

Lag

om ändring av lagen om hyra av affärslokal

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) 43 § 3 och 4 mom.,
ändras 5 § 1 och 2 mom., 11 och 12 §, 18 § 2 mom., 20 och 25 §, 26 § 1 mom., rubriken för
32 §, 32 § 1 mom., den svenska språkdräkten i 32 § 2 mom. samt 33 § 2 mom., 38 § 3 mom.,
rubriken för 43 §, 44 § 3 mom., 49 § och 53 § 2 mom. samt
fogas till lagen nya 4 a och 11 a—11 d §, till 43 § ett nytt 6 mom. samt till 53 § ett nytt 3
mom. som följer:

4 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

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

5 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 25 och 26 § 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 25 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

11 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningskyldigheten

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

Om avtalsparterna uttryckligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett. Om parterna inte på det sätt som avses ovan har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal och något annat inte heller annars uttryckligen har avtalats, får meddelandena delges i en sådan elektronisk kommunikationskanal som parterna etablerat använt för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet.

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

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

På de meddelanden som avses i 43 och 53 § och på den varning som avses i 49 § tillämpas 11 a §.

11 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 43 och 53 § samt den varning som avses i 49 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 11 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, uttryckligen överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses delfäendet i fråga om meddelandet och varningen ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

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

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat sätt än ett sätt som avses i denna paragraf eller i 11 b eller 11 c § är ogiltigt.

11 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 11 eller 11 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst 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 affärslokal som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

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

12 §

Handräckning

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om i 20 § avsett tillträde till lokalen förhindras.

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

18 §

Affärslokalens skick och brister

Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått ett meddelande om den utan dröjsmål sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

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

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

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

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

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädarens rätt att få handräckning av polisen finns i 12 §.

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt får föra frågan om skäligheten till domstol för prövning. Ett yrkande som gäller prövning av om hyran är skälig får inte väckas sedan hyresförhållandet har upphört.

Hyresvärdens får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av tingsrätten på yrkande av hyresgästen. Tingsrätten kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärdens säger upp avtalet.

26 §

Domstolsavgörande om hyran

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

32 §

Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet

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

Samma rätt att häva hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som föreskrivs om utmätning och försäljning av lös egendom.

33 §

Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen

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

38 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

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

43 §

Uppsägningsmeddelande

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 11 a—11 d §.

44 §

Hyresgästens uppsägningskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

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

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 1 mom. 3—7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 11 a—11 d §.

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

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4—7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 11 a—11 d §.
Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2026.

Denna lag tillämpas också på sådana hyresavtal för affärslokal som avses i 1 § i den lag som ändras genom denna lag och som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat föreskrivs nedan.

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

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

Helsingfors den 16 juni 2026

Republikens President

Alexander Stubb

Justitieminister Leena Meri