

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 5 § 2 mom., 12 § 4 mom., 28 § och 54 § 3 och 4 mom.,

ändras 2 § 1 mom., 4 § 2 mom., 6 § 1 och 2 mom., 8, 13, 14 och 18 §, 20 § 2 mom., 22 §, rubriken för 24 §, 27 §, 29 § 2 mom., 30 § 2 mom., 31 § 1 mom., 32 §, den finska språkdräkten i rubriken för 37 §, rubriken för 39 §, 39 § 1 mom., 40 § 2 mom., 41 §, 45 § 1 mom., 46 §, 48 § 4 mom., 52 § 1, 2 och 4 mom., rubriken för 54 §, rubriken för 55 §, 55 § 1 mom., 56 § 3 mom., 61 § 1 mom. 5 och 6 punkten, 61 § 2 mom., 62 §, 66 § 2 mom., 68 §, 77 § 1 och 3 mom. samt 89 § 1 och 2 mom., av dem 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1038/2003 och 790/2020, 32 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 606/2001 och 41 § sådan den lyder i lag 234/2002, samt

fogas till lagen nya 5 a, 13 a—13 d, 17 a och 26 a §, till 34 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 5 mom., till lagen nya 46 a och 46 b §, till 54 § ett nytt 6 mom., till 61 § 1 mom. en ny 7 punkt och till 66 § ett nytt 3 mom. samt till lagen en ny 68 a § som följer:

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av denna lag till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, kan hyresförhållandet sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Bestämmelser om uppsägningstiden finns i 52 §.

5 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

6 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 3 kap. i denna lag.

På jämkning av ett villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 29 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

En säkerhet som ställs för den händelse att en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts före delfäendet av meddelandet om hävning.

Säkerheten ska återställas eller frigöras eller ett skriftligt meddelande om att den innehålls ska lämnas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hyresavtalet upphörde eller från det att besittningen därefter överläts. Om det av grundad anledning finns ett hinder för återställande eller frigörande av säkerheten eller för lämnande av ett meddelande, ska den nämnda åtgärden vidtas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hindret undanröjdes. Av meddelandet ska framgå grunden för den fordran som täcks med säkerheten samt en sådan uppskattning av dess belopp som skäligen kan krävas.

Den andel av säkerheten som innehålls får motsvara högst beloppet av fordran eller den i enlighet med 2 mom. meddelade uppskattningen av dess belopp. Om säkerheten har satts in på ett hyresgarantikonto, får den dock innehållas i sin helhet till dess att fordrans belopp har klarlagts.

Den som ställt säkerheten har rätt att av hyresvärden få ersättning för den skada som orsakats den som ställt säkerheten av att säkerheten utan grund helt eller delvis innehålls eller inte frigörs, förutom om hyresvärden visar att det att säkerheten innehålls eller inte frigörs inte beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har enligt denna paragraf eller som utvidgar säkerhetstagarens rätt eller som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har till skadestånd eller dröjsmålsränta som bestäms enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982).

13 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

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

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

Ett meddelande som gäller två eller flera avtalsparter gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga solidariskt ansvariga avtalsparterna om meddelandet.

På de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § och på den varning som avses i 62 § tillämpas 13 a §.

13 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § samt den varning som avses i 62 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 13 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av meddelandet och varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat sätt än ett sätt som avses i denna paragraf eller i 13 b eller 13 c § är ogiltigt.

13 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den

lägenhet som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 13 eller 13 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst eller hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål lämnas till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

14 §

Handräckning

Hyresvärderna och dennes företrädare har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om i 22 § avsett tillträde till lägenheten förhindras.

Hyresgästen har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om hyresvärderna uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att utnyttja den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

2 kap.

Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

17 a §

Anmälningsskyldighet avseende personer som bor i lägenheten

Om en hyresgäst använder en bostadslägenhet tillsammans med andra personer, ska hyresgästen för övervakning av rättigheter och skyldigheter som hänför sig till hyresförhållandet samt för fullgörandet av ansvar skriftligen anmäla hyresvärderna antalet boende

och den i 17 § avsedda grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Dessutom ska för boende som är myndiga anmälas namn, födelsedatum och kontaktinformation.

Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska den anmälan som avses i 1 mom. lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning och därefter alltid när en ny boende flyttar till lägenheten. Om en anmäld boende flyttar bort från lägenheten, ska också detta utan dröjsmål anmälas skriftligen till hyresvärden.

18 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas av någon annan för boende, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på annan ort eller om det finns någon annan särskild orsak till upplåtelsen och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Hyresgästen ska senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om upplåtelsen och den avtalade eller sannolika varaktigheten för den samt om till vem lägenheten upplåts. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, ska hyresvärden inom 14 dagar från det att hyresvärden fick meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden för vägran, ska den förbjuda upplåtelsen. Om domstolen förkastar hyresvärdens talan, kan lägenheten upplåtas tillfälligt för att användas av någon annan trots att hyresvärden söker ändring.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på en arbetsbostad.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

Om lägenheten inte när hyresförhållandet börjar är i det skick som krävs eller avtalats eller under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick och hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått ett meddelande om den utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälps eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäligen.

22 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten, när detta behövs för att övervaka lägenhetens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lägenheten eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lägenheten och förevisa den, om avsikten är att lägenheten ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lägenheten ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och hyresgästen har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lägenheten genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 14 §.

24 §

Hyresgästens anmälningskyldighet avseende skada eller brist i lägenheten

26 a §

Rökförbud

Det är förbjudet att använda tobaksprodukter avsedda för rökning eller annan upphettning inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. Hyresvärden kan dock ge tillstånd till användning av tobaksprodukter i dessa utrymmen, förutsatt att annan lagstiftning, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i bolagsordningen inte förbjuder eller hindrar det.

Vad som föreskrivs om användning av tobaksprodukter i 1 mom. gäller även rökning och användning av de produkter som avses i 73 § i tobakslagen (549/2016).

27 §

Bestämmande av hyran

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

Om det har avtalats om justering av hyran så att hyresvärden under hyresförhållandet ensidigt får bestämma tidpunkten för en hyreshöjning eller dess belopp, är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt, om det inte också har avtalats om den grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Om hyresvärden vill höja hyran ska denne lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, den nya hyran och tidpunkten för ikraftträdandet av höjningen. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den hyresbetalningsperiod då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt. Hyresvärden ska på hyresgästens begäran avgiftsfritt och utan dröjsmål lämna denne uppgifter om grunden för höjningen och om hur den nya hyran beräknas.

Vad som föreskrivs i 2 mom. tillämpas inte på ersättning för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om att hyresvärden ska få sådan ersättning och om hur ersättningen bestäms. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i

möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek och de uppgifter som ska lämnas om hyran tillämpas 1 mom. i denna paragraf, 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

29 §

Utredning av om hyran är skälig

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av tingsrätten på yrkande av hyresgästen.

30 §

Ändring av hyran i domstol

Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran med stöd av 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ska anses vara oskäligt.

31 §

Domstolsavgörande om hyran

Om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran ändras, ska domstolen i sitt avgörande bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens avgörande om hyrans belopp eller det villkor som gäller bestämmande av hyran, ska hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska hyresvärden, om denne vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den hyresbetalningsperiod då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte på ersättning för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om att hyresvärden ska få sådan ersättning och om hur ersättningen bestäms. Om ersättningen

bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra

När tingsrätten ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten kan den på yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades.

39 §

Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad från det köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet, om inte något förbehåll om hyresrättens bestånd har gjorts vid försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

40 §

Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösningsrättens av aktierna eller domstolens lagakraftvunna avgörande om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § föreskrivs om försäljning enligt utsökningsbalken och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en sådan lägenhet som används som hyresbostad och som avses i 2 § i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

45 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make som bor i lägenheten, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om den familjemedlem till vilken hyresrätten överläts omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott i minst ett år och om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

46 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, om inte något annat föreskrivs nedan, och hyresgästens dödsbo svarar i stället för den avlidna hyresgästen för uppfyllandet av hyresvillkoren.

Om hyresgästen hade hyrt lägenheten ensam och det vid hyresgästens död inte bodde en i 45 § 1 mom. avsedd familjemedlem i lägenheten, upphör hyresförhållandet utan uppsägning två månader från den sista dagen i den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Hyresvärden ska efter att ha fått kännedom om hyresgästens död utan dröjsmål sträva efter att underrätta dödsboet eller någon av delägarna i dödsboet om den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Om det inte går att få tag på någon av delägarna i dödsboet, ska hyresvärden utan dröjsmål sända tillkännagivandet om tidpunkten då hyresförhållandet upphör till den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Ett dödsbo som önskar fortsätta hyresförhållandet ska, innan hyresförhållandet upphör med stöd av detta moment, skriftligen meddela hyresvärden att det önskar fortsätta hyresförhållandet.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har en i lägenheten bosatt efterlevande familjemedlem till hyresgästen. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet ska inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att den vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att den fortsätter hyresförhållandet.

Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början, kan dödsboet alltid säga upp avtalet så som föreskrivs om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den kvarlevande hyresgästen gemensamt. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Om hyresvärden vill motsätta sig att ett hyresförhållande fortsätts enligt 2 eller 3 mom., ska hyresvärden ha grundad anledning till det och inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

46 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död

Om egendom som kan antas ha tillhört en avliden hyresgäst blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört, kan hyresvärden flytta egendomen

någon annanstans. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall. Om den egendom som finns i ovannämnda utrymmen uppenbart tillhör någon annan boende än den avlidna hyresgästen och denna boende inte längre använder lägenheten, tillämpas 68 a § på egendomen i fråga.

Bestämmelser om vård och omhändertagandet av en avlidens egendom, anmälan om dödsfall till rätten samt förordnande av syssloman finns i 18 kap. 3 och 4 § i ärvdabalken (40/1965).

Hyresvärden ska ta hand om en avlidens hyresgästs i 1 mom. avsedda egendom för dödsboets räkning, tills den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet.

Behövliga kostnader för att utreda ärendet och för att ta hand om egendomen ska betalas av dödsboets medel till hyresvärden med iakttagande av vad föreskrivs om boutredningsskulder i 21 kap. 1 § i ärvdabalken.

46 b §

Övergång av egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer

Om domstolen inte kan förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget och förutsättningarna för förordnande av en syssloman annars föreligger, kan domstolen, om det behövs, på yrkande av hyresvärden i samband med ett anhängigt ärende som gäller förordnande av en syssloman bestämma att den i 46 a § 1 mom. i denna lag avsedda egendom som tillhört den avlidne hyresgästen övergår till hyresvärden utan vederlag.

När domstolen överväger behovet av att bestämma om det som avses i 1 mom. ska den beakta

- 1) storleken på kvarlåtenskapen och dess totala värde,
- 2) sannolikheten att en syssloman förordnas inom skälig tid, och
- 3) andra omständigheter än de som avses i 1 och 2 punkten och som inverkar på ärendet.

När domstolen utfärdar ett förordnande som avses i denna paragraf ska den i tillämpliga delar beakta vad som föreskrivs i 68 a § 4 och 5 mom. De behövliga kostnader som orsakats av hyresvärden för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendom ska dessutom på yrkande av hyresvärden ersättas på det sätt som föreskrivs i 46 a § 4 mom.

48 §

Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för bostadslägenhet

Domstolens avgörande kan verkställas omedelbart, även om det inte har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i avgörandet.

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal börjar löpa från den sista dagen i den kalendermånad, under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden fyra månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt enligt vilket uppsägningstiden kan börja första gången inom en viss tid från det att hyresförhållandet började.

54 §

Uppsägningsmeddelande

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 13 a—13 d §.

55 §

Uppsägning av hyresavtal med tillstånd från domstolen

Domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 2 eller 3 mom. oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början.

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

-
- 5) hyresgästen vanvårdar lägenheten,
 - 6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, eller om
 - 7) det finns något annat synnerligen vägande skäl till hävningen.
- Vad som i 1 mom. 2—6 punkten föreskrivs om lägenheten gäller också sådana gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen får använda med anledning av hyresförhållandet.
-

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 1 mom. 3—7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 13 a—13 d §.

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4—7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 13 a—13 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdagen är den dag då hyresavtalet upphör.

68 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om det inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört har blivit kvar egendom som kan antas tillhöra en hyresgäst som har bott i lägenheten eller en annan boende som inte längre använder lägenheten och som inte tar egendomen i sin besittning inom den tidsfrist som anges i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till hyresvärden. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Den tidsfrist som avses i 1 mom. är en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om egendomen och övergången av äganderätten till den. Om meddelandet inte kan lämnas till hyresgästen, är tidsfristen fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten eller, om det inte finns en tillförlitlig utredning om denna tidpunkt, från det att hyresvärden fick lägenheten i sin besittning.

Hyresvärden ska ta hand om egendomen för hyresgästens räkning tills hyresgästen tar emot den eller tills tidsfristen enligt 2 mom. har gått ut. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för behövliga kostnader för att ta hand om och bortskaffa egendomen.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte bortskaffas, om något annat följer av någon annan lag eller om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på sådan egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

77 §

Villkor för fortsatt hyresförhållande

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om en bostadslägenhet ska skriftligen meddela hyresvärden detta senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Meddelandet ska delges hyresvärden på det sätt som föreskrivs i 13 a §. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

Om domstolen godkänner hyresvärdens talan om vägran att fortsätta hyresförhållandet, ska domstolen i sitt avgörande bestämma när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga hyresgästen i andra hand att flytta från lägenheten.

89 §

Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört

Om inte något annat har avtalats och om hyresgästen sedan arbets- eller tjänsteförhållandet upphört ännu bor i arbetsbostaden, får hyresvärden höja hyran till högst det som enligt lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014) har fastställts såsom skäliga maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

Om hyresvärden vill höja hyran i enlighet med 1 mom., ska hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen höjningen, den nya hyran och tidpunkten för höjningen, som tidigast kan infalla vid ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2026.

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande. På hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas dock i stället för denna lag 4 § 2 mom., 8 § 1 mom., 27 §, 32 § 2 mom, 52 § 2 och 4 mom. samt 68 § i sin lydelse vid ikraftträdandet, om inte något annat avtalas efter ikraftträdandet. I stället för 8 § 5 mom. i denna lag tillämpas dessutom det 8 § 2 mom. som gällde vid ikraftträdandet, om inte något annat avtalas efter ikraftträdandet.

Hyresvärden ska när lagen har trätt i kraft underrätta hyresgästen om den i 17 a § avsedda skyldigheten för hyresgästen att anmäla andra personer som bor i lägenheten. Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. i den paragrafen lämnas första gången utan dröjsmål efter det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om anmälningsskyldigheten.

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en bostadslägenhet och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 16 juni 2026

Republikens President

Alexander Stubb

Justitieminister Leena Meri