

Nr 19

HYRESLAG

för landskapet Åland

Föredragen för Republikens President den 9 april 1999

Utfärdad i Mariehamn den 15 april 1999

I enlighet med lagtingets beslut<sup>1)</sup> stadgas:

**1 kap.  
Allmänna bestämmelser om bostads-  
lägenheter och lokaler**

1 §

*Tillämpningsområde*

Denna lag tillämpas på avtal genom vilket en byggnad eller del av en byggnad hyrs ut (*lägenhet*).

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som hyrs ut för att helt eller huvudsakligen användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Om hyresavtalet även innefattar upplåtelse av ett markområde som skall användas tillsammans med lägenheten, skall denna lag tillämpas på avtalet om avtalets huvudsakliga syfte är att upplåta nyttjanderätten till lägenheten.

Lagen tillämpas även när en bostadslägenhet, över vilken arbetsgivaren direkt eller genom en sammanslutning har bestämmanderätt såsom hyresvärd, hyrs ut i anslutning till ett arbets- eller tjänsteförhållande (*arbetsbostad*).

Denna lag tillämpas även på sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

2 §

*Tillstånd att besitta markområde*

Om ett markområde upplåts i hyresavtalet för att användas tillsammans med lägenheten

och hyresgästen saknar åländsk hembygdsrätt eller är en sammanslutning, anstalt, stiftelse eller ett samfund krävs sådant tillstånd som avses i jordförvärvslagen för Åland (72/91) för att hyresgästen skall ha rätt att besitta markområdet. Tillstånd krävs dock inte om det i landskapslag anges undantag från tillståndskravet.

3 §

*Begränsningar i tillämpningsområdet*

Denna lag tillämpas inte på verksamhet som bedrivs av inkvarteringsrörelser. Denna lag tillämpas inte heller på bostäder som staten, kommuner, församlingar eller offentliga sammanslutningar hyr ut i samband med en tjänst, om tjänsten förutsätter boende i en bestämd fastighet eller lägenhet.

4 §

*Avtalsfrihet*

I hyresavtal kan avtalas om avvikelser från bestämmelserna i denna lag om inte annat anges i denna lag, landskapslagen om bostadsproduktion (14/82) eller landskapslagen om bostadsförbättring (13/82) eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av dessa lagar.

5 §

*Bestämmelser om bostadslägenheter  
respektive lokaler*

Bestämmelserna i 1 kap. samt i 14 - 16 kap. gäller såväl bostadslägenheter som lokaler. Bestämmelserna i 2 - 8 kap. gäller endast bostadslägenheter. Bestämmelserna i 9 - 13 kap. gäller endast lokaler.

<sup>1)</sup> Ls framst. nr 21/1997-98  
Lu bet. nr 24/1997-98  
Stu bet. nr 1/1998-99

## 6 §

*Hyresavtalets form och giltighetstid*

Hyresavtal kan vara muntliga eller skriftliga. Skriftligt hyresavtal (*hyreskontrakt*) skall upprättas om avvikelse görs från denna lag eller om antingen hyresvärden eller hyresgästen begär det. Ändring av eller tillägg till ett hyreskontrakt skall antecknas på kontraktet om ändringen innebär en avvikelse från denna lag eller om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyresavtal gäller tills vidare om inte bestämd tid har avtalats eller avtalas eller följer av lag. Om hyresavtalet ingåtts muntligen skall det anses vara i kraft tills vidare.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare upphör till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Ett tidsbundet hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett tidsbundet hyresavtal kan sägas upp under de förutsättningar som anges i 37, 40, 47 och 96 §§.

## 7 §

*Oskäliga avtalsvillkor*

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 förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller.

## 8 §

*Jämkning av skadestånd*

Skadestånd som skall utgå med stöd av denna lag kan jämkas om det kan anses skäligt med beaktande av hur skadan uppkommit, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och förhindra skadans uppkomst, parternas förmögenhetsförhållanden samt övriga omständigheter.

Den avtalspart som lidit skada skall vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Den skadelidande som försummar detta får själv stå för en motsvarande del av skadan.

Möjligheten att jämka skadeståndet får inte begränsas genom avtal.

## 9 §

*Ställande av säkerhet*

Avtal om ställande av en skälig säkerhet kan ingås för att garantera ersättning för den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerheten inte ställs inom utsatt tid har den part till vars fördel säkerheten gäller rätt att häva hyresavtalet. Hyresavtalet får dock inte hävas om säkerheten

ställs innan meddelande om hävning har delgivits.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart i ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet skall ställa högre säkerhet än tre månaders hyra är ogiltigt.

I 14 och 66 §§ finns bestämmelser om betalning av hyra i förskott.

## 10 §

*Konkurrerande avtal*

Har hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro tagit lägenheten i besittning är ett annat avtal, genom vilket samma lägenhet hyrs ut eller nyttjanderätten till den annars upplåts, utan verkan gentemot hyresgästen. Om en inskrivning är i kraft som säkerhet för hyresrättens eller någon annan nyttjanderätts bestånd, har dock innehavaren av inskrivningen företräde. I övriga fall har det tidigare avtalet företräde.

Den hyresgäst som förlorar sin rätt enligt avtalet på grund av ett konkurrerande avtal, har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada hyresgästen vållats, om hyresgästen var i god tro när avtalet ingicks.

**2 kap.****Hyra för bostadslägenhet**

## 11 §

*Bestämmande av hyran*

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994).

## 12 §

*Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder*

Under den tid de bestämmelser i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion och i landskapslagen om stöd för bostadsförbättring som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall denna lags bestämmelser om hyrans storlek inte tillämpas, med undantag för 11 § 1 mom. Dessutom tillämpas vad som anges om hyrans storlek i de nämnda landskapslagarna eller vad som bestämts med stöd av dem.

## 13 §

*Betalningstidpunkt*

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje

kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten.

#### 14 §

##### *Betalning av hyra då avtalet ingås*

Då ett hyresavtal ingås, kan avtalas att hyresgästen betalar hyra i förskott för högst tre månader. Hyresvärden får inte i övrigt kräva att hyresgästen betalar hyra som inte har förfallit till betalning. Hyresgästen har dock alltid rätt att betala hyran i förskott för en längre period än den för vilken hyran har förfallit till betalning.

I 9 § finns bestämmelser om krav på ställande av säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet.

#### 15 §

##### *Sättet för betalning*

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har antecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lägenheten finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

#### 16 §

##### *Förbudna villkor*

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt. Ett avtal enligt vilket hyra skall betalas i förskott för mer än tre månader åt gången är ogiltigt. Ett villkor som strider mot bestämmelserna i 14 § 1 mom. eller 15 § är ogiltigt.

### **3 kap.**

#### **Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten**

#### 17 §

##### *Bostadslägenhetens skick*

Lägenheten skall ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen. Lägenheten skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, lägenhetsbeståndet på orten samt andra lokala förhål-

landen skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lägenhetens skick.

Hyresvärden skall med skäliga tidsintervaller ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer eller ändringsarbeten som behövs med anledning av lägenhetens ålder och bruk, om inte annat har avtalats.

#### 18 §

##### *Hinder att tillträda bostadslägenheten*

Om lägenheten inte kan ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan före tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lägenheten kommer att fördröjas på ovan nämnt sätt.

#### 19 §

##### *Brister i bostadslägenhetens skick*

Är lägenheten på tillträdesdagen inte i sådant skick som avses i 17 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som det ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden blir skäliga.

Har lägenhetens skick under hyresförhållandets bestånd av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida blivit bristfälligt, tillämpas 1 och 2 mom. på motsvarande sätt.

#### 20 §

##### *Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd*

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lägenheten inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller under vilken lägenheten av skäl som nämns i 18 och 19 §§ inte kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om bristen beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om bristen, om bristen

uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har rätt till ersättning för olägenhet eller skada som orsakas av förhållanden som avses i 1 mom., om nedsättning av eller befrielse från hyra inte skall anses utgöra tillräcklig ersättning för olägenheten eller skadan.

#### 21 §

##### *Dold brist i bostadslägenhetens skick*

Har lägenheten enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 19 och 20 §§, om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lägenheten och inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den. Detsamma gäller om hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, skicket i lägenheter som på området används för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte kunnat vänta sig en sådan brist i lägenheten.

#### 22 §

##### *Förstörelse av bostadslägenheten eller förbud att använda den samt skadestånd*

Blir lägenheten så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lägenheten eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller någon annan omständighet som skall räknas hyresvärdens till last, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lägenheten i sin besittning och meddelar inte hyresvärdens efter att ha fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

#### 23 §

##### *Lägsta godtagbara standard*

En lägenhet skall anses ha godtagbar standard om det i bostadslägenheten finns

- 1) kontinuerlig uppvärmning,
- 2) kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
- 3) avlopp för spillvatten,
- 4) toalett och tvättställe samt badkar eller dusch,
- 5) tillgång till elektrisk ström för normal hushållsbrukning samt
- 6) spis, diskho och kylskåp.

Denna paragraf gäller inte bostäder som hyrs

ut för fritidsändamål eller då en del av hyresvärdens egen bostad hyrs ut.

#### 24 §

##### *Upprustningsföreläggande*

Om bostadslägenheten inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard enligt 23 § kan landskapsstyrelsen på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärdens att vidta sådana åtgärder att lägsta godtagbara standard uppnås (*upprustningsföreläggande*).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid åtgärderna skall vidtas. Vite kan sättas ut i föreläggandet. Landskapsstyrelsen kan på ansökan förlänga tiden för att vidta åtgärder i enlighet med föreläggandet om särskilda skäl föreligger.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

#### 25 §

##### *Förbjudna villkor*

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 18 §, 19 § 1 mom. samt 20, 21 eller 22 §§ är ogiltigt.

#### 4 kap.

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

#### 26 §

##### *Hyresgästens användning av bostadslägenheten*

Hyresgästen har rätt att använda lägenheten som bostad för sig själv, sin maka eller make eller sambo och de barn som hör till familjen.

#### 27 §

##### *Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten*

Lägenheten skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyrestiden omsorgsfullt vårda lägenheten. Hyresgästen är ansvarig för sedvanligt slitage av lägenheten endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lägenheten.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärdens för sådan skada som hyresgästen uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse har orsakat. Hyresgästen är även skyldig att ersätta hyresvärdens för skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lägenheten uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse orsakar i lägenheten. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som orsakats av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärdens eller den som

äger byggnaden, lägenheten eller aktier som berättigat till dess besittning.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar även de gemensamma utrymmen och anordningar i byggnaden som hyresgästen har tillgång till på grund av hyresavtalet.

### 28 §

#### *Hyresgästens anmälningsskyldighet*

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lägenheten som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lägenheten under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta och bereda hyresvärden möjlighet att komma in i lägenheten.

Hyresgäst som försummar sin anmälningskyldighet eller förvägrar hyresvärden tillträde till lägenheten är ansvarig för den skada som detta vållar.

### 29 §

#### *Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten*

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten vid för parterna första lämpliga tidpunkt för att kontrollera lägenhetens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta visa den vid en för hyresgästen lämplig tidpunkt.

### 30 §

#### *Reparationer och ändringsarbeten*

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lägenheten, med undantag av vad som bestäms i 19 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer. Efter meddelande som lämnats minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet eller störning vid utövandet av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lägenheten skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet

lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. I de fall som avses i detta moment har hyresgästen rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet. Om avtalet hävs upphör det att gälla vid den tidpunkt då arbetet tidigast får inledas. Efter uppsägning får arbetet inte utföras utan hyresgästens samtycke.

### 31 §

#### *Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd*

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skäligen nedsättning av hyran under den tid lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om bristen i lägenheten.

### 32 §

#### *Skyldighet att inte utsätta omgivningen för störningar*

När hyresgästen använder lägenheten skall hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

### 33 §

#### *Makars och sambors ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet*

Makar och sambor svarar solidariskt för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller endera av dem har hyrt. Om makan eller maken eller den ena sambon flyttar från lägenheten, svarar den som bor kvar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet under den tid hyresförhållandet fortgår.

I ett mål eller ärende som gäller makars eller sambors gemensamma bostad skall makan och

maken eller vardera sambon ges tillfälle att bli hörd, om det bedöms att det finns skäl till detta.

34 §  
*Förbjudna villkor*

Hyresgästen får inte påföras strängare ansvar än vad som framgår av detta kapitel. Villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt 30 § 3 mom. eller 31 § 2 mom. är ogiltiga.

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

35 §  
*Möjlighet att överlåta hyresrätt*

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

36 §  
*Överlåtelse till familjemedlem*

Hyresgästen får utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen, om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

37 §  
*Fortsatt hyresförhållande efter hyresgästens död*

Om hyresgästen avlider förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet har dock rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadskifte som inträffar närmast efter tidpunkten då hyresgästen avled. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan hör uppsägningsrätten till dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Båda har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Den som hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna och bor i lägenheten samt en medlem av den avlidnas hushåll har rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Om flera personer vill fortsätta hyresförhållandet skall den avlidnas maka eller make eller sambo ha företräde framom de övriga. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyre-

svärden om detta. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

38 §  
*Fortsatt hyresförhållande efter avslutat äktenskap eller samboförhållande*

Om makar har hyrt eller den ena av dem har hyrt en lägenhet att användas som gemensamt hem, kan domstolen när den förordnar att deras samlevnad skall upphöra eller dömer till äktenskapsskillnad samtidigt förordna att den av makarna som är i större behov av bostaden får fortsätta hyresförhållandet.

Om sambor gemensamt har hyrt en lägenhet att användas som deras gemensamma bostad kan domstolen, om endera av dem yrkar på det när det gemensamma boendet upphör, förordna att den eller de som är i större behov av lägenheten får fortsätta hyresförhållandet samt befria de andra från hyresförhållandet eller befria dem alla från hyresförhållandet.

Innan ett förordnande enligt 1 och 2 mom. meddelas skall hyresvärden ges tillfälle att bli hörd. Ett förordnande om fortsatt hyresförhållande får inte meddelas om hyresvärden gör sannolikt att hyresvärden skulle lida skada av förordnandet.

Domstolens beslut kan verkställas innan det har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i beslutet.

39 §  
*Konkurs för hyresgäst*

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om hyresgästen eller konkursboet inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inletts har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lägenheten, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls, även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

40 §  
*Skuldsanering och företagssanering*  
Om hyresgästen beviljats skuldsanering el-

ler företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/1993) eller lagen om företagssanering (FFS 55/1993), kan hyresgästen säga upp hyresavtalet så att det upphör inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagsanering.

#### 41 §

##### *Arbetsbostad och fritidsbostad*

Bestämmelserna i 36 - 38 §§ skall inte tillämpas på arbetsbostäder. Bestämmelsen i 36 § skall inte tillämpas på fritidsbostäder.

#### 42 §

##### *Uthyrning i andra hand*

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut hela lägenheten i andra hand. Om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke hyr ut hela lägenheten, är hyresgästen solidariskt med hyresgästen i andra hand ansvarig för den skada som hyresgästen i andra hand orsakar. Ersättningsskyldigheten gäller dock endast sådan skada som hyresgästen enligt denna lag eller enligt vad som avtalats är skyldig att ersätta.

Om det primära hyresavtalet upphör att gälla, upphör även giltigheten av ett avtal om uthyrning i andra hand.

Den primära hyresvärden har rätt att häva avtalet om uthyrning i andra hand om hyresvärden i andra hand har rätt att göra det, utom då hävningsgrunden är att hyresgästen i andra hand inte har betalat hyran i tid.

På ett hyresavtal i andra hand tillämpas i övrigt bestämmelserna i denna lag.

#### 43 §

##### *Uthyrning av en del av bostadslägenheten*

Om hyresvärden inte villas avsevärd störning får hyresgästen hyra ut en del av lägenheten som bostad åt någon som inte hör till hyresgästens hushåll. Hyresgästen svarar dock fortfarande gentemot hyresvärden för de skyldigheter som hyresgästen har enligt hyresavtalet.

Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. I övrigt tillämpas bestämmelserna i denna lag på underhyresförhållandet, med undantag för bestämmelserna i 50 § och 59 - 62 §§.

#### 44 §

##### *Förbjudna villkor*

Ett villkor som begränsar de rättigheter som enligt 36, 37, 38 eller 42 §§ tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i dödsboet är ogiltigt.

#### 6 kap.

### **Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet**

#### 45 §

##### *Uppsägning*

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal upphör på grund av uppsägning endast så som bestäms i 37, 40, 47 samt 96 §§.

#### 46 §

##### *Uppsägningstid i hyresförhållande som gäller tills vidare*

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresvärden tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen. Dock är uppsägningstiden för hyresvärden sex månader om hyresförhållandet har fortgått utan avbrott minst två år.

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresgästen en månad från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen.

#### 47 §

##### *Uppsägningstid för arbetsbostad*

Om en bostadslägenhet hyrs ut genom anställningsavtal eller i anslutning till ett sådant avtal, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra efter en uppsägningstid om 30 dagar på grund av att anställningsförhållandet upphör. Hyresavtalet upphör på denna grund tidigast då anställningsförhållandet upphör.

Uppsägning på denna grund får inte ske efter det att sex månader förflutit från det att anställningsförhållandet upphörde.

#### 48 §

##### *Makas eller makes eller sambos samtycke till uppsägning*

När båda makar tillsammans eller den ena av dem hyr den bostadslägenhet som används som deras gemensamma hem, får den ena av makarna inte säga upp hyresavtalet utan den andras samtycke. Samtycke behövs dock inte om det svarligen kan inhämtas.

Om makan eller maken utan godtagbar anledning vägrar ge sitt samtycke kan domstolen meddela tillstånd till uppsägning.

Vad som sägs i 1 och 2 mom. gäller även sambor, om de tillsammans hyr en lägenhet för att användas som deras gemensamma hem.

#### 49 §

##### *Meddelande om uppsägning*

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppstår hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägning kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen. Närmare bestämmelser om delgivning finns i 102 §.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte verkställts i enlighet med denna paragraf är uppsägningen utan verkan.

#### 50 §

##### *Domstolsprövning av grunden för uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare*

Domstolen skall på yrkande av hyresgästen förklara att en uppsägning är utan verkan om

1) grunden för uppsägningen är justering av hyran och hyran efter justeringen skall anses vara oskäligen eller om

2) det inte finns någon i hyresförhållanden godtagbar orsak till uppsägningen och hyresgästen får svårigheter att finna en annan likvärdig bostad.

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

Om hyresgästens talan bifalls, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om

inte domstolen på yrkande av hyresvärden beslutar något annat. Om talan förkastas skall domstolen i sitt beslut ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet upphör. Har uppsägningstiden då gått till ända eller återstår högst en månad av uppsägningstiden kan den av domstolen förlängas med högst två månader.

#### 51 §

##### *Förbudna villkor*

Ett villkor som förkortar hyresvärdens uppsägningstid eller förlänger hyresgästens uppsägningstid utöver vad som sägs i 46 eller 47 §§ är ogiltigt. Hyresgästens uppsägningstid kan dock genom avtal förlängas till maximalt tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen.

#### 7 kap.

##### **Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet**

#### 52 §

##### *Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet*

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överläts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsetts då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten,

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten eller

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Om hyresvärden inte åberopar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-6 punkterna pågår.



Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 39, 95 och 97 §§.

## 53 §

*Varning om hävande av avtalet*

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 52 § 1 mom. 3-6 punkten nämnd grund utan att först ge hyresgästen en skriftlig varning.

Om hyresgästen med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresvärden behöver dock inte ge hyresgästen en varning, om hyresgästen redan tidigare har getts varning och förfarandet upprepas eller om det i de fall som avses i 52 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förekommit särskilt allvarliga störningar i boendet eller om den vanvård som avses i 52 § 1 mom. 5 punkten är av betydande omfattning.

## 54 §

*Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet*

Hyresgästen har rätt att omedelbart häva hyresavtalet om hyresgästen, en medlem av hushållet eller en anställd hos hyresgästen utsätts för uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som avses i avtalet.

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet inom en månad från det lägenheten eller en del av den inte längre står till hyresgästens förfogande, om denna omständighet är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 18, 19, 21, 30 och 98 §§.

## 55 §

*Skadestånd med anledning av hävning av hyresavtalet*

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas genom att hyresavtalet hävs med stöd av 52 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som hyresgästen vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 54 § 1 och 2 mom., om hävningen berott på försummelse, värdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last. Om hyresgästens rätt att få ersättning med anledning av hävning av avtalet finns dessutom bestämmelser i 31 och 99 §§.

## 56 §

*Meddelande om hävning*

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja

sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I detta skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

## 57 §

*Förbudna villkor*

Ett villkor som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen är skyldig att betala hyra för tid efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

**8 kap.****Flyttning från bostadslägenhet**

## 58 §

*Flyttningsdag*

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

## 59 §

*Framskjutande av flyttningsdagen*

I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningsdagen inte framskjutas.

Om hyresavtalet gäller tills vidare och hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningsdagen, kan domstol på yrkande av hyresgästen framskjuta flyttningsdagen högst ett år. Framskjutande av flyttningsdagen kan begränsas till att gälla endast en del av lägenheten.

Flyttningsdagen får inte framskjutas om det vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller framskjutas om hyresvärden köpt lägenheten på exekutiv auktion, om hyresavtalet avser en fritidsbostad, om hyresvärden med stöd av 52 § 1 mom. 1 eller 2 punkten har rätt att häva hyresavtalet eller om hyresgästen själv sagt upp eller hävt hyresavtalet.

## 60 §

*Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen*

Talan om framskjutande av flyttningsdagen skall väckas vid domstol senast en månad före flyttningsdagen.

Under den tid rättegången om framskjutande

av flyttningsdagen pågår, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren. Om hyresgästens yrkande avslås och den i 58 § avsedda flyttningsdagen har passerat, skall domstolen ålägga hyresgästen att omedelbart flytta från lägenheten.

Om hyresgästen har väckt talan om ogiltigförklarande av en uppsägning som hyresvärden har verkställt, kan hyresgästen i samma rättegång yrka att flyttningsdagen skjuts fram.

#### 61 §

##### *Verkningarna av att flyttningsdagen framskjuts*

Om flyttningsdagen har framskjutits fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren längst till och med den flyttningsdag som domstolen har bestämt och upphör utan uppsägning. När flyttningsdagen skjuts fram skall domstolen ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

#### 62 §

##### *Förbudna villkor*

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att yrka på att flyttningsdagen framskjuts är ogiltigt.

### **9 kap. Hyra för lokal**

#### 63 §

##### *Bestämmande av hyra*

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994).

#### 64 §

##### *Betalningstidpunkt*

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lokalen består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lokalen.

#### 65 §

##### *Sättet för betalning*

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har tecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lokalen finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

#### 66 §

##### *Betalning av hyra i förskott*

När ett hyresavtal ingås kan avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. När villkoren i hyresavtalet ändras kan avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera månader än de för vilka hyran har förfallit till betalning.

Angående ställande av säkerhet finns bestämmelser i 9 §.

### **10 kap.**

### **Lokalens skick och underhåll**

#### 67 §

##### *Lokalens skick*

Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen lokalen på tillträdesdagen. Lokalen skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lokalens ålder, de lokaler på orten som används för motsvarande ändamål samt förhållandena på orten skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lokalens skick.

Hyresvärden är skyldig att under den tid hyresförhållandet består hålla lokalen i sådant skick som avses i 1 mom., om inte annat har avtalats.

#### 68 §

##### *Hinder att tillträda lokalen*

Om lokalen inte är färdig eller ledig på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan innan tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lokalen kommer att fördröjas.

Avtalet får dock inte hävas om parterna har avtalat att hyresvärden skall betala ersättning ifall tillträdet fördröjs, om det inte vore oskäligt att hålla avtalet i kraft.

## 69 §

*Brister i lokalens skick*

Är lokalen då hyresförhållandet börjar inte i sådant skick som avses i 67 § eller i avtalet, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden förblir skäliga.

Har under hyresförhållandets bestånd brister i lokalens skick uppkommit av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan värdslöshet, skall vad som bestäms i 1 och 2 mom. tillämpas på motsvarande sätt.

## 70 §

*Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd*

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lokalen inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalet skick eller om lokalen inte har kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om lokalens bristfälliga skick beror på försummelse eller annan värdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om en brist i lokalens skick som uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som orsakas av förhållanden som avses i 1 mom., om inte skadan beror på försummelse eller annan värdslöshet från hyresgästens sida.

## 71 §

*Dold brist i lokalens skick*

Har lokalen enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 69 och 70 §§ om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lokalen eller inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den eller med hänsyn till lokalens ålder, skicket i lokaler som på orten används för mot-

svarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte hade kunnat vänta sig den.

## 72 §

*Förstörelse av lokalen eller förbud att använda den samt skadestånd*

Blir lokalen så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lokalen eller användningsförbudet på försummelse, värdslöshet eller någon annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lokalen i sin besittning och meddelar inte hyresvärden efter att ha fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

## 73 §

*Hyresgästens ansvar för skada på lokalen*

Lokalen skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyrestiden omsorgsfullt vårda lokalen. Hyresgästen är ansvarig för normalt slitage av lokalen endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lokalen.

Hyresgästen är skyldig att ersätta skada som hyresgästen uppsåtligen, genom värdslöshet eller försummelse vållar i lokalen. Hyresgästen är även skyldig att ersätta skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lokalen uppsåtligen, av värdslöshet eller försummelse orsakar. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för den som äger byggnaden, lokalen eller de aktier som berättigar till besittningen av lokalen.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller även de gemensamma utrymmen och anordningar som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har tillgång till.

## 74 §

*Hyresgästens anmälningskyldighet*

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lokalen som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lokalen under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta hyresvärden och

ge hyresvärden möjlighet att komma in i lokalen.

Hyresgäst som försummar sin anmälnings-skyldighet är ansvarig för den skada som försummelsen vållar.

#### 75 §

##### *Hyresvärdens rätt till tillträde till lokalen*

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lokalen vid för parterna första lämpliga tidpunkt för att kontrollera lokalens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lokalen skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta visa den vid en för hyresgästen lämplig tidpunkt.

#### 76 §

##### *Reparationer och ändringar av lokalen*

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lokalen, med undantag av vad som bestäms i 69 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer.

Efter meddelande som lämnats minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet vid utövningen av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lokalen skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen innan hyresavtalet ingås underrättas om arbetet men någon ny tidberäknas inte för den nya hyresgästens del. Hyresgästen har rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet med verkan från den tidpunkt då arbetet skall inledas.

#### 77 §

##### *Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd*

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skäligen nedsättning av hyran under den tid

lokalen inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har dock inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om brist som avses i 2 mom.

#### 78 §

##### *Underuthyrning*

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lokalen i sin helhet att användas av någon annan. Hyresgästen har dock rätt att upplåta en del av lokalen att användas av någon annan mot vederlag (*underuthyrning*), om inte hyresvärden vållas avsevärd störning.

Ett underuthyrningsförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. På underuthyrning tillämpas i övrigt denna lag.

#### 79 §

##### *Förbjudna villkor*

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 68, 69, 70, 71, 72 eller 77 §§ är ogiltigt. Ett villkor som föreskriver strängare ansvar för hyresgästen än vad som följer av 73 § 2 och 3 mom. är tillåtet om det med beaktande av lokalens användningssyfte enligt hyresavtalet finns grundad anledning till det.

### 11 kap.

#### **Överlåtelse av hyresavtal för lokal**

#### 80 §

##### *Möjlighet att överlåta hyresrätten*

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

#### 81 §

##### *Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överläts*

Idkar hyresgästen under firma som är antecknad i handelsregistret rörelse i en lokal som helt eller delvis har hyrts för detta ändamål, har hyresgästen, då rörelsen överläts till någon annan, rätt att överlåta hyresrätten till lokalen

till denne utan tillstånd av hyresvärden, om inte något annat har avtalats eller hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Hyresgästen befrias från sina skyldigheter sedan hyresgästen skriftligen lämnat hyresvärdens meddelande om överlåtelsen.

## 82 §

### *Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död*

Om hyresgästen avlider, förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresvärdens förpliktelse enligt hyresavtalet. Dödsboet kan dock alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter det att hyresgästen avlidit. Om hyresgästen hade hyrt lokalen tillsammans med någon annan tillkommer uppsägningsrätten dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Både dödsboet och den andra hyresgästen har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

En medlem av dödsboet har med samtycke av dödsboet rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt har den som hyrt lokalen tillsammans med de avlidna. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underätta hyresvärden därom. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

Ett villkor som begränsar hyresgästens, dödsboets eller dess delägares rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

## 83 §

### *Konkurs för hyresgäst*

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om konkursboet eller hyresgästen inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare, men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inletts har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lokalen, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

## 84 §

### *Skuldsanering och företagssanering*

Sedan hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner eller lagen om företagssanering, kan hyresgästen, med utredarens samtycke, säga upp hyresavtalet att upphöra inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagsanering.

## 12 kap.

### **Uppsägning av hyresavtal för lokal**

## 85 §

### *Uppsägning*

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp i förtid endast om hyresgästen avlider eller beviljas skuldsanering. Bestämmelser om detta finns i 82 och 84 §§.

## 86 §

### *Uppsägningstid i hyresförhållanden som gäller tills vidare*

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen, om inte annat har avtalats.

## 87 §

### *Flyttningsdag*

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

## 88 §

### *Meddelande om uppsägning*

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbär hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägningen kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte har verkställts i enlighet med denna paragraf, är uppsägningen utan verkan.

### 13 kap.

#### Hävning av hyresavtal för lokal

##### 89 §

##### *Hyresgästens rätt att häva avtalet*

Hyresgästen har rätt att häva avtalet om

1) hyresgästen eller någon anställd hos hyresgästen vållas uppenbar fara för hälsan när lokalen används för det ändamål som avses i avtalet,

2) lokalen eller en del av den har kommit ur hyresgästens besittning eller

3) hyresvärden väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

Om den omständighet som utgjort hävningsgrund endast är av ringa betydelse, föreligger inte rätt att häva avtalet.

Hyresgästen kan när som helst åberopa en hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten. En hävningsgrund som avses i 2 punkten får åberopas inom en månad från det att grunden uppkom. En hävningsgrund som avses i 3 punkten får åberopas inom skälig tid från det att den kom till hyresgästens kännedom. Hyresgästen förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 3 punkten pågår.

##### 90 §

##### *Hyresvärdens rätt att häva avtalet*

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överläts eller lokalen eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lokalen används för något annat ändamål

eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lokalen,

5) hyresgästen vanvårdar lokalen,

6) hyresgästen i lokalen bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning eller om

7) hyresgästen annars väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om hyresvärden inte åberopar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-7 punkten pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 83, 95 och 97 §§.

##### 91 §

##### *Skadestånd med anledning av hävning av avtalet*

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 90 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som hyresgästen vållas på grund av att avtalet hävs med stöd av 89 § 1 mom., om hävningen berott på försømmelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last.

##### 92 §

##### *Meddelande om hävning*

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

## 93 §

*Förbjudna villkor*

Ett villkor som tillåter hyresvärden att häva avtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor som säger att hyresgästen är skyldig att betala hyra efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

**14 kap.****Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler**

## 94 §

*Hyresvärdens anmälningskyldighet*

Om hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål underrätta hyresgästen. Om hyresgästen inte underrättas, har hyresgästen rätt att få skäligen ersättning för sina flyttningskostnader och den skada som uppkommit, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen visste att hyresvärdens besittningsrätt skulle upphöra.

## 95 §

*Överlåtelse eller övergång av äganderätten*

Har en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller aktier som berättigar till besittning av lägenheten frivilligt överlåtits eller övergått i någon annans ägo eller har äganderätten övergått med stöd av giftorätt, testamente, arvsrätt eller till följd av att ett samäganderättsförhållande upplöses, binder hyresavtalet den nya ägaren, om

1) hyresgästen innan överlåtelsen eller förvärvet sker har tagit lägenheten i sin besittning,

2) i överlåtelseavtalet har tagits in en bestämmelse om hyresavtalets bestånd eller

3) inskrivning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Vad som ovan sägs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning finns bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag (FFS 809/1991). Under den tid bostadsaktiebolaget med stöd av 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag har lägenheten i sin besittning har hyresgästen inte besittningsrätt till lägenheten.

Ett hyresavtal som enligt 1 eller 2 mom. inte binder den nya ägaren eller förvärvaren av rätten förblir dock i kraft, om inte ägaren eller förvärvaren häver avtalet inom en månad från förvärvet eller vid den tidpunkt då ägaren eller förvärvaren fick kännedom om hyresavtalet.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

## 96 §

*Verkan av exekutiv auktion*

Om 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 att 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. Dessamma gäller 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 lägenhet eller de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som stadgas om utmätning och försäljning av lös egendom.

Denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit rörande en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 85 § lagen om bostadsaktiebolag.

## 97 §

*Byte av lägenhetsägare på grund av klandertalan eller inlösen*

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittningen av lägenheten till följd av klandertalan har frångått den som hyrt ut lägenheten eller den som byggnaden eller aktierna har övergått till, får den rätta ägaren häva hyresavtalet inom en månad från det domen har vunnit laga kraft eller från den senare tidpunkt då den rätta ägaren fick kännedom om avtalet.

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 inlösningsrätten av aktierna eller domstolens lagakraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

## 98 §

*Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare*

En ändring i hyresavtalet och ett därtill fogat nytt villkor samt en prestation enligt hyresavtalet som har förfallit efter det lägenheten har överlåtits eller övergått gäller inte mot den nya hyresvärden för lägenheten, om anteckning inte har gjorts om ändringen, villkoret eller prestationen i hyresvärdens avtalsexemplar eller någon annan tillförlitlig bevisning inte läggs fram om saken och den nya hyresvärden inte när överlåtelsen eller övergången skedde kände till ändringen, villkoret eller prestationen. En ändring eller ett villkor eller en prestation blir dock bindande för den nya hyresvärden, om hyresvärden inte inom en månad efter att ha fått kännedom om saken underrättar hyresgästen om att ändringen, villkoret eller prestationen inte godkänns.

Om hyresvärden lämnar ett meddelande som avses i denna paragraf, har hyresgästen rätt att inom en månad därefter häva hyresavtalet.

Om ägaren eller någon annan hyresvärd har bytts i hyresförhållandet och hyresgästen inte skriftligen har underrättats om detta, kan hyresgästen åberopa en prestation som hyresgästen har gjort enligt gällande avtal, om hyresgästen inte har känt till att hyresvärden bytts.

## 99 §

*Skadestånd när hyresavtal upphör*

När ett hyresavtal upphör av en orsak som avses i detta kapitel, har hyresgästen rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som vållats av att hyresavtalet upphör, om hyresvärden då grunden för upphörande av hyresförhållandet uppstod var ansvarig gentemot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd. Hyresgästen har dock inte rätt till skadestånd, om hyresgästen själv när hyresavtalet ingicks eller ändringen av eller tillägget till hyresavtalet gjordes eller om förfallen prestation betalades kände till eller borde ha känt till grunden för upphörandet.

Om endast en del av lägenheten har kommit ur hyresgästens besittning till följd av att hyresvärden bytts, har hyresgästen rätt att utöver skadestånd få skäligen nedsättning av hyran.

**15 kap.****Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler**

## 100 §

*Förbjudna villkor om inskrivning och kvittningsrätt*

Ett villkor som begränsar eller förbjuder

möjligheten att söka inskrivning till säkerhet för hyresrättens bestånd eller hyresgästens rätt att kvitta hyra mot en motfordran är ogiltigt.

## 101 §

*Preskription*

Rätt till ersättning eller annan fordran som grundar sig på ett hyresavtal eller hyresförhållande eller på denna lag har förfallit, om talan inte har väckts inom tre år från dagen då hyresförhållandet upphörde. Talan får dock inte väckas om tio år förflutit från tidpunkten då rätten till ersättning uppkom.

## 102 §

*Fullgörande av delgivningsskyldighet*

Delgivningsskyldighet som följer av denna lag fullgörs i enlighet med denna paragraf om inte något annat bestäms någon annanstans i denna lag.

Meddelanden och uppmaningar kan 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 vilka gäller en lägenhet som mark eller sambor gemensamt eller någon av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till maken eller maken eller någondera sambon.

## 103 §

*Tidpunkt då tidsfrist utlöper*

Om den dag då en åtgärd enligt denna lag skall vidtas infaller på en lördag, söndag, annan helgdag, självständighetsdagen, självstyrelsedagen, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, kan åtgärden vidtas därpå följande vardag.

Vid beräkning av en i dagar uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas, beaktas inte den dag från vilken den tid som utsatts i denna lag börjar löpa. En i månader eller år uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas går ut den dag i den bestämda månaden som till namn eller ordningsnummer motsvarar den dag från vilken den i denna lag utsatta tiden börjar löpa. Om motsvarande dag inte finns i den månad då den bestämda tiden löper ut, anses dess sista dag vara den bestämda tidens slutdag.

En bestämd tid som uttryckts i dagar, månader eller år före en nämnd dag räknas bakåt från den dagen enligt de grunder som gäller när den skall räknas framåt enligt 2 mom.



## 104 §

*Handräckning*

Hyresvärden har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden vägras sådan rätt till tillträde till lägenheten som avses i 29, 30, 74 och 75 §§.

Hyresgästen har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden uppenbart orättmätigt hindrar hyresgästen att använda den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

## 105 §

*Landskapsförordning*

Närmare bestämmelser om verkställigheten och tillämpningen av denna lag kan utfärdas genom landskapsförordning.

**16 kap.****Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser**

## 106 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

Genom denna lag upphävs, såvitt gäller giltigheten i landskapet Åland, hyreslagen av den 10 juli 1987 (FFS 653/1987) jämte ändringar som tillkommit före den 1 januari 1993 (*den gamla hyreslagen*).

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

## 107 §

*Hyresavtal som ingåtts innan lagen trätt i kraft*

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

## 108 §

*Höjning av hyran under år 1999*

År 1999 får hyran för bostadslägenheter höjas med maximalt en mark per kvadratmeter.

Mariehamn den 15 april 1999

## 109 §

*Tidsfrist som löper och anhängig rättegång*

Om tidsfristen för ett meddelande eller en åtgärd enligt den gamla hyreslagen går ut sedan denna lag har trätt i kraft, skall verkan av att tidsfristen löpt ut samt av meddelandet eller åtgärden bestämmas enligt den gamla hyreslagen.

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller hyresförhållandet för en lägenhet behandlas och avgörs enligt den gamla hyreslagen.

Om ett avtal sagts upp eller ett tidsbestämt avtal upphört före denna lags ikraftträdande, skall 12 kap. den gamla hyreslagen tillämpas vid en eventuell rättegång och ärendet skall behandlas och avgöras enligt den gamla hyreslagen även om talan väcks efter denna lags ikraftträdande.

## 110 §

*Justering av hyror som omfattats av hyresregleringen*

Hyresvärden i ett hyresförhållande som uppkommit innan denna lag trätt i kraft får årligen höja hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex för Åland sedan denna lag trätt i kraft. Höjningen får ske sedan ett år förflutit från ikraftträdandet av denna lag och under förutsättning att parterna inte har avtalat något annat om höjning av hyran. Detta gäller endast sådana hyresförhållanden som inte omfattas av 129 § 1 mom. den gamla hyreslagen.

Hyresvärden skall skriftligen meddela hyresgästen om hyreshöjningen, den nya hyran och tidpunkten då hyran höjs. Hyran kan höjas tidigast från ingången av den hyresperiod som följer på meddelandet om hyreshöjningen.

ROGER JANSSON  
lantråd

Bengt Häger  
föredragande ledamot

