

Syftet med god hyressed är att
främja ett problemfritt och
fungerande hyresförhållande

Innehåll

Öppenhet och kommunikation	2
Upprättande av hyresavtal	2
Att avtala om hyreshöjningar och hyreshöjning för fritt finansierade hyresbostäder	3
Hyran och justering av hyran för ARA-hyresbostäder	4
Försäkring	5
Nycklar	5
Skötsel av den uthyrda lokalen	5
Renoveringar utförda av hyresvärderna och bostadsaktiebolaget	6
Renoveringar utförda av hyresgästen	7
Tillträde till bostaden	8
Uppsägning av hyresförhållandet	8
Vad är ett störande liv?	8
Slutstädning	9
Flyttningsdag	9

Hyresgästernas Centralförbund rf
www.vuokralaistenkeskusliitto.fi

Hyresvärdarna i Finland rf
www.suomenvuokranantajat.fi

Finlands Fastighetsförbund rf
www.kiinteistoliitto.fi

Fastighetsägarna och byggherrarna i Finland RAKLI rf
www.rakli.fi

GOD HYRESSED

I ett bostadshyresavtal betonas speciellt avtalsparternas förtroende för varandra. Hyresvärden överlämnar sin lägenhet i en annan persons besittning och hyresgästen bosätter sig i den hyrda lägenheten. Eftersom ett hyresavtal är långvarigt och eventuellt kan innebära oväntade förändringar betonas avtalsparternas lojalitets- och öppenhetsskyldighet gentemot varandra.

■ Syftet med god hyressed är att bidra till att skapa ett problemfritt och fungerande hyresförhållande, ge råd i hur det kontinuerligt sköts och hur det avslutas på vederbörligt sätt. De föreningar som har utarbetat handboken God hyressed rekommenderar att den följs i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter, i synnerhet om parterna inte har avtalat något om de situationer som har uppstått. Om parterna dock har bestämt vissa förfaringsätt som gäller för hyresförhållandet ska de följas enligt överenskommelsen.

Att bo i en hyreslägenhet är ett europeiskt sätt att bo. Allt färre personer och familjer, i synnerhet unga, vill äga sin bostad och binda sig till långa lån.

Att bo i hyreslägenhet är för många den bästa och mest flexibla boendeformen.

Att hyra ut en lägenhet ska på lång sikt vara lönsamt för hyresvärden. Hyran ska täcka de kostnader som uppstår och ge avkastning på investerat kapital. Hyresgästen ska å sin sida för den hyra han betalar få en bostad som motsvarar det som har avtalats och ett säkert hyresförhållande som motsvarar hyresgästens behov.

Till god hyressed hör också ett bra förhållande till grannarna. En god gemenskap i bostadshuset bygger på att invånarna är intresserade av gemensamma ärenden och tar hänsyn till de övriga invånarna. I en trivsam bostadsmiljö känner invånaren sitt ansvar när det gäller gemensamma utrymmen och gårdsområden. När man använder gemensamma utrymmen bör man ta hänsyn till både ordningsregler och normala beteenderegler.

På en fungerande bostadsmarknad behövs tillräckligt med bostäder. Vid sidan av professionella aktörer behövs privata hyresvärdar för att öka utbudet. Ett tillräckligt utbud av hyresbostäder har betydelse för samhällets utveckling och sysselsättningen.



Öppenhet och kommunikation

■ I ett hyresförhållande bör man följa rättvisa spelregler och ta hänsyn till båda parternas åsikter. Eventuella specialvillkor (t.ex. rökförbud och underhållsansvar) måste tydligt nämnas redan i hyresannonsen.

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

Hyresgästens huvudansvar är att betala hela den hyra som har avtalats senast på förfallodagen. Enligt god hyressed måste hyresgästen meddela hyresvärden om problem med att betala hyran så snart sådana uppstår.

God hyressed förutsätter att hyresvärden och hyresgästen diskuterar om målen med uthyrningen, t.ex. om lägenheten ska användas av hyresvärden själv senare. Det hör även till god hyressed att hyresvärden informerar hyresgästen om t.ex. sådana reparationsarbeten som bostadsaktiebolaget har fattat beslut om och som kan påverka användningen av bostaden samt som hyresvärden har kännedom om. Kommande reparationsarbeten som inte utförs av hyresvärden ska meddelas så snart som hyresvärden får information om dem.

Upprättande av hyresavtal

■ God hyressed förutsätter att hyresavtalet alltid upprättas skriftligt. Avtalsmallar finns att köpa i välsorterade bokhandlar. Avtalet måste vara tydligt och entydigt. Dessutom ska det anges i hyresavtalet vilka bilagor man vill bifoga till avtalet. Om hyresavtalet innehåller bilagor får de inte strida mot hyresavtalet eller lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

Det är till fördel för båda avtalsparterna att i samband med att hyresavtalet tecknas och när avtalet upphör granska lägenheten och övriga utrymmen som hör till avtalet och att anteckna iakttagelser om deras skick.

I många fall fungerar den granskning som har utförts i slutet av det förra hyresförhållandet som utgångspunkt för den granskning som utförs i början av det nya hyresförhållandet.

Om man vill ändra avtalet senare måste ändringarna på ett tydligt sätt införas i avtalet.



Att avtala om hyreshöjningar och hyreshöjning för fritt finansierade hyresbostäder

- Hyran fastställs enligt överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst.

I nya hyresförhållanden motsvarar hyresnivån den gängse nivån medan den i gamla hyresförhållanden möjligtvis har lämnat efter bostädernas gängse hyresvärde.

Enligt lagen får hyran höjas enligt avtalet endast om ett villkor om detta har antecknats i hyresavtalet. Detta förutsätter att man i avtalet nämner grunden till höjningen samt när höjningen träder i kraft. I tidsbundna hyresavtal som gäller under tre år kan man inte inkludera ett villkor om hyreshöjning som grundar sig på index eller andra motsvarande bindningar.

En fast procentuell förhöjning eller ändring i eurobelopp som grund för höjningen rekommenderas inte heller för tidsbundna avtal som gäller under tre år. Avtal som gäller tills vidare och tidsbundna avtal som gäller minst tre år kan dock förses med ett villkor om hyreshöjning.

I sådana hyreshöjningsvillkor enligt vilka endast hyresvärden kan räkna ut hyreshöjningen måste hyresvärden enligt lagen alltid skriftligt meddela hyresgästen om den nya hyran och när den börjar gälla. Meddelandet ska helst göras en månad innan höjningen träder i kraft.

Även när det gäller sådana hyreshöjningsvillkor där det ur avtalet klart framgår tidpunkten för när höjningen träder i kraft och exakta beräkningsprinciper rekommenderas det att hyresvärden meddelar hyresgästen om höjningen. Om hyresvärden ändå inte meddelar om höjningen bör hyresgästen själv räkna ut höjningen och börja erlagga höjd hyra så som anges i avtalet. Parterna binds av vad som har avtalats i hyresavtalet. Därför har hyresvärden möjlighet att inkräva höjningarna retroaktivt från och med den föregående höjningen, men högst för tre år.

Om hyran för en fritt finansierad hyreslägenhet måste höjas på annat sätt än vad som anges i avtalet måste förhandlingarna inledas minst sex månader före planerad höjning. Höjningen bör vara skälig och den höjda hyran bör motsvara lägenhetens hyresvärde. Höjningarna får inte överstiga 15 procent per år förutom i sådana fall då man genomför betydande reparationer i fastigheten som höjer hyresvärdet på fastigheten och bostaden. Om parterna som resultat av förhandlingarna har kommit överens om en hyreshöjning är det bra att upprätta ett skriftligt avtal om detta. Samtidigt bör man komma överens om och anteckna grunden, tidpunkten och beloppet av de årliga hyreshöjningar som görs efter nivåhöjningen.

Om enighet inte nås i förhandlingarna om hyreshöjning har hyresvärden enligt lagen i sista hand möjlighet att säga upp hyresavtalet. I samband med upp-



sägningen är det bra att meddela med vilken hyra avtalet kunde fortsätta. Samtidigt bör man meddela inom vilken tid denna hyresförändring senast måste godkännas för att uppsägningen ska upphävas. Tiden för godkännande bör gå ut först en månad innan uppsägningstiden upphör.

Hyran och justering av hyran för ARA-hyresbostäder

■ Hyresbolag som väljer hyresgästerna utgående från bostadsbehov (ARA-hyresbostäder) kan enligt lagen inte fastställa eller höja hyrorna fritt. I dessa hyresförhållanden fastställs hyrorna i regel enligt självkostnadsprincipen. Att fastställa hyran enligt självkostnadsprincipen innebär även att fastighetens samtliga utgifter täcks med hyresinkomsterna. Detta leder till att om en hyresgäst försummar hyresbetalningen blir det de andra hyresgästerna som betalar underskottet. Därför bör hyresvärden i god tid ta tag i försummelser av hyresbetalningen.


I ARA-hyresförhållanden måste hyresvärden skriftligt meddela om hyreshöjningar. Meddelandet måste innehålla orsaken till höjningen samt den nya hyran. Den höjda hyran träder i kraft tidigast två månader efter hyresvärdens meddelande. Om parterna har avtalat om förmåner (bruksavgifter, t.ex. vattenavgift) som faktureras separat, behöver hyresgästen inte meddelas separat om en höjning som beror på ökad konsumtion eller ändring av antalet personer som permanent bor i lägenheten.

Garanti

■ Den hyresgaranti som hyresgästen lämnar säkrar både hyresbetalningen, ordentlig skötsel av lägenheten och övriga plikter som hör till hyresförhållandet. För tydlighetens skull är det bra att i hyresavtalet anteckna att garantin ges för att säkra alla avtalsenliga plikter. Garantin begärs innan lägenheten och nycklarna överläts. Hyresvärden måste omsorgsfullt förvara garantin och den bör vara åtskild från garantiinnehavarens övriga egendom under hela hyrestiden. I början av hyresförhållandet bör man komma överens om vad som sker med räntan på garantin.

Endast sådana skäliga utgifter som faktiskt har orsakats för hyresvärden på grund av hyresgästens försummelser kan tas från garantin. Hyresgästen ansvarar dock inte för reparationskostnader som beror på t.ex. små skråmor, skavanker eller annat motsvarande normalt slitage. Hyresgästen har inte rätt att låta bli att betala de sista hyrorna genom att hänvisa till garantin.





Om det inte finns någon grund för att använda garantin måste den återlämnas i sin helhet utan dröjsmål när hyresavtalet har sagts upp, lägenheten och andra utrymmen som hör till hyresavtalet har städats, lägenhetens nycklar överlämnats och en granskning av lägenhetens skick har utförts.

Om hyresvärden har grunder för att behålla en del av garantin måste skillnaden återlämnas till hyresgästen utan dröjsmål. Om garantin har behållits måste orsakerna till detta meddelas skriftligen eller per e-post till hyresgästen på den adress som hyresgästen har meddelat. En skriftlig specifikation över uppkomna kostnader bör även skickas till hyresgästen.

Försäkring

■ Det lönar sig för hyresgästen att alltid teckna hemförsäkring oavsett om hyresvärden kräver detta i hyresavtalet eller ej. Hemförsäkring som tecknas av hyresgästen och som innehåller rättsskydds- och ansvarsförsäkring bör betraktas som en del av boendekostnaderna. Ett litet tillägg i grundkostnaderna förbättrar märkbart säkerheten och ersätter ofta t.ex. skador på lös egendom och kostnader för invånarens tillfälliga bostad.

Fastighetsförsäkringar ersätter inte hyresgästens lösa egendom eller kostnaderna för invånarens tillfälliga bostad.

Nycklar

■ Enligt god hyressed bör hyresvärden ansvara för hyreslägenhetens säkerhet vad gäller nycklar och lås.

Nycklarna överlämnas till hyresgästen mot kvittering. Man bör överlämna ett tillräckligt antal nycklar i förhållande till det antal personer som bor i lägenheten. Minst tre nycklar/lägenhet eller en nyckel/person och en reservnyckel kan anses lämpligt. Hyresvärden bör låta tillverka extra nycklar till hyresgästen på dennes bekostnad om hyresgästen begär detta. När hyresavtalet upphör måste hyresgästen återlämna alla nycklar som han har mottagit samt de extra nycklar han har låtit tillverka.

Under den tid hyresförhållandet gäller är hyresgästen skyldig att omsorgsfullt förvara nycklarna och noggrant överväga vem nycklarna överlämnas till. Det får inte gå att identifiera lägenheten från nycklarna eller nyckelknippen.

Skötsel av den uthyrda lokalen

■ Den uthyrda lokalens skick granskas innan hyreslägenheten överläts i hyresgästens besittning och när hyresgästen lämnar tillbaka lägenheten till hyresvärden.

Enligt lagen måste hyresgästen sköta den uthyrda lokalen och de anordningar och möbler som finns i lokalen. Om hyresgästen upptäcker ett sådant fel i lägenheten som kan orsaka skador måste han vidta nödvändiga åtgärder för att förhindra att skador uppstår. Detta kan innebära skyddsåtgärder eller att meddela myndighet, bolagets representant eller hyresvärden.

Hyresgästen måste i mån av möjlighet skriftligen meddela hyresvärden om skador och andra brister som upptäcks i lägenheten. Om felet eller bristen hotar lägenhetens skick eller konstruktioner måste meddelandet enligt lagen göras omedelbart. Hyresvärden bör alltid i mån av möjlighet bekräfta att meddelandet har mottagits t.ex. genom e-post till hyresgästen.

Enligt lagen måste hyresvärden, om han har ansvar för att avhjälpa bristen, börja reparationen inom skälig tid. Om bristen dock har en väsentlig betydelse för användningen av lägenheten måste reparationen inledas utan dröjsmål. Reparationen bör genomföras så att den orsakar så lite störningar som möjligt för hyresgästen.

Om det finns någon anordning eller möbel som kräver noggrannare skötsel eller underhåll i lägenheten bör hyresvärden ge tillräckliga skriftliga anvisningar om detta till hyresgästen.

Renoveringar utförda av hyresvärden och bostadsaktiebolaget

■ Syftet med renoveringar är att förbättra boendets kvalitet och säkerhet. Enligt lagen har hyresvärden rätt att utföra reparations- och ändringsarbeten i den uthyrda lägenheten. Hyresvärden måste skriftligen meddela hyresgästen om planerade renoveringar inom lagstadgade eller avtalade tider. Brådskande reparations- och ändringsarbeten kan enligt lagen utföras genast. Sådana reparationer som inte orsakar betydande olägenheter eller störningar för användningen av hyresrätten kan utföras 14 dagar efter meddelandet. Större reparationer och förbättringar i lägenheten måste enligt lagen meddelas till hyresgästen sex månader innan arbetet inleds.

Om hyresvärden är ett bostadsaktiebolag har bolaget samma delgivningsskyldigheter gentemot hyresgästen som enskilda hyresvärdar. Delgivningstiderna i lagen om hyra av bostadslägenhet binder inte bostadsaktiebolaget i sådana fall att aktieägaren fungerar som hyresvärd. Hyresvärden måste underrätta hyresgästen om renoveringar som utförs av bostadsaktiebolaget omedelbart efter att ha fått information om dessa.

I meddelandet måste det anges en kontaktperson, hur stort arbete det rör sig om, när det påbörjas och hur länge det förväntas pågå.

Om lägenheten är i bristfälligt skick eller endast delvis i användning betalar hyresgästen endast en delvis eller sänkt hyra under renoveringsarbetet. Enligt lagen har hyresgästen alltid rätt att under renoveringar få en skälig hyresrabatt om det inte är hyresgästen själv som har orsakat skadan på lägenheten. Rabattens storlek beror i synnerhet på hur stor olägenhet det rör sig om. Hyresgästen har rätt till sänkt hyra oberoende av om renoveringen utförs av hyresvärden eller bostadsaktiebolaget.

Om lägenheten inte är i beboeligt skick under renoveringen måste hyresgästen flytta bort från lägenheten under den tid arbetet pågår. För en sådan lägenhet är hyresgästen inte skyldig att betala hyra. Om lägenheten är i bristfälligt skick eller endast delvis i användning betalar hyresgästen endast en delvis

eller sänkt hyra under renoveringsarbetet. Hyresvärden är inte skyldig att ordna tillfälligt boende för hyresgästen under renoveringen. Det hör dock till god hyressed att hyresvärden i mån av möjlighet erbjuder hyresgästen en annan lägenhet. Då får hyresgästen själv välja om han tar emot den lägenhet som hyresvärden anvisar. Om hyresgästen tar emot den erlägger han hyra för den tillfälliga bostaden till hyresvärden.

Under renoveringsarbetet bör hyresvärden se till att hyresgästen åsamkas så lite störningar som möjligt. Enligt god hyressed bör hyresvärden redan när denne meddelar om renoveringen ge råd till hyresgästen om hur saker som eventuellt blir kvar i lägenheten kan skyddas och om hur hyresvärden har ordnat med städningen efter renoveringen samt om andra praktiska åtgärder.

För att säkra flexibiliteten och förutsägbarheten bör man i delgivandet i mån av möjlighet presentera både den hyressänkning som gäller under renoveringen samt en uppskattning av hyresbeloppet efter renoveringen. Om hyresgästen anser att förslaget på något sätt är oskäligt bör han kontakta hyresvärden för att fortsätta förhandlingarna. Om renoveringsförhållandena ändras från det uppskattade bör förslaget preciseras. Den slutliga rabatten och den faktiska olägenhet som renoveringen orsakar står oftast klara först efter renoveringen. Dessutom kan hyresgästen ha rätt att få skadeersättning för skador som på grund av vårdslöshet orsakas av den som låter utföra renoveringen eller den som utför den.

Renoveringar utförda av hyresgästen

■ Enligt lagen har hyresgästen inte rätt att utföra ändrings- eller reparationsarbeten i en hyrd lokal utan hyresvärdens tillstånd. Sådana arbeten som kräver tillstånd är bl.a. målning, tapetsering och utbyte av fast möblemang. Om hyresgästen får tillstånd att utföra ändrings- eller reparationsarbeten i lägenheten måste man innan arbetet utförs skriftligt avtala om ersättning av arbete och material. Hyresgästen måste vid avtalad tidpunkt ge hyresvärden möjlighet att komma och kontrollera det utförda ändrings- eller reparationsarbetet. Man ska också avtala om när ersättningen ska erläggas och i synnerhet hur ändrings- eller reparationsarbetet ska utföras (tidtabell, material, utförare, övervakare, kvalitet).

Om hyresgästen med hyresvärdens tillstånd har utfört ändrings- eller reparationsarbeten som höjer lägenhetens värde måste hyresvärden ersätta dem på det sätt som har avtalats med hyresgästen. Om ingenting på förhand har avtalats om ersättning har hyresgästen rätt till skälig ersättning för ändrings- eller reparationsarbeten som märkbart höjt lägenhetens värde.



Tillträde till bostaden

■ Enligt lagen bör hyresvärden alltid avtala med hyresgästen om han tänker besöka bostaden. Som ett avtalsförslag kan anses ett meddelande där besöket

tillkännages och där man ombeds ta kontakt om den föreslagna tiden inte passar. Ett sådant meddelande böra alltid innehålla kontaktuppgifter till den som utför besöket, information om varför besöket görs och en uppskattning om hur länge besöket förväntas ta. Observera att ett meddelande om reparationsarbeten inte ersätter ett meddelande om besök i lägenheten.

Besökstiden ska helst begränsas så exakt som möjligt i meddelandet så att hyresgästen får så lite problem som möjligt med att t.ex. ordna arbetet och skötsel av husdjur. Under den avtalade besökstidpunkten måste hyresgästen lämna säkerhetslåset öppet så att man kan komma in i lägenheten med huvudnyckeln. Hyresgästen bör se till att det är säkert för besökaren att komma in i lägenheten vid avtalad tidpunkt.

Enligt god hyressed instruerar hyresvärden fastighetsskötaren och påminner även externa tjänsteleverantörer om att lägenheten är hyresgästens hem och att tidtabellerna måste hållas. Ett meddelande om genomfört besök bör alltid lämnas i lägenheten.

Enligt lagen har hyresvärden rätt att komma in i hyreslägenheten för att övervaka lokalens skick vid den tidpunkt som har avtalats med hyresgästen. Även förvisningar av lägenheten till nya hyresgästskandidater i det fall då lägenheten hyrs eller säljs vidare bör ordnas vid en tidpunkt som passar båda parterna. Hyresgästen får inte ooberättigat hindra eller försvåra tillträde till lägenheten.

Uppsägning av hyresförhållandet

■ Det vanligaste sättet att avsluta ett hyresförhållande som gäller tills vidare är att säga upp avtalet. För hyresvärden är den lagstadgade uppsägningstiden tre månader för hyresförhållanden som varat under ett år och sex månader för hyresförhållanden som varat minst ett år. Hyresgästens uppsägningstid är en månad oberoende av hur länge hyresförhållandet har varat.

Enligt lagen räknas uppsägningstiden från den sista dagen i den kalendermånad då uppsägningsmeddelandet har mottagits. Parterna kan dock redan i hyresavtalet besluta om från och med vilken tidpunkt uppsägningstiden räknas.

Uppsägningsmeddelandet måste enligt lagen alltid göras skriftligen och bevisligen t.ex. mot kvittering. E-post eller textmeddelanden uppfyller inte det lagstadgade kravet.

Vad är ett störande liv?

■ Det hör till att man till en viss grad måste tåla ljud och att man måste kunna leva ett normalt liv i lägenheten. T.ex. sådana ljud som hörs när barn leker anses normala under de tider som ordningsstadgarna tillåter. Nattetid bör man undvika att orsaka höga ljud.

Också verksamhet som i sig är tillåten och godtagbar kan bli störande om den orsakar oskäliga olägenheter för grannarna. Störande liv kan t.ex. vara att spela piano flera timmar om dagen, att ha hundar som ständigt skäller eller att lyssna till högljudd musik.

Enligt lagen kan hyresvärden säga upp och till och med häva hyresavtalet efter en varning om det förs störande liv i lägenheten. Detta innebär att det kommer regelbundet och fortsatt ljud eller andra olägenheter som uppfattas med sinnen från lägenheten och som stör de andra invånarna.

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



Slutstädning

■ Lägenheten och andra lokaler som används enligt hyresavtalet måste i slutet av hyresförhållandet överlämnas tomma, i gott skick och städade. Lägenheten, skåpen, golven och ytorna ska vara rengjorda och soporna bortförda. Tvätt av fönster eller tak hör inte automatiskt till normal slutstädning. Det är bra att avtala om slutstädningens nivå i början av hyresförhållandet och samtidigt komma i håg att ge hyresgästen skriftliga anvisningar om städningens nivå.

Flyttningsdagen

■ Enligt lagen är flyttningsdagen vardagen efter den dag då hyresavtalet upphör. Om avtalet alltså upphör en fredag är flyttningsdagen påföljande måndag. Om måndagen är en helgdag är flyttningsdagen tisdag. På flyttningsdagen ska hyresgästen ställa hälften av lägenheten till hyresvärdens förfogande. Följande dag ska hela lägenheten överlämnas tom och städad till hyresvärden. Även övriga lokaler som enligt hyresavtalet är i användning måste tömmas.

Det är också möjligt att avtala om flyttningsdagen så den infaller på avtalets avslutningsdag, varvid lägenheten helt måste överlämnas till hyresvärden städad redan på flyttningsdagen. Då måste det dock tydligt framgå av avtalet vad man har avtalat om flyttningsdagen.

Enligt lagen är hyresgästen skyldig att betala hyra för den tid som lägenheten är i hans besittning om lägenheten används ännu efter att hyresavtalet har upphört. Med besittningstid avses den tid då hyresgästen faktiskt använder lägenheten för boende eller förvaring av saker.



GOD HYRESSED