage utan kan anses höra till skador som hyresgästen ska ersätta.

När man ska avgöra om det är fråga om normalt slitage eller inte, kan man utgå ifrån om spåren eller felet har uppkommit plötsligt eller långsamt under en längre tid. Hyresgästen är i princip skyldig att ersätta plötsligt uppkomna skador medan skador som uppstått långsamt under en längre tid vanligtvis betraktas som normalt slitage. Det är tämligen vanligt att rökning är förbjudet enligt hyresavtalet och då är det klart att man inte får röka i bostaden. Om det röks i bostaden kan skador som uppstår till följd av det inte betraktas som normalt slitage.

Bostaden och andra utrymmen som används på basis av hyresavtalet ska när hyresförhållandet upphör överlämnas tomma, ändamålsenligt skötta och städade. Lägenheten, skåpen, golven och ytorna ska vara rengjorda och soporna bortförda. Det är bra att avtala om slutstädningens nivå i början av hyresförhållandet och samtidigt komma i håg att ge hyresgästen skriftliga anvisningar om städningens nivå.

Närmare information om sedvanligt slitage och slutstädningen finns i anvisningen *Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous (Normalt slitage av bostadslägenheter och städning av bostaden)*.

Flyttningdag

ENLIGT LAGEN är flyttningdagen vardagen efter den dag då hyresavtalet upphör. Om avtalet alltså upphör en fredag är flyttningdagen påföljande måndag. Om måndagen är en helgdag är flyttningdagen tisdagen. På flyttningdagen ska hyresgästen ställa hälften av bostaden till hyresvärdens förfogande. Hyresgästen ska lämna hela bostaden tom och städad dagen som följer på flyttningdagen och då även överlämna nycklarna till hyresvärdens. Besittningstiden fortsätter fram till att nycklarna har överlämnats. Även de andra utrymmena som använts på basis av hyresavtalet ska tömmas.

Det är också möjligt att komma överens om att flyttningdagen är den dag då avtalet upphör, och då ska bostaden i sin helhet överlämnas i städad skick till hyresvärdens förfogande. Då ska det emellertid entydigt framgå av avtalet vad som har avtalats om angående flyttningdagen.

Enligt lagen är hyresgästen skyldig att betala hyra för den tid som lägenheten är i hyresgästens besittning om bostaden fortfarande används efter att hyresavtalet har upphört. Med besittningstid avses den tid som hyresgästen använder bostaden för boende eller förvaring av saker eller den tid som hyresgästen fortfarande har nycklarna.



Parterna kan emellertid avtala om hyresgästens möjlighet att överlämna besittningen av bostaden redan innan uppsägningstiden upphör, om en ny hyresgäst ska flytta in. I det här sammanhanget lönar det sig att komma överens om vilken av hyresgästerna som betalar hyran för den kvarstående uppsägningstiden. Det är inte god hyressed att ta ut dubbel hyra.

God hyressed främjar ett gott hyresförhållande som gynnar alla parter. I utarbetandet av God hyressed har medverkat RAKLI ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Asukasliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry och Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry

RAKLI
Tilaa elämälle



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT


Vuokralaiset

SUOMEN
KIINTEISTÖN-
VÄLITÄJÄT
SKVLA

KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Isännöintiliitto



Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry.



KOVA