Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till nya hyreslagar och till ändring av lagar i anslutning till dem

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det skall stiftas en lag om hyra av bostadslägenhet och en lag om hyra av affärslokal. I anslutning till detta föreslås ändringar i lagen om bostadsaktiebolag, äktenskapslagen och lagen om begränsning av användningen av indexvillkor.

Ett hyresförhållande uppstår genom ett avtal med stöd av vilket en byggnad eller en del av en byggnad, i allmänhet en lägenhet, hyrs ut. Den gällande hyreslagen reglerar de rättigheter och skyldigheter som parterna och de vilkas rätt härrör från dem har i ett sådant avtalsförhållande. Den gäller både sådana hyresförhållanden som avser bostadslägenheter och sådana som gäller lokaliteter som har hyrts för andra ändamål än boende. Nu föreslås det att det skall stiftas särskilda lagar för dessa hyresförhållanden, så att om hyra av lägenheter som är avsedda för boende skall stadgas i bostadshyreslagen och om hyra av lägenheter som är avsedda att användas för andra ändamål än boende i lagen om hyra av affärslokal. Det föreslås att det huvudsakliga ändamålet för vilket lägenheten används skall vara det kriterium som avgör under vilkendera lagen ett hyresförhållande lyder. Båda lagarna skall också gälla de allmänna utrymmen eller anordningar i en fastighet eller byggnad som hyresgästen får använda på grundvalen av hyresavtalet.

Riksdagen har förutsatt att regeringen bereder en ny hyreslag och att lagen skrivs så att den blir klar och lätt att förstå. Behovet att göra lagen klarare och skriva om den beror på avvecklingen av regleringen av hyrorna för bostadslägenheter. Avregleringen har huvudsakligen gällt nya hyresförhållanden och den inleddes vid ingången av 1991 och utvidgades vid ingången av februari 1992. Antalet avtal som är fria från regleringen ökar hela tiden och är för närvarande ca 30 000. I regel är alla avtal som har ingåtts den 1 februari 1992 eller senare och vissa avtal som har ingåtts redan 1991 fria från hyresregleringen. Största delen av avtalen är dock alltjämt sådana som omfattas av regleringen. Både i fritt finansierade hyreshus och i aravahyreshus kan det finnas såväl sådana avtal som berörs av hyresregleringen och sådana avtal som faller utanför den, och i vilka bl.a. uppsägningen av avtalet lyder under olika förpliktande stadganden. Det finns också betydande skillnader i fråga om friheten att avtala om hur hyran bestäms och om övriga villkor i hyresförhållandet. När beståndet av hyresbostäder alltjämt synes öka till följd av avregleringen och emedan det inte har skett några betydande ändringar i hyresnivån har det i propositionen ansetts möjligt att i samband med att lagen görs klarare och skrivs om även föreslå att hyresregleringen slopas också för de nuvarande avtalsförhållandenas vidkommande.

Det föreslås att också de stadganden som gäller hyresförhållanden som är fria från regleringen skall ses över. När lagen har trätt i kraft skall både sådana avtalsförhållanden som nu omfattas av regleringen och sådana som är fria från regleringen omfattas av samma stadganden, med vissa undantag som hänför sig till lagens ikraftträdande och endast gäller vissa hyresförhållanden.

Det föreslås att stadgandena om hyra av affärslokaler skall revideras i materiellt hänseende. Det finns ett uppenbart behov att göra avtalspraxis mångsidigare, så att de särdrag som parterna bestämmer för hyresförhållandet kan beaktas bättre än vad som är möjligt för närvarande. Det finns dessutom ett betydande överutbud på affärslokaler att hyra. Tidpunkten kan således också anses vara lämplig för dylika ändringar.

Det föreslås att avtalsfriheten skall ökas i båda lagarna. I alla hyresförhållanden skall hyresförhållandets längd kunna avtalas fritt.

Även bl.a. lägenhetens skick, hur den skall underhållas, ansvaret vid användning av lägenheten samt om ställande av säkerhet för uppfyllande av avtalsvillkoren är sådana frågor om vilka det skall kunna avtalas friare än för närvarande, i fråga om sådana avtalsförhållanden som gäller affärslokaler något friare än i fråga om sådana som gäller bostadslägenheter. Även hyran skall kunna avtalas fritt. Det skall alltjämt vara möjligt att vid domstol yrka på jämkning av oskäliga avtalsvillkor, såväl i fråga om hyran som andra avtalsvillkor. Allmänna anvisningar om hyreshöjning och hyresnivån skall inte längre meddelas.

Hösten 1994 finns det ca 620 000 hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter, av vilka ca hälften är aravahyresbostäder. Av dessa berörs ännu drygt 150 000 av hyresregleringen för bostadslägenheter. Det finns ca 80 000 hyresförhållanden som gäller affärslokaler, i vilket inbegrips alla lägenheter som har hyrts ut för något annat ändamål än boende. De föreslagna lagarna berör således ca två miljoner hyresavtalsparter eller personer vilkas rätt härrör från dem. Därför har man särskilt haft som målsättning att göra lagarna lättfattligare och på allt sätt klarare.

Syftet med de ändringar som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag är att göra ställningen för ett bostadsaktiebolag och bolagets hyresgäst samt för aktieägarens hyresgäst och andra som av denne har fått nyttjanderätt till en lägenhet klarare i den situationen där bolaget har tagit lägenheten i sin besittning. I anslutning till detta föreslås också att den rätt som en köpare vid exekutiv auktion har att häva ett hyresavtal som bolaget har ingått i fråga om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning skall ses över.

De ändringar som föreslås i äktenskapslagen och lagen om begränsning av användningen av indexvillkor är av teknisk natur.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft senast under loppet av 1996. Avsikten är att de nya lagarna, med vissa undantag, skall tillämpas också på de hyresförhållanden som redan existerar när lagen träder i kraft. Emedan höjning av hyran också i fråga om sådana avtalsförhållanden som nu omfattas av hyresreglering skall bli enbart beroende av överenskommelse mellan avtalsparterna och ensidig höjning inte skall vara möjlig när den föreslagna bostadshyreslagen träder i kraft, men hyresvärden samtidigt skall kunna säga upp hyresavtalet också för att uppnå en skälig hyreshöjning, har det i propositionen införts stadganden för att lösa situationen i dessa hyresförhållanden som avser bostadslägenheter. Om inte något annat har avtalats, skall hyresgästen ett år efter att lagen har trätt i kraft få höja hyran årligen med ett belopp som motsvarar ändringen i konsumentprisindex. Statsrådet skall också under tre år efter att lagen har trätt i kraft ge rekommendationer om justering av dessa hyror.

Emedan avsikten är att hyreslagen skall upphävas när lagarna om hyra av bostadslägenhet och hyra av affärslokal träder i kraft föreslås det att i 6 och 5 §§ i nämnda lagar tas in ett stadgande som motsvarar vad regeringen i sin proposition som avläts den 7 oktober 1994 för att EG-rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga avtalsvillkor, vilket har fogats till avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, skall kunna genomföras vid ingången av 1995, föreslog att skulle tas in bl.a. i 5 § hyreslagen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL 1

ALLMÄN MOTIVERING 5

1. Inledning 5

2. Nuläge 5
2.1. Allmänt 5
2.2. Hyresförhållandena som besittningsform i fråga om lägenheter 5
2.2.1. Allmänt 5
2.2.2. Objektet för hyreslagstiftningen och den tidigare utvecklingen 7
2.2.3. Den rättsliga ställningen för parterna i ett hyresförhållande enligt gällande stadganden 8
2.2.3.1. Allmänt 8
2.2.3.2. Avtal som omfattas av regleringen 9
2.2.3.3. Avtal som inte omfattas av regleringen 11
2.2.3.4. Skälig hyra, sänkning av hyran och återbäring av överbetald hyra i reglerade respektive avreglerade avtalsförhållanden 12
2.2.4. Bostäder med statliga lån och räntestöd 13
2.2.4.1. Tillämpningstiden för hyreslagen och aravalagstiftningen 13
2.2.4.2. Hur de ändringar av hyreslagen som har trätt i kraft 1991 och 1992 inverkar på hyresförhållanden som avser statsunderstödda bostäder 13
2.3. Avregleringens inverkan på hyresbostadsbeståndet 15
2.4. Bedömning av nuläget 17
2.4.1. Bostadslägenheter 17
2.4.2. Affärslokaler 18

3. De viktigaste förslagen 19
3.1. Allmän översikt över de föreslagna ändringarna och reformlinjerna 19
3.1.1. Klarare lagstiftning 19
3.1.2. Ökning av avtalsfriheten 20
— Allmänt 20
— Avtal om lägenhetens skick, underhåll och om ansvar 20
— Avtalens giltighetstid och de sätt på vilka de kan upphöra 21

Sida

3.1.3. Tvingande stadganden och ogiltiga avtalsvillkor 21
3.1.4. Preskription av fordran och möjligheterna till kvittning 21
3.1.5. Ersättning för skada 22
3.1.6. Säkerställande av att avtalsvillkoren uppfylls 23
3.1.7. Utlänningars ställning som part i ett hyresförhållande 24
3.1.8. Bostadsdomstolar och rättegång i hyresmål 24
3.2. Lag om hyra av bostadslägenhet 25
3.2.1. Lagens struktur 25
3.2.2. Stadgandenas norminnehåll 26
3.2.2.1. Allmänt 26
3.2.2.2. Hyresbeloppet och hur hyran bestäms 26
Allmänt 25
— Avtal som är fria från regleringen 27
— Avtal som har omfattats av regleringen 28
— Aravahyresbostäder ... 29
3.2.2.3. Besittningsskydd 30
Allmänt 30
Principen om besittningens fortbestånd 30
Upphörande av avtal 31
Allmänt 31
Uppsägning 31
— Ersättning på grund av förbud att fortsätta ett tidsbundet avtal 33
— Exekutiv auktion 33
— Aravahyresbostäder ... 34
— Hävning och avtal som förfaller 34
— Flyttning och framskjutande av flyttningsdagen 35
3.2.2.4. Särskilda hyresförhållanden som avser bostadslägenheter 35
Arbetsbostäder 35
Uthyrning i andra hand av en bostadslägenhet 36
Underuthyrning av en bostadslägenhet 36
3.2.3. Fritidsbostäder 36
3.2.4. Statens personalbostäder 36
3.2.5. Äktenskapsliknande förhållanden och boende i grupp 37
3.3. Lag om hyra av affärslokal 38
3.3.1. Lagens struktur 38
3.3.2. Stadgandenas norminnehåll 39

Sida

3.3.2.1. Hur hyran bestäms .. 39
3.3.2.2. Besittningsskydd 39
Allmänt 39
Principen om besittningens fortbestånd 39
Upphörande av avtal 40
Allmänt 40
— Uppsägning 40
— Hävning av avtal och avtal som förfaller 41
— Flyttning och framskjutande av flyttningsdagen 42
3.3.3. Vidareuthyrning av en affärslokal . 42
3.4. Övriga lagförslag som ingår i propositionen 42

4. Propositionens verkningar 42
4.1. Propositionens inverkan på ställningen för parterna i ett hyresförhållande och på utbudet av hyresbostäder 42
4.2. Ekonomiska verkningar 44
4.2.1. Verkningar för den offentliga ekonomin 44
4.2.2. Verkningarna för hushållen 45
4.2.3. Verkningar för näringslivet 45
4.3. Verkningar i fråga om organisation och personal 45
4.4. Miljöeffekter 45

5. Beredningen av propositionen 45
5.1. Riksdagens yttrande 45
5.2. Bostadshyreslagskommissionen 45
5.3. Remissutlåtanden 46

6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll 47

DETALJMOTIVERING 48

1. Motivering till lagförslaget 48
1.1. Lagen om hyra av bostadslägenhet 48
Lagens struktur 48
1 kap. Allmänna stadganden 48
2 kap. Bostadslägenhets användning, skick och underhåll 57
3 kap. Hyran 65
4 kap. Betalning av hyran 70
5 kap. Byte av hyresvärd 71
6 kap. Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande ... 75
7 kap. Uppsägning av hyresavtal 78
8 kap. Hävande och upphörande av hyresavtal 83
9 kap. Flyttning från bostadslägenhet .. 88
10 kap. Uthyrning i andra hand av bostadslägenhet 89
11 kap. Underuthyrning av bostadslägenhet 94
12 kap. Arbetsbostad 95
13 kap. Ikraftträdelsestadganden 99

Sida

1.2. Lagen om hyra av affärslokal 102
Lagens struktur 102
1 kap. Allmänna stadganden 102
2 kap. Affärslokals användning, skick och underhåll 110
3 kap. Hyran 116
4 kap. Betalning av hyran 119
5 kap. Byte av hyresvärd 120
6 kap. Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande ... 124
7 kap. Uppsägning av hyresavtal 126
8 kap. Hävning och upphörande av hyresavtal 129
9 kap. Flyttning från affärslokal 134
10 kap. Vidareuthyrning av affärslokal . 136
11 kap. Underuthyrning av affärslokal .. 137
12 kap. Ikraftträdelsestadganden 138
1.3. Lagen om bostadsaktiebolag 138
1.4. Äktenskapslagen 141
1.5. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor 141

2. Ikraftträdande 141

3. Lagstiftningsordning 142

LAGFÖRSLAG 145

1. Lag om hyra av bostadslägenhet 145

2. Lag om hyra av affärslokal 164

3. Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag . 178

4. Lag om upphävande av 24 § 2 mom. äktenskapslagen 179

5. Lag om ändring av 2 § lagen om begränsning av användningen av indexvillkor 180

BILAGOR 181

Parallelltexter (Bilaga 1) 181

3. Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag 181

5. Lag om ändring av 2 § lagen om begränsning av användningen av indexvillkor 184

Statistikcentralen/Hyresenkät AUGUSTI 1993, nya avtal (Bilaga 2) 185

Statistikcentralen/Hyresenkät APRIL 1993 (Bilaga 3) 187

Miljöministeriet/Vissa statistiska uppgifter om bostadsbidragshyrorna i hela landet i augusti 1993 (Bilaga 4) 189

Statistikcentralen/Hyresenkät AUGUSTI 1994, nya avtal (Bilaga 5) 190

Statistikcentralen/Hyresenkät APRIL 1994 (Bilaga 6) 193

Miljöministeriet/Vissa statistiska uppgifter om bostadsbidragshyrorna i hela landet i oktober 1994 (Bilaga 7) 196

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

I sitt svar på regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av hyreslagen och lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (RP 166/1991 rd) förutsatte riksdagen bl.a. att regeringen bereder en ny hyreslag. Avvecklingen av hyresregleringen för bostadslägenheter hade för nya bostäders vidkommande inletts redan vid ingången av 1991. Genom en lagändring, som byggde på den proposition till vilken det nämnda yttrandet i regeringens svar hänförde sig och som trädde i kraft i början av februari 1992, utvidgades avregleringen så att den kom att omfatta hela bostadsbeståndet men endast gälla nya avtalsförhållanden. Avregleringen genomfördes så att det till hyreslagen fogades ett nytt 21 kap., "Avstående från reglering av hyror för bostadslägenheter", med stadganden som avregleringen förutsätter. Detta framställningssätt avsågs då vara motiverat, emedan det inte då ansågs möjligt att slopa regleringen för hela bostadsbeståndets och alla avtals vidkommande, utan det var meningen att regleringen skulle förbli gällande för största delen av avtalen. I alla händelser ledde framställningssättet till att parterna i sådana avtalsförhållanden som inte omfattas av regleringen och domstolarna har svårt att få en helhetsbild av vilka stadganden som gäller i fråga om dessa hyresförhållanden. Nu har de angetts närmast genom hänvisningar, så att det anges vilka stadganden i hyreslagen inte är tillämpliga och vilka skall tillämpas i dessa avtalsförhållanden. Utöver detta innehåller 21 kap. preciserande stadganden om tillämpningen. Därför har det blivit nödvändigt att formulera stadgandena så att de blir lättare att läsa och förstå.

Det första skedet i avvecklingen av hyresregleringen genomfördes genom den ändring av hyreslagen (1184/90) som trädde i kraft vid ingången av 1991, och det andra skedet genom den andra lagen om ändring av hyreslagen (8/92) och med den därmed sammanhängande lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (9/92). Båda de sistnämnda lagarna trädde i kraft i början av februari 1992. Hyreslagens stadganden om avtalsförhållanden som gäller bostadslägenheter som är fria från regleringen har dessutom ändrats genom den lag om ändring av hyreslagen (637/92) som trädde i kraft i november 1992 och varmed de brådskande ändringar som också hade förutsatts i riksdagens ovan nämnda yttrade genomfördes. I samband med den reform av aravalagstiftningen som trädde i kraft vid ingången av innevarande år gjordes det i hyreslagen vissa tekniska ändringar (1198/93) som närmast var betingade av nämnda reform. Den 7 oktober 1994 har regeringen avlåtit till riksdagen en proposition med förslag till lagar om ändring av 3 och 4 kap. konsumentskyddslagen, 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, 5 § hyreslagen och 4 § jordlegolagen (RP 218/1994 rd).

I samband med det första skedet av avvecklingen av hyresregleringen minskades regleringen angående bostadslägenheter även i övrigt, varvid de stadganden som i dessa avtalsförhållanden skall tillämpas i fråga om hur hyran bestäms och i fråga om avtalsförhållandets längd ändrades så att rätten att fritt avtala om dessa omständigheter ökades. Både i den nämnda lag som trädde i kraft i början av februari 1992 och i den som trädde i kraft i början av november samma år har smärre ändringar gjorts också i sådana stadganden i hyreslagen som gäller hyresförhållanden angående andra lägenheter än bostadslägenheter. I övrigt gäller den nuvarande hyreslagen (653/87) sådan den var när den trädde i kraft i början av december 1987.

2. Nuläge

2.1. Allmänt

Den nuvarande hyreslagen jämte ovan nämnda ändringar gäller både sådana hyresförhållanden som avser bostadslägenheter och sådana som avser en byggnad eller en del av en byggnad — i allmänhet i praktiken en lägenhet — som hyrs för något annat ändamål än boende. I fråga om de sistnämnda används benämningen affärslokal. Frågan om vilketdera slag av hyresförhållande det är fråga om avgörs enligt det huvudsakliga, avtalade användningsändamålet.

Vid en jämförelse av hyreslagens nuvarande stadganden om bostadslägenheter och affärslokaler framkommer det att det finns större skillnader mellan de hyresförhållanden som

gäller bostadslägenheter som omfattas av regleringen och de som är fria från den, än mellan de hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter som är fria från regleringen och de som gäller affärslokaler. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92), som trädde i kraft vid ingången av 1993, gjorde det möjligt att också i hyresförhållanden som avser affärslokaler komma överens om hyran under samma förutsättningar som detta redan från början av februari 1992 hade varit möjligt att göra i avtalsförhållanden som gällde bostadslägenheter som inte berörs av regleringen. Efter denna ändring omfattas hyresförhållanden som avser affärslokaler nuförtiden av i stort sett samma stadganden som hyresförhållanden som avser bostadslägenheter som är fria från regleringen, med undantag för stadgandena om uppsägningstid och framskjutande av flyttningsdagen.

Samtidigt som stadgandena om hyresförhållanden som avser bostadslägenheter ändrades genom de lagändringar som hade samband med avvecklingen av regleringen och som trädde i kraft 1992 utsträcktes vissa ändringar till att gälla också sådana stadganden som berör hyresförhållanden som avser affärslokaler. Dessa stadganden gällde jämkning av skadestånd i de fall där hyresvärden har hävt avtalet på grund av att hyresgästen har brutit mot avtalet, fastställande av vad som är oskälig begärd hyra när hyresgästen på den grunden yrkar att uppsägningen skall förklaras vara utan verkan, och tiden för väckande av talan när hyresgästen yrkar att uppsägningen skall förklaras vara utan verkan. För affärslokalers vidkommande var ändringarna av hyreslagen dock små.

Största delen av de nu gällande hyresavtalen omfattas alltjämt av regleringen av hyrorna för bostadslägenheter. Den rättsliga ställningen för parterna i hyresförhållanden som avser bostadslägenheter är olika beroende på om det är fråga om ett hyresförhållande som hör till detta regleringssystem, ett hyresförhållande som inte berörs av regleringen eller ett hyresförhållande där hyran bestäms enligt aravareglerna.

2.2. Hyresförhållandena som besittningsform i fråga om lägenheter

2.2.1. Allmänt

Ett hyresförhållande uppstår genom ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad, vanligen en lägenhet, hyrs ut. Parterna i ett hyresförhållande är hyresvärden som överlåtare av nyttjanderätten och hyresgästen som mottagare av denna rätt. Till hyrningen hör att det för överlåtelsen av nyttjanderätten har överenskommits om ett vederlag, som kallas hyra. Om avsikten är att vederlag inte skall betalas, är det fråga om någon annan grund för besittning av lägenheten och således inte alls om ett hyresförhållande.

Ett hyresförhållande är ett civilrättsligt avtalsförhållande och tvister som uppstår mellan parterna angående ett hyresförhållande behandlas vid allmän domstol.

I allmänhet får hyresgästen de utrymmen som uthyrts till honom i sitt eget bruk. Om emellertid besittningen av de hyrda utrymmena är helt eller delvis delad mellan hyresgästen och hyresvärden, och hela besittningsrätten således inte hör till hyresgästen, är det fråga om ett underhyresgästförhållande. I allmänhet får dock även en underhyresgäst själv för eget bruk besitta en del av de utrymmen som uthyrts till honom.

När en bostadslägenhet hyrs ut på basis av ett anställningsförhållande är det fråga om hyra av arbetsbostad. Arbetsgivaren skall ha bestämmanderätt över bostaden i egenskap av hyresvärd eller på grund av medlemskap eller andel i en sammanslutning som är hyresvärd eller genom en stiftelse som han har grundat. Arbetsgivaren och hyresvärden är således inte nödvändigtvis samma fysiska eller juridiska person, även om så oftast är fallet. Om nämnda bestämmanderätt saknas men parterna ändå står i hyresförhållande till varandra, är det mellan dem fråga om något annat hyresförhållande än ett hyresförhållande som avser arbetsbostad. Detta är fallet också i det fallet att lägenheten inte har hyrts ut på grundval av anställningsförhållandet.

När en bostadslägenhet som har hyrts ut upplåts vidare på hyra är det fråga om uthyrning i andra hand, om hyresgästen överlåter besittningsrätten till hela lägenheten vidare och detta sker med hyresvärdens samtycke. Vid uthyrning i andra hand finns det samtidigt minst två hyresförhållanden som gäller lägenheten. Det hyresförhållande som råder mellan den hyresgäst som besitter lägenheten och hans hyresvärd är ett hyresförhållande i andra hand. Mellan hyresvärden i hyresförhållandet i andra hand och hans hyresvärd råder ett hyresförhål-

lande råder ett primärt hyresförhållande. Det kan finnas flera primära hyresförhållanden.

Hyresförhållandena brukar indelas enligt lägenhetens användningsändamål i hyresförhållanden som avser bostadslägenheter och hyresförhållanden som avser andra än bostadslägenheter, dvs. affärslokaler. Avtalen indelas enligt avtalets giltighetstid i avtal som gäller tills vidare och avtal som gäller viss tid.

2.2.2. *Objektet för hyreslagstiftningen och den tidigare utvecklingen*

Såväl i den nuvarande som i de tidigare hyreslagarna har det stadgats om de rättigheter och skyldigheter som vid användning av lägenheten åvilar parterna i hyresförhållandet eller dem vilkas rätt härleder sig från dessa. I hyreslagen regleras således inte alls förhållandet mellan byggnadens ägare och hyresgästen eller hyresvärden till den del inte är fråga om besittning av en lägenhet.

Hyreslagen gäller både sådana avtalsförhållanden som avser bostadslägenheter och sådana som gäller lägenheter som uthyrts för annat ändamål än boende och vilka går under den allmänna benämningen affärslokal. Beroende på vilket som är lägenhetens huvudsakliga avtalade användningsändamål innebär avtalet antingen ett hyresförhållande som avser bostadslägenhet eller ett hyresavtal som avser affärslokal. En lägenhet som huvudsakligen är avsedd för boende kan också användas till annat. En del av lägenheten kan t.ex. användas som kontor, mottagningsutrymme, affär osv. Hyresförhållandet är dock även i dessa fall i alla avseenden ett hyresförhållande som avser bostadslägenhet. På motsvarande sätt kan en affärslokal tillfälligt användas för boende och det är då fortfarande fråga om ett hyresförhållande som avser affärslokal, om det avtalade huvudsakliga användningsändamålet och användningssättet alltjämt är något annat än boende.

I hyreslagen regleras inte heller förmedling av bostäder eller annat motsvarande erbjudande till uthyrning, emedan denna verksamhet inte har omedelbara verkningar på hyresavtalsförhållandets innehåll. Hyreslagens stadganden gäller bara avtal som antingen har ingåtts eller som skall ingås om överlåtelse av besittningsrätten till en lägenhet till hyresgästen, det vederlag som skall betalas för detta och övriga villkor som är förbundna med överlåtelsen samt de rättigheter och skyldigheter som avtalsparterna i detta avtal har i detta avtalsförhållande. Om det mellan samma parter föreligger andra avtalsförhållanden, regleras dessa inte genom hyreslagen.

Hyresförhållandet, parternas rättigheter och skyldigheter i detta avtalsförhållande, har utöver genom hyreslagen också reglerats genom annan lagstiftning som närmast består av undantagslagstiftning. Stadganden som grundar sig på sådan lagstiftning — regleringsbestämmelser — har i hög grad inte bara uteslutit utan också format hyreslagarnas innehåll. Fluktuationen i efterfrågan och utbudet av hyresbostäder, vilken påverkats också av annan lagstiftning såsom t.ex. skattelagarna, har satt sina spår i hyreslagarna. Hyreslagstiftningen har således utvecklats dels så att regleringsbestämmelserna har efterträtts av till innehållet likadana bestående ändringar. Hyran har alltid reglerats, ibland även besittningsskyddet.

Beredningen av den första hyreslagen inleddes under regleringstiden 1917 och lagen gavs 1925. Även dessförinnan fanns det på lagnivå utfärdade stadganden om hyresförhållanden. Hyresregleringen började igen 1940 och upphörde först på 1950-talet med undantag för vissa större orter där hyresregleringen fortgick även efter att 1961 års hyreslag hade trätt i kraft, och upphörde först 1963. De regleringsbestämmelser som i syfte att stabilisera samhällsekonomin hade varit i kraft sedan slutet av februari 1968 och gällde hyresgästernas uppsägningsskydd togs in i hyreslagen 1970, och genom denna ändring ändrades hyresförhållandena i fråga om bostadslägenheter så att de huvudsakligen blev sådana som var i kraft till vidare. Den hyresjämkning som hade gällt i huvudstadsregionen upphörde redan vid ingången av 1974. Den övriga regleringen i fråga om hyrorna för bostadslägenheter upphörde i början av februari samma år, då lagändringen angående regleringen av hyrorna för bostadslägenheter trädde i kraft. För affärslokalernas vidkommande upphörde hyresregleringen också 1974, men i början av april. Efter detta har det under perioden 1976—1978 funnits två regleringsperioder på ungefär ett år i syfte att trygga den ekonomiska utvecklingen. Både för bostadslägenheternas och för affärslokalernas vidkommande upphörde regleringen så att avtalsfriheten ökades märkbart.

Det har således varit typiskt för lagstiftning-

en om hyresförhållanden att även om stadgandena i hyreslagarna, som har avsetts vara bestående, har varit dispositiva, har det dock de facto varit nödvändigt att iaktta annan lagstiftning och ofta tvingande stadganden och bestämmelser som har åsidosatt den avtalsfrihet som hyreslagen medgett. Dessa stadganden och bestämmelser har i allmänhet utfärdats med stöd av temporära undantagslagar som har stiftats i grundlagsordning. Denna utveckling har brutits först under den senare hälften av 1970-talet. Nuvarande hyreslag från 1987 har inte omedelbart föregåtts av en regleringsperiod.

Genom ändringar i 1987-års hyreslag har regleringen minskats och regleringen av hyrorna för bostadslägenheter har delvis avvecklats. Även vissa andra ändringar har gjorts, närmast i stadgandena om hyresförhållanden som avser affärslokaler. Det har varit betecknande för dessa ändringar att avtalsfriheten ytterligare har ökats. Trots att 1987-års hyreslag har stiftats i grundlagsordning, har ändringarna kunnat genomföras i vanlig lagstiftningsordning.

2.2.3. Den rättsliga ställningen för parterna i ett hyresförhållande enligt gällande stadganden

2.2.3.1. Allmänt

Ett hyresavtal kan ingås skriftligen eller muntligen. Avtalet skall ingås skriftligen, om någondera avtalsparten fordrar det. Ett hyresavtal på viss tid som avser en bostadslägenhet skall alltid ingås skriftligen. Om så inte har gjorts, är hyresavtalet i kraft tills vidare. Ett sådant avtal på viss tid som gäller ett utrymme som har uthyrts för något annat ändamål än boende kan på samma sätt som ett hyresavtal som avser en fritidsbostad också ingås muntligen. Genom avtalet förbinder sig parterna till fortlöpande prestationer till varandra under den tid avtalsförhållandet varar. Hyresvärdens primära skyldighet att är att upplåta besittningsrätten till lägenheten och hyresgästens primära skyldighet är att betala hyra. Den enas rätt ät i allmänhet också den andras skyldighet. Ett sådant avtalsförhållande påverkas av växlingarna i utbud och efterfrågan, vilket ibland kan leda till oskäliga avtalsvillkor. Vilket som helst avtalsvillkor kan därför jämkas eller lämnas obeaktat eller så kan det bestämmas att avtalet förfaller, om villkoret ursprungligen strider mot god sed inom hyresförhållanden eller om villkoret annars är eller senare blir oskäligt. I syfte att säkerställa att parternas skäliga krav tillgodoses innehåller 1987 års lag också en stort antal stadganden som begränsar, styr eller kompletterar avtalsfriheten. Det finns tvingande stadganden också i lagstiftningen som gäller hyresförhållanden som inte berörs av reglering, men mindre än i den lagstiftning som gäller hyresförhållanden som omfattas av regleringen.

Ett hyresavtal gäller antingen viss tid eller är i kraft tills vidare. Ett avtal av sistnämnda slag kan av vilkendera partern som helst sägas upp så att det upphör efter en uppsägningstid. Ett avtal på viss tid binder båda parterna under den avtalade tiden. Vardera slaget av avtal kan alltid också sägas upp genom överenskommelse. De kan vardera fås att upphöra genom hävning från den ena eller den andra partens sida. Hyresvärden kan dock häva avtalet endast på sådana grunder som stadgas i lag. Hyresgästen kan häva avtalet även på överenskomna grunder. Genom hävning kan ett avtal t.o.m. fås att upphöra omedelbart. De viktigaste hävningsgrunderna gäller avtalsbrott.

Från ingången av 1991 har hyresförhållanden som avser bostadslägenheter omfattats av två olika regelsystem i fråga om hur hyran bestäms och i fråga om hyresgästens besittningsskydd. Detta tvånormssystem uppstod i det första skedet av avvecklingen av hyresregleringen. Hyresförhållandena hör dock alltid till någotdera av dessa system. Skillnaderna i dessa regelverk gäller främst rätten att avtala om hyran och om hyresförhållandets längd, men det finns skillnader också i fråga om uppsägningsgrunder och uppsägningsförfarandet. Gemensamt för systemen är uppfattningen om vad som är skälig hyra, möjligheten att få en oskälig hyra nedsatt och att få återbäring av överbetald hyra, även om det också förekommer skillnader i fråga om återbetalningstiden. Också uppsägningstiderna och möjligheten till framskjutande av flyttningsdagen är likadan i båda systemen. Inom båda systemen är det i begränsad utsträckning möjligt att uppbära hyra i förskott, och möjligheten att genom säkerhet skydda sig mot att hyresgästen försummar sina skyldighet som hyresgäst är densamma inom båda systemen.

I det första skedet av avvecklingen av regler-

ingen befriades hyresförhållanden som avsåg bostadslägenheter som 1991 eller senare hade byggts i S:t Michels, Kuopio, Norra Karelens, Vasa, Mellersta Finlands, Uleåborgs och Lapplands län från hyresregleringen, men detta gällde dock inte städerna Kuopio, Joensuu, Vasa, Uleåborg och Rovaniemi. Hyresförhållanden som avser bostadslägenheter i resten av landet och i de ovan nämnda högskolestäderna samt hyresförhållanden som avser bostadslägenheter som före 1991 hade byggts i de nämnda länen förblev då ännu hyresreglerade. I det andra skedet av avvecklingen av regleringen befriades de hyresförhållanden som grundade sig på avtal som hade ingåtts den 1 februari 1992 eller senare, oberoende av var lägenheten var belägen eller när den hade byggts. Sådana avtal som hade ingåtts den 1 februari eller senare men som gällde en lägenhet som då och omedelbart före det nya avtalet redan var i samma hyresgästs besittning omfattades dock alltjämt av regleringen.

Det finns fortfarande sådana system för fastställande av hyran i hyresförhållanden som avser offentliga samfunds personalbostäder. Regleringen har inte gällt dessa hyror. Besittningsskyddet har till alla delar bestämts enligt hyreslagen. I fråga om dessa personalbostäder har det varit möjligt att vidta samma specialarrangemang som det enligt hyreslagen är möjligt att vidta i fråga om övriga arbetsbostäder.

Hyresförhållanden som avser bostadslägenheter har i allmänt språkbruk indelats i sådana som gäller aravahyreslägenheter och sådana som gäller övriga bostadslägenheter, varmed närmast avses fritt finansierade hyresbostäder. Indelningen har således skett utgående från hyr bostäderna har finansierats och hur hyran för dem bestäms. Hyreslagen gäller, med vissa preciseringar, även dessa aravahyresbostäder. Den viktigaste skillnaden gäller frågan om hur hyran bestäms. I fråga om aravahyreslägenheter tillämpas en reglering som bygger på självkostnadsprincipen och baserar sig på normer för maximihyra. Enligt denna reglering skall hyrorna bestämmas på basis av de kostnader som bostäderna och boendet ger upphov till. Aravahyrorna är således också reglerade, men enligt ett annat system än det som gäller för avtalsförhållanden som faller inom ramen för regleringen av hyrorna för fritt finansierade bostadslägenheter. Aravahyrorna bestäms enligt tvingande normer en viss tid, varefter också dessa avtalsförhållanden antingen omfattas av regleringen eller är fria från den, beroende på när avtalet har ingåtts och var bostaden är belägen. Också under den tid hyran bestäms enligt aravasystemet gäller hyreslagens krav på skälig hyra även dessa bostäder.

2.2.3.2. Avtal som omfattas av regleringen

Det hyresregleringssystem som trädde i kraft i början av februari 1974 är alltjämt i kraft i största delen av landet och gäller största delen av avtalen. Genom den regleringen upphörde den hyresreglering som hade införts i slutet av februari 1968. Syftet med regleringen är att låta marknadskrafterna på ett behärskat sätt påverka de hyror som på olika orter uppbärs för bostadslägenheter med olika hyresvärde. Avsikten är å andra sidan att hyresgästen inte skall bli tvungen att betala mera än vad som i allmänhet uppbärs på orten för lägenheter med motsvarande hyresvärde. De viktigaste styrningsmekanismerna inom regleringen utgörs av de allmänna anvisningarna om hyreshöjning och hyresnivån, befogenheten att sänka hyrorna samt domstolens domsrätt.

Inom regleringssystemet har man sedan ingången av 1991 fritt fått komma överens om hyran i samband med ingående av hyresavtal, numera endast med den begränsningen att en oskälig hyra senare kan sänkas på yrkande av hyresgästen. Medan hyresförhållandet pågår har hyresvärden rätt att ensidigt höja hyran på basis av de allmänna anvisningarna om hyreshöjning, och med domstolens tillstånd även mera än dessa anvisningar anger. Även medan hyresförhållandet varar kan hyran höjas genom avtal upp till det belopp som anges i de allmänna anvisningarna om hyresnivån.

Syftet med de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar är att visa hur mycket det med beaktande av den allmänna utveckligen av fastighetskostnaderna är skäl att höja hyrorna så att de kostnader som hyresvärdarna i allmänhet har haft blir täckta. Till de fastighetskostnader som skall beaktas i de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar har man med stöd av hyreslagen från 1987 utöver de egentliga underhållskostnaderna även räknat kapitalkostnaderna, vari också inräknas i hyran ingående skälig genomsnittlig avkastning (enligt motiveringen till lagsförslaget högst 4 procent). Behovet att meddela allmänna anvis-

ningar om hyreshöjningar skall årligen utredas med beaktande av fastighetskostnadsutvecklingen.

De allmänna anvisningarna om hyresnivån är avsedda att utgöra ett hjälpmedel när parterna eller domstolen beslutar om hyrans belopp. De allmänna anvisningarna om hyresnivån är inte bindande för parterna eller domstolen, med ju bättre anvisningarna beskriver hyrorna på olika orter desto större betydelse har de givetvis. De allmänna anvisningarna om hyresnivån innehåller tabellhyror och verbalt utformade anvisningar. Tabellhyrorna är genomsnittliga hyresuppgifter om skäliga hyror för bostäder i höghus, och anger således inte de högsta eller lägsta tillåtna hyrorna. I de verbala anvisningarna beskrivs olika fördelar och nackdelar som även allmänt på hyresmarknaden höjer eller sänker lägenheternas hyresvärde och påverkar hyresbeloppet. De fördelar och nackdelar som avses har inte i anvisningarna givits något i markbelopp uttryckt värde. Tabellhyror har tills vidare utfärdats endast för de orter där det finns en bostadsdomstol och för vissa andra orter.

Regleringssystemet kompletteras av möjligheten att sänka gällande hyror genom statsrådsbeslut. En förutsättning för sänkning är att fastighetskostnaderna har sjunkit till den grad att det finns grundad anledning att sänka hyrorna.

Efter att ha hört hyressektionen vid bostadsrådet meddelar statsrådet allmänna anvisningar om hyreshöjningar och hyresnivån samt beslutar om sänkning av hyrorna. I detta syfte följer sektionen hur hyrorna och fastighetskostnaderna utvecklas. Vid sektionen är de viktigaste hyresvärds-, hyresgästs- och arbetsmarknadsorganisationerna företrädda. Statsrådet har årligen meddelat allmänna anvisningar både om hyreshöjningar och om hyresnivån. Vissa år har det meddelats flera allmänna anvisningar om hyreshöjningar. Anvisningar om sänkning av hyrorna har meddelats en gång.

När man genom 1970 års ändring av hyreslagen avstod från säsongbetonade avtal genom att stärka hyresgästernas uppsägningsskydd och begränsa de grunder på vilka tidsbestämda hyresavtal kan ingås för bostadslägenheters vidkommande, ändrades hyresförhållandet som avser bostadslägenheter i regel så att det gäller tills vidare och uppsägning var inte längre möjlig utan hyresgästens samtycke utom i sådana fall som uttryckligen nämns i lagen. Dessa effektiva uppsägningsgrunder är enligt 1987 års lag att hyresvärden behöver bostaden för sig själv, en familjemedlem eller någon annan nära anhörig eller en anställd eller för näring som han själv eller en medlem av hans familj idkar, att han måste sälja lägenheten för att skaffa sig en lägenhet som motsvarar hans skäliga behov av bostad, eller att någon annan med dessa jämförbar orsak eller någon annan synnerligen vägande orsak föreligger för uppsägningen. I ett hyresförhållande som avser en arbetsbostad berättigar upphörandet av arbetsförhållandet också till uppsägning av hyresavtalet.

I hyresförhållanden som omfattas av regleringen skall hyresvärden då han säger upp avtalet meddela inte endast uppsägningsgrunden utan också upplysa hyresgästen skriftligen om hyresgästens uppsägningsskydd, vilket omfattar rätten att inom 14 dagar från den dag då uppsägningstiden börjar skriftligen bestrida uppsägningsgrunden. Om hyresgästen gör detta och hyresvärden önskar vidhålla uppsägningen, måste hyresvärden likaså inom tre månader från dagen för uppsägningstidens början väcka talan för att få uppsägningsgrundens riktighet utredd. Både vid denna rättegång och ännu vid en rättegång som gäller vräkning kan hyresgästen yrka på framskjutande av flyttningsdagen, och om han vid den sistnämnda rättegången lyckas visa att uppsägningsgrunden inte är riktig, skall domstolen förklara att uppsägningen är utan verkan, även om hyresgästen inte hade bestridit uppsägningen.

Förstärkningen av hyresgästernas uppsägningsskydd och den omständigheten att avtalen blev sådana som gäller tills vidare balanserades i tiden genom att man i lagen införde stadganden om hyresvärdens rätt att ensidigt ändra hyran medan hyresförhållandet varade. Den reglering som inleddes 1968 åsidosatte dock denna rätt, med undantag för det nyare bostadsbeståndet. Den reglering som infördes 1974 har sedermera styrt bl.a. denna hyresvärden tillkommande rätt att ensidigt höja hyran medan hyresförhållandet varar och gör det numera på ovan beskrivet sätt i fråga om det bostadsbestånd som omfattas av regleringen.

Vid ingången av 1991 gjorde man det lättare att också ingå tidsbestämda avtal i fråga om det bostadsbestånd som omfattas av regleringen. Ett tillfälligt hyresavtal kan ingås för högst två år och i fråga om ett avtal som har ingåtts för minst fem år behöver det inte i avtalet

anges någon grund för ingående av avtalet eller för dess upphörande. När det däremot är fråga om ett avtal som avses vara i kraft längre tid än två år men mindre än fem år, krävs det alltjämt att den grund för upphörande som berättigar till uppsägning av ett avtal som gäller tills vidare skall konstateras i avtalet, om det är meningen att avtalet skall ingås för viss tid.

2.2.3.3. Avtal som inte omfattas av regleringen

Från ingången av 1991 hör de bostäder som har blivit färdiga den 1 januari eller därefter i S:t Michels, Kuopio, Norra Karelens, Vasa, Mellersta Finlands, Uleåborgs och Lapplands län, med undantag för städerna Kuopio, Joensuu, Vasa, Jyväskylä, Uleåborg och Rovaniemi, till det bostadsbestånd som är fritt från regleringen. Oberoende av var lägenheten finns och vilket år den har blivit färdig befrias de avtal som ingås den 1 februari 1992 eller senare från regleringen. Undantag från detta utgör avtal som gäller lägenheter som i början av februari 1992 och omedelbart innan ett nytt avtal ingicks redan var i samma hyresgästs besittning. Det bostadsbestånd som är fritt från hyresreglering ökar således i hela landet i takt med att nya avtal har ingåtts.

Hyrorna för bostäder som är fria från regleringen bestäms genom överenskommelse såväl när hyresavtalet ingås som medan hyresförhållandet varar. Hyresvärden har således inte någon ensidig rätt att höja hyran under pågående avtalsförhållande, om inte detta har överenskommits mellan avtalsparterna.

Lagen om ändring av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor trädde också i kraft vid ingången av februari 1992. Nämnda lag tillämpas inte på hyresavtal som avser bostadslägenheter som är befriade från regleringen, om hyresavtalet gäller tills vidare eller har uppgjorts för minst tre år. Nu kan en justering av hyran i dessa avtal bindas till olika index och kombinationer av index. Hyresutvecklingen kan bindas också till annat än levnadskostnadsindex, t.ex. till ändringarna i konsumentprisindex, byggnadskostnadsindex eller förtjänstnivåindex. Hyran kan också bindas till indexförändringen till 100 procent och det är inte nödvändigt att lämna mellanår under vilka indexgottgörelse inte får beaktas eller får beaktas endast delvis. Det är också möjligt att använda andra justeringsvillkor som baserar sig på kostnadsförändringar. Det är också tillåtet med avtalsvillkor som innebär en justering av hyran med en viss avtalad procent eller med ett belopp som motsvarar de allmänna anvisningarna om hyreshöjning. Hyresutvecklingen kan också bindas till kursen för en utländsk valuta. När hyresavtal ingås kan man således nu fritt komma överens om det sätt på vilket hyran justeras och hur en hyreshöjning bestäms.

En indexklausuls struktur har nu också ännu större betydelse än tidigare. Vissa av de index till vilka det är naturligt att binda hyresutvecklingen har sjunkit under senare tid. Därför kan man i syfte att bevara hyrans nominella värde t.ex. komma överens om att hyran höjs enligt indexändringen, eller utöver indexjusteringen komma överens om någon annan minimijustering som alltid är positiv och således höjer den hyra som uppbärs. Det är således skäl att fästa uppmärksamhet vid vilket index som väljs, dvs. vid vilken utveckling indexet mäter samt enligt vilka nyttigheters prisändringar och enligt vilka principer själva indexet görs upp och huruvida dessa uppgifter har någon betydelse för hyresförhållandet. Frågan om vem som gör upp indexet och hur ofta det sker är också viktig.

I ett tidsbundet hyresförhållande som enligt avtal skall pågå kortare tid än tre år får hyresbeloppet inte bindas till index och i avtalet får inte heller tas in något annat villkor enligt vilket hyran bestäms medan hyresförhållandet varar. Hyran kan justeras endast genom särskild överenskommelse för varje justering.

Dessa möjligheter och begränsningar av möjligheten att använda index bygger på lagen om begränsning av användningen av indexvillkor och på den ändring av lagen som trädde i kraft i början av februari 1992. Därefter har en ny lag getts och den trädde i kraft vid ingången av 1993 och gäller till utgången av 1994. Också den nya lagen tillåter den ovan beskrivna avtalsfriheten. I likhet med den ändring som trädde i kraft i februari 1992 tillåter den nya lagen att det tas in indexklausuler eller någon annan hyresjusteringsklausul i ett redan befintligt avtal som inte berörs av hyresreglering, under förutsättning att det är fråga om ett avtal som gäller tills vidare eller ett tidsbundet avtal som har ingåtts för minst tre år. I ett avtal som berörs av hyresreglering kan det inte tas in någon indexklausul eller någon annan klausul om justering av hyran.

I alla händelser har det inte under 1993 och 1994 giltigt kunnat tas in i avtalen sådana villkor som strider mot lagen om begränsning av användningen av indexvillkor. Dylika villkor är utan verkan. Av detta följer att hyresvärden ännu efter att avtalsförhållandet har upphört kan bli tvungen att betala tillbaka till hyresgästen hela eller en del av en hyra som har betalats enligt ett lagstridigt avtalsvillkor, om hyresgästen kräver det. Om så sker blir hyran för hyrestiden i praktiken sådan den ursprungligen hade överenskommits när avtalet ingicks, även om man av avtalsvillkoret kan dra den slutsatsen att avsikten hade varit att hyran skulle höjas under avtalsförhållandets lopp.

Också hyresförhållandets längd kan avtalas fritt. Uppsägningstiderna är samma som för de hyresförhållanden som omfattas av regleringssystemet. Uppsägningsförfarandet är emellertid lite annorlunda och en uppsägning från hyresvärdens sida leder, om det finns godtagbar grund för den, alltid till att hyresavtalet upphör. Ett avtal kan sägas upp i syfte att justera hyran, men en uppsägning som syftar till att få upp hyran till en oskälig nivå kan på hyresgästens yrkande av domstolen förklaras vara utan verkan. Detta kan ske också annars, om uppsägningen är oskälig på något annat sätt och saknar godtagbar grund. Uppsägningsgrunder som är godtagbara i hyresförhållanden som omfattas av regleringen är godtagbara också när det gäller det bostadsbestånd som är fritt från regleringen. En hyresgäst är alltid berättigad till skadestånd på grund av en uppsägning som saknar godtagbar grund, men hyresgästen kan i ovan nämnda fall alternativt i domstol få uppsägningen förklarad vara utan verkan.

Även om hyrorna justeras genom överenskommelse kan det hända att den hyra som hyresgästen kommit överens om är oskäligt hög. Domstolen kan även i dessa fall sänka hyran, om den är avsevärt högre än den gängse hyran för motsvarande bostadslägenheter på samma ort.

Statsrådets rätt att sänka hyrorna gäller under samma förutsättningar både det bostadsbestånd som är fritt från reglering och det som omfattas av sådan.

När det gäller det bostadsbestånd som är fritt från regleringen får hyresgästen skydd också när ett tidsbundet avtal upphör, vilket inte är fallet i fråga om bostäder som omfattas av regleringen. Om hyresvärden vägrar fortsätta avtalet utan ett sådant skäl som i hyreslagen betraktas som godtagbart har hyresgästen rätt till ersättning för reparations- och ändringsarbeten som har höjt lägenhetens värde, om hyresgästen har haft rätt att utföra dessa arbeten.

2.2.3.4. Skälig hyra, sänkning av hyran och återbäring av överbetald hyra i reglerade respektive avreglerade avtalsförhållanden

En hyra som uppbärs för en bostadslägenhet och som inte är skälig kan ändras genom domstolens beslut. I ingetdera systemet kan domstolen ändra hyran, om den endast i ringa mån avviker från den hyra som skall anses som skälig. En alltför låg hyra kan inom regleringssystemet höjas på basis av talan som har väckts av hyresvärden. Inom båda systemen kan en oskälig hyra på yrkande av hyresgästen sänkas och bestämmas att den överbetalda hyran för högst två år skall återbäras, och när det gäller olaglig höjning inom regleringssystemet t.o.m. för tre år.

Inom regleringssystemet måste talan väckas medan hyresförhållandet pågår, men när saken gäller olaglig höjning kan talan väckas ännu inom ett år efter att hyresförhållandet har upphört. I fråga om det bostadsbestånd som är fritt från reglering kan talan väckas antingen medan hyresförhållandet pågår eller inom tre år efter att det har upphört. När domstolen sänker hyran tar den på tjänstens vägnar ställning till huruvida överbetald hyra skall återbäras. Inom regleringssystemet leder en sådan ensidig hyreshöjning från hyresvärdens sida som inte har fastställts av domstolen, dvs. en olaglig höjning, dock inte till hyressänkning och återbäring, om inte den hyra som uppburits också har varit oskälig. Inom det regleringsfria systemet kan det inte uppstå någon dylik fråga om höjning som har skett utan domstolens fastställelse.

Inom båda systemen bestäms en skälig hyra utgående från de hyror som i allmänhet betalas på orten för lägenheter med motsvarande hyresvärde. Den skäliga hyran bestäms således enligt lägenhetens storlek, läge, skick, utrustningsnivå och andra egenskaper samt enligt de fördelar och nackdelar som är förbundna med lägenheten, allt enligt hur dessa egenskaper vid den aktuella tidpunkten uppskattas på orten.

Hyrans skälighet bestäms individuellt och inte enligt beräkningsuppgifter eller riktvärden, även om de allmänna anvisningarna om hyresnivån och hyreshöjningar beaktas vid beslutsfattandet. Bedömningen av skäligheten påverkas inte heller av byggnadskostnaderna för lägenheten, av hur anskaffningen har finansierats eller av andra motsvarande faktorer, om de inte också påverkar lägenhetens hyresvärde. Utvecklingen av det skäliga hyresbeloppet påverkas mest av hur en lägenhets olika egenskaper uppskattas vid den aktuella tidpunkten.

2.2.4. Bostäder med statliga lån och räntestöd

2.2.4.1. Tillämpningstiden för hyreslagen och aravalagstiftningen

Hyreslagen gäller också de hyresförhållanden där det har uthyrts en bostad som har finansierats med statliga lån. Hyreslagen reglerar även i dessa avtalsförhållanden rättigheterna och skyldigheterna för parterna i ett hyresförhållande och för dem vilkas rätt härrör från dessa parter, med undantag för nedan nämnda begränsningar som närmast gäller hyran.

Den omständigheten att en bostad har finansierats med statliga lån har beaktats i hyreslagen, emedan användningen av statliga medel har ett visst syfte och man också genom hyreslagens stadganden har velat säkerställa att detta syfte nås. Stadgandena i 25, 36 och 43 §§ hyreslagen är sådana. Dessa stadganden gäller endast sådana lägenheter på vilka lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) skall tillämpas och vilkas hyra skall bestämmas enligt 7 § i nämnda lag. Lagen trädde i kraft den 1 januari 1994. Nämnda stadganden skall tillämpas en viss tid, varefter hyresförhållandet helt lyder under hyreslagen. Dessa stadganden begränsar hyresvärdens handlingsfrihet för att det bostadsbestånd som har finansierats med statliga lån skall användas enligt det syfte som i aravalagstiftningen har uppställts för beviljande av lånen.

Hyra som överstiger vad som är skäligt bör dock inte få uppbäras heller i de hyresförhållanden där användningen av lägenheten regleras i aravalagstiftningen. I dessa hyresförhållanden kan hyresgästen vid domstol också åberopa att hyran överstiger den maximihyra som bestäms enligt nämnda 7 § och således få sin hyra nedsatt så att den motsvarar vad som stadgas i 7 §. Maximihyresnormen har utarbetats med sikte på att hyreshusens utgifter skall kunna täckas med de uppburna hyrorna och med husens eventuella övriga intäkter.

2.2.4.2. Hur de ändringar av hyreslagen som har trätt i kraft 1991 och 1992 inverkar på hyresförhållanden som avser statsunderstödda bostäder

I fråga om hyresförhållanden som avser lägenheter för vilka statligt lån har beviljats inverkar de ändringar av hyreslagen som trädde i kraft 1991 och 1992 dels på hyresgästens besittningsskydd och på möjligheterna att avtala om hyresförhållandets längd, men också på hur hyran bestäms. Nämnda ändringar av hyreslagen och lagen om begränsning av användningen av indexvillkor gäller till alla delar i fråga om lägenheter för vilka lån har beviljats och som inte i något skede alls har omfattats av de användnings- och överlåtelsebegränsningar som avses i 15 f § lagen om bostadsproduktion eller i 22 § lagen om grundförbättring av bostäder eller som inte omfattas av den lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som trädde i kraft vid ingången av 1994, om avtalet inte omfattas av regleringen.

Om en uthyrd lägenhet som skall användas som aravahyresbostad således har blivit färdig den 1 januari 1991 eller senare och är belägen i S:t Michels, Kuopio, Norra Karelens, Vasa, Mellersta Finlands, Uleåborgs eller Lapplands län, med undantag för städerna Kuopio, Joensuu, Vasa, Jyväskylä, Uleåborg och Rovaniemi, har de normer som gäller besittningsskyddet ändrats redan vid ingången av 1991 och är således annorlunda än i fråga om bostäder för vilka statligt lån har beviljats och som omfattas av reglering. Om avtalet har ingåtts den 1 februari 1992 eller senare, är också sådana bostäder för vilka statligt lån har beviljats fira från den besittningsskyddssystem som hörde till regleringen, oberoende av var bostaden är belägen. Detta bostadsbestånd ökar således genom att nya avtal ingås. Avtalet omfattas dock av det besittningsskydd som hör till regleringen, om lägenheten hyrs ut till en hyresgäst som med stöd av ett avtal som hade ingåtts före februari 1992 hade den i sin

besittning omedelbart före det nya avtalet ingicks.

De ändringar som trädde i kraft vid ingången av 1991 ändrade också grunderna för ingående av tidsbundna avtal i fråga om sådana hyresförhållanden som blev kvar inom ramen för regleringen. Ändringen gällde också hyresbostäder för vilka statligt lån har beviljats. Inom den sfär som är befriad från regleringen behövs det inga särskilda grunder för att ingå eller avsluta ett tidsbestämt avtal.

I fråga om lägenheter som omfattas av regleringen och skall användas som aravahyresbostäder är hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtalet mera begränsad än när det gäller andra hyresförhållanden. Detta har dels fram till utgången av 1993 berott på hyreslagen men också på att bostäderna har varit avsedda att användas som hyresbostäder och på ägarstrukturen. Största delen av de grunder som anges i 53 § hyreslagen skulle därför inte heller i praktiken ha kommit i fråga som uppsägningsgrunder, emedan sådana situationer inte brukar förekomma i hyresförhållanden som gäller aravabostäder, om dessa bostäder används på det sätt som aravalagstiftningen förutsätter. På grund av den struktur 53 § hyreslagen har är alla uppsägningsgrunder som hyresgästen godkänner effektiva också i aravahyresförhållanden. Även upphörande av anställningsförhållandet ger hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet för en sådan arbetsbostad.

I fråga om aravahyresbostäder som omfattas av regleringen kan det angående avtalen om dessa, jämfört med andra avtal som omfattas av regleringen, konstateras att hyresgästen har rätt att säga upp ett avtal som gäller tills vidare också på sådana grunder som inte kommer i fråga i andra avtalsförhållanden som omfattas av regleringen, om hyresgästen vill fortsätta att besitta lägenheten. Redan i motiveringen till 1970 års lagändring och senare också i motiveringen till 1987 års hyreslag har det konstaterats att också den omständigheten att bostaden är finansierad med allmänna medel och avsedd att användas som bostad för en befolkning som uppfyller vissa kriterier kommer i fråga som uppsägningsgrund. I praktiken har nämnda omständighet inte haft någon nämnvärd betydelse som uppsägningsgrund för avtal som gäller tills vidare, men som grund för ingående av avtal för viss tid har den haft en mycket stor betydelse. Hyresförhållanden som gäller studie- och stödbostäder är i allmänhet enligt avtal i kraft en viss tid. Avtalen har ingåtts på viss tid uttryckligen för att lägenheterna skall reserveras endast för dem som hör till en sådan specialgrupp.

Under den tid regleringen varar och i fråga om sådana aravahyresbostäder som alltjämt omfattas av regleringen sker uppsägningen av avtalen, inklusive de därtill anslutna förfarandet med bestridanden och rättegång för utredning av grunden för uppsägning, på samma sätt som i fråga om andra avtalsförhållanden som omfattas av regleringen.

I aravahyresförhållanden som inte omfattas av regleringen bestäms uppsägningen som åtgärd och uppsägningsskyddet enligt samma stadganden som i fråga om andra avtalsförhållanden som inte omfattas av regleringen. I praktiken kan situationen dock vara mycket olika beroende på skyldigheten att använda aravahyreshusen på ett bestämt sätt och på ägarstrukturen. Oberoende av att samma stadganden gäller, blir det således både i praktiken och i teorin fråga om olika situationer och orsaker som kan utgöra godtagbara uppsägningsgrunder.

Också i fråga om hyresbostäder med statliga lån bör det således efter de nämnda lagändringarna beaktas att bl.a. uppsägningen av avtalet regleras av olika tvingande stadganden beroende på var bostaden är belägen, när avtalet har ingåtts och eventuellt när bostaden har blivit färdig. Detta aktualiseras senast när skyldigheten att använda lägenheten som aravahyresbostad upphör eller redan tidigare, om den tid för vilken lånet har beviljats löper ut före det. Den tid då maximihyresnormen skall tillämpas har fastställts i 3 § 4 mom. lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, som trädde i kraft vid ingången av 1994.

Aravalagstiftningens maximihyresnorm gäller bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar och de hyror som uppbärs hos hyresgästerna, oberoende av om avtalet omfattas av regleringen eller är fri från den. Den tid då användnings- och överlåtelsebegränsningarna gäller kan vara längre än den tid under vilken maximihyresnormen skall tillämpas. Under den tid en lägenhet lyder under bestämmelserna om aravahyra gäller de stadgandena om höjning av hyran, skälig hyra, sänkning av oskälig hyra och återbäring av överbetald hyra som finns i hyreslagen (27,

32—36 §§) både sådana aravahyresbostäder som omfattas av regleringen och sådana som är fria från den. Om meddelande angående höjning av hyran och om när höjningen träder i kraft stadgas i 36 § hyreslagen. En hyreshöjning träder i kraft tidigast vid ingången av den hyresbetalningsperiod som börjar sedan två månader har förflutit från det meddelandet gavs. Meddelandet om hyreshöjning skall ges skriftligen och i det skall grunden för höjningen och den nya hyran anges. Ändringar som gäller ersättningar för förbrukningskostnader behöver dock inte meddelas, om det har överenskommits att ersättning för den förmån som avses betalas enligt förbrukning, men förbrukningen skall meddelas.

Från 1980 har hyreshus som har uppförts med hyreshuslån varit underkastade användnings- och överlåtelsebegränsningar under 45 år, men före det har lån beviljats för hyreshusproduktion i fråga om vilken begränsningstiden varar endast under den tid för vilken lånet har beviljats. Om lånevillkoren för ett sådant hus har ändrats kan det hända att statslånet inte har återbetalats ännu när användningsbegränsningarna upphör att gälla och hyran således inte längre bestäms enligt aravareglerna. Efter några år finns det på marknaden bostäder för vilkas vidkommande begränsningstiden har löpt ut. När det nu i fråga om sådana hus ingås avtal som antingen skall vara i kraft tills vidare eller en viss tid och därvid överskrider tiden för användningsskyldigheten, är det skäl att beakta detta redan när avtalet ingås. Parterna i hyresförhållandet borde således redan nu komma överens om hur hyran justeras sedan då hyresförhållandet inte längre berörs av användningsskyldigheten och aravalagstiftningens maximihyresnorm. Ingenting hindrar att man kommer överens om att i avtalsförhållandet bestämma hyran enligt aravasystemet även efter att användningsskyldigheten har upphört, men då grundar sig det sätt på vilket hyran bestäms således på avtal och inte på aravalagstiftningen. Har man underlåtit att avtala om något förblir hyran samma som tidigare, om man inte lyckas komma överens om något annat.

Efter aravalagstiftningsreformen har hyresgästerna i aravahyresbostäder, både i hyresreglerade och i icke hyresreglerade avtalsförhållanden, rätt att kräva att hyran är både skälig enligt hyreslagen och i överensstämmelse med nämnda maximinorm. Vid behov kan saken utredas i domstol och hyresgästen kan väcka talan för att få sin hyra sänkt om den överskrider någondera normen, och kan därvid dels få hyran sänkt och dessutom få de överbetalda hyrorna återburna.

Av den användningsskyldighet som gäller för aravabostäder följer också att ett ägarbyte, vare sig det sker på grund av exekutiv auktion, klandertalan eller inlösen, angående vilka det stadgas i 41 och 42 §§ hyreslagen, inte berättigar till hävning av hyresavtalet under den tid lägenheten omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravalagen. Detta stadgande i 43 § hyreslagen gäller både sådana hyresavtal avseende aravahyresbostäder som är underkastade hyresreglering och sådana som inte är det. Av statens medel betalas också räntestöd för uppförande, anskaffning eller grundlig reparation av hyresbostäder. Dessa räntestödslån har beviljats på 10 år, och från ingången av 1994 har det också blivit möjligt att bevilja mindre räntestödslån med ca 20 års lånetid. Hyrorna för de räntestödda bostäderna bestäms helt enligt hyreslagen.

I fråga om annan bostadsproduktion med statliga lån, t.ex. ägarbostäder där husägaren eller aktieägaren är hyresvärd eller i bostadsrättshus där husägaren eller bostadsrättshavaren är hyresvärd, är hyresförhållandet helt underkastat hyreslagen. I samband med den aravalagstifningsreform som trädde i kraft vid ingången av 1994 slopades användningsbegränsningarna i fråga om aravaägarbostäderna. Också sådana bostäder kan således framgent förekomma på hyresmarknaden i allt större omfattning, och hyresförhållanden som gäller dem omfattas helt av hyreslagen.

2.3. Avregleringens inverkan på hyresbostadsbeståndet

Statistikcentralen och befolkningsregistercentralen har på uppdrag av miljöministeriet utrett avregleringens inverkan på hyrorna och hyresmarknaden. Undersökningsresultaten har publicerats i miljöministeriets bostads- och byggnadsavdelnings serie Statistisk undersökning 1/93 samt av statistikcentralen under rubriken Nya hyreskontrakt, augusti 1993 och 1994 (Uudet vuokrasuhteet, tilastoselvitys maksettujen vuokrien kehityksestä). Även om man i utredningarna huvudsakligen utredde hyresutvecklingen fick man också andra uppgifter om

avregleringens effekter. Utredningarna omfattade det fritt finansierade och det räntestödda bostadsbeståndet under det andra skedet av upplösningen av regleringen. På motsvarande sätt hade hyror som var fria från regleringen undersökts redan i augusti 1992.

I fråga om avregleringens inverkan på antalet hyresbostäder kunde det konstateras att det från februari 1992 till utgången av januari 1993 hade kommit ca 21 000 nya fritt finansierade och räntestödda hyresbostäder på marknaden, 1993 ca 17 000 och under första hälften av 1994 redan ca 8 000 bostäder, medan ökningen för hela året enligt statistikcentralens bedömning var över 15 000 bostäder. Under granskningsperioden omvandlades och omvandlas dock ca 15 000 hyresbostäder till ägarbostäder. År 1992 var nettoökningen ca 15 000 hyresbostäder, 1993 ca 11 000 bostäder, under första hälften av 1994 redan ca 4 500 och under hela året uppskattningsvis 9 000—9 500 bostäder. Under den tid regleringen har avvecklats har det även enligt en försiktig uppskattning således kommit ca 45 000 hyresbostäder på marknaden. När de lägenheter som upphört att vara hyresbostäder tas med i beräkningen, har hyresbostadsbeståndet ökat med ca 30 000 bostäder under den tid avregleringen har pågått.

Från det första skedet av avregleringen och lindringen av regleringen från 1991 till 1992 ökade hyresbostadsbeståndet med ca 26 500 bostäder.

Hyresutvecklingen och hyresnivån i fråga om fritt finansierade och räntestödda bostäder har i utredningen också jämförts med de förändringar som har skett i fråga om hyresförhållanden som omfattas av regleringen. I de hyresförhållanden som omfattas av regleringen har hyrorna höjts i snabbare takt än i hyresförhållanden som inte omfattas av regleringen. De sistnämnda hyrorna höjdes under ett år, från augusti 1992 till augusti 1993, med i genomsnitt endast 1,1 procent i hela landet, när förändringen i levnadskostnadsindex under samma tid var 2,1 procent. De hyror som är fria från regleringen har under ett år, från augusti 1993 till augusti 1994, i hela landet stigit i genomsnitt med endast 0,9 procent, medan ändringen i levnadskostnadsindex var 1,9 procent under samma period. Ändringen av hyrorna i hela det fritt finansierade bostadsbeståndet, av vilket ca hälften ännu omfattas av regleringen, var enligt hyresenkäten 2,1 procent i hela landet under perioden april 1993 — april 1994.

Med undantag för små orter sjönk de fria hyrorna, när den hyra som i hyresförhållanden som baserar sig på avtal som har ingåtts efter 1992 jämförs med den hyra som 1992 uppbars i hyresförhållanden som baserade sig på avtal som hade ingåtts före juli 1992 men som inte omfattades av regleringen. I de större kommunerna var minskningen i genomsnitt ca 3,3 procent och i kommuner med 60 000—100 000 invånare var hyrorna ca 1,8 procent lägre än året innan. I kommuner med mindre än 60 000 invånare förblev hyrorna nästan oförändrade, men i kommuner med mindre än 20 000 invånare steg de nya hyrorna mera än inflationen.

När de hyror som uppbars i augusti 1992 jämförs med hyrorna för samma bostäder i augusti 1993, konstateras det att hyrorna har stigit med i genomsnitt 1,1 procent i hela landet, med 0,5 procent i kommuner med över 100 000 invånare och med ca 2,3 procent i kommuner med mindre än 60 000 invånare, men sjunkit med ca 0,70 procent i kommuner med 60 000—100 000 invånare.

Vid en jämförelse av hur hyrorna för samma bostäder som inte omfattas av regleringen utvecklades mellan augusti 1993 och augusti 1994 kan det konstateras att hyrorna i hela landet har stigit med endast ca hälften av stegringen av levnadskostnadsindex under samma granskningsperiod. Vid en jämförelse utgående från kommunens storlek framkommer det att förändringen i fråga om icke reglerade hyror i små kommuner med mindre än 20 000 invånare var nästan likadan som förändringen i levnadskostnadsindex, men i medelstora kommuner steg hyrorna i genomsnitt 2—3 procent och i stora kommuner med över 100 000 invånare sjönk hyrorna i medeltal 2,2 procent.

I de nyaste avtalen, som har ingåtts mellan juli 1993 och juni 1994, var hyrorna i hela landet i augusti 1994 på samma nivå som hyrorna i de hyresförhållanden där avtalet hade ingåtts ett år tidigare, men vid en jämförelse enligt ovan nämnda kommunklassificering har det skett små förändringar på mindre än en procent, utom i fråga om kommuner med 20 000—60 000 invånare, där hyrorna har stigit med 1,5 procent. Även denna förändring är dock mindre än förändringen i levnadskostnadsindex under samma granskningsperiod.

I fråga om hela det avtalsbestånd som är fritt från regleringen har hyrorna således ändrats

synnerligen lite från augusti 1993 till augusti 1994. På medelstora orter med 20 000—100 000 invånare har kvadratmeterhyrorna stigit med ca 45—72 penni. Uttryckt i procent är denna stegring 1,1—1,8 procent.

Allt som allt har kvadratmeterhyrorna för bostäder som är fria från regleringen således varit nästan oförändrade. De höga hyrorna i de större städerna har sjunkit något och på små och medelstora orter har hyrorna visat en något stigande tendens. De genomsnittliga kvadratmeterhyrorna varierade i hela landet mellan ca 50 mark och 36 mark. På små orter är hyresnivån ca 10—13 mark lägre per månad än i de stora städerna. Kvadratmeterhyrorna i augusti 1993 och 1994 samt frågan om hurdana dessa hyror i icke reglerade avtalsförhållanden var i olika delar av landet, resultaten av den allmänna hyresenkäten från 1993 och 1994 samt beloppen av de hyror för vilka betalades bostadsbidrag i augusti 1993 och i oktober 1994 har utretts i bilagorna 2—7.

Ca 62 procent av hyresvärdarna för fritt finansierade och räntestödda bostäder som var fria från regleringen var privatpersoner. Endast ca 2 procent var dödsbon. Ca 10 procent av hyresvärdarna utgjordes av ett hussbolag, men enligt den utredning som gjorts för 1994 års vidkommande hade företagens andel minskat från 15 procent till 12 procent jämfört med resultaten av utredningen för 1993. Enligt utredningen för 1993 var en stiftelse eller någon annan instans hyresvärd i 10 procent av fallen och enligt utredningen för 1994 i 12 procent av fallen. Jämfört med 1992 har privatpersonernas andel av hyresvärdarna ökat något.

Statistikcentralen har också utrett de hyror som har begärts och jämfört dem med de hyror som uppbärs i avtalsförhållanden. De begärda hyrorna verkar 1993 ha kvarstått nästan på samma nivå som 1992. De hyror som begärs har utretts sedan 1990 och det har kunnat konstateras att de har sjunkit under den tid som har förlöpt sedan dess. De hyror som uppbärs i avtalsförhållandena är alltjämt ca 10 procent lägre än de begärda hyrorna har varit, men det finns också avtal i vilka den överenskomna hyran motsvarar den begärda hyran.

Man fick också uppgifter om hyresförhållandenas längd. Enligt 1993 års utredning hade ca 84 procent av hyresavtalen ingåtts så att de gäller tills vidare och endast 16 procent på viss tid. Enligt 1994 års utredning hade det ingåtts något flera avtal som gäller tills vidare, dvs. 89 procent, när däremot endast 11 procent av avtalen hade ingåtts för viss tid. Antalet avtal som har ingåtts så att de gäller tills vidare hade således enligt 1994 års utredning ökat med sju procentenheter jämfört med läget 1992. Den tid för vilken de tidsbundna avtalen hade ingåtts var enligt 1993 års utredning i genomsnitt ca 1 år 8 månader, och i jämförelse med situationen 1992 hade tiden ökat med fyra månader. Enligt 1994 års utredning hade dock giltighetstiden för de tidsbundna avtalen allmänt taget blivit fyra månader kortare och är nu igen i genomsnitt ett år och fyra månader.

I 60 procent av fallen hade grunden för hyresjustering inte nämnts. I 21—22 procent av avtalen fanns det en indexklausul som justeringsgrund, i 5—6 procent av avtalen en mark- eller procentklausul och i 13 procent av avtalen övriga slag av justeringsklausuler. Användningen av indexklausul hade ökat med sex procentenheter jämfört med läget 1992. Andelen sådana avtal i vilka det inte hade överenskommits någonting om justering av hyran eller i fråga om vilka man inte visste något om detta hade dock minskat med ca 10 procent jämfört med situationen 1992.

I fråga om fritt finansierade och räntestödda bostäder fördelade sig hyresbostäderna på olika typer av hus såväl enligt 1993 års som enligt 1994 års undersökning nästan på samma sätt som 1992. Av de hyresavtal som var fria från regleringen gällde 82—83 procent lägenheter i höghus, 10 procent lägenheter i radhus och 6—7 procent lägenheter i småhus eller i andra byggnader. Av de avtal som hade ingåtts i fråga om lägenheter i hus som hade byggts före 1960 var 28—30 procent fria från regleringen, för hus som hade byggts 1960—1980 var motsvarande procent 48—49 och för hus som hade byggts efter 1980 var procenten 22—23.

2.4. Bedömning av nuläget

2.4.1. Bostadslägenheter

Den omständigheten att hyresbostadsbeståndet har ökat med nästan 45 000 hyresbostäder, som främst finns inom det bostadsbestånd som hade byggts före avregleringen inleddes, kan betraktas som ett klart tecken på avregleringens inverkan på uthyrningsverksamheten. Hyresbostadsbeståndet har ökat inte bara under 1992—1994, men också från 1991 till

1992, då avregleringens första skede pågick och regleringen lindrades. Under 1970—1990 försvann ett stort antal gamla och dåligt utrustade bostäder, främst bostäder i övre våningarna i egnahemshus, och denna minskning var i genomsnitt ca 10 000 bostäder per år. Minskningen kompenserades dock av en betydande nyproduktion av aravahyresbostäder. Det beräknas att hyresbostadsbeståndet hösten 1994 består av ca 620 000 bostäder, av vilka ca hälften är aravahyresbostäder.

Begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse av aravahyresbostäder är nuförtiden i kraft i 45 år, men i fråga om lån som har beviljats före 1980 gäller begränsningarna under den tid för vilken lånet har beviljats, dvs. i allmänhet ca 25 år. Hus med lån som har beviljats före 1980 blir således redan 1996 fria från användnings- och överlåtelsebegränsningarna samt från skyldigheten att iaktta maximinormen angående aravahyror. År 1996 frigörs ca 16 000 bostäder från begränsningarna, år 2 000 finns det redan över 90 000 bostäder som har befriats från begränsningarna och 2 015 är antalet bostäder som har befriats från begränsningar ca 200 000. Hyrorna för dessa bostäder bestäms därefter enligt hyreslagen, och det är således nödvändigt att utreda om avtalet omfattas av regleringen eller inte, för att man skall kunna veta hur det skall uppsägas eller hur hyran skall justeras. Också när det gäller aravahyresbostäder ökar det bostadsbestånd som är fritt från regleringen huvudsakligen genom att avtal ingås, och efter år 2 000 torde största delen av avtalen vara fria från regleringen, trots att det ännu då också kan finna sådana som avtal omfattas av regleringen, emedan hyresgästerna inte byts särdeles ofta i aravahyreslägenheter. Redan nu bör man fästa uppmärksamhet vid detta när avtal ingås och därvid, med tanke på den tiden, komma överens om hur hyran skall justeras.

Både när det gäller fritt finansierade hyreshus och när det gäller aravahyreshus kan en ägare, när det gäller ett och samma hus, ha både sådana avtal som omfattas av reglering och sådana som inte omfattas av reglering och i fråga om vilka det bl.a. skall iakttas olika uppsägningsförfaranden. Också det sätt på vilket hyran bestäms är olika.

Med hänsyn till att hyresnivån har stigit mera när det gäller avtal som omfattas av regleringen än när det gäller avtal som är fria från den, och att det inte finns några betydande skillnader i hyresnivåerna när man jämför de genomsnittliga hyrorna med varandra, har man i samband med att hyreslagsreformen övervägt möjligheten att slopa regleringen i fråga om de avtal som är i kraft. Det nuvarande systemet med dubbla normer är besvärligt både för hyresgästerna och för hyresvärdarna, men också för domstolarna, även om varje avtal underlyder antingen de normer som gäller för avtal som underlyder reglering eller de normer som gäller för avtal som är fria från regleringen. I fråga om hur hyran bestäms kan ett avtal dock under en viss tid omfattas av bestämmelserna angående aravahyror eller underlyda de regelverk som gäller statens personalbostäder.

Den årliga ökning av utbudet av hyresbostäder som har ägt rum under det tid avregleringen har pågått motsvarar en årlig produktion av aravahyresbostäder som årligen skulle ha krävt flera miljarder mark. I detta avseende kan avregleringen ses som en åtgärd till fromma för dem som skulle vilja bo på hyra. Slopandet av regleringen på det sätt som det har skett kan även ur statshushållningens synvinkel ses som en motiverad åtgärd. Om regleringen slopas också i fråga om de avtal som ännu omfattas av den, kan hyresgästen och hyresvärden sinsemellan komma överens om nya förpliktelser och rättigheter. I avtalsförhållanden som är fria från reglering kan hyresförhållandets längd fritt överenskommas. Även hyran och hur den bestäms kan avtalas fritt. För närvarande begränsas denna avtalsfrihet ännu i någon mån av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor, men dess giltighetstid upphör vid utgången av 1994. De hyror som har begärts har i allmänhet också varit högre än de hyror om vilka man har kommit överens i avtalen. Ställningen för dem som blir hyresgäster har således blivit mera jämlik i förhållande till hyresvärden när överenskommelse om avtalsvillkoren ingås.

2.4.2. Affärslokaler

Det finns inte heltäckande uppgifter om antalet utrymmen som uthyrts för annat än boende. Enligt statistikcentralens statistik över verksamhetslokaler fanns det vid utgången av 1990 181 208 dylika lokaler. Besittningen av 46 procent av dessa grundade sig på hyresavtal. En verksamhetslokal var oftare hyrd än ägd av

innehavaren. Det fanns ca 20,6 milj. kvadratkilometer verksamhetslokaler. Av detta utgjorde nästan 1/3 butiks-, inkvarterings- eller förplägnadslokaler, 1/4 industrilokaler och 1/5 kontors- eller administrationslokaler. Nästan 2/5 av de hyrda verksamhetslokalerna var butiks-, inkvarterings- eller förplägnadslokaler, nästan 1/3 kontors- och administrationslokaler och var tionde var en fabrikslokal. Fastigheter betraktades både på grund av hyresinkomsten och på grund av värdeökningen som betydande investeringsobjekt på 1980-talet. I mitten av decenniet kom också fastighetsinvesteringsbolagen på marknaden. I takt med den ekonomiska recessionen har fastigheternas priser och värden samt hyrorna sjunkit betydligt. Efter en livlig byggverksamhet och den därpå följande prisnedgången finns det således för närvarande ett klart överutbud på affärslokaler, vilket i sin tur leder till sänkt hyresnivå för lokaler som blir lediga — om man lyckas få dem uthyrda på nytt — och å andra sidan till krav på sänkta hyror i existerande hyresförhållanden. När hela beståndet av verksamhetslokaler beaktas kan det dock konstateras att den gällande hyresnivån inte har sjunkit lika klart.

Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor, som trädde i kraft vid ingången av 1993 och gäller också under 1994, begränsar numera endast rätten att överenskomma om hyran när hyresavtalet har ingåtts för kortare tid än tre år. I övriga avtal som gäller verksamhetslokaler har det således från 1993 varit möjligt att fritt komma överens om villkoren i hyresförhållandet och även om hyran. Även i ett existerande avtal som har gjorts så att det gäller tills vidare eller för minst tre år kan en klausul om justering av hyran tas in efter att nämnda lag har trätt i kraft, om parterna i avtalsförhållandet kommer överens om det. Detta har redan avspeglat sig i avtalspraxis och det kan konstateras att avtalsarrangemangen har blivit allt mångsidigare. Hyresavtal som gäller affärslokaler kan redan utgöra en del av mera omfattande arrangemang där den förväntade hyresavkastningen beaktas som en del av köpeskillingen och således spelar en central roll också när ett hyresavtal görs upp och det överenskoms om dess villkor. Den omständigheten att avtalspraxis har blivit mångsidigare märks också i olika köpcentras avtalspraxis. Hyresavtalen kan således innehålla element som sammanhänger med köpcentrets marknadsföring, affärsidé osv., och det är redan mycket vanligt att hyresbeloppet binds vid omsättningen.

De utrymmen som hyrs för annat än boende hyrs för behov som fastställs av parterna i hyresförhållandet och som är så varierande att det kan det anses förenlig med båda parterna intresse att avtalsfriheten ökas jämfört med hurdan den är enligt den gällande lagen, både i den situation då parterna kommer överens om de ursprungliga avtalsvillkoren och då dessa ändras. Detta kan motiveras också med att lagen om reglering av avtalsvillkor mellan näringsidkare (1062/93), som trädde i kraft vid ingången av 1994, kan tillämpas också på hyresavtal och villkoren i ett sådant, och att det således är möjligt att vid behov ingripa med stöd av lagen i oskäliga villkor genom att förbjuda att de används. Parterna i ett hyresförhållande som avser en affärslokal är ofta också i en mera jämlik ställning än parterna i ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet, vilket medför att lagen kan medge en större avtalsfrihet i fråga om affärslokaler. Dessutom bör det beaktas att ett hyresavtal som gäller en affärslokal är en form av affärskontrakt.

3. De viktigaste förslagen

3.1. Allmän översikt över de föreslagna ändringarna och reformlinjerna

3.1.1. Klarare lagstiftning

I den lagstiftning som gäller hyresavtalsförhållanden har det redan genom 1987 års lag gjorts en klar uppdelning enligt det ändamål för vilket lägenheten används. De erfarenheter man har av detta visar att denna differentiering ytterligare bör utökas både i fråga om stadgandenas innehåll och i fråga om stadgandenas placering i lagen. Tekniskt skulle saken kunna skötas så att det stiftas separata lagar dels om hyrning av bostadslägenheter och dels om hyrning av lägenheter som är avsedda för andra ändamål. Ett sådant förfaringssätt erbjuder också bättre möjligheter att utveckla stadgandenas innehåll så att det bättre motsvarar de specifika krav som den enskilda typen av hyresförhållanden ställer. Också tolkningen av lagarna skulle bli lättare, vilket är viktigt i synnerhet ur avtalsparternas synvinkel. När delvis samma stadganden har tillämpats både

på sådana avtalsförhållanden som gäller bostadslägenheter och sådana som häller affärslokaler har det klart kunnat konstateras att de särdrag som finns i samband med uthyrningen av affärslokal inte har uppmärksammats i tillräcklig grad, utan tillämpningen och tolkningen av stadgandena har influerats av hur de enskilda stadgandet har tillämpats i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter. Detta har varit fallet trots att det i det fall som har behandlats har funnits klara, betydande och allmän kända olikheter i dessa hyresförhållanden. Av dessa orsaker har det ansetts nödvändigt att stifta särskilda lagar om hyrning av bostadslägenheter och om hyrning av lägenheter som är avsedda för annat än boende, dvs. affärslokaler.

Även om det skulle finnas separata lagar om uthyrning av lägenheter för boende och uthyrning av lägenheter för annat ändamål, skulle det alltjämt finnas ett betydande antal innehållsmässigt och även till ordalydelsen likadana stadganden. Däremot finns det och skall också framgent finnas skillnader i tolkningen och tillämpningen av sådana stadganden, om det är påkallat av olikheter i uthyrningens art.

Det avtalade huvudsakliga användningsändamålet har ansetts mest lämpligt som det kriterium enligt vilket frågan om vilken lag som skall tillämpas skall avgöras. När det huvudsakliga ändamål för vilket lägenheten skall användas är boende, skall det alltid anses vara fråga om hyrning av en bostadslägenhet och på hyresförhållandet skall den föreslagna bostadshyreslagen tillämpas. Enbart den omständigheten att ett enskilt rum i lägenheten används som tandläkarmottagning, kontor, advokatbyrå eller för något annat motsvarande ändamål eller att hela lägenheten under en del av tiden används t.ex. som familjedagvårdslokal ändrar inte lägenhetens användningsändamål till affärs- eller kontorsändamål.

På motsvarande sätt blir inte ett hyresförhållande som gäller en lägenhet som är avsedd för något annat än boende ett hyresförhållande som gäller en bostadslägenhet bara för att en liten del av lägenheten hela tiden eller under en del av tiden används eller kan användas också för boende, t.ex. övernattning. På hyresförhållanden som gäller lokaliteter som har uthyrts för något annat ändamål än boende skall den föreslagna lagen om hyra av affärslokal tillämpas. Denna lag skall således gälla hyra av såväl egentliga affärslokaler som kontorslokaler och lager, garage, bastur, klubblokaler och andra liknande utrymmen.

3.1.2. Ökning av avtalsfriheten

Allmänt

Det föreslås att avtalsfriheten skall ökas och skyldigheten att hålla fast vid vad som har avtalats skall förstärkas både i de avtalsförhållanden som gäller bostadslägenheter och i de som gäller affärslokaler. Detta innebär också att stadgandena om de förutsättningar under vilka parterna i hyresförhållandet kan få till stånd ändringar i avtalsvillkoren eller i avtalens bindande verkan med hjälp av domstolen ändras. När en tvist om avtalsvillkoren uppstår eller när ett avtalat villkor upplevs som oskäligt skall parterna således i första hand försöka utreda situationen sinsemellan genom överenskommelse och först i andra hand vända sig till domstol för att få saken avgjord. För att så skall ske även i praktiken har de normer som domstolen skall följa i sina avgöranden utarbetats i förslaget så att domstolen ändrar avtalet endast i det fallet att rättelsebehovet är klart och situationen således oskälig för någondera avtalsparten eller båda parterna.

Ökningen av avtalsfriheten innebär också att det skall finnas större frihet än för närvarande att komma överens om avtalsparternas ansvar. Även i detta avseende har det föreslagits ändringar av stadgandena.

Avtal om lägenhetens skick, underhåll och om ansvar

Det föreslås att det skall vara möjligt att både i fråga om hyrning av bostadslägenheter och i fråga om hyrning av affärslokaler mera fritt än för närvarande komma överens om lägenhetens skick, hur den skall underhållas och ansvaret i detta hänseende, dock med beaktande av att annan lagstiftningen, t.ex. hälsovårdslagstiftningen, byggnadslagstiftningen och miljölagstiftningen, ofta uppställer vissa baskrav i fråga om lägenheter som används på det sätt som parterna i hyresförhållandet har avtalat. I de båda lagarna som skall reglera hyresförhållanden är det således fråga om ett skick som är bättre än basskicket och som eventuellt också har definierats av parter-

na själv. Torts att avtalsfriheten ökar skall båda lagarna alltjämt innehålla stadganden också för de situationer där avtalsparterna inte har kommit att avtala om lägenhetens skick, hur den skall underhållas eller om ansvaret, eller inte förmår komma överens om dessa frågor. För den händelse att en part i hyresförhållandet inte uppfyller vad som har överenskommits om lägenhetens skick, underhåll och om ansvar, behövs det alltjämt stadganden i lag.

Avtalens giltighetstid och de sätt på vilka de kan upphöra

Också avtalens giltighetstid skall kunna avtalas fritt. I båda slagen av uthyrning skall avtalen alltjämt vara antingen sådana som gäller tills vidare eller sådana som gäller en viss tid. Avtal som gäller tills vidare skall kunna sägas upp av vilkendera parten som helst, när som helst eller under en överenskommen tid, varvid avtalet upphör att gälla efter uppsägningstiden. Ett avtal som har ingåtts för viss tid skall i princip vara bindande för parterna under den överenskomna tiden. Både ett sådant avtal som gäller tills vidare och ett tidsbundet avtal skall också kunna upphöra genom överenskommelse, varvid det upphör vid den tidpunkt som har överenskommits. Båda typerna av avtal skall också kunna hävas av vilkendera parten som helst, men från hyresvärdens sida bara på grunder som anges i lagen och från hyresgästens sida på grunder som anges i lagen men också på överenskomna grunder. Det föreslås att det i båda lagarna skall införas stadganden om de sätt på vilka avtalet kan upphöra.

Frågan om överenskommelse om hyran behandlas senare särskilt.

3.1.3. Tvingande stadganden och ogiltiga avtalsvillkor

Även om avtalsfriheten har ökats i betydande grad skall de föreslagna lagarna alltjämt innehålla tvingande stadganden. Hyreslagens stadganden har under de senaste decennierna utvecklats i en allt mer dispositiv riktning, och således är också ett tvingande stadgande i den gällande lagen i allmänhet tvingande endast i relation till ett visst slags villkor. Till förmån för den i vars intresse ett stadgande är tvingande kan man i allmänhet även avtala annorlunda och ge honom mera fördelar, men inte eliminera det skydd som stadgandet ger. Ett stadgandes tvingande karaktär har i den gällande hyreslagen på samma sätt som i bl.a. lagen om bostadsaktiebolag (809/91) uttryckts så att ett annat förbehåll är ogiltigt. Detta uttryck betyder inte att en prestation eller ett förfarande enligt avtalsvillkoret vore betydelselöst eller ogiltigt som sådant. Den omständigheten att ett förbehåll eller avtalsvillkor är ogiltigt innebär närmast att avtalsvillkoret inte binder den avtalspart till vars förmån villkoret är ogiltigt eller den som härleder sin rätt från honom. Denna avtalspart, till vars förmån och skydd stadgandet finns, skall själv åberopa det för att ogiltigheten skall förverkligas. I de lagar som nu föreslås har stadgandenas tvingande natur uppfattats på samma sätt som i den gällande hyreslagen.

I lagförslaget finns vissa stadganden som inte ger rum för överenskommelser och som således är bindande för båda parterna. Detta gäller procedurstadgandena samt definitionerna av de åtgärder som sammanhänger med avtalets upphörande och ofta även de åtgärder som hör ihop med de åtgärder som skall vidtas när avtalet upphör att gälla. Dessa stadganden förpliktar parterna att förfara på det sätt som lagrummet stadgar, om åtgärden avses vara sådan som anges i stadgandet. Om en part godtar ett eventuellt felaktigt förfarande som om det vore riktigt och iakttar det trots procedurfelet, är detta hans ensak. Emedan avtal också kan upphöra genom överenskommelse, kan ett procedurfel sålunda också rättas till, om parten t.ex. följer ett meddelande om uppsägning som inte har delgivits på behörigt sätt eller som inte motsvarar lagens stadgande eller om uppsägningstiden är felaktig.

3.1.4. Preskription av fordran och möjligheterna till kvittning

I fråga om preskription av en ersättning eller annan fordran som grundar sig på ett hyresavtal, ett hyresförhållande eller på lagen föreslås ingen ändring i förhållande till vad som för närvarande gäller angående dessa ersättningar och fordringar. Det skall således alltjämt finnas två preskriptionstider, nämligen den allmänna 10 års preskriptionstiden som räknas från det

fordringen förföll till betalning och en särskild preskriptionstid på tre år som räknas från det hyresförhållandet upphörde. Det är skäl att alltjämt bibehålla denna särskilda preskriptionstid för fordringar och ersättningar för att förmå parterna att faktiskt försöka lösa tvisterna, och att i allmänhet göra det medan hyresförhållandet varar. Också en till betalning förfallen hyra och rätten till ersättning t.ex. på grund av uppsägning preskriberas på ovan nämnt sätt. Talan om jämkning av hyran skall enligt förslaget dock kunna väckas endast medan hyresförhållandet varar. Rätten till jämkning av hyran förfaller således innan någon av de egentliga preskriptionstiderna löper ut.

En fordran eller ersättning vars preskriptionstid inte har avbrutits preskriberas enligt den preskriptionstid som först löper ut. En fordran eller ersättning som redan har fastställts genom domstolens avgörande förfaller dock efter 10 års preskriptionstid på samma sätt som övriga fordringar. Den särskilda preskriptionstiden på tre år för en fordran eller en ersättning skall av domstolen beaktas på tjänstens vägnar. Preskriptionstiden för en fordran eller en ersättning har betydelse i det avseendet att man inte utan specialstadgande kan yrka att en fordran som preskriberas efter någon annan tid än den allmänna tio års preskriptionstiden skall kunna användas till kvittning sedan den har preskriberats. Också detta skall domstolen beakta på tjänsten vägnar.

En ersättning som skall betalas med stöd av någon annan lag preskriberas inte tre år efter att hyresförhållandet har upphört, även om fordran delvis skulle basera sig också på hyresförhållandet eller hyresavtalet. Om t.ex. ersättningsskyldigheten grundar sig på strafflagen, preskriberas den enligt den allmänna tio års preskriptionstiden.

Rätten att kvitta en fordran eller ersättning som grundar sig på ett hyresavtal eller ett hyresförhållande inskränker sig inte enbart till fordringar som grundar sig på detta avtalsförhållande, utan vilka som helst kvittningsbara fordringar och ersättningar kan komma i fråga. Således kan en fordran som har preskriberats på grund av att den allmänna tio års preskriptionstiden har löpt ut också användas till kvittning, om de övriga förutsättningarna för kvittning uppfylls.

3.1.5. Ersättning för skada

I hyresförhållanden har en skada enligt den gällande lagen ersatts endast till skadans belopp. Enbart den omständigheten att avtalet har brutits har inte medfört rätt till skadestånd. Det är dock också i hyresförhållanden möjligt att avtala att gottgörelse eller avtalsvite skall betalas på grund av avtalsbrott. I synnerhet i hyresförhållanden som avser affärslokaler är ett sådant förfarande att rekommendera och kan i praktiken bli ett alternativ till hävning av avtalet. Också i hyreslagen stadgas det om sådan gottgörelse som inte är beroende av skadans belopp. En underhyresgäst har haft rätt till gottgörelse till ett belopp som motsvarar högst tre månaders hyra, om hyresförhållandet har upphört på grund av uppsägning från hyresvärdens sida och det inte fanns någon sådan grund för uppsägningen som skall anses godtagbar i underhyresgästförhållande. Från ingången av november 1992 blev en motsvarande gottgörelse möjlig i hyresförhållanden som är fria från regleringen, när hyresvärden har sagt upp avtalet utan sådan grund för uppsägningen som skall anses godtagbar i hyresförhållanden och avtalet upphör på grund av uppsägningen.

I Finland föreskrivs således inte i hyresförhållanden skadestånd såsom ett slags straff för den som har gjort sig skyldig till en förseelse, och om så vore skulle skadeståndets storlek kunna vara beroende av skadevållarens betalningsförmåga och förmögenhet. Något sådant föreslås inte heller nu. Skadestånd skall alltjämt ersättas endast om skada har uppstått, och enligt huvudregeln också till det belopp skadan uppgår till. Då ersättningen bestäms skall det dock utöver detta, och på samma sätt som för närvarande, vara möjligt att vid bedömningen av den uppkomna skadan beakta den skadelidandes egna åtgärder och möjligheter att minska den skada som uppstår eller har uppstått eller hans möjligheter att gardera sig t.ex. med sedvanliga skadeförsäkringar. Den skadeståndsskyldiges förmåga att betala de ersättningar som han skall betala är en faktor som redan enligt den gällande hyreslagen har kunnat beaktas när ersättningsbeloppet har bestämts, t.ex. i de fall där skador på lägenheten eller hävning av avtalet har utgjort grunden för skadeståndsskyldigheten. Skadeståndsskyldigheten har således kunnat jämkas. De stadganden om skadestånd som ingår i de

lagar som nu föreslås har utarbetats utgående från ovan nämnda utgångspunkter, dock så att det föreslås en större frihet att avtala om lägenhetens skick och underhåll samt om ansvaret i detta hänseende eller om ansvaret för skador på lägenheten, och att det skall vara fråga om ett avtalsförhållande där parterna förbinder sig till fortlöpande prestationer till varandra. Hyresgästen har redan nu en ganska omfattande rätt att förfoga över användningen av lägenheten, och detta har lett till att också hans ansvar har ordnats på ett annat sätt än t.ex. vid köp av lösegendom. Det har ansetts att hyresgästens rätt att förfoga över lägenheten kan ökas endast om också hans ansvar ökas.

Det har dock ansetts att det alltjämt är nödvändigt med ett uttryckligt stadgande om jämkning både i den lag som skall gälla hyra av bostadslägenheter och i den lag som skall gälla hyra av affärslokaler. Stadgandena skall på samma sätt som i den gällande hyreslagen gälla ansvar för skador på lägenheten och det ansvar som följer av att hyresvärden häver avtalet på grundval av avtalsbrott samt dessutom, i fråga om hyresförhållanden som avser affärslokaler, också gälla hyresvärdens ansvar när hyresgästen har hävt avtalet på grund av avtalsbrott på hyresvärdens sida. Det föreslås inte något uttryckligt stadgande om att den skadelidande själv skall få bära skadan eller ytterligare skador, om han inte hindrar dem eller vidtar åtgärder för att begränsa skadan. Det är ändå klart att en sådan underlåtelse inverkar på bedömningen av skadan och ersättningens belopp åtminstone i de fall där det har funnits en faktisk möjlighet att förhindra eller begränsa skadan.

3.1.6. Säkerställande av att avtalsvillkoren uppfylls

Det har ansetts vara nödvändigt att också se över de stadganden i hyreslagen som gör det möjligt för en part att trygga sin ställning för det fallet att den andra parten inte kan svara för sina avtalsenliga förpliktelser. Ändringarna skall gälla både hyresvärdens och hyresgästens rätt att genom olika avtalsvillkor trygga sin ställning, och de skall införas både i den föreslagna bostadshyreslagen och den föreslagna lagen om hyra av affärslokal.

I lagen om företagssanering (47/93) och lagen om skuldsanering för privatpersoner (57/93), vilka trädde i kraft i början av februari 1993, samt i de övriga lagar som har samband med dem, ingår stadganden med stöd av vilka det kan åstadkommas betydande förändringar i ställningen för parterna i ett hyresförhållande, och med stöd av vilka parternas rättigheter och skyldigheter kan ändras avsevärt jämfört med hurdana de annars skulle vara enligt den lag som reglerar hyresförhållandet eller enligt avtalet. Hyresvärdens rätt att till säkerhet för betalningen av hyra som har förfallit, eller som i fråga om en affärslokal förfaller inom de närmaste sex månaderna, kvarhålla egendom som tillhör hyresgästen har slopats redan vid ingången av 1993 genom lagen om den ordning i vilken borgenärer skall få betalning (1578/92). Det föreslås således att möjligheterna att komma överens om säkerhet och förskottshyra skall utökas. Avtalsparternas möjligheter att trygga sin ställning i situationer där den andra avtalsparten är oförmögen att svara för sina förpliktelser har beaktats också ur hyresgästens synvinkel. Hyresvärden skall vara skyldig att redan då avtalet ingås klargöra på vad hans rätt att hyra ut lägenheten grundar sig och att under den tid hyresförhållandet varar meddela om de förändringar som sker i hyresförhållandet och om att grunden för hans egen rätt att förfoga över lägenheten har upphört. Om han underlåter att lämna ett sådant meddelande, skall han vara skadeståndsskyldig gentemot hyresgästen. Det föreslås också att det nu skall utfärdas ett klart stadgande om säkerhet som ställs till förmån för hyresgästen. Om avtalad säkerhet inte ställs, skall också hyresgästen ha rätt att häva avtalet.

Som säkerhet lämnas ofta en deposition eller pengar som deponeras. Säkerhet ställs för uppfyllande av avtalsvillkoren i allmänhet eller för uppfyllande av ett visst avtalsvillkor eller någon annan individualiserad förpliktelse. Utgångspunkten är att säkerheten är ett sekundärt medel för uppfyllande av en förpliktelse. Säkerheten får inte alls användas, om den som har ställt säkerheten inte försummat att enligt lag eller avtalet fullgöra den förpliktelse för vars fullgörelse säkerheten har ställts. Om sådan försummelse inte föreligger när avtalsförhållandet upphör, skall säkerheten återställas i sin helhet. Också räntan på de pengar eller den deposition som har lämnats såsom säkerhet hör till den som har lämnat säkerheten, om inte något annat har avtalats. Om det inte finns

grunder för användning av säkerheten, skall den återlämnas när hyresförhållandet upphör. Men man kan komma överens om när säkerheten senast skall återlämnas sedan hyresförhållandet har upphört, samt om hur det skall utredas och konstateras att det föreligger behov att använda säkerheten eller att det inte föreligger sådant behov, varvid säkerheten skall återlämnas. Pengar, en deposition eller någon annan sak som har lämnats som säkerhet är således inte hyresvärdens egendom, och medel som har lämnats som säkerhet får således inte blandas med hyresvärdens övriga egendom.

På samma sätt som i den gällande lagen skall det inte heller enligt de föreslagna lagarnas stadganden om säkerhet göras någon skillnad beroende på om det är fråga om statsfinansierad produktion av hyreshus eller ett hyreshus som har finansierats på något annat sätt eller ett hyresförhållande som avser en enskild bostad. Det skall således vara möjligt att ingå överenskommelse om säkerhet i alla hyresförhållanden, både till förmån för hyresgästen och till förmån för hyresvärden.

3.1.7. Utlänningars ställning som part i ett hyresförhållande

Till den del avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES-avtalet) tillåter att Finland begränsar utomlands bosatta personers och utländska sammanslutningars rätt att förvärva fastigheter och t.ex. att förvärva eller hyra fastigheter som används som fritidsbostäder, har detta skett genom annan lagstiftning än den som reglerar hyresförhållanden. Det skall således inte heller i de nu föreslagna lagarna om hyra av bostadslägenheter och hyra av affärslokaler införas stadganden om sådana begränsningar eller eventuella påföljder för underlåtelse att iaktta begränsningarna.

Lagen om kontroll av utomlands bosatta personers och utländska sammanslutningars fastighetsförvärv (1613/92) trädde i kraft vid ingången av 1993. Lagen gäller också i gränszonen befintliga fastigheter, fritidsbostäder och fastigheter avsedda för fritidsboende, vilka besitts på basis av hyresavtal. Ett hyresavtal som strider mot denna lag kan således förfalla eller så kan det hända att hyresgästen på annat sätt förlorar den besittningsrätt till fastigheten som följer av ett hyresavtal, om besittningen har förvärvats i strid med nämnda lag. En hyresvärd som har skaffat en fastighet i sin ägo eller i sin besittning i strid med lagen kan förlora sin rätt att äga eller besitta fastigheten. Detta innebär också att hyresvärden i hyresförhållandet då byts ut, vilket kan inverka på avtalets bestånd.

3.1.8. Bostadsdomstolar och rättegång i hyresmål

Underrättsreformen trädde i kraft vid ingången av december 1993. I samband därmed reformerades också förfarandet vid rättegång i tvistemål. Det nya rättegångsförfarandet har delvis tillämpats redan från början av september samma år. Också det rättegångsförfarande som iakttas i hyresmål har i det sammanhanget reviderats i fråga om rättegångar såväl vid bostadsdomstol som vid annan allmän underrätt.

Sedan 1974 har det vid vissa av de större domstolarna, inom vilkas domkrets det i allmänhet förekommer mycket tvister på grund av hyresförhållanden, funnits en bostadsdomstol. Tvister på grund av hyresförhållanden avgörs i bostadsdomstolen av en lagfaren ordförande och två övriga medlemmar, varav den ena representerar hyresvärdskretsar och den andra hyresgästskretsar. I samband med att underrätterna förenhetligades ändrades inte bostadsrätternas ställning eller sammansättning, och de utgör således avdelningar inom tingsrätterna. I samband med underrättsreformen ändrades rättegångsförfarandet vid bostadsrätterna endast till den del det ansågs nödvändigt på grund av förenhetligandet av underrätterna och revideringen av rättegångsförfarandet i tvistemål. Vid de tingsrätter i vilka det inte har inrättats någon bostadsdomstol tillämpas däremot sedan början av december 1993 det reviderade rättegångsförfarandet till alla delar, såsom också vid bostadsdomstolarna, till den del det inte strider mot vad som stadgas i lagen om rättegången i hyresmål (650/73) jämte ändringar, av vilka den senaste trädde i kraft den 1 december 1993.

Det kan anses vara till fördel för båda parterna i ett hyresförhållande att tvisterna kan lösas snabbt och att domstolsbehandling inte kan användas i syfte att dra ut på saken och omintetgöra den andra partens rättigheter. Således skall en tvist om en fordran som uppgår till ett visst belopp och en sak som

gäller vräkning avgöras av rättens ordförande genom tredskodom, om svaranden inte har inkommit med svaromål inom föreskriven tid eller inte har framlagt grunder för sitt bestridande i sitt svaromål eller endast åberopar sådana grunder som klart saknar betydelse för avgörandet i saken. Också delgivningssätten har reformerats.

Bostadsdomstolarna behandlar nuförtiden också tvister som gäller hyresförhållanden som avser affärslokaler, om den hyrda lägenheten är belägen inom domstolens domkrets. Emedan den expertis som bostadsdomstolarnas sammansättning erbjuder anses vara nödvändig också när denna typ av mål skall avgöras, har det inte ansetts finnas något behov att överföra till tingsrättens normala sammansättning sådana tvister som härrör från hyresförhållanden som gäller affärslokaler.

Det finns således inte längre något behov att i samband med revideringen av hyreslagstiftningen reformera rättegångsförfarandet i hyresmål till den del det stadgas om det i annan lagstiftning än i den som nu föreslås.

3.2. Lag om hyra av bostadslägenhet

3.2.1. Lagens struktur

I revideringen av lagstiftningen om hyra av bostadslägenheter har utgångspunkten varit att samma lag skall gälla såväl sådana avtal som omfattas av regleringen som sådana som redan är fria från den samt både sådana avtal som har ingåtts innan lagen träder i kraft och sådana som ingås därefter.

Förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet, som här kallas bostadshyreslagen, har utarbetats huvudsakligen enligt strukturen i den gällande hyreslagen, även om det i vissa fall har ansetts nödvändigt att gruppera innehållet på ett annat sätt både i olika kapitel och i de enskilda stadgandena. Syftet med detta har varit att göra lagen lättare att läsa och förstå. Uttryckssätten och ordalydelsen i stadgandena har ändrats i syfte att förbättra språkdräkten, utan att avsikten dock alltid skulle vara att ändra sakinnehållet.

I början av lagen har man i de allmänna stadgandena i 1 kap. samlat de stadganden som gäller lagens tillämpningsområde, hyresförhållanden i allmänhet eller ingående av avtal i allmänhet, eller stadganden som annars reglerar skeenden och funktioner som är vanliga under ett hyresförhållande. Därför har sådana stadganden som i den gällande lagen finns i slutet av lagen under rubriken särskilda stadganden nu införts i början av den föreslagna lagen. Det gäller t.ex. stadgandena om säkerhet, inteckning och kvittningsrätt, preskription av fordran, makars solidariska ansvar, tidpunkten när utsatt tid slutar, fullgörande av delgivningsskyldighet, handräckning och om den domstol som är specialiserad på behandlingen av tvistemål som härrör av hyresförhållanden, dvs. bostadsdomstolen. I 1 kapitlet har således samlats sådant som ingår i 1, 2 och 18 kap. i den gällande lagen.

I 2 kap. finns stadganden om användning av lägenheten, lägenhetens skick och underhåll, medan motsvarande stadganden finns i 3—6 kap. i den gällande lagen. Ändringen beror dels på behovet att koncentrera texten, men också på den föreslagna ändring i sak som innebär en större frihet att komma överens om användningen av lägenheten, dess skick och hur den skall skötas och underhållas, varvid det inte längre är ändamålsenligt att gruppera stadgandena utgående från hyresgästens eller hyresvärdens skyldigheter eller rättigheter, om dessa skyldigheter och rättigheter i ett hyresförhållande kan höra till den ena eller den andra parten på det sätt och i den omfattning som parterna själv har överenskommit.

Stadgandena i 3 kap. gäller frågan om hur hyran bestäms. Kapitlet motsvarar den gällande lagens 7 kap. där det stadgas om hyrans storlek, med den skillnaden att den nuvarande lagens stadganden om systemet för hur hyran bestäms, skälig hyra och domstols avgörande gäller bara de hyresförhållanden som omfattas av regleringen angående bostadslägenheter. Det föreslagna 3 kap. skall däremot gälla alla hyresförhållanden som avser bostadslägenheter.

I den nya lagen motsvarar 4 kap. om betalning av hyran i stort sett 8 kap. i den gällande lagen.

I 5 kap. som gäller byte av hyresvärd ingår de stadganden angående samma sak som finns i 9 kap. i den gällande lagen. Stadgandena har dock ändrats till vissa delar. Kapitlet har dessutom kompletterats med stadganden om verkningarna av hyresvärdens konkurs och skuldsanering.

Det föreslagna 6 kap. täcker det fält som behandlas i 10 kap. i den gällande lagen. Det

föreslås emellertid en del ändringar i stadgandena. Stadgandena om hur den omständigheten att ett samboende mellan makar eller andra samboende grupper upphör påverkar hyresförhållandets bestånd skall införas i detta kapitel i en paragraf som gäller frågan om hur en äktenskapsskillnad eller upphörandet av ett samliv inverkar på besittningen av lägenheten.

Det föreslås att 7 kap., som gäller uppsägning av hyresavtal, skall innehålla de stadganden som i den gällande lagen gäller denna form för upphörande av hyresavtal i hyresförhållanden som är fria från reglering. Vissa ändringar föreslås dock i stadgandena. Stadgandena om uppsägning av hyresavtal ingår i 11 kap. i den nuvarande lagen, men de gäller enbart uppsägning av avtal som omfattas av regleringen. Stadgandena i det föreslagna 7 kap. är i jämförelse med stadgandena i 11 kap. i den nuvarande lagen således alla nya, både i fråga om ordalydelse och sakinnehåll. En rättegång som avses i 12 kap. i den gällande lagen skall inte längre kunna väckas när den nya lagen har trätt i kraft, om den inte gäller en uppsägning som hyresvärden har delgivit innan den nya lagen träder i kraft. I den nya lagen finns det således inget behov av sådana stadganden som ingår i 12 kap. i den gällande lagen.

Avsikten är att 8 kap., som gäller hävning av hyresavtal och de situationer där ett hyresavtal förfaller, skall motsvara stadgandena om hävning 13 kap. i den gällande lagen. Endast smärre ändringar föreslås i sakinnehållet. I kapitlet har separat införts stadganden om hävning från hyresgästens sida. Motsvarande stadganden i den gällande lagen finns antingen i samma stadganden som de som gäller uppsägning från hyresvärdens sida eller på något annat ställe i lagen, såsom t.ex. rätten att häva avtalet på grund av att lägenheten medför fara för hälsan eller att den har gått ur hyresgästens besittning (10 § 3 mom. och 45 § 2 mom. i den gällande lagen). I samband med att stadgandenas placering har ändrats har också sakinnehållet setts över. I kapitlet finns också sådana stadganden om de situationer där avtalet förfaller som finns i 3 kap. 13 § i den gällande lagen.

I 9 kap. finns stadganden om flyttning och framskjutande av flyttningsdag, och i 10 kap. stadganden om uthyrning i andra hand av en bostadslägenhet. De motsvarar med smärre ändringar gällande 14 kap. och stadgandena i gällande 15 kap. som har samma rubrik som det föreslagna 10 kap.

I 11 kap. stadgas om underuthyrning av bostadslägenheter. Sakinnehållet motsvarar 17 kap. i den gällande lagen, men kapitlet är till skillnad från vad som är fallet i fråga om gällande lag placerat före kapitlet om arbetsbostäder.

I 12 kap. finns stadgandena om arbetsbostäder. Dessa stadganden motsvarar i stort sett stadgandena i 16 kap. i nuvarande lag, med undantag för små ändringar som främst innebär en ökning av friheten att avtala om uppsägningstider.

I 13 kap. finns ikraftträdelsestadgandena för bostadshyreslagen.

3.2.2. Stadgandenas norminnehåll

3.2.2.1. Allmänt

Den föreslagna bostadshyreslagens stadganden har utarbetats utgående från de stadganden som för närvarande gäller för hyresförhållanden som avser bostadslägenheter som är fria från regleringen, både i fråga om det sätt på vilket hyran bestäms och i fråga om besittningsskydd. Bl.a. i stadganden som gäller de sistnämnda frågorna har det emellertid ansetts nödvändigt att föreslå vissa ändringar.

3.2.2.2. Hyresbeloppet och hur hyran bestäms

Allmänt

I fråga om avtal som ingås efter att lagen har trätt i kraft bestäms hyran enligt vad parterna i hyresförhållandet har kommit överens och hyran ändras i regel endast genom överenskommelse. Det skall vara möjligt att jämka hyran genom domstolens försorg, men i allmänhet skall hyran i ett hyresförhållande utvecklas så som parterna överenskommer eller har överenskommit om hur den bestäms. Stadgandena om hur hyran bestäms skall gälla på samma sätt i alla delar av landet och oberoende av vilket år byggnaden har blivit färdig, och stadgandena skall vara samma för alla avtalsförhållanden. Vissa undantag som nämns nedan gäller dock i fråga om de hyresförhållanden som pågår när lagen träder i kraft. De stadganden som nu gäller i fråga om avtalsförhål-

landen som är fria från regleringen skall i övrigt, med de ändringar som nämns nedan, gälla för alla avtalsförhållanden.

Avtal som är fria från regleringen

I regel är alla avtal som har ingåtts den 1 februari 1992 eller senare fria från regleringen, oberoende av när byggnaden har blivit färdig. Undantag i detta avseende utgörs av de avtal där samma lägenhet har hyrts ut på nytt till en hyresgäst som redan den 1 februari 1992 hade besuttit samma lägenhet. Endast dessa nya avtal omfattas alltjämt av regleringen. Avtal som 1991 eller senare har ingåtts om lägenheter i byggnader som har blivit färdiga redan 1991 eller senare i Norra- Mellersta- och Östra Finlands län, med undantag för högskolestäderna i dessa län, är också fria från regleringen.

De ändringar som nu föreslås i fråga om hur hyran bestäms är mycket små när det gäller hyresförhållanden som är fria från regleringen. Huvudregeln skall alltjämt vara att parterna i hyresförhållandet skall komma överens om hyrans belopp och justering av hyran. Parterna skall också komma överens om det sätt på vilket hyran skall justeras. De föreslagna ändringarna gäller utredning om huruvida hyran är skälig och domstolens avgörande som gäller frågan om huruvida hyran är skälig samt rätten att få återbäring av överbetald hyra.

Det föreslås nu att talan angående frågan om huruvida hyran eller ett villkor som gäller hur hyran bestäms är skäligt skall väckas medan hyresförhållandet pågår. För närvarande kan en hyresgäst låta frågan om huruvida hyran är skälig prövas av domstol medan hyresförhållandet pågår, men också väcka talan i saken ännu tre år efter att hyresförhållandet har upphört. Talan angående frågan om huruvida ett villkor som gäller hyran eller det sätt på vilket hyran bestäms skall enligt lagförslaget också kunna väckas av hyresvärden. Detta har varit möjligt även enligt den gällande lagen, emedan vilket som helst avtalsvillkor har kunnat jämkas med stöd av 5 § i den gällande lagen. Den omständigheten att den norm som gäller detta nu skrivs in bland stadgandena om hur hyran bestäms skall närmast ses som en sätt att göra lagen klarare. Det har också gjorts för att samla ihop alla stadganden som gäller samma problemkomplex, så att det skall bli lättare än det är för närvarande att få en helhetsbild av frågan om skälig hyra.

Emedan det föreslås att talan angående frågan om hyran är skälig alltid skall väckas medan hyresförhållandet pågår, har det ansetts ändamålsenligt att föreslå att hyresvärden inte skall få säga upp hyresavtalet under den tid underrätten behandlar en av hyresgästen väckt talan om sänkning av hyran eller jämkning av villkor angående hur hyran bestäms. Det har ansett nödvändigt med detta uppsägningsskydd, så att talan som gäller sänkning av hyran faktiskt skall kunna väckas när det finns ett verkligt behov av det.

Det föreslås också att normen om skälig hyra skall revideras så att det av stadgandet framgår att domstolen inte skall ändra den av parterna överenskomna hyran eller ett av parterna överenskommet villkor angående hur hyran bestäms, om den hyra som uppbärs i hyresförhållandet inte med hänsyn till hyresvärdens motprestation är antingen uppenbart för hög eller uppenbart för låg jämfört med hyresvärdarnas eller hyresgästernas motsvarande prestationer på samma område, dvs. prestationer som gäller nyttjanderätten till lägenheter och därtill hörande övriga förmåner som erbjuds mot hyra.

Det har ansetts vara nödvändigt att skiva normen om domstolens avgörande om jämkning av hyran på olika sätt beroende på vilken av parterna som har väckt tala. Domstolen skall inte på talan av hyresvärden ändra ett villkor om hyran och om hur den bestäm, ifall villkoret inte skall anses vara oskäligt med stöd av den föreslagna 6 §, som i detta lagförslag utgör det allmänna jämkningsstadgandet. När talan väcks av hyresgästen skall hyran eller ett villkor om hur den bestäms inte ändras, om hyran eller villkoret — och således den hyra som enligt villkoret skall uppbäras — inte väsentligt och utan sådan grund som kan anses godtagbar i hyresförhållanden överstiger de hyror som på orten i allmänhet uppbärs för lägenheter med motsvarande hyresvärde och som används för samma ändamål. Tröskeln för att ändra hyran eller ett villkor om hur den bestäms är således avsiktligt olika, och den har ställts högre för hyresvärden än för hyresgästen. I båda fallen är utgångspunkten dock att det som har överenskommits skall stå fast och att endast oskäliga avtal skall få ändras av domstol.

Det föreslås också ändringar i stadgandena

om rätten till återbäring av oskälig hyra och om det belopp som skall återbäras. Domstolen skall alltjämt på tjänstens vägnar ta ställning till frågan om återbäring av hyra, om hyran sänks eller ett villkor ändras så att hyran blir lägre. Emedan avsikten är att meningsskiljaktigheter mellan parterna också i fråga om hyresbeloppet om möjligt skall avgöras omedelbart sedan de har uppstått och medan hyresförhållandet pågår, skall det enligt huvudregeln inte vara möjligt att få återbäring av hyran för tiden före yrkandet på återbäring har framställts. Yrkandet på återbäring behöver inte framställas genom delgivning av stämning, utan också något annat, formfriare sätt att framställa yrkandet kan komma i fråga. Av särskilt vägande skäl skall det enligt förslaget vara möjligt att få återbäring för högst ett år före den tidpunkt då yrkandet delgavs. Enligt gällande stadganden har det varit möjligt att få återbäring för två år närmast före delgivningen av sänkningsyrkandet. Ett särskilt skäl som skulle kunna berättiga till återbäring för tiden före delgivningen kan t.ex. vara att det har rått ett exceptionellt marknadsläge där utbudet på hyresbostäder har varit litet och det kan anses att detta har varit en orsak till att hyresgästen inte i tid har kunnat framlägga för hyresvärden sitt yrkande på sänkning av hyran.

På samma sätt som för närvarande i fråga om avtalsförhållanden som är fria från regleringen skall hyresvärden kunna säga upp ett hyresavtal som är i kraft tills vidare, om han vill ändra hyran eller ett villkor som gäller hyresbeloppet. Möjligheten att kräva oskälig hyra genom uppsägning skall dock alltjämt begränsas genom att hyresgästen skall kunna kräva att uppsägningen skall förklaras vara utan verkan, om avtalet har sagts upp på en sådan grund. I fråga om tidsbundna avtal är sådana uppsägningar i syfte att ändra avtalsvillkor inte möjlig enligt den gällande lagen, och någon rätt till uppsägning på en dylik grund föreslås inte nu heller. Däremot skall ett tidsbundet avtal kunna sägas upp med domstolens tillstånd, om ett fortsatt avtalsförhållande skulle vara synnerligen oskäligt med beaktande av de omständigheter som den part som yrkar på uppsägning befinner sig i. Det föreslås att denna ändring även skall gälla de från regleringen fria tidsbundna avtal som gäller när lagen träder i kraft.

Det har ansetts att de ovan nämnda ändringarna är nödvändiga för att det skall vara möjligt att faktiskt förmå parterna att också under den tid avtalsförhållandet varar diskutera de frågor som upplevs som problematiska och att försöka lösa dem medan avtalsförhållandet pågår. Om domstolens medverkan behövs för att lösa en tvist, skall också detta ske medan hyresförhållandet varar. Parterna skall i högre grad än för närvarande fästa uppmärksamhet vid den tidpunkt då avtalet ingås och faktiskt sätta sig in i vad de förbinder sig till gentemot sin avtalspart i det avtalsförhållande de ger sin in i.

Statsrådet har hittills haft rätt att ge rekommendationer om justering av hyrorna för bostadslägenheter som är fria från regleringen, och det föreslås att denna befogenhet skall kvarstå.

Avtal som har omfattats av regleringen

Avtal som har ingåtts före den 1 februari 1992 omfattas nu av regleringen, med undantag för de avtal som i Norra, Mellersta och Östra Finlands län blev fria från regleringen redan 1991. Också de ny avtal som har ingåtts efter den 1 februari 1992 och varmed samma lägenhet har hyrts ut på nytt till en hyresgäst som vid den tidpunkten redan hade besittningen över lägenheten omfattas av regleringen. Av regleringen omfattas också avtal som gäller bostadslägenheter i byggnader som har blivit färdiga före 1991 i Norra, Mellersta och Östra Finlands län eller som gäller bostadslägenheter i högskolestäderna i dessa län och i allmänhet har ingåtts före februari 1992.

De förslag till ändringar som gäller avtal som har omfattats av regleringen är mera betydande än de förslag som gäller avtal som är fria från regleringen, emedan regleringen skall slopas. Det föreslås att hyrans belopp och hyresjusteringar alltid skall bestämmas genom överenskommelse. Hyresvärden skall inte längre ha rätt att ensidigt höja hyran, varken med stöd av allmänna anvisningar om hyreshöjningar eller med stöd av domstolens avgörande. Allmänna anvisningar om hyreshöjningar skall inte längre meddelas. Om rekommendationer ges, skall de inte vara förenade med lagstadganden som skulle berättiga till ensidig tillämpning av anvisningarna. Hyresvärden skall ha rätt att höja hyran endast om han avtalar om en sådan rätt för sig. Det är

meningen att inte heller allmänna anvisningar om hyresnivån skall meddelas längre.

Yrkande på jämkning av hyran skall alltjämt kunna framställas, men härvid ändras systemet på det sätt som ovan anförts. I detta avseende är de föreslagna ändringarna mindre i fråga om de avtal som har omfattats av regleringen än i fråga om de avtalsförhållanden som är fria från regleringen, emedan talan om sänkning av hyran i ett hyresförhållande som omfattas av regleringen endast har kunnat väckas medan hyresförhållandet pågår och hyresvärden inte har haft rätt att säga upp avtalet medan saken har behandlats vid underrätten. Också hyresvärden har haft rätt till jämkning av ett villkor som gäller hyran, men endast genom att grunda sin talan på stadgandet om jämkning av avtal.

Den norm som gäller jämkning av hyran ändras på samma sätt som i hyresförhållanden som är fria från regleringen. Domstolen skall inte ändra en av parterna överenskommen hyra eller ett av dessa överenskommet villkor som gäller hyrans belopp, om det inte är fråga om uppenbar oskälighet. Till denna del skall normen vara samma som den som beskrivits ovan angående de avtalsförhållanden som är fria från regleringen.

Rätten att få återbäring i de fall där domstolen sänker hyran ändras mera för hyresgäster i hyresförhållanden som har omfattats av regleringen än för hyresgäster i hyresförhållanden som är fria från regleringen. Det skall inte finnas några allmänna anvisningar om hyreshöjningar eller något krav på att en hyreshöjning som överstiger en sådan allmän anvisning och som ensidigt påförts av hyresvärden skall fastställas av domstolen för att vara giltig. Det kommer således inte heller att kunna finnas någon sådan hyreshöjning som har skett utan domstolens fastställelse, och som hyresgästen inte bara under den tid hyresförhållandet har varat utan också ett år efter att det upphört har kunnat kräva att få återburen. Återbäring på sådan hyra har kunnat fås för tre år närmast före delgivningen av yrkandet på sänkning av hyran, om den hyra som har uppburits har varit oskälig.

I fråga om de avtal som har omfattats av regleringen torde den största förändringen dock vara att hyresvärden enligt vad som föreslås skall kunna säga upp ett avtal som gäller tills vidare både för att ändra avtalsvillkoren, t.ex. hyresvillkoren, och också för att höja hyran. Om hyresvärden genom en sådan uppsägning försöker få oskälig hyra eller åstadkomma ett oskäligt villkor om hur hyran bestäms, skall hyresgästen ha rätta att yrka att domstolen skall förklara uppsägningen vara utan verkan. I fråga om tidsbundna avtal finns det för närvarande ingen sådan uppsägningsmöjlighet, och någon sådan föreslås inte heller nu. Å andra sidan skall båda parterna i ett tidsbestämt hyresavtal som gäller en bostadslägenhet ha rätt att i domstol yrka på rätt att säga upp avtalet, om det med hänsyn till den part som yrkar på rätt till uppsägning skulle vara synnerligen oskäligt att hålla avtalet i kraft. Också denna rätt att säga upp avtalet skall även gälla de avtal som har omfattats av regleringen.

Statsrådets rätt att ge rekommendationer om hyresjusteringar skall också gälla de befintliga hyresavtal som har omfattats av regleringen och som nu föreslås bli fria från den. Det skall dock inte i anslutning till dessa rekommendationer finnas någon rätt som skulle motsvara den ensidiga verkställighetsrätt som de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar har varit förbundna med. Däremot föreslås det i lagens verkställighetsstadgande att statsrådet skall vara skyldigt att under tre år efter att den föreslagna bostadshyreslagen har trätt i kraft, och efter att ha hört hyressektionen vid bostadsrådet, ge rekommendationer om hur hyrorna skall justeras. Inte heller dessa rekommendationer skall vara bindande för domstolarna eller parterna i ett hyresförhållande, och de skall inte ge någondera parten ensidig verkställighetsrätt. I de enskilda hyresförhållandena iakttas rekommendationerna endast om parterna så önskar och på det sätt som parterna kommer överens. I stället för allmänna anvisningar om hyreshöjningar och i stället för den rätt att ensidigt höja hyran med stöd av dessa, som hyresvärden nu går miste om, föreslås det att hyresvärden i ett hyresförhållande som pågår när lagen träder i kraft skall ha rätt att sedan ett år har förflutit efter att lagen har trätt i kraft höja hyran årligen med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex, om parterna inte har kommit överens om något annat i fråga om justering av hyran eller något att sätt att justera hyran.

Aravahyresbostäder

Under den tid en lägenhet omfattas av

bestämmelserna för fastställande av aravahyra, vilket innebär att hyran bestäms enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, skall av de lagrum som ingår i 3 kap. i den föreslagna bostadshyreslagen 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom och 31 eller 32 § tillämpas på hyran, men däremot inte 27 § 2 mom., 28 §, 30 § 2 mom. eller 33 §. Dessa begränsningar av tillämpningen innebär att situationen förblir nästan oförändrad i fråga om aravahyresbostäder. Det skall således alltjämt vara möjligt för hyresvärden att ensidigt höja hyran genom att underrätta hyresgästen skriftligen om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Den nya hyran skall nu kunna träda i kraft tidigast en månad efter utgången av den hyresbetalningsperiod under vilken meddelandet gavs.

Det föreslås således att den tidpunkt då den nya hyran träder i kraft inträder en kalendermånad tidigare än för närvarande. Hyresvärdens rätt att i domstol yrka på höjning av hyran eller ändring av de villkor som gäller frågan om hur hyran bestäms skall inte gälla i fråga om aravahyror. Det skall således alltjämt vara möjligt att också yrka att en aravahyra skall sänkas, om det bör anses att den inte motsvarar den maximihyresnorm som anges i 7 § i nämnda speciallag eller om det med stöd av 30 § 1 mom. i den föreslagna bostadshyreslagen bör anses att hyran är oskälig. Talan om sänkning av hyran skall också i dessa rättegångar väckas medan hyresförhållandet pågår. Också återbäring av överbetald hyra skall kunna fås enligt samma regler som föreslås i fråga om övriga hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter.

I de avtal angående aravahyresbostäder som har ingåtts innan lagen träder i kraft bestäms hyran, när systemet med fastställande av aravahyra har upphört, helt enligt vad parterna i hyresförhållandet har kommit eller kommer överens om. Sådan är situationen redan nu i de hyresavtalsförhållanden avseende aravahyresbostäder där avtalet inte omfattas av reglering, men där hyran på grund av en speciallag som gäller boende på hyra i en aravabostad inte bestäms uteslutande enligt hyreslagen. När den föreslagna lagen har trätt i kraft och skyldigheten att iaktta vad som stadgas om hur aravahyran fastställs har upphört, ändras hyran i ett avtalsförhållande således inte, om inte något annat avtalas. Därför är det nödvändigt att föreslå att hyresvärden också i sådana hyresförhållanden, efter att ett år har förflutit sedan lagen har trätt i kraft och också skyldigheten att följa vad som stadgas om fastställande av aravahyra har upphört, skall ha rätt att höja hyran årligen med ett belopp som motsvarar ändringen i konsumentprisindex, om inte något annat avtalas. De rekommendationer om justering av hyrorna som statsrådet enligt vad som föreslagits skall ge under tre år efter att lagen har trätt i kraft skall också gälla i fråga om de avtal som har omfattats av systemet för fastställande av aravahyror, men som har frigjorts från det efter att lagen har trätt i kraft.

3.2.2.3. Besittningsskydd

Allmänt

I de hyresförhållanden som grundar sig på avtal som ingås efter att lagen har trätt i kraft samt i de hyresförhållanden som grundar sig på avtal som redan gäller när lagen träder i kraft skall besittningsskyddet, oberoende av om avtalet har omfattats av regleringen eller inte, vara likadant, frånsett vissa kortvariga undantag som sammanhänger med lagens ikraftträdelsetidpunkt. Besittningsskyddet skall med de ändringar som nedan föreslås vara likadant som enligt de stadganden som nu gäller i fråga om avtalsförhållanden som är fria från regleringen.

Principen om besittningens fortbestånd

Den föreslagna bostadshyreslagens stadganden om besittningsskydd har utarbetats utgående från samma principer som i den gällande lagen. I konfliktsituationer skall den faktiska besittningen skyddas.

En konflikt mellan konkurrerande avtal angående samma lägenhet skall på samma sätt som för närvarande avgöras till förmån för den som har fått lägenheten i sin besittning i god tro. Också medan en rättegång om besittningens fortbestånd pågår skall avtalsförhållandet bestå på samma sätt som för närvarande. Den rätt som de familjemedlemmar som bor med hyresgästen har att fortsätta att besitta lägenheten, både medan hyresgästen lever och vid hans frånfälle, skall ha samma företräde som den har för närvarande. I dessa avseenden

skall det inte vara någon skillnad mellan avtalsförhållanden som har omfattats av regleringen och sådana som har varit fria från den.

Upphörande av avtal

Allmänt

Det föreslås att ett stadgande om de sätt på vilka ett avtal kan upphöra skall ingå i samma paragraf där det skall stadgas om avtalens giltighetstid. Avtalen skall alltjämt vara i kraft tills vidare eller en viss tid. Kännetecknande för de sätt på vilka avtalen upphör att gälla är att avtalsparten eller den som härleder sin rätt från avtalsparten skall underrättas om avtalets upphörande innan det upphör på grund av åtgärden i fråga. Endast när avtalet upphör att gälla på grund av att det förfaller, i vissa fall t.ex. när byggnaden har blivit förstörd, kan avtalet i verkligheten förfalla även om parterna inte är medvetna om det.

Avtal som ingås för viss tid skall vara i kraft den tid som har överenskommits, men de skall kunna upphöra redan före det, antingen genom överenskommelse eller sedan någondera parten har hävt avtalet, om han har haft rätt till det. Enligt huvudregeln skall ingendera parten kunna säga upp ett tidsbestämt avtal. Detta skall enligt den föreslagna lagen kunna ske endast med domstolens tillstånd sedan det har blivit synnerligen oskäligt att hålla fast vid avtalet, när hyresgästen har dött eller, i fråga om arbetsbostäder, på grund av att anställningsförhållandet har upphört. Om någon annan lag ger rätt att säga upp, häva eller på annat sätt få ett tidsbestämt avtal att upphöra, skall också ett tidsbestämt hyresavtal upphöra på grund av uppsägning, hävning eller något annat enligt vad som stadgas i denna andra lag.

Avtal som gäller tills vidare skall kunna upphöra dels genom överenskommelse, dels genom att någondera avtalsparten har sagt upp eller hävt avtalet, om han har rätt till det. En part skall i princip få säga upp avtalet när som helst, om inte något annat har avtalats. En uppsägning leder dock inte alltid till att avtalet upphör, om förutsättningarna för uppsägning saknas och den andra parten åberopar detta. Om avtalet med stöd av någon annan lag kan uppsägas, hävas eller på annat sätt fås att upphöra, skall också ett avtal som gäller tills vidare kunna sägas upp, hävas eller på annat sätt fås att upphöra på det sätt som stadgas i den lagen.

Både ett sådant avtal som gäller en viss tid och ett som gäller tills vidare kan upphöra också på grund av att det förfaller. Då är det fråga om att en myndighet har förbjudit att lägenheten används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller att lägenheten har blivit förstörd.

Både ett sådant avtal som gäller en viss tid och ett sådant som gäller tills vidare skall kunna upphöra att gälla endast för den ena avtalsbrotten vidkommande och således fortsätta att gälla i förhållandet mellan den andra avtalsparten och en person som härleder sin rätt från den part som blir fri från avtalet. I avtalsförhållandet sker det då antingen byte av hyresvärd eller överföring av avtalet från hyresgästen till någon annan.

Uppsägning

I fråga om uppsägning förekommer det både likheter och olikheter mellan avtal som har omfattats av regleringen och sådana som har varit fria från den. Uppsägningstiderna är samma och det föreslås inte att de nu skall ändras på annat sätt än att det i hyresförhållanden som avser arbetsbostäder skall vara möjligt att avtala att det skall iakttas samma uppsägningstid som vid uppsägning av arbetsförhållandet, när hyresavtalet för arbetsbostaden sägs upp på grund av uppsägning av arbetsförhållandet. För närvarande finns det däremot olikheter i fråga om delgivning av uppsägningen och uppsägningsskyddet. I fråga om dessa omständigheter föreslås vissa nedan nämnda ändringar också i jämförelse med de stadganden som för närvarande gäller i hyresavtalsförhållanden som är fria från regeringen. Efter att lagen har trätt i kraft kommer stadgandena att vara samma.

Det föreslås att lagen skall innehålla ett stadgande om hur hyresgästen skall förfara när han säger upp avtalet. Ett meddelande om uppsägning kan delges på alla de sätt som en stämning kan delges, om det bara annars är möjligt. Om man inte vet vem hyresgästen är, kan han delges uppsägningen så att den publiceras i Officiella tidningen och ett meddelande om detta förs till den lägenhet som han har hyrt och som avses i det hyresavtal som sägs

upp. Också alla andra uppsägningssätt som är sådana att det kan visas att uppsägningen har skett skall alltjämt vara möjliga.

Det görs avtal för viss tid, och efter att lagen har trätt i kraft torde sådana ingås i större utsträckning och för längre tid än för närvarande. Det föreslås därför att lagen skall innehålla ett stadgande om att ett avtal som har ingåtts för viss tid skall kunna sägas upp av vilkendera parten som helst, om det skulle vara oskäligt att hålla fast vid avtalet för hans vidkommande. Denna uppsägningsgrund är ny och skall efter att lagen har trätt i kraft gälla alla avtal, både nya och sådana som är i kraft när lagen träder i kraft och såväl sådana som har omfattats av regleringen och sådana som varit fria från den.

Uppsägningsskyddet för hyresgästen i ett avtal som nu omfattas av regleringen kommer, när uppsägningen sker efter att lagen har trätt i kraft, att vara annorlunda än det är för närvarande. När hyresvärden i ett avtal som är i kraft tills vidare har kunnat säga upp avtalet endast på de grunder som anges i 53 § hyreslagen, med undantag för vissa specialsituationer, om hyresgästen vill fortsätta att besitta lägenheten, skall hyresvärden enligt lagförslaget kunna säga upp hyresavtalet dels på dessa grunder men också på andra grunder som skall anses godtagbara i hyresförhållanden. Ett avtal som gäller tills vidare skall således kunna sägas upp i syfte att ändra avtalsvillkoren, t.ex. hyresbeloppet eller ett villkor som gäller det sätt på vilket hyran bestäms.

Det föreslås att ordalydelsen i de stadganden som gäller hyresgästens rätt att väcka talan för att få uppsägningen förklarad vara utan verkan skall revideras, emedan det har föreslagits att också stadgandet om skälig hyra skall revideras, men innehållet kvarstår oförändrat. Om avsikten med uppsägningen är att få en hyra som skulle vara oskälig, och det skulle ha varit möjligt att sänka hyran på grund av dess oskälighet, skall domstolen kunna förklara att uppsägningen är utan verkan. När en hyresvärd i ett hyresförhållande som gäller tills vidare säger upp avtalet krävs det att det finns en i hyresförhållanden godtagbar uppsägningsgrund. Om avtalet har sagts upp utan godtagbar grund och uppsägningen bör betraktas som oskälig med hänsyn till hyresgästens förhållanden, kan domstolen på hyresgästens talan förklara att uppsägningen är utan verkan. Om det inte finns någon i hyresförhållanden godtagbart skäl för uppsägningen, är hyresgästen berättigad att kräva ersättning för avtalets upphörande till följd av en sådan uppsägning. Sådan ersättning skall hyresgästen också kunna kräva i en situation där han skulle ha haft rätt att yrka att uppsägningen förklaras vara utan verkan. Ersättningskravet skall framställas senast inom tre år från den tidpunkt då hyresförhållandet upphörde. Till denna del skall stadgandena om hyresgästens uppsägningsskydd således motsvara de stadganden som för närvarande gäller för avtalsförhållanden som inte omfattas av regleringen, och efter att lagen har trätt i kraft gäller de också i fråga om de avtal som tidigare har omfattats av regleringen.

I fråga om avtal som omfattas av regleringen kommer också meddelandet om uppsägning att ändras. Sedan lagen har trätt i kraft skall det när hyresvärden säger upp avtalet räcka med att meddelandet om uppsägningen är skriftligt och att däri nämns tidpunkten då hyresförhållandet upphör samt uppsägningsgrunden. Om hyresgästen motsätter sig uppsägningen skall det vara han och inte längre hyresvärden som skall väcka talan. Det kommer således inte att vara möjligt att på grund av en uppsägning som har skett efter att lagen har trätt i kraft väcka en i 12 kap. hyreslagen avsedd rättegång för utredning av uppsägningsgrund. Meddelandet om uppsägning skall inte heller längre innehålla anvisningar om detta förfarande. Något meddelande om bestridande av uppsägningen kommer inte heller längre att finnas, och således skall inte heller en anvisning om ett sådant fogas till ett meddelande om uppsägning när lagen har trätt i kraft.

När det är fråga om avtal som har omfattats av regleringen och som hyresvärden har sagt upp innan lagen träder i kraft, men i fråga om vilka den i hyreslagen angivna tiden för bestridande av uppsägning eller tiden inom vilken hyresvärden borde väcka talan för utredning av grunden för uppsägning ännu löper, skall frågan om uppsägningens laglighet utredas enligt hyreslagens stadganden, om hyresvärden vill stå fast vid uppsägningen. I fråga om dessa avtal kan en rättegång som avses i 12 kap. hyreslagen således väckas ännu efter att den föreslagna lagen har trätt i kraft, och saken skall till alla delar avgöras enligt den nuvarande hyreslagens stadganden.

Det föreslås att stadgandena enligt vilka hyresgästen har rätt att få ersättning om avtalet upphör till följd av en sådan uppsägning från

hyresvärdens sida som strider mot god sed i hyresförhållanden skall ses över. Hyresgästen skall få ersättning för reparations- och ändringsarbeten som har höjt lägenhetens hyresvärde, men endast om han har haft rätt att utföra dessa ändrings- och reparationsarbeten och han inte redan tidigare har fått ersättning för dem. Ersättning för dessa förbättringar skall betalas enligt värdet vid den tidpunkt då avtalet upphör att gälla. Den föreslagna nya formuleringen av stadgandet motsvarar tillämpningen av ersättningsstadgandet och ändringen innebär således närmast ett förtydligande. När avtalet upphör på grund av en sådan uppsägning skall flyttningskostnaderna och kostnaderna för anskaffning av ny lägenhet ersättas, vilket också för närvarande är fallet i fråga om hyresförhållanden som är fria från regleringen. Hyresgästen skall alltjämt ha rätt till gottgörelse för att hyresförhållandet upphör, till ett belopp som motsvarar högst tre månaders hyra. På samma sätt som för närvarande skall detta uppsägningsskydd gå förlorat, om hyresgästen under uppsägningstiden försummar sina skyldigheter som hyresgäst. Smärre försummelser skall dock inte leda till förlust av detta skydd, och angående detta skall ett klart stadgande som motsvarar praxis tas in i lagen. Också andra ersättningar kan bli aktuella på grund av uppsägning eller i samband med att avtalet upphör, om så har överenskommits.

Ersättning på grund av förbud att fortsätta ett tidsbundet avtal

Både i sådana avtalsförhållanden som omfattas av regleringen och sådana som inte gör det har ett avtal som har ingåtts på viss tid i allmänhet upphört vid den avtalade tidpunkten utan uppsägning. I avtalsförhållanden som inte omfattas av regleringen har hyresgästen dock rätt att begära att hyresförhållandet skall fortsätta, och om hyresvärden avvisar en sådan begäran utan sådan orsak som skall anses godtagbar i hyresförhållanden har hyresgästen rätt till ersättning för ändrings- och reparationsarbeten som har höjt lägenhetens värde, om hyresgästen har varit berättigad att utföra dessa arbeten och inte redan har fått ersättning för dem. Det föreslås att stadgandena om framställande av en sådan begäran samt om rätt till ersättning skall revideras. En begäran att få fortsätta hyresförhållandet skall enligt förslaget framställas senast tre månader innan avtalet upphör att gälla. För närvarande skall en sådan begäran framställas senast en månad före den överenskomna tidpunkt då avtalet skall upphöra att gälla. Syftet med att tidpunkten för när begäran skall framställas tidigareläggs är att frågan om fortsättande av hyresförhållandet — om hyresgästen ämnar framföra en sådan begäran — skall tas upp tidigare och att också svaret på begäran skall fås tidigare än vad som nu är fallet, varvid hyresgästen får tid på sig att skaffa en ny bostad och ordna med flyttningen, om begäran inte bifalls. Dessa ändringar skall gälla såväl sådana avtal som ingås efter att lagen har trätt i kraft och sådana som har ingåtts före ikraftträdandet, oberoende av om avtalen har eller inte har omfattas av regleringen. I de avtalsförhållanden som omfattas av regleringen förekommer för närvarande inte någon dylik rätt till ersättning.

I fråga om tidsbundna avtal som omfattats av regleringen har hyresgästen haft rätt att senast en månad före den överenskomna tidpunkten för upphörandet låta frågan om grunden för avtalets upphörande prövas av domstol. Någon sådan eller motsvarande rätt skall inte längre finnas efter att lagen har trätt i kraft.

Exekutiv auktion

Vid exekutiv auktion har köparen rätt att häva ett hyresavtal för en bostadslägenhet, om det inte vid auktionen har gjorts ett förbehåll om att hyresavtalet skall bestå. Det föreslås att denna hävningsrätt skall ändras till en rätt att säga upp avtalet. Också den möjlighet till framskjutande av flyttningsdagen som sammanhänger med ett dylikt upphörande skall ses över. När rätten att häva avtalet ändras till en rätt att säga upp det, skall det inte längre finnas någon rätt att yrka på framskjutande av flyttningsdagen. Köparen skall vid exekutiv auktion således bli tvungen att vänta tills uppsägningstiden har gått ut innan han kan ta lägenheten i sin besittning, och hyresgästen får denna tid till förfogande för att skaffa ny bostad och ordna med flyttningen. För närvarande har en hyresgäst kunnat bli tvungen att flytta så gott som omedelbart sedan han fått veta att avtalet har

hävts. Situationen har för hyresgästens vidkommande alltså kunnat bli synnerligen oskälig, och därför föreslås det att hävningsrätten skall ändras till en uppsägningsrätt.

Köparens rätt att i samband med exekutiv auktion säga upp ett hyresavtal för en bostadslägenhet skall dock inte gälla ett hyresavtal som ett bostadsbolag har ingått i fråga om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning. En lägenhet kan tas i bolagets besittning för högst tre år i sänder. För att bostadsbolag skall ha ett effektivt tvångsmedel att tillgripa mot aktieägare och övriga lägenhetsinnehavare som tredskas mot bolaget, har det ansetts nödvändigt att begränsa rätten för aktieköpare vid exekutiv auktion att bryta ett hyresavtal som bolaget har ingått.

Det föreslås att också den rätt att häva avtalet som sammanhänger med begäran om tillstånd att överlåta hyresrätten skall ändras till en rätt att säga upp avtalet. Stadgandet skall ändras så att en förvägran av sådant tillstånd inte längre skall ge hyresgästen rätt att frånträda avtalet. En hyresgäst som inte får svar på sin begäran om överföring skall ha rätt att säga upp också ett tidsbestämt avtal. Den tid inom vilken hyresvärden skall ge sitt svar skall också förlängas från nuvarande sju dagar till en månad. Dessa ändringar har ansetts nödvändiga för att man inte genom att utnyttja möjligheten att framställa en begäran om överlåtelsetillstånd och med hjälp av den korta svarstiden skall kunna försöka frigöra sig från avtalet i stället för att överföra avtalet.

Aravahyresbostäder

I fråga om uppsägning av hyresförhållanden som gäller aravahyresbostäder föreslås motsvarande ändringar som ovan beskrivits angående sådana hyresförhållanden som omfattats av regleringen och sådana som är fria från reglering. När det gäller avtal som omfattas av regleringen och där hyran bestäms enligt aravareglerna har uppsägningar från hyresvärdens sida förekommit i mera begränsad omfattning än i fråga om andra avtal som har omfattats av regleringen. Skillnaden har dock inte varit särdeles betydande, emedan det hyreshusbestånd som omfattas av reglerna för bestämmande av aravahyra är i sådan ägo att största delen av de tillåtna uppsägningsgrunderna som anges i 53 § hyreslagen inte kan åberopas, emedan ägarna inte har ett i lagrummet avsett behov av lägenheten.

De ändringsförslag som gäller den som köper en lägenhet på exekutiv auktion skall inte gälla i fråga om aravahyresbostäder under den tid dessa bostäder omfattas av besittnings- och överlåtelsebegränsningar enligt aravalagstiftningen.

Hävning och avtal som förfaller

I stadgandena om hävning av avtal eller avtal som förfaller görs det ingen skillnad mellan avtal som omfattas av regleringen och sådana som inte omfattas av den. Det finns inte heller skilda stadganden om hävning för sådana avtal som gäller tills vidare och för sådana som har ingåtts för viss tid. Det föreslås vissa smärre ändringar i stadgandena om hävning av avtal som gäller bostadslägenheter. Stadgandena om de fall då avtalet förfaller skall införas i kapitlet om hävning, och i dem föreslås inga ändringar i sak.

Avtalsbrott skall alltjämt utgöra de viktigaste grunderna för hävning av ett hyresavtal. I fråga om de övriga hävningsgrunderna föreslås det att den hävningsrätt som för närvarande tillkommer en köpare vid exekutiv auktion — om ett förbehåll om avtalets bestånd inte har gjorts i samband med auktionen — samt hävningsrätten för den som inte i tid har fått svar på sin begäran om tillstånd att överföra sin hyresrätt, skall ändras till en rätt att säga upp avtalet. I samband med de avtalsbrott som hyresvärden kan åberopa som hävningsgrund föreslås att hyresvärden skall få häva avtalet också i de fall där hyresgästen använder lägenheten på ett annat sätt än det som förutsattes då hyresavtalet ingicks. Redan nu har ju hyresvärden rätt att häva avtalet, om lägenheten används för ett annat ändamål än det som förutsattes då avtalet ingicks. Den nya uppsägningsgrunden har ansetts behövlig bl.a. på grund av att det har blivit allt vanligare att lägenheter används också för annat än boende, och då kan hyresvärden vara tvungen att begränsa rätten att t.ex. i ett bostadsaktiebolagshus använda en bostadslägenhet för sådan annan verksamhet, med hänsyn till bolagets övriga invånare och husets ordningsregler.

Det föreslås att också de stadganden med stöd av vilka en hyresgäst har rätt att häva avtalet skall ses över. Om lägenheten inte utan

uppenbar fara för hyresgästens, hans husfolks eller hans anställdas hälsa skulle kunna användas för det ändamål som förutsätts i avtalet, skall hyresgästen alltid ha rätt att omedelbart häva avtalet. Hävningsrätten skall inte vara beroende av om hyresvärden på något sätt är skyldig till det inträffade. Däremot skall hyresgästens rätt till ersättning för den skada hävningen har orsakat vara beroende av om hyresvärden skall anses vara ansvarig för den omständighet som orsakar hälsofaran. Om lägenheten eller en del av den har gått ur hyresgästens besittning skall han ha rätt att häva avtalet, om detta är av väsentlig betydelse. Denna uppsägningsgrund har i lagförslaget fått en mera allmän formulering och gäller alla de situationer där hyresgästen går miste om utrymmen som enligt avtal skall vara i hans bruk. Emedan hyresgästen också genom säkerhet skall kunna gardera sig mot att hyresvärden blir oförmögen att svara för sina förpliktelser, skall också hyresgästen ha rätt att säga upp avtalet i de fall där den avtalade säkerheten inte ställs. Den rätt hyresgästen har att säga upp avtalet på grund av omständigheter som sammanhänger med lägenhetens skick och underhåll skall kvarstå oförändrad, men dock så att det skall vara möjligt att mera fritt än tidigare komma överens om lägenhetens skick och underhåll, t.o.m. så att underhållet och ansvaret för skicket helt skall ankomma på hyresgästen.

Det föreslås inga ändringar i hävningsförfarandet. Om hyresvärden häver avtalet skall han i samma situationer som för närvarande först varna hyresgästen. De sätt på vilka varningen kan delges skall dock utökas så att också en varning, på samma sätt som ett meddelande om uppsägning, skall kunna publiceras i Officiella tidningen och dessutom inlämnas i lägenheten, om det är okänt vem hyresgästen är.

Flyttning och framskjutande av flyttningsdagen

Det föreslås vissa smärre ändringar i stadgandena om flyttning och framskjutande av flyttningsdag. Flyttningsdagen skall vara dagen efter den dag då hyresavtalet upphör, och flyttningen skall också ske under flyttningsdagen. Med tanke på situationen för den som flyttar in i lägenheten förkortas flyttningstiden således.

Med anknytning till att den hävningsrätt, som köparen vid exekutiv auktion för närvarande har när hyresavtalets bestånd inte har säkerställts genom överenskommelse vid auktionen, föreslås bli ändrad till en rätt att säga upp avtalet på grund av förvärv genom exekutiv auktion, föreslås det att flyttningsdagen inte alls längre skall få framskjutas, om köparen har utnyttjat sin rätt att säga upp avtalet. I övrigt skall förutsättningarna för yrkande på framskjutande av flyttningsdag vara samma som för närvarande. Yrkande på framskjutande av flyttningsdag skall också kunna framställas i en rättegång som hyresgästen har anhängiggjort för att yrka att uppsägningen skall förklaras vara utan verkan. Också verkningarna av framskjutande av flyttningsdag skall vara samma som för närvarande. Dessa stadganden skall gälla såväl sådana avtal som har ingåtts före lagen träder i kraft och sådana som har ingåtts därefter, och oberoende av om hyresförhållandet har eller inte har omfattats av reglering.

3.2.2.4. Särskilda hyresförhållanden som avser bostadslägenheter

Arbetsbostäder

Den föreslagna lagen om hyra av affärslokal skall huvudsakligen endast gälla sådan besittning av en arbetsbostad som grundar sig på ett hyresförhållande.

Om rätten att besitta lägenheten grundar sig på ett arbetsavtal eller ett tjänsteförhållande och utgör en del av lönen för den som besitter lägenheten, skall besittningsförhållandet inte underlyda den föreslagna lagen, med undantag för dess 79 §. När rätten att använda en bostad utgör ersättning för utfört arbete är det fråga om s.k. löneförmånsbostad. Emedan en sådan löneförmånsbostad också kan ha kommit i hyresvärdens besittning på arrenderad mark och överlåtits vidare till arbetstagaren såsom en del av dennes lön, har i detta lagförslag på samma sätt som i den gällande hyreslagen intagits stadganden med tanke på situationer som är jämställbara med ett hyresförhållande i andra hand. Besittningen av en löneförmånsbostad efter att arbetsförhållandet har upphört regleras i 46 § lagen om arbetsavtal, och det föreslås inga ändringar i det stadgandet i det här sammanhanget. Den som besitter en löneförmånsbostad skall således alltjämt i regel ha

rätt att sedan arbetsförhållandet har upphört bo kvar i lägenheten under en tid som motsvarar vad uppsägningstiden skulle ha varit om det hade varit fråga om besittning av en arbetsbostad på basis av ett hyresförhållande.

Det föreslås inga ändringar i definitionen av begreppet arbetsbostad. I detta avseende förekommer inga skillnader i fråga om hyresförhållanden som omfattas av reglering och sådana som inte gör det. Också de lagstadgade uppsägningstiderna i fråga om arbetsbostäder skall förbli oförändrade. Det föreslås dock ökad avtalsfrihet i detta avseende. Sedan lagen har trätt i kraft skall det vara möjligt att avtala att den uppsägningstid som gäller för anställningsförhållandet skall iakttas när hyresvärden säger upp hyresavtalet för en arbetsbostad på den grunden att arbetsförhållandet upphör. Både rätten att besitta arbetsbostaden och själva arbetsförhållandet kan då upphöra samtidigt. Också då skall uppsägningstiden i fråga om hyresavtalet för arbetsbostaden dock alltid vara minst en månad, räknat från uppsägningen av hyresavtalet. Detta har ansetts nödvändigt för att hyresgästen skall beredas en skälig tid för att kunna skaffa en ny bostad och sköta flyttningen. Om uppsägningstiden för anställningsförhållandet är mycket kort kan besittningen av arbetsbostaden således ändå fortgå längre än anställningsförhållandet.

Sedan lagen har trätt i kraft skall det bli möjligt att säga upp ett hyresavtal för en arbetsbostad också på andra grunder än de som för närvarande stadgas i 53 § hyreslagen eller den grunden att anställningsförhållandet upphör. När hyresavtalet för en arbetsbostad sägs upp på grund av att arbetsförhållandet upphör skall detta enligt den gällande lagen ske inom ett år efter att arbetsförhållandet har upphört. Efter att den föreslagna lagen har trätt i kraft skall denna tidsbegränsning endast gälla tidsbundna avtal.

Uthyrning i andra hand av en bostadslägenhet

De föreslagna stadgandena om uthyrning i andra hand av bostadslägenheter innehåller endast smärre ändringar jämfört med den gällande lagen. Med undantag för den rätt som hyresgästen i ett hyresförhållande i andra hand har att inträda i ett omedelbart avtalsförhållande till hyresvärden när dennes avtal med hyresgästen i det primära hyresförhållandet har upphört, föreslås det att stadgandena om uthyrning i andra hand skall tillämpas också i de fall där det finns flera hyresgästen i andra hand och rätten att besitta lägenheten har för var och en av dem begränsats till endast en del av lägenheten. Också i dessa fall har besittningsrätten till lägenheten i sin helhet överlåtits vidare.

Underuthyrning av en bostadslägenhet

Begreppet underuthyrning och stadgandena om detta skall i sak motsvara den gällande lagen. Det sätt på vilket hyran bestäms i underhyresförhållanden som har omfattats av regleringen kommer, när lagen har trätt i kraft, att ändras på det sätt som ovan förklarats i fråga om övriga hyresförhållanden. I fråga om besittningsskyddet föreslås inga ändringar.

3.2.3. Fritidsbostäder

Många bostäder som används för fritidsbruk är också lämpade för permanent boende. På grund av den ökade fritiden görs det också allt oftare sådana avtal som förutsätter användning året runt. Därför är det skäl att revidera hyreslagens stadganden om fritidsboende. Det föreslås att det överenskomna användningsändamålet för en byggnad eller lägenhet skall utgöra den grund enligt vilken det avgörs om det är fråga om uthyrning av en lägenhet som har avsetts som fritidsbostad eller som har avsetts för annat boende. I fråga om uthyrning av fritidsbostäder skall det inte längre finnas andra undantag än att det inte skall vara möjligt att vid domstol yrka på framskjutande av flyttningsdag och att avtalet i fråga om en sådan bostad inte nödvändigtvis behöver ingås skriftligen utan också skall kunna ingås muntligen, varvid också ett tidsbestämt hyresavtal angående en fritidsbostad skall kunna ingås muntligen.

3.2.4. Statens personalbostäder

Vad som i 7 kap. i den gällande hyreslagen stadgas om hyran har inte tillämpats på hyresförhållanden som gäller lägenheter som hyrs på basis av tjänste- eller arbetsförhållande till staten eller en kommun eller något annat

offentligrättsligt samfund, när det har varit fråga om sådana hyresförhållanden som omfattas av systemet för bestämmande av hyrorna för statens personalbostäder eller motsvarande arrangemang. Inom detta system har finansministeriet under de år vilkas årtal är delbara med fem fastställt den hyresnivå som skall iakttas, och under mellanåren har hyresjusteringar skett enligt de allmänna anvisningar om hyreshöjningar som utfärdats med stöd av hyreslagen. Emedan det efter att den föreslagna lagen har trätt i kraft inte längre skall meddelas allmänna anvisningar om hyreshöjningar, kommer nämnda system för bestämmande av hyrorna för statens personalbostäder inte längre att fungera.

Efter att lagen har trätt i kraft kan hyrorna avtalas fritt både inom de hyresförhållanden som inleds efter att lagen har trätt i kraft och inom dem som har inletts före det. Det finns därför inget behov att i detta sammanhang närmare gå in på frågan om det finns ett eget system för bestämmande av hyran för personalbostäder och hurdant det skulle vara. Parterna i hyresförhållandet uppbär således antingen samma hyra eller någon annan hyra som de har överenskommit efter att lagen har trätt i kraft, eller en hyra som justeras enligt konsumentprisindex på det sätt som anges i lagens ikraftträdelsestadgande.

3.2.5. Äktenskapsliknande förhållanden och boende i grupp

Äkta makar kan vara parter i ett hyresförhållande såväl i egenskap av hyresgäster som i egenskap av hyresvärdar, på samma sätt som två andra eller flere andra personer. En make blir inte hyresgäst på basis av äktenskap, men i sin egenskap av make har han vissa rättigheter och skyldigheter i ett hyresförhållande som avser den lägenhet som används som familjens gemensamma hem. För närvarande utgörs en betydande del av parförhållandena av samboförhållanden, där paret lever i äktenskapsliknande förhållanden utan att dock ingå äktenskap. Ett samboförhållande upphör dock ofta på grund av äktenskap och inte på grund av att parförhållandet skulle upplösas. Största delen av föräldrarna till barn som föds utom äktenskapet lever i samboförhållande. När det är fråga om hyresförhållanden där lägenheten används som familjens gemensamma hem är det därför i allmänhet inte skäl att göra någon skillnad mellan om makarna är gifta med varandra eller endast lever i samboförhållande, såvida det inte är någon tvekan om att det är fråga om ett samboförhållande. Det föreslås därför vissa ändringar jämfört med vad hyreslagen för närvarande stadgar om makar och sambor.

En makes och övriga familjemedlemmars rätt att gemensamt använda lägenheten, rätten att överlåta hyresrätten till make eller någon annan familjemedlem, makens och andra familjemedlemmars rätt att fortsätta hyresförhållandet för en bostadslägenhet efter hyresgästens död samt ansvaret för att villkoren i hyresförhållandet uppfylls gäller på samma sätt äkta makar som sambor. Inte heller i ett samboförhållande skall den ena parten utan den andras samtycke få säga upp hyresavtalet för den lägenhet som används som parets gemensamma hem. Samtycket skall, på samma sätt som i fråga om äkta makar, vid behov kunna ges av domstolen.

Såväl i ett äktenskap som inom ett samboförhållande skall den som inte är hyresgäst har rätt att besitta den bostad som har använts som parets gemensamma hem, när den andra maken eller sambon har flyttar från lägenheten. Så länge den kvarboende besitter lägenheten skall han också svara för de förpliktelser som följer av hyresavtalet.

En situation där äkta makar och sambor inte helt kan jämföras med varandra är den där frågan om besittning av en lägenhet avgörs i domstol i samband med att domstolen dömer makarna till äktenskapsskillnad eller förordnar om att makarnas samlevnad skall upphöra.

När domstolen dömer makar till äktenskapsskillnad eller förordnar att deras samliv skall upphöra, skall den på samma sätt som för närvarande också kunna bestämma vilken av makarna som skall få fortsätta hyresförhållandet och befria den andra maken från skyldigheterna på grund av hyresförhållandet. Emedan det av ekonomiska eller andra skäl kan vara oändamålsenligt att fortsätta besittningen av bostaden när den inte längre används som gemensamt hem, föreslås det att domstolen också skall kunna befria båda makarna från hyresförhållandet.

Även om det i samboförhållanden inte förekommer någon motsvarande process där en upplösning av samboförhållandet konstateras, föreslås det att såväl sambor som andra som

bor tillsammans skall kunna väcka talan för att få det fastställt vem eller vilka av dem som får fortsätta hyresförhållandet sedan det gemensamma boendet har upphört. Förutsättningen för möjligheten att väcka talan skall vara att lägenheten har hyrts i syfte att användas som gemensam bostad för sambor eller andra grupper av personer som bor tillsammans. I fråga om en sådan bostad och i en sådan situation skall domstolen också kunna befria samtliga från hyresförhållandet, om det finns skäl till det. På samma sätt som i fråga om beslut i ärenden som gäller äktenskapsskillnad eller samlevnadens upphörande skall domstolen också i dessa rättegångar bereda hyresvärden tillfälle att bli hörd i saken. Ovan avsedda förordnanden skall inte heller få meddelas, om hyresvärden gör sannolikt att han skulle lida skada på grund av förordnandet.

3.3. Lag om hyra av affärslokal

3.3.1. Lagens struktur

Utgångspunkten vid revideringen av den lagstiftning som gäller hyresförhållanden avseende andra än bostadslägenheter, dvs, affärslokaler, är att det skrivs egna stadganden för denna uthyrning och att avtalsfriheten, som redan nu är rätt stor i fråga om dessa hyresförhållanden, också skall framgå ur dem.

Förslaget till lag om hyra av affärslokal har utarbetats så att dess struktur motsvarar strukturen i de föreslagna bostadshyreslagen. Kapitelindelningen är densamma och de frågor som behandlas i stadgandena har införts i lagen i samma ordning som i bostadshyreslagen. De föreslagna lagarna har således disponerats på samma sätt, men stadgandenas innehåll är givetvis inte alltid lika i de fall där det har ansetts att det skall vara möjligt att förfara på ett annat sätt eller avtala om hyresvillkoren på ett annat sätt i hyresförhållanden som gäller affärslokaler än i sådana som gäller bostadslägenheter.

I den nuvarande lagen har de stadganden som gäller affärslokaler placerats så att specialstadgandena om dessa hyresförhållanden finns i slutet av lagen, i dess 19 kap. I ett hänvisningsstadgande i början av kapitlet nämns de stadganden i den gällande lagens 1—18 kap. som utöver i fråga om bostadslägenheter också skall tillämpas på hyresförhållanden som gäller affärslokaler. Den nya lagens kapitelindelning och placeringen av stadgandena, samt de olika frågekomplexens placering i stadgandena, avviker således betydligt från vad som är fallet i den gällande lagen. Härigenom kan man lättare än förut få en helhetsuppfattning också om de stadganden som skall tillämpas i hyresförhållanden som gäller affärslokaler.

I början av den föreslagna lagen finns motsvarande stadganden som i den föreslagna bostadshyreslagen, med undantag för de fall där någon motsvarighet inte finns på grund av skillnaderna i sak. T.ex. stadganden om makes ansvar och begränsning av tillämpningsområdet behövs således inte.

Stadganden som motsvarar dem som nu ingår i 19 kap. och övriga kapitel i den gällande lagen har, med de ändringar som nu föreslås, införts i 2—9 kap. i den föreslagna lagen enligt följande:

I 2 kap. stadgas om affärslokalers användning, skick och underhåll, och angående dessa frågor råder en rätt stor avtalsfrihet. Stadgandena finns för den händelse att det inte har överenskommits om någon fråga i anslutning till lokalens användning, skick eller underhåll eller om ansvaret i detta hänseende. Kapitlet innehåller också stadganden om förfarandet, och syftet med dem är att säkerställa att det som avtalats står fast.

I 3 kap. stadgas om hyrans storlek och i 4 kap. om betalning av hyran, och till sin motivkrets motsvarar nämnda kapitel 3 och 4 kap. i den föreslagna bostadshyreslagen, men vissa avvikelser förekommer i sakinnehållet. Innehållet i 5 kap. motsvarar i stort sett, men undantag för vissa små olikheter i sak, innehållet i 5 kap. i den föreslagna bostadshyreslagen. Vad som i 6 kap. stadgas om överföring av hyresrätten skall, med vissa små undantag, motsvara vad som i den gällande lagen stadgas om överföring av hyresrätten för en affärslokal, och stadgandena skall täcka motsvarande område som 6 kap. i den föreslagna bostadshyreslagen, även om det finns skillnader i sakinnehållet.

Det föreslagna 7 kap. som gäller uppsägning av hyresavtal för affärslokaler motsvarar med vissa ändringar de stadganden om uppsägning som ingår i 11 och 19 kap. i den gällande lagen. Det föreslagna 8 kap. med stadganden om hävning av avtal motsvarar däremot, med små ändringar, kap. 13 i den gällande lagen. I det

föreslagna 8 kap. har man infört motsvarande ändringar som de som gjorts i det 8 kap. som föreslagits i fråga om hävning av hyresavtal för bostadslägenheter. Också de stadganden om flyttning och ändring av flyttningsdag som ingår i det föreslagna 9 kap. motsvarar med små ändringar de gällande stadgandena om flyttning och framskjutande av flyttningsdag, som ingår i 14 och 19 kap. i den nuvarande lagen. Stadgandet om den maximala tiden för framskjutande av flyttningsdag är nytt.

Det föreslås att 10 kap. skall innehålla stadganden om uthyrning i andra hand av affärslokaler. Både kapitlet och dess stadganden är nya jämfört med den gällande lagen.

I kap. 11 har man samlat stadganden som finns i 17 och 19 kap. i den gällande lagen.

Avsikten är att 12 kap. skall innehålla stadganden som hänför sig till ikraftträdandet av lagen om hyra av affärslokal.

3.3.2. Stadgandenas norminnehåll

3.3.2.1. Hur hyran bestäms

I ett avtalsförhållande skall den hyra som skall betalas bestämmas enligt vad parterna överenskommer. Om lagen om begränsning av användningen av indexvillkor inte revideras eller om dess giltighetstid förlängs, skall den avtalsfrihet som också enligt hyreslagen för närvarande gäller i fråga om bestämmande av hyran kvarstå som sådan. Även om hyran i ett avtalsförhållande skall vara sådan som den avtalats och skall kunna ändras endast enligt överenskommelse mellan parterna, skall ett villkor om hur hyran bestäms kunna jämkas under vissa förutsättningar, på samma sätt som vilket som helst annat villkor i ett avtalsförhållande. För att hyran dock när hyresförhållandet inträder och medan det består huvudsakligen skall vara sådan som parterna har avtalat, har det ansetts nödvändigt att revidera det stadgande enligt vilket domstolen ändrar en hyra som parterna har avtalat. Stadgandet har i lagförslaget skrivits så att det gäller båda parterna i avtalsförhållandet, och det innehåller en hänvisning till stadgandet om jämkning.

Frågan om huruvida hyran är skälig skall enligt lagförslaget utredas medan hyresförhållandet består. Enligt den gällande lagen kan en sådan talan väckas ännu inom tre år efter att hyresförhållandet har upphört. Hyresvärden skall inte utan domstolens tillstånd få säga upp avtalet under den tid då talan om sänkning av hyran prövas av underrätten. Detta arrangemang avviker från det som för närvarande gäller och som föreslås i fråga om hyresförhållanden som avser bostadslägenheter. På det föreslagna sättet kan en hyresvärd som har grundad anledning till uppsägning ges möjlighet att säga upp avtalet, men samtidigt kan det förhindras att det sker en grundlös uppsägning t.ex. på grund av att hyresgästen har yrkat på sänkning av hyran eller jämkning av ett villkor som gäller det sätt på vilket hyran bestäms. Uppsägningsskyddet gör det också möjligt att framställa talan om jämkning av hyran, när det finns grundat behov av det. Det föreslås att också stadgandena om återbäring av hyran skall revideras. Det skall inte längre vara möjligt att få återbäring för tiden innan sänkningsyrkandet framställdes. Syftet med denna ändring är att förmå parterna i ett hyresförhållande att reda ut saken sinsemellan så snart meningsskiljaktigheter angående hyran uppstår.

3.3.2.2. Besittningsskydd

Allmänt

Efter att lagen har trätt i kraft skall besittningsskyddet i ett hyresförhållande vara likadant oberoende av om avtalet har ingåtts före eller efter lagens ikraftträdande. Åtgärder i samband med avtalets upphörande eller rättegångar som i detta syfte har anhängiggjorts innan lagen träder i kraft skall slutföras och avgöras enligt de stadganden som gällde innan lagen trädde i kraft. Till den del avtalsfriheten i fråga om besittningsskyddet utökas genom den föreslagna lagen, kan det efter att lagen har trätt i kraft avtalas på det sätt som den föreslagna lagen stadgar, också när det gäller avtalsförhållanden som har börjat innan lagen träder i kraft.

Principen om besittningens fortbestånd

Också inom hyresförhållanden som avser affärslokaler har principen om besittningens fortbestånd anammats som den princip utgående från vilken tvister som gäller besittningsskydd skall lösas. I synnerhet när det gäller

affärs- och verksamhetslokaler accentueras betydelsen av denna utgångspunkt genom att hyresrättens bestånd ofta är en nödvändig förutsättning för att rörelsen skall kunna drivas. Konflikter som gäller besittningsskyddet i fråga om sådana lokaler bör således också kunna lösas snabbt och effektivt, utan att affärsverksamheten störs i onödan.

En konflikt mellan två konkurrerande avtal avgörs till förmån för den som har besittningen och har fått den i god tro. Under en rättegång skall besittningen fortgå. En hyresgäst som under en firma som är införd i handelsregistret idkar rörelse i en lokal som har hyrts för detta ändamål skall ha rätt att i samband med överlåtelse av rörelsen också överföra hyresrätten, om inte något annat uttryckligen har avtalats med hyresvärden. Med avvikelse från vad som stadgas i den gällande lagen föreslås det att det skall vara tillåtet att avtala om saken med hyresvärden, dvs. att det skall vara möjligt att begränsa eller precisera också den rätt att överföra hyresrätten som sammanhänger med en sådan överlåtelse av rörelsen. Sedan hyresgästen har dött skall avtalet förbli i kraft på samma sätt som för närvarande, och de rättigheter som tillkommer den som hyrt lokalen tillsammans med honom samt dödsboets rättigheter skall förbli oförändrade.

Upphörande av avtal

Allmänt

Den föreslagna lagen om hyra av affärslokal skall också innehålla ett stadgande om de sätt på vilka avtal kan upphöra. Stadgandet skall införas i en paragraf som gäller giltighetstiden för hyresavtal. Avtalen gäller antingen tills vidare eller på bestämd tid. I fråga om alla sätt på vilka ett avtal kan upphöra, utom de fall där avtalet förfaller, krävs det att åtgärden har delgivits avtalsparten innan avtalet kan upphöra att gälla på grund av åtgärden.

Avtal som gäller affärslokaler och har ingåtts på bestämd tid skall enligt huvudregeln gälla under den avtalade tiden och upphör således att gälla när denna tid har löpt ut. Uppsägning skall på samma sätt som för närvarande vara möjlig endast i situationer där hyresgästen har dött och hans dödsbo vill säga upp avtalet. Avtalet kan upphöra på grund av uppsägning också i de fall där någon annan lag ger rätt till uppsägning. Ett avtal på bestämd tid kan upphöra också vid någon annan tidpunkt, om tidpunkten för upphörandet överenskoms på nytt eller om någondera avtalsparten häver avtalet, förutsatt att den hävande parten har rätt till det.

Ett avtal som gäller tills vidare skall på samma sätt som för närvarande kunna upphöra till följd av uppsägning eller hävning som företas av någondera parten, eller genom att parterna kommer överens om att det skall upphöra.

Både ett sådant avtal som gäller på bestämd tid och ett sådant som gäller tills vidare kan också upphöra att gälla endast i relation till den ena parten och således förbli i kraft som sådant och gälla i förhållande till den ena partens efterföljare. I dessa fall byts antingen hyresvärden eller hyresgästen.

Uppsägning

När det gäller uppsägning blir förändringarna små och hänför sig till situationer där hyresgästen har yrkat att hyran skall sänkas eller där hyresvärden har sagt upp avtalet för att ändra hyran eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran. Hyresvärden skall inte ha rätt att utan domstolens tillstånd säga upp avtalet under den tid underrätten behandlar hyresgästens talan om sänkning av hyran. Om hyresgästen således efter att lagen har trätt i kraft yrkar att domstolen skall sänka hans hyra eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, behövs domstolens tillstånd för att hyresvärden skall få säga upp avtalet. Denna ändring skall även gälla avtal som har ingåtts innan lagen träder i kraft. Emedan det föreslagna stadgandet om jämkning av hyran innebär en ändring i förhållande till gällande stadgande, föreslås det att också det stadgande som i anslutning till detta reglerar frågan om förutsättningarna för att en uppsägning kan förklaras vara utan verkan skall ändras på samma sätt.

I fråga om uppsägning av hyresförhållanden som gäller affärslokaler föreslås samma ändringar som har föreslagits i fråga om sådana hyresförhållanden angående bostadslägenheter som inte omfattas av regleringen.

Det föreslås att stadgandet om det skadestånd som hyresgästen har rätt att få när ett avtal som gäller tills vidare har sagts upp av

hyresvärden på sådana grunder att uppsägningen inte kan anses vara förenliga med god sed i hyresförhållanden skall ändras i förhållande till den gällande lagen och få en klarare ordalydelse. Ersättning skall på samma sätt som för närvarande betalas för flyttningskostnaderna och kostnaderna för anskaffning av en ny lokal. Hyresgästen har rätt till ersättning för reparations- och ändringsarbeten som har höjt lokalens hyresvärde, om han har haft rätt att utföra arbetena. Ersättning för dylika arbeten skall betalas enligt deras värde vid den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Hyresgästen kan också få ersättning för den värdestegring som hans verksamhet har gett upphov till, dvs. goodwill-värdet, men endast till den del hyresgästen själv genom sin verksamhet kan anses ha gett upphov till värdestegringen.

När ett tidsbundet avtal upphör skall hyresgästen ha rätt att få ersättning för sådana reparations- och ändringsarbeten som har höjt lägenhetens värde och som hyresgästen har haft rätt att utföra. Ersättning för dessa arbeten skall, i motsats till vad som föreslås vara fallet i samband med hyrning av bostadslägenheter, enligt lagförslaget betalas oberoende av om hyresgästen har yrkat att hyresförhållandet skall fortsätta. Ersättning för goodwill-värde skall inte längre betalas när ett tidsbundet avtal upphör, om det inte särskilt har avtalats om sådan ersättning.

Det skall också vara möjligt att i hyresförhållanden som gäller affärslokaler få annan ersättning för att avtalet upphör, om så har överenskommits.

Hävning av avtal och avtal som förfaller

Hävning av avtal och de situationer där avtalet förfaller samt frågan om den varning som i vissa fall skall ges före hävning skall behandlas på samma sätt som motsvarande åtgärder i samband med hyrning av bostadslägenheter, och de ändringar — jämfört med den gällande lagen — som föreslås ingå i bostadshyreslagen skall också införas i den föreslagna lagen om hyra av affärslokal, med undantag för den ändring som innebär att hävningsrätten i samband med exekutiv auktion byts ut till uppsägningsrätt när det gäller bostadslägenheter.

Grunderna för hävning av ett avtal skall således ändras så att också ett sådant hyresavtal som gäller en affärslokal skall kunna sägas upp av hyresvärden även i de fall där lokalen används på något annat sätt vad som förutsattes när avtalet ingicks, dvs. vad som antingen uttryckligen har avtalats eller vad som skall anses ha avtalats, t.ex. att goda seder och skick iakttas vid drivande av restaurangrörelse. Det föreslås att såväl hyresgästen som hyresvärden skall ha rätt att häva hyresavtalet för en affärslokal, om avtalsparten på ett väsentligt sätt bryter mot vad som överenskommits i fråga om lokalen. Emedan användningsändamålet kan vara av mycket varierande slag när det är fråga om andra lokaliteter än sådana som är avsedda för boende, har det ansetts nödvändigt att föreslå att båda parterna skall ha en sådan hävningsrätt. Också på detta sätt har man velat betona att en ökning av avtalsfriheten också innebär en ökning av skyldigheten att hålla fast vid det som avtalats. En hyresvärd som häver ett avtal på grund av att hyresgästen enligt hyresvärdens uppfattning har brutit mot avtalet på ett väsentligt sätt skall först ge hyresgästen en varning om hävningen. Om hyresgästens beteende redan har upprepats eller han redan tidigare har tilldelats en varning om samma sak eller om hans förfarande har varit synnerligen klandervärt, skall det inte vara nödvändigt att på förhand ge en varning om att avtalet kan komma att hävas. När hyresgästen häver avtalet på denna nya grund eller på någon annan grund skall det, på samma sätt som för närvarande, inte vara nödvändigt att på förhand ge någon varning om hävningen.

Det föreslås att hyresgästen i ett hyresförhållande som avser en affärslokal på samma sätt som hyresgästen i ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet skall ha rätt att häva avtalet, om en avtalsenlig användning av lokalen medför hälsorisker eller om hyresgästen har förlorat besittningen till lokalen eller en del av den, och att hyresgästen i båda slagen av hyresförhållanden skall ha likadan rätt till skadestånd av hyresvärden när avtalet upphör på en sådan grund.

Det har ansetts nödvändigt att i den föreslagna lagen om hyra av affärslokal ta in ett stadgande om jämkning av den skadeståndsskyldighet och den rätt till skadestånd som åvilar hyresgästen och hyresvärden. De orsaker som har lett till skadan och de omständigheter som har påverkat orsakerna, samt den skadelidande partens andel i skadan och den andel

som kan läggas till last för den som har orsakat eller medverkat till skadan, kan, med beaktande av affärslokalens användningsändamål och t.ex. av vad som överenskommits om lokalens skick och underhåll och om ansvaret i dessa avseenden, vara av så varierande slag att ett jämkningsstadgande är nödvändigt för att det skall vara möjligt att bestämma en riktigt och skälig ersättning.

Flyttning och framskjutande av flyttningsdagen

I hyresförhållanden för affärslokaler skall flyttningsdagen, i likhet med vad som föreslås i fråga om bostadslägenheter, vara dagen efter den dag då hyresavtalet har upphört. Flyttningstiden skall således bli kortare också i de hyresförhållanden som gäller affärslokaler. I fråga om framskjutande av flyttningsdag och förutsättningarna för framskjutande av flyttningsdag skall det för affärslokalers vidkommande inte ske några förändringar jämfört med den gällande lagen.

3.3.3. Vidareuthyrning av en affärslokal

De föreslagna stadgandena om vidareuthyrning av en affärslokal är nya. I de situationer där hyresgästen i ett hyresförhållande i andra hand som gäller en bostadslägenhet skulle ha rätt att kräva att avtalsförhållandet skall fortsätta, skall hyresgästen vid vidareuthyrning när det gäller en affärslokal kunna få ersättning av sin hyresvärd på grund av att avtalet upphör. För närvarande har hyresvärden i ett hyresförhållande som gäller en bostadslägenhet rätt att häva det avtal som har ingåtts mellan hyresgästen i det primära hyresförhållandet och hyresgästen i hyresförhållandet i andra hand, om det har brutits mot vad som skall iakttas i fråga om lägenheten eller användningen av den. Hyresvärdar som hyr ut affärslokaler föreslås få motsvarande rätt.

3.4. Övriga lagförslag som ingår i propositionen

Det föreslås att lagen om bostadsaktiebolag skall ändras så att ställningen både för hyresgästen och övriga som har fått besittningsrätt till en lägenhet samt för själva bolaget förstärks och blir klarare i de situationer där bolaget har tagit lägenheten i sin besittning enligt 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag.

Det föreslås att 24 § 2 mom. äktenskapslagen skall upphävas, emedan den står i strid med de stadganden om överföring av avtal som ingår i den föreslagna bostadshyreslagen.

I lagen om begränsning av användningen av indexvillkor måste de stadganden som innehåller hänvisningar till hyreslagen revideras, om den förstnämnda lagen fortsätter att gälla efter att den föreslagna bostadshyreslagen och den föreslagna lagen om hyra av affärslokal har trätt i kraft.

4. Propositionens verkningar

4.1. Propositionens inverkan på ställningen för parterna i ett hyresförhållande och på utbudet av hyresbostäder

I avtalsförhållanden som bygger på avtal som har ingåtts innan lagen träder i kraft bestäms parternas rättigheter och skyldigheter fortfarande utgående från vad lagen stadgar om dem eller från vad parterna eller de vilkas rätt härrör från parterna har avtalat. Möjligheten att avtala om vissa saker på något annat sätt än tidigare eller mera fritt än tidigare ändar inte heller det som gäller i avtalsförhållandet, om inte parterna kommer överens om det. När ett avtal sägs upp efter att lagen har trätt i kraft skall den nya lagen tillämpas. Detsamma gäller också i fråga om sådana andra rättigheter och skyldigheter om vilka det finns tvingande stadganden i den nya lagen. När det både i hyresförhållanden som avser bostadslägenheter och i hyresförhållanden som avser affärslokaler blir möjligt att mera fritt än för närvarande avtala t.ex. om lägenhetens skick och underhåll och om det ansvar som är förbundet med detta, om förskottshyra samt om hyran i allmänhet samt om ställande av säkerhet för uppfyllande av avtalsvillkoren, kommer det inte att ske några ändringar i dessa villkor förrän parterna avtalar om saken.

Den rätt hyresvärden i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter har haft att ensidigt justera hyran, antingen med stöd av de allmänna anvisningarna om hyreshöjning eller, till den del höjningen överskrider anvisningarna, med stöd av domstolens fastställelse, kommer att slopas. Enligt ett ikraftträdelsestadgan-

de skall hyresvärden i stället, sedan ett år har förflutit från lagens ikraftträdande, få rätt att årligen höja hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex, om inte något annat har avtalats. Det kan inte anses att hyresvärdens ställning skulle ändras nämnvärt genom denna reform. När avtalet kan sägas upp i syfte att se över avtalsvillkoren, kan det också sägas upp i syfte att justera de avtalsvillkor som gäller hyran. Den omständigheten att de i hyresförhållanden godtagbara grunderna för en uppsägning utökas något kan i vissa hyresmarknadslägen, om efterfrågan klart överstiger utbudet, påverka hyresgästens ställning, men under förhållanden där utbudet motsvarar efterfrågan eller är större än efterfrågan kan det uppsägningsskydd som den nya lagen erbjuder anses vara nästan likvärdigt med det som den gällande lagen erbjuder.

Enligt lagförslaget har hyresgästen möjlighet att fortsätta att vara hyresgäst till en hyresvärd som har sagt upp hans avtal och att yrka att uppsägningen skall förklaras vara utan verkan, om det finns lagstadgade grunder för det. Men hyresgästen kan också byta hyresvärd och således ta emot ersättning för uppsägning som har skett utan grund. För närvarande har hyresgästen inte andra möjligheter än att antingen godkänna eller bestrida uppsägningen. Om bestridandet godkänns, fortsätter hyresgästen som hyresgäst hos samma hyresvärd. Ur hyresgästens synvinkel ändras uppsägningssituationen också i det avseendet att han måste väcka talan för att få uppsägningen förklarad vara utan verkan. En hyresgäst som under den gällande hyreslagens giltighetstid bestrider ett motiverat meddelande om uppsägning gör det ofta på grund av att det inte har funnit någon annan bostad att tillgå. Vid en jämförelse mellan det arrangemang för besittningsskydd som hör samman med regleringen och det arrangemang för besittningsskydd som nu föreslås är det således skäl att också fästa avseende vid bostadsmarknadssituationen och dess verkningar. Å andra sidan kan det också konstateras att det under den korta tid avregleringen har pågått har kommit så många nya bostäder på hyresmarknaden att ökningen motsvarar aravaproduktionen under de två senaste åren. Detta kan anses bero dels på att hyran nu utformas enligt avtal, dels på att besittningsskyddet i hyresförhållanden som är fria från regleringen har ändrats i förhållande till vad det är i hyresförhållanden som omfattas av regleringen. De nya stadgandena torde åtminstone inte kunna anses begränsa utbudet.

En faktor som kan anses klart öka utbudet av hyresbostäder är den att det nu är möjligt att mera fritt avtala om villkoren i ett hyresförhållande och att villkoren uppställs av parterna själva. Till detta ansluter sig rätten att fritt avtala om hyresförhållandets bestånd, vilket inbegriper rätten att ingå tidsbundna avtal och rätten att lita på att det som avtalats i detta avseende står fast. Denna omständighet har också stärkt ställningen för hyresgästerna i hyresförhållanden som inte omfattas av regleringen, och deras besittningsskydd har således varit starkare än besittningsskyddet i avtalsförhållanden som omfattas av regleringen, även om rätten att avtala om hyresförhållandets bestånd har ökats också i dessa avtalsförhållanden i samband med avregleringen. Ökningen av uppsägningsgrunderna torde vara en annan omständighet som ökat utbudet. En godtagbar orsak berättigar alltid till uppsägning av ett avtal som är i kraft tills vidare, vilket innebär att hyresvärden har kunnat lita på att det är möjligt att bestämma på nytt om besittningen av lägenheten i de fall där hyresvärden själv överraskande behöver lägenheten eller det uppkommer något annat motsvarande viktigt behov att använda lägenheten. Det kan därför inte anses att de föreslagna stadgandena, varken till den del det är fråga om hyresbeloppet eller till den del det gäller besittningsskyddet, på ett betydande sätt skulle ändra eller försämra ställningen för dem som redan bor på hyra eller dem som vill bo på hyra.

Vid sidan av revideringen av lagstiftningen om hyresavtalsförhållanden har också frågan om hur hyresintäkten behandlas i beskattningen och frågan om hurdan hyresbostadsinvesteringarnas konkurrensförmåga är i förhållande till övriga investeringsformer en stor betydelse med tanke på möjligheterna att få hyresbostäder och för att den nuvarande gynnsamma utbudssituationen skall kunna fortsätta. Under den senaste tiden har investeringar i hyresbostäder och intäkterna av hyresinkomster bl.a. i beskattningen behandlats på samma sätt som övriga investeringsformer eller kapitalinkomster, vilket också har sin betydelse för den nuvarande gynnsamma balanserade utvecklingen på hyresmarknaden.

Syftet med de ändringar som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag och med de stadganden i den föreslagna bostadshyreslagen som ansluter

sig till dessa ändringar är att förstärka hyresavtalets bestånd gentemot den som har köpt aktierna på exekutiv auktion i de fall där hyresavtalet gäller en bostad som har tagits i bostadsaktiebolagets besittning.

4.2. Ekonomiska verkningar

4.2.1. Verkningar för den offentliga ekonomin

Propositionen har inga omedelbara verkningar på den offentliga ekonomin i den bemärkelsen att den föreslagna lagstiftningen skulle kräva statliga medel eller att ett genomförande av den oundvikligen skulle leda till ett ökat behov av statliga medel för verksamhet som lyder under någon annan lagstiftning. Den verkan avregleringen har haft på hyresnivån har varit så liten — inom vissa områden och i fråga om vissa lägenhetstyper har hyrorna t.o.m. varit lägre jämfört med de reglerade hyrorna eller aravahyrorna — att den föreslagna bostadshyreslagen och den omständigheten att avregleringen utsträcks till att omfatta de hyresförhållanden som redan har etablerats inte väntas medföra betydande ändringar av hyresnivån och ökningar av bostadsbidragsutgifterna.

Vid en översyn av de hyror som betalts 1993 och i augusti 1994 och vad som för dessa hyror har betalts i bostadsbidrag kan det konstateras att de hyror som är fria från regleringen är på de flesta orter från tre till sex mark högre per kvadratmeter, beroende på lägenhetstypen, än i de avtalsförhållanden som omfattas av regleringen. I fråga om enrummare var skillnaden i allmänhet högst ca sex mark per kvadratmeter i månaden, och i fråga om lägenheter med fyra rum eller mera ca tre mark per kvadratmeter i månaden, men det förekom också mindre skillnader. I fråga om enrummare förekom det i synnerhet inom huvudstadsregionen hyror som var ca 10—12 mark högre per kvadratmeter i månaden. Om man förmodar att hyrorna för de bostadslägenheter som har omfattas av regleringen justeras efter att lagen har trätt i kraft så att hyresnivån motsvarar den nuvarande hyresnivån i avtalsförhållanden som är fria från regleringen, skulle det innebära att det skulle betalas ca 500 milj. mk mera i hyra än vad som 1993 betalades i de hyresförhållanden som i augusti 1993 omfattades av regleringen. Inverkan av detta på konsumentprisindex skulle vara ca 0,02 procent. Den förmodade hyreshöjningen skulle medföra att behovet av bostadsbidrag skulle öka med ca 40 milj. mk per år, om grunderna för fastställande av bidraget inte ändras och kretsen av personer som får bostadsbidrag skulle vara oförändrad. Detta belopp motsvarar ca 1,8 procent av bostadsbidragsanslaget för 1994, vilket är 2 300 milj. mk. Av de 1 900 milj. mk som 1993 användes till utbetalning av bostadsbidrag skulle det ha utgjort ca 2,2 procent. Om motsvarande hyror som omfattas av regleringen skulle justeras med ett belopp som motsvarar ändringen i konsumentprisindex, skulle verkningarna vara betydligt mindre både på konsumentprisindex och på behovet av anslag för bostadsbidrag. Den förmodade inverkan av hyreshöjningarna skulle då vara ca tio miljoner mark per år och dess inverkan på konsumentprisindex skulle vara mindre än 0,01 procent. Det förmodade tilläggsbehovet av bostadsbidrag skulle vara ca 8 milj. mk per år. Detta skulle utgöra ca 0,35 procent av anslaget för 1994 och på 1993 års nivå skulle andelen vara ca 0,4 procent. Enligt uppskattning kommer anslagen för bostadsbidrag att på årsnivå minska med ca 8—10 milj.mk till följd av att 3 och 15 §§ lagen om bostadsbidrag ändras i enlighet med vad som föreslås i den proposition som regeringen avlät den 21 oktober 1994 (RP 272/1994 rd).

Om avkastningen av hyresintäkterna och den ställning hyresbostäder har som investeringsobjekt i relation till andra investeringsformer inte försämras jämfört med nuläget, kan man förmoda att den reviderade lagstiftningens inverkan på utbudet av hyresbostäder är likadan som den inverkan som avregleringen har haft på den nuvarande hyresmarknaden. Under den tid avregleringen har pågått har nettoökningen av utbudet av hyresbostäder årligen varit över 10 000 bostäder, vilket motsvarar den årliga aravabostadsproduktionen under senare år.

En motsvarande produktion av aravabostadshyreshus skulle årligen ha krävt en investering på ca 2 000—3 000 milj. mk, av vilket ock ca 40 procent eller ca 800—1 200 milj. mk skulle ha återbördats i form av skatter som ingår i byggandet. Också räntestödd eller på annat sätt finansierad nyproduktion skulle givetvis ha samma inverkan i beskattningshänseende.

Den föreslagna lagen om hyra av affärslokal förväntas inte ha omedelbara verkningar på den offentliga ekonomin. Indirekta positiva

verkningar torde dock kunna förväntas på grund av att de framföra förslagen sannolikt inverkar stimulerande på fastighetsinvesteringar. Detta anses bli en följd av att det föreslås att avtalsfriheten ökas och att avtalsbundenheten ökas så att det som avtalas säkrare står fast.

4.2.2. Verkningarna för hushållen

De föreslagna lagarna har inga omedelbara verkningar för andra hushåll än de som redan nu bor på hyra eller skulle vilja bo på hyra. De föreslagna lagarna förmodas inte i större utsträckning inverka på de gällande avtalens bestånd eller på de hyror som uppbärs i dessa hyresförhållanden, med undantag för enstaka fall. I och med att utbudet av hyresbostäder förblir på den nuvarande nivån eller förbättras, ökar också hushållens möjligheter att bo på hyra. Avtalens bestånd kan också förstärkas inom ramen för den avtalsfrihet som de föreslagna lagarna medger.

4.2.3. Verkningar för näringslivet

Både den föreslagna bostadshyreslagen och den föreslagna lagen om hyra av affärslokaler förväntas ha verkningar för företag som idkar uthyrning av hyreslägenheter och lokaler, avsedda såväl för boende som för affärsverksamhet, och fastighetsinvestering. Lagarna förväntas också inverka på dylika företags verksamhet. I och med att det finns god tillgång på hyresbostäder kan t.ex. sådana medel som för närvarande är bundna i de arrangemang som företaget har vidtagit för att lösa personalens boende frigöras för företagens egen egentliga produktion och verksamhet.

4.3. Verkningar i fråga om organisation och personal

Propositionen har inga verkningar i fråga om organisation eller personal. Lagstiftningen ger upphov till ett betydande behov av utbildning, med det torde kunna tillgodoses med nuvarande organisation och resurser. Hyresavtals- och andra blanketter kan fastställas med nuvarande resurser. Den omständigheten att lagstiftningen ändras förväntas inte heller öka antalet rättegångar så att det skulle vara nödvändigt med en resursökning inom domstolsväsendet.

4.4. Miljöeffekter

Propositionen har inga omedelbara miljöeffekter. Både enligt den föreslagna bostadshyreslagen och den föreslagna lagen om hyra av affärslokal skall hyresgästen ha rätt att häva avtalet oberoende av hyresvärdens skuld till att lägenheten eller lokalen inte kan användas på avtalsenligt sätt utan att användningen medför hälsorisker. Denna omständighet kan förmodas ha indirekta, positiva förebyggande miljöverkningar.

5. Beredningen av propositionen

5.1. Riksdagens yttrande

I sitt svar på regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av hyreslagen och lagen om begränsning av användningen av indexvillkor förutsatte riksdagen bl.a.

— att hyreslagen avfattas klart och lättförståeligt och

— att regeringen bereder en ny hyreslag. Den nya lagen skall avhjälpa de brister i hyresgästernas ställning och rättsskydd som kan uppstå när reglerade hyresförhållanden avregleras.

5.2. Bostadshyreslagskommissionen

I juni 1992 tillsatte miljöministeriet en bostadshyreslagskommission med uppgift att enligt vad riksdagen hade förutsatt utarbeta en ny hyreslag. Enligt det uppdrag kommissionen fick skall utgångspunkten när en ny hyreslag utarbetas vara att det sker en övergång från reglerade hyresförhållanden till fria avtal. Uppdraget innehåller också en uppmaning att fästa uppmärksamhet vid de olägenheter detta eventuellt medför med avseende på hyresgästens och hyresvärdens ställning och rättsskydd. Kommissionen anmodades också fästa uppmärksamhet vid hur kommissionen förslag skulle påverka hyresmarknadssituationen. Det förutsattes att förslaget till ny hyreslag skulle utarbetas i form av en regeringsproposition.

I kommissionen fanns företrädare för miljö-

ministeriet och bostadsstyrelsen, sedermera statens bostadsfond, bostadsrådet och dess hyressektion samt justitieministeriet och Helsingfors rådstuvurätt, sedermera Helsingfors tingsrätt.

Under arbetets gång stod kommissionen uppdragsenligt i kontakt med bostadsrådets hyressektion. Därutöver hörde kommissionen de instanser som är av central betydelse med tanke på kommissionens arbete, bl.a. Finlands Fastighetsförbund och hyresgästernas centralförbund Vuokralaisten Keskusliitto samt justitieministeriet, Helsingfors hovrätt, Vanda bostadsdomstol, Centralhandelskammaren, Finska Försäkringsbolagens Centralförbund och Företagarnas Centralförbund i Finland.

Remissinstanserna var enhälliga om att stadgandena om bostadslägenheter och affärslokaler bör skrivas så att de utgör separata helheter, men åsikterna om hur detta skulle ske var synnerligen divergerande. Många instanser såg flera alternativa möjligheter enligt vilka uppspjälkningen av stadgandena skulle kunna ske. Ett flertal remissinstanser föreslog också att det stiftas särskilda lagar angående de hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter och de som gäller affärslokaler.

I utlåtandena konstaterades också undantagslöst behovet av att det normkomplex som gäller hyresförhållanden som inte omfattas av reglering skrivs så att det blir lättare att läsa och att lagen på grund av detta bör skrivas om i sin helhet. Det ansågs allmänt att det fanns behov av en snabbare avreglering än den som annars skulle ske enligt gällande stadganden, men hyresgästernas centralförbund Vuokralaisten Keskusliitto skulle dock ännu under några år ha velat följa utvecklingen i fråga om de hyresförhållanden som är fria från regleringen, och först därefter ta ställning till saken.

I fråga om hyresförhållanden som gäller affärslokaler var den allmänna ståndpunkten att avtalsfriheten bör utökas särskilt i dessa hyresförhållanden.

Den 7 april 1994 lämnade hyreslagskommissionen sitt betänkande med förslag till ny hyreslag (kommittébetänkande 1994:8) till miljöministern. Kommissionen utarbetade sitt förslag i form av en regeringsproposition. I sitt förslag till en regeringsproposition med förslag till nya hyreslagar och till ändring av lagar i anslutning till dem föreslog kommissionen att det skall stiftas lagar om hyra av bostadslägenhet, om hyra av affärslokal, om ändring av lagen om bostadsaktiebolag, om upphävande av 24 § 2 mom. äktenskapslagen och om ändring av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor. Kommissionen ansåg att de lagar den föreslagit kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning. Enligt kommissionens uppfattning bör de lagar som den har föreslagit träda i kraft så snart som möjligt sedan de har antagits och blivit stadfästa, dock så att det beaktas att reformen medför ett omfattande behov av utbildning och information. Enligt kommissionens uppfattning bör de lagar som den har föreslagit således träda i kraft senast under loppet av 1996.

5.3. Remissutlåtanden

I maj 1994 ordnade miljöministeriet ett seminarium kring hyreslagskommissionens betänkande med förslag till nya hyreslagar. Vid detta seminarium bereddes det också möjlighet att avge utlåtanden om förslagen. Utlåtanden begärdes av över sextio instanser som idkar hyresverksamhet eller behandlar hyresförhållanden, dvs. av ministerierna, de centrala ämbetsverken, länsstyrelserna, domstolsväsendet, juristorganisationerna, hyresgästernas och hyresvärdarnas organisationer, arbetsmarknadsorganisationerna, organisationerna inom bostadssektorn, organisationerna inom handeln och näringslivet, ägare till hyresbostäder och sådana som producerar hyresbostäder, konkurrensmyndigheterna samt myndigheter och organisationer som företräder konsumenterna. Av de utlåtanden som begärts inkom ca två tredjedelar, och en del av remissinstanserna ansåg att ett utlåtande är onödigt emedan det inte finns något att anmärka på förslagen. Av dem som har avgett ett utlåtande ansåg merparten att förslaget både gör lagstiftningen klarare och gör lagarna lättare att läsa och förstå. Även om kommissionens förslag allmänt taget fick ett positivt mottagande, rönte detaljer i förslagen även kritik och det framfördes ändringsförslag. Med undantag av några fall förordades den lösningen att det stiftas separata lagar för bostadslägenheter och för affärslokaler. Den omständigheten att avregleringen alltjämt skulle fortsätta beträffande de avtalsförhållanden som ännu omfattas av regleringen rönte starkt understöd, men det fanns också de som ansåg att det skulle vara skäl att ännu följa med verkningarna av avregleringen och ta ställning till saken först efter några år.

Det ansågs dock allmänt att avregleringen hade bidragit till att hyresmarknaden fungerar bättre. Det ansågs också allmänt att en ökning av avtalsfriheten var ett riktigt tema vid utvecklandet av stadgandena. I synnerhet i fråga om hyresavtal som gäller affärslokaler önskades det att avtalsfriheten i vissa detaljer skulle ökas mera än vad som föreslagits. Flera remissinstanser ansåg också att den ökning av avtalsfriheten som redan har ägt rum har inverkat på ökningen av utbudet av hyresbostäder. Flera remissinstanser fäste uppmärksamhet vid brister i statistikföringen över hyresuppgifter och fastighetskostnader, och de föreslog att denna verksamhet skall effektiveras både i fråga om uthyrning av bostadslägenheter och i fråga om uthyrning av affärslokaler. Mycket få remissinstanser uttalade sig om lagstiftningsordningen och en del av remissinstanserna ställde sig tvivlande inför möjligheten att lagen om hyra av bostadslägenhet skulle kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning. Främst de instanser som ansåg att avregleringens verkningar var positiva påskyndade lagarnas ikraftträdande, och de som förhöll sig reserverat eller negativt till att avregleringen försnabbas skulle ha velat att lagarna träder i kraft senare än vad som föreslagits. Alla hovrätter föreslog att bostadsdomstolarna skall indras och ville att hovrätterna inte längre skulle ha sakkunnigledamöter för hyresmål, samt att lagen om rättegången i hyresmål skall upphävas och att man också i de tvistemål som härrör av hyresförhållanden skall övergå till att iaktta det nya och reviderade rättegångsförfarande som sedan december 1993 iakttas i tvistemål. Ett sammandrag av remissutlåtandena har utarbetats vid miljöministeriet.

Regeringens proposition bygger på hyreslagskommissionens förslag. De anmärkningar som i remissutlåtandena har framförts om detaljer i lagförslagen har beaktats i lagförslaget i den mån det har ansetts vara möjligt.

6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Regeringen har den 7 oktober 1994 avlåtit till riksdagen en proposition med förslag till lagar om ändring av 3 och 4 kap. konsumentskyddslagen, 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, 5 § hyreslagen och 4 § jordlegolagen (RP 218/1994 rd). Syftet med nämnda proposition är att genomföra EG-rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal, vilket har fogats till avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. I syfte att genomföra direktivet föreslås det i propositionen att det system för reglering av avtalsvillkor som stadgas i konsumentskyddslagen skall kompletteras så att det också omfattar verksamhet som bedrivs av sammanslutningar av näringsidkare. Samtidigt föreslås det att stadgandena om jämkning av enskilda avtal skall revideras samt att till lagen skall fogas ett stadganden om tolkning av avtal. Med stöd av den ändring (16/94) av konsumentskyddslagen som trädde i kraft vid ingången av juli innevarande år faller också hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare inom ramen för konsumentskyddslagens tillämpningsområde. Sålunda kommer de ändringar som för genomförande av direktivet har föreslagits i konsumentskyddslagen också att påverka dylika hyresavtal, och därför har det i propositionen föreslagits att också 5 § hyreslagen skall revideras.

Emedan den nuvarande hyreslagen, till vars 5 § det för genomförande av direktivet har föreslagits ett nytt 3 mom., i förevarande regeringsproposition föreslås bli upphävd, skall det i de nu föreslagna lagarna om hyra av bostadslägenhet och om hyra av affärslokal, i 6 § 2 mom. respektive 5 § 2 mom., tas in ett stadgande som motsvarar det som i ovan nämnda proposition föreslagits ingå i den gällande lagen. Om det vid behandlingen av nämnda proposition görs ändringar med avseende på hyresavtal, för genomförande av direktivet, bör dessa ändringar beaktas också vid behandlingen av de lagförslag som ingår i förevarande proposition.

Regeringen har den 4 november 1994 avgett en proposition med förslag till lag om ändring av 3 och 15 §§ lagen om bostadsbidrag (RP 286/1994 rd). Den nya lagen är avsedd att vara i kraft 1995 och 1996. Det är alltså inte meningen att giltighetstiden för den gällande lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92) skall förlängas. Avsikten är att hyresavtal också enligt den nya lagen skall lämnas utanför lagens tillämpningsområde under samma förutsättningar som enligt den gällande lagen. Vid behandlingen av det förslag till lag om ändring av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor som ingår i förevarande proposition bör således den lag om begränsning av användningen av indexvillkor

som föreslagits för 1995 och 1996 beaktas. Om det inte för 1995 och 1996 stiftas någon lag om begränsning av användningen av indexvillkor, förfaller också det förslag till lag om ändring av lagen om användningen av indexvillkor som ingår i förevarande proposition.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslaget

1.1. Lagen om hyra av bostadslägenhet

Lagens struktur

Det har ansetts att stadgandena i hyreslagen borde vara klarare och lättare att förstå än de som ingår i den gällande lagen från 1987, varför det föreslås att en särskild lag skall stiftas om hyra av bostadslägenheter och en särskild om hyra av lägenheter för annat ändamål än boende, dvs. om hyra av affärslokaler. Enklare formuleringar har eftersträvats. Såväl stadgandena som de frågor som behandlas i stadgandena har disponerats i ändamålsenligare helheter. Ett skrivsätt med möjligast få hänvisningar till andra stadganden har också eftersträvats. För att läsbarheten skall förbättras har formuleringarna därför i vissa fall ändrats fastän ingen saklig justering föreslås jämfört med den gällande lagen.

1 kap. **Allmänna stadganden**

Allmänt. Stadgandena i kapitlet skall i huvudsak motsvara den gällande lagen, men även vissa ändringar föreslås. I kapitlet skall dessutom tas in sådana allmänna stadganden om hyresförhållanden och ingående av hyresavtal som motsvarar stadgandena i kapitlet Särskilda stadganden i den gällande hyreslagen.

Begreppen hyresavtal och hyresförhållande förblir enligt lagförslaget oförändrade. Lagen skall fortfarande inte i något fall tillämpas på inkvarteringsrörelsers inkvarteringsverksamhet eller på tjänstebostäder. Däremot skall lagen tillämpas på andra sådana bostäder som staten eller andra offentliga samfund hyr ut åt sina tjänstemän, tjänsteinnehavare eller andra anställda. Lagen skall likaså i regel tillämpas på hyresförhållanden som gäller fritidsbostäder samt på aravahyresbostäder som staten finansierar. Undantagen är till sin omfattning så ringa att en särskild avgränsning av lagens tillämpningsområde i fråga om dessa bostäder inte längre anses behövlig i de allmänna stadgandena.

1 §. *Tillämpningsområde.* Enligt 1 mom. definieras ett hyresförhållande på samma sätt som i den gällande lagen. En justering av ordalydelsen är dock nödvändig, eftersom förslaget innebär att två separata lagar skall stiftas, nämligen lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal. Av ett hyresavtal förutsätts på samma sätt som hittills att någon mot ett vederlag, hyra, till en annan eller någon som har härlett sin rätt av denne upplåter en byggnad eller en del av en byggnad för att uteslutande nyttjas av honom. Den byggnad eller del av byggnaden som uthyrs kallas såväl i lagförslaget som i den gällande lagen lägenhet, dels för att lagen skall vara så lättläst som möjligt och dels för att det vanligaste hyresobjektet är en lägenhet. Lagen skall således inte tillämpas på sådana konstruktioner som t.ex. biltak, eftersom dessa inte kan betraktas som byggnader ens i det fall att uppförandet av dem har förutsatt beviljade av byggnadslov.

Avtalsparterna i ett hyresavtal är hyresvärden, som upplåter nyttjanderätten till lägenheten, och hyresgästen, som får nyttjanderätten. Mellan parterna råder ett hyresförhållande. Flera personer kan gemensamt ha hyresrätt. Likaså kan flera personer tillsammans var hyresvärdar, om rätten att upplåta en lägenhet på hyra tillhör dem gemensamt. Såväl hyresvärden som hyresgästen kan vara antingen fysiska eller juridiska personer. Hyresvärden är skyldig att enligt avtalet ge hyresgästen besittningen till lägenheten och hyresgästen är i gengäld skyldig att betala hyra.

I ett avtal som innebär att en byggnad eller del av en byggnad upplåts på hyra skall lägenhetens användningsändamål anges så exakt att det åtminstone framgår om denna lag,

lagen om hyra av affärslokal eller någon annan lag skall tillämpas på avtalsförhållandet. Denna lag skall tillämpas på samtliga avtal vilka innebär att en byggnad eller en del av en byggnad, vanligtvis en lägenhet, upplåts på hyra för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom bostad. Enligt hävdvunnen praxis bestämmer det huvudsakliga användningsändamål som har avtalats mellan parterna huruvida bostads- eller affärshyresstadganden skall tillämpas på hyresförhållandet. Eftersom en särskild lag föreslås för de sistnämnda hyresförhållandena, anses denna skiljegrund vara så viktig att ett särskilt stadgande därom föreslås i 1 mom.

När flera separata lägenheter har upplåtits på hyra genom samma avtal och en av lägenheterna skall användas för annat ändamål än för boende, är det trots det gemensamma avtalet för den sistnämnda lägenhetens del fråga om ett sådant hyresavtal och hyresförhållande som avses i lagen om hyra av affärslokal. På hyresförhållandet skall därför i fråga om denna lägenhet tillämpas sistnämnda lag och inte denna lag. I fråga om de lägenheter som hyrts för att användas såsom bostäder tillämpas naturligtvis denna lag.

Det är ganska vanligt att det i ett bostadshyresavtal avtalas att hyresgästen förutom nyttjanderätten till lägenheten skall ha ensamrätt att använda vissa andra utrymmen, såsom lager- eller svalutrymmen som hör samman med lägenheten, antingen mot särskilt avtalad ersättning eller så att vederlaget anses ingå i hyran. Parterna kan även ingå ett särskilt avtal, som inte är ett bostadshyresavtal, om rätten att använda dessa utrymmen.

Ett hyresförhållande baserar sig vanligtvis på ett uttryckligt avtal mellan parterna. Ett sådant förhållande kan också uppstå med tiden. När ett hyresavtal skall anses ha uppstått måste avgöras från fall till fall, eftersom någon allmängiltig regel inte kan ges.

Hyran är ett vederlag för nyttjanderätten till lägenheten. Vilka förmåner som förutom nyttjanderätten till en lägenhet kan upplåtas mot betalning av hyra måste i sista hand avgöras från fall till fall. För att en prestation skall betraktas såsom hyra för en lägenhet, alltså såsom ersättning enligt hyreslagen, bör den omedelbart ansluta sig till och påverka rätten att nyttja lägenheten. En förmån som kan upplåtas mot betalning av hyra höjer därför också i allmänhet lägenhetens hyresvärde. Om förmånen inte kan upplåtas på detta sätt och saknar samband med nyttjandet av lägenheten, skall avtalet till den del som det gäller förmånen inte betraktas såsom ett hyresavtal, utan t.ex. såsom ett avtal om lega av lösöre. På sådana legoavtal kan hyreslagarna inte tillämpas, även om förmånen kan ha upplåtits i samma avtal som nyttjanderätten till lägenheten.

Många olika slag av förmåner kan upplåtas mot betalning av hyra. Sådana är t.ex. rätten att använda telefon, television, olika hushållsmaskiner, tvätt- och städtjänster samt rätten att använda en bastu. Parterna kan också ingå ett separat avtal om upplåtelse av förmånerna så att de inte upplåts mot hyra. Det är viktigt att göra skillnad mellan dessa fall, eftersom påföljderna för betalningsförsummelser samt de åtgärder som skall vidtas för att upplåtelsen av en förmån skall upphöra inte är desamma vid hyra som vid lega av lösöre.

Huruvida hyran omfattar en förmån eller inte måste avgöras med ledning av vad parterna avtalat om saken, såvida det inte är fråga om en förmån som inte alls kan upplåtas mot hyra. Rätten att använda en bil är t.ex. en förmån som inte kan upplåtas mot hyra ens fastän parterna så skulle ha avtalat i hyresavtalet för en lägenhet. Rätten att nyttja en bastu kan däremot upplåtas antingen genom ett hyresavtal eller ett separat avtal. Avtalet avgör vilket slag av avtal det är fråga om. Andra typiska förmåner som ansluter sig till nyttjandet av en lägenhet och som kan upplåtas antingen i hyresavtalet eller genom ett särskilt avtal är värme, el, vatten till lägenheten osv.

Ett hyresförhållande uppstår när nyttjanderätten till en lägenhet upplåts genom avtal. Nyttjanderätten till en lägenhet grundar sig alltså på detta avtal. Om nyttjanderätten upplåts såsom en del av någon annan rättighet, konstituerar detta avtal inget hyresförhållande mellan parterna. En situation som denna uppstår t.ex. när den som överlåter en fastighet i köpeavtalet för en bestämd tid eller tills vidare förbehåller sig rätten att besitta byggnaden eller en del av den eller när någon har sålt en lägenhet och äganderätten övergår på köparna innan säljarens besittningsrätt upphör enligt överlåtelseavtalet. Rätten att bo i lägenheten baserar sig härvid på överlåtelse av egendomen och inte på upplåtelse av nyttjanderätten till lägenheten.

När nyttjanderätten till en lägenhet inte

utgör en del av någon annan rättighet, kan den basera sig på ett annat avtal än ett hyresavtal, t.ex. på ett bostadsrättsavtal. Bostadsrättsbostäderna representerar ett nytt sätt att besitta en bostad. Lagstiftningen om bostadsrätter trädde i kraft den 1 augusti 1990 (lag om bostadsrättsbostäder 650/1990). En bostadsrätt grundas genom ett bostadsrättsavtal. Den som får rätten betalar en bostadsrättsavgift till husägaren och kommer med honom överens om villkoren för besittningen av lägenheten. För närvarande finns det endast statligt belånade bostadsrättshus, men från ingången av 1995 blir det möjligt att uppföra och förvärva sådana även med räntestödslån. Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus skall användas såsom stadigvarande bostäder, men om det inte finns intresse för bostadsrätter, kan lägenheterna hyras ut. I vissa situationer har bostadsrättshavaren rätt att helt eller delvis överlåta besittningen av lägenheten genom att hyra ut den. Bostadsrättsboendet påminner såväl om hyresboende som om ägarboende, närmast då boende i bostadsaktiebolag.

Enligt lagförslaget skall det fortfarande vara möjligt att upplåta ett jordområde för att användas i samband med lägenheten. För att avtalet skall betraktas såsom ett hyresavtal förutsätts det såsom hittills att nyttjanderätten till markområdet är en bisak i avtalet och att tyngdpunkten är förlagd till rätten att nyttja lägenheten. De egentliga jordlegoavtalen och de legoförhållanden som uppstår med stöd av dessa avtal regleras av en egen lagstiftning och hyreslagstiftningen tillämpas inte alls på dessa avtal. Frågan om tillämplig lag skall fortfarande avgöras enligt hyresobjektets huvudsakliga användningsändamål, dvs. om det huvudsakligen är fråga om nyttjande av en lägenhet eller ett jordområde. Ett stadgande härom föreslås i 2 mom.

Även om detta inte uttryckligen konstateras i hyresavtalet, får en hyresgäst i allmänhet enligt hyresförhållandet besittningsrätt både till de lokaliteter som han direkt hyrt och rätt att använda gemensamma lokaliteter eller anläggningar i fastigheten eller byggnaden, såsom gårdsplansområdet, trappuppgången, hissarna, bastun, simbassängen, lager för sportutrustning m.m., varför ett stadgande om att denna lag skall tillämpas även på dessa lokaliteter föreslås i 3 mom. En hyresgäst skall få använda lokaliteterna och anläggningarna enligt i stort sett samma ansvarsregler och med samma hävningsrisk som det egentliga hyresobjektet. Avsikten är att närmare stadgaden om hur lagen skall tillämpas på dessa lokaliteter och anläggningar skall tas in särskilt för varje stadgande.

2 §. *Begränsningar av tillämpningsområdet.* Enligt 1 mom. skall lagen inte alls tillämpas när rum tillhandahålls i inkvarteringsrörelse. Motsvarande avgränsning finns i den gällande lagen. Vid bedömningen skall verksamhetens art, dvs. att inkvarteringen bedrivs i form av rörelse, vara avgörande, inte huruvida stadgandena om ifrågavarande näring eventuellt blir tillämpliga. Lagen om hyra av bostadslägenhet är avsedd att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid mera permanent och i allmänhet mera långvarigt boende än vad som i allmänhet är fallet när någon bor på hotell, motell, resandehem, natthärbärge el. dyl. Huruvida det är fråga om inkvartering eller uthyrning skall i allmänhet avgöras enligt vad parterna avtalat om användningen. Också lägenheter i hotell, motell och andra byggnader som används i inkvarteringsrörelse kan hyras ut genom hyresavtal. T.ex. studiebostäder används allmänt under läroanstalternas sommarlov och andra ledigheter såsom sommarhotell, varvid en del av dem som bor i lägenheterna således är hyresgäster och en del hotellgäster. På senare tid har det blivit vanligt med s.k. bostadshotell, där hyresvärden mot en vecko- eller månadshyra upplåter en oftast möblerad lägenhet. Utöver besittningen av lägenheten tillhandahålls gästerna ofta städnings- och förplägnadstjänster, antingen mot särskild ersättning eller så att dessa ingår i den ersättning som betalas för nyttjanderätten till lägenheten. Verksamheten skall i allmänhet betraktas såsom inkvartering, men lägenheten kan också upplåtas på hyra på samma sätt som en lägenhet i en byggnad som annars tjänar som hotell. Vilketdera alternativet det är fråga om skall avgöras enligt vad parterna avtalat om nyttjandet av lägenheten.

Uthyrning av en fritidsbostad skall anses föreligga om en lägenhet hyrs ut för att användas som en sådan. Det användningsändamål som avtalats för byggnaden eller lägenheten skall alltså vara avgörande för om det är fråga om uthyrning av en fritidsbostad eller om annan uthyrning. Av de bostäder som används såsom fritidsbostäder kan många användas för permanent boende året om. Därför föreslås det att inga andra undantag längre skall gälla vid

uthyrning av fritidsbostäder än att flyttningsdagen i dessa fall inte kan framskjutas av domstol och att muntliga hyresavtal kan ingås även på bestämd tid.

På bostäder som uppförs med statslån skall vissa av stadgandena i lagen inte tillämpas under den tid som hyrorna och skyldigheten att använda bostäderna regleras av den s.k. aravalagstiftningen. Undantagen nämns särskilt i de stadganden som undantagen gäller.

Personer som är anställda hos staten, kommuner, församlingar eller offentliga samfund kan i anslutning till sitt tjänstgöringsförhållande få en bostad till sitt förfogande antingen såsom löneförmån eller mot särskild hyra. Om en sådan bostad uttryckligen har föreskrivits såsom tjänstebostad i den lagstiftning som reglerar villkoren för tjänstgöringsförhållandet, skall specialstadgandena tillämpas och det förhållande som ger besittningsrätt till bostaden skall inte alls regleras av lagen om hyra av bostadslägenhet. Ett stadgande härom föreslås i 2 mom.

I motsats till vad som ovan sägs om tjänstebostäder skall lagen om hyra av bostadslägenhet dock tillämpas på andra bostäder som upplåts på hyra i anslutning till ett tjänstgöringsförhållande. Eftersom det föreslås att parterna fritt skall få avtala om hyresvederlaget även i sådana hyresförhållanden där hyresavtalet har ingåtts innan lagen trädde i kraft, kan de särskilda förfaranden som har tillämpats vid bestämmandet av hyran för dessa bostäder bibehållas om detta anses ändamålsenligt. Däremot behövs inte längre några stadganden om att dessa förfaranden för bestämmandet av hyran skall ha företräde framom stadgandena i denna lag.

3 §. *Tvingande stadganden.* Om inte annat stadgas i lagen, skall hyresvärden och hyresgästen enligt allmänna avtalsrättsliga principer ha rätt att själva utforma detaljerna i rättsförhållandet. Skäl som närmare framgår av den allmänna motiveringen talar dock för att många av stadgandena i hyreslagstiftningen fortfarande skall vara tvingande, och att de därför inte skall få åsidosättas genom avtal. Stadgandet motsvarar 3 § i den gällande hyreslagen.

4 §. *Giltighetstiden för hyresavtal.* Paragrafen svarar i sak med undantag av nedan nämnda ändringar, mot de stadganden som redan nu gäller i avtalsförhållanden som inte är föremål för reglering. Enligt den gällande lagen får parterna i avtalsförhållanden som inte är föremål för reglering fritt avtala om hyresförhållandets längd. Avtalen har antingen ingåtts på bestämd tid eller gäller tills vidare. Ett tidsbundet avtal skall enligt förslaget dock inte på den grunden att hyresgästen inte har flyttat, och att hyresvärden inte inom en månad efter avtalets utgång har uppmanat honom att flytta, fortsätta som ett avtal som är i kraft tills vidare.

Enligt den ändring av hyreslagen som trädde i kraft den 1 november 1992 anses ett hyresavtal dock gälla tills vidare oberoende av vad som har avtalats om tidpunkten för dess upphörande, om parterna avtalat att hyresförhållandet skall upphöra senast tre månader efter att avtalet ingåtts och sådana avtal redan ingåtts åtminstone två gånger i följd mellan samma avtalsparter beträffande samma lägenhet. Det föreslås att dessa regler skall bibehållas oförändrade. Stadgandena härom ingår i 1 mom.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om hur hyresavtal enligt lagen skall upphöra och avslutas. Stadgandena motsvarar till sitt materiella innehåll de stadganden som redan nu gäller i avtalsförhållanden som inte underlyder reglering.

För att göra stadgandet mera informativt föreslås i 3 mom. en hänvisning till de stadganden som gäller flyttningsdagen.

5 §. *Hyresavtalets form och dess inverkan på hyrestiden.* Ett hyresförhållande uppstår genom hyresavtalet. Huvudregeln skall vara den att hyresavtal ingås skriftligt. Har så inte skett, skall avtalet anses gälla tills vidare. Muntliga hyresavtal på bestämd tid skall dock tillåtas i fråga om bostäder som hyrs ut för fritidsbruk. Om andra hyresavtal har ingåtts endast muntligt, skall de enligt lagen anses gälla tills vidare. Några andra formkrav föreslås fortfarande inte för hyresavtal och även formfria avtal skall vara möjliga. Jämfört med den gällande lagen betonar stadgandet således vikten av ett skriftligt avtal både med tanke på avtalsparterna själva och dem som härleder sin rätt från dessa samt t.ex parternas borgenärer. Materiellt motsvarar stadgandet den gällande lagen.

I syfte att undvika tvister i hyresförhållanden kan användningen av skriftliga avtal främjas genom lämpliga hyresavtalsblanketter. Miljöministeriet gav ut sådana modellblanketter när hyreslagen stiftades 1987 samt i anslutning till de ändringar av hyreslagen som trädde i kraft den 1 januari 1991 samt den 1 februari 1992.

Ett stadgande med detta innehåll föreslås i 2 mom. Materiellt motsvarar stadgandet den gällande lagen.

6 §. *Oskäliga avtalsvillkor.* Stadgandets ordalydelse har justerats, men i sak motsvarar det 5 § i den gällande hyreslagen, ändrat på det sätt som regeringen har föreslagit i den proposition med förslag till lagar om ändring av 3 och 4 kap. konsumentskyddslagen, 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, 5 § hyreslagen och 4 § jordlegolagen (RP 218/1994 rd) som regeringen avgav den 7 oktober 1994. Paragrafens 2 mom. skulle således vara ny i förhållande till gällande lag.

Den hänvisning till konsumentskyddslagen som föreslås bli införd i 2 mom. bygger på att det den 1 juli innevarande år trädde i kraft en sådan ändring av konsumentskyddslagen enligt vilken även ett hyresavtal som har ingåtts mellan en konsument och en näringsidkare faller inom ramen för konsumentskyddslagens tillämpningsområde. Således kommer också de ändringar som på grund av genomförandet av EG-rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal, vilket fogats till avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, har föreslagit bli gjorda i konsumentskyddslagen att också gälla hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare. I syfte att underlätta tillämpningen av lagarna har det i 2 mom. utöver hänvisningen om tillämpning av konsumentskyddslagen också föreslagits ett stadgande om att man i fråga om jämkning av hyresbeloppet dock skall tillämpa lagen om hyra av bostadslägenhet.

Stadgandet i 2 mom. innebär att avtalsfriheten skall användas så att man i hyresförhållanden mellan en konsument och en näringsidkare redan från början avtalar om villkoren i avtalsförhållandet så att de är skäliga ur konsumentens synpunkt. De marknadsrättsliga tvångsmedel som stadgas i konsumentskyddslagen, dvs. beslut om förbud och vite, skall också kunna riktas mot en sådan näringsidkarsammanslutning som har utarbetat oskäliga avtalsvillkor för konsumentavtal eller vars anvisningar eller rekommendationer på annat sätt har lett till att det används villkor som är oskäliga för konsumenten. Med tanke på enskilda avtal innebär stadgandet i 2 mom. att det anammas en ny regel för tolkning av avtal. Den gäller avtalsvillkor som har utarbetats på förhand, utan att konsumenten har kunnat påverka villkorets innehåll. Ett sådant villkor skall, om det uppstår oklarhet om dess innebörd, tolkas till konsumentens fördel. Frågan om ett dylikt villkors oskälighet skall i följande situationer också i övrigt bedömas ur konsumentens synvinkel. Ett sådant villkor som är oskäligt redan när avtalet ingås kan inte på basis av ändrade förhållanden bli skäligt till konsumentens nackdel vid en senare bedömning av villkoret. Den omständigheten att ett sådant villkor jämkas eller lämnas obeaktat ger inte rätt att jämka avtalet till övriga delar, om det villkor som jämkas eller lämnas obeaktat är av den arten att det i strid med god sed skulle leda till att parternas rättigheter och skyldigheter kommer i betydande obalans till konsumentens nackdel. Kan avtalet förbli i kraft till övriga delar förblir det således i kraft oförändrat, och om inte, förfaller det. Dessa jämkningsbegränsningar som följer av 2 mom. skall beaktas när 1 mom. tillämpas på jämkning av hyresavtal som i fråga om bostadslägenhet har ingåtts mellan en konsument och en näringsidkare. I övrigt tillämpas stadgandet på jämkning av hyresavtal, eller på jämkning av villkor i ett sådant, på samma sätt som för närvarande enligt gällande lag.

Konsumentskyddslagen gäller utbud, försäljning och annan marknadsföring från en näringsidkare till konsumenter. Från ingången av juli innevarande år har det med konsumtionsnyttigheter avsetts sådana varor och tjänster samt andra nyttigheter och förmåner som utbjuds till fysiska personer eller som fysiska personer i väsentlig omfattning skaffar för sitt privata hushåll. I det sammanhanget har det också definierats vad som i konsumentskyddslagen avses med konsument eller näringsidkare. Som konsument betraktas en fysisk person som skaffar en konsumtionsnyttighet huvudsakligen för annat ändamål än den näringsverksamhet som han idkar. Med näringsidkare avses en fysisk person eller en privat eller offentlig juridisk person som i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk nytta yrkesmässigt håller till salu, säljer eller i övrigt bjuder ut konsumtionsnyttigheter för anskaffning mot vederlag. Såsom av dessa i konsumentskyddslagen angivna definitioner av begreppen konsumtionsnyttighet, konsument och näringsidkare framgår, kan också ett hyresavtal omfattas av konsumentskyddslagen, om parterna i avtalet bör betraktas som konsumenter och näringsidkare enligt vad som ovan anförts. Konsumentskyddslagen kan således gälla både sådan hyresavtal som

har ingåtts mellan fysiska personer och sådana där hyresvärden är en privat eller offentlig juridisk person och hyresgästen är en fysisk person. Ett hyresavtal som har ingåtts mellan fysiska personer faller dock inte alltid inom konsumentskyddslagens tillämpningsområde, och ett avtal som har ingåtts mellan två juridiska personer eller två näringsidkare enligt konsumentskyddslagen gör det aldrig. Om en lägenhet har anskaffats endast eller i huvudsak för att användas i hyresgästens näringsverksamhet, betraktas hyresgästen inte som konsument enligt konsumentskyddslagen och således faller inte heller hyresavtalet inom konsumentskyddslagens tillämpningsområde, även om hyresvärden enligt konsumentskyddslagen vore att betrakta som näringsidkare. Om näringsidkaren är en fysisk person och han skaffar lägenheten för något annat ändamål än den näringsverksamhet han idkar, t.ex. som bostad för sig själv eller en arbetstagare, skall det hyresavtal som han ingår med en i konsumentskyddslagen avsedd näringsidkare anses falla inom ramen för konsumentskyddslagens tillämpningsområde. För att ett avtal skall anses höra till konsumentskyddslagens tillämpningsområde skall hyresgästen i avtalsförhållandet vara en fysisk person och hyresvärden en fysisk eller juridisk person, som i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk nytta yrkesmässigt bjuder ut lägenheter att hyra.

Även ett hyresavtal som gäller en aravahyresbostad faller således i regel inom konsumentskyddslagens tillämpningsområde både under den tid användnings- och överlåtelsebegränsningarna gäller och sedan dessa begränsningar har upphört att gälla. Detsamma gäller hyresavtal för bostäder med statligt räntestöd. Ett hyresavtal mellan den invånare som är hyresgäst i en bostadslägenhet och hans hyresgäst skall däremot i allmänhet inte omfattas av konsumentskyddslagen.

Domstolen skall således, med iakttagande av de jämkningsbegränsningar som gäller hyresavtal mellan konsumenter och näringsidkare och som följer av 2 mom., jämka ett sådant villkor i ett hyresavtal som har befunnits oskäligt eller lämna det obeaktat, om en tillämpning av villkoret skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskälig. Vid prövning av ett jämkningsyrkande är det skäl att fästa uppmärksamhet vid att parternas prestationer i ett hyresförhållande ständigt skall motsvara varandra. För att jämkning skall vara möjlig måste dock den av parterna som yrkar på jämkning åberopa en sådan jämkningsgrund som avses i stadgandet. Å andra sidan kan vilket villkor som helst i ett hyresavtal bli föremål för jämkning, förutsatt att jämkningsresultatet inte strider mot tvingande lag. Jämkningsmöjligheten gäller såväl ursprungligen oskäliga avtalsvillkor som avtalsvillkor som till följd av förändrade förhållanden har blivit oskäliga efter att avtalet ingicks.

Om ett avtalsvillkor endast kunde jämkas under förutsättning att jämkning yrkas uttryckligen av detta villkor, kunde avtalet såsom helhet betraktat eller till någon annan del förbli eller bli oskäligt. För att sådana jämkningsresultat skall undvikas, föreslås det att domstolen fortfarande skall ha möjlighet att jämka avtalet även till andra delar eller bestämma att avtalet skall förfalla, om det villkor som jämkningsyrkandet gäller är sådant att det till följd av jämkningen inte vore skäligt att låta avtalet till övriga delar förbli i kraft i oförändrad form.

Stadgandet motsvarar med de begränsningar som följer av de tvingande stadgandena i lagen det allmänna jämkningsstadgandet i 36 § (856/82) lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, vilket trädde i kraft från ingången av 1983. I ovan nämnda regeringsproposition har det föreslagits att också detta stadgande skall ändras så att det vid jämkning av ett avtal som gäller en konsumtionsnyttighet och som har ingåtts mellan en konsument och en näringsidkare skall iakttas vad som stadgas i konsumentskyddslagen.

7 §. *Konkurrerande avtal.* Stadgandet motsvarar i sak 7 § i den gällande hyreslagen. Vid dubbeluthyrning eller annan dubbelupplåtelse skall den hyresgäst eller andra nyttjanderättshavare som i god tro har tagit lägenheten i sin besittning ha företräde oberoende av vilket av de konkurrerande avtalen som har ingåtts först. Annars skall det tidigare avtalet ha företräde. Den som förlorar skall på samma sätt som enligt den gällande lagen ha rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada han lidit. Kravet på god tro skall tolkas på allmänt avtalsrättsligt sätt. Den hyresgäst som har ingått ett konkurrerande hyresavtal får alltså behålla besittningen av lägenheten endast om han inte visste och inte med iakttagande av normal omsorg borde ha vetat att ett tidigare avtal om uthyrning av lägenheten eller upplåtelse av annan nyttjanderätt till den hade

ingåtts med en annan hyresgäst eller nyttjanderättshavare.

Det skydd för besittningen som god tro medför ger dock fortfarande inte besittningshavaren företräde framom den rätt som en inteckning till säkerhet för nyttjanderättens bestånd medför. Om en inteckning har fastställts till säkerhet för den ena hyresrättens bestånd, skall den intecknade hyresrätten fortfarande ha företräde vid dubbelupplåtelser.

Frågan om företräde mellan konkurrerande avtal skall avgöras enligt reglerna i denna paragraf även när det ena avtalet är ett hyresavtal och det andra ett annat avtal om upplåtelse av nyttjanderätten till lägenheten. Om t.ex. ägaren till en lägenhet i samband med försäljningen av lägenheten förbehåller sig rätten att använda en del av den, men ännu inte har tagit denna del av lägenheten i sin besittning när den nye ägaren hyr ut samma del av lägenheten till en tredje person, som i god tro tar den i sin besittning, måste den tidigare ägarens rätt vika för hyresrätten. På motsvarande sätt bedöms ett fall där nyttjanderätten till en lägenhet i gåva upplåts till en person och ett hyresavtal ingås beträffande samma lägenhet. Om hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro först hinner ta lägenheten i sin besittning, viker nyttjanderätten.

8 §. *Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet.* För förbyggande av villkor om oskäliga hyresgarantier eller andra säkerheter, intogs i 1987 års hyreslag ett uttryckligt stadgande om det tillåtna värdet på en sådan säkerhet. Stadgandet behövs fortfarande. Eftersom parterna i ett hyresavtal bl.a. har rätt att fritt komma överens om ett hyresavtals längd och även mycket långa tidsbestämda avtal således är möjliga, ligger det allt oftare även i hyresgästens intresse att gardera sig för den händelse att hyresvärden blir oförmögen att fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Det föreslås därför att stadgandets ordalydelse justeras så att det klart framgår att det är möjligt att avtala om ställande av säkerhet till godo för vardera avtalsparten för den händelse att den andra avtalsparten inte förmår fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Detta har även varit möjligt enligt den gällande lagen, som endast har begränsat avtalsfriheten i fråga om storleken av den säkerhet som en hyresvärd kan fordra av sin hyresgäst.

Enligt 1 mom. skall en hyresvärd eller hyresgäst inte av den andra avtalsparten få kräva en större säkerhet för fullgörandet av ett villkor i hyresavtalet än vad som skäligen svarar mot den skada som han vållas om avtalsparten försummar sina skyldigheter enligt avtalet. Enligt förslaget kan parterna när de ingår hyresavtalet avtala att säkerhet skall ställas. Ombyggnad av lägenheten, att den som är hyresgäst i hyresförhållandet i andra hand blir egentlig hyresgäst efter att den primära hyresförhållandet upphört, eller att hyresgästen annars byts ut är också rent allmänt sådana situationer där hyresvärden har motiverad anledning att kräva säkerhet. Likaså kan det vara befogat att kräva säkerhet när villkoren i hyresavtalet ändras, t.ex. när de lokaliteter som hyrs ut förstoras eller hyresbetalningsperioden förlängs. Enligt lagen skall hyresvärden och hyresgästen avtala om säkerheten.

Enligt förslaget skall ställande av säkerhet även få yrkas i de fall som avses i 50 §.

Säkerheten kan bestå av t.ex. pengar, varor, förbindelser eller aktier. Också fast egendom kan direkt eller indirekt användas såsom säkerhet. Såsom ställande av säkerhet skall fortfarande godkännas att hyresgästen tecknar en ansvars- eller skadeförsäkring till godo för hyresvärden eller, om säkerheten ställts till godo för hyresgästen, hyresvärden tecknar en skadeförsäkring eller förbinder sig att betala premierna för en skadeförsäkring som motparten tecknar. Säkerheten består då i denna förbindelse. Vid bedömningen av säkerhetens skälighet skall premiernas storlek betraktas såsom säkerhetsbelopp.

Från hyresvärdens synpunkt är den vanligaste skaderisken den att hyresgästen inte betalar hyran. Detta skall ge hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. Hyran för den tid som hävningen av avtalet och ett därmed förknippat vräkningsförfarande tar i anspråk är därför en viktig omständighet vid bedömningen av om värdet på säkerheten är godtagbart. Följaktligen vore hyran för högst sex månader ett skäligt säkerhetsbelopp när säkerheten ställs till godo för hyresvärden. Under de senaste åren har det blivit allt vanligare att säkerheten motsvarar hyran för två månader. Värdet på en skälig säkerhet skulle alltså i allmänhet variera inom ett intervall där minimibeloppet är hyran för två och maximibeloppet hyran för sex månader.

En hyresgäst kan försumma sina skyldigheter också på annat sätt än genom att underlåta att betala hyran, t.ex. genom att försumma sin

skyldighet att vårda lägenheten. Också med tanke på dessa fall skall hyresvärden fortfarande ha rätt att yrka att säkerhet skall ställas.

Vilken säkerhet som skall anses skälig när säkerheten ställs till godo för hyresgästen måste bedömas i relation till hur sannolikt det är att den skada för vilken säkerheten ställs inträffar i det aktuella avtalsförhållandet. Det skäliga säkerhetsbeloppet kan därför variera beroende på avtalsförhållandet och värdet kan t.o.m. betydligt överstiga värdet på den säkerhet som ställts till godo för hyresvärden.

Den av avtalsparterna som har mottagit en säkerhet av motparten i ett hyresavtal skall vårda säkerheten omsorgsfullt. Han är också skyldig att vid hyresförhållandets utgång återställa säkerheten, om han inte har någon grund för att använda säkerheten för täckande av en sådan skada för vilken säkerheten ställdes. Om säkerheten utgörs av en förbindelse att betala skadeförsäkringspremier, behöver de redan betalda försäkringspremierna visserligen inte återbetalas, men förbindelsen att betala sådana upphör när hyresförhållandet upphör. Enligt förslaget kan parterna avtala om den tid inom vilken säkerheten skall återställas efter att hyresförhållandet har upphört. Likaså kan de avtala om den tid inom vilken ett yrkande på realisering av säkerheten senast skall göras. Härvid skall dock beaktas att preskriptionstiden för en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande fortfarande skall vara tre år från det att avtalsförhållandet upphörde. Ett stadgande med detta innehåll föreslås i 10 §.

Ofta utgörs säkerheten av en deposition. I dessa fall uppstår frågan vem som har rätt till räntorna på depositionen. Eftersom en säkerhet i allmänhet hänförs till den persons tillgångar som har ställt den, tillfaller också räntorna i allmänhet honom, om inte annat har avtalats.

Eftersom parterna även kan avtala att en säkerhet skall ställas under hyresförhållandets gång, behövs stadganden för det fall att en överenskommen säkerhet inte ställs vid avtalad tidpunkt. Enligt förslaget skall den av parterna till vars godo säkerheten enligt avtalet skall ställas ha rätt att häva avtalet om säkerheten inte ställs vid avtalsenlig tidpunkt. För att hävningsrätten skall få utövas förutsätts det i förslaget att hyresvärden och hyresgästen har avtalat såväl om säkerhetens belopp som om den tidpunkt då säkerheten skall ställas. Hävningsrätt skall dock inte föreligga om säkerheten ställs innan hävningsmeddelandet delges. Ett på motsvarande sätt sanktionerat förfarande tillämpas när säkerhet skall ställas enligt förslagets 50 §.

Stadgandet är avsett att vara tvingande så att det enligt 2 mom. inte skall vara tillåtet att i hyresförhållanden som avser bostadslägenheter yrka på en större eller annan säkerhet än vad som skall anses skäligt enligt 1 mom.

9 §. *Förbjudna villkor om inteckning och kvittningsrätt.* Stadgandet motsvarar 96 § i den gällande hyreslagen. I 7 § stadgas om en hyresrätts prioritet i förhållande till andra konkurrerande avtal om besittningsrätten till lägenheten när inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd. I 38 § stadgas i sin tur om en sådan hyresrätts bestånd mot en ny ägare av lägenheten.

Rätten att kvitta hyran mot en genfordran begränsas inte heller i detta lagförslag till fordringar som har sin grund i hyresförhållandet, utan kvittningsrätten gäller alla sinsemellan kvittningsgilla fordringar. Kvittningsgill är även en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande, men som har preskriberats enligt regeln om tioårig preskriptionstid, varför prestation inte längre kan yrkas.

Det föreslagna stadgandet om kvittningsrätt enligt denna lag innebär ingen ändring av de allmänna förutsättningarna för kvittning enligt någon annan lag. En fordran som har preskriberats med stöd av 10 § skall således inte vara kvittningsgill.

10 §. *Preskription av fordran som grundar sig på hyresförhållande.* Ett motsvarande stadgande ingår i 95 § i den gällande lagen. Förutom den särskilda preskriptionstid som avses i stadgandet skall också den allmänna tioåriga preskriptionstiden, som räknas från förfallodagen, tillämpas på fordringar som grundar sig på hyresförhållanden. I 29 § föreslås ett specialstadgande om väckande av talan om jämkning av hyresbeloppet. Talan skall väckas under hyresförhållandet. Denna tidsfrist skall i så fall iakttas i stället för preskriptionstiden enligt denna paragraf. I praktiken skall alltså den preskriptionstid tillämpas som leder till tidigare preskription av fordran.

Den särskilda treåriga preskriptionstiden skall av en domstol beaktas på tjänstens vägnar.

Paragrafen skall gälla preskription av alla ersättningar som grundar sig på ett hyresförhållande samt på alla andra fordringar med stöd av denna lag. Även förfallen hyra skall

således preskriberas enligt detta lagrum, likaså rätten till ersättning vid uppsägning. En fordran som domstolen har ålagt någon att betala skall däremot inte preskriberas enligt den allmänna preskriptionsregeln om en tioårig preskriptionstid.

En ersättning med stöd av någon annan lag skall inte preskriberas enligt reglerna i denna paragraf. Ersättning för brottsskada kan t.ex. yrkas senare än tre år efter att hyresförhållandet upphörde, även om fordran grundar sig bl.a. på hyresförhållandet.

Utan ett specialstadgande kan en fordran inte användas till kvittning om den har preskriberats enligt någon annan preskriptionstid än den allmänna tioåriga preskriptionstiden. Ett yrkande om att en fordran som har preskriberats enligt denna paragraf skall få användas till kvittning har därför ingen framgång. Förslaget motsvarar också på denna punkt den gällande lagen.

11 §. *Makars ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet.* Stadgandet motsvarar i sak 99 § i den gällande hyreslagen samt delvis också stadgandet i 100 § om det solidariska ansvar som åligger dem som lever under äktenskapsliknande förhållanden. Om makar eller s.k. sambor bor tillsammans i en bostadslägenhet som de har hyrt tillsammans eller som den ena maken har hyrt, skall de såsom hittills svara solidariskt för hyresgästens skyldigheter enligt hyresavtalet. Med tanke på tillämpningen av stadgandet skall det sakna betydelse huruvida sambesittningen av lägenheten uppstod redan då hyresförhållandet inleddes eller därefter.

Makarnas solidariska ansvar gäller den tid under vilken de tillsammans besitter lägenheten. Om den av makarna som inte är part i hyresförhållandet flyttar från lägenheten, upphör också sambesittningen av lägenheten och den av makarna som flyttat befrias enligt stadgandets ordalydelse från skyldigheterna på grund av hyresavtalet. Stadgandena i äktenskapslagen kan dock medföra att maken fortfarande blir ansvarig för hyresgälden såsom gäld som har gjorts för familjens underhåll.

Om den make som flyttar från lägenheten har hyrt den, blir han naturligtvis inte fri från sina skyldigheter såsom hyresgäst och flyttningen medför inte heller att han förlorar sin rätt att besitta lägenheten. Dock kan den av makarna som inte har ingått hyresavtalet vara den som i fortsättningen faktiskt besitter lägenheten. Därför föreslås ett klarläggande stadgande om att en make som faktiskt besitter en lägenhet trots att han inte har ingått något hyresavtal beträffande den, skall svara för villkoren i hyresförhållandet under den tid han har besittningen till lägenheten.

Enligt stadgandet skall, om skäl därtill anses föreligga, bägge makarna beredas möjlighet att bli hörda när en domstol handlägger ett ärende som gäller en lägenhet som de gemensamt besitter. Ett sådant skäl anses i allmänhet alltid föreligga när en make kan bli solidariskt ansvarig för en skyldighet som grundar sig på ett hyresavtal.

Samboende utan äktenskap är numera så vanligt att det föreslås att personer som lever tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden entydigt skall jämställas med äkta makar. Förhållandet mellan dem som lever tillsammans på detta sätt kan ofta jämföras med ett äktenskap. Denna samlevnadsform har redan i vissa fall jämställts med äktenskap, t.ex. i lagen om bostadsbidrag samt i skattelagstiftningen.

Också annars, särskilt vid dödsfall samt vid uppsägning, uppstår ibland i hyresförhållanden situationer där en person som bor tillsammans med en annan under äktenskapsliknande förhållanden kan bli föremål för oskäliga rättsliga påföljder om han eller hon inte jämställs med en äkta make. Enligt förslagets 11 § skall såsom makar betraktas såväl äkta makar som de som enligt gällande 100 § i den gällande hyreslagen under förhållanden av äktenskaplig natur. Dessa jämställs alltså med äkta makar t.ex. i fråga om överföring av hyresrätten till en bostadslägenhet på en familjemedlem (46 §), en familjemedlems rätt att fortsätta hyresförhållandet efter att hyresgästen avlidit (47 §) samt kravet på att maken skall samtycka till uppsägning av hyresavtalet (53 §).

De rättigheter och skyldigheter som avses i avtalet skall endast gälla personer som vardera har sitt hem i lägenheten. Klarast framgår detta om de bägge har registrerats såsom boende i lägenheten.

12 §. *Tidpunkt när utsatt tid slutar.* Stadgandet motsvarar till sitt innehåll 97 § i den gällande lagen och hävdvunnen praxis i fråga om tidsfrister i hyresförhållanden.

13 §. *Fullgörande av delgivningsskyldighet.* Stadgandet motsvarar 98 § i den gällande lagen. Paragrafen skall gälla alla meddelanden som avses i lagen, med undantag för dem som reglerats särskilt. Särskilda stadganden finns

t.ex. om uppsägning och hävning av avtalet samt om delgivning av den varning som i allmänhet skall ges innan hävning får ske. Uppsägning skall t.ex. verkställas på det sätt som stadgas i förslagets 54 §. Skillnaden mellan en delgivning som sker enligt 54 § och en som sker enligt denna paragraf skall vara den att om en uppsägning har verkställts t.ex. genom att hyresgästen eller hyresvärden har avsänt ett rekommenderat brev, ankommer det enligt 54 § på avsändaren att visa att meddelandet har nått mottagaren. Beträffande övriga meddelanden skall det däremot enligt 13 § anses att avsändaren har uppfyllt sin skyldighet att lämna meddelandet om han på det sätt som stadgas i paragrafen har avsänt meddelandet med posten i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder.

Stadgandet är inte tvingande, varför meddelanden kan tillställas mottagaren också på annat sätt. I så fall bär dock avsändaren ansvaret för att meddelandet når mottagaren, för att det skall ha önskad rättslig effekt.

Ett meddelande som avses i 2 mom. kan delges någondera maken oberoende av om han är hyresgäst eller ej. Stadgandet skall tillämpas om makarna har hyrt lägenheten tillsammans eller om makarna enligt ett hyresavtal som den ena maken har ingått använder lägenheten såsom gemensam bostad.

Om den ena maken har flyttat från lägenheten, skall stämningar och övriga meddelanden lämnas åtminstone den av makarna som är hyresgäst enligt hyresavtalet. Eftersom förutsättningar för delgivning av stämningen åt någondera maken inte längre föreligger enligt 13 § 2 mom. och eftersom en make som inte själv har hyrt lägenheten enligt 11 § skall svara för skyldigheterna enligt hyresavtalet under den tid han bor kvar i lägenheten sedan den andra maken har flyttat från den, skall den som önskar rikta ett yrkande mot den make som besitter lägenheten tillställa såväl honom som den make som är hyresgäst stämningen eller meddelandet.

14 §. *Handräckning.* Stadgandet motsvarar med smärre ändringar 103 § i den gällande lagen. Eftersom överexekutorernas verksamhet upphörde i samband med underrättsreformen den 1 december 1993, skall möjligheten till handräckning av överexekutor inte längre nämnas i lagrummet. I 1 mom. föreslås stadganden om hyresvärdens och i 2 mom. stadganden om hyresgästens rätt att få handräckning av en polismyndighet. En hyresgäst är enligt förslaget berättigad till handräckning om hyresvärden uppenbart utan rättslig grund hindrar honom att utöva sin rätt enligt hyresavtalet eller lagen. En hyresvärd skall fortfarande inte ha rätt att på egen hand verkställa en vräkningsdom, utan denna rätt anförtros i förslaget de exekutiva myndigheterna. Å andra sidan är hyresgästen skyldig att betala ersättning för den förmån som han åtnjuter i väntan på verkställighet.

För att handräckning skall lämnas förutsätts det att den som anhåller om sådan har en ostridig rätt. Rätten att få handräckning begränsas därför närmast till fall där hyresvärden eller hyresgästen enligt hyresavtalet eller lagen har en ostridig rätt och hindras att utöva den. Den av avtalsparterna som begär handräckning skall visa att det finns grunder för handräckning.

15 §. *Bostadsdomstolar.* Stadgandet motsvarar 106 § i den gällande lagen. I detta sammanhang förslås ingen ändring av lagen om rättegången i hyresmål (650/73). Handläggningen av sådana tvistemål som gäller hyresärenden har behandlats i den allmänna motiveringen, i avsnittet 3.1.8 Bostadsdomstolar och rättegången i hyresmål.

2 kap. Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

Allmänt. I kapitlet har sammanförts stadganden om användningen och underhållet av en lägenhet samt om dess skick. I den gällande lagen regleras dessa frågor i 3—6 kap. hyreslagen. Förslaget motsvarar till stora delar den gällande lagen, men också justeringar föreslås. Den viktigaste justeringen gäller parternas rätt att avtala om lägenhetens skick och underhåll. Större avtalsfrihet föreslås i dessa frågor; parterna skall t.ex. ha rätt att avtala att hyresgästen skall ha ansvaret för lägenhetens skick och underhåll. Förslaget påverkar innehållet i flera andra stadganden, som därför måste justeras.

Stadganden om en lägenhets skick finns även i annan lagstiftning. T.ex. i byggnads-, miljö- och hälsovårdslagstiftningen ställs många och stora krav på byggnader, särskilt på bostäder. Även dessa stadganden måste beaktas och de begränsar således parternas möjligheter att fritt avtala t.ex. om lägenhetens skick och underhåll.

De föreslagna stadgandena om besittning

och användning av en lägenhet motsvarar i sak gällande stadganden. I kapitlet ingår allmänna stadganden om besittningen och användningen av en lägenhet, medan särfall såsom uthyrning i andra hand och underhyresförhållanden fortfarande skall regleras särskilt; stadgandena om uthyrning i andra hand i förslagets 10 kap. och stadgande om underhyresförhållanden i 11 kap.

För att stadgandena i kapitlet skall bli mera lättlästa och begripliga har deras ordalydelse justerats.

En part har ofta även rätt att fordra att de krav som annan lagstiftning än hyreslagstiftningen ställer uppfylls i fråga om lägenheten, men i så fall måste han i allmänhet vända sig till en tillsynsmyndighet. I den lagstiftning som gäller hyresförhållanden behövs därför fortfarande stadganden om hur parternas rättigheter och skyldigheter samt ansvaret för lägenhetens skick och underhåll skall bestämmas i ett hyresförhållande samt procedurstadganden om hur dessa skyldigheter och rättigheter samt ansvaret vid behov skall förverkligas i avtalsförhållandet.

16 §. *Överlåtelse av besittning till bostadslägenhet och dröjsmål med detta.* Stadgandets ordalydelse har justerats, men i sak motsvarar det stadgandena i 8 och 9 §§ i den gällande lagen om när en hyresgäst skall få besittningen till lägenheten samt om följderna av dröjsmål med överlämnandet av lägenheten i hans besittning. Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen lägenheten den dag då denne har rätt att få besittningen till den.

I 2 mom. föreslås stadganden om följderna av dröjsmål med överlämnandet av lägenheten i hyresvärdens besittning. Stadgandena motsvarar 9 § i den gällande lagen.

17 §. *Upplåtelse av bostadslägenhet att användas av någon annan.* Stadgandet motsvarar i sak 21 § i den gällande lagen. Det föreslås dock att stadgandets struktur skall ändras så att i 1 mom. skall stadgas om sådana sätt att använda lägenheten som inte skall anses förutsätta särskilt tillstånd av hyresvärden, utan vara sådana att hyresgästen skall ha rätt till dem direkt med stöd av lagen, på den grunden att lägenheten är avsedd att användas såsom bostad eller huvudsakligen såsom bostad. I 2 mom. skall stadgas om användningssätt som skall förutsätta tillstånd av hyresvärden.

I lagförslagets 26 § stadgas om i vilken utsträckning lagrummet är tvingande.

Det föreslås att ordalydelsen i 1 mom. preciseras så att en hyresgäst alltid skall få använda lägenheten som sin egen bostad eller som gemensam bostad för sig, sin make och de barn som hör till familjen. Till denna del motsvarar stadgandet även tolkningen av 21 § i den gällande lagen samt praxis på området. Familjestrukturen är numera så varierande att det inte är skäl att göra skillnad mellan äkta makar och personer som lever tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden eller mellan familjer där barnen är gemensamma barn till bägge makarna och familjer där barnen är barn, adoptivbarn eller fosterbarn endast till den ena maken.

I 1 mom. föreslås även samlande stadganden om de övriga fall i vilka det inte i allmänhet skall anses att hyresgästen vållas avsevärd olägenhet av att lägenheten upplåts att användas av någon annan. Jämfört med den gällande lagen föreslås en justering, som innebär att inte endast olägenhet utan även avsevärd störning skall hindra gemensamt bruk av lägenheten eller upplåtelse av lägenheten att användas av någon annan.

Sådan användning av lägenheten som avses i 1 mom. medför endast sällan olägenhet eller störning, varför det inte anses behövas särskilda stadganden om förhandskontroll av huruvida upplåtelsen vållar sådan olägenhet eller störning att den borde förhindras. Om avsevärd olägenhet eller störning uppstår i dessa fall och en varning inte medför rättelse, skall hyresvärden ha rätt att häva avtalet enligt förslagets 61 §. Att en nära släkting till hyresgästen eller till hans make flyttar in i lägenheten skall, såsom hittills, betraktas som ett sådant sätt att använda lägenheten som inte kräver tillstånd av hyresvärden. Härvid är det oftast fråga om att dessa personer och hyresgästen tillsammans använder lägenheten. Hyresgästen kan upplåta högst hälften av lägenheten att användas av en annan, antingen vederlagsfritt eller mot vederlag, varvid ett underhyresförhållande uppstår mellan parterna. Även en nära släkting till hyresgästen kan vara underhyresgäst.

Med nära släkting skall i regel avses en person som är släktingar till hyresgästen eller dennes make i rätt ned- eller uppstigande led. Såsom nära släktingar skall enligt stadgandet även betraktas syskon till hyresgästen eller hans make samt dessas adoptiv- eller fosterföräldrar. Även andra släktingar till hyresgästen

eller hans make kan betraktas som nära släktingar om de står i ett tillräckligt nära förhållande till varandra.

Att antalet personer som bor i lägenheten ökar något skall inte i och för sig anses medföra sådan avsevärd olägenhet eller störning som avses i stadgandet. Slitaget på lägenheten och de förmåner som rätten att nyttja den medför kan öka om flera personer än tidigare bor i lägenheten, vilket kan motivera ett krav på höjning av hyran eller en del av hyran, t.ex. höjning av de avgifter som bestäms enligt konsumtionen. Dessa omständigheter skall däremot inte ge hyresvärden rätt att förbjuda att lägenheten upplåts och används på ovan nämnt sätt.

Stadgandet i 2 mom. motsvarar likaså den gällande lagen. I andra fall än de som avses i 1 mom. skall hyresgästen vara skyldig att inhämta hyresvärdens samtycke innan han upplåter lägenheten eller en del av den att användas av en annan. Samtycket kan antingen ges i hyresavtalet eller separat, i skriftlig eller muntlig form. Om lägenheten eller en del av den olovligen upplåts att användas av en annan, fastän hyresvärdens samtycke vore nödvändigt, skall hyresvärden ha rätt att häva hyresavtalet enligt 61 §.

När hyresgästen har upplåtit lägenheten eller en del av den att användas av en annan, kan ett hyresförhållande uppstå mellan hyresgästen och mottagaren. Även ett annat besittningsförhållande är möjligt. Mottagarens rätt att besitta lägenheten skall dock upphöra vid samma tidpunkt som hyresgästens rätt att använda lägenheten.

Stadgandena i paragrafen skall enligt 26 § vara tvingande till förmån för hyresgästen.

18 §. *Upplåtelse av lägenhet att tillfälligt användas av annan.* Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 22 § i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. skall en hyresgäst ha rätt att upplåta hela lägenheten till en annan om han blir tvungen att tillfälligt vistas på annan ort. En godtagbar grund för en sådan upplåtelse skall såsom hittills vara hyresgästens arbete, studier eller någon annan dylik orsak, såsom avtjänande av värnplikt. Med arbete avses i stadgandet såväl ett egentligt arbetsförhållande som andra tjänstgöringsförhållanden. Såsom exempel på orsaker som kan tvinga hyresgästen att t.o.m. en längre tid vistas på en annan ort och vilka således skapar en situation som kan jämställas med de redan nämnda orsakerna, nämns i förslaget också sjukdom. Dessutom förutsätts det att hyresvärden inte har någon befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Också på denna punkt motsvarar stadgandet innehållet i den gällande lagen. Lägenheten skall såsom hittills få upplåtas för högst två år.

Mellan hyresgästen och mottagaren uppstår i allmänhet ett hyresförhållande. Har hyresgästen ett sådant tillstånd till upplåtelse som förutsätts för ett hyresförhållande i andra hand, är det fråga om uthyrning i andra hand enligt lagförslagets 10 kap.

Om något förhandstillstånd till upplåtelse inte har givits, skall tillståndsfrågan klaras av redan före upplåtelsen. Hyresgästen skall senast en månad före en upplåtelse som avses i 1 mom. skriftligen meddela hyresvärden om saken. En hyresvärd som vill motsätta sig den planerade upplåtelsen, skall inom 14 dagar från det han fick meddelandet låta frågan om grunden för sin vägran prövas av domstol. Godkänner domstolen det skäl som hyresvärden uppgivit, skall den förbjuda upplåtelsen. För att ändring inte onödigtvis skall sökas, föreslås det i överensstämmelse med den gällande lagen att ändringssökande från hyresvärdens sida inte skall hindra att lägenheten upplåts på ovan nämnt sätt, ifall underrätten har förkastat hyresvärdens talan.

Såsom en giltig orsak till avslag skall betraktas att hyresvärden har fog att anta att mottagaren gör sig skyldig till ett förfarande som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. Frågan huruvida en ökning av antalet personer som bor i lägenheten ger hyresvärden rätt att motsätta sig upplåtelsen har behandlats ovan under 17 §.

Enligt den gällande lagen får hyresgästens lagstadgade rätt att upplåta lägenheten inte begränsas genom avtal. Ett motsvarande förbud föreslås i 26 §.

19 §. *Upplåtarens och mottagarens ansvar i fråga om bostadslägenhet.* Stadgandet motsvarar till sitt innehåll 24 § i den gällande lagen. Hyresgästen och den som fått lägenheten eller en del av den i sin besittning skall fortfarande ha ett vidsträckt ansvar, om annat inte har avtalats med hyresvärden. Detta vidsträckta ansvar medför att hyresvärden inte i allmänhet kan anses ha en giltig orsak att motsätta sig att lägenheten används på de sätt som avses i 17 och 18 §§. Enligt dessa lagrum är hyresgästens rätt att använda lägenheten vidsträckt.

En överenskommelse om ett strängare ansvar

för hyresgästen eller mottagaren skall inte vara tillåten om lägenheten enbart nyttjas såsom bostad. Används lägenheten eller andra lokaliteter som mottagaren med stöd av hyresförhållandet förfogar över för andra ändamål, är även avtal om strängare ansvar tillåtna. I andra fall än dessa är ett villkor om strängare ansvar ogiltigt. Ett stadgande härom föreslås i 26 §. Avtalsvillkor om lindrigare ansvar skall däremot vara tillåtna.

Det föreslagna stadgandet reglerar på samma sätt som motsvarande stadgande i den gällande lagen endast hyresgästens och mottagarens ansvar mot hyresvärden, inte deras interna ansvar. Det solidariska ansvar som hyresgästen och mottagaren har i förhållande till hyresvärden hindrar dock inte den hyresgäst eller mottagare som inte är skyldig till den skadevållande gärningen eller försummelsen att yrka ersättning av den som har begått den eller vars försummelse har vållat skadan, om hyresvärden eller mottagaren har betalt ersättning åt hyresvärden för den egentliga skadevållarens räkning.

20 §. *Bostadslägenhetens skick och brister.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar stadgandena i 8, 10 och 12 §§ i den gällande lagen om en lägenhets skick, avhjälpande av brister samt dolda brister i lägenhetens skick.

Stadgandena i 1 mom. om en lägenhets skick motsvarar 8 § i den gällande lagen, men dessutom föreslås det att avtal om lägenhetens skick skall tillåtas. Likaså skall det vara tillåtet att avtala att en hyresgäst skall svara för underhållet av de lokaliteter och anordningar som han får använda med stöd av hyresförhållandet samt för skyldigheter som hör samman med fastigheten.

Stadgandet tillåter avtal om att hyresgästen skall svara för lägenhetens skick under hela hyresförhållandet. Det skall likaså vara tillåtet att avtala om det skick i vilket lägenheten skall vara när hyresförhållandet inleds, medan det pågår samt när det upphör. För det fall att parterna inte har avtalat något om lägenhetens skick eller underhåll, föreslås stadganden om det skick i vilket lägenheten skall vara samt att hyresvärden skall ansvara för att lägenheten befinner sig i sådant skick såväl när hyresförhållandet inleds som under hyresförhållandet.

Eftersom såväl hälsovårdslagen som byggnadslagen samt numera även miljölagstiftningen innehåller föreskrifter om det skick i vilket en lägenhet som används såsom bostad skall vara, begränsar sig parternas avtalsfrihet de facto endast till en möjlighet att avtala att lägenheten skall befinna sig i ett bättre skick än vad denna lagstiftning förutsätter.

Av vårt byggnadsbestånd är en betydande del sådant att bostäder eller lokaliteter som betjänar boendet förmånligare kan skapas genom reparation och ombyggnad av dessa byggnader än genom nybyggen. Redan detta talar för att parterna i ett hyresförhållande nödvändigt borde ha större frihet att avtala om en lägenhets skick och underhåll än vad som nu är fallet.

I Finland är det mycket vanligt att man bor i ett eget hus eller i ett radhus. Av flervåningshusen är likaså de flesta relativt små hus med färre än tio lägenheter. I dessa former av boende är det vanligt att de som bor i huset själva i tur och ordning underhåller och vårdar de lokaliteter och anordningar som fastigheten förfogar över. Detsamma gäller skyldigheter som hör samman med fastigheten, såsom snöskottning och andra underhållsarbeten. Det finns ingen orsak att i lag hindra hyresgästen och hyresvärden att avtala att hyresgästen skall sköta dessa uppgifter.

Stadgandet i 2 mom. skall svara mot 10 § 1 och 2 mom. i den gällande hyreslagen, dock med den justeringen att stadgandets ordalydelse beaktar möjligheten att parterna enligt 1 mom. avtalar att hyresgästen skall ansvara för lägenhetens skick och underhåll. Stadgandet i 2 mom. blir således tillämpligt endast i sådana fall där lägenheten befinner sig i ett bristfälligt skick redan när hyresförhållandet inleds eller försätts i sådant skick under hyresförhållandet och det ankommer på hyresvärden att svara för att lägenheten är i skick.

I 3 mom. föreslås ett stadgande som motsvarar 12 § i den gällande lagen, dock preciserat så att hyresgästen inte skall ha rätt att åberopa sin okunskap om ett sådant fel eller en sådan brist som är typisk för ett bestämt byggsätt eller en bestämd byggepok, såsom t.ex. att asbest har använts såsom isoleringsmaterial. Såsom andra exempel på ett sådant byggande kan nämnas de platta takkonstruktioner som var typiska för 1970-talet och i viss mån ännu för 1980-talet, och som med tiden ofta börjar läcka. Det sätt på vilket betong för ytterväggar tillverkades särskilt på 1970-talet gav ett resultat som inte på väntat sätt klarar klimatpåfrestningar. Också betongbalkonger som bygg-

des under samma tid måste repareras tidigare än andra balkonger, bl.a. till följd av de fel som begicks vid armeringen. Dessa fel är typiska och måste förutses i hus från denna tid. Stadgandet i 3 mom. skall tillämpas endast när hyresvärden ansvarar för lägenhetens skick. I stället för att en lägenhets skick skulle jämföras med lägenhetsbeståndets skick på orten, skall det jämföras med förhållandena i de lägenheter på samma område som har använts för samma ändamål, vilket således motsvarar vad hyresgästen kan vänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder och övriga lokala förhållanden.

21 §. *Reparations- och ändringsarbeten.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar 18 och 19 §§ i den gällande lagen. I paragrafen har samlats de stadganden som skall gälla reparations- och ändringsarbeten som någondera parten i ett hyresförhållande har rätt att utföra. I paragrafen finns också stadganden om det förfarande som en part som inleder vårdåtgärder eller reparations- och ändringsarbeten i olika situationer skall iaktta i förhållande till motparten.

Enligt 1 mom. är huvudregeln den att parterna alltid skall ha rätt att själva avtala om vårdåtgärder eller reparations- och ändringsarbeten, både om själva arbetet, hur meddelanden om arbetet skall lämnas och om övriga omständigheter i anslutning därtill. Ett stadgande föreslås även om de reparations- och ändringsarbeten som hyresgästen skall ha rätt till. Om hyresvärden ansvarar för lägenhetens skick och detta är bristfälligt, skall hyresgästen i fall som avses i 20 § 2 mom. ha rätt att på hyresvärdens bekostnad själv sörja för att bristerna avhjälps. En annan situation som nämns i stadgandet är att lägenheten hotas av skador. Hyresgästen har i så fall rätt och rentav skyldighet att vidta åtgärder för avvärjande eller begränsning av direkta skador. Har en skada redan inträffat, skall hyresgästen ha rätt att vidta åtgärder för avvärjande av ytterligare skador på lägenheten. Ett typiskt exempel är rörskador, vilka kan vålla vattenskador på själva lägenheten och egendom som befinner sig i den. En överhängande fara kan avvärjas om den upptäcks i tid och det är eller hade nästan alltid varit möjligt att begränsa en skada om riktiga åtgärder vidtas eller hade vidtagits.

I 2 mom. föreslås ett stadgande för sådana fall där hyresvärden har rätt att inleda reparations- eller ändringsarbeten, men hyresgästen inte har rätt att häva hyresavtalet på den grunden att vårdåtgärder eller ändrings- eller reparationsarbeten väntas. Arbetena kan i så fall härefter utföras även under uppsägningstiden.

Arbeten som avses ovan är direkta reparationsarbeten som inte skadelöst kan uppskjutas. Stadgandet motsvarar på denna punkt gällande 19 § 1 mom. Även sådana arbeten skall meddelas motparten, men om arbetets brådskande art det kräver kan meddelandet lämnas samtidigt som reparationen inleds. Dylika arbeten är det också fråga om vid vårdåtgärder som skall vidtas samtidigt i flera lägenheter, t.ex. utrotning av pälsängrar.

Om vårdåtgärden eller reparations- eller ändringsarbetet inte medför väsentlig olägenhet för utövningen av hyresrätten, skall det såsom hittills få inledas 14 dagar efter att hyresgästen har underrättats om arbetet. I motsats till den gällande lagen skall arbetet även få utföras under uppsägningstiden.

En betydande del av hyresbostäderna är belägna i hus med flera lägenheter. För att det skall vara möjligt att utföra arbetena på ett ändamålsenligt och ekonomiskt sätt, måste dessa i allmänhet utföras enligt en viss plan eller samtidigt. Gemensamma anskaffningar är också vanliga. Det är därför motiverat att arbetena även skall få utföras under uppsägningstiden.

Enligt förslaget skall hyresvärden likaså alltid ha rätt att utföra reparations- och ändringsarbeten i lägenheten utan att avtala därom med hyresgästen. Oftast är det nämligen fråga om hyresvärdens förmögenhet och om dess bevarande, varför ett absolut förbud mot sådana arbeten inte har ansetts möjligt ens i det fall att parterna avtalat att hyresgästen skall ha hand om underhållet av lägenheten samt försätta och bevara den i ett visst avtalat skick. Finns en sådan överenskommelse, skall emellertid även hyresvärden ta hänsyn till avtalet och undvika att bryta mot det. Det kan sägas att stadgandet i dessa fall endast ger hyresvärden rätt att vidta sådana åtgärder som är nödvändiga för bevarandet av lägenhetens värde. Det är likaså önskvärt att hyresvärden i dessa fall först överlägger med hyresgästen.

Hyresgästen skall alltid på förhand informeras om arbeten som parterna inte särskilt har avtalat om. Är det fråga om annat arbete än sådant som enligt 2 mom. måste utföras omedelbart, skall arbetet få inledas tidigast sex

månader efter att hyresgästen har underrättats om arbetet. Byts hyresgästen, börjar ingen ny tidsfrist löpa, men också den nya hyresgästen skall informeras om arbetet. Tidsfristen i förslaget är något kortare än i den gällande lagen. Enligt den gällande lagen räknas sexmånaderstiden på samma sätt som uppsägningstiden, nämligen från ingången av den kalendermånad som närmast följer på meddelandet. Sägs hyresavtalet i samband med att meddelandet lämnas upp med anledning av reparations- och ändringsarbetena, skall tidsfristerna vara desamma som hittills. Reparationerna kommer i detta fall inte att störa utövningen av hyresrätten, eftersom arbetet får inledas först efter att avtalet har upphört. Stadgandena ingår i 3 mom. För att de regler som föreslås för beräkningen av sexmånaderstiden inte skall leda till att reparationerna oftare än förr inleds redan under uppsägningstiden, föreslås det att arbeten under denna tid endast skall få utföras med tillstånd av hyresgästen.

Stadgandena i 3 mom. gäller i övrigt det meddelande som hyresvärden skall tillställa hyresgästen och svarar i sak mot 18 § 2 och 4 mom. gällande lag. Har hyresavtalet sagts upp, får reparationsarbeten inte utföras utan hyresgästens samtycke under uppsägningstiden.

Paragrafen skall fortfarande inte reglera vårdåtgärder eller reparations- eller ändringsarbeten som utförs av andra än parterna. Om ett bostads- eller fastighetsaktiebolag, som inte är hyresvärd, utför reparations- och ändringsarbeten, gäller stadgandet inte alls dessa arbeten. Också i dessa fall skall alla som besitter en lägenhet i huset, eller åtminstone de vilkas lokaliteter vårdåtgärder eller reparations- eller ändringsarbetena berör, naturligtvis informeras om de planerade reparationerna.

En översyn av paragrafens tvingande karaktär föreslås också. Stadgandena i paragrafen skall vara tvingande endast så till vida att ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att häva avtalet skall vara ogiltigt. Ett stadgande härom föreslås i 26 §.

22 §. *Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet.* Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 17 § i den gällande lagen. Enligt 1 mom. skall hyresvärden ha rätt att utan dröjsmål komma in i lägenheten för att kunna övervaka dess skick och behövliga vård. Stadgandet i 1 mom. ger hyresvärden rätt att besöka lägenheten innan reparationer inleds, för att han skall kunna undersöka om sådana behövs, medan de utförs för att han skall kunna övervaka arbetet samt efter att reparationerna avslutats, för att han skall ha möjlighet att försäkra sig om att de har utförts på rätt sätt. Garanti eller säkerhet ställs numera ofta även för reparationsarbeten, varför hyresvärden måste ha möjlighet att åtminstone under garantitiden följa upp arbetets kvalitet och hållfasthet. Övervakningen av lägenhetens skick måste anses omfatta också denna rättighet.

När lägenheten skall hyras ut på nytt eller säljas, skall hyresvärden enligt 2 mom. komma överens med hyresgästen om när han får visa lägenheten. Detta framgår av uttrycket "tid som är lämplig" i 2 mom. Parterna bör ta hänsyn till varandras skäliga önskemål om en lämplig tid.

23 §. *Hyresvärdens ansvar för sina åtgärder.* Stadgandet motsvarar i sak 11 och 20 §§ i den gällande lagen.

I 1 mom. åläggs hyresvärden en förpliktelse att ordna en eventuell visning av lägenheten, övervakningen av lägenhetens skick samt eventuella reparations- och ändringsarbeten i lägenheten på ett sätt som så litet som möjligt hindrar eller stör utövningen av hyresrätten. Nämnda åtgärder är samtliga sådana som hyresgästen måste tillåta och tåla att utförs.

En hyresgäst har rätt att av hyresvärden yrka full prestation i utbyte mot hyran. I 2 mom. stadgas om hur en bristfällig prestation från hyresvärdens sida påverkar hyresgästens skyldighet att betala hyra. Kan lägenheten inte alls användas eller befinner den sig inte i ett sådant skick som har avtalats eller som förutsätts i 20 § 1 mom., är hyresgästen berättigad till sänkning av hyran för motsvarande tid, eller till total befrielse från den. En sådan rättighet föreligger naturligtvis inte om lägenhetens bristfälliga skick beror på hyresgästens egen försummelse eller annan vårdslöshet, såsom av att han varit skyldig att sörja för lägenhetens skick eller underhåll, och inte gjort detta. Sänkning av hyran eller befrielse från betalning av den kan inte heller yrkas om reparations- och ändringsarbetena har berott på en skada som hyresgästen ansvarar för. Såsom hittills skall sänkning av hyran eller befrielse från den få yrkas först från den tidpunkt då hyresvärden fick vetskap om bristerna i lägenhetens skick. Stadgandet kompletterar på denna punkt hyresgästens skyldighet att enligt 20 och 24 §§

informera hyresvärden om att lägenheten befinner sig i ett bristfälligt skick eller att skador har uppstått i lägenheten.

De åtgärder som avses i kapitlet kan förorsaka direkta skador, t.ex. att mattan i lägenheten blir smutsig under en visning, ett rör går sönder och förstör hyresgästens egendom eller att sådan egendom går sönder i samband med reparations- eller ändringsarbeten. Enligt 3 mom. skall hyresgästen ha rätt till ersättning av hyresvärden för dessa skador. Såsom hittills skall hyresgästen dock inte ha en sådan rätt om hyresvärden kan visa att det dröjsmål som uppstod när hyresgästen skulle få ta lägenheten i sin besittning eller lägenhetens bristfälliga skick inte berodde på hyresvärden.

Om reparations- och ändringsarbetena har föranletts av skador som hyresgästen skall stå för, skall han inte ha rätt till ersättning av hyresvärden. Detta innebär inte att hyresgästen inte skulle ha rätt till ersättning av det företag eller den person som har utfört reparationsarbetet och vållat skadan. Stadgandena i 3 mom. svarar mot 11 § 2 mom. gällande lag samt mot stadgandena i 20 § om skada som hyresvärden skall ersätta.

Stadgandena i paragrafen skall vara tvingande så till vida att parterna inte skall ha rätt att genom avtal på förhand begränsa hyresgästens rätt till skadestånd enligt paragrafen. Ett sådant villkor skall vara ogiltigt. Ett stadgande härom föreslås i 26 §. Sedan en grund för sänkning av hyran eller befrielse från den eller en grund för skadeståndsskyldighet har uppstått, skall parterna dock på samma sätt som hittills ha rätt att avtala om sänkning av hyran eller befrielse från den på ett sätt som avviker från föreskrifterna i stadgandet. En hyresgäst kan således fortfarande inte med bindande verkan på förhand avstå från sin rätt till sänkning av hyran, befrielse från hyran eller skadestånd.

24 §. *Hyresgästens anmälningsskyldighet.* Paragrafen skall motsvara 16 § i den gällande lagen justerad så att anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. endast skall gälla sådana brister och skador i lägenheten som hyresvärden ansvarar för. Om en lägenhet försätts i bristfälligt skick eller skadas och parterna har kommit överens om att hyresgästen under alla förhållanden skall ansvara för att lägenheten hålls i skick, vilar också reparationsansvaret på hyresgästen och han måste reparera lägenheten. Även i detta fall kan det vara på sin plats att informera hyresvärden om det inträffade, eftersom denne kan ha en motiverad uppfattning om hur felet skall repareras eller därför att det samtidigt eventuellt är skäl att utföra vissa andra förbättringar av lägenheten, varvid också hyresvärden helt eller delvis kan bli ansvarig för kostnaderna.

Skyldigheten att anmäla brister eller skador i lägenheten till hyresvärden kan uppstå först sedan hyresgästen fått kännedom om det inträffade. Anmälan skall härefter göras utan dröjsmål och får inte utan orsak uppskjutas. Om skadan är av sådan art att den kan bli större, skall anmälan ske omedelbart. Endast ett övermäktigt hinder kan motivera uppskov med anmälan. Också dessa stadganden skall ingå i 1 mom.

Om en lägenhet kommer att stå oanvänd under en längre tid, skall hyresgästen enligt 2 mom. anmäla detta till hyresvärden. Hyresgästen skall också bereda hyresvärden möjlighet att komma in i lägenheten. När detta är gjort, övergår risken för att lägenheten skadas på hyresvärden för den tid under vilken hyresgästen enligt vad han anmält är frånvarande. Om lägenheten skadas under denna tid, skall hyresgästen dock enligt 1 mom. vara skyldig att när han får vetskap om skadan utan dröjsmål anmäla det inträffade till hyresvärden, om denne är ansvarig för reparationerna på lägenheten.

Försummar hyresgästen sin i 1 eller 2 mom. stadgade anmälningsskyldighet, blir han ansvarig för den skada som försummelsen vållar. I stadgandet tas således inte ställning till frågan vem som i detta fall skall reparera eller ersätta bristerna eller skadorna i lägenheten. Stadgandet gäller inte heller sedvanligt slitage på lägenheten eller anmälan om sådant slitage. Det ankommer på hyresvärden att följa med lägenhetens skick, om han är ansvarig för lägenhetens underhåll och för att den hålls i skick.

Stadgandena skall vara tvingande så till vida att avtal om ett strängare ansvar för försummelse av hyresgästens anmälningsskyldighet inte skall vara tillåtna. Sådana villkor skall vara ogiltiga. Ett stadgande härom föreslås i 26 §.

25 §. *Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten.* Stadgandet skall med vissa justeringar motsvara 15 § 1 mom. i den gällande lagen.

Det föreslås att 1 mom. i nämnda stadgande

skall justeras så att hyresgästen inte skall svara för sedvanligt slitage på lägenheten om hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick och underhåll. Justeringen beror på förslagets 20 §, som innebär att parterna friare än förr skall få avtala om lägenhetens skick och underhåll, t.ex. att hyresgästen skall ansvara också för dessa.

Enligt 1 mom. skall hyresgästen fortfarande vara skyldig att under alla omständigheter vårda lägenheten omsorgsfullt.

Stadgandet i 2 mom. om hyresgästens skyldighet att ersätta skada som han vållat på lägenheten motsvarar 15 § 2 mom. gällande lag. Enligt allmänna bevisbörderegler skall den som har en annans egendom i sin besittning i allmänhet visa att skador på egendomen inte har berott på hans vållande. I hyresförhållanden är det således hyresgästen som har bevisbördan. Han skall visa att han inte har förfarit vårdslöst vid skötseln av lägenheten eller vållat skadan genom sina åtgärder eller försummelser. Detta ställningstagande beträffande bevisbördan grundar sig på att den som har den faktiska besittningen av lägenheten nästan alltid har bättre möjligheter än ägaren att framlägga bevis i ärendet.

Hyresgästens ansvar för sådana skador på lägenheten som har vållats av andra än honom själv föreslås likaså förbli oförändrat. Hyresgästen skall vara skyldig att ersätta skador som har uppstått i lägenheten genom en sådan persons uppsåt eller vållande som med hyresgästens tillstånd vistas i den. I dessa fall skall hyresgästen såsom hittills ha ett s.k. principalansvar mot hyresvärden; ett sådant ansvar är inte beroende av den ersättningsskyldiges eget vållande.

Hyresgästens ovan nämnda ansvar kan till följd av stadgandena i skadeståndslagen (412/74) leda till en viss överlappning. Hyresgästen skall nämligen i förhållande till hyresvärden vara ansvarig också för skador som vållas av personer som handlar för hyresgästens räkning, t.ex. självständiga företagare eller hans anställda som på uppdrag av hyresgästen utför reparationer i lägenheten. Enligt skadeståndslagen kan hyresvärden i dessa fall även yrka ersättning direkt av den självständige företagaren för skada som dennes arbetstagare har vållat. I dessa fall är således två olika parter skyldiga att ersätta hyresvärden hans skada. Att även hyresgästen har gjorts ansvarig bygger på tanken att han även annars i första hand bär ansvar för hur lägenheten används. Blir hyresgästen tvungen att betala skadestånd till hyresvärden, skall han i sin tur ha rätt att yrka ersättning av den självständiga företagaren. En person som hyresgästen enligt 3 mom. skall ansvara för kan även vara anställd hos honom, höra till hans hushåll eller t.ex. vara den som har hyrt hela lägenheten eller en del av den av hyresgästen. Det ansvar för skador vållade av någon annan som förutsätter försummelse hos hyresgästen själv föreslås förbli oförändrat. Ett stadgande härom föreslås i 3 mom.

Hyresgästen skall fortfarande inte bli ansvarig för skador som vållas av personer som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller ägaren till byggnaden, lägenheten eller de aktier som berättigar till besittningen av denna. Dessa personer befinner sig inte i lägenheten på grund av ett tillstånd från hyresgästens sida, utan hyresgästen är skyldig att tillåta att de vistas där.

I skadeståndsrätten förekommer numera i stor utsträckning jämkningsregler, vilka innebär att ett skadestånd kan jämkas om skadeståndsskyldigheten annars bleve oskäligt tung. Jämkningsmöjligheten blir aktuell särskilt när lindrig vårdslöshet har resulterat i stora skador. Vid prövningen fästs likaså uppmärksamhet vid skadevållarens och den skadelidandes ekonomiska situation och möjligheter att på förhand genom försäkringar skydda sig mot eventuella skador. Situationer som denna kan även uppstå i hyresförhållanden, i synnerhet som hyresgästen ofta befinner sig i en ekonomiskt svagare ställning än hyresvärden. Skadeståndet kan jämkas vare sig skadan har vållats uppsåtligen av hyresgästen själv eller av en person som med hyresgästens tillstånd uppehåller sig i lägenheten. Stadgandena i 5 mom. motsvarar stadgandena i 15 § 5 mom. gällande lag om jämkning av skadestånd som hyresgästen skall betala.

I den allmänna motiveringen har principerna för skadeståndsskyldighet och skäligt skadestånd i hyresförhållanden behandlats i avsnitt 3.1.5.

Eftersom en hyresgäst med anledning av hyresförhållandet antingen mot vederlag eller vederlagsfritt får nyttja sådana gemensamma lokaliteter och anordningar som är avsedda för dem som bor i huset, talar redan de inbördes relationerna mellan dessa personer samt upp-

rätthållandet av ordningen för att lokaliteterna och anordningarna skall nyttjas under samma ansvar som lägenheten och att skadeståndsskyldigheten skall vara densamma i bägge fallen. Ett stadgande härom föreslås i 4 mom.

Stadgandena i paragrafen skall vara tvingande så till vida att hyresgästens ansvar för skador på lägenheten inte skall få avtalas att vara strängare än vad som föreskrivs i stadgandet, om lägenheten används såsom bostad. I den mån lokaliteterna används för andra ändamål får parterna även avtala om ett strängare ansvar. Ett stadgande härom föreslås i 26 §.

En eventuell begränsning av hyresgästens skadeståndsansvar genom jämkning innebär att inte heller en säkerhet som hyresgästen har ställt enligt 8 § kan tas i anspråk till den del som skadeståndsskyldigheten har jämkats. Jämkningen skall däremot inte begränsa hyresvärdens hävningsrätt, om han med anledning av det inträffade har rätt att häva avtalet t.ex. på en sådan grund som avses i lagförslagets 61 § 1 mom. 5 punkt.

26 §. *Förbjudna villkor angående användning av bostadslägenhet, dess skick och underhåll samt ansvar för den.* I paragrafen regleras stadgandenas tvingande natur. I hyresavtal skall sådana villkor inte vara tillåtna vilka innebär att någon frånkänns sin rätt att enligt stadgandena i detta kapitel använda en lägenhet, upplåta den eller en del av den att användas av någon annan, fordra att lägenheten skall befinna sig i lagstadgat eller avtalsenligt skick, häva avtalet eller få skadestånd, ej heller villkor genom vilka dessa rättigheter begränsas. Avtal som ökar dessa rättigheter skall däremot vara tillåtna.

Paragrafen motsvarar 14 §, 15 § 6 mom., 16 § 4 mom., 18 § 5 mom., 20 § 3 mom., 21 § 3 mom., 22 § 3 mom. samt 24 § 2 mom. gällande lag, dock justerade så att parterna enligt lagförslagets 20, 21 och 25 §§ skall ha större frihet än hittills att avtala om lägenhetens skick och underhåll, reparations- och ändringsarbeten samt sänkning av hyran eller befrielse från skyldighet att betala hyra. Likaså skall parterna ha större frihet att avtala om det ansvar för skador på lägenheten som vilar på hyresgästen eller den åt vilken lägenheten eller en del av den har upplåtits för att användas av honom. Avtal om ett strängare ansvar än vad som föreskrivs i detta kapitel skall vara tillåtna om lägenheten används även för annat än boende. Även möjligheten att ingå sådana avtal regleras i denna paragraf.

Villkor som strider mot paragrafen skall inte vara bindande för hyresgästen eller andra som stadgandet är avsett att skydda. Hyresvärden kan även förbinda sig till mer än vad kapitlet förutsätter av en hyresvärd. Hyresvärden och hyresgästen skall därför t.ex. ha rätt att avtala om den tid inom vilken brister i lägenheten skall avhjälpas, med vilket belopp hyran skall sättas ned för denna tid eller att hyresgästen helt skall befrias från skyldighet att betala hyra för den tid som hyresvärden behöver för att försätta lägenheten i ett lagstadgat eller avtalsenligt skick.

3 kap. **Hyran**

Allmänt. Stadgandena i paragrafen bygger till väsentliga delar på de stadganden om hyresförhållanden som inte är föremål för reglering vilka trädde i kraft den 1 november 1992, men också betydande justeringar föreslås.

I fråga om hyresförhållanden som inte är föremål för reglering skall huvudregeln fortfarande vara den att hyran ändras enligt vad parterna i hyresförhållandet har avtalat. Parterna skall alltså komma överens om hyresbeloppet och hur detta justeras. Denna utgångspunkt betonas även i de ändringar som jämfört med den gällande lagen föreslås i kapitlet. En talan om jämkning av hyran skall enligt förslaget härefter anhängiggöras under hyresförhållandet. Överbetald hyra för den tid som föregått delgivningen av sänkningsyrkandet skall återbetalas endast om särskilda skäl föreligger, och inte ens i dessa fall skall hyra återbetalas för längre tid än ett år före den tidpunkt då sänkningsyrkandet framställdes. I 6 § finns ett allmänt stadgande om jämkning av avtalsvillkor. Enligt det särskilda jämkningsstadgande som föreslås i kapitlet skall även hyresvärden ha rätt att anhängiggöra en talan om jämkning av hyran. Stadgandet i den gällande lagen om att en hyras skälighet skall prövas av domstol föreslås få ett annat innehåll. Avsikten är att domstolen skall ändra hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämningen av hyran endast om hyran är oskälig eller tillämpning av villkoret tveklöst skulle leda till en oskälig hyra. Genom detta stadgande eftersträvas en situation där parter-

na i första hand själva under hyresförhållandet avgör sina meningsskiljaktigheter, även de som gäller hyran.

I stadgandena har bl.a. beaktats den lagstiftning som gäller hyrans belopp samt rätten att justera en avtalad hyra. Sådana stadganden finns i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92) samt i den s.k. aravalagstiftningen.

27 §. *Bestämmande av hyran.* Paragrafen motsvarar stadgandena i 21 kap. i den gällande lagen om bestämning av hyran i hyresförhållanden som är fria från reglering.

I 1 mom. nämns huvudregeln i fråga om bestämningen av hyran. Hyran skall bestämmas enligt vad parterna avtalat därom. Regeln innebär att ett avtal om hyresbeloppet är nödvändigt såväl när avtalet ingås som när någon under hyresförhållandets gång vill justera hyresbeloppet. Vill parterna under hyresförhållandet tillämpa ett särskilt förfarande för ändring av hyran, skall ett villkor med detta innehåll tas in i avtalet. I annat fall kräver en ändring av hyran alltid en särskild överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Huvudregeln är alltså den att ingen ändring av hyran är möjlig utan avtal mellan parterna.

I avtalsförhållanden som är fria från reglering skall parterna ha möjlighet att för ändring av hyran säga upp ett hyresavtal som gäller tills vidare. Om en oskälig hyra eftersträvas genom uppsägningen, skall domstolen dock ha möjlighet att ogiltigförklara uppsägningen eller förplikta den ena parten att betala skadestånd till följd av att avtalet upphör. Den andra möjligheten som står en part till buds är att driva en talan vid domstol om ändring av hyran. Domstolen skall dock inte ändra en redan uppburen eller avtalad hyra, om denna inte är oskälig. För att oskälighet skall anses föreligga, skall hyran uppenbart och grundlöst avvika från den hyra som på området betalas för lägenheter som till sitt hyresvärde och användningssätt motsvarar den lägenhet som saken gäller. Uppsägning av avtalet och drivande av talan vid domstol skall således endast i vissa fall betraktas som användbara sätt att ändra hyresvillkoren i ett avtal. I första hand skall hyresvillkoren lika väl som andra avtalsvillkor ändras genom avtal mellan parterna.

Med beaktande av vad som ovan sagts om hyresbeloppet och ändring av detsamma, är det skäl för avtalsparterna att omsorgsfullare än förr överväga dessa villkor redan när avtalet ingås, så att samma uppfattning skapas hos bägge parterna såväl om hyresbeloppet som om förfarandet. I lagförslaget ingår nämligen inga sådana stadganden till förmån för någondera avtalsparten som skulle ge denne rätt att ensidigt ändra hyran under hyresförhållandet. Önskar parterna att en sådan rätt skall föreligga, måste de avtala därom. Endast i fråga om aravahyror föreslås en ensidig lagstadgad rätt att höja hyran. Ett stadgande om hyresvärdens rätt att i dessa fall ensidigt höja hyran samt det förfarande som i så fall skall iakttas föreslås i 32 §.

Undantag från huvudregeln att hyran skall bestämmas genom avtal mellan parterna föreslås dock i vissa stadganden i lagförslaget samt i annan lagstiftning. Sådana stadganden är t.ex. 29 §, som gäller klarläggande av en hyras skälighet, samt de till nämnda stadgande ansluta stadgandena i 30 § om ändring av hyran i domstol och 31 § om domstolsavgöranden som gäller hyror. Parternas rätt att avtala om hyrans belopp och ändring av hyran begränsas även av annan lagstiftning. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor, som trädde i kraft från ingången av 1993 och som gäller till utgången av 1994, begränsar friheten att avtala om hyresjusteringar. En hänvisning till denna lag föreslås i 2 mom. Lagstiftningen om aravahyresbostäder begränsar avtalsfriheten såväl i fråga om hyresbeloppet som justeringsförfarandet. En hänvisning till dessa begränsande stadganden föreslås i 3 mom. och ett stadgande om förfarandet vid höjning av hyran i 32 §.

Parterna skall ha rätt att på olika sätt avtala om förfarandet vid ändring av hyran. Någon ensidig rätt att ändra hyran har dock ingendera parten utan avtal därom. Automatisk justering av hyran är inte heller möjlig om parterna inte har avtalat hur en sådan justering skall ske. Villkor som innebär att den ena parten t.ex. skall lämna den andra parten ett meddelande innan en hyresändring träder i kraft måste framgå av avtalet. Om parterna önskar att hyran alltid skall justeras vid en bestämd tidpunkt utan särskilt meddelande till någon, måste avtalsklausulen vara mycket entydigt formulerad. Lagförslaget medför således talrika möjligheter till ändring av hyran, men avtalen skall på denna punkt vara entydiga och begripliga.

I 2 mom. föreslås ett stadgande som begränsar möjligheterna att justera hyran så länge en

lag om begränsning av användningen av indexvillkor med samma innehåll som den nuvarande är i kraft. Lagen om begränsning av användningen av avtalsvillkor ändrades i samband med det andra skedet av avregleringen av hyresmarknaden, och ändringen trädde i kraft den 1 februari 1992. Ändringen innebär större avtalsfrihet i fråga om justering av hyran. Redan i samband med lagändringen uppställdes dock såsom villkor för en sådan avtalsfrihet att hyresavtalet, om det gällde en bostadslägenhet, inte fick underlyda regleringen samt att det skulle ha ingåtts för att gälla tills vidare eller minst tre år. Enligt ikraftträdelsestadgandet kunde parterna, om de så önskade, till ett avtal, som gällde det bostadsbestånd som avreglerades redan i det första skedet av reformen, foga ett villkor om justering av hyran under hyresförhållandet.

De ovan nämnda nya stadgandena om begränsning av användningen av indexvillkor gav parterna möjlighet att avtala om hur hyresbeloppet skall bestämmas och ändras under hyresförhållandet. Det blev således möjligt att i avtalen ta in klausuler om att hyrans kapitalbelopp skall vara bundet till en förändring av index eller att hyran skall justeras enligt någon annan grund, t.ex. med en viss procent, ett visst markbelopp eller enligt någon annan grund som parterna avtalat. Parterna får även fritt välja det index som skall reglera hyran. Många olika slag av index kan bli aktuella, t.ex. levnadskostnads-, konsumentpris-, bostadspris-, löne- och förtjänstnivåindex. Även andra index än dessa är tillåtna. Likaså är det tillåtet att använda kombinerade index, vilket innebär att utvecklingen av hyran binds till förändringar i flera olika faktorer.

I hyresavtal som har ingåtts på bestämd tid, kortare än tre år, innebär lagen om begränsning av användningen av indexvillkor i sin ändrade lydelse att parternas frihet att avtala om hyran i dessa hyresförhållanden fortfarande är begränsad. Av 6 § i den nämnda lagen följer att villkor som strider mot lagen är ogiltiga, varför särskilda avtal om hyrans belopp alltid är nödvändiga i dessa avtalsförhållanden.

I den nya lagen om begränsning av användningen av indexvillkor, som trädde i kraft från ingången av 1993, begränsades rätten att avtala om indexjustering av hyran på samma sätt som i den lag som trädde i kraft från ingången av 1992, dock med den skillnaden att den avtalsfrihet som gällde hyran för sådana bostadslägenheter där hyresförhållandet inte var föremål för reglering, nu utsträcktes till att även omfatta hyresavtal för andra lokaliteter än sådana som är avsedda för bostadsbruk. Den nuvarande lagen gäller till utgången av 1994 och dess villkor skall under denna tid iakttas vid bestämmandet av hyran.

I 3 mom. hänvisas till aravalagstiftningen, som likaså nyligen har varit föremål för revision. Den lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som trädde i kraft från ingången av 1994 begränsar även möjligheterna att avtala om hyran till den grad att det inte är ändamålsenligt att tillämpa vissa av stadgandena i den föreslagna lagen om hyra av bostadslägenhet under den tid då dessa specialstadganden skall tillämpas. Bestämningen av aravahyrorna har behandlats närmare i den allmänna motiveringen till lagförslaget.

De stadganden i detta kapitel som skall tillämpas även på hyror i aravabostäder är 27 § 1 mom., som gäller bestämmandet av hyran, 29 §, som gäller klarläggande av en hyras skälighet, 30 § 1 mom., som gäller en hyresgästs rätt att yrka att domstolen skall sänka en hyra som den anser vara oskälig, 31 §, som gäller domstolsavgöranden om hyra samt 32 §, som gäller höjning av hyran i en aravahyreslägenhet.

28 §. *Hyresrekommendationer.* Stadgandet skall motsvara det gällande stadgandet om bemyndigande att meddela rekommendationer om justering av hyrorna för bostadslägenheter i hyresförhållanden som enligt 21 kap. i den gällande lagen är befriade från reglering. Stadgandet förpliktar eller berättigar inte till justering av hyran på det sätt som rekommenderas, utan parterna i hyresförhållandet skall komma överens om huruvida de rekommendationer som eventuellt meddelas med stöd av stadgandet skall iakttas i hyresförhållandet.

29 §. *Utredning av om hyran är skälig.* Stadgandet skall så till vida motsvara den situation som enligt 21 kap. i den gällande lagen råder i ett hyresförhållande som inte underlyder reglering att hyresgästen, om han anser att hyran är oskälig, skall ha rätt att yrka att domstolen skall sänka hyran. En sådan talan har hyresgästen hittills kunnat väcka såväl under hyresförhållandet som efter att det upphört, dock inte sedan tre år har förflutit från det att hyresförhållandet upphörde. En fordran som grundar sig på ett hyresavtal preskriberas

nämligen när tre år har förflutit från det att hyresförhållandet upphörde eller efter att den allmänna, tioåriga preskriptionstiden, som börjar löpa från förfallodagen, har gått till ända. Hittills har hyresvärden haft möjlighet att säga upp hyresavtalet medan domstolen ännu handlagt hyresgästens talan. Det föreslås att stadgandet skall justeras såväl i fråga om tiden för väckande av talan som i fråga om möjligheten att säga upp avtalet. Dessutom föreslås det att också hyresvärden skall ha rätt att få frågan om hyrans skälighet prövad av domstol. Genom förslaget eftersträvas att de frågor som gäller hyresbeloppet, också meningsskiljaktigheter, i första hand skall avgöras av parterna själva. Om parterna inte kan enas, skall meningsskiljaktigheterna dock i mån av möjlighet behandlas medan hyresförhållandet varar. Därför föreslås det att talan inte längre skall få anhängiggöras efter att hyresförhållandet har upphört. De föreslagna stadgandena ingår i 1 mom. För att även hyresgästen skall ha möjlighet att anhängiggöra en jämkningstalan under hyresförhållandets bestånd, föreslås det i 2 mom. att hyresvärden inte skall ha rätt att säga upp hyresavtalet medan underrätten handlägger hyresgästens yrkande.

30 §. *Ändring av hyran i domstol.* I paragrafen skall stadgas om de grunder enligt vilka domstolarna skall avgöra yrkanden som gäller jämkning av hyran. Grunderna är olika beroende på om det är fråga om ett yrkande på sänkning eller höjning av hyran.

I 1 mom. skall stadgas om de grunder enligt vilka domstolen skall avgöra ett yrkande som hyresgästen har framställt om sänkning av hyran eller ändring av ett villkor som gäller bestämningen av hyran. Stadgandet motsvarar med små justeringar det stadgande i 112 § i den gällande lagen som enligt 21 kap. skall tillämpas i hyresförhållanden som är fria från reglering. Det föreslås att stadgandet justeras så att såsom jämförelsehyror skall beaktas de gängse hyrorna för sådana lägenheter med likvärdigt hyresvärde som på ifrågavarande område används för samma ändamål och inte, såsom hittills, de gängse hyrorna för sådana lägenheter på orten. Såsom jämförelsehyror skall alltså inte enbart betraktas de statistiska medeltalen för hyror enligt äldre och nyare hyresavtal på orten, utan domstolarna skall noggrannare än förr försöka skapa sig en bild av hyresbostadsmarknaden på orten, hyresbeloppen och avtalsvillkoren i allmänhet samt särskilt de villkor som gäller hyror och förmåner som tillhandahålls mot betalning av hyra. Domstolen skall ha rätt att jämka hyran endast om hyran i ifrågavarande avtalsförhållande utan någon orsak som kan anses godtagbar i hyresförhållanden väsentligt överstiger de gängse hyrorna på ifrågavarande område. Dessa förutsättningar är också de enda under vilka domstolen skall ha rätt att ändra avtalsvillkor som gäller bestämningen av hyran.

I 2 mom. föreslås stadganden om de grunder på vilka en domstol på yrkande av hyresvärden skall ha rätt att höja hyresbeloppet eller jämka ett villkor som gäller bestämningen av hyran. Stadgandet är så till vida nytt att ett uttryckligt stadgande om höjning av hyran med stöd av ett domstolsavgörande inte tidigare har funnits i avtalsförhållanden som är fria från reglering. En sådan möjlighet har dock existerat till följd av stadgandet om jämkning av oskäliga avtalsvillkor i 5 § i den gällande lagen, vilket har givit möjlighet att även jämka hyresbeloppet eller ett villkor om bestämning av hyran i hyresförhållanden som är fria från reglering. Stadgandet i förslagets 6 § skall i sak motsvara 5 § i den gällande lagen. Ett uttryckligt stadgande i saken föreslås för att helhetsbilden av möjligheterna att ändra hyran i avtalsväg eller på annat sätt skall bli sakligt riktig.

Förslaget att de grunder på vilka domstolen avgör ärendet skall vara olika beroende på vem av parterna i hyresförhållandet som har yrkat jämkning av hyran motiveras med att man har velat betona vikten av att parterna själva avtalar om justering av hyresbeloppet samt de villkor som har samband med detta. Hyresvärden har ofta en starkare ställning i avtalförhållandet, varför tröskeln för jämkning av villkor i hyresavtalet kan sättas högre för hans vidkommande än för hyresgästens. Om parterna å andra sidan är medvetna om att synnerligen oskäliga villkor kan jämkas, bidrar detta till att de lättar kommer överens om hyran på ett sätt som beaktar bägge parternas förhållanden och förväntningar.

När domstolen ändrar hyresbeloppet, prövar den fritt hur avtalet skall ändras för att inte längre vara oskäligt och hur avtalet med nya villkor skall bli skäligt för bägge parterna. Kan parterna enas om en gemensam eller nästan gemensam syn på ett skäligare villkor om hur hyran framgent skall bestämmas, skall denna omständighet tillmätas betydelse vid avgörandet. Vare sig yrkandet på jämkning av hyran

har anhängiggjorts av hyresvärden eller hyresgästen, är avsikten således att domstolen skall ändra en överenskommelse endast i det fall att oskäligheten är uppenbar.

31 §. *Domstolsavgörande om hyran.* Stadgandet skall med nedan nämnda undantag motsvara det förfarande med domstolsavgöranden om ändring av villkor som gäller hyrans belopp eller hyrans bestämningssätt samt ikraftträdandet av sådana ändringar, vilket enligt 21 kap. i den gällande lagen har varit tillämpligt i hyresförhållanden som är fria från reglering. Även i hyresförhållanden som omfattas av regleringen har dessa frågor avgjorts på ett snarlikt sätt.

I 1 mom. skall stadgas om när ett domstolsavgörande om hyresbeloppet eller ett ändrat villkor om bestämningen av hyran skall träda i kraft. Förslaget motsvarar den gällande lagen i denna fråga.

I 2 mom. skall stadgas om återbetalning av överbetald hyra. Enligt den gällande lagen kan sådan återbetalning ske även för tiden före delgivningen av sänkningsyrkandet, t.o.m. för de två år som närmast har föregått delgivningen.

I avtalsförhållanden som underlyder reglering har det enligt den gällande lagen varit möjligt att bestämma att hyreshöjningar som borde ha fastställts av domstol, men som inte har fastställts på ett sådant sätt, skall återbetalas för de tre år som närmast föregått delgivningen av sänkningsyrkandet. En sådan återbetalningstalan har fått väckas ännu inom ett år från det att hyresförhållandet upphörde.

I lagförslaget föreslås att domstolen skall ha möjlighet att förordna att överbetald hyra skall återbetalas för den tid som föregår delgivningen av sänkningsyrkandet endast om därtill föreligger synnerligen vägande skäl, och inte ens i så fall för en längre tid än det år som närmast föregår delgivningen av sänkningsyrkandet. Genom detta förslag eftersträvas uppriktiga avtal om hyran mellan parterna samt att parterna skall lösa sina tvister så fort som möjligt och medan hyresförhållandet ännu pågår.

I hyresförhållanden som är fria från reglering har det enligt den gällande lagen varit möjligt att väcka en talan om sänkning av hyran ännu under tre år efter det att hyresförhållandet upphörde, vilket inte längre skall vara möjligt enligt lagförslagets 29 §. Denna omständighet minskar också det belopp som inflyter i återbetalda hyror. Den tid för vilken det skall vara möjligt att få hyran återbetald kan därför i regel förkortas även av denna orsak. Sådana synnerligen vägande skäl som skulle motivera återbetalning av hyra även för den tid som föregår sänkningsyrkandet vore t.ex. att det på hyresmarknaden råder ett uppenbart missförhållande mellan utbud och efterfrågan, om detta kan anses ha bidragit till att frågan om sänkning av hyran inte har tagits upp mellan parterna i rätt tid sedan hyran blivit oskäligt hög. Vid bedömningen av det belopp som skall återbetalas samt den tid som återbetalningen skall gälla, skall hänsyn således tas till att jämkning av ett avtalsvillkor som har blivit oskäligt även i fall som dessa i första hand skall eftersträvas genom avtal mellan parterna. Ju längre tid villkoret har varit i kraft utan att någon åberopat dess oskälighet, desto högre skall tröskeln för retroaktiv jämkning vara.

Med delgivning av ett yrkande på sänkning av hyran skall enligt stadgandet inte endast avses delgivning av stämning, utan även delgivning av ett yrkande om sänkning av hyran som hyresgästen framställt till hyresvärden före delgivningen av stämningen. Avsikten är att betona att parterna skall lösa sina meningsskiljaktigheter beträffande hyresbeloppet genom avtal och medan hyresförhållandet varar.

När en domstol beslutar att hyran skall sänkas, skall den, såsom förut, å tjänstens vägnar yttra sig om återbetalningen. Inte heller föreslås några ändringar i de grunder enligt vilka domstolen bestämmer det belopp som skall återbetalas.

32 §. *Höjning av hyran för aravahyresbostad.* Stadgandet skall med nedan nämna undantag i sak motsvara 36 § 2 och 3 mom. i den gällande lagen.

Det har ansetts nödvändigt att bibehålla hyresvärdens ensidiga rätt att höja hyran på det sätt som stadgas i 1 mom. för att bestämningen av hyran enligt självkostnadsprincipen skall förverkligas enligt lagstiftningen om aravahyresbostäder. Beträffande tidpunkten när höjningen skall träda i kraft föreslås det att den höjda hyran skall träda i kraft tidigast en månad från ingången av den hyresbetalningsperiod, i allmänhet en kalendermånad, som följer närmast på den då hyresgästen underrättades om höjningen. Enligt den gällande lagen är denna karenstid två månader.

33 §. *Statistik över hyrorna.* Det föreslagna stadgandet motsvarar 105 § i den gällande lagen. Inga ändringar av stadgandet föreslås i detta sammanhang.

4 kap. **Betalning av hyran**

Allmänt. Kapitlet motsvarar med smärre ändringar innehållet och ordalydelsen i den gällande lagen. Det föreslås att till kapitlet fogas ett stadgande om hyresbetalningsskyldighet efter att hyresförhållandet har upphört. En justering föreslås även av stadgandet om det hyresbelopp som får avtalas att betalas i förskott.

34 §. *Tidpunkten och för betalning av hyra och den tid för vilken hyra skall betalas.* Hyresgästens främsta skyldighet är att betala hyran. I paragrafen stadgas om när denna skyldighet skall fullgöras. Stadgandet i 1 mom. motsvarar 37 § 1 mom. i den gällande lagen. Paragrafen gäller på samma sätt som motsvarande stadgande i den gällande lagen samtliga avgifter som betalas till hyresvärden för nyttjanderätten till lägenheten. Vilka förmåner som ingår i hyran har behandlats i motiveringen till 1 §.

Hyresgästen är skyldig att betala hyra under hyresförhållandet oberoende av om han utnyttjar sin hyresrätt eller inte. Hyra skall även betalas för tiden efter att hyresförhållandet har upphört, om hyresgästen då ännu använder lägenheten. Det föreslås att stadgandets ordalydelse preciseras. Denna precisering, som motsvarar gällande praxis, föreslås i 3 mom. Stadgandet skall också gälla betalningsskyldigheten för dem som härleder sin rätt från hyresgästen, såsom hyresgästens konkursbo (50 §) eller hyresgästens make, om han använder lägenheten efter att hyresavtalet har gått ut (11 §).

Upphör hyresavtalet mitt under hyresbetalningsperioden och använder hyresgästen därefter inte längre lägenheten, är han inte heller skyldig att betala hyra för tiden efter att hyresavtalet och användningen av lägenheten upphörde. En situation som denna kan t.ex. uppstå om hyresgästens uppsägningstid är kortare än en månad och avtalet upphör till följd av att hyresgästen har sagt upp det.

Stadgandet i 2 mom. om betalningstiden för hyra som skall betalas i annat än pengar motsvarar 37 § 2 mom. i den gällande lagen. Om betalningssättet och betalningstidpunkten för en sådan hyra skall parterna alltid avtala särskilt. Att hyran skall betalas i annat än pengar är i praktiken så sällsynt och fallen så varierande att parterna måste avtala särskilt om saken.

35 §. *Sättet för betalning av hyra.* Den föreslagna paragrafen motsvarar 38 § i den gällande lagen.

36 §. *Betalning av hyra i förskott.* Paragrafen motsvarar med nedan nämnda preciseringar gällande 39 §. Stadgandet är även avsett att precisera den rätt som parterna enligt 34 § har att fritt avtala om betalningstidpunkten för hyran.

Det föreslås att 1 mom. preciseras genom ett stadgande som klargör att det är fråga om betalning av hyran för en eller flera hyresbetalningsperioder, dvs. hyran i ett avtalsförhållande och tidpunkten då denna skall betalas, inte om en extra hyra. Hyran kan bäras upp i förskott så att den ständigt betalas tidigare än hyresbetalningsperioden skulle förutsätta, varvid förskottshyran även får en karaktär av säkerhet. Det skall likaså vara möjligt att avtala att hyran för en viss hyresbetalningsperiod skall betalas i förskott, varefter läget normaliseras så att betalning därefter sker för den faktiska hyresbetalningsperioden. Har hyresgästen när hyresförhållandet upphör betalt hyra för en längre tid än han besuttit lägenheten, skall överbetald hyra givetvis återbetalas. Parterna kan även avtala om återbetalningstiden. Måste återbetalning yrkas genom talan vid domstol, preskriberas även denna fordran enligt 10 §. Talan skall alltså väckas senast inom tre år från det att hyresförhållandet upphörde.

Stadgandet i 1 mom. gör även klart att en hyra som hyresgästen frivilligt har betalt i förskott inte skall betraktas som en ogiltig prestation. Hyresgästen skall alltid utan hinder av stadgandet ha rätt att betala sin hyra i förskott för flera hyresbetalningsperioder, om han så önskar. I praktiken förekommer sådan frivillig förtida betalning av hyra redan, fastän det är tydligt att det är fråga om undantagsfall; dock kan en sådan betalning vara välgrundad t.ex. när hyresgästen vistas utomlands en längre tid.

Enligt förslaget skall förskottsbetalning av hyra få förutsättas endast i samband med att hyresavtalet ingås, vilket även varit fallet enligt den gällande lagen. Om betalning av hyra i förskott önskas, måste parterna alltid avtala

därom, varför det föreslås att stadgandets ordalydelse justeras så att ordet "kräva" byts ut mot ordet "avtalas". Om avsikten är att en hyra skall betalas i förskott i förhållande till hyresbetalningsperioden, måste parterna således avtala därom samtidigt som de kommer överens om de övriga villkoren för hyresförhållandet. Dessutom förutsätts det såsom hittills att ett särskilt skäl föreligger till att hyran bärs upp i förskott, såsom att beloppet skall användas för iståndsättning av lägenheten.

I 2 mom. föreslås på samma sätt som hittills stadganden om maximibeloppet för den hyra som får bäras upp i förskott. Hyra får inte bäras upp i förskott för en längre tid än tre månader eller om hyresbetalningsperioden är längre än så, för en hyresbetalningsperiod. Avtalsvillkor som förpliktar hyresgästen att betala hyra i förskott för en längre tid än denna skall vara ogiltiga. Ändringen som gäller förskottshyrans belopp har ansetts nödvändig därför att hyresvärden vid ingången av 1993 förlorade sin retentionsrätt, dvs. sin rätt att till säkerhet för obetald hyra hålla kvar hyresgästen tillhörig utmätningsbar egendom i de uthyrda lokaliteterna. För det fall att hyresbetalningsperioden är längre än en månad föreslås ingen höjning av det belopp som betraktas såsom skälig förskottshyra.

Ett nära samband råder mellan stadgandet och förslagets 8 §, som gäller ställande av säkerhet för fullgörande av villkoren i ett hyresförhållande. I 3 mom. hänvisas till 8 §.

5 kap. **Byte av hyresvärd**

Allmänt. Stadgandena i 37 och 44 §§ är nya. De övriga stadgandena i kapitlet motsvarar med smärre ändringar stadgandena i 9 kap. i den gällande hyreslagen, vilket rubricerats på ett liknande sätt som detta kapitel.

Den viktigaste förändringen jämfört med den gällande lagen berör den inverkan som ett exekutivt fång skall ha på ett hyresavtals bestånd samt förhållandet mellan å ena sidan de tvångsmedel som ett bostadsaktiebolag kan anlita, såsom tagande av en lägenhet i bolagets besittning, och å andra sidan hyresavtalets bestånd samt ordnande av hyresgästens ställning. I propositionen ingår därför också ett förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt ett av de nya stadganden som föreslås i kapitlet, nämligen 37 §, skall alla hyresvärdar åläggas en skyldighet att lämna sina hyresgäster ett meddelande där de klargör sin ställning såsom hyresvärd. Stadgandet har ansetts nödvändigt därför att hyresvärdens förlust av sin egen besittningsrätt till lägenheten i allmänhet inverkar på hyresavtalets bestånd, eller åtminstone leder till byte av hyresvärd i avtalsförhållandet. Hyresvärden skall även vara skyldig att ersätta den skada som en hyresgäst har lidit för att han inte informerats om hyresvärdens förlust av besittningsrätten.

Det stadgande som föreslås i 44 § har ansetts behövligt för att parterna på rätt sätt skall vara införstådda med situationen. Såväl ett konkursförfarande som olika saneringsförfaranden i fråga om hyresvärdens skulder kan nämligen leda att hyresvärden i avtalsförhållandet byts, eller till att avtalet upphör på någon annan grund eller till följd av någon annan åtgärd än de som avses i denna lag.

37 §. *Hyresvärdens anmälningsskyldighet.* Stadgandet är nytt. Avsikten är att betona hyresvärdens ansvar för fullgörandet av sina avtalsförpliktelser. Stadgandet har ansetts behövligt för att de som vill bli hyresgäster redan när avtalet ingås och under avtalsförhandlingarna skall ha möjlighet att bedöma de risker som är förknippade med olika hyresvärdar och under hyresförhållandets gång följa med hur riskerna utvecklas. Av dessa omständigheter är den från hyresgästens synpunkt viktigaste den, vilken besittningsrätt hyresvärden själv har till de uthyrda lokaliteterna samt hur bestående denna rätt är. Förlorar hyresvärden denna besittningsrätt, har detta ofta följder även med tanke på hyresgästens ställning, och i avtalsförhållandet sker alltid ett byte av hyresvärd. Ofta leder hyresvärdens förlust av besittningsrätten även till att hyresgästens besittningsrätt upphör.

För att förlusten av hyresvärdens besittningsrätt till lägenheten och verkningarna därav inte skall överraska hyresgästen totalt, föreslås det att hyresvärden skall ha en sådan anmälningsskyldighet som avses i stadgandet. Enligt denna skall en hyresvärd vara skyldig att upplysa sin hyresgäst om grunden för sin rätt att upplåta lägenheten eller en del av den på hyra. Begränsar någon omständighet denna rätt, skall också denna uppges. En hyresgäst har t.ex. behov av att veta huruvida det bostadsaktiebolag som hyr ut lägenheten själv äger den, efter att bolaget löst in de aktier som

berättigar till besittningen av lägenheten, eller huruvida det är fråga om en lägenhet som bolaget har övertagit besittningen till av ägaren till aktierna. Med tanke på hyresrättens bestånd kan skillnaden mellan dessa båda alternativ rentav vara av stor betydelse.

En anmälningsskyldighet föreslås också för det fall att hyresvärdens rätt att besitta lägenheten och upplåta den på hyra skulle upphöra. Anmälan skall göras utan dröjsmål. Om så inte sker och hyresgästen blir lidande på försummelsen, skall hyresvärden vara skyldig att ersätta honom denna skada. Vare sig skada uppstår eller ej, skall hyresvärden vara skyldig att ersätta de flyttningskostnader som hyresgästen åsamkas till följd av att hans besittningsrätt överraskande upphör. Om hyresgästen dock på annat sätt fått vetskap om att hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör och hyresvärden kan visa detta, skall ingen skadeståndsskyldighet uppstå med stöd av stadgandet. En dylik skyldighet kan dock uppstå med stöd av ett annat stadgande i denna eller någon annan lag, eller något annat avtalsvillkor. Med tanke på bevisbördan är det skäl att hyresvärden gör sin anmälan skriftligen, men också andra sätt att visa att anmälan har gjorts skall godtas.

38 §. *Överlåtelse eller övergång av äganderätten.* I paragrafen skall stadgas om ett hyresavtals bestånd när äganderätten till lägenheten övergår mot vederlag eller vederlagsfritt genom en frivillig överlåtelse, ett familje- eller arvsrättsligt fång eller genom upplösning av ett samägandeförhållande. Paragrafen skall med nedan nämnda ändringar motsvara 40 § i den gällande lagen om överlåtelse av en lägenhet.

Enligt 1 mom. skall ett hyresavtal som den tidigare ägaren ingått vara bindande för mottagaren om ett villkor om hyresavtalets bestånd har tagits in i överlåtelseavtalet. Har hyresgästen före överlåtelsen tagit lägenheten i sin besittning, skall hyresavtalet likaså binda den nye ägaren. Hyresavtalet skall likaså vara bindande för den nye ägaren om inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Hyresavtalet skall under ovan nämnda förutsättningar binda den nye ägaren även i det fall att han erhållit lägenheten genom avvittring eller annars vid åtskiljande av makarnas egendom enligt giftorätt med stöd av äktenskapslagen eller tidigare lag, likaså om han erhållit den med stöd av testamente, i arv eller genom upplösning av ett samägandeförhållande i den ordning som stadgas i den lag som reglerar nämnda förhållanden.

De stadganden om byte av hyresvärd vilka avgör om ett hyresavtal med den tidigare ägaren skall gälla mot den nye ägaren reglerar endast frågan om hyresförhållandet skall fortgå mellan den nye ägaren och hyresgästen. Vill den nye ägaren att avtalet skall upphöra, skall han alltid till sitt förfogande ha samtliga rättigheter som denna lag anvisar hyresvärden. Den nye ägaren kan således utnyttja sin lagstadgade rätt att säga upp eller häva hyresavtalet.

Hyresvärdens rätt att upplåta lägenheten på hyra kan grunda sig på någon annan rätt än äganderätt, t.ex. på ett avtal mellan hyresvärden och ägaren till lägenheten. Också i dessa fall skall hyresavtalets bestånd bestämmas enligt 1 mom. ifall den rätt med stöd av vilket hyresvärden har ingått avtalet övergår på någon annan, t.ex. genom överlåtelse. Ett stadgande härom föreslås i 2 mom. Hyresvärdens rätt att upplåta lägenheten på hyra kan även härledas ur en annan rätt än en ägande- eller hyresrätt. När ett bostadsaktiebolag är hyresvärd, kan bolagets rätt att hyra ut lägenheten grunda sig på att bolaget har övertagit besittningen av lägenheten. Bolaget är i så fall enligt 85 § lagen om bostadsaktiebolag skyldigt att hyra ut lägenheten för den tid som lägenheten är i bolagets besittning. Bolaget kan hålla en lägenhet i sin besittning högst tre år åt gången. Bolagets rätt att upplåta lägenheten på hyra kan därför inte heller gälla en längre tid än denna.

I denna proposition ingår ett förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag. Avsikten med förslaget är att mera detaljerat än tidigare reglera hyresgästens och andra nyttjanderättshavares samt bolagets ställning när bolaget har tagit en uthyrd lägenhet i sin besittning. Samtidigt klarläggs också vilken ställning bolagets egna hyresgäster har under den tid som bolaget besitter lägenheten samt efter att denna besittning har upphört. Förslaget har behandlats utförligare i den allmänna motiveringen. I 2 mom. föreslås en hänvisning till lagen om bostadsaktiebolag, där dessa stadganden främst skall ingå.

I 3 mom. finns stadganden om den tidsfrist inom vilken en ny ägare skall utnyttja sina rättigheter enligt 1 och 2 mom. Stadgandena motsvarar den gällande lagen.

Stadgandena i denna paragraf skall enligt 4

mom. vara tvingande så till vida att hyresgästens rätt med stöd av paragrafen inte får begränsas genom avtal.

39 §. *Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda ändringar innehållet i 41 § i den gällande hyreslagen.

Enligt 5 kap. 49 § utsökningslagen skall om köparens rätt att häva hyresavtal eller säga upp en legotagare eller hyresgäst då lego- eller hyresrätten inte har bibehållits vid försäljning stadgas särskilt. När en lägenhet som har upplåtits på hyra finns i en byggnad som säljs i utsökningsväg på det sätt som stadgas om fast egendom, skall köparens rätt att häva ett hyresavtal som inte vid den exekutiva auktionen har förordnats att bestå bestämmas enligt nämnda lagrum. Köparen har enligt lagrummet haft rätt att häva hyresavtalet fastän hyresgästen redan har tagit lägenheten i sin besittning. Om hyresavtalet har omfattats av det lägsta antagbara budet eller om ett förbehåll om att hyresavtalet skall bestå annars har gjorts vid den exekutiva auktionen, har köparen enligt lagrummet inte rätt att häva hyresavtalet med anledning av den exekutiva auktionen.

Det föreslås att en ny ägare som grundar sin rätt på ett exekutivt fång inte längre skall ha rätt att häva hyresavtalet, utan endast rätt att säga upp det, varvid hyresgästen beroende på uppsägningstiden har mellan tre och sex månader på sig att vidta åtgärder med anledning av den situation som uppstår. Någon möjlighet att skjuta fram flyttningsdagen föreslås dock inte. Ett förbud mot detta ingår i förslagets 69 § 3 mom.

Enligt 41 § i den gällande hyreslagen har köparen vid exekutiv auktion rätt att häva hyresavtalet i de fall som avses i stadgandet, men hyresgästen har enligt 67 § 2 mom. möjlighet att yrka framskjutande av flyttningsdag. Fastän den föreslagna ändringen alltså skulle förlänga den tid varefter den nye ägaren tidigast får överta besittningen av lägenheten, måste den dock med beaktande av bägge parternas intressen anses skäligare än det gällande stadgandet. Det är ju oftast så att en exekutiv auktion på hyresvärdens egendom och en sådan uppsägning som avses i stadgandet kommer som en total överraskning för hyresgästen och att han är helt oförberedd på situationen.

Någon ändring av den tid inom vilken köparen skall reagera om han vill använda sig av sin rätt att bli fri från avtalet föreslås inte. Denna skall fortfarande vara en månad. Tiden skall såsom hittills räknas från det att köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då han fick kännedom om avtalet. I överensstämmelse med den gällande lagen föreslås likaså att fånget inte direkt skall ge köparen rätt att bli fri från avtalet ifall ett förbehåll om avtalets bestånd har gjorts vid den exekutiva auktionen. Däremot skall den nye ägaren ha samma rätt som en annan hyresvärd att säga upp eller häva avtalet på någon annan grund.

Det föreslås att 2 mom. skall ändras på samma sätt som 1 mom., dvs. så att rätten att häva avtalet ändras till en rätt att säga upp det. Annars motsvarar stadgandet till sitt innehåll gällande 41 § 2 mom.

I 3 mom. föreslås ett stadgande som har samband med det förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag som ingår i propositionen. För att bostadsaktiebolagets rätt att ta lägenheten i sin besittning även i praktiken skall bli ett effektivt och fungerande tvångsmedel, som bolaget kan gripa till när en aktieägare har försummat sina skyldigheter, föreslås det att köparen vid en exekutiv auktion inte i dessa fall skall ha rätt att säga upp avtalet enligt denna paragraf. Ingendera av dessa lagändringar antas ha någon betydande inverkan på fastigheternas eller aktiernas säkerhetsvärden.

40 §. *Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar 42 § i den gällande lagen. I paragrafen stadgas om hyresavtalets bestånd när det till följd av klandertalan visar sig att hyresvärden inte hade rätt att upplåta lägenheten på hyra eller när en aktieägare utnyttjar sin inlösningsrätt enligt bolagsordningen.

En klandertalan kan bli aktuell t.ex. vid dubbelöverlåtelse. Tillämpningen av stadgandet förutsätter inte att hyresvärden eller hyresgästen har handlat i ond tro. Stadgandet bygger på tanken att det inte är skäligt att den nye ägaren skall vara bunden av ett hyresavtal som han inte har medverkat till.

Om domstolen bifaller en klandertalan genom slutlig dom, leder detta alltså inte automatiskt till att hyresavtalet hävs, utan den rätte ägaren måste göra en hävningsanmälan. För att den rätte ägaren skall ha möjlighet att utnyttja sin rätt enligt paragrafen, måste även

den dom som fastslår hans äganderätt ha vunnit laga kraft. Detta innebär att den rätte ägaren inte kan utnyttja sin rätt ens med stöd av en hovrättsdom, om ändring söks i domen.

Den rätte ägaren skall oberoende av stadgandet ha rätt att anlita alla de övriga möjligheter som lagen om hyra av bostadslägenhet erbjuder en hyresvärd som vill att ett hyresavtal skall upphöra att gälla.

Enligt 2 mom. skall samma stadganden som gäller en ägare vars rättigheter har fastställts genom klandertalan även tillämpas när någon utnyttjar sin inlösningsrätt. Inlösningsrätten skall vara densamma vare sig aktierna överförts inom bolaget eller till någon som står utanför bolaget. Det föreslås att stadgandet i 2 mom. skall kompletteras så att den tid som en eventuell inlösningstvist om aktierna varar skall jämställas med inlösningstiden. Justeringen föreslås därför att risken för att den som var hyresvärd i ett hyresavtal som ingicks medan inlösningstvisten varade inte var den rätte ägaren, och således inte heller hade rätt att bestämma hur den uthyrda egendomen skulle användas, är densamma vare sig hyresavtalet ingicks under den tid tvisten varade eller under själva inlösningstiden.

Om hyresavtalet har ingåtts före den överlåtelse som inlösningsrätten gäller, är det fråga om ett fall som regleras i 38 § och den rätte ägarens rätt att häva avtalet skall bestämmas enligt nämnda stadgande.

41 §. *Begränsningar för aravahyresbostad.* Hänvisningarna i paragrafen skall justeras till att motsvara lagförslaget. I övrigt motsvarar stadgandet 43 § i den gällande lagen.

42 §. *Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare.* I 3 mom. föreslås ett nytt stadgande. I övrigt skall stadgandena i paragrafen motsvara 44 § i den gällande lagen justerade så att i stadgandet skall anvisas en rättsregel också för det fall att det finns en anteckning eller görs en invändning om att en prestation som har förfallit efter byte av hyresvärd redan har skett. I paragrafen skall på samma sätt som hittills stadgas om bindande verkan av ett villkor, en ändring eller ett tillägg till ett skriftligt hyresavtal, när ingen anteckning därom finns i hyresvärdens exemplar av avtalet och byte av hyresvärd har ägt rum. Justeringen har ansetts nödvändig för att hyresgästen efter att han styrkt förekomsten av det ändrade villkoret eller prestationen inte skall bli lidande på att hyresvärden inte har meddelat mottagaren dessa omständigheter.

I 3 mom. föreslås ett stadgande om när hyresgästen i samband med en prestation skall beakta att hyresvärden bytts i avtalsförhållandet. Enligt förslaget skall hyresgästen, tills han skriftligen har informerats om att hyresvärden har blivit en annan, ha rätt att prestera till den som enligt hyresavtalet eller ett särskilt avtal med hyresvärden har rätt att motta prestationen, förutsatt att hyresgästen inte annars har fått kännedom om bytet. Om hyresgästens prestation motsvarar innehållet i hans exemplar av hyresavtalet, måste en hyresvärd som påstår att prestationen borde ha skett till honom styrka att hyresgästen visste att han var den rätte hyresvärden i avtalsförhållandet.

När det gäller överlåtelse av egendom skall överlåtaren och mottagaren således avtala om hur hyresförhållandet påverkar överlåtelsen samt i vilket skede hyresvärdens rättigheter och skyldigheter skall övergå på mottagaren samt sörja för att hyresgästen informeras om de överlåtelsevillkor som gäller hyresförhållandet. Det föreslagna stadgandet kompletterar stadgandet om hyresvärdens anmälningsskyldighet i 37 §. Stadgandet innebär även att en hyresvärd som underlåter att underrätta mottagaren om att lägenheten är uthyrd och inte informerar honom om hyresvillkoren, skall svara för den skada som eventuellt vållas mottagaren av att hyresgästen inte har varit medveten om bytet av hyresvärd.

43 §. *Skadestånd när hyresavtal upphör.* Stadgandet motsvarar i delvis ändrad form 45 § i den gällande lagen. Upphör en hyresgästs hyresavtal enligt 38—40 §§ eller 42 §, skall hyresgästen ha rätt till ersättning för den skada som han lidit till följd av att hyresavtalet upphör i förtid av den hyresvärd vars försummelse ledde till att grunden för upphörandet uppstod, eller som annars var ansvarig mot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd då grunden för upphörandet uppstod. Skyldig att ersätta en skada som beror på att avtalet upphör är alltså den hyresvärd som mot hyresgästen var ansvarig för hyresavtalets bestånd då grunden för upphörandet uppstod. Enligt förslaget skall en hyresgäst dock inte ha rätt till skadestånd, om han kände till eller med iakttagande av vanlig omsorg borde ha känt till grunderna för att avtalet kunde komma att upphöra enligt ovan nämnda lagrum.

Skadeståndsskyldig blir enligt förslaget en

hyresvärd som vid byte av hyresvärd har försummat sin skyldighet att sörja för att hyresgästens rättigheter säkerställs. En grund som leder till att hyresförhållandet upphör kan dock enligt förslaget uppstå fastän ingen försumlighet kan tillräknas hyresvärden. Detsamma gäller i fråga om den skadeståndsskyldighet som regleras i stadgandet. Således kan även en sådan hyresvärd bli skadeståndsskyldig som annars var ansvarig mot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd när grunden för att hyresförhållandet skulle upphöra uppstod. Denna ersättningsgrund blir närmast aktuell när hyresförhållandet upphör till följd av exekutiva åtgärder, klandertalan eller inlösningsyrkande.

Enligt paragrafen skall skadeståndsbeloppet bestämmas så att hyresgästen får ersättning åtminstone för den tid under vilken han enligt avtalet skulle ha haft rätt att besitta lägenheten. Vid bedömningen av skadans omfattning måste det således utredas vid vilken tidpunkt hyresvärden enligt lag eller hyresavtalet tidigast kunde ha fått hyresavtalet att upphöra efter att en sådan hävnings- eller uppsägningsgrund uppstått som blir aktuell enligt ifrågavarande lagrum. Skadeståndet kan betalas i pengar eller så att hyresgästen anvisas en ny bostad. Även i dessa fall skall domstolen pröva om flyttningskostnader och andra dylika kostnader dessutom skall ersättas.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om hyresgästens rätt att förutom skadestånd få sin hyra sänkt om han av de orsaker som framgår av stadgandet har förlorat besittningen endast till en del av lägenheten. Att hyresgästen förlorar besittningen till en del av lägenheten eller andra lokaliteter som han enligt hyresavtalet skall ha besittningsrätt till, kan vara av synnerlig betydelse med tanke på om det alls är motiverat att fortsätta avtalet. Är detta inte fallet, skall hyresgästen ha rätt att häva avtalet. Ett stadgande härom ingår i lagförslagets 63 § 2 mom.

44 §. *Konkurs, skuldsanering eller skuldreglering för hyresvärden.* De föreslagna stadgandena är nya, men motsvarar gällande lagstiftning. Stadgandena har ansetts behövas i detta kapitel eftersom såväl ett konkursförfarande som olika skuldsaneringsförfaranden påverkar avtalsförhållandet. Hyresvärdens talerätt kommer ofta att användas av andra än honom själv, i samband med förfarandet vidtas ofta åtgärder som leder till byte av hyresvärd i avtalsförhållandet eller till att hyresavtalets bestånd även-tyras, eller också blir det aktuellt med uppsägning eller hävning av avtalet med stöd av denna eller någon annan lag. Hyresgästen har därför skäl att följa med hur situationen utvecklas.

Överlåtelse av hyresvärdens egendom till konkurs eller inledandet av ett skuldsaneringsförfarande innebär inte att hyresavtalet upphör att gälla. Detta skall konstateras i 1 mom.

I 2 mom. föreslås en hänvisning till konkurs- och skuldsaneringslagstiftningen.

Av de föreslagna stadgandena framgår även att alla de situationer som kan påverka hyresförhållandets bestånd eller byte av hyresvärd inte på ett uttömmande sätt har reglerats i den föreslagna lagen om hyra av bostadslägenhet eller i detta kapitel.

Stadgandena i paragrafen är informativa och motsvarar den gällande lagen.

6 kap. Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande

Allmänt. Stadgandena i kapitlet skall med nedan nämnda ändringar motsvara stadgandena i 10 kap. i den gällande lagen, som rubricerats på liknande sätt.

De viktigaste ändringarna jämfört med den gällande lagen föreslås i 45, 47, 49 och 50 §§. De övriga stadgandena i kapitlet skall till sitt innehåll motsvara den gällande lagen. Även ordalydelsen har ställvis justerats.

Huvudregeln skall fortfarande vara den att hyresrätten inte får överföras utan hyresvärdens tillstånd. Tillståndet kan antingen ges i hyresavtalet eller särskilt. Överföring av avtalet på en medlem av hyresgästens familj som är bosatt i lägenheten skall fortfarande vara tillåten utan ett uttryckligt förhandstillstånd, förutsatt att överföringen inte vållar hyresvärden avsevärd olägenhet. Däremot föreslås justering av de stadganden enligt vilka hyresgästen hittills har haft rätt att häva avtalet om han inte fått svar på sin begäran att få överföra avtalet. Likaså föreslås det att den som hyrt lägenheten tillsammans med en annan, som sedan avlidit, skall ha rätt att säga upp avtalet oberoende av hur dennes dödsbo förfar med hyresrätten.

I kapitlet skall fortfarande ingå stadganden om hur äktenskapsskillnad eller avslutande av samlevnad skall påverka fortsättandet av hyresförhållandet. Kompletterande stadganden föreslås om besittningen av lägenheter som

andra än äkta makar har hyrt som gemensam bostad, varefter samlevnaden har upphört. Justering föreslås likaså att det stadgande i kapitlet som gäller hyresgästens konkurs.

Om hyresrätten utan hyresvärdens hörande får överföras på en tredje person, kan en hyresrätt som grundar sig på ett hyresavtal även bli föremål för arv, testamente eller utmätning.

45 §. *Möjligheten att överlåta hyresrätt.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda ändringar 46 § 1—3 mom.i den gällandelagen.

Stadgandet i 1 mom. motsvarar 46 § 1 och 2 mom. i den gällande lagen med den justeringen att den tid inom vilken en hyresvärd skall besvara hyresgästens begäran om tillstånd att överföra sin hyresrätt skall förlängas från sju dagar till en månad. Förlängningen har ansetts behövlig för att hyresvärden skall ha möjlighet att på ett välgrundat sätt överväga hyresgästens begäran och sitt svar så att det t.ex. kan utredas huruvida en lämplig mottagare står att finna. Jämfört med den gällande lagen föreslås även en sådan ändring att hyresgästen inte längre skall ha rätt att häva avtalet, utan att denna rätt skall omvandlas till en uppsägningsrätt. En sådan rätt skall härefter föreligga endast om hyresvärden inte inom nämnda tidsfrist, som alltså skall vara en månad, besvarar hyresgästens begäran att få överföra sin hyresrätt. Genom dessa ändringar betonas det faktum att avtalsförhållandet uttryckligen är en sak mellan parterna och att ett avtal i första hand alltid skall ändras genom ett nytt avtal, också i fråga om avtalsparterna själva.

Stadgandet i 2 mom. om förfarandet vid överföring av hyresrätten skall till sitt innehåll motsvara 46 § 3 mom. i den gällande lagen.

Enligt 2 mom. skall en hyresgäst bli fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet när han överfört avtalet på en annan och underrättat hyresvärden om överföringen. Har hyresgästen inte rätt att överföra hyresrätten, inträder givetvis inte heller någon befrielse. Enligt förslaget medför alltså själva överföringen av hyresrätten ännu ingen befrielse från skyldigheterna enligt hyresavtalet, utan hyresgästen skall svara för sina avtalsförpliktelser, såsom betalningen av hyran, tills hyresvärden har underrättats om att hyresrätten har överförts.

Ovan nämnda förfarande skall iakttas såväl vid överföringar som enligt hyresavtalet inte får ske utan särskilt tillstånd, som vid överföringar som inte längre kräver sådant tillstånd.

Stadgandena i paragrafen är tvingade så till vida att ett villkor som innebär en begränsning av hyresgästens rättigheter är ogiltigt. Ett stadgande härom föreslås i 48 §.

46 §. *Överlåtelse av hyresrätten till familjemedlem.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda ändringar till sitt innehåll 47 § i den gällande hyreslagen. Hyresgästen skall enligt 1 mom. såsom hittills ha rätt att överföra sin hyresrätt på sin make, ett barn som hör till familjen eller till sin förälder, om mottagaren redan bor i lägenheten. Nu föreslås det att hyresrätten även skall få överföras på makens föräldrar.

Såsom hittills skall en överföring inte vara tillåten om hyresvärden kan visa att han har befogad anledning att motsätta sig överföringen. När den familjemedlem som blir hyresgäst på ovan nämnt sätt redan bor i lägenheten, torde hyresvärden inte i allmänhet ha anledning att motsätta sig överföringen. Som befogad anledning kan enligt stadgandet närmast betraktas att hyresvärdens ekonomiska risk avsevärt ökar.

Vid bedömningen av när hyresvärden skall anses ha en tillräcklig anledning att motsätta sig överföring, skall det utredas på vilket sätt hans ställning skulle ändras till följd av överföringen, huruvida lägenheten t.ex. blir utsatt för ett större slitage till följd av denna. Hyresvärden kan ha befogad anledning att motsätta sig överföringen t.ex. till följd av en sådan omständighet hos mottagaren som efter överföringen skulle ge hyresvärden rätt att säga upp eller häva avtalet.

Om hyresvärden vill motsätta sig överföringen av hyresrätten skall han enligt 3 mom. inom en månad efter att han fick vetskap om den låta frågan om grunden för sin vägran prövas av domstol. Stadgandet skall dock inte hindra hyresgästen från att avstå från överföringen till följd av att hyresvärden har motsatt sig den. Parterna skall således alltid ha möjlighet att komma överens om saken, men om hyresgästen står fast vid sitt beslut att överföra hyresrätten, måste hyresvärden inom utsatt tid låta grunden för sin vägran prövas av domstol.

Hyresförhållandet skall fortsätta på tidigare villkor under den tid som frågan prövas av domstol. Om domstolen godkänner den orsak som hyresvärden har uppgivit såsom grund för sin vägran, skall den förbjuda överföringen av hyresrätten.

Efter att hyresgästen har överfört sin hyres-

rätt, skall hans skyldigheter enligt hyresavtalet bestämmas enligt lagförslagets 45 §.

Stadgandena i paragrafen skall på samma sätt som enligt den gällande lagen vara tvingande till förmån för hyresgästen. Stadgandet motsvarar lagförslagets 48 §.

47 §. *Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död.* Stadgandet skall med nedan nämnda ändringar motsvara 48 och 49 §§ i den gällande hyreslagen. En hyresgästs frånfälle skall inte innebära att hyresavtalet upphör. Hyresrätten ingår därför i den avlidnes dödsbo, även om den inte utan hyresvärdens samtycke får överföras på tredje man. Dödsboet skall svara för att avtalsvillkoren iakttas. Boet skall enligt 1 mom. alltid ha rätt att säga upp avtalet på det sätt som stadgas om avtal som gäller tills vidare. Motsvarande rättighet finns också i den gällande lagen. Avtalet kan således sägas upp oberoende av vad som har avtalats om hyrestid eller uppsägning. Det föreslås att stadgandets ordalydelse justeras på denna punkt. Har hyresgästen hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, föreslås det att dödsboet och den efterlevande hyresgästen vid sidan av den gemensamma uppsägningsrätt som de har enligt den gällande lagen även skall ha en självständig rätt att säga upp avtalet för egen del. En sådan rätt har ansetts motiverad därför att situationen kan bli oskälig för den efterlevande hyresgästens och dödsboets vidkommande, om dessa inte har samma åsikt om hur hyresrätten skall utövas.

Stadgandena i 2 och 3 mom. motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen.

Paragrafen skall så till vida vara tvingande till förmån för en efterlevande hyresgäst som bor i lägenheten samt till förmån för dödsboet och dess delägare, att deras rätt enligt denna paragraf inte får begränsas genom avtal. Ett stadgande härom föreslås i 48 §.

48 §. *Förbjudna villkor som gäller överlåtelse av hyresrätten och fortsättande av hyresförhållandet.* Paragrafen motsvarar stadgandena i 46 § 4 mom., 47 § 4 mom., 48 § 3 mom. och 49 § 3 mom. i den gällande lagen. Den rätt som tillkommer en hyresgäst, en person som bor i lägenheten, ett dödsbo eller dess delägare med stöd av 45, 46 och 47 §§ kan enligt förslaget inte begränsas genom avtal. Ett villkor som strider mot dessa stadganden skall vara ogiltigt och således inte binda dem vilkas rättigheter det tvingande stadgandet är avsett att skydda.

49 §. *Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för bostadslägenhet.* Stadgandet motsvarar delvis 50 § i den gällande lagen. Till paragrafen ansluter sig ett förslag om upphävande av 24 § 2 mom. äktenskapslagen. I paragrafen föreslås dessutom stadganden om hur besittningen av en lägenhet fortsätter när andra än äkta makar tillsammans har hyrt lägenheten och samlevnaden sedan upphör.

I 1 mom. föreslås stadganden om hur en äktenskapsskillnadsdom eller ett domstolsförordnande om att makarnas samlevnad skall upphöra påverkar besittningen av den lägenhet som har varit makarnas gemensamma hem. När en domstol förordnar att makarnas samlevnad skall upphöra eller dömer dem till äktenskapsskillnad, skall den såsom hittills samtidigt förordna att den av makarna som är i större behov av bostaden skall få fortsätta hyresförhållandet och samtidigt befria den andra maken från hyresförhållandet.

Eftersom det är möjligt att en lägenhet som används såsom gemensam bostad t.ex. medför så höga boendekostnader att ingendera maken ensam kan hyra den eller att den annars inte är ändamålsenlig för en ensamstående person, föreslås det att domstolen även skall ha möjlighet att befria bägge makarna från deras skyldigheter enligt hyresförhållandet.

En bostad som makarna har använt såsom sitt gemensamma hem kan på samma sätt som enligt den gällande lagen ha hyrts antingen av bägge makarna för att användas såsom deras gemensamma hem eller endast av den ena maken.

Stadgandet i 2 mom. är nytt. I praktiken har det ofta visat sig finnas behov av ett stadgande om vilket förfarande som skall iakttas när andra än äkta makar hyr en lägenhet för att använda den som sin gemensamma bostad, varefter samlevnaden av en eller annan orsak upphör och man inte genom frivilliga avtal lyckas lösa frågan vem av dessa två, vem annan eller vilka andra som skall få fortsätta hyresförhållandet. I praktiken är det ofta fråga om två personer som lever tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden, men det kan också vara fråga om andra som bor tillsammans, t.ex. om en grupp studerande som tillsammans har hyrt en lägenhet för att använda den som sitt gemensamma hem.

Enligt förslaget skall domstolen på yrkande av någon som använder lägenheten som sin bostad förordna att den eller de som bäst

behöver bostaden skall få fortsätta hyresförhållandet och befria de andra från skyldigheter enligt hyresförhållandet. De orsaker som nämns i 1 mom. kan även tala för att det är skäligt att alla som bor i lägenheten befrias från hyresförhållandet om de inte längre vill bo tillsammans. I förslaget förutsätts uttryckligen att bostaden har hyrts för att användas såsom gemensam bostad och att hyresvärden således har varit medveten om bostadens användningsändamål och -sätt samt vem eller vilken grupp som bor i lägenheten.

Stadgandet i 3 mom. om att hyresvärden skall beredas möjlighet att bli hörd i saken motsvarar den gällande lagen. Domstolen skall inte få meddela ett förordnande som sannolikt vållar hyresvärden skada.

Stadgandet i 4 mom. motsvarar stadgandet i 24 § äktenskapslagen om verkställbarhet av ett förordnande om att samlevnaden skall upphöra. Någon orsak att omfatta en annan ståndpunkt i fråga om möjligheten att verkställa övriga förordnanden enligt paragrafen föreligger inte heller.

Ett förordnande enligt 1 eller 2 mom. kan endast meddelas på talan eller yrkande av den som använder bostaden som sitt gemensamma hem.

50 §. *Konkurs eller skuldsanering för hyresgäst.* Stadgandena i paragrafen motsvarar till väsentliga delar stadgandena i 51 § i den gällande hyreslagen om hyresgästens konkurs.

Det föreslås att paragrafen preciseras så att i 1 mom. stadgas om konkursboets skyldighet att svara för skyldigheterna enligt hyresavtalet under den tid boet utövar hyresrätten. Denna skyldighet skall inte vara beroende av huruvida konkursboet uttryckligen har övertagit ansvarigheten för hyresgästens skyldigheter enligt hyresavtalet. I 1 mom. föreslås även ett uttryckligt stadgande om att överlåtelse av hyresgästens egendom till konkurs inte skall anses medföra att hyresavtalet upphör. En motsvarande precisering i fråga om hyresvärdens konkurs föreslås i 44 §.

Stadgandet i 2 mom. skall motsvara 51 § i den gällande lagen med den preciseringen att såväl hyresgästen själv som konkursboet genom att ställa en säkerhet skall kunna hindra hyresvärden att häva avtalet.

För att det skall framgå att ett skuldsaneringsförfarande som berör hyresgästens skulder eventuellt kan påverka hyresrättens bestånd, leda till byte av hyresgäst eller rentav till att avtalsförhållandet upphör, föreslås i 3 mom. ett stadgande som hänvisar till nämnda lagstiftning.

Om hyresvärden utövar sin rätt att med stöd av paragrafen häva avtalet, skall han inte längre ha rätt till ersättning för den skada han vållas av att avtalet upphör.

7 kap. Uppsägning av hyresavtal

Allmänt. De allmänna uppsägningsstadgandena har samlats i detta kapitel. Eftersom huvudregeln fortfarande skall vara den att ett avtal som har ingåtts på bestämd tid inte kan sägas upp av den ena avtalsparten, vilket däremot är fallet i fråga om avtal som gäller tills vidare, blir stadgandena i kapitlet främst aktuella i avtal som gäller tills vidare. Uppsägning är en åtgärd som ger en avtalspart möjlighet att genom en ensidig viljeförklaring besluta att ett avtal skall upphöra.

Stadgandena i kapitlet motsvarar till väsentliga delar stadgandena i 21 kap. i den gällande lagen, vilka skall iakttas vid uppsägning av hyresavtal som är fria från reglering. En del av de föreslagna stadgandena är dock helt nya och enligt förslaget skall även innehållet i vissa gällande stadganden revideras. För att stadgandena skall vara mera lättlästa och begripliga har ordalydelsen i samtliga stadganden justerats.

Ett helt nytt stadgande föreslås om att ett avtal som har ingåtts på bestämd tid skall få sägas upp om det vore synnerligen oskäligt mot någondera avtalsparten att fordra att avtalet skall förbli i kraft. Likaså föreslås det att sätten för delgivning av ett uppsägningsmeddelande skall revideras och att de alternativa delgivningssätten skall ökas.

Stadgandena i kapitlet skall fortfarande vara tvingande till förmån för hyresgästen.

51 §. *Upphörande av hyresavtal med anledning av uppsägning.* I paragrafen föreslås stadganden om följderna av uppsägning. Stadgandet i 1 mom. motsvarar delvis till sitt innehåll 52 § 1 mom. i den gällande hyreslagen. Stadgandet gäller uppsägning av avtal som gäller tills vidare. Ett sådant avtal skall upphöra när det har sagts upp och uppsägningstiden gått ut. Uppsägningstiden skall såsom hittills räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett. Parterna

skall dock ha möjlighet att avtala om undantag från denna huvudregel.

Om i denna lag eller någon annan lag stadgas annat om verkningarna av uppsägning, skall avtalet upphöra enligt nämnda stadganden.

I 2 mom. föreslås stadganden om hur ett tidsbestämt avtal skall upphöras till följd av uppsägning. Ett tidsbestämt avtal kan enligt momentet sägas upp endast i de fall där uppsägning är möjlig enligt lagförslagets 39, 45, 47, 55, 90 eller 91 §§. När uppsägning av ett tidsbestämt hyresavtal är möjlig enligt stadganden i någon annan lag, reglerar nämnda lag i allmänhet även följderna av uppsägningen. Om så är fallet, skall avtalet upphöra enligt vad som stadgas i nämnda lag. En sådan uppsägningsrätt följer bl.a. av 27 § lagen om företagssanering (47/93) och 19 § lagen om skuldsanering för privatpersoner (57/93). Enligt dessa stadganden är uppsägningstiden två månader, och avtalet upphör när denna tid har förflutit efter uppsägningen.

Enligt 2 mom. skall också ett tidsbestämt avtal, ifall det kan sägas upp, upphöra när uppsägning har skett och uppsägningstiden har gått ut, om inte annat stadgas eller avtalas. Stadgandet i lagförslagets 39 § ger köparen vid exekutiv auktion rätt att säga upp avtalet under de förutsättningar som nämns i stadgandet. Enligt lagförslagets 45 § skall en hyresgäst ha rätt att säga upp hyresavtalet om han inte inom den tid som föreskrivs i stadgandet får svar på sin begäran att få överföra hyresrätten. I bägge fallen skall denna uppsägningsrätt dock gälla endast en månad. Sägs inte avtalet upp inom denna tid, skall uppsägning inte längre vara möjlig med stöd av dessa stadganden. Ifall avtalet sägs upp, upphör det när uppsägningstiden har gått ut.

Enligt lagförslaget skall domstolen i de fall som nämns i 55 § ha möjlighet att ge en part i ett hyresförhållande rätt att säga upp avtalet, men samtidigt ålägga honom skadeståndsskyldighet mot den andra avtalsparten för den skada som denne vållas av att avtalet upphör. Enligt lagförslagets 47 § skall även en hyresgästs dödsbo ha rätt att säga upp ett hyresavtal som har ingåtts på bestämd tid. I dessa fall, där avtalet kan sägas upp såsom ett avtal som gäller tills vidare, skall avtalet upphöra när uppsägningstiden har gått ut.

I lagförslagets 90 § föreslås att ett hyresavtal som gäller en arbetsbostad, vare sig det har ingåtts på bestämd tid eller gäller tills vidare, skall få sägas upp att upphöra 14 dagar efter uppsägningen eller utan iakttagande av uppsägningstid så att det upphör samtidigt som arbets- eller tjänsteförhållandet. Avtalet kan alltså i dessa fall upphöra efter utgången av en annan tid än uppsägningstiden. Att ett arbets- eller tjänsteförhållande upphör skall såsom hittills ge rätt till uppsägning även av ett tidsbestämt hyresavtal för en arbetsbostad. Ett stadgande härom föreslås i 91 §. Även i dessa fall skall avtalet upphöra när uppsägningstiden går ut, men vid beräkningen av uppsägningstiden skall i vissa fall stadgandena i förslagets 92 § 3 mom. iakttas. Sedan ett år förflutit från det arbets- eller tjänsteförhållandet upphörde, kan hyresavtalet inte längre sägas upp på denna grund och medan arbets- eller tjänsteförhållandet varar kan avtalet inte sägas upp så att det skulle upphöra tidigare än nämnda förhållande. I dessa fall kan hyresavtalet således upphöra efter utgången av en annan tid än uppsägningstiden.

52 §. *Uppsägningstiden.* Stadgandena i paragrafen motsvarar till sitt innehåll 52 § i den gällande hyreslagen om uppsägningstidens längd och hur uppsägningstiden räknas. Stadgandets ordalydelse har justerats så att i 2 mom. har sammanförts de stadganden som gäller uppsägningstiden för hyresvärden och i 3 mom. de som gäller uppsägningstiden för hyresgästen. I 4 mom. stadgas om giltigheten av villkor som gäller uppsägningstiden. Den uppsägningstid som enligt paragrafen skall gälla för hyresvärden får enligt förslaget inte förkortas eller den som gäller för hyresgästen förlängas. I den gällande lagen har avtalsfriheten begränsats på motsvarande sätt. I överensstämmelse med den gällande lagen föreslås även att uppsägningstiden för hyresvärden skall förlängas från tre till sex månader endast om hyresförhållandet utan avbrott har varat minst ett år omedelbart före uppsägningen. I annat fall skall uppsägningstiden alltid vara minst tre månader när hyresvärden säger upp avtalet.

53 §. *Makes samtycke till uppsägning av hyresavtal.* Stadgandet motsvarar stadgandet i 55 § i den gällande lagen, vilket enligt 100 § samma lag skall tillämpas även på dem som utan att ingå äktenskap fortgående lever i samma hushåll under förhållanden av äktenskaplig natur. För att stadgandet skall tillämpas på sistnämnda personer, måste deras med

makar jämförbara status givetvis vara klar. Stadgandet skall även tillämpas när lägenheten ursprungligen har hyrts av den ena maken innan äktenskapet ingicks, men den sedermera under äktenskapet har använts såsom familjens gemensamma bostad. Stadgandet bygger på tanken att makar skall handla tillsammans i frågor som gäller dem bägge. I paragrafen föreslås även stadganden för sådana fall där det kan antas att den ena maken missbrukar sin rätt att medverka till uppsägningen eller hans samtycke annars inte kan inhämtas utan svårighet. Domstolen kan pröva ärendet på ansökan av ena maken eller i en rättegång som har anhängiggjorts på någon annan grund.

54 §. *Uppsägningsmeddelande och delgivning av det.* I förslaget föreslås stadganden om det förfarande som skall iakttas vid uppsägning av ett hyresavtal. Avtalet skall sägas upp så att motparten delges ett uppsägningsmeddelande. I lagrummet ingår även närmare stadganden om hurdant meddelandet skall vara och hur det skall delges för att uppsägning skall anses ha ägt rum. Uppsägning är en åtgärd där den ena avtalsparten genom en ensidig viljeförklaring beslutar att avtalet skall upphöra att gälla.

Stadgandena i paragrafen skall med nedan nämnda justeringar motsvara stadgandena om uppsägning av hyresavtal i hyresförhållanden som enligt 21 kap. i den gällande hyreslagen är fria från reglering.

I 1 mom. stadgas om det uppsägningsmeddelande som hyresvärden är skyldig att lämna hyresgästen när han säger upp avtalet. Stadgandet motsvarar 116 § i den gällande lagen om hyresförhållanden som är fria från reglering med den ändringen att underrättsreformen, som trädde i kraft från ingången av december 1993 har beaktats. Överexekutorernas verksamhet upphörde nämligen i samband med reformen. Vräkning skall yrkas i domstol.

Ett uppsägningsmeddelande skall vara skriftligt och i meddelandet skall såsom hittills nämnas när hyresförhållandet upphör samt grunden för uppsägningen.

I 2 mom. stadgas om de krav som ställs på hyresgästens uppsägningsmeddelande. Stadgandet motsvarar i sak 57 § i den gällande hyreslagen om delgivning av uppsägning. Säger hyresgästen upp avtalet får han alltid göra det med ett skriftligt uppsägningsmeddelande, men även muntlig uppsägning är såsom tidigare tillåten. Med tanke på att det eventuellt kan bli svårt att visa att uppsägning har skett, rekommenderas det att även hyresgästen alltid underrättar hyresvärden skriftligen om uppsägningen. Säger hyresgästen upp avtalet muntligt, är det önskvärt att hyresvärden eller hans företrädare fordrar att hyresgästen skriftligen medger uppsägningen. I allmänhet ligger det även i hyresgästens eget intresse att kunna visa att uppsägning har skett, varför han vid muntlig uppsägning skall fordra ett medgivande av hyresvärden om att denne har mottagit uppsägningen.

Säger hyresgästen upp avtalet i ett fall där uppsägning endast får ske på vissa grunder, skall denna grund nämnas vid uppsägningen. Annars skall hyresgästen fortfarande inte vara skyldig att uppge grunden till att han säger upp avtalet. Något hinder för ett sådant meddelande föreligger däremot inte, varför hyresgästen alltid kan uppge grunden om han så önskar.

När hyresgästen säger upp avtalet, skall han fortfarande inte heller vara skyldig att uppge den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Något hinder för ett sådant meddelande föreligger däremot inte. För tydlighetens skull torde det i allmänhet vara en fördel om denna tidpunkt nämns i uppsägningen. Ibland är detta rentav nödvändigt, t.ex. när uppsägningen grundar sig på att arbets- eller tjänsteförhållandet upphör och hyresgästen önskar att även det hyresförhållande som gäller hans arbetsbostad skall upphöra samtidigt som arbets- eller tjänsteförhållandet. Detta beror på att uppsägningsgrunden enligt ifrågavarande stadgande skall uppges.

Uppsägning skall såsom hittills ske så att hyresgästen underrättar hyresvärden själv eller någon som för hans räkning bär upp hyran, dock inte en penninginrättning. Uppdraget att ta emot uppsägningsmeddelandet kan dock genom avtal anförtros även en penninginrättning.

Stadgandet i 3 mom. motsvarar till sitt innehåll gällande stadganden om delgivning av uppsägning.

I 4 mom. föreslås ett nytt stadgande. Hyresvärden känner inte alltid till vem hyresgästen är, men vet dock att lägenheten har upplåtits på hyra och att hyresavtalet bör sägas upp. Med tanke på denna situation föreslås det bli tillåtet att säga upp ett hyresavtal så att uppsägningsmeddelandet publiceras i officiella tidningen och ett meddelande om uppsägningen tillställs den lägenhet som avtalet gäller.

Meddelandet skall då anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Har avtalet inte sagts upp på det sätt som stadgas i paragrafen, skall uppsägningen anses sakna verkan. Avtalsparterna skall följaktligen inte ha skyldighet att på något sätt reagera på en felaktig uppsägning. Det föreslås således att stadgandet skall vara tvingande på samma sätt som motsvarande stadgande enligt den gällande lagen är när hyresvärden säger upp avtalet. Ett stadgande härom föreslås i 5 mom. Eftersom ett hyresavtal kan upphöra även genom överenskommelse mellan parterna, kan en tredje person inte åberopa en felaktig uppsägning om parterna är ense om att avtalet skall upphöra trots att uppsägningen har varit felaktig.

55 §. *Uppsägning av tidsbestämt hyresavtal.* De föreslagna stadgandena är nya. Eftersom det föreslås bli möjligt att fritt avtala om hur länge ett avtal skall gälla, kan det uppstå situationer där det med hänsyn till någondera avtalspartens förhållanden vore uppenbart oskäligt att hålla avtalet i kraft, fastän detta inte tidigare varit fallet i avtalsförhållandet. Med tanke på sådana situationer föreslås det att domstolen skall ha möjlighet att ge denna part rätt att säga upp avtalet. Ett sådant förordnande får emellertid inte meddelas innan den andra parten har beretts tillfälle att bli hörd i saken. Stadganden härom föreslås i 1 mom.

Den oskälighet som enligt förslaget kan ge en part rätt att yrka att han skall få säga upp avtalet och domstolen rätt att meddela ett förordnande därom, kan yttra sig i många olika former och frågan när sådan oskälighet föreligger måste i sista hand avgöras från fall till fall. För att domstolen skall anse det oskäligt att avtalet hålls i kraft, torde det kunna förutsättas att situationen för den part som yrkar på uppsägningsrätt har förändrats avsevärt jämfört med vad parterna kunde anta och vänta sig när avtalet ingicks. Blir hyresgästen t.ex. tvungen att permanent bosätta sig på en annan ort eller i ett annat land för att få arbete eller insjuknar han på ett sätt som innebär att han under återstoden av sitt liv måste vårdas på annat håll, varför han inte längre kommer att ha någon användning för lägenheten, kan det vara befogat att ge honom rätt att säga upp avtalet.

Stadgandet har nära anknytning till lagförslagets 6 §, enligt vilket ett avtalsvillkor kan jämkas oberoende av om villkoret ursprungligen var oskäligt eller till följd av förändrade förhållanden eller av annan orsak blivit det under avtalsförhållandets gång. Med stöd av nämnda 6 § skall ett avtal få jämkas även till andra delar eller också kan det förordnas att ett villkor eller t.o.m. hela avtalet skall förfalla. Avsikten med jämkning av avtalsvillkor är nämligen att jämkningsprocessen skall resultera i ett avtal som är skäligt för vardera parten samt att avtalsförhållandet härefter skall fortsätta med iakttagande av villkoren i detta avtal.

Vid tillämpningen av denna paragraf skall det alltså inte vara fråga om det nyss sagda, utan om att det vore uppenbart oskäligt för en av avtalsparterna om avtalet förblev i kraft. Något annat sätt att åtgärda den situation som man finner oskälig har kanske redan varit aktuellt; kanske har den ena parten t.ex. begärt samtycke till överföring av avtalet utan att parterna kunnat enas om en sådan överföring. Likaså kan en justering av avtalsvillkoren, t.ex. de villkor som gäller avtalets giltighetstid, ha diskuterats utan resultat. Såsom ovan framgått, har parterna alltid rätt att komma överens om när avtalet skall upphöra. Kan ett för parterna skäligt resultat nås genom justering eller jämkning av avtalsvillkoren, skall domstolen således inte ge den ena parten rätt att säga upp avtalet, utan ärendet skall handläggas såsom en fråga där 6 § blir tillämplig. Uppsägningsrätten skall bli aktuell endast i sådana fall där det vore uppenbart oskäligt att hålla avtalet i kraft och det inte finns något annat sätt att avhjälpa denna oskälighet.

Stadgandet skall gälla såväl hyresgäster som hyresvärdar. I sådana fall som avses i stadgandet kan antingen hyresvärden eller hyresgästen ha rätt att yrka att domstolen skall ge honom rätt att säga upp avtalet.

I 2 mom. föreslås stadganden om skyldighet att ersätta den andra avtalsparten för den skada han vållas av att avtalet upphör i förtid. Skadan kan vållas av uteblivna hyror, men kan lika väl uppstå genom kostnader för iståndsättning av lägenheten eller hyreskostnader för en ny lägenhet. När hyresgästen säger upp avtalet kan skadan t.ex. bestå av de skäliga kostnaderna för uthyrning av lägenheten på nytt. Sådana kostnader är t.ex. annonskostnader, förmedlingsarvoden och kostnader för iståndsättning av lägenheten. Domstolen skall pröva

vilken ersättning som i varje enskilt fall skall anses skälig med hänsyn till skadan.

56 §. *Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare.* Stadgandet skall till sitt väsentliga innehåll motsvara den nuvarande regleringen av uppsägningsskyddet för hyresgäster i hyresförhållanden som är fria från reglering enligt 21 kap. och 117 § den gällande hyreslagen.

Ordalydelsen har justerats i avsikt att göra paragrafen mera lättläst och begriplig. Likaså föreslås det att stadgandet justeras så att en förutsättning för att uppsägningen enligt 1 punkten skall få förklaras vara utan verkan skall vara att uppsägningsgrunden är justering av hyran eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran samt att hyran till följd av det nya villkoret eller avtalet skulle bli oskälig. Oskäligheten skall såsom hittills bedömas enligt samma grunder som är avgörande för sänkning av hyran på talan av hyresgästen i samma hyresförhållande. Stadgandet skall ingå 30 § 1 mom. I övrigt skall stadgandena i paragrafen i sak motsvara 117 § den gällande hyreslagen.

57 §. *Skadestånd med anledning av uppsägning av tills vidare gällande hyresavtal.* Förslaget till paragraf motsvarar med nedan nämnda ändringar 118 § 1 mom. den gällande hyreslagen, vilket enligt 130 § även skall tillämpas i hyresavtal som är befriade från reglering. Stadgandets ordalydelse har justerats i avsikt att göra det mera lättläst och begripligt.

Hyresgästen skall såsom hittills ha rätt till skadestånd om avtalet upphör till följd av att hyresvärden utan godtagbar orsak har sagt upp hyresavtalet. Likaså skall hyresgästen såsom hittills ha möjlighet att få ersättning för sina flyttningskostnader, sina kostnader för anskaffning av en ny lägenhet samt för sådana reparations- och ändringsarbeten som har ökat lägenhetens värde. Det föreslås att stadgandet preciseras genom ett omnämnande av den tidpunkt enligt vilken reparations- och ändringsarbetena skall värderas. Dessa arbeten skall ersättas enligt sitt värde vid den tidpunkt då avtalsförhållandet upphörde. Dessutom föreslås det att endast sådana reparations- och ändringsarbeten skall ersättas som hyresgästen enligt denna lag har haft rätt att utföra. Har han redan tidigare fått ersättning för dessa t.ex. i form av sänkt hyra eller på annat sätt, skall de inte längre ersättas när hyresförhållandet upphör. Enligt stadgandet skall hyresgästen dock i dessa fall fortfarande ha möjlighet att få gottgörelse för att hyresförhållandet upphör. Denna möjlighet fogades till 130 § hyreslagen genom en lagändring som trädde i kraft från ingången av november 1992. Såsom gottgörelse för den olägenhet som bytet av lägenhet föranleder skall hyresgästen även enligt denna lag ha rätt till ett ersättningsbelopp som motsvarar högst tre månaders hyra. Har parterna i hyresförhållandet avtalat eller avtalar de om att hyresgästen när hyresförhållandet upphör skall ha rätt också till annan än ovan nämnda ersättning, skall ersättningen betalas enligt villkoren i avtalet. Ett stadgande med detta innehåll ingår i lagförslagets 60 §.

Enligt lagförslaget skall det på samma sätt som enligt den gällande lagen vara möjligt att yrka ersättning med stöd av paragrafen även efter att hyresförhållandet upphört, dock inte senare än tre år därefter. Enligt lagförslagets 10 § skall en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande preskriberas såväl enligt regeln om allmän tioårig preskriptionstid som inom en särskild treårig preskriptionstid. Fordran skall alltså preskriberas inom den preskriptionstid som först uppnås.

58 §. *Ersättning för reparations- och ändringsarbeten när tidsbestämt hyresavtal upphör.* Stadgandet motsvarar till sitt centrala sakinnehåll med nedan nämnda justeringar 119 § den gällande hyreslagen. Stadgandets ordalydelse har även justerats i avsikt att göra det mera lättläst och begripligt. I stadgandet föreslås en likadan precisering i fråga om reparations- och ändringsarbeten i lägenheten som föreslagits ovan i 57 §. Hyresgästens rätt att yrka ersättning för reparations- och ändringsarbeten skall även i fråga om tidsbestämda avtal preskriberas enligt reglerna i 10 §. Hyresgästen skall således inte längre ha möjlighet att yrka sådana ersättningar sedan tre år förflutit från det att hyresförhållandet upphörde.

Det föreslagna stadgandet innebär så till vida en precisering av 119 § i den gällande lagen att hyresgästen skall få ersättning för verksamhet som höjt lägenhetens värde endast om och enligt vad han avtalat därom med hyresvärden. När lägenheten har hyrts för att användas såsom bostad inträffar en sådan ökning av värdet i allmänhet inte. Om parterna däremot också avtalat om ett annat användningsändamål, torde de samtidigt avtala om ersättning av den eventuella nytta som användningen medfört för hyresvärden. Verksamhet som ökat lägenhetens värde skall således både i det fall

att avtalet är tidsbestämt och när det gäller tills vidare ersättas enligt samma princip, nämligen endast om parterna har avtalat eller avtalar om en sådan ersättning. Stadgandet ingår i lagförslagets 60 §.

Det föreslås att en hyresgäst som önskar fortsätta hyresförhållandet skall meddela hyresvärden detta senast tre månader före den tidpunkt då hyresförhållandet enligt avtalet skall upphöra. Enligt den gällande lagen skall meddelandet lämnas senast en månad före nämnda tid. Det föreslås att denna tidsfrist förlängs, så att hyresvärden i allmänhet har möjlighet att besvara meddelandet under hyresförhållandets giltighetstid. Besvarar hyresvärden hyresgästens begäran nekande eller inte alls, får hyresgästen på detta sätt i allmänhet en längre tid på sig att finna en ny lägenhet och flytta till den än vad som är fallet enligt den gällande lagen. Parterna kan visserligen även senare och närmare den tidpunkt då hyresförhållandet skall upphöra diskutera en förlängning därav, men för att hyresvärden skall ha rätt till ersättning förutsätts det således att han tidigare än hittills och senast tre månader för den tidpunkt då avtalet skall upphöra har lämnat hyresvärden ovan nämnda meddelande.

Meddelandet skall få delges på det sätt som stadgas i förslagets 13 §. Hittills har det enda godtagbara delgivningssättet varit det som gällt för meddelanden om uppsägning och hävning av avtalet.

59 §. *Förverkande av uppsägningsskydd eller rätt till ersättning.* Paragrafen skall med nedan nämnda smärre ändringar i sak motsvara stadgandet i 120 § i den gällande hyreslagen, vilket enligt 21 kap. nämnda lag även skall tillämpas i hyresförhållanden för bostadslägenheter som är fria från reglering. Till stadgandet föreslås även ett tillägg om att en ringa försummelse av hyresgästens skyldigheter inte skall medföra att uppsägningsskyddet eller rätten till ersättning förverkas. Denna precisering motsvarar rådande tolkning av ovan nämnda stadgande.

60 §. *Förbjudna villkor som gäller uppsägningsskydd och ersättningar samt avtalsberoende ersättning.* Stadgandena skall på samma sätt som motsvarande stadganden i den gällande lagen vara tvingande så till vida att hyresgästens rätt till uppsägningsskydd eller ersättning inte skall få begränsas genom avtal. Ett villkor med sådant innehåll skall vara ogiltigt. Stadgandet motsvarar på denna punkt 121 § i den gällande hyreslagen, som enligt 130 § i den nämnda lagen skall tillämpas även i hyresförhållanden för bostadslägenheter som är fria från reglering.

I likhet med den gällande lagen skall det föreslagna stadgandet alltså inte hindra hyresvärden att när ett hyresförhållande upphör ersätta reparations- och ändringsarbeten i lägenheten i större omfattning än vad som stadgas i detta kapitel eller att betala annan ersättning. Har parterna avtalat om annan ersättning, skall sådan endast betalas enligt vad som överenskommits. Eftersom parterna skall ha rätt att fritt avtala om hyrestiden samt lägenhetens skick och underhåll, föreslås det att stadgandet kompletteras med stadganden om dylika avtalsberoende ersättningar.

Såsom exempel på verksamhet som kan öka även en bostadslägenhets hyresvärde och vid ny uthyrning av lägenheten medföra sådan nytta för hyresvärden som är den tidigare hyresgästens förtjänst kan nämnas fall där lägenheten har använts även för annat än boende, t.ex. såsom tandläkarmottagning. Nyttan uppstår genom att patienterna har blivit vana vid att tandläkartjänster tillhandahålls i lägenheten. Har parterna kommit överens om att hyresgästen skall få ersättning för sådan nytta, skall denna således ersättas enligt överenskommelsen.

8 kap. Hävande och upphörande av hyresavtal

Allmänt. Kapitlets stadganden motsvarar till sitt centrala sakinnehåll stadgandena i 13 kap. i den gällande hyreslagen, vilket har varit tillämpligt såväl på hyresförhållanden för bostadslägenheter, vare sig hyresförhållandet varit reglerat eller inte, som på hyresförhållanden för andra än bostadslägenheter.

I kapitlet har sammanförts de allmänna stadgandena om uppsägningsförfarandet samt stadgandena om de allmännaste hävningsgrunderna. Det föreslås att i kapitlet även skall stadgas om när ett hyresavtal upphör.

Hävning av ett hyresavtal innebär att den ena avtalsparten med en ensidig viljeförklaring kan få ett avtal att upphöra utan iakttagande av uppsägningstid och t.o.m. omgående.

Enligt förslaget skall hävning av ett avtal fortfarande ske så att den ena avtalsparten delger den andra ett skriftligt hävningsmeddelande. I meddelandet skall anges hävningsgrunden samt den tidpunkt när hyresförhållandet

skall upphöra, om den som häver avtalet önskar att hyresförhållandet skall upphöra senare än omedelbart när hävningsmeddelandet delges.

Hävningsgrunderna skall såsom hittills vara sådana att det inte vore skäligt att förutsätta att den andra avtalsparten fortfarande skall vara bunden av avtalet. Hyresvärden skall endast på lagstadgade grunder få häva avtalet. Hyresgästens hävningsrätt kan däremot bli föremål för avtal mellan parterna så att hävningsgrunderna kan ökas, men inte inskränkas eller åsidosättas. Vare sig en hävningsgrund uppstår på hyresvärdens eller hyresgästens sida, innebär uppkomsten av en sådan grund ingalunda att avtalet måste hävas. Hyresvärden är på samma sätt som enligt den gällande lagen i flera fall skyldig att varna hyresgästen innan han häver avtalet. En varning skall således ges när hyresgästens förfarande kan ha berott på förbiseende eller oförstånd och i allmänhet snabbt kan rättas.

61 §. *Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet.* Paragrafen skall med smärre ändringar motsvara 61 § i den gällande lagen, där hävningsgrunderna regleras. Ändringarna gäller stadgandets 1 mom. 3 punkten. Samtidigt föreslås det att ordningsföljden för 2 och 3 mom. ändras, eftersom den förutsättning som nämns i 3 mom. skall gälla även ett förfarande enligt 2 mom. I paragrafen skall nämnas de brott mot lagen eller avtalet som ger hyresvärden rätt att häva avtalet. Om skadestånd med anledning av att avtalet hävs på någon av de grunder som nämns i paragrafen stadgas i förslagets 64 § 1 mom. Hyresgästens rätt att häva avtalet regleras i sin tur i förslagets 63 §.

Hävningsgrunderna i 1 mom. är avsedda att motsvara dem som ingår i 61 § 1 mom. i den gällande lagen. De skall även motsvara de grunder på vilka ett bostadsaktiebolag har rätt att ta besittningen av en aktielägenhet som aktieägaren själv dittills besuttit eller som någon annan besitter med stöd av hyresrätt eller nyttjanderätt som aktieägaren upplåtit. Även den som äger ett bostadsrättshus har rätt att på motsvarande grunder häva ett bostadsrättsavtal, vilket leder till att bostadsrättshavaren och de som har härlett sin rätt från honom mister sin besittningsrätt till lägenheten.

Enligt momentets 1 punkt skall försummelse att betala hyran inom avtalad eller stadgad tid ge hyresvärden rätt att häva avtalet. En hävning på denna grund behöver inte föregås av en varning. Om betalningstidpunkten för hyra stadgas i lagförslagets 34 §.

Om överföring av hyresrätt stadgas i lagförslagets 6 kap. och om upplåtelse av lägenheten eller en del av den att användas av annan i 2 kap. Ett förfarande som strider mot dessa stadganden skall enligt 2 punkten ge hyresvärden rätt att häva avtalet. När hyresvärden häver avtalet med stöd av denna punkt är han inte heller skyldig att först varna hyresgästen.

Det föreslås att stadgandet i 3 mom. kompletteras. Enligt det skall en hyresvärd ha rätt att såsom hittills häva avtalet om lägenheten används för ett annat ändamål än vad som förutsattes när hyresavtalet ingicks. Dessutom föreslås det att hävningsrätt skall föreligga även när lägenheten används på ett annat sätt än vad som förutsattes när hyresavtalet ingicks. Det kan t.ex. hända att parterna när avtalet ingicks kom överens om att en del av lägenheten får användas även på annat sätt än såsom bostad, t.ex. såsom tandläkarmottagning eller kosmetolog- eller frisersalong, men att användningstiderna skall begränsas till vissa tider på dygnet. Avtalet kan t.ex. gå ut på att mottagningen eller salongen skall stängas senast kl. 19.00. och att den inte får öppnas före kl. 7.00. Det har ansetts nödvändigt att stadgandet justeras på föreslaget sätt för att hyresvärden t.ex. skall ha möjlighet att uppfylla sina förpliktelser i fråga om lägenhetens användningssätt mot sin egen hyresvärd eller mot det bostadsaktiebolag i vars hus han såsom aktieägare har upplåtit en lägenhet på hyra.

Lägenheten skall anses bli använd för annat än avtalat ändamål eller på annat än avtalat sätt även när den visserligen används såsom bostad, men samtidigt också för annan verksamhet än vad parterna särskilt har avtalat om. Innan avtalet hävs enligt 3 punkten skall en varning ges.

Hävningsrätten är fortfarande motiverad i de fall som avses i 4 punkten, eftersom en stor del av hyreslägenheterna är belägna på tätt bebyggt område eller i flervåningshus. En hyresgäst måste ta hänsyn till sina grannar och till andra som är bosatta i huset samt till dem som förfogar över affärslokaler eller andra liknande lokaler i huset. En hävning av avtalet på denna grund skall likaså i allmänhet föregås av varning.

I lagförslagets 2 kap. stadgas om hyresgästens ansvar och skyldigheter att vårda lägen-

heten. Handlar hyresgästen i strid med dessa skyldigheter, skall hyresvärden enligt 5 punkten ha rätt att häva avtalet. Eftersom rättelse i allmänhet är möjlig i ovan nämnda fall, förutsätts det fortfarande att hyresvärden skall ge hyresgästen en varning om att avtalet kan hävas på nämnda grund innan han verkligen häver avtalet.

Även utan särskilda avtal eller stadganden i den föreslagna lagen om hyra av bostadslägenhet måste det anses klart att lägenheten skall användas med hänsyn till vad som är stadgat eller bestämt för bevarande av hälsa och ordning. Enligt 6 punkten skall hyresvärden såsom hittills ha rätt att häva avtalet om lägenheten används på ett sätt som strider mot detta. Hyresgästen skall dock först ges en varning om att avtalet kan hävas på denna grund.

Stadgandet i 2 mom. skall i sak motsvara 61 § 3 mom. i den gällande lagen. I 3 mom. föreslås ett stadgande som motsvarar 61 § 2 mom. i den gällande lagen. Det föreslås att ordningsföljden mellan dessa två moment ändras, eftersom ställningstagandet i 3 mom. skall anses gälla även den situation som avses i 2 mom., vilket på detta sätt framgår tydligare.

Avtalsbrott, till vilka även hyresvärdens hävningsgrunder hänförs, skall i allmänhet åberopas inom en skälig tid efter att den som har hävningsrätt har fått kännedom om avtalsbrottet. Detta krav skall fortfarande gälla vid utövning av hävningsrätten. Stadgandet härom i 4 mom. motsvarar 61 § 4 mom. i den gällande lagen. Vilken tid som skall anses vara den skäliga tid inom vilken hävningsgrunden skall åberopas varierar beroende på hävningsgrunden. Av hävningsgrunderna kan nämligen de som nämns i 1 mom. 1 och 4 punkterna uppstå med tiden. I dessa fall skall en hävningsgrund anses ha uppstått när förfarandet inte längre kan bedömas ha liten betydelse. Den skäliga tid inom vilken hävningsgrunden bör åberopas börjar således löpa när toleranströskeln måste anses överskriden. Å andra sidan skall en hyresvärd, som har givit hyresgästen tid att rätta sitt klandervärda förfarande eller situationen i övrigt, inte till följd härav förlora sin rätt att häva avtalet om det förfarande som utgör hävningsgrunden trots detta fortgår. Att hyresvärden t.ex. förlänger betalningstiden för förfallna hyresfordringar, får inte medföra en förlust av rätten att häva avtalet. Om så vore fallet, skulle en hyresvärd inte ha någon orsak att visa förståelse ens för tillfälliga betalningssvårigheter eller problem hos hyresgästen. Därför föreslås det att dessa hävningsgrunder i 1 mom. 1 och 4—6 punkten såsom hittills skall få åberopas så länge som ett dylikt klandervärt förfarande fortgår.

När hävningsgrunden är någon av de grunder som avses i 1 mom. 2 eller 3 punkten, skall hyresvärden utöva sin hävningsrätt inom skälig tid. Gör han det inte, får han inte senare häva avtalet med stöd av denna förseelse. Det finns fortfarande ingen orsak att uppställa någon absolut tidsfrist för vad som skall betraktas såsom en skälig hävningstid, utan denna fråga måste avgöras från fall till fall. Vid bedömningen är det skäl att såväl lägga vikt vid hur länge hyresvärden har varit medveten om förseelsen som vid hyresvärdens faktiska möjligheter att reagera när han fick kännedom därom.

I lagförslaget ingår på samma sätt som i den gällande lagen även vissa andra stadganden som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. En hänvisning till dessa stadganden föreslås i 5 mom.

62 §. *Varning om utövande av hävningsrätt.* Paragrafen skall med små justeringar motsvara 62 § i den gällande hyreslagen. Det föreslås att stadgandet i 1 mom. om delgivning av varning skall justeras. Justeringen motiveras med att ett förfarande från hyresgästens sida som kan utgöra grund för hävning enligt 61 § 1 mom. kan bero på tanklöshet eller okunskap. Därför är det fortfarande motiverat att hyresvärden i vissa fall skall vara skyldig att varna hyresgästen innan han har rätt att häva avtalet. Utan en sådan skriftlig varning skall en hyresvärd inte ha rätt att häva hyresavtalet på de grunder som nämns i 61 § 1 mom. 3—6 punkten.

I 1 mom. ingår även ett stadgande om delgivning av varningen. Med hänsyn till varningens betydelse är det motiverat att den delges på det sätt som stadgas för delgivning av uppsägning i 54 § 3—5 mom.

Hävningsgrunderna i lagförslagets 61 § 1 mom. 1 och 2 punkt bottnar i uppsåtligt förfarande och är synnerligen allvarliga från hyresvärdens synpunkt, varför denne inte heller enligt detta lagförslag skall vara skyldig att ge hyresgästen någon varning när dessa hävningsgrunder föreligger.

Avsikten med varningen är att hyresgästen rättar sitt beteende. Därför skall hyresvärden enligt 2 mom. inte få utöva sin rätt att häva

hyresavtalet om hyresgästen med anledning av varningen utan omotiverat dröjsmål uppfyller sina skyldigheter eller rättelse annars sker. Sker rättelsen oberoende av hyresgästen, t.ex. genom åtgärder som en tredje person vidtar, behövs i praktiken en individuell bedömning av huruvida den omständighet som anförs såsom grund enligt 61 § 3 mom. skall anses ha liten betydelse och därför inte skall accepteras såsom hävningsgrund.

Varningen skall enligt stadgandet ges endast en gång. Upprepar hyresgästen efter en varning sitt förfarande enligt 61 § 1 mom., skall en ny varning inte behövas. Hyresvärden skall i så fall ha rätt att omedelbart häva hyresavtalet. Enligt 3 mom. behövs en varning inte heller om hyresgästen har förfarit synnerligen klandervärt, t.ex. har gjort sig skyldig till ett allvarligt brott i samband med någon av de hävningsgrunder som avses i 61 § 1 mom. 4 eller 6 punkten, såsom störande liv i lägenheten.

63 §. *Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet.* Det föreslås att stadgandena om de grunder på vilka en hyresgäst kan häva hyresavtalet skall sammanföras i paragrafen. Om skadestånd för att avtalet hävs på de grunder som nämns i paragrafen stadgas i förslagets 64 § 2 mom.

Stadgandet i 1 mom. skall med nedan nämnda justeringar i sak motsvara 10 § 3 mom. i den gällande hyreslagen om hyresgästens rätt att häva avtalet om lägenheten är sådan att användningen av den medför uppenbar fara för hälsan. Det föreslås att stadgandet justeras så att avtalet kan hävas om hyresgästen, någon som hör till hans hushåll eller någon som är anställd hos honom vållas uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som förutsätts i avtalet. Hävning skall vara tillåten oberoende av om hälsorisken förorsakas av hyresvärdens åtgärder eller av utomstående faktorer. Hyresgästen skall likaså ha rätt att häva avtalet fastän användningen av lägenheten inte allmänt taget skulle äventyra hälsan, utan hälsorisken endast blir aktuell t.ex. till följd av ovan nämnda personers sjukdom eller särskilda känslighet. Grundtanken är således den att ingen mot sin vilja skall vara bunden vid ett hyresavtal och en hyreslägenhet som äventyrar hans egen, familjens eller hans anställdas hälsa, inte ens i det fall att hälsorisken beror på personliga egenskaper hos dessa personer eller hos någon av dem. För att hävning skall få ske i dessa fall förutsätts såsom hittills endast att hälsorisken är uppenbar.

Stadgandet i 2 mom. skall med nedan nämnda justeringar motsvara 45 § 2 mom. i den gällande hyreslagen om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet om en del av lägenheten har gått ur hans besittning till följd av byte av hyresvärd. Det föreslås att stadgandet skall formuleras allmännare. Enligt förslaget skall hyresgästen alltid ha rätt att häva avtalet när en del av lägenheten eller hela lägenheten har gått ur hans besittning, om denna omständighet har väsentlig betydelse för honom. Detta skall i allmänhet anses vara fallet, utom när besittningsförlusten gäller sådana övriga lokaliteter som hyresgästen med stöd av hyresrätten har fått besittningsrätt till utöver själva bostaden, såsom lager- eller svalutrymmen, eller hyresgästen förlorar sin rätt att använda gårdsplansområdet eller en viss del av detta. Nyss nämnda omständigheter är inte alltid av en sådan betydelse att det vore motiverat att häva avtalet. Saken skall bedömas med hänsyn till avtalet såsom helhet och de rättigheter som detta medför. En sänkning av hyran skall dock anses motiverad även när förlusten är så ringa att den inte kan anses ge hyresgästen rätt att häva avtalet. Om sänkning av hyran när en del av lägenheten har gått ur hyresgästens besittning stadgas i 43 § 2 mom.

En hyresgäst kan helt förlora sin besittningsrätt till lägenheten t.ex. när bostadsaktiebolaget tar lägenheten i sin besittning utan att hyra ut lägenheten åt honom för besittningstiden. Hyresgästen skall i så fall ha rätt att häva avtalet. Samma rätt skall hyresgästen ha om han för att få hyra lägenheten under den tid bostadsaktiebolaget har besittningen vore tvungen att acceptera strängare avtalsvillkor, t.ex. betala högre hyra.

I paragrafen föreslås även en hänvisning till andra stadganden om hyresvärdens hävningsrätt enligt lagförslaget. Ett sådant hänvisningsstadgande ingår i 3 mom.

64 §. *Skadestånd på grund av hävning av hyresavtalet.* Stadgandet i 1 mom. skall i sak motsvara 63 § i den gällande hyreslagen. Den som yrkar ersättning för skada enligt detta moment skall förmå visa skadan. Skada skall anses uppstå om hyresvärden förlorar hyresintäkter till följd av att avtalet upphör. Ny uthyrning av lägenheten kan likaså medföra kostnader. När förlusten av hyresintäkter beräknas, skall den hyra som den nya hyresgästen betalar jämföras med den som den förre betalade. Även den tid som lägenheten står tom

skall beaktas såsom ersättningsgill förlust, om hyresvärden trots försök inte lyckas hyra ut lägenheten på nytt.

Den som är hyresgäst i ett hyresavtal som gäller tills vidare är inte bunden av avtalet längre än uppsägningstiden, varför någon skada till följd av förlorade hyresintäkter inte heller är möjlig för en längre tid än denna. I ett tidsbestämt avtal är hyresgästen däremot bunden av avtalet under hela den överenskomna tiden. Förlust av hyresintäkter kan därför uppstå för hela den återstående avtalstiden. Lyckas hyresvärden å andra sidan hyra ut lägenheten på nytt, kan såsom förlorad hyresintäkt endast beaktas den eventuella skillnad i hyrorna som uppstår om hyran enligt det nya avtalet är lägre än hyran i det hävda avtalsförhållandet.

Jämkningsstadgandet i 1 mom. skall motsvara 63 § 2 mom. i den gällande hyreslagen, vilket fogades till paragrafen genom en lagändring som trädde i kraft från ingången av februari 1992 (8/92). Enligt stadgandet kan ersättningen jämkas om den skulle bli oskälig. Vid bedömningen av oskäligheten skall hänsyn naturligtvis tas till ersättningsbeloppet, men även till det förfarande hos hyresgästen som har föranlett hävningen, orsakerna till detta samt övriga omständigheter. Som sådana övriga omständigheter skall bl.a. betraktas hyresvärdens egen aktivitet för att finna en ny hyresgäst samt de övriga åtgärder som han vidtagit för att begränsa beloppet av den skada som hävningen av avtalet vållar honom.

Paragrafens 2 mom. skall med nedan nämnda ändringar i sak delvis motsvara 11 § och 45 § 2 mom. i den gällande lagen. Momentet skall ses i relation till hyresgästens rätt att häva avtalet enligt 63 §. Det föreslås att hyresvärden endast i det fall att han bär skulden till den omständighet eller situation som har föranlett hävning av ett avtal enligt 63 § 1 eller 2 mom. skall vara skyldig att ersätta den skada som vållas av att avtalet upphör. Det krävs således att den omständighet som har föranlett hävningen skall kunna räknas hyresvärden till last eller bero på försummelse, annan vårdslöshet eller uppsåtlig gärning från hans sida. Om t.ex. en olägenhet i lägenheten eller i dess omgivning, som inte beror av hyresvärden utan har vållats av någon annan, äventyrar deras hälsa som använder lägenheten, skall hyresvärden inte vara skadeståndsskyldig, men hyresgästen skall dock ha hävningsrätt enligt 63 §.

Enligt lagförslaget skall hyresgästen även i följande fall ha rätt att få ersättning för den skada han vållats genom hävningen av avtalet: Enligt lagförslagets 23 § skall en hyresgäst som häver sitt avtal på en grund som avses i 16, 20 eller 21 §§ ha rätt till ersättning av hyresvärden för den skada han lider genom att avtalet upphör. Enligt lagförslagets 43 § skall hyresgästen ha rätt till ersättning av hyresvärden bl.a. när han enligt 42 § 2 mom. skulle ha rätt att häva avtalet. Om skadestånd med anledning av att avtalet upphör stadgas i lagförslagets 67 §.

65 §. *Förbjudna villkor som gäller hävning av hyresförhållandet.* Paragrafen skall motsvara 64 § i den gällande hyreslagen.

I 1 mom. stadgas att hyresvärden inte skall ha rätt att häva ett hyresavtal på andra grunder än de som stadgas i denna lag. Om sådana hävningsgrunder stadgas i lagförslagets 61 § samt de stadganden som nämns i 61 § 3 mom., nämligen 8, 38, 40 och 50 §§.

Enligt lagförslaget skall parterna ha rätt att komma överens om att hyresgästen skall få häva avtalet även på andra grunder än de lagstadgade. Däremot skall parterna inte ha rätt att begränsa eller åsidosätta hyresgästens rätt att häva avtalet på grunder som stadgas i lagen. Avtal som begränsar hyresgästens hävningsrätt enligt lagförslagets 63 § eller de stadganden som nämnda stadgande hänvisar till skall alltså inte vara tillåtna. Stadgandet motsvarar i sak den gällande lagen, men har formulerats så att det stämmer överens med ovan nämnda stadganden och i viss mån t.o.m. överlappar dessa, utan att dock vara överflödigt. I praktiken har det nämligen visat att avsaknaden av ett uttryckligt stadgande har givit anledning till uppfattningen att de grunder på vilka hyresgästen kan häva avtalet inte kan ökas genom avtal.

En hyresgäst skall fortfarande inte vara bunden av avtalsvillkor som förpliktar honom att betala hyra för tiden efter att avtalet upphört. Detta förutsätter dock att han inte längre använder lägenheten. Ett stadgande med detta innehåll föreslås i 3 mom. Det motsvarar 64 § 2 mom. i den gällande lagen. Använder hyresgästen fortfarande lägenheten efter att avtalet har gått ut, skall han vara skyldig att även betala hyra för hela denna tid. Ett stadgande härom föreslås i 34 § 3 mom.

66 §. *Meddelande om hävning av hyresavtalet.* Paragrafen motsvarar i sak 65 § i den gällande hyreslagen med den justeringen att någon

överexekutor inte längre nämns. Enligt paragrafen skall hävning fortfarande ske genom att motparten delges ett hävningsmeddelande. Hävningsförfarandet är detsamma vare sig hyresvärden eller hyresgästen häver avtalet. Meddelandet skall såsom hittills vara skriftligt. I meddelandet skall anges hävningsgrunden och den tidpunkt när hyresförhållandet skall upphöra, om avsikten är att detta skall ske senare och inte omedelbart när hävningsmeddelandet delges. Eftersom samma omständigheter skall nämnas i en stämning om vräkning av hyresgästen, skall en sådan stämning fortfarande gälla såsom hävningsmeddelande.

Hyresförhållandet upphör omedelbart när ett hävningsmeddelande delges, ifall den som häver avtalet inte önskar att det skall upphöra senare. Den part som häver avtalet kan således sätta ut en tid efter vilken hyresförhållandet skall upphöra.

En hyresvärd eller hyresgäst som har mottagit ett hävningsmeddelande kan genom talan få hävningsgrunden prövad av domstol. Grunden kan även bli föremål för prövning när hyresvärden har hävt hyresavtalet men hyresgästen inte har flyttat från lägenheten, varför en vräkningstalan har väckts mot honom. När denna talan prövas, prövar domstolen samtidigt om hävningsgrunden är giltig.

Ett hävningsmeddelande skall enligt 2 mom. delges bevisligen. Ett meddelande som har delgivits på det sätt som stadgas om delgivning av stämning skall dock alltid anses ha blivit delgivet på rätt sätt.

I praktiken kan situationen lätt bli den att en hyresvärd som vill åberopa en hävningsgrund gör detta genom att omedelbart väcka en talan om vräkning av hyresgästen. Trots att en vräkningstalan alltid accepteras som hävningsmeddelande, är tanken i lagförslaget dock den att förfarandet med ett separat hävningsmeddelande alltid skall anlitas, om inte särskilt tvingande skäl kräver att en talan om vräkning väcks omedelbart.

67 §. *Situationer då hyresavtalet upphör.* Stadgandet skall till sitt sakliga innehåll motsvara 13 § i den gällande hyreslagen.

9 kap. Flyttning från bostadslägenhet

Allmänt. Med undantag för de förslag som gäller flyttningsdagen motsvarar stadgandena i kapitlet 14 kap. i den gällande hyreslagen. Hyresgästen skall härefter vara skyldig att flytta på flyttningsdagen. Ordalydelsen har justerats för att stadgandena i kapitlet skall bli mera lättlästa och begripliga. Stadgandena har även ändrats till följd av de förslag till ändring av vissa andra stadganden som ingår i lagförslaget.

68 §. *Flyttningsdag när hyresförhållande upphört.* Stadgandet skall till sitt sakliga innehåll motsvara 66 § i den gällande hyreslagen. Enligt stadgandet skall flyttningsdagen vara dagen efter att hyresavtalet har upphört att gälla. Avtalet skall anses upphöra att gälla den dag då det upphör till följd av uppsägning, hävning eller för att den avtalade hyrestiden har löpt ut. Tidpunkten när ett hyresavtal upphör bestäms således enligt uppsägnings- eller hävningsmeddelandet. Avtalet kan även upphöra vid den tidpunkt som parterna har enats om. Flyttningsdagen skall alltså fortfarande vara den första vardagen efter att avtalet har upphört att gälla, och hyresgästen skall vara skyldig att ställa hela lägenheten till hyresvärdens förfogande den första dagen efter flyttningsdagen. På flyttningsdagen skall hyresgästen alltså verkligen flytta, om inte annat avtalats. Såsom hittills skall hälften av lägenheten ställas till hyresgästens förfogande redan på flyttningsdagen. Enligt lagförslagets 12 § skall en lördag fortfarande inte betraktas såsom vardag.

Parterna skall ha rätt att avtala om flyttningsdagen på ett sätt som avviker från stadgandena ovan.

69 §. *Framskjutande av flyttningsdagen.* Stadgandet skall i sak motsvara 67 § samt stadgandet om fritidsbostäder i 2 § 2 mom. i den gällande hyreslagen. Det föreslås att stadgandets ordalydelse ändras med anledning av den justering som föreslås i lagförslagets 39 §. Ordalydelsen har även justerats för att stadgande skall bli mera lättläst och begripligt.

När en domstol överväger att skjuta fram flyttningsdagen, skall den såsom hittills ta hänsyn till om detta vållar hyresvärden eller någon annan betydande men eller skada. I så fall skall flyttningsdagen inte framskjutas. Den nye hyresgästens ställning skall också beaktas när framskjutning övervägs. Övriga personer vilkas ställning bör beaktas är t.ex. grannarna.

Enligt lagförslagets 39 § skall köparen vid en exekutiv auktion inte längre ha rätt att häva hyresavtalet, utan endast rätt att säga upp det. Däremot föreslås det att hyresgästen, som i detta fall får uppsägningstiden till godo efter-

som avtalet fortgår, inte längre skall ha rätt att dessutom yrka på framskjutning av flyttningsdagen. Vidare anses det att en hyresgäst som har sagt upp eller hävt ett hyresavtal skall förmodas i tillräcklig mån ha övervägt sina möjligheter att få en ny bostad eller förvissat sig därom. En hyresvärd skall alltså ha möjlighet att lita på att hyresförhållandet upphör vid den tidpunkt som hyresgästen uppgivit. Ett tidbestämt avtal är igen till sin natur sådant att det upphör utan uppsägning vid den tidpunkt som avtalats.

Enligt 4 mom. skall stadgandena i paragrafen fortfarande vara tvingande till förmån för hyresgästen.

Stadgandena i 5 mom. skall i sak motsvara 2 § 2 mom. i den gällande hyreslagen. Möjligheten att skjuta fram flyttningsdagen skall således inte gälla lägenheter som har hyrts för att användas såsom fritidsbostäder. Även en lägenhet som kan bebos året om kan därför betraktas som en fritidsbostad, om den har hyrts för att användas på detta sätt.

70 §. *Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen.* Paragrafens ordalydelse har justerats en aning, men i sak motsvarar stadgandet 68 § i den gällande hyreslagen.

Under en rättegång som gäller framskjutande av flyttningsdag skall hyresavtalet fortsätta på tidigare villkor, vilket innebär att bägge avtalsparterna under denna tid skall uppfylla sina skyldigheter enligt avtalet. Avtalet kan t.ex. hävas till följd av att hyresbetalningen har försummats. Hyresbeloppet kan likaså ändras under denna tid, om detta följer av ett villkor i avtalet. Parterna har naturligtvis möjlighet att under rättegången avtala om denna fråga lika väl som om andra villkor i avtalet. Under den tid rättegången varar skall avtalsvillkoren iakttas och skyldigheterna enligt avtalet uppfyllas på samma sätt som tidigare och till alla delar.

Förkastar domstolen ett yrkande om framskjutande av flyttningsdag och är den flyttningsdag som avses i 68 § redan förbi, skall domstolen på tjänstens vägnar ålägga hyresgästen att flytta från lägenheten. Enligt förslaget skall en särskild vräkningstalan inte vara nödvändig.

Enligt 24 § lagen om rättegången i hyresmål är en underrätts avgörande i ett mål som gäller framskjutande av flyttningsdag slutligt.

71 §. *Verkningarna av att flyttningsdagen framskjutits.* Stadgandet skall motsvara 69 § i den gällande hyreslagen.

När domstolen skjuter fram flyttningsdagen skall den såsom hittills ålägga hyresgästen att flytta, även om något yrkande därom inte har framställts under rättegången. Förordnandet skall såsom hittills meddelas å tjänstens vägnar.

Om flyttningsdagen framskjuts, fortsätter hyresförhållandet högst fram till den flyttningsdag som domstolen bestämmer. Hyresavtalet kan följaktligen upphöra t.ex. till följd av hävning eller genom ett särskilt avtal. Även hyresbeloppet kan justeras under denna tid, om detta är möjligt enligt villkoren i hyresavtalet eller parterna kommer överens om justeringen. Alla skyldigheter enligt avtalet skall alltså uppfyllas såsom tidigare, om inte annat avtalas.

10 kap. Uthyrning i andra hand av bostadslägenhet

Allmänt. Stadgandena i kapitlet skall till sitt sakliga innehåll motsvara stadgandena i 15 kap. i den gällande lagen samt de stadganden som enligt 21 kap. i den gällande lagen skall tillämpas i hyresförhållanden som är fria från reglering. För att stadgandena i kapitlet skall tillämpas förutsätts det såsom hittills att hyresvärden skriftligen har givit hyresgästen tillstånd att hyra ut hela lägenheten. Det föreslås dock att ordalydelsen skall justeras för att stadgandena i kapitlet skall bli mera lättlästa och begripliga. Likaså föreslås det att stadgandena, med undantag för dem som gäller rätten att fortsätta hyresförhållandet, skall tillämpas även när hyresgästerna i andra hand är flera och rätten att använda bostadslägenheten för var och en är begränsad till att endast gälla en del av lägenheten. Inte heller i detta fall skall den som är hyresvärd i hyresförhållandet i andra hand själv ha besittningen ens till en del av lägenheten, utan det förutsätts att han har hyrt ut hela lägenheten i andra hand.

72 §. *Hyresförhållande i andra hand och primärt hyresförhållande.* Stadgandena i paragrafen skall till sitt centrala sakinnehåll motsvara 70 § i den gällande lagen. Stadgandet i 2 mom. är däremot nytt.

I 1 mom. definieras begreppen primärt hyresförhållande och hyresförhållande i andra hand. Med hyresförhållande i andra hand skall såsom hittills avses det hyresförhållande som uppstår när hyresgästen hyr ut hela lägenheten vidare med tillstånd av hyresvärden. Tillståndet kan ha givits i hyresavtalet eller särskilt. Den

som har hyrt lägenheten av hyresvärden skall kallas hyresgästen i det primära hyresförhållandet och den till vilken han hyrt ut lägenheten vidare hyresgästen i andra hand. Med primärt hyresförhållande avses i förslaget hyresförhållandet mellan hyresvärden och hans hyresgäst och med hyresförhållande i andra hand hyresförhållandet mellan hyresgästen i det primära hyresförhållandet och hans hyresgäst. Flera primära hyresförhållanden är möjliga. Hyresgästen i andra hand skall ha besittningsrätt till lägenheten. Den primära hyresgästen skall alltså inte ens ha en del av lägenheten i sin omedelbara besittning. Har han det, är förhållandet mellan honom och hans hyresgäst ett underhyresgästförhållande och inte ett hyresförhållande i andra hand.

Det primära hyresavtalet och hyresavtalet i andra hand skall gälla samma lägenhet. I vardera fallet skall avtalsobjektet vara den totala nyttjanderätten till lägenheten. Det primära hyresförhållandet kan dessutom samtidigt gälla andra lägenheter eller lokaliteter. Vilken karaktär ett avtal har skall avgöras enligt lägenhetens användningsändamål. Det primära hyresavtalet kan antingen gälla hyra av bostadslägenhet eller hyra av bostadslägenhet och affärslokal, medan ett hyresavtal i andra hand endast kan gälla en bostadslägenhet. Ett hyresavtal i andra hand kan även gälla en arbetsbostad som avses i lagförslagets 12 kap.

Enligt 2 mom. skall stadgandena i kapitlet, med undantag för dem som gäller rätten att fortsätta hyresförhållandet, tillämpas även när lägenheten i sin helhet har hyrts ut i andra hand, men var och en av hyresgästerna i hyresförhållandet i andra hand enligt avtalet endast har besittningsrätt till en del av lägenheten eller lokaliteterna.

Enligt 3 mom., som skall motsvara 70 § 2 mom. i den gällande lagen, skall på ett primärt hyresförhållande och ett hyresförhållande i andra hand även tillämpas vad som annars i lagförslaget stadgas om hyresförhållande, om inte något annat följer av stadgandena i kapitlet. I kapitlet föreslås särskilda stadganden om uthyrning i andra hand. Stadgandena skall såsom hittills vara tvingande så till vida att de rättigheter som en hyresgäst i andra hand har enligt lagen inte får begränsas genom avtal. Ett stadgande härom föreslås i 4 mom. På hyresförhållandet för ett egnahemshus som avses i lagförslagets 82 § skall stadgandena i kapitlet dock inte tillämpas, även om hyresgästen skulle ha hyrt ut lägenheten vidare med tillstånd av hyresvärden.

De särskilda stadgandena om uthyrning i andra hand gäller närmast parternas anmälningsskyldighet samt frågor i samband med att avtalet upphör. Hyresvärdens och hyresgästens övriga rättigheter och skyldigheter skall däremot regleras av de övriga stadgandena i lagen.

73 §. *Anmälningsskyldighet vid uthyrning i andra hand.* Stadgandena skall till sitt sakliga innehåll motsvara 71 § i den gällande lagen. I ett hyresförhållande i andra hand är det från parternas synpunkt nödvändigt att veta vilka andra än de själva och deras egen hyresvärd eller hyresgäst som är parter i det primära hyresförhållandet eller hyresförhållandet i andra hand. Den hyresgäst som har lägenheten i sin besittning skall nämligen under vissa förutsättningar ha rätt att fortsätta hyresförhållandet på de villkor som gäller enligt det primära hyresavtalet. Därför skall han underrättas både om villkoren i det primära hyresavtalet och om dessa andra parter i det primära hyresförhållandet och hyresförhållandet i andra hand. Ett stadgande om denna underrättelseskyldighet föreslås i 1 mom.

Hyresgästen i hyresförhållandet i andra hand skall såsom hittills ha rätt att få veta vem som är hyresvärd i det primära hyresförhållandet. Detta är viktigt för hyresgästen, bl.a. för att han skall ha möjlighet att försäkra sig om att hans egen hyresvärd har ett sådant tillstånd till uthyrning i andra hand som lagen förutsätter.

Enligt 2 mom. skall hyresvärden vara skyldig att underrätta en part i hyresförhållandet i andra hand eller i det primära hyresförhållandet om hävning eller uppsägning av det primära hyresförhållandet eller hyresförhållandet i andra hand eller om ett annat meddelande som gäller hyresförhållandet, även om åtgärden inte skulle rikta sig mot denne. Även på denna punkt motsvarar stadgandet den gällande lagen. Den hyresvärd som är underrättelseskyldig enligt stadgandet kan således antingen vara hyresvärd i det primära hyresförhållandet eller i hyresförhållandet i andra hand.

När en hyresgäst i andra hand säger upp eller häver sitt hyresavtal, skall han fortfarande inte vara skyldig att underrätta hyresvärden i det primära hyresförhållandet om uppsägningen eller hävningen. En sådan underrättelseskyldighet behövs inte, eftersom det primära hyresförhållandet inte direkt påverkas av att hyresförhållandet i andra hand upphör.

74 §. *Rätt att häva hyresavtal i andra hand.* Stadgandet skall i sak motsvara 72 § i den gällande lagen. Utan uttryckliga stadganden i lagen skall hyresvärden i det primära hyresförhållandet inte ha möjligheter att gripa in i hyresförhållandet i andra hand. Undantag föreslås dock för det fall att hyresgästen i andra hand gör sig skyldig till ett förfarande som även inverkar på hyresvärden i det primära hyresförhållandet. Gör hyresgästen sig skyldig till ett klandervärt förfarande vid användningen av lägenheten, har hyresvärden enligt förslaget samma rätt att häva hyresavtalet som enligt 61 § i den gällande lagen. Även hyresvärden i det primära hyresförhållandet skall i dessa fall ha rätt att häva hyresavtalet i andra hand.

Om hyresgästen i andra hand däremot underlåter att betala sin hyra, gäller försummelsen endast hans eget hyresförhållande, och angår inte hyresvärden i det primära hyresförhållandet. Hyresvärden i det primära hyresförhållandet skall därför på samma sätt som hittills ha rätt att åberopa alla andra grunder för hävning av ett hyresförhållande utom en sådan försummelse att betala hyra till hyresvärden i hyresförhållandet i andra hand som avses i 61 § 1 mom. 1 punkten.

75 §. *Ogiltigförklaring av uppsägning.* Förslaget motsvarar till sitt sakliga innehåll stadgandet i 130 § 2 mom. i den gällande hyreslagen om hyresförhållanden som är fria från reglering.

Avsikten med stadgandet är att vid uppsägning av ett hyresavtal från hyresvärdens sida försätta en hyresgäst i andra hand i samma ställning som han skulle befinna sig om han vore hyresvärdens hyresgäst och inte hyresgäst till den primära hyresgästen. Stadgandet syftar å andra sidan även till att säkerställa att en uppsägning från hyresvärdens sida oberoende av uthyrningen i andra hand leder till samma resultat som om sådan uthyrning inte hade ägt rum. En hyresvärd som har en godtagbar orsak till uppsägningen kan följaktligen få bägge hyresförhållandena att upphöra samtidigt, om han förfar på det sätt som stadgas i paragrafen.

Att det primära hyresförhållandet upphör till följd av uppsägning från hyresvärdens sida skall innebära att även hyresförhållandet i andra hand upphör. Vardera hyresgästen skall därför självständigt ha rätt att ta ställning till hyresvärdens uppsägning av det primära hyresförhållandet. För att detta skall vara möjligt, skall även hyresgästen i andra hand delges uppsägningsmeddelandet. Uppsägningsmeddelandet skall naturligtvis även delges den primära hyresgästen.

I en rättegång där det yrkas att en uppsägning skall förklaras ogiltig, skall domstolen såsom hittills bereda en primär hyresgäst eller hyresgäst i andra hand som inte har framställt yrkandet möjlighet att bli hörd.

76 §. *Rätt för hyresgäst i andra hand till fortsatt hyresförhållande.* Förslaget motsvarar stadgandena i 74 § 1 mom. i den gällande lagen. Lagförslagets 76 § och den därtill ansluta 77 § är avsedda ge en hyresgäst i andra hand samma rätt att besitta en bostadslägenhet mot vederlag som han skulle ha haft om lägenheten inte hade varit föremål för flera hyresavtal, utan hyresvärden i det primära hyresförhållandet, som ofta också äger lägenheten, hade upplåtit lägenheten på hyra direkt till honom. Å andra sidan skall skyddet för hyresgästen inte heller vara bättre därför att det är fråga om ett hyresförhållande i andra hand. Stadgandet skall dessutom vara sådant att det redan när det primära hyresförhållandet och hyresförhållandet i andra hand ingås är möjligt att förutse hur hyresförhållandet kan komma att förändras om hyresförhållandet upphör för den primära hyresgästens vidkommande.

Enligt paragrafen skall hyresgästen i andra hand såsom hittills ha rätt att fortsätta hyresförhållandet för den lägenhet som han besitter, om det primära hyresförhållandet annars under den tid som hyresgästen i andra hand besitter lägenheten skulle upphöra på någon av de grunder som nämns i paragrafen.

Hyresgästen i andra hand skall först och främst ha rätt att fortsätta hyresförhållandet om parterna i det primära hyresförhållandet har avtalat att detta skall upphöra. För det andra skall han ha denna rätt om det primära hyresavtalet upphör därför att den primära hyresgästen har sagt upp eller hävt hyresavtalet. Hyresgästen i andra hand skall likaså ha rätt att fortsätta hyresförhållandet om hyresvärden har hävt det primära hyresavtalet på grund av försummad hyresbetalning eller därför att en avtalad säkerhet inte har ställts eller att en säkerhet trots yrkande inte har ställts sedan den primära hyresgästen har försatts i konkurs. Rätten att fortsätta hyresförhållandet kan även basera sig på att ett förfarande har inletts för upplösning av den juridiska person som är primär hyresgäst.

Det är motiverat att hyresgästen i hyresförhållandet i andra hand har rätt att fortsätta hyresförhållandet när den primära hyresgäst som är hans hyresvärd har hävt eller sagt upp det primära hyresavtalet, eftersom uppsägning eller hävning av ett avtal kan ske av vilken orsak som helst, om det direkta uppsägningsskyddet inte åberopas fastän detta vore möjligt. Likaså kan parterna i det primära hyresförhållandet avtala att det primära hyresavtalet skall upphöra. I dessa fall är det likaså skäligt att hyresgästen i andra hand bereds möjlighet att behålla lägenheten i sin besittning.

När hyresvärden häver det primära hyresförhållandet på grund av försummad hyresbetalning, för att en avtalad säkerhet inte har ställts eller en säkerhet trots yrkande inte har ställts sedan den primära hyresgästen har försatts i konkurs, är det från hans synpunkt nog att hans rätt till hyresbetalning garanteras. När hyresgästen i andra hand fortsätter hyresförhållandet och mot hyresvärden svarar för betalningen av hyran, tillgodoses denna rätt att fordra betalning av hyran. Hyresgästen i andra hand skall därför inte förlora besittningen av lägenheten därför att hans hyresvärd har brutit mot sitt eget hyresavtal på ett sätt som hyresgästen i andra hand är helt oskyldig till.

Den rätt som hyresgästen i hyresförhållandet i andra hand enligt 1 mom. 4 punkten har att fortsätta hyresförhållandet när den primära hyresgäst som är hans hyresvärd och samtidigt en juridisk person upphör att existera till följd av upplösning, grundar sig i stor utsträckning på samma orsaker som hans rätt enligt 3 punkten. Även i detta fall är det skäligt att hyresgästen i andra hand skall få behålla besittningen till lägenheten genom att ta över ansvaret för hyresgästens skyldigheter mot hyresvärden enligt det primära hyresavtalet.

En avtalsparts frånfälle föranleder inga andra förändringar i hyresförhållandet än att hans dödsbo träder i stället för honom. Såväl ett primärt hyresförhållande som ett hyresförhållande i andra hand skall fortsätta på tidigare villkor. Säger dödsboet upp det primära hyresavtalet, skall hyresgästen i andra hand ha samma rätt att fortsätta hyresförhållandet som han hade haft om hyresvärden eller den primära hyresgästen under sin livstid hade sagt upp det primära hyresavtalet.

För att hyresgästen i andra hand skall ha rätt att fortsätta hyresförhållandet, förutsätts det enligt stadgandet att han besitter lägenheten. Annars är det inte motiverat att skydda denna hyresgäst genom att fordra att han skall ha rätt att fortsätta hyresförhållandet.

I lagförslaget anses på samma sätt som enligt den gällande lagen att vissa av hyresvärdens uppsägnings- och hävningsgrunder skall vara starkare än hyresgästens rätt att besitta lägenheten. I ett hyresförhållande i andra hand blir en sådan situation aktuell när hyresvärden har rätt att häva avtalet med stöd av 74 §. Hyresgästen i andra hand skall således inte ha rätt att fortsätta hyresförhållandet i dessa fall. Fallen innebär alla att lägenheten besitts eller vårdas i strid med hyresavtalet eller lagen.

Paragrafen skall inte heller tillämpas om uppsägningen av det primära hyresförhållandet konstateras vara giltig enligt 75 §.

Eftersom även de övriga stadgandena i denna lag och andra lagar skall tillämpas på ett hyresförhållande i andra hand, skall förhållandet upphöra t.ex. när en ny ägare till lägenheten enligt 42 § meddelar att ett tillstånd av den tidigare ägaren att hyra ut lägenheten i andra hand inte är bindande för honom.

Den rätt som en hyresgäst i andra hand har att fortsätta hyresförhållandet ändrar inte hyrestiden enligt det primära hyresavtalet annat än när hyresförhållandet förlängs enligt 77 §. Den ändrar inte heller de grunder på vilka ett primärt hyresavtal kan upphöra.

77 §. *Villkor för fortsatt hyresförhållande.* De föreslagna stadgandena motsvarar i sak 74 § 2 och 3 mom. samt 75 § i den gällande lagen. Nytt är att alla de stadganden som gäller förfarandet vid fortsättandet av ett hyresförhållande skall samlas i en enda paragraf.

I 1 mom. skall stadgas om det förfarande genom vilket hyresgästen i andra hand förverkligar sin rätt att fortsätta hyresförhållandet. Vill hyresgästen använda sig av denna rätt, skall han såsom hittills meddela hyresgästen i det primära hyresförhållandet detta. Meddelandet skall vara skriftligt och delges hyresvärden på det sätt som stadgas i 54 § 3 mom. Meddelandet skall göras senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om den i 76 § nämnda grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresavtalet. En försummelse att enligt 73 § 1 mom. underrätta hyresgästen i andra hand om villkoren i det primära hyresavtalet skall följaktligen leda till att tidsfristen, som är en månad, inte börjar löpa, om det inte kan visas att hyresgästen i andra hand ändå

kände till dessa villkor. Hyresförhållandena skall inte upphöra förrän tidsfristen har gått ut, vilket även är fallet enligt den gällande lagen. På detta sätt kan det primära hyresförhållandet således ibland förlängas.

Fastän de fall som avses i 76 § i allmänhet kännetecknas av entydiga kriterier, kan det dock uppstå situationer där hyresvärden och hyresgästen i andra hand har en välgrundad anledning att vara oense om huruvida hyresgästen i andra hand har rätt att träda i stället för den ursprungliga hyresgästen. Om hyresvärden önskar hindra inträdet, skall han därför enligt 2 mom. inom en månad från det att hyresgästen i andra hand i stadgad ordning meddelade att han vill fortsätta hyresförhållandet låta grunden för sin vägran prövas av domstol. Vägran skall ha framgång ifall hyresvärden kan anföra någon omständighet som hindrar fortsättandet av hyresförhållandet eller om meddelandet inte har lämnats på det sätt som stadgas i 1 mom.

Använder sig hyresgästen i andra hand inte inom utsatt tid av sin rätt att fortsätta hyresförhållandet, skall även hyresförhållandet i andra hand enligt 78 § upphöra med anledning av att det primära hyresförhållandet upphör.

Om hyresgästen i hyresförhållandet i andra hand meddelar att han vill använda sig av sin rätt att fortsätta hyresförhållandet, men hyresgästen i det primära hyresförhållandet inte accepterar detta, skall hyresvärden inom ovan nämnda tidsfrist låta frågan om rätten att fortsätta hyresförhållandet avgöras av domstol. För att den rätt som hyresgästen i andra hand har att fortsätta hyresförhållandet skall kunna förverkligas i praktiken, skall hyresförhållandet fortsätta medan rättegången varar. Villkoren i det primära hyresavtalet skall dock iakttas i hyresförhållandet. Bifaller underrätten inte hyresvärdens talan och söker denne ändring i avgörandet, skall hyresgästen i andra hand trots att ändring söks ha rätt att såsom hittills fortsätta hyresförhållandet även efter underrättens avgörande. Bifalls hyresvärdens talan, skall domstolen i sitt avgörande på tjänstens vägnar uttala sig om när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga honom att då flytta från lägenheten. Ett stadgande härom ingår i 3 mom. Hyresgästen i andra hand skall dock inte ha rätt att hyra ut eller annars upplåta hela lägenheten vidare.

I 4 mom. stadgas om hur hyresförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen i andra hand fortsätter efter att hyresgästen i andra hand har använt sig av sin rätt enligt 76 §.

I hyresförhållandet skall såsom enligt den gällande lagen iakttas det primära hyresförhållandets villkor. På detta sätt blir hyresvärden inte försatt i en situation som han inte ursprungligen kunnat förutse. Om t.ex. de villkor som gäller hyrans belopp eller ställande av säkerhet är andra i det primära hyresförhållandet än i hyresförhållandet i andra hand, ändras även prestationsskyldigheten så att den stämmer överens med det primära hyresavtalet. I avtalet kan även ingå ett villkor om att hyresgästen skall hyra ut bostaden vidare eller använda den såsom löneförmånsbostad. Den rätt som hyresgästen i ett hyresförhållande i andra hand har att fortsätta hyresförhållandet är avsedd att skydda en redan existerande besittning. Följaktligen är det på samma sätt som hittills motiverat att en hyresgäst i ett hyresförhållande i andra hand, som får fortsätta det primära hyresförhållandet, inte skall ha rätt eller skyldighet att hyra ut lägenheten eller annars upplåta den vidare.

Hyresförhållandet skall fortfarande gälla samma bostadslägenhet som genom hyresförhållandet i andra hand har upplåtits åt hyresgästen. Har det primära hyresavtalet gällt även andra lägenheter, skall hyresgästen i andra hand inte bli delaktig av dessa delar av det primära hyresförhållandet. Hyresförhållandet skall fortsätta såsom ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet.

Avsikten med stadgandena i kapitlet är inte att hyresgästen i andra hand skall få ett bättre skydd för sin besittningsrätt till lägenheten än han skulle ha haft i ett direkt hyresförhållande till hyresvärden. Om hyresavtalet i andra hand var tidsbestämt, skall även hyresgästens rätt att på det primära hyresavtalets villkor fortsätta besittningen av lägenheten begränsas till den återstående hyrestiden. Var det primära hyresavtalet tidsbestämt och löper denna tid först ut, skall rätten att fortsätta besittningen av lägenheten upphöra redan då.

78 §. *Upphörande av hyresförhållande i andra hand på grund av att primärt hyresförhållande upphör.* Stadgandet motsvarar 76 § i den gällande lagen. I paragrafen skall stadgas om hur ett hyresförhållande i andra hand upphör på grund av att det primära hyresförhållandet har upphört, om hyresgästen i hyresförhållandet i andra hand inte har använt sig av sin rätt att fortsätta hyresförhållandet eller om förutsätt-

ningar för utövande av en sådan rätt inte föreligger enligt 76 §. Hyresförhållandet i andra hand skall i detta fall såsom hittills upphöra utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet.

79 §. *Löneförmånsbostad som arbetsgivare hyrt.* Stadgandena i förslaget motsvarar 77 § och 130 § 3 mom. i den gällande lagen. Om en arbetsgivare har hyrt en bostadslägenhet och ställt den till sin arbetstagares förfogande såsom löneförmån, har en fortsättning eller ett upphörande av nämnda hyresförhållande samma inverkan på arbetstagarens rätt att behålla löneförmånsbostaden i sin besittning som hade varit fallet vid uthyrning i andra hand. Följaktligen föreslås det att stadgandena i kapitlet om uthyrning i andra hand fortfarande skall tillämpas även på hyresförhållanden för bostäder som har ställts till en arbetstagares förfogande såsom löneförmån, förutsatt att hyresvärden skriftligen eller muntligen i hyresavtalet eller annars har givit sitt tillstånd till att lägenheten får användas såsom löneförmånsbostad. Arbetsgivaren kan själv hyra lägenheten, men även sådana sammanslutningar, bolag och stiftelser som avses i 86 § kan bli aktuella. Den som besitter en löneförmånsbostad skall alltså ha samma möjligheter som en hyresgäst i andra hand att fortsätta hyresförhållandet. Det föreslagna stadgandet motsvarar även på denna punkt den gällande lagen.

11 kap. **Underuthyrning av bostadslägenhet**

Allmänt. Stadgandena i detta kapitel skall i sak motsvara stadgandena om underhyresförhållanden i 17 kap. i den gällande hyreslagen. Ordalydelsen har justerats något för att stadgandena skall vara mera lättlästa och begripliga.

Det kan fortfarande anses motiverat med ett särskilt kapitel om de specialstadganden som gäller underhyresförhållanden. Parterna i ett underhyresförhållande delar på besittningen av samma lägenhet och kommer därför i nära kontakt med varandra, vilket måste beaktas vid regleringen av rättigheterna och skyldigheterna i ett sådant hyresförhållande.

80 §. *Underhyresförhållande.* Stadgandena i förslaget motsvarar i sak 89 och 91 §§ i den gällande hyreslagen. I 1 mom. stadgas om kännetecknen för ett underhyresförhållande. Ett underhyresförhållande uppstår enligt lagförslaget på samma sätt som tidigare, nämligen genom att hyresgästen upplåter en del av den lägenhet som han besitter att användas av någon annan mot vederlag. En hyresgäst som upplåter en del av den lägenhet han besitter till en annan är hyresvärd i underhyresförhållandet, eller underhyresvärd, och hans hyresgäst är underhyresgäst.

Ett underhyresförhållande skall såsom hittills anses uppstå även när någon annan än hyresgästen, t.ex. ägaren, upplåter en del av lägenheten att användas av någon annan, men själv fortfarande besitter en annan del av lägenheten. Ett sådant underhyresförhållande kan uppstå t.ex. när en aktieägare eller den som har besittningsrätt till en löneförmånsbostad, tjänstebostad eller bostadsrättsbostad mot vederlag upplåter en del av lägenheten att användas av någon annan.

Ett underhyresförhållande skall anses ha uppstått mellan parterna oberoende av om hyresvärden i de fall där underhyresvärden har en egen hyresvärd har givit sitt tillstånd till upplåtelsen eller inte. Om tillstånd behövs för upplåtelsen, kan avsaknaden av ett sådant leda till att underhyresförhållandet inte kan fortsätta.

I 2 mom. föreslås stadganden om förhållandet mellan stadgandena i detta kapitel och de övriga stadgandena i lagen. Stadgandena i kapitlet skall på samma sätt som tidigare i egenskap av lex specialis åsidosätta de övriga stadgandena i lagförslaget, om konflikt mellan dessa uppstår. I lagförslaget ingår likaså vissa stadganden som det fortfarande inte är motiverat att tillämpa i underhyresförhållanden. Sådana stadganden är stadgandena i 17 § om upplåtelse av bostadslägenhet att användas av annan, 18 § om upplåtelse av lägenhet att tillfälligt användas av annan, 56 § om hyresgästens uppsägningsskydd i hyresförhållande tills vidare, 57 § om skadestånd med anledning av uppsägning av hyresavtal tills vidare, 58 § om ersättning för reparations- och ändringsarbeten när ett tidsbestämt hyresavtal upphör, 59 § om förlust av uppsägningsskydd eller rätt till ersättning samt 60 § om förbjudna villkor om uppsägningsskydd och ersättningar samt avtalsberoende ersättning.

81 §. *Anmälningsskyldighet vid underuthyrning.* Det föreslagna stadgandet är nytt. Enligt stadgandet skall underhyresvärden ha en i sak likadan skyldighet som hyresvärdar i allmänhet har enligt 37 §. Om underhyresvärdens skyldig-

het att meddela underhyresgästen att underhyresvärdens egen besittningsrätt till lägenheten upphör samt om hans ansvar för ett sådant meddelande stadgas i lagförslagets 85 §. Eftersom underhyresgästens besittningsrätt till den del av lägenheten som han hyrt skall upphöra samtidigt som underhyresvärdens besittningsrätt till lägenheten, är det skäl att underhyresvärden redan när underhyresavtalet ingås förklarar vad hans rätt att besitta lägenheten och upplåta en del av den på hyra grundar sig på.

82 §. *Underuthyrning av egnahemshus.* Det föreslagna stadgandet skall till sitt sakliga innehåll motsvara 90 § i den gällande lagen. Enligt paragrafen skall stadgandena om underhyresförhållande även tillämpas när den ena lägenheten i ett egnahemshus med två bostadslägenheter hyrs ut, medan den som äger byggnaden, har hyrt hela huset eller annars besitter det själv bor i den andra lägenheten. I dessa fall är hyresgästens och ägarens boendesituation till den grad gemensam att det inte är befogat att tillämpa de allmänna stadgandena om hyra av bostadslägenhet.

När hyresgästen förfogar över en särskild lägenhet, vållas hyresgästen i allmänhet inte sådan olägenhet av att hyresgästen använder lägenheten tillsammans med sin make eller sina nära släktingar som är fallet i vanliga underhyresförhållanden. Därför skall hyresgästen i dessa fall ha rätt att använda lägenheten tillsammans med sin make, barn som hör till familjen, sina släktingar eller makens nära släktingar, fastän stadgandena om underhyresförhållanden annars skall tillämpas på hyresförhållandet.

På ett hyresförhållande för ett egnahemshus som avses i 82 § skall inte tillämpas stadgandena om uthyrning i andra hand i lagförslagets 10 kap., även om hyresgästen med hyresvärdens tillstånd skulle ha hyrt ut lägenheten vidare. Så länge ägaren eller den som hyrt hela byggnaden eller annars besitter den förfogar över den andra lägenheten, skall ett hyresförhållande i andra hand således inte anses uppstå mellan dem som deltar i hyresarrangemanget, utan stadgandena om underhyresförhållanden skall tillämpas. Även på denna punkt motsvarar stadgandet i den gällande lagen.

83 §. *Uppsägningstid i underhyresavtal och flyttningsdag.* Stadgandena i den föreslagna paragrafen motsvarar i sak 92 § i den gällande hyreslagen. I 1 mom. skall stadgas om underhyresvärdens och underhyresgästens uppsägningstid. På denna punkt motsvarar stadgandet i sak den gällande lagen. Är avtalet tidsbestämt, skall det såsom hittills upphöra utan uppsägning vid den avtalade tidpunkten.

Stadganden om flyttningsdag och framskjutande av flyttningsdag för hyresgästen föreslås i 2 mom. Även dessa stadganden motsvarar den gällande lagen.

Stadgandena om uppsägningstid skall såsom hittills vara tvingande så att underhyresvärdens uppsägningstid inte skall få förkortas genom avtal eller underhyresgästens uppsägningstid förlängas. Ett villkor som strider mot paragrafen skall således inte binda den av parterna som det tvingande stadgandet är avsett att skydda. Stadganden härom föreslås i 3 mom.

84 §. *Skadestånd på grund av uppsägning av underhyresavtal.* De föreslagna stadgandena motsvarar i sak 93 § i den gällande hyreslagen.

När underhyresvärden säger upp avtalet skall frågan huruvida orsaken har varit godtagbar såsom hittills avgöras från fall till fall. Vid bedömningen skall hänsyn tas till att underhyresvärdens och underhyresgästens boendesituation rätt långt är gemensam. Ett beteende som inte är så klandervärt att det skulle betraktas som en tillräcklig uppsägningsgrund i hyresförhållanden i allmänhet kan därför i underhyresförhållanden accepteras såsom godtagbar uppsägningsgrund.

Stadgandet skall såsom hittills vara tvingande så till vida att det inte skall vara tillåtet att genom avtal begränsa hyresgästens rätt till skadestånd enligt detta lagrum. Ett villkor som strider mot paragrafen skall vara ogiltigt. Ett stadgande härom föreslås i 2 mom.

85 §. *Upphörande av underhyresförhållande på grund av att underhyresvärdens besittningsrätt upphör.* De föreslagna stadgandena motsvarar i sak 94 § i den gällande hyreslagen.

12 kap. **Arbetsbostad**

Allmänt. Stadgandena i kapitlet skall till centrala delar i sak motsvara stadgandena i 16 kap. i den gällande hyreslagen. Det föreslås att innehållet i stadgandena skall justeras endast i den mån som justeringar i de övriga stadgandena förutsätter det. Även sådana behov av justering som följer av annan lagstiftning har naturligtvis beaktats, såsom den inverkan lagarna om företagssanering och skuldsanering för privatpersoner har på stadgandena i kapitlet.

Att parterna härefter skall ha möjlighet att fritt avtala om hyresbeloppet och hyresförhållandets längd, återspeglas även i 89 och 91 §§. Ett nytt stadgande föreslås om att parterna skall ha möjlighet att avtala att hyresvärdens uppsägningstid skall vara densamma såväl i fråga om arbets- eller tjänsteförhållandet som i fråga om hyresavtalet för arbetsbostaden. Ett stadgande härom föreslås i 93 §. En nyhet i kapitlet är likaså gränsdragningen mot stadgandena i kapitlet om underhyresförhållanden.

Med arbetsbostad avses såväl i lagförslaget som i den gällande lagen endast en lägenhet som har upplåtits på hyra på grundvalen av ett arbets- eller tjänsteförhållande. Enbart den omständigheten att parterna i ett hyresavtal även är parter i ett arbets- eller anställningsförhållande skall således lika litet som hittills innebära att ett hyresavtal mellan dem automatiskt skall betraktas såsom hyra av arbetsbostad.

Eftersom en löneförmånsbostad utgör en del av lägenhetsinnehavarens lön, och besittningen därför inte grundar sig på ett hyresavtal, finns i lagförslaget lika litet som i den gällande hyreslagen något annat stadgande än det i 79 § om löneförmånsbostäder eller besittning av sådana. Eftersom ingen ändring föreslås av hyresvärdens uppsägningstid för hyresavtal som gäller arbetsbostäder, behövs inte heller någon ändring av 46 § lagen om arbetsavtal.

Stadgandena i kapitlet skall åsidosätta de övriga stadgandena i lagen till den del dessa strider mot stadgandena i kapitlet om arbetsbostäder. Skulle stadgandena i kapitlet om underhyresförhållanden stå i strid med stadgandena i detta kapitel, skall dock stadgandena i förstnämnda kapitel tillämpas. I övrigt skall hyra av arbetsbostad betraktas som sådan hyra av bostadslägenhet som avses i lagförslaget.

86 §. *Arbetsbostad och stadganden som skall tillämpas på den.* Det föreslagna stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar i sak 78 § i den gällande lagen.

I 1 mom. definieras vilka arbetsbostäder som skall anses grunda sig på ett hyresförhållande. Begreppet arbetsbostad skall såsom hittills innebära att bostaden har upplåtits på hyra på grundval av ett arbets- eller tjänsteförhållande. Är så inte fallet, är det inte heller fråga om hyra av arbetsbostad, även om parterna i hyresavtalet har ingått ett arbets- eller tjänsteavtal med varandra. Hyresavtalet kan ingås samtidigt som anställningsförhållandet eller därefter, men hyresförhållandet skall alltid grunda sig på det faktum att hyresgästen är anställd hos hyresvärden eller hos en annan arbetsgivare som utövar hyresvärdens rättigheter i fråga om den uthyrda lägenheten.

Hyra av arbetsbostad skall följaktligen anses föreligga när en arbetsgivare på grundval av ett arbets- eller tjänsteförhållande direkt åt arbetstagaren hyr ut en bostad som han själv äger eller hyr av någon annan. Likaså skall det anses vara fråga om uthyrning av arbetsbostad när arbetsgivaren faktiskt kan påverka att en lägenhet på grundval av anställningsförhållandet hyrs ut åt arbetstagaren. En sådan situation uppstår i praktiken t.ex. när en pensionsstiftelse som arbetsgivaren har grundat äger och hyr ut en bostad med stöd av ett serviceavtal med arbetsgivaren. Motsvarande situation föreligger om ett ämbetsverk som sköter uthyrning av statens arbetsbostäder hyr ut en bostad på basis av ett arbetsförhållande till staten. Uthyrning av arbetsbostad föreligger likaså när arbetsgivaren är medlem eller delägare i en sammanslutning, som enligt anvisning från medlemmarna eller delägarna hyr ut lägenheter åt personer som är anställda hos dessa.

I kapitlet om arbetsbostäder har sammanförts specialstadganden som föranleds av att det arbets- eller tjänsteförhållande som utgör bakgrund till hyresförhållandet kan förbli i kraft eller upphöra. Med undantag för stadgandena i kapitlet om underhyresförhållanden skall de övriga stadgandena i lagen således vika för stadgandena om arbetsbostäder, om inte annat föreskrivs i detta kapitel. Av samma orsak skall stadgandena i kapitlet var tvingande så till vida att den rätt som enligt kapitlet tillkommer hyresgästen eller hans familjemedlemmar inte får begränsas genom avtal. Stadganden härom föreslås i 2 och 3 mom. och de motsvarar den gällande lagen.

Det är skäl att i själva lagtexten uttryckligen konstatera att stadgandena om underhyresförhållanden skall betraktas som primära i förhållande till stadgandena i detta kapitel, eftersom kapitlen enligt lagförslaget får en annan ordningsföljd än i den gällande lagen.

87 §. *Överlåtelse av hyresrätten och upplåtelse av arbetsbostad att användas av annan.* De föreslagna stadgandena motsvarar i sak 79 § i den gällande lagen.

Enligt lagförslaget skall hyresgästen fortfarande inte utan hyresvärdens tillstånd få över-

föra sin hyresrätt till en arbetsbostad eller upplåta lägenheten att användas av någon annan.

En hyresgäst i en bostadslägenhet skall enligt lagförslaget utan att höra hyresvärden ha rätt att upplåta en del lägenheten att användas av någon annan. I fråga om arbetsbostäder föreslås det fortfarande att denna möjlighet skall vara beroende av hyresvärdens tillstånd. En hyresgäst skall dock även utan tillstånd av hyresvärden ha rätt att använda bostaden som gemensam bostad för sin familj, barn som hör till familjen samt sina nära släktingar eller makens nära släktingar. Vem som skall betraktas som en nära släkting regleras i 17 §. Till andra än dessa personer skall hyresgästen inte utan hyresvärdens tillstånd ha rätt att upplåta ens en del av lägenheten.

Enligt stadgandet skall inte heller rätt till gemensam användning av lägenheten föreligga om hyresvärden skulle vållas betydande olägenhet därav.

88 §. *Fortsatt hyresförhållande.* De föreslagna stadgandena motsvarar till sitt centrala sakinnehåll 80 § i den gällande lagen. Beträffande arbetsbostäder föreslås en likadan justering som i 49 § gällande den rätt som personer som bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden eller i grupp skall ha att fortsätta besittningen av lägenheten. Förslaget att även andra personer än äkta makar skall ha möjlighet att fortsätta besittningen av lägenheten enligt 49 § är ny, men i fråga om arbetsbostäder förutsätts det dock att den som vill fortsätta besittningen själv står i ett arbets- eller tjänsteförhållande till hyresgästens arbetsgivare. Är så inte fallet, kräver ett fortsatt hyresförhållande tillstånd av hyresvärden.

Frågan när den som önskar fortsätta eller överta hyresförhållandet skall anses stå i ett arbets- eller tjänsteförhållande till hyresgästens arbetsgivare måste avgöras från fall till fall. Problem kan uppstå när arbetsgivaren är ett stort företag, som har dotterbolag eller idkar verksamhet under olika firmor. Frågan huruvida arbetsgivaren är densamma måste avgöras fritt från formella omständigheter och beroende på vem som har en sådan bestämmanderätt över lägenheten som avses i 86 § 1 mom.

89 §. *Storleken av hyran för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållandet upphört.* Stadganden i 1 mom. motsvarar till sitt centrala innehåll 82 § i den gällande lagen. I stadgandets ordalydelse har även beaktats möjligheten att parterna enligt förslaget kan avtala om vilken hyran skall vara efter att anställningsförhållandet har upphört. Hyran i arbetsbostäder är ofta lägre än den gängse hyran. När anställningsförhållandet upphör, men hyresgästen får behålla besittningen till lägenheten, finns det inte längre något motiv för en lägre hyra. Fastän arbets- eller tjänsteförhållandet upphör, upphör hyresförhållandet inte med mindre än att det sägs upp. Eftersom ett hyresavtal för en arbetsbostad i allmänhet sägs upp med anledning av att arbets- eller tjänsteförhållandet har upphört, fortsätter arbetstagarens rätt att besitta lägenheten i allmänhet högst ett halvt år efter att anställningsförhållandet har upphört. Då hyran i detta fall kan ändras endast genom avtal och följaktligen utan ett sådant avtal förblir oförändrad även efter att anställningsförhållandet har upphört, föreslås det att hyresvärden fortfarande skall ha rätt att ensidigt höja hyran till en nivå som inte allmänt taget kan betraktas som oskäligt betungande för hyresgästen. Som en hyra som motsvarar denna nivå skall fortfarande betraktas de skäliga maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten som statsrådet fastställer med stöd av 7 § lagen om bostadsbidrag. Dessa hyror är inte beroende av antalet personer som bor i lägenheten. Beslutet justeras årligen och gäller hela landet.

Stadgandena i 2 mom. om hur hyreshöjning skall meddelas samt den tidpunkt från vilken höjningen träder i kraft motsvarar stadgandena i 81 § 2 mom. i den gällande lagen.

Paragrafen tillåter endast att hyran en enda gång höjs till den nivå som förutsätts i stadgandet. Därefter skall beträffande höjning eller sänkning av hyran i avtalsförhållandet tillämpas stadgandena i lagförslagets 3 kap. dvs. en ändring av hyran skall i allmänhet endast vara möjlig genom avtal mellan parterna. Även en sådan höjning som sker med stöd av paragrafen kan förbli ogenomförd, om den hyra som yrkas överstiger beloppet för en skälig hyra och hyresgästen i tid anhängiggör en talan som hindrar att förhöjningen träder i kraft.

90 §. *Uppsägningsrätt för hyresgäst.* De föreslagna stadgandena motsvarar i sak stadgandena i 83 § i den gällande lagen.

I paragrafen skall stadgas om hyresgästens rätt att säga upp ett hyresavtal som gäller en arbetsbostad utan iakttagande av stadgandena om uppsägningstidens längd i lagförslagets 52 §. Hyresgästen skall såsom hittills ha rätt att

säga upp ett hyresavtal för en arbetsbostad att upphöra 14 dagar från uppsägningen. Hyresavtalet för arbetsbostaden skall upphöra till följd av denna uppsägning oberoende av när arbets- eller tjänsteförhållandet upphör.

Hyresgästen skall likaså alltid ha rätt att säga upp ett hyresavtal för en arbetsbostad att upphöra samtidigt som arbets- eller tjänsteförhållandet upphör. Någon särskild uppsägningstid behöver i så fall inte iakttas. Uppsägningsrätten enligt paragrafen skall såsom hittills även gälla tidsbestämda hyresavtal för arbetsbostäder.

91 §. *Uppsägningsrätt för hyresvärden.* Den föreslagna paragrafen skall till sitt centrala sakinnehåll motsvara 84 § i den gällande lagen.

Att arbets- eller tjänsteförhållandet upphör skall såsom hittills berättiga hyresvärden att säga upp hyresavtalet för arbetsbostaden, oberoende av vad som eventuellt har avtalats om hyresavtalets bestånd. Är hyresavtalet för arbetsbostaden tidsbestämt, skall hyresgästen således ha rätt att säga upp det om anställningsförhållandet upphör enligt lagen om arbetsavtal. Det skydd som en hyresgäst i en arbetsbostad åtnjuter mot uppsägning från hyresvärdens sida skall alltså följa samma grunder som hans skydd mot uppsägning av anställningsförhållandet.

Eftersom uppsägningstiden i ett anställningsförhållande kan avtalas att vara längre än den tvingande uppsägningstiden för en arbetsbostad enligt 92 §, behövs i lagen fortfarande ett stadgande som skall säkerställa att ett hyresavtal som gäller en arbetsbostad inte sägs upp att upphöra innan arbets- eller tjänsteförhållandet upphör, såvida uppsägningsgrunden för hyresförhållandet är den att anställningsförhållandet upphör.

Sedan ett år har förflutit från det att anställnings-förhållandet upphörde, skall ett tidsbestämt hyresavtal för en arbetsbostad inte längre få sägas upp på den grunden att anställningsförhållandet har upphört. Om hyresavtalet gäller tills vidare, kan det enligt förslaget sägas upp på denna grund också senare än ett år efter att anställningsförhållandet upphörde. Förutom denna uppsägningsgrund skall hyresvärden i ett hyresförhållande för en arbetsbostad ha till sitt förfogande alla andra lagstadgade grunder för uppsägning eller hävning av ett hyresavtal. En hyresgäst i en arbetsbostad skall på motsvarande sätt ha samma rätt att skydda sig mot dessa uppsägnings- och hävningsgrunder som en hyresgäst i en vanlig bostadslägenhet.

92 §. *Uppsägningstiden för hyresvärden.* De förslagna stadgandena motsvarar till sitt centrala sakinnehåll 85 och 86 §§ i den gällande lagen. I stadgandena har även beaktats att om hyresavtalet upphör enligt någon annan lag, kan uppsägningstiden vara en annan än den som föreskrivs i stadgandet. En sådan uppsägningsrätt kan bli aktuell t.ex. med stöd av 27 § lagen om företagssanering samt 19 § lagen om skuldsanering för privatpersoner.

Enligt lagförslaget skall hyresvärdens uppsägningstid såsom hittills bestämmas enligt den tid hyresförhållandet har varat. I fråga om arbetsbostäder skall uppsägningstiden i stället bestämmas enligt arbets- eller tjänsteförhållandets längd. Enligt huvudregeln i 1 mom. skall uppsägningstiden för hyresvärden vara sex månader om arbets- eller tjänsteförhållandet har varat minst ett år, och annars tre månader. Stadgandet motsvarar även på denna punkt den gällande lagen. Momentets stadganden om uppsägningstid skall även tillämpas när hyresavtalet för arbetsbostaden sägs upp, men arbets- eller tjänsteförhållandet ännu pågår. Denna huvudregel modifieras dock av de undantag som framgår av 2 och 3 mom. Dessa skall endast tillämpas när ett hyresavtal för en arbetsbostad sägs upp till följd av att arbets- eller tjänsteförhållandet har upphört.

Om arbetsavtalet hävs på någon annan grund än arbetsgivarens sjukdom skall hyresvärden ha rätt att iaktta en kortare uppsägningstid än den som föreskrivs i 1 mom. Den kortare uppsägningstiden baserar sig i detta fall på att arbetsavtalet har hävts till följd av arbetstagarens klandervärda beteende. Om arbetstagaren i sin tur häver arbetsavtalet utan att arbetsgivaren har gjort sig skyldig till ett sådant klandervärt beteende som avses i 43 § lagen om arbetsavtal, skall hyresvärdens uppsägningstid förkortas jämfört med 1 mom. Uppsägningstiden skall vara tre månader om arbetsförhållandet har varat minst ett år. Har arbetsförhållandet varat en kortare tid än ett år, skall uppsägningstiden vara en månad.

När det arbete som arbetstagaren skall utföra enligt arbetsavtalet är sådant att det förutsätter att han bor i en viss fastighet eller lägenhet, t.ex. om han arbetar som gårdskarl eller väktare, är det särskilt viktigt för arbetsgivaren att han så snabbt som möjligt kan ställa lägenheten till en ny arbetstagares förfo-

gande om den förres anställning upphör. I 3 mom. föreslås det därför att uppsägningstiden för hyresvärden i dessa fall oberoende av arbets- eller tjänsteförhållandets längd skall vara en månad, om hyresförhållandet för arbetsbostaden sägs upp med anledning av att arbets- eller tjänsteförhållandet upphör. En förutsättning för att en sådan uppsägningstid skall få tillämpas är att parterna antingen i arbetsavtalet eller hyresavtalet skriftligen har konstaterat att arbetet förutsätter att arbetstagaren bor på fastigheten eller i lägenheten.

I 4 mom. föreslås stadganden som motsvarar 86 § 1 mom. i den gällande lagen. Det föreslagna stadgandena i momentet avviker från reglerna för beräkning av uppsägningstiden för hyresvärden enligt 52 §. Stadgandena skall tillämpas när ett hyresavtal för en arbetsbostad sägs upp medan anställningsförhållandet ännu pågår. Avsikten med stadgandena är att å ena sidan säkerställa att uppsägningstiden för hyresavtalet inte börjar löpa före uppsägningstiden för anställningsförhållandet och å andra sidan att, om uppsägningstiderna inte är lika långa, den uppsägningstid som börjar löpa från uppsägningen av hyresavtalet alltid är minst en månad.

93 §. *Förbjudna villkor som gäller uppsägningstiden.* Det föreslagna stadgandet motsvarar delvis 86 § 2 mom. i den gällande lagen och är delvis helt nytt.

Huvudregeln skall såsom hittills vara att den uppsägningstid som stadgas för hyresvärden enligt lagförslagets 92 § inte får förkortas genom avtal, ej heller den uppsägningstid som skall gälla enligt 52 §. Ett förbehåll i strid härmed skall således i regel vara ogiltigt.

En ny detalj i det föreslagna stadgandet är dock att parterna skall ha möjlighet att avtala att uppsägningstiden för hyresvärden skall vara densamma som den som skall iakttas vid uppsägning av anställningsförhållandet, ifall hyresavtalet för arbetsbostaden sägs upp på den grunden att anställningsförhållandet upphör till följd av uppsägning. Anställningsförhållandet och hyresavtalet för arbetsbostaden skall således i detta fall få sägas upp med iakttagande av samma uppsägningstid och om hyresvärden så önskar kan han följaktligen få bägge att upphöra samtidigt. För att avtalsförhållandena på detta sätt skall upphöra samtidigt, är det nödvändigt att avtalsfriheten justeras och ökas på föreslaget sätt. Uppsägningen av hyresavtalet skall dock ske så att hyresrätten även i dessa fall efter uppsägningen kan utövas under minst en månad. Ett stadgande härom föreslås i paragrafen.

94 §. *Anvisande av alternativ bostad.* Förslaget motsvarar i sak 87 § i den gällande lagen.

95 §. *Framskjutande av flyttningsdagen.* Förslaget motsvarar 88 § i den gällande lagen. Fastän det i allmänhet kan anses vara helt i sin ordning att det för arbetsgivaren är viktigt att han så snabbt som möjligt kan ställa lägenheten till en annan arbetstagares förfogande efter att hyresavtalet har sagts upp till följd av att arbets- eller tjänsteförhållandet har upphört, kan det fortfarande inte anses motiverat att helt slopa möjligheten att skjuta fram flyttningsdagen. Eftersom ett hyresavtal för en arbetsbostad kan sägas upp även med bevarande av arbets- eller tjänsteförhållandet, skall det såsom hittills vara möjligt att skjuta fram flyttningsdagen för en arbetsbostad under samma förutsättningar som gäller för andra bostadslägenheter. Det föreslås därför att 95 §, som begränsar rätten att skjuta fram flyttningsdagen för en arbetsbostad, endast skall gälla när hyresavtalet har sagts upp på grund av att arbets- eller tjänsteförhållandet har upphört. Har anställningsförhållandet upphört med anledning av hyresgästens sjukdom, arbetsoförmåga eller avgång med ålderspension, skall framskjutning av flyttningsdagen dock vara möjlig. I dessa fall skall framskjutning av flyttningsdagen vara möjlig även i fråga om arbetsbostäder, ifall det inte är fråga om ett sådant arbets- eller tjänsteförhållande som avses i 92 § 3 mom., och som förutsätter att arbetstagaren är bosatt i en viss lägenhet.

I paragrafen föreslås endast stadganden om när flyttningsdagen över huvud taget kan skjutas fram då ett hyresförhållande för en arbetsbostad sägs upp till följd av att arbets- eller tjänsteförhållandet upphör. Beträffande förutsättningarna för framskjutande av flyttningsdag och förfarandet skall stadgandena i lagförslagets 9 kap. tillämpas.

13 kap. **Ikraftträdelsestadganden**

Allmänt. I kapitlet föreslås stadganden som gäller ikraftträdandet och övergångstiden. Avsikten är att lagen skall tillämpas på avtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande. Om nödvändiga undantag från denna huvudregel skall likaså stadgas i detta kapitel.

96 §. *Ikraftträdande.* Avsikten är att lagen skall träda i kraft under 199 .

Eftersom avsikten är att lagen om hyra av affärslokal skall träda i kraft samtidigt som denna lag, föreslås det att 1987 års hyreslag med senare ändringar och tillägg skall upphävas genom denna lag om hyra av bostadslägenhet.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter skall få vidtas redan innan den träder i kraft. Sådana åtgärder är t.ex. utgivning och revidering av hyresavtalsformulär och formulär för meddelanden och uppmaningar i hyresförhållanden samt uppdatering av domstolsblanketterna.

97 §. *Hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande.* Fastän den föreslagna lagen om hyra av bostadslägenhet enligt huvudregeln skall tillämpas också på hyresavtal och hyresförhållanden som har ingåtts före lagen trädde i kraft, skall med tanke på kontinuiteten i hyresförhållanden dock vissa av stadgandena i den upphävda lagen få tillämpas även efter att den nya lagen har trätt i kraft. Dessa fall regleras i denna paragraf och 98 §.

I 2 mom. föreslås att de avtal på vilka 15 kap. om uthyrning i andra hand av en bostadslägenhet i 1987 års hyreslag inte tillämpades likaså skall undantas från tillämpningen av stadgandena om uthyrning i andra hand i den nya lagens 10 kap. Sådana avtal är de som med stöd av 127 § 2 mom. i den gällande hyreslagen har varit undantagna från tillämpningen av lagens 15 kap. samt de i lagförslagets 72 § 2 mom. avsedda avtal och avtalsförhållanden som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Om hyresvärden efter den nya lagens ikraftträdande ger hyresgästen tillstånd att hyra ut hela lägenheten vidare och hyresgästen gör så, skall stadgandena i 10 kap. tillämpas, och stadgandena i nämnda kapitel skall således även tillämpas på det primära hyresavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande. Samma regler skall iakttas när hyresvärden innan lagen träder i kraft ger sitt tillstånd till att hela lägenheten får hyras ut vidare, men uthyrningen i andra hand sker först efter ikraftträdandet.

I sådana hyresförhållanden för bostadslägenheter som har varit fria från reglering har en hyresgäst som vid utgången av ett tidbestämt avtal har meddelat att han vill fortsätta hyresförhållandet haft rätt till ersättning av hyresvärden för de reparations- och ändringsarbeten som hyresgästen har haft rätt att utföra, om hyresvärden utan godtagbar orsak har vägrat fortsätta hyresförhållandet. Om denna ersättning stadgas i lagförslagets 58 §. En hyresgäst i ett tidsbestämt avtal som har omfattats av regleringen har inte haft någon sådan rättighet och hans hyresvärd inte någon motsvarande skyldighet. Det föreslås därför att ersättningsskyldigheten skall tillämpas endast på avtal som har ingåtts innan lagen trädde i kraft och som är fria från reglering. Sådana avtal är de som avses i 129 § 1 och 2 mom. i den gällande hyreslagen. Ett stadgande härom föreslås i 3 mom.

I 4 mom. föreslås ett närmast klarläggande stadgande om att lagförslagets 92 § 3 mom., som motsvarar 85 § 3 mom. i den gällande lagen, skall tillämpas även på sådana avtal som avses i stadgandet och som har ingåtts före den 1 december 1987, även om det villkor som avses i stadgandet inte har konstaterats skriftligen. För att stadgandet skall tillämpas förutsätts det såsom hittills att arbetet kräver att arbetstagaren bor i en viss fastighet eller lägenhet. Motsvarande stadgande fanns i 127 § 4 mom. 1987 års hyreslag.

Det föreslås att 6 § 2 mom. i denna lag skall tillämpas från samma tidpunkt som det 3 mom. som har föreslagits bli fogat till 5 § hyreslagen. Stadgandet i 6 § 2 mom. i denna lag skall således utöver på avtal som ingås efter att lagen har trätt i kraft också tillämpas på avtal som har ingåtts innan lagen träder i kraft, om avtalet dock har ingåtts under den tid det 3 mom. som fogats till 5 § hyreslagen har varit i kraft.

98 §. *Bestämd tid som pågår och anhängig rättegång samt utredning av uppsägningsgrund.* Om en åtgärd, som enligt hyreslagen har en viss rättslig verkan, har vidtagits före den nya lagens ikraftträdande, skall denna verkan enligt en hos oss allmänt omfattad civilrättslig princip inte utan synnerligen vägande skäl ändras genom den nya lagens ikraftträdande. Därför föreslås det i 1 mom. att verkan av ett meddelande eller en åtgärd som har gjorts eller vidtagits före lagens ikraftträdande liksom även den tid som gäller för meddelandet eller åtgärden fortfarande skall bestämmas enligt hyreslagen. Sådana åtgärder kan t.ex. vara uppsägning av ett hyresavtal att någon motsätter sig uppsägningen eller ett yrkande på höjning eller sänkning av hyran.

Av ovan nämnda orsaker föreslås det i 2

mom. att ett hyresärende som är anhängigt vid domstol när lagen träder i kraft skall behandlas och avgöras enligt den tidigare hyreslagen.

I 3 mom. föreslås ett stadgande som anknyter till tillämpningen av 2 mom. Enligt stadgandet skall 12 kap. hyreslagen även efter den nya lagens ikraftträdande tillämpas vid en rättegång med anledning av att ett avtal har sagts upp innan lagen trädde i kraft. Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet före lagens ikraftträdande och utnyttjar hyresgästen sin rätt att med stöd av 56 § hyreslagen bestrida grunden för uppsägningen, skall hyresvärden, om han vill hålla fast vid uppsägningen, trots att den nya lagen eventuellt redan har trätt i kraft, väcka en sådan talan om utredning av grunden för uppsägningen som avses i 58 § hyreslagen. Handläggningen skall alltså fullföljas enligt stadgandena i hyreslagen. Vid denna rättegång, samt vid den rättegång där hyresvärden efter att det uppsagda hyresavtalet har upphört driver en vräkningstalan, skall hyresgästen även ha rätt att yrka på framskjutande av flyttningsdagen enligt 68 § 2 mom. hyreslagen. Grunden för upphörande av ett tidsbestämt hyresavtal skall likaså utredas med tillämpning av 12 kap. hyreslagen, om en talan enligt 59 § hyreslagen anhängiggörs innan den nya lagen träder i kraft eller om hyresvärden efter lagens ikraftträdande anhängiggör en talan om vräkning av hyresgästen enligt 60 § hyreslagen med anledning av ett tidsbestämt avtal som har upphört före ikraftträdandet.

99 §. *Justering av reglerade hyror.* Efter att regleringen upphört ändras hyran i ett hyresförhållande enbart om bägge avtalsparterna avtalar därom eller domstolen på yrkande av någondera parten fattar ett beslut med detta innehåll. Kan avtalsparterna inte enas om hyran eller justeringen av den, förblir hyran i allmänhet densamma som när lagen trädde i kraft. Även hyresvärdens rätt att ensidigt höja hyran, antingen enligt de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar eller, med tillstånd av domstolen, t.o.m. mera än så, skall nu slopas. Hyresvärden har rätt att justera hyran endast när så har avtalats och på det sätt som har avtalats.

I hyresförhållanden som är fria från reglering skall uppsägning av ett avtal som gäller tills vidare vara möjlig för justering av vilket avtalsvillkor som helst, t.ex. hyresvillkoren. Enligt lagförslagets 51 § 2 mom. skall det däremot inte vara tillåtet att säga upp tidsbestämda hyresavtal för justering av avtalsvillkoren, vilket inte heller har varit tillåtet enligt den gällande lagen. Ett tidsbestämt avtal kan enligt lagförslagets 55 § sägas upp med tillstånd av domstolen, om det vore uppenbart oskäligt att hålla avtalsvillkoren vid kraft. Jämkning av avtalsvillkor skall vara möjlig i alla hyresförhållanden.

Om parterna efter lagens ikraftträdande avtalar om den hyra som skall betalas efter ikraftträdandet eller hur hyran i framtiden skall bestämmas i avtalsförhållandet, skall detta iakttas. I avtalsförhållanden som har ingåtts före ikraftträdandet slopas rätten att justera hyran enligt de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar. Följaktligen kan avtalsparter, som inte når enighet om den hyra som skall betalas efter lagens ikraftträdande, komma i en situation där avtalet måste sägas upp för att situationen är låst. Det föreslås därför att hyresvärden skall ha rätt att höja hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex. Har parterna inte avtalat annat om justering av hyran, skall hyresvärden sedan ett år har förflutit från lagens ikraftträdande ha rätt att höja hyran genom att meddela hyresgästen beloppet av hyreshöjningen, den nya hyran samt när höjningen träder i kraft. Hyresgästen skall meddelas skriftligen. Den höjda hyran skall träda i kraft tidigast från ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet. Utan särskilt avtal med hyresgästen skall hyresvärden inte ha rätt att ensidigt höja hyran med ett högre belopp än vad som motsvarar den förändring i konsumentprisindex som har inträffat efter lagens ikraftträdande.

Konsumentprisindexet tillhandahålls av statistikcentralen, som månatligen offentliggör förändringarna. En höjning av hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex är därför tekniskt sett en enkel åtgärd. När hyran höjs med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex, förändras hyran jämfört med beloppet när lagen trädde i kraft endast om indexet har stigit eller parterna annars avtalar om en justering. Om indexet i stället har sjunkit, skall hyrans nominella belopp inte sjunka från det belopp som gällde när lagen trädde i kraft eller under föregående hyresbetalningsperiod, om parterna inte avtalar annat eller domstolen

besluter annat. Stadganden härom föreslås i 1 mom.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om hur hyran skall bestämmas i hyresförhållanden enligt hyresavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande och där hyran har bestämts enligt reglerna för aravahyra, men där dessa regler inte längre skall tillämpas vid bestämmandet av hyran. Även i dessa hyresförhållanden uppstår en situation där hyran härefter kan ändras endast genom avtal eller jämkningstalan som någondera parten anhängiggör vid domstol. Det föreslås att även hyresvärden i ett sådant hyresförhållande, när ett år har förflutit från lagens ikraftträdande och bestämningen av hyran enligt reglerna för aravahyra har upphört, skall ha rätt att årligen höja hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex, ifall parterna inte avtalar annat. Har parterna avtalat om justering av hyran på ett annat sätt, skall detta iakttas.

100 §. *Statsrådets rekommendationer om justering av hyran.* För att parterna i ett redan existerande eller planerat avtalsförhållande lätt skall kunna nå ett avtal om hyrans belopp eller villkoren för bestämmandet av hyran samt för att en domstol lättare skall kunna avgöra huruvida ett villkor som gäller hyran eller bestämningen av hyran är skäligt, föreslås det att statsrådet under en viss tid skall vara skyldigt att meddela rekommendationer om olika allmänna och möjliga sätt att justera hyran. Rekommendationerna skall ges sedan bostadsrådets hyressektion har givit sitt utlåtande i ärendet. På detta sätt skall enligt lagförslaget förfaras under tre år från lagens ikraftträdande, varefter sådana rekommendationer fortfarande kan meddelas eller ersättas av andra rekommendationer som stöder parterna i ett hyresförhållande samt domstolarna. Rekommendationerna skall inte vara bindande vare sig för parterna eller domstolarna, utan är endast avsedda att vara till hjälp för dessa. Parterna skall själva få avgöra om de vill följa rekommendationerna eller inte. Behov av sådana rekommendationer har konstaterats särskilt i avtalsförhållanden som var föremål för reglering när lagen trädde i kraft.

Efter att lagen har trätt i kraft kommer motsvarande situation att uppstå i avtalsförhållanden där bestämningen av aravahyra har upphört. Hyran kan endast ändras genom avtal eller domstols medverkan. Därför föreslås det att rekommendationer skall meddelas även för dessa avtalsförhållanden.

1.2. Lagen om hyra av affärslokal

Lagens struktur

För att det skall vara lättare att få en klar bild av hyreslagstiftningen föreslås det att de stadganden som gäller hyra av bostadslägenheter och de som gäller hyra av lägenheter som är avsedda för annat ändamål än boende skall tas in i var sin lag. De förstnämnda stadgandena skall sammanföras i en lag om hyra av bostadslägenhet och de senare i denna lag om hyra av affärslokal. Stadgandena i denna lag har grupperats i paragrafer och kapitel på ett sätt som stämmer överens med den ordning i vilken motsvarande frågor behandlas i förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet, och kapitlens ordningsföljd är likaså densamma i bägge lagförslagen. Ett skrivsätt med möjligast få hänvisningar till andra stadganden har likaså eftersträvats. Formuleringarna har därför i vissa fall ändrats fastän ingen saklig justering föreslås jämfört med den gällande lagen.

1 kap. **Allmänna stadganden**

Allmänt. Stadgandena i lagen skall i huvudsak motsvara den gällande lagen, men även vissa ändringar föreslås. I kapitlet skall dessutom tas in sådana allmänna stadganden om hyresförhållanden och ingående av hyresavtal som motsvarar kapitlet Särskilda stadganden i den gällande hyreslagen.

Begreppen hyresavtal och hyresförhållande förblir enligt lagförslaget oförändrade. En affärslokal definieras som en lägenhet som enligt avtalet huvudsakligen skall användas för annat ändamål än boende.

1 §. *Tillämpningsområde.* Enligt 1 mom. definieras ett hyresförhållande på samma sätt som i den gällande lagen. En justering av ordalydelsen är dock nödvändig redan av den anledningen att förslaget innebär att två separata lagar skall stiftas, en om hyra av bostadslägenhet och en om hyra av lägenheter som skall användas för annat än boende. Av ett hyresavtal förutsätts på samma sätt som hittills att någon mot ett vederlag, som kallas hyra, till en annan eller någon som härlett sin av denne

upplåter en byggnad eller en del av en byggnad för att uteslutande nyttjas av honom. Den byggnad eller del av byggnaden som uthyrs kallas såväl i lagförslaget som i den gällande lagen lägenhet, dels för att lagen skall vara mera lättläst och dels för att det vanligaste hyresobjektet är en lägenhet. Lagen skall således inte tillämpas på sådana konstruktioner som t.ex. biltak, samt öppna eller enbart täckta förråd, eftersom dessa inte kan betraktas som byggnader ens i det fall att uppförandet har förutsatt beviljande av byggnadslov.

Lagen skall tillämpas på alla andra hyresförhållanden än sådana som avser lägenheter som upplåtits för bostadsändamål. Dessa övriga lägenheter kallas affärslokaler, eftersom de oftast används för affärsverksamhet. Lagen skall således tillämpas t.ex. på kontorslägenheter samt på lägenheter där arbete utförs eller som används såsom t.ex. lager, garage eller industrilokaler.

Avtalsparterna i ett hyresavtal är hyresvärden, som upplåter nyttjanderätten till lägenheten, och hyresgästen, som får nyttjanderätten. Mellan parterna råder ett hyresförhållande. Flera personer kan gemensamt ha hyresrätt. Likaså kan flera personer tillsammans var hyresvärdar, om rätten att upplåta en lägenhet på hyra tillhör dem gemensamt. Såväl hyresvärden som hyresgästen kan vara antingen fysiska eller en juridiska personer. Hyresvärden är skyldig att enligt avtalet ge hyresgästen besittningen till lägenheten och hyresgästen är i gengäld skyldig att betala hyra.

I ett avtal som innebär att en byggnad eller del av en byggnad upplåts på hyra skall användningsändamålet anges så exakt att det åtminstone framgår om denna lag, lagen om hyra av bostadslägenhet eller någon annan lag skall tillämpas på avtalsförhållandet. Lagens tillämpningsområde skall således omfatta alla andra hyresavtal än de som gäller lägenheter vilka hyrs ut för att enbart eller huvudsakligen användas såsom bostäder. Enligt hävdvunnen praxis bestämmer det huvudsakliga användningsändamål som har avtalats mellan parterna huruvida stadgandena om hyra av affärslokal eller stadgandena om hyra av bostadslägenhet skall tillämpas på hyresförhållandet. Eftersom det föreslås att separata lagar skall stiftas för dessa två grupper av stadganden, anses denna skiljegrund vara så viktig att ett särskilt stadgande därom föreslås i 1 mom.

I hyresavtal för affärslokaler är det särskilt viktigt att användningsändamålet avtalas så entydigt som möjligt i hyresavtalet, eftersom lagen tillämpas på alla andra hyresförhållanden än de som gäller uthyrning för bostadsändamål. Genom avtalet kan användningsändamålet avgränsas på det sätt parterna önskar, antingen för hela lägenhetens vidkommande eller så att olika användningsändamål avtalas för olika delar av lägenheten.

När flera separata lägenheter har upplåtits på hyra genom samma avtal och någon av lägenheterna skall användas såsom bostad, är det trots det gemensamma avtalet för den sistnämnda lägenhetens del fråga om ett sådant hyresavtal och hyresförhållande som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet. På hyresförhållandet skall därför i fråga om denna lägenhet tillämpas sistnämnda lag och inte denna lag. Det är naturligtvis enklare om hyresgästen ingår ett särskilt hyresavtal för bostadslägenheten.

Ett hyresförhållande baserar sig vanligtvis på ett uttryckligt avtal mellan parterna. Ett sådant förhållande kan också uppstå med tiden. När ett hyresavtal skall anses ha uppstått måste avgöras från fall till fall, eftersom någon allmängiltig regel inte kan ges.

Hyran är ett vederlag för nyttjanderätten till lägenheten. Vilka förmåner som förutom nyttjanderätten till en lägenhet kan upplåtas mot betalning av hyra måste i sista hand avgöras från fall till fall. För att en prestation skall betraktas såsom hyra för en lägenhet, alltså såsom ersättning enligt ifrågavarande hyreslag, bör den omedelbart ansluta sig till och påverka rätten att nyttja lägenheten. En förmån som kan upplåtas mot betalning av hyra höjer därför också i allmänhet lägenhetens hyresvärde. Om förmånen inte kan upplåtas på detta sätt och saknar samband med nyttjandet av lägenheten, skall avtalet till den del det gäller förmånen inte betraktas såsom ett hyresavtal, utan t.ex. såsom ett avtal om lega av lösöre. På sådana legoavtal kan hyreslagarna inte tillämpas, även om förmånen har upplåtits i samma avtal som nyttjanderätten till lägenheten.

Många olika slag av förmåner kan upplåtas mot betalning av hyra. Sådana är t.ex. rätten att använda telefon, ADB-utrustning, kopieringsmaskiner, telefaxapparater, kylrum eller lager. Även olika tjänster, såsom kontors- eller städtjänster kan tillhandahållas mot hyra. Parterna kan också ingå ett separat avtal om

upplåtelse av förmånerna så att de inte upplåts mot hyra. Det är viktigt att göra skillnad mellan dessa fall, därför att påföljderna för betalningsförsummelser samt de åtgärder som skall vidtas för att upplåtelsen av en förmån skall upphöra inte är desamma vid hyra som vid lega av lösöre.

Huruvida hyran omfattar en förmån eller inte måste avgöras med ledning av vad parterna avtalat om saken, såvida det inte är fråga om en förmån som inte alls kan upplåtas mot hyra. Rätten att använda en bil är t.ex. en förmån som inte kan upplåtas mot hyra fastän parterna så skulle ha avtalat i hyresavtalet för en lägenhet. Andra förmåner som kan ansluta sig till lokalen och som kan upplåtas antingen mot hyra eller genom ett särskilt avtal och mot annat vederlag är värme, el och vatten till lägenheten.

Ett hyresförhållande uppstår när nyttjanderätten till en lägenhet upplåts genom avtal. Nyttjanderätten till en lägenhet grundar sig alltså på detta avtal. Om nyttjanderätten upplåts såsom en del av någon annan rättighet, konstituerar detta avtal inget hyresförhållande mellan parterna. En situation som denna uppstår t.ex. när den som överlåter en fastighet i köpeavtalet för en bestämd tid eller tills vidare förbehåller sig rätten att besitta byggnaden eller en del av den eller när någon har sålt en lägenhet och äganderätten övergår på köparna innan säljarens besittningsrätt upphör enligt överlåtelseavtalet.

Enligt lagförslaget skall det fortfarande vara möjligt att upplåta ett jordområde för att användas i samband med lägenheten. För att avtalet skall betraktas såsom ett hyresavtal förutsätts det därför såsom hittills att nyttjanderätten till markområdet är en bisak i avtalet och att tyngdpunkten är förlagd till rätten att nyttja lägenheten. De egentliga jordlegoavtalen och de legoförhållanden som uppstår med stöd av dem regleras av en egen lagstiftning och dessa avtal lyder inte på något sätt under hyreslagstiftningen. Frågan om tillämplig lag skall fortfarande avgöras enligt hyresobjektets huvudsakliga användningsändamål, dvs. om det huvudsakligen är fråga om nyttjande av en lägenhet eller ett jordområde. Ett stadgande härom föreslås i 2 mom.

Även om detta inte uttryckligen konstateras i hyresavtalet, får en hyresgäst i allmänhet enligt hyresförhållandet besittningsrätt både till de lokaliteter som han direkt hyrt och rätt att använda gemensamma lokaliteter eller anläggningar i fastigheten eller byggnaden, såsom gårdsplansområdet, trappuppgången, hissarna, bastun, simbassängen, lager., varför ett stadgande om att denna lag skall tillämpas även på dessa lokaliteter föreslås i 3 mom. En hyresgäst skall få använda lokaliteterna och anläggningarna enligt i stort sett samma ansvarsregler och med samma hävningsrisk som det egentliga hyresobjektet. Avsikten är att närmare stadgaden om hur lagen skall tillämpas på dessa lokaliteter och anläggningar skall tas in särskilt för varje stadgande.

2 §. *Tvingande stadganden.* Om inte annat stadgas i lagen, skall hyresvärden och hyresgästen enligt allmänna avtalsrättsliga principer ha rätt att själva utforma detaljerna i rättsförhållandet. Skäl som närmare framgår av den allmänna motiveringen talar dock för att även vissa av stadgandena i den föreslagna lagen om hyra av affärslokal fortfarande skall vara tvingande, och att de därför inte skall få åsidosättas genom avtal. Vilka stadganden som är tvingande framgår av ifrågavarande lagrum eller kapitel.

3 §. *Giltighetstiden för hyresavtal.* Stadgandet, med undantag för nedan angivna ändringar, motsvarar i sak gällande stadganden. Parterna får fritt avtala om hyresförhållandets längd. I lagen nämns dock att ett hyresförhållande gäller tills vidare om inte annat har avtalats eller avtalas under hyresförhållandet. Ett tidsbundet avtal skall dock inte längre på den grunden att hyresgästen inte har flyttat, och att hyresvärden inte inom en månad efter avtalets utgång har uppmanat honom att flytta, fortsätta som ett avtal som är i kraft tills vidare.

I 2 mom. föreslås stadganden om hur ett hyresavtal upphör eller avslutas. Stadgandena motsvarar till sitt sakliga innehåll den gällande lagen.

I 3 mom. hänvisas till stadgandena om flyttningsdag.

4 §. *Hyresavtalets form.* Ett hyresförhållande uppstår genom hyresavtalet. Huvudregeln föreslås vara den att hyresavtal skall ingås skriftligen, varför hyresavtal som inte har ingåtts på ett sådant sätt skall vara i kraft tills vidare. Enligt den gällande lagen har denna regel endast gällt hyresförhållanden för bostadslägenheter, men nu föreslås det att regeln även utsträckts till att gälla hyresförhållanden för affärslokaler. Ett avtal som endast gäller tills vidare kunde därför även ingås muntligt. Be-

visfrågor talar dock för att det är önskvärt att avtalen ingås skriftligen. För detta alternativ talar också det faktum att parterna i ett hyresförhållande för en affärslokal har större frihet att avtala om villkoren än parterna i ett hyresförhållande för en bostadslägenhet. Villkor som avviker från stadgandena i lagen är det skäl att så exakt som möjligt anteckna i ett skriftligt avtal.

5 §. *Oskäliga avtalsvillkor.* Stadgandets ordalydelse har justerats, men i sak motsvarar det 5 § i den gällande hyreslagen, ändrat på det sätt som regeringen har föreslagit i den proposition med förslag till lagar om ändring av 3 och 4 kap. konsumentskyddslagen, 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, 5 § hyreslagen och 4 § jordlegolagen (RP 218/1994 rd) som regeringen avlät den 7 oktober 1994. Paragrafens 2 mom. skulle således vara ny i förhållande till gällande lag.

Den hänvisning till konsumentskyddslagen som föreslås bli införd i 2 mom. bygger på att det den 1 juli innevarande år trädde i kraft en sådan ändring av konsumentskyddslagen enligt vilken även ett hyresavtal som har ingåtts mellan en konsument och en näringsidkare faller inom ramen för konsumentskyddslagens tillämpningsområde. Således kommer också de ändringar som på grund av genomförandet av EG-rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal, vilket fogats till avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, har föreslagit bli gjorda i konsumentskyddslagen att också gälla hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare. I syfte att underlätta tillämpningen av lagarna har det i 2 mom. utöver hänvisningen om tillämpning av konsumentskyddslagen också föreslagits ett stadgande om att man i fråga om jämkning av hyresbeloppet dock skall tillämpa lagen om hyra av bostadslägenhet.

Stadgandet i 2 mom. innebär att avtalsfriheten skall användas så att man i hyresförhållanden mellan en konsument och en näringsidkare redan från början avtalar om villkoren i avtalsförhållandet så att de är skäliga ur konsumentens synpunkt. De marknadsrättsliga tvångsmedel som stadgas i konsumentskyddslagen, dvs. beslut om förbud och vite, skall också kunna riktas mot en sådan näringsidkarsammanslutning som har utarbetat oskäliga avtalsvillkor för konsumentavtal eller vars anvisningar eller rekommendationer på annat sätt har lett till att det används villkor som är oskäliga för konsumenten. Med tanke på enskilda avtal innebär stadgandet i 2 mom. att det anammas en ny regel för tolkning av avtal. Den gäller avtalsvillkor som har utarbetats på förhand, utan att konsumenten har kunnat påverka villkorets innehåll. Ett sådant villkor skall, om det uppstår oklarhet om dess innebörd, tolkas till konsumentens fördel. Frågan om ett dylikt villkors oskälighet skall i följande situationer också i övrigt bedömas ur konsumentens synvinkel. Ett sådant villkor som är oskäligt redan när avtalet ingås kan inte på basis av ändrade förhållanden bli skäligt till konsumentens nackdel vid en senare bedömning av villkoret. Den omständigheten att ett sådant villkor jämkas eller lämnas obeaktat ger inte rätt att jämka avtalet i övriga delar, om det villkor som jämkas eller lämnas obeaktat är av den arten att det i strid med god sed skulle leda till att parternas rättigheter och skyldigheter kommer i betydande obalans till konsumentens nackdel. Kan avtalet förbli i kraft till övriga delar förblir det således i kraft oförändrat, och om inte, förfaller det. Dessa jämkningsbegränsningar som följer av 2 mom. skall beaktas när 1 mom. tillämpas på jämkning av hyresavtal som i fråga om en affärslokal har ingåtts mellan en konsument och en näringsidkare. I övrigt tillämpas stadgandet på jämkning av hyresavtal, eller på jämkning av villkor i ett sådant, på samma sätt som för närvarande enligt gällande lag.

Konsumentskyddslagen gäller utbud, försäljning och annan marknadsföring från en näringsidkare till konsumenter. Från ingången av juli innevarande år har det med konsumtionsnyttigheter avsetts sådana varor och tjänster samt andra nyttigheter och förmåner som utbjuds till fysiska personer eller som fysiska personer i väsentlig omfattning skaffar för sitt privata hushåll. I det sammanhanget har det också definierats vad som i konsumentskyddslagen avses med konsument eller näringsidkare. Som konsument betraktas en fysisk person som skaffar en konsumtionsnyttighet huvudsakligen för annat ändamål än den näringsverksamhet som han idkar. Med näringsidkare avses en fysisk person eller en privat eller offentlig juridisk person som i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk nytta yrkesmässigt håller till salu, säljer eller i övrigt bjuder ut konsumtionsnyttigheter för anskaffning mot vederlag. Såsom av dessa i konsumentskyddslagen angivna definitioner av begreppen konsumtionsnyttig-

het, konsument och näringsidkare framgår, kan också ett hyresavtal omfattas av konsumentskyddslagen, om parterna i avtalet bör betraktas som konsumenter och näringsidkare enligt vad som ovan anförts. Konsumentskyddslagen kan således gälla både sådan hyresavtal som har ingåtts mellan fysiska personer och sådana där hyresvärden är en privat eller offentlig juridisk person och hyresgästen är en fysisk person. Ett hyresavtal som har ingåtts mellan fysiska personer faller dock inte alltid inom konsumentskyddslagens tillämpningsområde, och ett avtal som har ingåtts mellan två juridiska personer eller två näringsidkare enligt konsumentskyddslagen gör det aldrig. Om en lägenhet har anskaffats endast eller i huvudsak för att användas i hyresgästens näringsverksamhet, betraktas hyresgästen inte som konsument enligt konsumentskyddslagen och således faller inte heller hyresavtalet inom konsumentskyddslagens tillämpningsområde, även om hyresvärden enligt konsumentskyddslagen vore att betrakta som näringsidkare. Om näringsidkaren är en fysisk person och han skaffar lägenheten för något annat ändamål än den näringsverksamhet han idkar, t.ex. som bostad för sig själv eller en arbetstagare, skall det hyresavtal som han ingår med en i konsumentskyddslagen avsedd näringsidkare anses falla inom ramen för konsumentskyddslagens tillämpningsområde. För att ett avtal skall anses höra till konsumentskyddslagens tillämpningsområde skall hyresgästen i avtalsförhållandet vara en fysisk person och hyresvärden en fysisk eller juridisk person, som i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk nytta yrkesmässigt bjuder ut lägenheter att hyra.

Ett hyresavtal som gäller annat än en bostadslägenhet kan således falla inom konsumentskyddslagens tillämpningsområde, om parterna i avtalet skall betraktas som konsument respektive näringsidkare enligt konsumentskyddslagen. Ett hyresavtal som gäller garage eller lager, när dessa inte hyrs för näringsverksamhet, är således väldigt ofta ett sådant hyresavtal som omfattas av konsumentskyddslagen.

Domstolen skall således, med iakttagande av de jämkningsbegränsningar som gäller hyresavtal mellan konsumenter och näringsidkare och som följer av 2 mom., jämka ett sådant villkor i ett hyresavtal som har befunnits oskäligt eller lämna det obeaktat, om en tillämpning av villkoret skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskäligt. Vid prövning av ett jämkningsyrkande är det skäl att fästa uppmärksamhet vid att parternas prestationer i ett hyresförhållande ständigt skall motsvara varandra. För att jämkning skall vara möjlig måste dock den av parterna som yrkar på jämkning åberopa en sådan grund för sitt yrkande som avses i stadgandet. Å andra sidan kan vilket villkor som helst i ett hyresavtal bli föremål för jämkning, om jämkningsresultatet inte strider mot tvingande lag. Jämkningsmöjligheten gäller såväl ursprungligen oskäliga avtalsvillkor som avtalsvillkor som till följd av förändrade förhållanden har blivit oskäliga efter att avtalet ingicks.

Om ett avtalsvillkor endast kunde jämkas under förutsättning att jämkning yrkas uttryckligen av detta villkor, kunde avtalet såsom helhet betraktat eller till någon annan del förbli eller bli oskäligt. För att sådana jämkningsresultat skall kunna undvikas, föreslås det att domstolen fortfarande skall ha möjlighet att jämka avtalet även till andra delar eller bestämma att avtalet skall förfalla, om det villkor som jämkningsyrkandet gäller är sådant att det till följd av jämkningen inte vore skäligt att låta avtalet till övriga delar förbli i kraft i oförändrad form.

Stadgandet motsvarar med de begränsningar som följer av de tvingande stadgandena i lagen jämkningsstadgandet i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, som trädde i kraft från ingången av 1983. I ovan nämnda regeringsproposition har det föreslagits att också detta stadgande skall ändras så att det vid jämkning av ett avtal som gäller en konsumtionsnyttighet och som har ingåtts mellan en konsument och en näringsidkare skall iakttas vad som stadgas i konsumentskyddslagen.

I lagen föreslås inget stadgande som skulle motsvarar 55 § lagen om hyra av bostadslägenhet, enligt vilket uppsägning av ett tidbestämt hyresavtal skall vara möjligt med tillstånd av domstol. Även möjligheten att jämka ett villkor om när ett tidsbestämt avtal skall upphöra, ifall oskäligheten beror på villkoret, skall således bedömas enligt detta jämkningsstadgande. En jämkning av ett villkor om när avtalet skall upphöra torde dock bli aktuellt endast i undantagsfall.

Förutom detta stadgande blir även lagen om reglering av avtalsvillkor mellan näringsidkare

(1063/93), som trädde i kraft den 1 januari 1994, i vissa fall tillämplig på hyresförhållanden som gäller affärslokaler.

6 §. *Konkurrerande avtal för hyreslägenhet.* Stadgandet motsvarar i sak 7 § i den gällande hyreslagen. Vid dubbeluthyrning eller vid annan dubbelupplåtelse skall den hyresgäst eller andra nyttjanderättshavare som i god tro har tagit lägenheten i sin besittning ha företräde oberoende av vilket av de konkurrerande avtalen som ingåtts först. Annars skall det tidigare avtalet ha företräde. Den som förlorar skall på samma sätt som enligt den gällande lagen ha rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada han lidit. Kravet på god tro skall tolkas på allmänt avtalsrättsligt sätt. Den hyresgäst som har ingått ett konkurrerande hyresavtal får alltså behålla besittningen av lägenheten endast om han inte visste och inte med iakttagande av normal omsorg borde ha vetat att ett tidigare avtal om uthyrning av lägenheten eller upplåtelse av annan nyttjanderätt till den hade ingåtts med en annan hyresgäst eller nyttjanderättshavare.

Det skydd för besittningen som god tro medför ger dock fortfarande inte besittningshavaren företräde framom den rätt som en inteckning till säkerhet för nyttjanderättens bestånd medför. Om en inteckning har fastställts till säkerhet för den ena hyresrättens bestånd, skall den intecknade hyresrätten fortfarande ha företräde vid dubbelupplåtelser.

Frågan om företräde mellan konkurrerande avtal skall avgöras enligt reglerna i denna paragraf även när det ena avtalet är ett hyresavtal och det andra ett annat avtal om upplåtelse av nyttjanderätten till lägenheten. Om t.ex. ägaren till en lägenhet i samband med försäljningen av lägenheten förbehåller sig rätten att använda en del av den, men ännu inte har tagit denna del av lägenheten i sin besittning när den nye ägaren hyr ut samma del av lägenheten till en tredje person, som i god tro tar den i sin besittning, måste den tidigare ägarens rätt vika för hyresrätten. På motsvarande sätt bedöms ett fall där nyttjanderätten till en lägenhet såsom gåva upplåts till en person och ett hyresavtal ingås beträffande samma lägenhet. Om hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro först hinner ta lägenheten i sin besittning, viker nyttjanderätten.

7 §. *Säkerhet i hyresförhållande som gäller affärslokal.* I fråga om säkerhet som ställs till godo för hyresvärden motsvarar den föreslagna paragrafen i sak gällande lagstiftning. En nyhet i stadgandet — även om ett sådant förfarande inte heller hittills har varit förbjudet — är att också hyresgästen skall ha möjlighet att förutsätta att hyresvärden ställer säkerhet för iakttagandet av avtalsvillkoren. Eftersom parterna i ett hyresavtal bl.a. har rätt att fritt komma överens om ett hyresavtals längd och även mycket långa tidsbestämda avtal således är möjliga, ligger det allt oftare även i hyresgästens intresse att gardera sig för den händelse att hyresvärden blir oförmögen att fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Det föreslås därför att stadgandets ordalydelse justeras så att det klart framgår att det är möjligt att avtala om ställande av säkerhet till godo för vardera avtalsparten för den händelse att den andra avtalsparten inte förmår fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet.

Enligt 1 mom. skall en hyresvärd eller hyresgäst inte av den andra avtalsparten få kräva en större säkerhet för fullgörandet av ett villkor i hyresavtalet än vad som skäligen svarar mot den skada som han vållas om avtalsparten försummar sina skyldigheter enligt avtalet. Enligt förslaget kan parterna när de ingår hyresavtalet avtala att säkerhet skall ställas. Ombyggnad av lägenheten och byte av hyresvärd är situationer där hyresvärden har motiverad anledning att kräva säkerhet. Likaså kan det vara befogat att kräva säkerhet när villkoren i hyresavtalet ändras, t.ex. när de lokaliteter som hyrs ut förstoras eller hyresbetalningsperioden förlängs. Enligt lagen skall hyresvärden och hyresgästen avtala om säkerheten.

Enligt förslaget 40 § skall hyresvärden även ha rätt att yrka att hyresgästens konkursbo ställer säkerhet.

Säkerheten kan bestå av t.ex. pengar, varor, förbindelser eller aktier. Också fast egendom kan direkt eller indirekt användas såsom säkerhet. Såsom ställande av säkerhet skall fortfarande godkännas att hyresgästen tecknar en ansvars- eller skadeförsäkring till godo för hyresvärden eller, om säkerheten ställts till godo för hyresgästen, hyresvärden tecknar en skadeförsäkring eller förbinder sig att betala premierna för en skadeförsäkring som motparten tecknar. Säkerheten består då i denna förbindelse. Vid bedömningen av säkerhetens skälighet skall premiernas storlek betraktas såsom säkerhetsbelopp.

Från hyresvärdens synpunkt är den vanligas-

te skaderisken den att hyresgästen inte betalar hyran. Detta skall ge hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. Hyran för den tid som hävningen av avtalet och ett därmed förknippat vräkningsförfarande tar i anspråk är därför en viktig omständighet vid bedömningen av om värdet på säkerheten är godtagbart. Följaktligen vore hyran för ca 2—6 månader ett skäligt säkerhetsbelopp när säkerheten ställs till godo för hyresvärden. Under de senaste åren har ett belopp som motsvarar hyran för en sådan tidsperiod blivit ett allt vanligare säkerhetsbelopp i hyresförhållanden för affärslokaler, men i särskilda fall kan också ett högre belopp vara motiverat och anses skäligt. Har hyresvärden på sin bekostnad genomfört en dyr sanering med tanke på hyresgästens behov, kan även säkerheten vara betydligt större.

En hyresgäst kan försumma sina skyldigheter också på annat sätt än genom att underlåta att betala hyran, t.ex. genom att försumma sin skyldighet att vårda lägenheten. Också med tanke på dessa fall skall hyresvärden fortfarande ha rätt att yrka att säkerhet skall ställas.

Vilken säkerhet som skall anses skälig när säkerheten ställs till godo för hyresgästen måste bedömas i relation till hur sannolikt det är att den skada för vilken säkerheten ställs inträffar i det aktuella avtalsförhållandet. Det skäliga säkerhetsbeloppet kan därför variera beroende på avtalsförhållandet och vara olika för hyresvärden och hyresgästen.

Den av avtalsparterna som mottagit en säkerhet av motparten i ett hyresavtal skall vårda säkerheten omsorgsfullt. Han är också skyldig att vid hyresförhållandets utgång återställa säkerheten om han inte har någon grund att använda säkerheten för täckande av en sådan skada för vilken säkerheten ställdes. Om säkerheten utgörs av en förbindelse att betala skadeförsäkringspremier, behöver de betalda försäkringspremierna visserligen inte återbetalas, men förbindelsen att betala sådana upphör när hyresförhållandet upphört. Enligt förslaget kan parterna avtala om den tid inom vilken säkerheten skall återställas efter att hyresförhållandet har upphört. Likaså kan de avtala om den tid inom vilken ett yrkande på realisering av säkerheten senast skall göras. Härvid skall det dock beaktas att preskriptionstiden för en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande fortfarande skall vara tre år från det att avtalsförhållandet upphörde. Ett stadgande med detta innehåll föreslås i 9 §.

Ofta utgörs säkerheten av en deposition. I dessa fall uppstår frågan vem som har rätt till räntorna på depositionen. Eftersom en säkerhet i allmänhet hänförs till den persons tillgångar som ställt den, tillfaller också räntorna i regel honom, om inte annat har avtalats.

Parterna kan också avtala att en säkerhet skall ställas under hyresförhållandets gång, varför det behövs stadganden för det fall att en överenskommen säkerhet inte ställs vid avtalad tidpunkt. Enligt förslaget skall den av parterna till vars godo säkerheten enligt avtalet skall ställas ha rätt att häva avtalet om säkerheten inte ställs vid avtalsenlig tidpunkt. För att hävningsrätten skall få utövas, förutsätts det i förslaget att hyresvärden och hyresgästen har avtalat såväl om säkerhetens belopp som om den tidpunkt då den skall ställas. Hävningsrätt skall dock inte föreligga om säkerheten ställs innan meddelandet om hävning har delgivits. Ett på motsvarande sätt sanktionerat förfarande tillämpas när säkerhet skall ställas enligt 40 §.

Eftersom total avtalsfrihet råder i fråga om ställande av säkerhet i ett hyresförhållande som gäller en affärslokal, föreslås inget stadgande om högsta tillåtna säkerhet. Stadgandet om att säkerheten skall vara skälig är följaktligen inte avsett att ändra rättsläget jämfört med tidigare lag.

8 §. *Förbjudna villkor som gäller inteckning och kvittningsrätt i hyresförhållande för affärslokal.* Stadgandet motsvarar 96 § i den gällande hyreslagen. I 6 § stadgas om en hyresrätts prioritet i förhållande till andra konkurrerande avtal om besittningsrätten till lägenheten när inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd. I 31 § stadgas i sin tur om hyresrättens bestånd mot en ny ägare av lägenheten.

Rätten att kvitta hyran mot en genfordran begränsas inte heller i detta lagförslag till fordringar som har sin grund i hyresförhållandet, utan kvittningsrätten gäller alla sinsemellan kvittningsgilla fordringar. Kvittningsgill är även en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande, men som har preskriberats enligt regeln om tioårig preskriptionstid, varför prestation inte längre kan yrkas.

Det föreslagna stadgandet om kvittningsrätt enligt denna lag innebär ingen ändring av de allmänna förutsättningarna för kvittning enligt någon annan lag. En fordran som har pre-

skriberats med stöd av 9 § skall däremot inte vara kvittningsgill.

9 §. *Preskription av fordran som grundar sig på hyresförhållande.* Ett motsvarande stadgande ingår i 95 § i den gällande lagen. Förutom den särskilda preskriptionstid som avses i stadgandet skall också den allmänna tioåriga preskriptionstiden, som räknas från förfallodagen, tillämpas på fordringar som grundar sig på hyresförhållanden. I 25 § föreslås ett specialstadgande om väckande av talan om jämkning av hyresbeloppet. Talan skall väckas under hyresförhållandet. Denna tidsfrist skall i så fall iakttas i stället för preskriptionstiden enligt denna paragraf. I praktiken skall alltså den preskriptionstid tillämpas som leder till tidigare preskription av fordran.

Den särskilda treåriga preskriptionstiden skall beaktas av domstolen på tjänstens vägnar.

Paragrafen skall gälla preskription av alla ersättningar som grundar sig på ett hyresförhållande samt alla andra fordringar med stöd av denna lag. Även förfallen hyra skall således preskriberas enligt detta lagrum, likaså rätten att få ersättning vid uppsägning. En fordran som domstolen har ålagt någon att betala skall däremot inte preskriberas enligt den allmänna regeln om tioårig preskriptionstid.

En ersättning enligt någon annan lag skall inte preskriberas enligt reglerna i denna paragraf. Ersättning för brottsskada kan t.ex. yrkas senare än tre år efter att hyresförhållandet upphörde, även om fordran grundar sig bl.a. på hyresförhållandet.

Utan ett specialstadgande kan en fordran inte användas för kvittning om den har preskriberats enligt någon annan preskriptionstid än den allmänna tioåriga preskriptionstiden. Ett yrkande om att en fordran som har preskriberats enligt denna paragraf skall få användas för kvittning har därför ingen framgång. Förslaget motsvarar också på denna punkt den gällande lagen.

10 §. *Tidpunkt när utsatt tid slutar.* Stadgandet motsvarar till sitt innehåll 97 § i den gällande lagen och hävdvunnen praxis i fråga om tidsfrister i hyresförhållanden.

11 §. *Fullgörande av delgivningsskyldighet.* Stadgandet motsvarar 98 § i den gällande lagen. Paragrafen skall gälla alla meddelanden som avses i lagen, med undantag för dem som regleras särskilt. Särskilda stadganden finns t.ex. om uppsägning och hävning av avtalet samt om delgivning av den varning som i allmänhet skall ges innan hävning får ske. Uppsägning skall t.ex. verkställas på det sätt som stadgas i förslagets 43 §. Skillnaden mellan en delgivning som sker enligt 43 § och en som sker enligt denna paragraf skall vara den att om en uppsägning har verkställts t.ex. genom att hyresgästen eller hyresvärden har avsänt ett rekommenderat brev, ankommer det enligt 43 § på avsändaren att visa att meddelandet har nått mottagaren. Beträffande andra meddelanden skall det däremot enligt 11 § anses att avsändaren ha uppfyllt sin skyldighet att lämna meddelandet om han på det sätt som stadgas i paragrafen har avsänt meddelandet med posten i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder.

Stadgandet är inte tvingande, varför meddelanden kan lämnas till mottagaren också på annat sätt. I så fall bär dock avsändaren ansvaret för att meddelandet når mottagaren, för att det skall ha önskad rättslig verkan.

12 §. *Handräckning.* Stadgandet motsvarar med smärre ändringar 103 § i den gällande lagen. Stadgandet har justerats eftersom överexekutorernas verksamhet upphörde i samband med underrättsreformen den 1 december 1993. I 1 mom. föreslås stadganden om hyresvärdens och i 2 mom. stadganden om hyresgästens rätt att få handräckning av en polismyndighet. En hyresgäst är enligt förslaget berättigad till handräckning om hyresvärden uppenbart utan rättslig grund hindrar honom att utöva sin rätt enligt hyresavtalet eller lagen. En hyresvärd skall fortfarande inte ha rätt att på egen hand verkställa en vräkningsdom, utan denna rätt har anförtrotts de exekutiva myndigheterna. Å andra sidan är hyresgästen skyldig att betala ersättning för den förmån som han åtnjuter i väntan på verkställighet.

För att handräckning skall lämnas förutsätts det att den som anhåller om sådan har en ostridig rätt. Rätten att få handräckning begränsas därför närmast till fall där hyresvärden eller hyresgästen enligt hyresavtalet eller lagen har en ostridigt rätt och hindras att utöva den. Den av avtalsparterna som begär handräckning skall visa att det finns grunder för handräckning.

13 §. *Bostadsdomstolar.* Stadgandet motsvarar 106 § i den gällande lagen. I detta sammanhang föreslås ingen ändring av lagen om rättegången i hyresmål (650/73). Handläggningen av sådana tvistemål som gäller hyresä-

renden har behandlats i den allmänna motiveringen, i avsnittet 3.1.8 Bostadsdomstolar och rättegången i hyresmål.

2 kap. Affärslokals användning, skick och underhåll

Allmänt. I kapitlet har sammanförts stadganden om användningen och underhållet av en lägenhet samt om dess skick. I den gällande lagen regleras dessa frågor i 3—6 kap. samt 109 § hyreslagen. Förslaget motsvarar till stora delar den gällande lagen, men också ändringar föreslås. Den viktigaste justeringen framgår av huvudregeln i 14 §, enligt vilken en större avtalsfrihet än hittills skall råda beträffande de rättigheter och skyldigheter som ansluter sig till lägenhetens skick och underhåll. Samtidigt föreslås det dock att en del stadganden bibehålls såsom tvingande lagstiftning.

Stadganden om en lägenhets skick finns även i annan lagstiftning. T.ex. i byggnads-, miljö- och hälsovårdslagstiftningen ställs många på byggnader. Även dessa stadganden måste iakttas och de begränsar således parternas möjligheter att fritt avtala t.ex. om lägenhetens skick och underhåll.

De föreslagna stadgandena om besittning och användning av en lägenhet motsvarar i sak gällande stadganden. I kapitlet föreslås allmänna stadganden om besittningen och användningen av en lägenhet, medan särfallen regleras särskilt. Om underhyresförhållanden stadgas i lagförslagets 11 kap., medan helt nya stadganden om uthyrning i andra hand ingår i 10 kap.

För att stadgandena i kapitlet skall bli mera lättlästa och begripliga har deras ordalydelse justerats.

En part har ofta rätt att fordra att även de krav som annan lagstiftning än hyreslagstiftningen ställer uppfylls i fråga om lägenheten, men i så fall måste han i allmänhet vända sig till en tillsynsmyndighet. I den lagstiftning som gäller hyresförhållanden behövs därför fortfarande stadganden om hur parternas rättigheter och skyldigheter samt ansvaret för lägenhetens skick och underhåll skall bestämmas i ett hyresförhållande samt procedurstadganden om hur dessa skyldigheter och rättigheter samt ansvaret vid behov skall förverkligas i avtalsförhållandet.

14 §. *Avtal om affärslokals användning, skick och underhåll.* I den föreslagna paragrafen ingår huvudregeln om avtalsfrihet i fråga om en lägenhetens användning, skick och underhåll. Huvudregeln skall vara den att hyresvärden och hyresgästen fritt skall få avtala om sina rättigheter och skyldigheter i anslutning till lägenhetens användning, skick och underhåll. Det föreslagna stadgandet ökar avtalsfriheten. Enligt den gällande lagen har sådana avtal varit möjliga endast i de fall som avses i 109 § den gällande hyreslagen.

Kan avtalsparterna inte enas i frågor som gäller affärslokalens användning, underhåll eller skick, skall stadgandena i 2 kap. iakttas.

I paragrafen föreslås vissa undantag från huvudregeln om avtalsfrihet. Undantagen innebär att hyresgästens rätt i vissa fall inte skall få begränsas. Villkor som innebär sådana begränsningar skall vara ogiltiga och inte binda hyresgästen. Fall som avses i stadgandet är hyresgästens rätt att enligt 15 § få besittningen till lägenheten vid avtalad tidpunkt samt hans rätt att häva hyresavtalet om han inte utan obefogat dröjsmål får besittningen. Ett villkor skall också vara ogiltigt om det strider mot 18 § 2 mom., dvs. om hyresgästen i avtalet fråntas sin rätt att häva avtalet när bostaden inte är i sådant skick som krävs eller har avtalats. Hyresgästen skall inte heller få fråntas sin rätt att avhjälpa en brist som hyresvärden vägrar åtgärda. Hyresgästen skall inte vara bunden av ett avtalsvillkor som strider mot specialstadgandet om dold brist i 18 § 3 mom. eller stadgandet om hyresgästens rätt till ersättning enligt 21 § 3 mom. Även stadgandena i 23 § 3 och 4 mom. skall vara tvingande så till vida att det inte skall vara tillåtet att avtala att hyresgästen skall svara för arbeten som utförs för hyresvärdens eller ägarens räkning i lägenheten eller i andra lokaliteter som hyresgästen besitter med stöd av hyresförhållandet eller att hyresgästens ansvar annars skall vara strängare än vad som föreskrivs i stadgandet. Möjligheten att jämka skadestånd får inte heller uteslutas genom avtalsvillkor.

15 §. *Överlåtelse av besittning till affärslokal och dröjsmål med detta.* Stadgandets ordalydelse har justerats, men motsvarar i sak stadgandena i 8 och 9 §§ i den gällande lagen om när en hyresgäst skall få besittningen till lägenheten samt följderna av dröjsmål med överlåtelsen. Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen lägenheten den dag då denne har rätt att få besittningen till den. Denna skyldighet skall

enligt 1 mom. fortfarande åligga hyresvärden och gälla alla fall.

I 2 mom. föreslås stadganden om följderna av dröjsmål med överlåtelse av besittningen till en lägenhet. Stadgandena motsvarar i 9 § i den gällande lagen. Stadganden skall tillämpas om parterna inte har avtalat om ersättning med tanke på dröjsmål. Även om ett sådant villkor har tagits in i avtalet, är hävning dock möjlig om det vore oskäligt att avtalet hålls i kraft.

Avtal som till nackdel för hyresgästen avviker från föreskrifterna i denna paragraf är inte tillåtna.

16 §. *Upplåtelse av affärslokal att användas av någon annan.* Det föreslagna stadgandet motsvarar 110 § i den gällande lagen. Ordalydelsen har dock justerats. Den grundläggande tanken är att hyresgästen skall ha rätt att upplåta högst hälften av lägenheten att användas av någon annan. Sker upplåtelsen mot vederlag, skall det anses vara fråga om ett underhyresförhållande. Även vederlagsfri upplåtelse skall dock vara möjlig.

En hyresvärd skall ha rätt att hindra upplåtelsen om han kan visa att den vållar honom avsevärd olägenhet eller störning.

Upplåtelse av besittningen till lägenheten kan såsom enligt den gällande lagen förbjudas genom ett villkor i avtalet.

17 §. *Upplåtarens och mottagarens ansvar i fråga om affärslokal.* Stadgandet motsvarar till sitt innehåll 24 § i den gällande lagen. Hyresgästen och den som fått lägenheten eller en del av den i sin besittning skall fortfarande ha ett vidsträckt ansvar, om annat inte har avtalats med hyresvärden. Detta stränga ansvar är en fördel för hyresgästen, eftersom det kan antas att hyresvärden lättare ger sitt tillstånd till att lägenheten helt eller delvis får upplåtas åt någon annan om hyresgästen fortfarande är ansvarig för förpliktelserna enligt avtalet.

En överenskommelse om ett strängare ansvar för hyresgästen eller mottagaren skall vara tillåten om ett dylikt strängare ansvar kan motiveras med det ändamål för vilket lägenheten får användas enligt avtalet. Ett stadgande härom ingår i lagförslagets 23 §. Avtalsvillkor om lindrigare ansvar skall likaså vara tillåtna.

Det föreslagna stadgandet reglerar på samma sätt som motsvarande stadgande i den gällande lagen endast hyresgästens och mottagarens ansvar mot hyresvärden, inte deras interna ansvar. Det solidariska ansvar som hyresgästen och mottagaren har i förhållande till hyresvärden hindrar dock inte den hyresgäst eller mottagare som inte är skyldig till den skadevållande gärningen eller försummelsen att yrka ersättning av den som har begått den eller vars försummelse har vållat skadan, om hyresvärden eller mottagaren har betalt ersättning åt hyresvärden för den egentliga skadevållarens räkning.

18 §. *Affärslokals skick och brister.* Det föreslagna stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar stadgandena i 8, 10 och 12 §§ i den gällande lagen om en lägenhets skick, avhjälpande av brister samt dolda brister i lägenhetens skick.

Enligt lagförslagets 14 § skall det vara tillåtet att friare än förut avtala om vilken av parterna som skall ansvara för lägenhetens skick och underhåll. Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 2 eller 3 mom. skall dock vara ogiltigt.

Det förekommer ibland t.o.m. stora variationer i affärslokalernas skick och egenskaper. I en del hyresförhållanden är det 0ändamålsenligast för parterna att hyresvärden ansvarar för lägenhetens skick antingen helt eller delvis, medan det i andra fall är mera motiverat att hyresgästen tar på sig ansvaret för lägenhetens eller hela den uthyrda byggnadens skick och underhåll. Villkoren om lägenhetens skick och underhåll är bland de viktigaste villkoren i hyresavtal för affärslokaler. Ett nära samband råder givetvis mellan de avtalsvillkor som gäller lägenhetens skick och underhåll å ena sidan och hyran för lägenheten å andra sidan. Därför skall parterna t.ex. ha rätt att avtala att hyresgästen sätter i stånd lägenheten och får gottgörelse i form av nedsatt hyra. Även avtalstiden har betydelse för frågan vem av parterna som skall anförtros ansvaret för lägenhetens skick.

För det fall att parterna inte har avtalat något om lägenhetens skick eller underhåll, skall i paragrafen stadgas om det skick i vilket lägenheten skall vara samt att hyresvärden skall ansvara för lägenhetens skick såväl när avtalet ingås som under hela hyresförhållandet. Avtalsvillkor om att hyresgästen skall ansvara för lägenhetens skick under hela hyresförhållandet skall vara möjliga. Således skall det vara tillåtet att avtala om det skick i vilket lägenheten skall vara när hyresförhållandet inleds, medan det pågår samt när det upphör.

Stadgandet i 2 mom. skall svara mot 10 § 1 och 2 mom. i den gällande hyreslagen, dock

med den justeringen att stadgandets ordalydelse beaktar möjligheten att parterna enligt 1 mom. avtalar att hyresgästen skall ansvara för lägenhetens skick och underhåll. Stadgandet i 2 mom. blir således tillämpligt endast i sådana fall där lägenheten befinner sig i ett bristfälligt skick redan när hyresförhållandet inleds eller försätts i sådant skick under hyresförhållandet och det ankommer på hyresvärden att se till att lägenheten är i skick.

I 3 mom. föreslås ett stadgande som motsvarar 12 § i den gällande lagen, dock preciserat så att hyresgästen inte skall ha rätt att åberopa sin okunskap om ett sådant fel eller en sådan brist som är typisk för ett visst byggsätt eller en viss byggepok, såsom t.ex. att asbest har använts såsom isoleringsmaterial. Såsom andra exempel på ett sådant byggande kan nämnas de platta takkonstruktioner som var typiska för 1970-talet och i viss mån ännu för 1980-talet, och som med tiden ofta börjar läcka. Det sätt på vilket betong för ytterväggar tillverkades särskilt på 1970-talet gav ett resultat som inte på väntat sätt klarar klimatpåfrestningar. Dessa fel är typiska och måste förutses i hus från samma tid. Stadgandet i 3 mom. skall tillämpas endast när hyresvärden ansvarar för lägenhetens skick. I stället för att en lägenhets skick skulle jämföras med lägenhetsbeståndet på orten, skall det jämföras med förhållandena i de lägenheter på samma område som har använts för samma ändamål, vilket således motsvarar vad hyresgästen kan vänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder och övriga lokala förhållanden.

19 §. *Reparations- och ändringsarbeten.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar innehållet i gällande 18 och 19 §§. I paragrafen har samlats de stadganden som skall gälla reparations- och ändringsarbeten som någondera parten i ett hyresförhållande har rätt att utföra. I paragrafen finns också stadganden om det förfarande som parter som inleder vårdåtgärder eller reparations- och ändringsarbeten i olika situationer skall iaktta i förhållande till motparten.

De föreslagna stadgandena är i sin helhet dispositiva, dvs. parterna kan även avtala annat än stadgandena förutsätter. Följaktligen kan parterna t.ex. avtala att hyresvärden inte alls skall utföra reparationer medan hyresförhållandet pågår eller att sådana arbeten kan utföras utan att de tidsfrister som föreskrivs i lagen behöver iakttas. Likaså kan hyresgästen i avtalet ges rätt att antingen fritt eller i viss begränsad utsträckning utföra ändringsarbeten i lägenheten. Det är t.ex. möjligt att avtala att hyresgästen skall få utföra vissa på förhand överenskomna ändringsarbeten innan hyresförhållandet inleds och att dessa skall beaktas i hyresbeloppet och hyrestiden.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om de ändrings- och reparationsarbeten som hyresgästen skall ha rätt att utföra. Om hyresvärden enligt hyresavtalet är ansvarig för lägenhetens skick och detta är bristfälligt, skall hyresgästen i fall som avses i momentet efter att ha uppmanat hyresvärden att avhjälpa bristerna själv ha rätt att på dennes bekostnad sörja för att bristerna avhjälps. En annan situation som nämns i stadgandet är den att lägenheten hotas av skador. Hyresgästen har i så fall rätt och rentav skyldighet att vidta åtgärder för avvärjande eller begränsning av direkta skador. Har en skada redan inträffat, skall hyresgästen ha rätt att vidta åtgärder för avvärjande av ytterligare skador på lägenheten. Ett typiskt exempel är rörskador, vilka kan vålla vattenskador på fastigheten och egendom som befinner sig i den. En överhängande fara kan avvärjas om den upptäcks i tid och det är eller hade nästan alltid varit möjligt att begränsa en skada om riktiga åtgärder vidtas eller hade vidtagits.

Om inte annat har avtalats skall hyresvärden ha rätt att utföra nödvändiga reparations- och ändringsarbeten i lägenheten. Ett stadgande härom föreslås i 2 och 3 mom. Hyresvärdens rätt att utföra ändringsarbeten har ansetts motiverad, eftersom det i allmänhet är fråga om hans förmögenhet och dess bevarande. Fastän stadgandet föreslås vara dispositivt, skall hyresvärdens rätt att utföra ändringsarbeten genom avtal få åsidosättas endast i sådana undantagsfall, där det med tanke på arten av den verksamhet hyresgästen bedriver är särskilt viktigt att hyresvärden inte utför några arbeten i lägenheten.

I de fall som avses i 2 mom. skall hyresvärden ha rätt att vidta vårdåtgärder eller utföra reparations- och ändringsarbeten utan att på förhand underrätta hyresgästen. Hyresvärden skall dock även i dessa fall ta hänsyn till att hyresgästens verksamhet inte störs mer än nödvändigt. Stadgandet skall i detta fall närmast ge hyresvärden rätt att endast vidta åtgärder som är nödvändiga för att lägenhetens värde skall bibehållas samt reparationer och förbättringar som är nödvändiga med tanke på

en hotande eller redan inträffad skada eller som annars skall vidtas så snart som möjligt eller samtidigt i flera lägenheter, t.ex. utrotning av pälsängrar. Det är önskvärt att hyresvärden även i dessa fall i mån av möjlighet överlägger med hyresgästen.

Om vårdåtgärden, reparations- eller ändringsarbetet inte är så brådskande att det måste vidtas omedelbart och inte föranleder väsentlig olägenhet för utövandet av hyresrätten, skall arbetet såsom hittills få vidtas om hyresgästen underrättas om saken 14 dagar innan arbetet inleds. I motsats till den gällande lagen föreligger enligt förslaget inget hinder för att arbetet utförs även under uppsägningstiden. Även affärs-, kontors-, lager- och garagelokaler befinner sig ofta i flervåningshus. För att arbetena i ett fastighetsbolag skall kunna utföras på ett ändamålsenligt och ekonomiskt sätt måste de i allmänhet utföras enligt en viss plan och samtidigt. Gemensamma anskaffningar är också vanliga. Det är därför motiverat att sådana arbetena skall få utföras även under uppsägningstiden. De reparationsarbeten som avses i 2 mom. skall anses vara sådana att hyresgästen inte skall ha rätt att häva hyresavtalet på den grunden att sådana arbeten utförs i lägenheten.

I 3 mom. föreslås ett stadgande om sådana reparations- och ändringsarbeten som kan föranleda olägenhet eller störning för utövandet av hyresrätten. Arbetet skall få inledas tidigast sex månader efter att hyresgästen har underrättats om arbetet. Byts hyresgästen, börjar ingen ny tidsfrist löpa, men också den nya hyresgästen skall informeras om arbetet. Tidsfristen i förslaget är något kortare än i den gällande lagen. Enligt den gällande lagen räknas sexmånaderstiden på samma sätt som uppsägningstiden, nämligen från ingången av den kalendermånad som närmast följer på meddelandet. Sägs hyresavtalet i samband med att meddelandet lämnas upp med anledning av reparations- och ändringsarbetena, skall tidsfristerna vara desamma som hittills. Reparationsarbetena får i så fall inledas först efter att avtalet har upphört. Hyresgästen kan dock samtycka till att arbetet utförs redan under uppsägningstiden.

När hyresgästen underrättas om att ett sådant arbete som avses i 3 mom. kommer att utföras, har han enligt förslaget rätt att inom 14 dagar från det att han fick meddelandet häva avtalet att upphöra när reparations- och ändringsarbetet tidigast får inledas.

Paragrafen skall fortfarande inte reglera reparations- eller ändringsarbeten som utförs av andra än parterna. Om ett bostads- eller fastighetsaktiebolag, som inte är hyresvärd, utför reparations- eller ändringsarbeten, gäller stadgandet inte alls dessa arbeten. Också i dessa fall skall alla som besitter en lägenhet i huset, eller åtminstone de vilkas lokaliteter arbetena berör, naturligtvis informeras om de planerade reparationerna.

20 §. *Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal.* Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 17 § i den gällande lagen. Enligt 1 mom. skall hyresvärden ha rätt att utan dröjsmål få komma in i lägenheten för att kunna övervaka dess skick och behövliga vård. Stadgandet i 1 mom. ger hyresvärden rätt att besöka lägenheten innan reparationer inleds, för att han skall kunna undersöka om sådana behövs, medan de utförs för att han skall kunna övervaka arbetet samt efter att reparationerna avslutats, för att han skall ha möjlighet att försäkra sig om att de har utförts på rätt sätt. Garanti eller säkerhet ställs ofta numera för reparationsarbeten, varför hyresvärden måste ha möjlighet att åtminstone under garantitiden följa upp arbetets kvalitet och hållfasthet. Övervakningen av lägenhetens skick måste anses omfatta också denna rättighet.

När lägenheten skall hyras ut på nytt eller säljas, skall hyresvärden enligt 2 mom. komma överens med hyresgästen om när han får visa lägenheten. Detta framgår av uttrycket "tid som är lämplig" i 2 mom. Parterna bör ta hänsyn till varandras skäliga önskemål om en lämplig tid.

Även detta stadgande skall vara dispositivt; i hyresavtalet kan följaktligen avtalas att hyresvärden inte skall ha rätt att komma in i till lägenheten eller t.ex. bestämmas hur mycket på förhand han skall meddela sin önskan att komma in i lägenheten samt hur detta skall ske.

21 §. *Hyresvärdens ansvar för sina åtgärder.* Stadgandet motsvarar i sak 11 och 20 §§ i den gällande lagen.

I 1 mom. åläggs hyresvärden en förpliktelse att ordna en eventuell visning av lägenheten, övervakningen av lägenhetens skick samt eventuella reparations- och ändringsarbetena i lägenheten på ett sätt som så litet som möjligt hindrar eller stör utövningen av hyresrätten.

Nämnda åtgärder är samtliga sådana som hyresgästen måste tillåta och tåla att utförs.

En hyresgäst har rätt att av hyresvärden yrka full prestation i utbyte mot hyran. I 2 mom. stadgas om hur en bristfällig prestation från hyresvärdens sida påverkar hyresgästens skyldighet att betala hyra. Kan lägenheten inte alls användas eller befinner den sig inte i ett sådant skick som har avtalats eller som förutsätts i 18 § 1 mom., är hyresgästen berättigad till sänkning av hyran för motsvarande tid, eller till total befrielse från den. En sådan rättighet föreligger naturligtvis inte om lägenhetens bristfälliga skick beror på hyresgästens egen försummelse eller annan vårdslöshet, såsom av att han varit skyldig att sörja för lägenhetens skick eller underhåll, och inte gjort detta. Sänkning av hyran eller befrielse från betalning av den kan inte heller yrkas om reparations- och ändringsarbetena har berott på en skada som hyresgästen ansvarar för. Såsom hittills skall sänkning av hyran eller befrielse från den få yrkas först från den tidpunkt då hyresvärden fick vetskap om brister i lägenhetens skick. Stadgandet kompletterar på denna punkt hyresgästens skyldighet att enligt 18 och 22 §§ informera hyresvärden om att lägenheten befinner sig i ett bristfälligt skick eller att skador har uppstått i lägenheten.

De åtgärder som avses i kapitlet kan förorsaka direkta skador, t.ex. att mattan i lägenheten blir smutsig under en visning, ett rör går sönder och förstör hyresgästens egendom eller att sådan egendom går sönder i samband med reparations- eller ändringsarbeten. Enligt 3 mom. skall hyresgästen ha rätt till ersättning av hyresvärden för dessa skador. Såsom hittills skall hyresgästen dock inte ha en sådan rätt om hyresvärden kan visa att det dröjsmål som uppstod när hyresgästen skulle få ta lägenheten i sin besittning eller lägenhetens bristfälliga skick inte berodde på hyresvärden.

Om reparations- och ändringsarbetena har föranletts av skador som hyresgästen skall stå för, skall han inte ha rätt till ersättning av hyresvärden. Detta innebär inte att hyresgästen inte skulle ha rätt till ersättning av det företag eller den person som har utfört reparationsarbetet och vållat skadan. Stadgandena i 3 mom. svarar mot 11 § 2 mom. i den gällande lagen samt stadgandena i 18 § om skada som hyresvärden skall ersätta.

Stadgandena i paragrafen skall vara tvingande så till vida att parterna inte skall ha rätt att genom avtal på förhand begränsa hyresgästens rätt till skadestånd enligt paragrafen. Ett sådant villkor skall vara ogiltigt. Ett stadgande härom föreslås i 14 §. Sedan en grund för sänkning av hyran eller befrielse från den eller en grund för skadeståndsskyldighet har uppstått, skall parterna dock på samma sätt som hittills ha rätt att avtala om sänkning av hyran eller befrielse från den på ett sätt som avviker från föreskrifterna i stadgandet.

22 §. *Hyresgästens anmälningsskyldighet.* Paragrafen skall motsvara 16 § i den gällande lagen justerad så att anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. endast skall gälla sådana brister och skador i lägenheten som hyresvärden ansvarar för. Om en lägenhet försätts i bristfälligt skick eller skadas och parterna har kommit överens om att hyresgästen under alla förhållanden skall ansvara för att lägenheten hålls i skick, vilar också reparationsansvaret på hyresgästen och han måste reparera lägenheten. Även i detta fall kan det vara på sin plats att informera hyres-värden om det inträffade, eftersom denne kan ha en motiverad uppfattning om hur felet skall repareras eller därför att det samtidigt eventuellt är skäl att utföra vissa andra förbättringar av lägenheten, varvid också hyresvärden helt eller delvis kan bli ansvarig för kostnaderna.

Skyldigheten att anmäla brister eller skador i lägenheten till hyresvärden kan uppstå först sedan hyresgästen fått kännedom om det inträffade. Anmälan skall härefter göras utan dröjsmål och får inte utan orsak uppskjutas. Om skadan är av sådan art att den kan bli större, skall anmälan ske omedelbart. Endast ett övermäktigt hinder kan motivera uppskov med anmälan. Också dessa stadganden skall ingå i 1 mom.

Om en lägenhet kommer att stå oanvänd under en längre tid, skall hyresgästen enligt 2 mom. anmäla detta till hyresvärden. Hyresgästen skall också bereda hyresvärden tillträde till lägenheten. När detta är gjort, övergår risken för att lägenheten skadas på hyresvärden för den tid under vilken hyresgästen enligt vad han anmält är frånvarande. Om lägenheten skadas under denna tid, skall hyresgästen dock enligt 1 mom. vara skyldig att när han får vetskap om skadan utan dröjsmål anmäla det inträffade till hyresvärden, om denne är ansvarig för reparationerna på lägenheten.

Om hyresgästen försummar sin i 1 eller 2 mom. stadgade anmälningsskyldighet blir han

ansvarig för den skada som försummelsen vållar. I stadgandet tas således inte ställning till frågan vem som i detta fall skall reparera eller ersätta bristerna eller skadorna i lägenheten. Stadgandet gäller inte heller sedvanligt slitage på lägenheten och anmälan om sådant slitage. Det ankommer på hyresvärden att följa med lägenhetens skick, om han är ansvarig för lägenhetens underhåll och för att den hålls i skick.

23 §. *Hyresgästens ansvar för skada på affärslokalen.* Stadgandet skall med vissa justeringar motsvara 15 § 1 mom. i den gällande lagen.

Det föreslås att 1 mom. i nämnda stadgande skall justeras så att hyresgästen inte skall svara för sedvanligt slitage på lägenheten om hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick och underhåll. Enligt 1 mom. skall hyresgästen såsom hittills vara skyldig att under alla omständigheter vårda lägenheten omsorgsfullt.

Stadgandet i 2 mom. om hyresgästens skyldighet att ersätta skada som han åstadkommit på lägenheten motsvarar 15 § 2 mom. i den gällande lagen. Enligt allmänna bevisbörderegler är den som har en annans egendom i sin besittning i allmänhet skyldig att visa att skador på egendomen inte har berott på hans vållande. I hyresförhållanden är det således hyresgästen som har bevisbördan. Han skall visa att han inte har förfarit vårdslöst i skötseln av lägenheten eller vållat skada genom sina åtgärder eller försummelser. Detta ställningstagande beträffande bevisbördan grundar sig på att den som har den faktiska besittningen av lägenheten nästan alltid har bättre möjligheter än ägaren att framlägga bevis i ärendet.

Hyresgästens ansvar för sådana skador på lägenheten som har vållats av andra än honom själv föreslås likaså förbli oförändrat. Hyresgästen skall vara skyldig att ersätta skador som har uppstått i lägenheten genom en sådan persons uppsåt eller vållande som med hyresgästens tillstånd vistas i den. I dessa fall skall hyresgästen såsom hittills ha ett s.k. principalansvar mot hyresvärden; ett sådant ansvar är inte beroende av den ersättningsskyldiges eget vållande.

Hyresgästens ovan nämnda ansvar kan till följd av stadgandena i skadeståndslagen leda till en viss överlappning. Hyresgästen skall nämligen i förhållande till hyresvärden vara ansvarig också för skador som vållas av personer som handlar för hyresgästens räkning, t.ex. när en självständig företagare eller hans anställda på uppdrag av hyresgästen utför reparationer i lägenheten. Enligt skadeståndslagen kan hyresvärden i dessa fall även yrka ersättning direkt av den självständige företagaren för skada som dennes arbetstagare har vållat. I dessa fall är således två olika parter skyldiga att ersätta hyresvärden hans skada. Att även hyresgästen har gjorts ansvarig bygger på tanken att han även annars i första hand bär ansvar för hur lägenheten används. Blir hyresgästen tvungen att betala skadestånd till hyresvärden, skall han i sin tur ha rätt att yrka ersättning av den självständiga företagaren. En person som hyresgästen enligt 3 mom. skall ansvara för kan även vara anställd hos honom, höra till hans hushåll eller t.ex. vara en person som har hyrt hela lägenheten eller en del av den av hyresgästen. Det ansvar för skador vållade av någon annan som förutsätter försummelse hos hyresgästen själv föreslås förbli oförändrat. Ett stadgande härom föreslås i 3 mom.

Hyresgästen skall fortfarande inte bli ansvarig för skador som vållas av personer som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller ägaren till byggnaden, lägenheten eller de aktier som berättigar till besittningen av den. Dessa personer befinner sig inte i lägenheten med stöd av ett tillstånd från hyresgästens sida, utan hyresgästen är skyldig att tillåta att de vistas där.

I skadeståndsrätten förekommer numera i stor utsträckning jämkningsregler, vilka innebär att ett skadestånd kan jämkas om skadeståndsskyldigheten annars bleve oskäligt tung. Jämkningsmöjligheten blir aktuell särskilt när lindrig vårdslöshet har resulterat i stora skador. Vid prövningen fästs likaså uppmärksamhet vid skadevållarens och den skadelidandes ekonomiska situation och möjligheter att på förhand genom försäkringar skydda sig mot eventuella skador. Situationer som denna kan även uppstå i hyresförhållanden, i synnerhet som hyresgästen ofta befinner sig i en ekonomiskt svagare ställning än hyresvärden. Skadeståndet kan jämkas vare sig skadan har vållats uppsåtligen av hyresgästen själv eller av en person som med hyresgästens tillstånd uppehåller sig i lägenheten. Stadgandena i 5 mom. motsvarar stadgandena i 15 § 5 mom. i den gällande lagen om jämkning av skadestånd som hyresgästen skall betala.

I den allmänna motiveringen har principerna för skadeståndsskyldighet och skäligt skadestånd i hyresförhållanden behandlats i avsnitt 3.1.5.

Eftersom en hyresgäst med anledning av hyresförhållandet antingen mot vederlag eller vederlagsfritt får nyttja sådana gemensamma lokaliteter och anordningar som är avsedda för dem som bor i huset, skall lokaliteterna och anordningarna nyttjas under samma ansvar som lägenheten och skadeståndsskyldigheten skall vara densamma i bägge fallen. Ett stadgande härom föreslås i 4 mom.

Stadgandena i 2, 3 och 4 mom. skall vara tvingande så till vida att hyresgästens ansvar för skador på lägenheten inte skall få avtalas att vara strängare än vad som föreskrivs i stadgandet. Enligt 2 mom. skall hyresgästens ansvar dock få avtalas att vara strängare än huvudregeln förutsätter, om det finns grundad anledning därtill med hänsyn till lägenhetens användningsändamål enligt avtalet. Det föreslås att detta stadgande fogas till paragrafen för att hyresvärden och hyresgästen även skall ha rätt att genom avtal överföra risken t.ex. för särskilt farlig verksamhet, som eventuellt kan skada byggnaden, på hyresgästen, som skall försöka ordna sin verksamhet på ett sådant sätt att byggnaden inte vållas skada. Sådan farlig verksamhet är t.ex. hantering av farliga ämnen i lägenheten.

En eventuell begränsning av hyresgästens skadeståndsansvar genom jämkning innebär att inte heller en säkerhet som hyresgästen har ställt enligt 7 § kan tas i anspråk till den del som skadeståndsskyldigheten har jämkats. Jämkningen skall däremot inte begränsa hyresvärdens hävningsrätt, om han med anledning av det inträffade har rätt att häva avtalet t.ex. på en sådan grund som avses i lagförslagets 48 § 1 mom. 5 punkten, nämligen för att lägenheten har vanvårdats.

3 kap. **Hyran**

Allmänt. Stadgandena i paragrafen grundar sig till centrala delar på de stadgandena i den gällande lagen. Den viktigaste förändringen är att 112 § i den gällande hyreslagen, som reglerar sänkning av hyran för en affärslokal, skall ersättas av ett motsvarande stadgande, dock justerat så att skäligheten skall bedömas enligt den allmänna skälighetsprincip för avtal och avtalsvillkor som framgår av förslagets 5 §.

I fråga om bestämmandet av hyran skall huvudregeln fortfarande vara att hyran ändras enligt vad parterna i hyresförhållandet avtalat. Parterna skall alltså komma överens om hyresbeloppet och justeringen av hyran. Denna utgångspunkt betonas också i de ändringar som föreslås i kapitlet. En talan om jämkning av hyran skall enligt förslaget alltid väckas under hyresförhållandet. Överbetald hyra för den tid som föregått delgivningen av sänkningsyrkandet skall inte återbetalas. Domstolen skall ändra hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämningen av hyran endast om hyran är uppenbart oskälig eller tillämpning av villkoret tveklöst skulle leda till en oskälig hyra. Genom dessa justeringar eftersträvas en situation där parterna i första hand själva under hyresförhållandet avgör sina meningsskiljaktigheter om hyran.

Frågan om ändring av ett avtalsvillkor som gäller hyrans belopp eller bestämningen av hyran regleras även i annan lagstiftning. Sådana stadganden ingår främst i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor.

I lagförslaget föreslås inget befullmäktigande att meddela rekommendationer om justering av hyror, fastän ett sådant stadgande föreslås i förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet. Sådana rekommendationer anses obehövliga i fråga om affärslokaler.

24 §. *Bestämmande av hyran.* I 1 mom. nämns huvudregeln i fråga om bestämningen av hyran. Hyran skall bestämmas enligt vad parterna avtalat därom. Regeln innebär att ett avtal om hyresbeloppet är nödvändigt såväl när avtalet ingås som när någondera parten under hyresförhållandet vill justera hyresbeloppet. Vill parterna under hyresförhållandet tillämpa ett särskilt förfarande för justering av hyran, skall ett villkor med detta innehåll tas in i avtalet. I annat fall kräver en justering av hyran alltid en särskild överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Huvudregeln är alltså den att ingen justering av hyran är möjlig utan avtal därom.

I avtal som gäller tills vidare skall parterna ha möjlighet att för justering av hyran säga upp ett hyresavtalet. En skälig hyra kan således uppnås så att justeringsyrkandet förstärks med uppsägning av hyresavtalet. Om en oskälig hyra eftersträvas genom uppsägningen, skall domstolen dock ha möjlighet att ogiltigförklara uppsägningen eller förplikta den ena parten att betala skadestånd till följd av att avtalet upphör. Stadganden härom föreslås i 44 och 45 §§.

Den andra möjligheten som står en part till

buds är att driva en talan vid domstol om ändring av hyran. Domstolen skall dock inte ändra en redan uppburen eller avtalad hyra, om denna inte är oskälig. För att oskälighet skall anses föreligga, skall hyran uppenbart och grundlöst avvika från den hyra som betalas för lägenheter som till sitt hyresvärde och användningssätt motsvarar den lägenhet som saken gäller. Uppsägning av avtalet och drivande av talan vid domstol skall således endast i vissa fall betraktas som användbara sätt att ändra hyresvillkoren i ett avtal.

Avtalsklausulerna om hyrans belopp och justeringen av hyran kommer härefter att vara bland de viktigaste villkoren i ett hyresavtal, varför det är skäl att parterna redan när de ingår avtalet ser till att dessa villkor omsorgsfullt och entydigt antecknas i hyresavtalet. Detta är viktigt redan med tanke på att parterna skall få samma uppfattning om hyresbeloppet samt om hur detta skall bestämmas under hyresförhållandet. Även justeringsförfarandet skall härefter regleras genom avtal mellan parterna.

Undantag från huvudregeln att hyran skall bestämmas genom avtal mellan parterna föreslås dock i vissa stadganden i lagförslaget samt i annan lagstiftning. Sådana stadganden är t.ex. 25 §, som gäller klarläggande av om en affärslokals hyra är skälig, samt det därtill ansluta stadgandet i 26 § om ändring av hyran genom domstolsavgörande. Parternas rätt att avtala om hyrans belopp och justering av hyran begränsas även av annan lagstiftning. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor, som trädde i kraft från ingången av 1993 och som gäller till utgången av 1994, begränsar friheten att avtala om hyresjusteringar. En hänvisning till denna lag föreslås i 2 mom.

Lagen om begränsning av användningen av avtalsvillkor gav parterna i ett hyresförhållande för en affärslokal samma avtalsfrihet som redan vid ingången av februari 1992 genom en lagändring hade införts i hyresavtal för bostadslägenheter som var fria från reglering. Ändringen innebar större avtalsfrihet i fråga om justeringen av hyran såväl i nya hyresförhållanden, som ingåtts efter att lagen trädde i kraft, som i hyresförhållanden som ingåtts tidigare. Ett villkor är dock att hyresavtalet för affärslokalen gäller tills vidare eller har ingåtts för minst tre år. I hyresavtal som har ingåtts för bestämd tid, kortare än tre år, innebär ovan nämnda lag om begränsning av användningen av indexvillkor fortfarande att parternas rätt att avtala om hyran är begränsad. Av 6 § i den nämnda lagen följer att villkor som strider mot lagen är ogiltiga, varför särskilda avtal om hyrans belopp alltid är nödvändiga i dessa avtalsförhållanden. Den gällande lagen om begränsning av användningen av indexvillkor är i kraft till utgången av 1994.

Ikraftträdelsestadgandet i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor gjorde det möjligt för parterna att även i redan existerande avtal ta in ett villkor om justering av hyran. I dessa avtal, som ingåtts före 1993, begränsade de tidigare stadgandena om användningen av indexvillkor i avsevärd grad möjligheterna att avtala om justering av hyran.

De ovan nämnda nya stadgandena om användningen av indexvillkor gav parterna möjlighet att avtala om hur hyresbeloppet skall bestämmas och ändras under hyresförhållandet. Det blev således möjligt att i avtalet ta in klausuler om att hyrans kapitalbelopp skall vara bundet till en förändring av index eller att hyran skall justeras enligt någon annan grund, t.ex. med en viss procent, ett visst markbelopp eller enligt någon annan grund som parterna avtalat. Klausulen kan även formuleras så att hyran endast kan höjas enligt förändringar i index, men inte sänkas. Parterna får också fritt välja det index som skall reglera hyran. Många olika slag av index kan bli aktuella, t.ex. levnadskostnads-, konsumentpris-, bostadspris-, löne- och förtjänstnivåindex samt fastighetskostnadsindex. Även andra index än dessa är tillåtna. Likaså är det tillåtet att använda kombinerade index, vilket innebär att utvecklingen av hyran binds till förändringar i flera olika faktorer. Det är således tillåtet med villkor om att hyran skall vara bunden till en variabel som är avsedd att t.ex. avspegla företagets omsättning eller dess övriga verksamhet.

Parterna skall även ha rätt att på olika sätt avtala om förfarandet vid justering av hyran. Någon ensidig rätt att ändra hyran har dock ingendera parten utan avtal därom. Automatisk justering av hyran är inte heller möjlig om parterna inte har avtalat om hur en sådan justering skall ske. Villkor som innebär att den ena parten t.ex. skall lämna den andra parten ett meddelande innan en hyresändring träder i kraft måste framgå av avtalet. Om parterna i stället önskar att hyran alltid skall justeras vid

en viss tidpunkt utan särskilt meddelande till någon, måste även detta nämnas i avtalet. Lagförslaget medför således talrika möjligheter till justering av hyran, men avtalen skall på denna punkt vara entydiga och begripliga.

25 §. *Utredning av om hyran är skälig.* De föreslagna stadgandena avviker betydligt från den gällande lagen. Vardera parten skall enligt paragrafen ha möjlighet att väcka talan för klarläggande av hyrans skälighet. I lagen skall inte längre ingå särskilda stadganden om sänkning av hyran, utan endast hänvisas till det allmänna jämkningsstadgandet i 5 §. Talan om utredning av hyrans skälighet skall alltid väckas under hyresförhållandet. Hittills har en sådan talan kunnat väckas ännu under tre år efter att hyresförhållandet upphört. Genom förslaget eftersträvas att de frågor som gäller hyresbeloppet, även meningsskiljaktigheter, i första hand skall avgöras av parterna själva. Om parterna inte kan enas, skall meningsskiljaktigheterna dock i mån av möjlighet behandlas medan hyresförhålladet varar.

Stadgandet om rätten för bägge parterna att väcka talan samt förslaget att de särskilda grunderna för sänkning av hyran inte längre skall nämnas i lagen är avsedda att betona principen om att avtal skall hållas. Förslaget grundar sig även på den omständigheten att ett hyresavtal som avser en affärslokal nästan alltid samtidigt är ett affärsförhållande, i synnerhet om det är fråga om uthyrning av affärs- och butiksutrymmen, varför tröskeln för justering av ett avtalsvillkor som parterna enats om måste vara högre i fråga om dessa lägenheter än i fråga om bostadslägenheter, där sociala synpunkter kan tillmätas större betydelse. Även vid uthyrning av kontor, lager eller garage är det oftast fråga om ett affärsförhållande.

Ofta ligger det såväl i hyresvärdens som hyresgästens intresse att avtalet inte hävs t.ex. till följd av försämrad betalningsförmåga hos hyresgästen, utan att verksamheten och således även en fortsatt betalning av hyran kan tryggas genom ett gemensamt avtal. Parterna kan t.ex. avtala om att avstå från hyrsförhöjningar eller om sänkning av hyran för en viss tid; bägge dessa förfaranden förekommer i praktiken.

De avtalsvillkor som gäller hyresbeloppet och justering av det kan variera betydligt beroende på avtalet. En faktor av betydelse kan t.ex. vara vilkendera parten som satte i stånd lägenheten innan hyresförhållandet inleddes eller vilken av dem som skall hålla lägenheten i skick medan hyresförhållandet varar.

I långvariga hyresavtal är hyrorna i allmänhet inte flexibla, utan konjunkturfluktuationer kan medföra en situation där hyran under en tid överstiger eller understiger hyresnivån för bostäder som nyligen hyrts ut eller den hyra som betalas för lägenheter som redan varit uthyrda en längre tid. Avsikten med lagändringen är dock inte att domstolarna skall befatta sig med den brist på jämvikt som kan råda mellan parternas prestationer och motprestationer till följd av konjunkturfluktuationerna, om det inte föreligger även andra synnerligen vägande skäl till ändring av avtalsvillkoren. Även en sådan bristande jämvikt till följd av konjunkturfluktuationer kan således rättas till, men endast i undantagsfall.

Vid bedömningen av hyrans skälighet skall uppmärksamhet följaktligen fästas vid avtalet såsom helhet samt uttryckligen vid frågan huruvida parternas rättigheter och skyldigheter motsvarar varandra samt huruvida denna jämvikt har rubbats. Innan en avtalsenlig hyra kan ändras skall uppenbar disproportion råda mellan den och motprestationen jämfört med vad parterna avtalat samt med hur hyresvillkoren och de prestationer som tillhandahålls mot hyra har utvecklats i andra motsvarande avtal.

Vid skälighetsbedömningen skall hänsyn även tas till att hyresvillkoret kan ha tagits in i avtalet med hänsyn till kapitalarrangemang som gäller fastighetsinvesteringar och fastighetsaffärer. I bakgrunden kan finnas finansieringsarrangemang där bl.a. affärslokalen eller hela den byggnad där lägenheten finns är pantsatt såsom säkerhet. I sin helhetsbedömning skall domstolen därför ta hänsyn såväl till faktorer av denna art samt motsvarande omständigheter som kan ha varit av avgörande betydelse när lägenheten hyrdes ut på de överenskomna villkoren. Vid skälighetsbedömningen skall uppmärksamhet således inte enbart fästas vid hur hyresbeloppet förhåller sig till de hyror som allmänt bärs upp för lägenheter som nyligen hyrts ut eller som redan har varit uthyrda en längre tid, eller ens till medelnivån på sådana hyror.

Hyresbostadens läge har också en väsentlig betydelse för parterna på hyresmarknaden när de avtalar om hyran och justering av denna. Hyrorna för affärslokaler varierar synnerligen mycket även på samma ort och t.o.m. i samma byggnad beroende på läget och användningsän-

damålet. De genomsnittliga hyresuppgifterna kan därför inte särskilt ofta anses representera ett lämpligt jämförelsematerial vid bedömningen av hyrans skälighet.

När en domstol justerar hyran skall den pröva vilken justering som behövs för att oskäligheten skall avhjälpas och avtalsförhållandet fortsätta på de villkor domstolen fastställer och så att det blir skäligt för bägge parterna. En jämkning av ett avtalsvillkor som gäller hyran kan därför leda till att även något annat villkor samtidigt måste jämkas, t.ex. ett villkor som gäller hyrestiden, eftersom hyran har sänkts. Kan parterna enas om en gemensam eller nästan gemensam syn på ett skäligare villkor om hur hyran framgent skall bestämmas, skall denna omständighet tillmätas betydelse vid avgörandet. Vare sig yrkandet på jämkning av hyran har anhängiggjorts av hyresvärden eller hyresgästen, är avsikten således att domstolen skall ändra en överenskommelse endast i det fall att oskäligheten är uppenbar.

I 2 mom. föreslås ett stadgande som skall motsvara 29 § 3 mom. förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet och enligt vilket hyresvärden inte skall få säga upp hyresavtalet medan en talan om hyrans skälighet prövas av underrätten. Stadgandet är nytt. Stadgandet behövs eftersom hyresgästen löper en stor risk att bli uppsagd om han anhängiggör en talan om sänkning av hyran. Å andra sidan kan domstolen under handläggningen besluta godkänna uppsägningen, varvid endast en talan som tar sikte på förlängning av hyresförhållandet kan prövas.

26 §. *Domstolsavgörande om hyran.* Den föreslagna paragrafen motsvarar med nedan nämnda undantag den gällande lagen.

I 1 mom. föreslås ett stadgande om när ett domstolsavgörande som gäller hyresbeloppet eller ett ändrat villkor om bestämmande av hyran skall träda i kraft. Domstolen skall i sitt avgörande bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret om bestämmande av hyran skall träda i kraft. Om ändring söks i underrättens avgörande, skall hyresgästen dock ha rätt att betala avtalad hyra tills hovrätten har avgjort ärendet. Parterna skall dock ha rätt att avtala om ett annat förfarande.

I 2 mom. föreslås att domstolen skall ha möjlighet att bestämma att överbetald hyra skall återbetalas. Jämfört med det gällande stadgandet om återbetalning av hyra när hyran sänkts är förändringen den att domstolen med stöd av lagen om hyra av affärslokal inte längre skall ha möjlighet att i något fall förordna att hyran skall betalas för längre tid än från den tidpunkt då hyresvärden fick del av sänkningsyrkandet. Avsikten är att på detta sätt betona vikten av att meningsskiljaktigheter i fråga om hyran alltid i mån av möjlighet skall avgöras under hyresförhållandet.

4 kap. **Betalning av hyran**

Allmänt. Kapitlet motsvarar med smärre ändringar innehållet och ordalydelsen i den gällande lagen. Det föreslås att till kapitlet fogats ett stadgande om hyresbetalningsskyldighet efter att hyresförhållandet upphört.

27 §. *Tiden för betalning av hyra.* Hyresgästens främsta skyldighet är att betala hyran. I paragrafen stadgas om när denna skyldighet skall fullgöras. Stadgandet i 1 mom. motsvarar 37 § 1 mom. i den gällande lagen. Paragrafen gäller på samma sätt som motsvarande stadgande i den gällande lagen samtliga avgifter som betalas till hyresvärden för nyttjanderätten till lägenheten. Vilka förmåner som ingår i hyran har behandlats i motiveringen till 1 mom.

Hyresgästen är skyldig att betala hyra under hyresförhållandet oberoende av om han använder sin hyresrätt eller inte. Hyra skall även betalas för tiden efter att hyresförhållandet har upphört, om hyresgästen då ännu använder lägenheten. Det föreslås att stadgandets ordalydelse på ett sätt som motsvarar gällande praxis preciseras med en angivelse av den tid under vilken skyldigheten att betala hyra skall bestå. Det föreslås att preciseringen tas in i 3 mom.

Upphör hyresavtalet mitt under hyresbetalningsperioden och använder hyresgästen därefter inte längre lägenheten, är han inte heller skyldig att betala hyra för tiden efter att hyresavtalet och användningen av lägenheten upphörde. En situation som denna kan t.ex. uppstå om hyresgästens uppsägningstid är kortare än en månad och avtalet upphör till följd av att hyresgästen har sagt upp det.

Stadgandet i 2 mom. om betalningstiden för hyra som skall betalas i annat än pengar motsvarar 37 § 2 mom. i den gällande lagen. Om betalningssättet och betalningstidpunkten

för en sådan hyra skall parterna alltid avtala särskilt. Att hyran skall betalas i annat än pengar är i praktiken så sällsynt och fallen så varierande att parterna måste avtala särskilt om saken.

I 3 mom. föreslås ett stadgande om betalningsskyldighet för den som härleder sin rätt från hyresgästen och använder lägenheten efter att hyresförhållandet har upphört. Stadgandet är nytt, men motsvarar hävdvunnen tolkning av lagen samt gällande praxis.

28 §. *Sättet för betalning av hyra.* Paragrafen motsvarar 38 § i den gällande lagen.

I paragrafen föreslås inget stadgande som skulle motsvara 35 § 4 mom. lagen om hyra av bostadslägenhet, enligt vilket hyresgästens betalningssätt inte får begränsas genom avtal. Detta har ansetts vara en överflödig begränsning i fråga om affärslokaler. I affärsförhållanden är det motiverat att parterna fritt får avtala om betalningssättet.

29 §. *Uppbörd av hyra i förskott.* Möjligheterna att bära upp hyran i förskott har ökats i lagförslaget. På detta sätt har man i lagförslaget delvis försökt ersätta hyresgästens retentionsrätt, dvs. rätt att till säkerhet för hyresbetalningen hålla kvar hyresgästen tillhörigt lösöre, som slopades från ingången av 1993, då lagen om den ordning i vilken borgenärerna skall få betalning trädde i kraft.

Det föreslås att 1 mom. preciseras genom ett stadgande som klargör att det är fråga om betalning av hyran för en eller flera hyresbetalningsperioder, dvs. hyran i ett avtalsförhållande och tidpunkten då denna skall betalas och inte om någon extra hyra. Hyran kan avtalas att bäras upp i förskott så att den ständigt betalas tidigare än hyresbetalningsperioden skulle förutsätta, varvid förskottshyran även får en karaktär av säkerhet. Det skall likaså vara möjligt att avtala att hyran för en viss hyresbetalningsperiod skall betalas i förskott, varefter läget normaliseras så att betalning därefter sker för den faktiska hyresbetalningsperioden. Har hyresgästen när hyresförhållandet upphör betalt hyra för en längre tid än han besuttit lägenheten, skall överbetald hyra givetvis återbäras. Parterna kan även avtala om återbetalningstiden. Måste återbetalning yrkas genom talan vid domstol, preskriberas även denna fordran enligt 9 §. Talan skall alltså väckas inom tre år från det att hyresförhållandet upphörde.

Stadgandet i 1 mom. gör även klart att en hyra som hyresgästen frivilligt har betalt i förskott inte skall betraktas som en ogiltig prestation. Hyresgästen skall alltid utan hinder av stadgandet ha rätt att betala sin hyra i förskott för flera hyresbetalningsperioder, om han så önskar.

Enligt föreslaget skall förskottsbetalning av hyra i regel få förutsättas endast i samband med att hyresavtalet ingås, vilket även varit fallet enligt den gällande lagen. Om betalning av hyra i förskott önskas, måste parterna alltid avtala därom samtidigt som de kommer överens om de övriga villkoren för hyresförhållandet. Även i samband med att villkoren i avtalsvillkoret ändras eller hyresgästen blir en annan skall hyresvärden dock ha rätt att av särskilda skäl kräva förskottsbetalning av hyran. Med en sådan ändring av villkoren i hyresavtalet som avses i stadgandet avses t.ex. en justering av ett villkor som gäller hyrans belopp. I andra än ovan nämnda fall skall hyresvärden inte under hyresförhållandet ha rätt att fordra att hyresgästen skall betala hyra i förskott.

I paragrafen skall fortfarande inte tas in något stadgande om förskottshyrans maximibelopp som skulle motsvara stadgandet i 36 § 2 mom. Parterna skall således ha rätt att fritt avtala om förskottshyrans belopp.

I 2 mom. föreslås en hänvisning till stadgandet i 7 § om ställande av överenskommen säkerhet för fullgörandet av villkoren i hyresavtalet. Stadgandet har ett nära samband med det aktuella stadgandet.

5 kap. **Byte av hyresvärd**

Allmänt. Stadgandena i 30 och 36 §§ är nya. De övriga stadgandena i kapitlet motsvarar med smärre ändringar stadgandena i 9 kap. i den gällande hyreslagen, vilket rubricerats på liknande sätt som detta kapitel.

De viktigaste förändringarna jämfört med den gällande lagen berör den inverkan som ett exekutivt fång skall ha på ett hyresavtals bestånd samt förhållandet mellan å ena sidan de tvångsmedel som ett bostadsaktiebolag kan anlita, såsom tagande av en lägenhet i bolagets besittning, och å andra sidan hyresavtalets bestånd samt ordnande av hyresgästens eller andra nyttjanderättshavares ställning. I propo-

sitionen ingår därför också ett förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt ett av de nya stadganden som föreslås i kapitlet, nämligen 30 §, skall alla hyresvärdar åläggas en skyldighet att lämna sina hyresgäster ett meddelande för klarläggande av sin ställning såsom hyresvärd. Stadgandet har ansetts nödvändigt därför att hyresvärdens förlust av sin egen besittningsrätt till lägenheten i allmänhet inverkar på hyresavtalets bestånd, eller åtminstone leder till byte av hyresvärd i avtalsförhållandet. Hyresvärden skall även vara skyldig att ersätta den skada som en hyresgäst lidit för att han inte informerats om hyresvärdens förlust av besittningsrätten.

Det stadgande som föreslås i 36 § har ansetts behövligt för att parterna på rätt sätt skall vara införstådda med situationen. Såväl ett konkursförfarande som olika skuldsaneringsförfaranden i fråga om hyresvärdens skulder kan nämligen leda till att hyresvärden i avtalsförhållandet byts, eller till att avtalet upphör på någon annan grund eller med anledning av någon annan åtgärd än de som avses i denna lag.

30 §. *Hyresvärdens anmälningsskyldighet.* Stadgandet är nytt. Avsikten är att betona hyresvärdens ansvar för fullgörandet av sina avtalsförpliktelser. Stadgandet har ansetts behövligt för att personer som vill bli hyresgäster redan när avtalet ingås och under avtalsförhandlingarna skall ha möjlighet att bedöma de risker som är förknippade med olika hyresvärdar och under hyresförhållandets gång följa med hur riskerna utvecklas. Av dessa omständigheter är den från hyresgästens synpunkt viktigaste den, vilken besittningsrätt hyresvärden själv har till de uthyrda lokaliteterna samt hur bestående denna rätt är. Förlorar hyresvärden denna besittningsrätt, har detta ofta följder även med tanke på hyresgästens ställning, och i avtalsförhållandet sker alltid ett byte av hyresvärd. Ofta leder hyresvärdens förlust av besittningsrätten till att också hyresgästens besittningsrätt upphör.

För att förlusten av hyresvärdens besittningsrätt till lägenheten och verkningarna därav inte skall överraska hyresgästen totalt, föreslås det att hyresvärden skall ha en sådan anmälningsskyldighet som avses i stadgandet. Enligt denna skall en hyresvärd vara skyldig att upplysa sin hyresgäst om grunden för sin rätt att upplåta lägenheten eller en del av den på hyra. Begränsar någon omständighet denna rätt, skall också denna uppges. En hyresgäst har t.ex. behov av att veta huruvida det bostadsaktiebolag som hyr ut lägenheten själv äger den, efter att bolaget löst in de aktier som berättigar till besittningen av lägenheten, eller huruvida det är fråga om en lägenhet som bolaget har övertagit besittningen till av ägaren till aktierna. Med tanke på hyresrättens bestånd kan skillnaden mellan dessa alternativ rentav ha stor betydelse.

En anmälningsskyldighet föreslås också för det fall att hyresvärdens rätt att besitta lägenheten och upplåta den på hyra skulle upphöra. Anmälan skall göras utan dröjsmål. Om så inte sker och hyresgästen blir lidande på försummelsen, skall hyresvärden vara skyldig att ersätta honom denna skada. Vare sig skada uppstår eller ej, skall hyresvärden vara skyldig att ersätta de flyttningskostnader som hyresgästen åsamkas till följd av att hans besittningsrätt överraskande upphör. Om hyresgästen dock på annat sätt fått vetskap om att hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör och hyresvärden kan visa detta, skall ingen skadeståndsskyldighet uppstå med stöd av stadgandet. En dylik skyldighet kan dock uppstå med stöd av ett annat stadgande i denna eller någon annan lag eller enligt något annat avtalsvillkor. Med tanke på bevisbördan är det skäl att hyresvärden gör sin anmälan skriftligen, men också andra sätt att visa att anmälan har gjorts skall godtas.

31 §. *Överlåtelse eller övergång av äganderätten.* I paragrafen skall stadgas om ett hyresavtals bestånd när äganderätten till lägenheten övergår mot vederlag eller vederlagsfritt genom en frivillig överlåtelse, ett familje- eller arvsrättsligt fång eller genom upplösning av ett samägandeförhållande. Paragrafen skall med nedan nämnda ändringar motsvara 40 § i den gällande lagen om överlåtelse av en lägenhet.

Enligt 1 mom. skall ett hyresavtal som den tidigare ägaren ingått vara bindande för mottagaren om ett villkor om hyresavtalets bestånd har tagits in i överlåtelseavtalet. Har hyresgästen före överlåtelsen tagit lägenheten i sin besittning, skall hyresavtalet likaså binda den nye ägaren. Hyresavtalet skall likaså vara bindande för den nye ägaren om gällande inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Hyresavtalet skall under ovan nämnda förutsättningar binda den nye ägaren även i det

fall att han erhållit lägenheten genom avvittring eller annars vid åtskiljande av makarnas egendom enligt giftorätt med stöd av äktenskapslagen eller tidigare lag, likaså om han erhållit den med stöd av testamente, i arv eller genom upplösning av ett samägandeförhållande i den ordning som stadgas i den lag som reglerar nämnda förhållanden.

De stadganden om byte av hyresvärd vilka avgör om ett hyresavtal med den tidigare ägaren skall gälla mot den nye ägaren reglerar endast frågan om hyresförhållandet skall fortgå mellan den nye ägaren och hyresgästen. Vill den nye ägaren att avtalet skall upphöra, skall han alltid till sitt förfogande ha samtliga rättigheter som denna lag anvisar hyresvärden. Den nye ägaren kan således utnyttja sin lagstadgade rätt att säga upp eller häva hyresavtalet.

Hyresvärdens rätt att upplåta lägenheten på hyra kan grunda sig på någon annan rätt än äganderätt, t.ex. ett avtal mellan hyresvärden och ägaren till lägenheten. Också i dessa fall skall hyresavtalets bestånd bestämmas enligt 1 mom. ifall den rätt med stöd av vilket hyresvärden har ingått avtalet övergår till någon annan, t.ex. genom överlåtelse. Ett stadgande härom föreslås i 2 mom. Hyresvärdens rätt att upplåta lägenheten på hyra kan även härledas ur en annan rätt än en ägande- eller hyresrätt. När ett bostadsaktiebolag är hyresvärd, kan bolagets rätt att hyra ut lägenheten grunda sig på att bolaget har övertagit besittningen av lägenheten. Bolaget är i så fall enligt 85 § lagen om bostadsaktiebolag skyldigt att hyra ut lägenheten för den tid som lägenheten är i bolagets besittning. Bolaget kan hålla en lägenhet i sin besittning högst tre år åt gången. Bolagets rätt att upplåta lägenheten på hyra kan därför inte heller gälla en längre tid än denna.

I denna proposition ingår ett förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag. Avsikten med förslaget är att mera detaljerat än tidigare reglera hyresgästens och bolagets ställning när bolaget tar en uthyrd lägenhet i sin besittning. Förslaget har behandlats utförligare i den allmänna motiveringen. Samtidigt klarläggs också vilken ställning en annan hyresgäst hos bolaget har under den tid som bolaget besitter lägenheten och efter att denna besittning har upphört. I 2 mom. föreslås en hänvisning till lagen om bostadsaktiebolag.

I 3 mom. finns stadganden om den tidsfrist inom vilken en ny ägare skall utnyttja sina rättigheter enligt 1 och 2 mom. Stadgandena motsvarar den gällande lagen.

Stadgandena i denna paragraf skall enligt 4 mom. vara tvingande så till vida att hyresgästens rätt med stöd av denna paragraf inte får begränsas genom avtal.

32 §. *Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda ändringar innehållet i 41 § i den gällande hyreslagen. När en lägenhet som har upplåtits på hyra ingår i en byggnad som säljs i utsökningsväg på det sätt som stadgas om fast egendom, skall köparens rätt att häva ett hyresavtal som inte vid den exekutiva auktionen har förordnats att bestå bestämmas enligt nämnda paragraf. Köparen skall ha rätt att häva hyresavtalet fastän hyresgästen redan har tagit lägenheten i sin besittning. Om hyresavtalet har omfattats av det lägsta antagbara budet eller om ett förbehåll om att hyresavtalet skall bestå annars har gjorts vid den exekutiva auktionen, har köparen enligt lagrummet inte rätt att häva hyresavtalet på grund av den exekutiva auktionen.

I motsats till vad som föreslås i fråga om bostadslägenheter, föreslås det i stadgandet att en ny ägare som grundar sin rätt på ett exekutivt fång fortfarande skall ha rätt att häva avtalet och att denna rätt inte skall ändras till en uppsägningsrätt. Förslaget grundar sig på att det särskilt för hyresgäster i bostadslägenheter vore oskäligt om hyresförhållandet helt överraskande upphörde genom hävning. För affärslokalernas vidkommande torde det ofta i stället förhålla sig på det sättet att den som förvärvat lägenheten genom exekutiv auktion inte häver hyresavtalet, utan att den hyresinkomst som lägenheten ger i stället är en avgörande faktor vid köpbeslutet.

I 3 mom. föreslås ett stadgande som har samband med det förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag som ingår i propositionen. En redogörelse för förslaget ingår i den allmänna motiveringen och i detaljmotiveringen till lagförslaget. För att bostadsaktiebolagets rätt att ta lägenheten i sin besittning även i praktiken skall bli ett effektivt och fungerande tvångsmedel, som bolaget kan gripa till när en aktieägare har försummat sina skyldigheter, föreslås det att köparen vid en exekutiv auktion inte i dessa fall skall ha rätt att häva avtalet enligt denna paragraf. Ingen-

dera av dessa lagändringar antas ha någon betydande inverkan på fastigheternas eller aktiernas säkerhetsvärden.

33 §. *Byte av ägare till affärslokal.* Stadgandet motsvarar med nedan nämnda justeringar gällande 42 § i den gällande lagen. I paragrafen stadgas om hyresavtalets bestånd när det till följd av klandertalan visar sig att hyresvärden inte hade rätt att upplåta lägenheten på hyra eller när en aktieägare utnyttjar sin inlösningsrätt enligt bolagsordningen.

En klandertalan kan bli aktuell t.ex. vid dubbelöverlåtelse. Tillämpningen av stadgandet förutsätter inte att hyresvärden eller hyresgästen har handlat i ond tro. Stadgandet bygger på tanken att det inte är skäligt att den nye ägaren skall vara bunden av ett hyresavtal som han inte har medverkat till.

Om en domstol bifaller en klandertalan genom slutlig dom, leder detta alltså inte automatiskt till att hyresavtalet hävs, utan den rätte ägaren måste göra en hävningsanmälan. För att den rätte ägaren skall ha möjlighet att utnyttja sin rätt enligt paragrafen, måste även den dom som fastslår hans äganderätt ha vunnit laga kraft. Detta innebär att den rätte ägaren inte kan utnyttja sin rätt ens med stöd av en hovrättsdom, om ändring söks i domen.

Den rätte ägaren skall oberoende av stadgandet ha rätt att anlita alla de andra möjligheter som lagen om hyra av affärslokal ger en hyresvärd som vill att ett hyresavtal skall upphöra att gälla.

Enligt 2 mom. skall samma stadganden som gäller en ägare vars rättigheter har fastställts genom klandertalan även tillämpas på den som utnyttjar sin inlösningsrätt. Inlösningsrätten skall vara densamma vare sig aktierna överförts inom bolaget eller till någon som står utanför bolaget. Det föreslås att stadgandet i 2 mom. skall kompletteras så att den tid som en eventuell inlösningstvist om aktierna varar skall jämställas med inlösningstiden. Justeringen föreslås därför att risken för att den som var hyresvärd i ett hyresavtal som ingicks medan inlösningstvisten varade inte var den rätte ägaren, och således inte heller hade rätt att bestämma hur den uthyrda egendomen skulle användas, är densamma vare sig hyresavtalet ingicks under den tid tvisten varade eller under själva inlösningstiden.

Om hyresavtalet har ingåtts före den överlåtelse som inlösningsrätten gäller, är det fråga om ett fall som regleras i 31 § och den rätte ägarens rätt att häva avtalet skall bestämmas enligt nämnda stadgande.

34 §. *Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare.* I 3 mom. föreslås ett nytt stadgande. I övrigt skall stadgandena i paragrafen motsvara 44 § i den gällande lagen justerade så att i stadgandet skall anvisas en rättsregel också för det fall att det finns en anteckning eller görs en invändning om att en prestation som har förfallit efter bytet av hyresvärd redan har skett. I paragrafen skall på samma sätt som hittills stadgas om bindande verkan av ett villkor, en ändring eller ett tillägg till ett skriftligt hyresavtal, när ingen anteckning därom finns i hyresvärdens exemplar av avtalet och byte av hyresvärd har ägt rum. Justeringen har ansetts nödvändig för att hyresgästen efter att han styrkt förekomsten av det ändrade villkoret eller prestationen inte skall bli lidande på att hyresvärden inte har meddelat mottagaren dessa omständigheter.

I 3 mom. föreslås ett stadgande om när hyresgästen i samband med en betalning skall beakta att hyresvärden bytts i avtalsförhållandet. Enligt förslaget skall hyresgästen, tills han skriftligen har informerats om att hyresvärden har blivit en annan, ha rätt att prestera till den som enligt hyresavtalet eller ett särskilt avtal med hyresvärden har rätt att motta prestationen, förutsatt att hyresgästen inte annars har fått kännedom om bytet. Om hyresgästens prestation motsvarar innehållet i hans exemplar av hyresavtalet, måste en hyresvärd som påstår att prestationen borde ha skett till honom styrka att hyresgästen visste att han var den rätte hyresvärden i avtalsförhållandet.

När det gäller överlåtelse av egendom skall överlåtaren och mottagaren således avtala om hur hyresförhållandet påverkar överlåtelsen samt i vilket skede hyresvärdens rättigheter och skyldigheter skall övergå på mottagaren samt sörja för att hyresgästen informeras om de överlåtelsevillkor som gäller hyresförhållandet. Det föreslagna stadgandet kompletterar stadgandet om hyresvärdens anmälningsskyldighet i 30 §. Stadgandet innebär även att en hyresvärd som underlåter att meddela mottagaren att lägenheten är uthyrd och inte informerar honom om hyresvillkoren, skall svara för den skada som eventuellt vållas mottagaren för att hyresgästen inte har varit medveten om bytet av hyresvärd.

35 §. *Skadestånd när hyresavtal upphör.* Stad-

gandet motsvarar i delvis ändrad form 45 § i den gällande lagen. Upphör en hyresgästs hyresavtal enligt 30—33 §§, skall hyresgästen ha rätt till ersättning för den skada som han lidit till följd av att hyresavtalet upphör i förtid av den hyresvärd vars försummelse ledde till att grunden för upphörandet uppstod, eller som annars var ansvarig mot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd då grunden för upphörandet uppstod. Enligt förslaget skall en hyresgäst dock inte ha rätt till skadestånd, om han när hyresavtalet ingicks kände till eller med iakttagande av vanlig omsorg vid nämnda tidpunkt borde ha känt till grunderna för att avtalet kunde komma att upphöra enligt ovan nämnda lagrum.

Skadeståndsskyldig blir enligt förslaget en hyresvärd som vid byte av hyresvärd har försummat sin skyldighet att sörja för att hyresgästens rättigheter säkerställs. En grund som leder till att hyresförhållandet upphör kan dock enligt förslaget uppstå fastän ingen försumlighet kan tillräknas hyresvärden. Detsamma gäller i fråga om den skadeståndsskyldighet som regleras i stadgandet. Således kan även en sådan hyresvärd bli skadeståndsskyldig som annars var ansvarig mot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd när grunden för att hyresförhållandet skulle upphöra uppstod. Denna ersättningsgrund blir närmast aktuell i de fall där hyresförhållandet upphör till följd av exekution, klandertalan eller inlösningsyrkande.

Enligt paragrafen skall skadeståndsbeloppet bestämmas så att hyresgästen får ersättning åtminstone för den tid under vilken han enligt avtalet skulle ha haft rätt att besitta lägenheten. Vid bedömningen av skadans omfattning måste det således utredas vid vilken tidpunkt hyresvärden enligt lag eller hyresavtalet tidigast kunde ha fått hyresavtalet att upphöra efter att en sådan hävnings- eller uppsägningsgrund uppstått som blir aktuell enligt ifrågavarande lagrum. Skadeståndet kan betalas i pengar eller så att hyresvärden anvisas en ny bostad. Även i dessa fall skall domstolen pröva om flyttningskostnader och andra dylika kostnader dessutom skall ersättas.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om hyresgästens rätt att förutom skadestånd få sin hyra sänkt om han av de orsaker som framgår av stadgandet har förlorat besittningen till en del av lägenheten. Att hyresgästen förlorar besittningen till en del av lägenheten eller andra lokaliteter som han enligt hyresavtalet skall ha besittningsrätt till, kan vara av synnerlig betydelse med tanke på om det alls är motiverat att fortsätta avtalet. Är detta inte fallet, skall hyresgästen ha rätt att häva avtalet. Ett stadgande härom ingår i lagförslagets 50 § 1 mom. 2 punkt.

36 §. *Konkurs, skuldsanering eller skuldreglering för hyresvärden.* Stadgandena har ansetts behövliga i detta kapitel, eftersom såväl ett konkursförfarande som olika skuldsaneringsförfaranden påverkar avtalsförhållandet. Hyresvärdens talerätt kommer ofta att användas av andra än honom själv, i samband med förfarandet vidtas ofta åtgärder som leder till byte av hyresvärd i avtalsförhållandet eller till att hyresavtalets bestånd äventyras, eller också blir det aktuellt med uppsägning eller hävning av avtalet med stöd av denna eller någon annan lag. Hyresgästen har därför skäl att följa med hur situationen utvecklas.

Överlåtelse av hyresvärdens egendom till konkurs eller inledandet av ett skuldsaneringsförfarande innebär inte att hyresavtalet upphör att gälla. Detta skall konstateras i 1 mom.

I 2 mom. föreslås en hänvisning till konkurs- och skuldsaneringslagstiftningen.

Av stadgandena i paragrafen framgår även att alla de situationer som kan påverka hyresförhållandets bestånd eller byte av hyresvärd inte på ett uttömmande sätt regleras i detta kapitel eller ens i denna lag. Stadgandena i paragrafen är således informativa och motsvarar den gällande lagen.

6 kap. Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande

Allmänt. Stadgandena i kapitlet skall med nedan nämnda ändringar motsvara stadgandena i 10 kap. i den gällande lagen, som rubricerats på liknande sätt.

De viktigaste ändringarna jämfört med den gällande lagen föreslås i 37, 39 och 40 §§.

Huvudregeln skall fortfarande vara att hyresrätten inte får överföras utan hyresvärdens tillstånd. Tillståndet kan antingen ges i hyresavtalet eller särskilt. Överföring av hyresrätten skall dock såsom hittills vara tillåten när rörelse överlåts, om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig överföringen eller ett uttryckligt förbud mot överföring har tagits in i avtalet. Förslaget avviker därför på

denna punkt från den gällande lagen, enligt vilken överföring av hyresrätten inte får förbjudas vid överlåtelse av rörelse.

I lagförslaget föreslås också att de stadganden enligt vilka hyresgästen har haft rätt att häva avtalet om han inte får svar på sin begäran att överföra avtalet skall upphävas, eftersom de ger möjlighet till taktikering. Likaså föreslås att den som hyrt lägenheten tillsammans med en annan hyresgäst efter dennes frånfälle skall ha rätt att säga upp avtalet för sitt vidkommande oberoende av hur dödsboet förfar med hyresrätten.

Om hyresrätten utan hyresvärdens hörande får överföras på en tredje person, kan en hyresrätt som grundar sig på ett hyresavtal även bli föremål för arv, testamente eller utmätning.

37 §. *Möjligheten att överlåta hyresrätt.* I 1 mom. föreslås en huvudregel, enligt vilken en hyresgäst inte utan ett tillstånd som hyresvärden givit i hyresavtalet eller separat skall ha rätt att överföra sin hyresrätt. Det föreslås att i lagen inte skall tas in ett stadgande som skulle motsvara 46 § i den gällande lagen om att en hyresgäst som begärt tillstånd att överföra sin hyresrätt skall ha rätt att häva avtalet om hyresvärden inte besvarar hans begäran om överföring inom utsatt tid eller förkastar den utan tillräcklig anledning. Möjligheterna till missbruk har gjort att stadgandet ansetts överflödigt. I hyresavtal som gäller affärslokaler skall en överföring av hyresrätten förutsätta avtal mellan parterna.

I 2 mom. föreslås ett stadgande för de fall där en hyresgäst med tillstånd av hyresvärden har rätt att överföra sin hyresrätt. Han blir då fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet när han överfört avtalet på en annan och underrättat hyresvärden om överföringen. Om hyresgästen inte har rätt att överföra hyresrätten, inträder givetvis inte heller någon befrielse. Enligt förslaget medför alltså själva överföringen av hyresrätten ännu ingen befrielse från skyldigheterna enligt hyresavtalet, utan hyresgästen skall svara för sina avtalsförpliktelser, såsom betalningen av hyran, tills hyresvärden har underrättats om överföringen. Underrättelsen skall vara skriftlig.

38 §. *Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överlåts.* Enligt paragrafen skall hyresgästen utan hyresvärdens tillstånd ha rätt att överlåta sin hyresrätt på en annan om han samtidigt överlåter sin rörelse till denne. Härvid förutsätts för det första att hyresgästen har idkat rörelse i lägenheten under en firma som är antecknad i handelsregistret samt för det andra att lägenheten helt eller delvis har hyrts för idkande av denna rörelse.

Ytterligare förutsätts det enligt stadgandet att hyresvärden inte har någon befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Vid bedömningen av denna fråga skall uppmärksamhet fästas vid den nye hyresgästens möjligheter att vårda lägenheten och uppfylla sina avtalsförpliktelser, rörelsens art samt andra för hyresvärden väsentliga omständigheter.

Det föreslås att hyresvärden skall ha möjlighet att förbjuda överföring av hyresrätten genom ett villkor i hyresavtalet. I praktiken torde sådana förbud bli aktuella i avtal där hyresgästens person är osedvanligt viktig för hyresvärden. Genom att förbjuda överföring av hyresrätten kan t.ex. hyresvärden i ett köpcentrum övervaka att hyresgästerna uppfyller vissa förutsättningar i fråga om yrkeskunskap, soliditet m.m.

Låtelseförbudet skall inte gälla fall där företagets identitet förblir oförändrad och endast ägarna till det företag som är hyresgäst byts ut. T.ex. överlåtelse av aktierna i ett aktiebolag skall inte betraktas som en sådan överlåtelse av rörelsen som avses i stadgandet, eftersom den juridiska person som fortsätter affärsverksamheten är densamma som tidigare, före överlåtelsen.

I 2 mom. finns procedurstadganden som gäller överlåtande av hyresrätten. Hyresgästen skall senast två månader före den planerade överföringen av hyresrätten skriftligt underrätta hyresvärden om saken. Vill hyresvärden inte godkänna överföringen, skall han inom en månad från det han fick meddelandet låta frågan om grunden för sin vägran prövas av domstol. Under den tid som domstolshandläggningen pågår skall hyresförhållandet fortsätta på tidigare villkor. Godkänner domstolen den orsak som hyresvärden uppgivit, skall den förbjuda överföringen av hyresrätten.

I 3 mom. föreslås ett stadgande för det fall att hyresgästen enligt ett avtalsvillkor eller ett särskilt tillstånd av hyresvärden har rätt att utan att vidare höra denne överföra hyresrätten på en annan. I dessa fall skall något sådant meddelande som avses i 2 mom. inte lämnas, utan hyresgästen skall befrias från sina skyldigheter såsom hyresgäst genom att han skriftligen underrättar hyresvärden om överföringen.

39 §. *Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död.* Stadgandet skall med nedan nämnda ändringar motsvara 114 och 115 §§ i den gällande hyreslagen. En hyresgästs frånfälle skall inte innebära att hyresavtalet upphör. Hyresrätten skall därför anses ingå i den avlidnes dödsbo även när den inte utan hyresvärdens samtycke får överföras på tredje man. Dödsboet skall ansvara för att avtalsvillkoren iakttas. Boet skall enligt 1 mom. alltid ha rätt att säga upp avtalet på det sätt som stadgas om avtal som gäller tills vidare. Motsvarande rättighet finns också enligt den gällande lagen. Har hyresgästen hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, föreslås det att dödsboet och den efterlevande hyresgästen vid sidan av den gemensamma uppsägningsrätt som de har enligt den gällande lagen även skall ha en självständig rätt att säga upp avtalet för egen del. En sådan rätt har ansetts motiverad därför att situationen kan bli oskälig för den efterlevande hyresgästens och dödsboets vidkommande, om dessa inte har samma åsikt om hur hyresrätten skall utövas.

Stadgandena i 2 och 3 mom. motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen.

Stadgandet i 2 mom. skall motsvara 114 § 3 mom. i den gällande lagen. Det skall inte vara tillåtet att genom avtal begränsa hyresgästens eller dödsboets rättigheter. Ett villkor som strider mot avtalet skall vara ogiltigt och alltså inte binda den som det tvingande stadgandet är avsett att skydda.

40 §. *Konkurs, skuldsanering eller skuldreglering för hyresgäst.* Stadgandena i paragrafen motsvarar till centrala delar stadgandena i 51 § i den gällande hyreslagen om hyresgästens konkurs.

Det föreslås att paragrafen preciseras så att i 1 mom. stadgas om konkursboets skyldighet att svara för skyldigheterna enligt hyresavtalet under den tid som boet utövar hyresrätten. Denna skyldighet skall inte vara beroende av huruvida konkursboet uttryckligen har övertagit ansvarigheten för hyresgästens skyldigheter enligt hyresavtalet. I 1 mom. föreslås också ett uttryckligt stadgande om att överlåtelse av hyresgästens egendom till konkurs inte skall anses medföra att hyresavtalet upphör. En motsvarande precisering i fråga om hyresvärdens konkurs föreslås i 36 §.

Stadgandet i 2 mom. skall motsvara 51 § i den gällande lagen med den preciseringen att såväl hyresgästen själv som konkursboet genom att ställa en säkerhet skall kunna hindra hyresvärden att häva avtalet.

För att det skall framgå att ett skuldsaneringsförfarande som berör hyresgästens skulder eventuellt kan påverka hyresrättens bestånd, leda till byte av hyresgäst eller rentav till att avtalsförhållandet upphör, föreslås i 3 mom. ett stadgande som hänvisar till nämnda lagstiftning.

Om hyresvärden utövar sin rätt att med stöd av paragrafen häva avtalet, skall han inte längre ha rätt till ersättning för den skada han vållas av att avtalet upphör.

7 kap. Uppsägning av hyresavtal

Allmänt. Uppsägningsstadgandena har samlats i detta kapitel. Eftersom huvudregeln fortfarande är att ett tidsbestämt avtal inte kan sägas upp av den ena avtalsparten, vilket däremot är fallet i fråga om avtal som gäller tills vidare, blir stadgandena i kapitlet främst aktuella i avtal som gäller tills vidare. Uppsägning är en åtgärd varigenom en avtalspart genom en ensidig viljeförklaring kan få ett avtal att upphöra.

Stadgandena i kapitlet motsvarar till centrala delar 52, 57, 116, 117, 118, 120 och 121 §§ i den gällande lagen. En del av de föreslagna stadgandena i kapitlet är dock helt nya och enligt förslaget skall också innehållet i vissa stadganden revideras. Ordalydelsen i samtliga stadganden har justerats för att deras läsbarhet och begriplighet skall förbättras.

Stadgandena i kapitlet skall såsom hittills vara tvingande till förmån för hyresvärden.

I kapitlet föreslås ingen sådan möjlighet att med samtycke av domstol säga upp ett tidsbestämt avtal som skulle motsvara 55 § förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet.

41 §. *Upphörande av hyresavtal med anledning av uppsägning.* I paragrafen föreslås stadganden om följderna av uppsägning. Stadgandet i 1 mom. motsvarar delvis till sitt innehåll 52 § 1 mom. i den gällande hyreslagen. Stadgandet skall gälla uppsägning av avtal som gäller tills vidare. Ett avtal skall upphöra när det har sagts upp och uppsägningstiden gått ut. Parterna skall dock ha möjlighet att avtala om undantag från denna huvudregel.

Om i denna lag eller någon annan lag

stadgas annat om verkningarna av uppsägning, skall avtalet upphöra enligt nämnda stadganden.

I 2 mom. skall stadgas om hur ett avtal som har ingåtts på bestämd tid skall upphöra till följd av uppsägning. Ett avtal som har ingåtts på bestämd tid kan sägas upp endast i de fall där uppsägning är möjlig enligt 39 § denna lag. När uppsägning av ett tidsbestämt hyresavtal är möjlig enligt stadganden i någon annan lag, reglerar nämnda lag i allmänhet även följderna av uppsägningen. Sådana stadganden ingår bl.a. i 27 § lagen om företagssanering och 19 § lagen om skuldsanering för privatpersoner. I dessa fall skall avtalet upphöra enligt vad som stadgas i nämnda lagar.

Enligt 2 mom. skall också ett tidsbestämt avtal, när det kan sägas upp, upphöra när uppsägning har skett och uppsägningstiden har gått ut, om inte annat något annat stadgas eller avtalas. Uppsägningstiden skall i så fall, om inte annat stadgas eller avtalas, räknas från den sista dagen av den kalendermånad under vilken avtalet har sagts upp.

Enligt lagförslagets 39 § skall även hyresgästens dödsbo ha rätt att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal. När ett sådant avtal kan sägas upp såsom ett avtal som gäller tills vidare, skall det upphöra efter att uppsägningstiden gått ut.

42 §. *Uppsägningstiden.* Förslaget i paragrafen motsvarar i sak stadgandena i 52 § 1 och 2 mom. i den gällande lagen om uppsägningstidens längd och hur den skall räknas. I 1 mom. stadgas om hur uppsägningstiden räknas.

Det skall såsom hittills vara möjligt att fritt avtala om uppsägningstider. Om inte annat avtalats, skall uppsägningstiden vara tre månader när hyresvärden säger upp hyresavtalet och en månad när hyresgästen gör det.

43 §. *Uppsägningsmeddelande och delgivning av det.* I paragrafen föreslås stadganden om förfarandet vid uppsägning av ett hyresavtal. Avtalet skall sägas upp så att motparten delges ett uppsägningsmeddelande. I lagrummet ingår även närmare stadganden om hurdant meddelandet skall vara och hur det skall delges för att uppsägning skall anses ha ägt rum. Uppsägning är en åtgärd där den ena avtalsparten genom en ensidig viljeförklaring beslutar att avtalet skall upphöra att gälla.

Stadgandena i 1 och 4 mom. skall motsvara stadgandet i 116 § i den gällande lagen justerat så att den underrättsreform, som trädde i kraft från ingången av december 1993 har beaktats. Överexekutorernas verksamhet upphörde i samband med reformen. Från ingången av nämnda månad skall vräkning sökas vid domstol.

Ett uppsägningsmeddelande skall vara skriftligt och i meddelandet skall såsom hittills nämnas när hyresförhållandet upphör samt grunden för uppsägningen.

I 2 mom. stadgas om de krav som ställs på hyresgästens uppsägningsmeddelande. Stadgandet motsvarar i sak 57 § i den gällande hyreslagen om delgivning av uppsägning. Säger hyresgästen upp avtalet får han alltid göra det med ett skriftligt uppsägningsmeddelande, men även muntlig uppsägning är såsom tidigare tillåten. Med tanke på att det eventuellt kan bli svårt att visa att uppsägning har skett, rekommenderas det att också hyresgästen alltid skriftligen meddelar hyresvärden om uppsägningen. Säger hyresgästen upp avtalet muntligt, är det önskvärt att hyresvärden eller hans företrädare fordrar att hyresgästen skriftligen medger uppsägningen. I allmänhet ligger det också i hyresgästens eget intresse att kunna visa att uppsägning har skett, varför han vid muntlig uppsägning skall fordra ett medgivande av hyresvärden om att denne har mottagit hyresgästens uppsägning.

Säger hyresgästen upp avtalet i ett fall där uppsägning endast får ske på vissa grunder, skall denna grund uppges vid uppsägningen. Annars skall hyresgästen fortfarande inte vara skyldig att uppge grunden till att han säger upp avtalet. Något hinder för ett sådant meddelande föreligger däremot inte, varför hyresgästen alltid kan uppge grunden om han så önskar.

När hyresgästen säger upp avtalet, skall han fortfarande inte vara skyldig att uppge den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Något hinder för ett sådant meddelande föreligger däremot inte. För tydlighetens skull torde det i allmänhet vara väl om denna tidpunkt nämns i uppsägningen.

Uppsägning skall såsom hittills ske så att hyresgästen underrättar hyresvärden själv eller någon som för hans räkning bär upp hyran, dock inte en penninginrättning. Uppdraget att ta emot uppsägningsmeddelandet kan dock genom ett avtal anförtros även en penninginrättning.

Stadgandet i 3 mom. motsvarar till sitt innehåll gällande stadganden om delgivning av uppsägning.

I 4 mom. föreslås ett nytt stadgande. Hyres-

värden känner inte alltid till vem hyresgästen är, men vet dock att lägenheten har upplåtits på hyra och att hyresavtalet bör sägas upp. Med tanke på denna situation föreslås det bli tillåtet att säga upp ett hyresavtal så att uppsägningsmeddelandet publiceras i officiella tidningen och ett meddelande om uppsägningen tillställs den lägenhet som avtalet gäller. Meddelandet skall då anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Har avtalet inte sagts upp på det sätt som stadgas i paragrafen, skall uppsägningen anses sakna verkan. Avtalsparterna skall följaktligen inte vara skyldiga att på något sätt reagera på en felaktig uppsägning. Det föreslås således att stadgandet skall vara tvingande på samma sätt som motsvarande stadgande i den gällande lagen är när hyresvärden säger upp avtalet. Ett stadgande härom föreslås i 5 mom. Eftersom ett hyresavtal kan upphöra också genom överenskommelse mellan parterna, kan en tredje person inte åberopa en felaktig uppsägning om parterna är ense om att avtalet skall upphöra trots att uppsägningen har varit felaktig.

44 §. *Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare.* Till sitt centrala sakinnehåll skall stadgandet motsvara 117 § i den gällande hyreslagen.

Stadgandets ordalydelse har justerats i avsikt att göra det mera lättläst och begripligt. Det föreslås att stadgandet ändras så att uppsägningsgrunden skall vara att hyran eller ett villkor som gäller bestämningen av hyran justeras och att den hyra eller det villkor som gäller bestämmandet av hyran måste betraktas såsom oskälig eller oskäligt enligt det allmänna jämkningsstadgandet i lagförslagets 5 §.

I 2 mom. föreslås att tiden för väckande av talan om ogiltigförklaring av uppsägning skall justeras så att talan skall väckas inom en månad från delgivningen av uppsägningen, och inte såsom enligt den gällande lagen inom tre månader från nämnda tidpunkt.

45 §. *Skadestånd när ett tidsbestämt hyresavtal upphör och ett tills vidare gällande hyresavtal sägs upp.* Förslaget motsvarar med nedan nämnda ändringar 118 och 119 §§ i den gällande hyreslagen. Stadgandets ordalydelse har justerats i avsikt att göra det mera lättläst och begripligt.

Det föreslås att i 1 mom. skall stadgas om hyresgästens rätt till ersättning när ett tidsbestämt avtal upphör. Det föreslagna stadgandet om hyresgästens rättigheter avviker från det gällande stadgandet i 119 § på den punkten att hyresgästen inte skall ha rätt till ersättning för andra reparationer än de som han utfört med stöd av lagförslagets 18 § 2 mom. eller 19 § 1 mom. Hyresgästen skall alltså ha rätt till ersättning endast för sådana reparationer som han har utfört efter att först ha uppmanat hyresvärden att avhjälpa en brist som omfattas av hyresvärdens ersättningsskyldighet samt för sådana reparations- och ändringsarbeten som avses i 19 § 1 mom., dvs. arbeten som har varit nödvändiga för avvärjande eller begränsning av skador. Även dessa kostnader skall endast ersättas enligt sitt värde vid den tidpunkt då hyresförhållandet upphörde. Andra ersättningar skall hyresgästen inte ha rätt till när ett tidsbestämt avtal upphör.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om hyresgästens rätt till ersättning när ett avtal som gäller tills vidare sägs upp. Stadgandet motsvarar 118 § 1 mom. i den gällande lagen.

Hyresgästen skall såsom hittills ha rätt till skadestånd om avtalet upphör till följd av att hyresvärden utan godtagbar orsak har sagt upp hyresavtalet. Eftersom parterna har möjlighet att ingå ett avtal antingen för bestämd eller tills vidare, bär vardera parten i ett avtal som gäller tills vidare risken för att avtalet upphör med iakttagande av uppsägningstid. När ett avtal sägs upp skall situationen därför på något sätt avvika från den sedvanliga för att domstolen skall ha orsak att anse att uppsägningsgrunden strider mot god sed. Grunder som överensstämmer med god sed är t.ex. att hyran justeras till en skälig nivå, lägenheten säljs eller att hyresvärden tar den i eget bruk, osv.

Hyresgästen skall likaså såsom hittills ha möjlighet att få ersättning för sina flyttningskostnader, sina kostnader för anskaffning av en ny lägenhet samt för sådana reparations- och ändringsarbeten som har ökat lägenhetens värde. Det föreslås att stadgandet skall preciseras så att den tidpunkt enligt vilken reparations- och ändringsarbetena skall värderas uttryckligen nämns i stadgandet.

Vidare föreslås det på samma sätt som beträffande tidsbestämda avtal, att endast sådana reparations- och ändringsarbeten skall ersättas som hyresgästen enligt 18 § 2 mom. har haft rätt att utföra. Har han redan tidigare fått ersättning för dessa t.ex. i form av nedsatt hyra eller på annat sätt, skall de inte längre ersättas när hyresförhållandet upphör.

I 2 mom. föreslås även ett stadgande om ersättning för förlust av kundkretsen samt för ökning av lägenhetens hyresvärde. Ovan nämnda förslag motsvarar 118 § 2 mom. i den gällande lagen. Den minimitid om två år som uppställs såsom förutsättning för ersättningen är avsedd att vara absolut. För att en uppsagd hyresgäst skall ha rätt till ersättning förutsätts det således att han under minst två års tid har bedrivit sådan förvärvsverksamhet i lägenheten som stadgandet förutsätter. Uppfylls detta minimikrav inte, skall en uppsagd hyresgäst inte ha rätt till ersättning ens i det fall att han själv har betalt ersättning till den föregående hyresgästen. I stadgandet förutsätts däremot inte att den tidigare hyresgästen, åt vilken den uppsagda hyresgästen eventuellt har betalt ersättning, skall ha bedrivit förvärvsverksamhet i lägenheten under minst två år. Vid bedömningen får inte heller den föregående hyresgästens och den uppsagda hyresgästens hyrestider sammanräknas.

Inget stadgande föreslås om den tid inom vilken ett yrkande om ersättning enligt stadgandet skall framställas. Yrkandet skall följaktligen framställas inom den treåriga preskriptionstiden för en fordran som grundar sig på ett hyresförhållande. Rätten till ersättning preskriberas även inom den allmänna tioåriga preskriptionstiden, som räknas från fordrans uppkomst.

I paragrafen föreslås inget stadgande som skulle motsvara 118 § 3 mom. i den gällande lagen om ersättning för den ökning av lägenhetens hyresvärde som den tidigare hyresgästen har åstadkommit och för vilken den uppsagda hyresgästen har betalt ersättning till denne. Avsikten med ändringen är att hyresgästen skall ha möjlighet att yrka och få ersättning endast för sina egna åtgärder.

I lagförslaget föreslås inte heller något sådant stadgande om gottgörelse som motsvarar tre månaders hyra vilket föreslås i 57 § förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet. Ett sådant stadgande anses överflödigt i fråga om affärslokaler.

46 §. *Förverkande av uppsägningsskydd eller rätt till skadestånd.* Paragrafen skall med nedan nämnda smärre ändringar i sak motsvara stadgandet i 120 § i den gällande hyreslagen. Till stadgandet föreslås också ett tillägg om att en ringa försummelse av hyresgästens skyldigheter inte skall medföra att uppsägningsskyddet eller rätten till ersättning förverkas. Denna precisering motsvarar rådande tolkning av nämnda stadgande.

47 §. *Förbjudna villkor som gäller uppsägningsskydd och ersättningar samt avtalsberoende ersättning.* Stadgandena skall på samma sätt som motsvarande stadganden i den gällande lagen vara tvingande så till vida att hyresgästens rätt till uppsägningsskydd eller skadestånd inte skall få begränsas genom avtal. Ett villkor med sådant innehåll skall vara ogiltigt.

I likhet med den gällande lagen skall det föreslagna stadgandet alltså inte hindra hyresvärden att när ett hyresförhållande upphör ersätta reparations- och ändringsarbeten i lägenheten i större omfattning än vad som stadgas i detta kapitel eller att betala annan ersättning. Har parterna avtalat om sådan ersättning skall den betalas enligt vad som överenskommits. Eftersom parterna skall ha rätt att fritt avtala om hyrestiden samt lägenhetens skick och underhåll, föreslås det att stadgandet kompletteras med stadganden om dylika avtalsberoende ersättningar, som skall betalas när hyresförhållandet upphör. Såsom exempel på verksamhet som kan öka även en affärslokals hyresvärde och vid ny uthyrning av lägenheten medföra sådan nytta för hyresvärden som är den tidigare hyresgästens förtjänst, kan nämnas det fall att lägenheten har använts även för annat än boende, t.ex. såsom tandläkarmottagning, skomakarverkstad eller specialaffär, såsom blomsterhandel. Nyttan uppstår genom att patienterna eller klienterna har blivit vana vid att dessa tjänster tillhandahålls i lägenheten. Om parterna har kommit överens om att hyresgästen skall få ersättning för denna nytta, skall denna således ersättas enligt överenskommelsen.

8 kap. **Hävning och upphörande av hyresavtal**

Allmänt. Kapitlets stadganden motsvarar till sitt centrala sakinnehåll stadgandena i 13 kap. i den gällande hyreslagen.

I kapitlet har sammanförts de allmänna stadgandena om uppsägningsförfarandet samt stadgandena om de allmännaste hävningsgrunderna. Det föreslås att i kapitlet även skall stadgas om när ett hyresavtal upphör.

Hävning av ett hyresavtal innebär att den ena avtalsparten med en ensidig viljeförklaring

kan få ett avtal att upphöra utan iakttagande av uppsägningstid och t.o.m. omgående.

Enligt förslaget skall hävning av ett avtal fortfarande ske så att den ena avtalsparten delger den andra ett skriftligt hävningsmeddelande. I meddelandet skall anges hävningsgrunden samt den tidpunkt när hyresförhållandet skall upphöra, om den som häver avtalet önskar att hyresförhållandet skall upphöra senare än omedelbart när hävningsmeddelandet delges motparten.

Hävningsgrunderna skall såsom hittills vara sådana att det inte vore skäligt att förutsätta att den andra avtalsparten fortfarande skall vara bunden av avtalet. Det föreslås att till hävningsgrunderna skall fogas en möjlighet för både hyresvärden och hyresgästen att häva avtalet även när motparten annars på ett väsentligt sätt bryter mot det som har avtalats i fråga om lägenheten. Vare sig en hävningsgrund uppstår på hyresvärdens eller hyresgästens sida, innebär uppkomsten av en sådan grund ingalunda att avtalet måste hävas. Hyresvärden är på samma sätt som enligt den gällande lagen i flera fall skyldig att varna hyresgästen innan han häver avtalet. En varning skall således ges när hyresgästens förfarande kan ha berott på vårdslöshet eller oförstånd och i allmänhet snabbt kan rättas.

48 §. *Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet.* Paragrafen skall med smärre ändringar motsvara 61 § i den gällande lagen, där hävningsgrunderna regleras. Ändringarna gäller stadgandets 1 mom. 3 och 7 punkter. Samtidigt föreslås det att ordningsföljden för 2 och 3 mom. ändras. I paragrafen skall nämnas de brott mot lagen eller avtalet som ger hyresvärden rätt att häva avtalet. Om skadestånd med anledning av att avtalet hävs på någon av de grunder som nämns i paragrafen stadgas i förslagets 51 § 1 mom. Hyresgästens rätt att häva avtalet regleras i sin tur i 50 §.

Hävningsgrunderna i 1 mom. motsvarar i stort sett de grunder på vilka ett bostadsaktiebolag har rätt att ta besittningen av en aktielägenhet som aktieägaren själv dittills besuttit eller som någon annan besitter med stöd av hyresrätt eller nyttjanderätt som aktieägaren upplåtit.

Enligt momentets 1 punkt skall försummelse att betala hyran inom avtalad eller stadgad tid ge hyresvärden rätt att häva avtalet. En hävning på denna grund behöver inte föregås av en varning. Om betalningstidpunkten för hyra stadgas i lagförslagets 27 §.

Om överföring av hyresrätt stadgas i lagförslagets 6 kap. och om upplåtelse av lägenheten eller en del av den att användas av annan i 2 kap. Ett förfarande som strider mot dessa stadganden skall enligt 2 punkten ge hyresvärden rätt att häva avtalet. När hyresvärden häver avtalet med stöd av denna punkt är han inte heller skyldig att först varna hyresgästen.

Det föreslås att stadgandet i 3 mom. justeras. Enligt det skall en hyresvärd ha rätt att såsom hittills häva avtalet om lägenheten används för ett annat ändamål än vad som förutsattes när hyresavtalet ingicks. Dessutom föreslås det att hävningsrätt skall föreligga även när lägenheten används på ett annat sätt än vad som uttryckligen förutsattes då hyresavtalet ingicks, eller som t.ex. med hänsyn till gängse sed på området måste anses ha förutsatts vid nämnda tidpunkt. Kravet på riktig användning kan t.ex. ansluta sig till lägenhetens öppethållningstider. När en lägenhet hyrs ut i ett köpcentrum som stängs vid en viss tidpunkt, kan det redan i avtalet förutsättas att även affärslokalen stängs vid samma tidpunkt. Likaså kan det förutsättas att öppethållningstiderna begränsas för en restaurang som är belägen i en fastighet som till övriga delar används såsom bostad.

Lägenheten skall anses bli använd för annat än avtalat ändamål eller på annat än avtalat sätt även när den visserligen används såsom parterna avtalat, men samtidigt även nyttjas för annan verksamhet än vad parterna särskilt har avtalat eller vad som med hänsyn till förhållandena och sedvänjan på området skall anses ha varit avsikten. Innan avtalet hävs enligt 3 punkten skall en varning ges.

Det har ansetts nödvändigt att stadgandet justeras på föreslaget sätt för att hyresvärden t.ex. skall ha möjlighet att uppfylla sina förpliktelser i fråga om lägenhetens användningssätt mot sin egen hyresvärd eller mot det bostadsaktiebolag i vars hus han såsom aktieägare har upplåtit en lägenhet på hyra.

Hävningsrätten är fortfarande motiverad i de fall som avses i 4 punkten, eftersom en stor del av hyreslägenheterna är belägna på tätt bebyggt område eller i flervåningshus. En hyresgäst måste ta hänsyn till sina grannar och till andra som är bosatta till huset. En hävning av avtalet på denna grund skall likaså i allmänhet föregås av varning.

I förslagets 2 kap. stadgas om hyresgästens

ansvar och skyldigheter att vårda lägenheten. Handlar hyresgästen i strid med dessa skyldigheter, skall hyresvärden enligt 5 punkten ha rätt att häva avtalet. Eftersom rättelse i allmänhet är möjlig i ovan nämnda fall, förutsätts det fortfarande att hyresvärden skall ge hyresgästen en varning om att avtalet kan hävas på nämnda grund innan han verkligen häver avtalet.

Även utan särskilda avtal eller stadganden i lagen om affärslokal måste det anses klart att lägenheten skall användas med hänsyn till vad som är stadgat eller bestämt för bevarande av hälsa och ordning. Enligt 6 punkten skall hyresvärden såsom hittills ha rätt att häva avtalet om lägenheten används på ett sätt som strider mot detta. Hyresgästen skall dock först ges en varning om att avtalet kan hävas på denna grund.

I 7 punkten föreslås ett helt nytt stadgande. Enligt stadgandet skall hyresvärden ha rätt att häva avtalet om hyresgästen på ett väsentligt sätt annars bryter mot vad som har avtalats. Detta allmänna stadgande har ansetts behövligt i affärslokaler, där användningsändamålet och även avtalen kan avvika betydligt från varandra. Genom stadgandet har man i lagen velat införa en allmän princip om avtals bindande verkan och följderna av avtalsbrott i hyresavtal som gäller affärslokaler. En situation som avses i stadgandet kan t.ex. uppstå om hyresavtalet förutsätter att en enhetlig inredning eller reklam genomförs i ett affärscentrum, men hyresgästen försummar denna skyldighet. Ett annat exempel kan t.ex. vara en bostadsfastighet, där en del av fastigheten hyrs ut till en restaurang och restaurangens verksamhetssätt i avtalet begränsas för att boendet skall störas så litet som möjligt. I avtalet kan verksamhetssättet även preciseras på något annat sätt och verksamhetens art och nivå kan anges synnerligen noggrant.

Stadgandet i 2 mom. skall i sak motsvara 61 § 3 mom. i den gällande lagen och 3 mom. skall i sin tur motsvara 61 § 2 mom. i den gällande lagen, eftersom ställningstagandet i 3 mom. skall anses gälla även den situation som avses i 2 mom., vilket på detta sätt framgår tydligare.

Avtalsbrott, till vilka även hyresvärdens hävningsgrunder hänförs, skall i allmänhet åberopas inom en skälig tid efter att den som har hävningsrätt har fått kännedom om avtalsbrottet. Detta krav skall fortfarande gälla vid utövning av hävningsrätten. Stadgandet härom i 4 mom. motsvarar 61 § 4 mom. i den gällande lagen. Vilken tid som skall anses vara den skäliga tid inom vilken hävningsgrunden skall åberopas, varierar beroende på hävningsgrunden. Av hävningsgrunderna kan nämligen de som nämns i 1 mom. 1 samt 4—7 punkten uppstå med tiden. I dessa fall skall en hävningsgrund anses ha uppstått när förfarandet inte längre kan bedömas ha liten betydelse. Den skäliga tid inom vilken hävningsgrunden bör åberopas börjar således löpa när toleranströskeln måste anses överskriden. Å andra sidan skall en hyresvärd, som har givit hyresgästen tid att rätta sitt klandervärda förfarande eller situationen i övrigt, inte till följd härav förlora sin rätt att häva avtalet om det förfarande som utgör hävningsgrunden trots detta fortgår. Att hyresvärden t.ex. förlänger betalningstiden för förfallna hyresfordringar får inte medföra en förlust av rätten att häva avtalet. Om så vore fallet, skulle en hyresvärd inte ha någon orsak att visa förståelse ens för tillfälliga betalningssvårigheter eller problem hos hyresgästen. Därför föreslås det att dessa hävningsgrunder i 1 mom. 1 och 4 punkten såsom hittills skall få åberopas så länge som ett dylikt klandervärt förfarande fortgår.

När hävningsgrunden är någon av de grunder som avses i 1 mom. 2 eller 3 punkten, skall hyresvärden utöva sin hävningsrätt inom skälig tid. Gör han det inte, får han inte senare häva avtalet med stöd av denna förseelse. Det finns fortfarande ingen orsak att uppställa någon absolut tidsfrist för vad som skall betraktas såsom en skälig hävningstid, utan denna fråga måste avgöras från fall till fall. Vid bedömningen är det skäl att såväl lägga vikt vid hur länge hyresvärden har varit medveten om förseelsen som vid hyresvärdens faktiska möjligheter att reagera när han fick kännedom därom.

I lagförslaget ingår på samma sätt som i den gällande lagen även vissa andra stadganden som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. En hänvisning till dessa stadganden föreslås i 5 mom.

49 §. *Varning om utövande av hävningsrätt.* Paragrafen skall med små justeringar motsvara 62 § i den gällande hyreslagen. Det föreslås att stadgandet i 1 mom. om delgivning av varning skall justeras. Justeringen motiveras av att ett förfarande från hyresgästens sida som kan utgöra grund för hävning enligt 48 § 1 mom.

kan bero på tanklöshet eller okunskap. Därför är det fortfarande motiverat att hyresvärden i vissa fall skall vara skyldig att varna hyresgästen innan han har rätt att häva avtalet. Utan en sådan skriftlig varning skall en hyresvärd inte ha rätt att häva hyresavtalet på de grunder som nämns i 48 § 1 mom. 3—7 punkten.

I 1 mom. ingår även ett stadgande om delgivning av varningen. Med hänsyn till varningens betydelse är det motiverat att den delges på det sätt som stadgas för delgivning av uppsägning i 43 § 3—5 mom.

Hävningsgrunderna i lagförslagets 48 § 1 mom. 1 och 2 punkten beror på uppsåtligt förfarande och är synnerligen allvarliga från hyresvärdens synpunkt, varför denne inte heller enligt detta lagförslag skall vara skyldig att ge hyresgästen någon varning när dessa hävningsgrunder föreligger.

Avsikten med varningen är att hyresgästen rättar sitt beteende. Därför skall hyresvärden enligt 2 mom. inte få utöva sin rätt att häva hyresavtalet om hyresgästen efter varningen utan omotiverat dröjsmål fullgör sina skyldigheter eller om rättelse annars sker. Sker rättelsen oberoende av hyresgästen, t.ex. genom åtgärder som en tredje person vidtar, behövs i praktiken en individuell bedömning av huruvida den omständighet som anförs såsom grund enligt 48 § 3 mom. skall anses ha liten betydelse och därför inte skall accepteras såsom hävningsgrund.

Varningen skall enligt stadgandet ges endast en gång. Om hyresgästen upprepar sitt förfarande enligt 48 § 1 mom., skall en ny varning inte behövas. Hyresvärden skall i så fall ha rätt att omedelbart häva hyresavtalet. Enligt 3 mom. behövs en varning inte heller om hyresgästen har förfarit synnerligen klandervärt, t.ex. har gjort sig skyldig till ett allvarligt brott eller annan synnerligen olämplig verksamhet i samband med någon av de hävningsgrunder som avses i 48 § 1 mom. 4, 6 och 7 punkten, såsom störande liv i lägenheten.

50 §. *Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet.* Det föreslås att stadgandena om de grunder på vilka en hyresgäst kan häva hyresavtalet skall sammanföras i paragrafen. Om skadestånd för att avtalet hävs på de grunder som nämns i paragrafen stadgas i förslagets 51 § 2 mom.

Stadgandet i 1 mom. 1 punkten skall med nedan nämnda justeringar i sak motsvara 10 § 3 mom. i den gällande hyreslagen om hyresgästens rätt att häva avtalet om lägenheten är sådan att användningen av den medför uppenbar fara för hälsan. Det föreslås att stadgandet justeras så att avtalet kan hävas om hyresgästen eller någon som är anställd hos honom vållas uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som förutsätts i avtalet. Hävning skall vara tillåten oberoende av om hälsorisken förorsakas av hyresvärdens åtgärder eller av utomstående faktorer. Hyresgästen skall likaså ha rätt att häva avtalet fastän användningen av lägenheten inte allmänt taget skulle äventyra hälsan, utan hälsorisken endast skulle bli aktuell t.ex. till följd av vissa personers sjukdom eller särskilda känslighet. Grundtanken skall alltså vara den att ingen mot sin vilja skall vara bunden vid ett hyresavtal och en hyreslägenhet som äventyrar hans egen eller de anställdas hälsa, inte ens i det fall att hälsorisken beror på personliga egenskaper hos dessa personer eller hos någon av dem. För att hävning skall få ske förutsätts såsom hittills endast att hälsorisken är uppenbar.

Stadgandet i 2 mom. skall med nedan nämnda justeringar motsvara 45 § 2 mom. i den gällande hyreslagen om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet om en del av lägenheten går ur hans besittning till följd av byte av hyresvärd. Det föreslås att stadgandet skall formuleras allmännare. Enligt förslaget skall hyresgästen alltid ha rätt att häva avtalet när en del av lägenheten eller hela lägenheten har gått ur hans besittning, och denna omständighet har väsentlig betydelse för honom. Detta skall i allmänhet anses vara fallet, utom när besittningsförlusten gäller sådana övriga lokaliteter som hyresgästen med stöd av hyresrätten har fått besittningsrätt till utöver själva bostaden, såsom lager- eller svalutrymmen, eller hyresgästen förlorar sin rätt att använda gårdsplansområdet eller en viss del av detta. Nyss nämnda omständigheter är inte alltid av sådan betydelse att det vore motiverat att häva avtalet. Saken skall bedömas med hänsyn till avtalet såsom helhet och de rättigheter som detta medför. En sänkning av hyran skall dock anses motiverad även när förlusten är så ringa att den inte kan anses ge hyresgästen rätt att häva avtalet. Om sänkning av hyran när en del av lägenheten har gått ur hyresgästens besittning stadgas i 35 § 2 mom.

En hyresgäst kan helt förlora sin besittningsrätt till lägenheten t.ex. när bostadsaktiebolaget tar lägenheten i sin besittning utan att hyra ut lägenheten åt honom för besittningstiden. Hy-

resgästen skall i så fall ha rätt att häva avtalet. Samma rätt skall hyresgästen ha om han för att få hyra lägenheten under den tid bostadsaktiebolaget har besittningen vore tvungen att acceptera strängare avtalsvillkor, t.ex. betala högre hyra.

Det föreslås att i paragrafens 1 mom. 3 punkten skall tas in en ny hävningsgrund, som motsvarar hyresvärdens hävningsrätt enligt 48 § 1 mom. 7 punkten. Om hyresvärden på ett väsentligt sätt bryter mot det som har avtalats i fråga om lägenheten, skall hyresgästen ha rätt att häva avtalet. Även med tanke på den verksamhet hyresgästen enligt avtalet skall bedriva i lägenheten kan det vara viktigt att t.ex. det köpcentrum där lägenheten eller försäljningsstället är beläget iakttar avtalat förfaringssätt.

Enligt det stadgande som föreslås i 2 mom. förutsätter även hyresgästens hävningsrätt att det klandervärda beteendet inte är av liten betydelse.

I 3 mom. har också intagits förslag om den tid inom vilken ett avtal skall hävas om en sådan situation uppstår som enligt 1 mom. berättigar till hävning. Om lägenheten eller en del av den går ur hyresgästens besittning, skall denna hävningsgrund, som nämns i 2 punkten, åberopas inom en månad från det att den uppstod, naturligtvis under förutsättning att hyresgästen var medveten om saken. Har hyresvärden på ett väsentligt sätt brutit mot avtalet, skall avtalet hävas inom en skäligt tid från det att hyresgästen fick kännedom om förseelsen. Är förseelsen av fortgående natur, skall hyresgästen få åberopa den så länge som det klandervärda beteendet fortgår. Däremot föreslås det att en sådan grund som nämns i 1 mom. skall få åberopas när som helst.

I paragrafen föreslås även en hänvisning till andra stadganden om hyresvärdens hävningsrätt enligt lagförslaget. Ett sådant hänvisningsstadgande ingår i 4 mom.

51 §. *Skadestånd på grund av hävning av hyresavtalet.* Stadgandet i 1 mom. skall i sak motsvara 63 § i den gällande hyreslagen. Den som yrkar ersättning för skada enligt detta moment skall förmå visa skadan. Skada skall anses uppstå om hyresvärden förlorar hyresintäkter till följd av att avtalet upphör. Ny uthyrning av lägenheten kan likaså medföra kostnader. När förlusten av hyresintäkter beräknas, skall den hyra som den nya hyresgästen betalar jämföras med den som den förre betalade. Även den tid som lägenheten står tom skall beaktas såsom ersättningsgill förlust, om hyresvärden trots försök inte lyckas hyra ut lägenheten på nytt.

Den som är hyresgäst i ett hyresavtal som gäller tills vidare är inte bunden av avtalet längre än uppsägningstiden, varför någon skada till följd av förlorade hyresintäkter inte heller är möjlig för en längre tid än denna. I ett tidsbestämt avtal är hyresgästen däremot bunden av avtalet under hela den överenskomna tiden. Förlust av hyresintäkter kan därför uppstå för hela den återstående avtalstiden. Lyckas hyresvärden å andra sidan hyra ut lägenheten på nytt, kan såsom förlorad hyresintäkt endast beaktas den eventuella skillnad i hyrorna som uppstår om hyran enligt det nya avtalet är lägre än hyran i det hävda avtalsförhållandet.

Paragrafens 2 mom. skall med nedan nämnda ändringar i sak delvis motsvara 11 § och 45 § 2 mom. i den gällande lagen. Momentet skall ses i relation till hyresgästens rätt att häva avtalet enligt 50 §. Det föreslås att hyresvärden endast i det fall att han bär skulden till den omständighet eller situation som har föranlett hävning av avtalet skall vara skyldig att ersätta den skada som vållas av att avtalet upphör. Det krävs således att den omständighet som har föranlett hävningen skall kunna räknas hyresvärden till last eller bero på försummelse, annan vårdslöshet eller uppsåtlig gärning från hans sida. Om t.ex. en olägenhet i lägenheten eller i dess omgivning, som inte beror av hyresvärden utan har vållats av någon annan, äventyrar deras hälsa som använder lägenheten, skall hyresvärden inte vara skadeståndsskyldig, men hyresgästen skall dock ha hävningsrätt enligt 50 §.

Jämkningsstadgandet i 1 mom. skall motsvara 63 § 2 mom. i den gällande hyreslagen, vilket fogades till paragrafen genom en lagändring som trädde i kraft från ingången av 1992. Enligt stadgandet kan ersättningen jämkas om den skulle bli oskälig. Vid bedömningen av oskäligheten skall hänsyn naturligtvis tas till ersättningsbeloppet, men även till det förfarande hos hyresgästen som har föranlett hävningen, orsakerna till detta samt övriga omständigheter. Som sådana övriga omständigheter skall bl.a. betraktas hyresvärdens egen aktivitet för att finna en ny hyresgäst samt de övriga åtgärder som han vidtagit för att be-

gränsa beloppet av den skada som hävningen av avtalet vållar honom.

I 3 mom. föreslås ett helt nytt stadgande om möjlighet att jämka den ersättning som en hyresvärd skall betala. Jämkningsgrunderna motsvarar dem som gäller vid jämkning av en ersättning som en hyresgäst kan åläggas att betala enligt 1 mom. Lagändringen är avsedd att understryka det faktum att avtalsparterna i ett affärsförhållande bör vara jämlika såväl i fråga om avtalsfrihet som följderna av avtalsbrott.

Enligt lagförslaget skall hyresgästen även i följande fall ha rätt till ersättning för den skada han vållas genom hävningen av avtalet: Enligt lagförslagets 21 § skall hyresgästen ha rätt till ersättning av hyresvärden för den skada han lider till följd av hyresvärdens åtgärder enligt 2 kap. Enligt lagförslagets 35 § skall hyresgästen ha rätt till ersättning av hyresvärden bl.a. när han enligt 34 § 2 mom. skulle ha rätt att häva avtalet. Om skadestånd med anledning av att avtalet upphör stadgas i lagförslagets 54 §.

52 §. *Förbjudna villkor som gäller hävning av hyresavtalet.* Paragrafen skall motsvara 64 § i den gällande lagen.

I 1 mom. stadgas att hyresvärden inte skall ha rätt att häva ett hyresavtal på andra grunder än de som stadgas i denna lag. Om sådana hävningsgrunder stadgas i 48 § samt de stadganden som nämns i 48 § 4 mom., nämligen 7, 32, och 40 §§.

Enligt lagförslaget skall parterna ha rätt att komma överens om att hyresgästen skall få häva avtalet även på andra grunder än de lagstadgade. Däremot skall parterna inte ha rätt att begränsa eller åsidosätta hyresgästens rätt att häva avtalet på grunder som stadgas i lagen. Avtal som begränsar hyresgästens hävningsrätt enligt lagförslagets 50 § eller de stadganden som nämnda stadgande hänvisar till skall alltså inte vara tillåtna.

En hyresgäst skall fortfarande inte vara bunden av avtalsvillkor som förpliktar honom att betala hyra för tiden efter att avtalet upphört. Detta förutsätter dock att han inte längre använder lägenheten. Ett stadgande med detta innehåll föreslås i 3 mom. Det motsvarar 64 § 2 mom. i den gällande lagen. Använder hyresgästen fortfarande lägenheten efter att avtalet har gått ut, skall han vara skyldig att även betala hyra för hela denna tid. Ett stadgande härom föreslås i 27 § 3 mom.

53 §. *Meddelande om hävning av hyresavtalet.* Paragrafen motsvarar i sak 65 § i den gällande hyreslagen med den justeringen att någon överexekutor inte längre nämns. Enligt paragrafen skall hävning fortfarande ske genom att motparten delges ett hävningsmeddelande. Hävningsförfarandet är detsamma vare sig hyresvärden eller hyresgästen häver avtalet. Meddelandet skall såsom hittills vara skriftligt. I meddelandet skall anges hävningsgrunden och den tidpunkt när hyresförhållandet skall upphöra, om avsikten är att detta skall ske senare och inte omedelbart då meddelandet om hävning delges. Eftersom samma omständigheter skall nämnas i en stämning om vräkning av hyresgästen, skall en sådan stämning fortfarande gälla såsom hävningsmeddelande.

Hyresförhållandet upphör omedelbart när ett hävningsmeddelande delges, ifall den som häver avtalet inte önskar att det skall upphöra senare. Den part som häver avtalet kan således sätta ut en tid efter vilken hyresförhållandet skall upphöra.

En hyresvärd eller hyresgäst som har mottagit ett hävningsmeddelande kan genom talan få hävningsgrunden prövad av domstol. Grunden kan även bli föremål för prövning när hyresvärden har hävt hyresavtalet, men hyresgästen inte har flyttat från lägenheten, varför en vräkningstalan har väckts mot honom. När denna talan prövas, prövar domstolen samtidigt om hävningsgrunden är giltig.

Ett hävningsmeddelade skall enligt 2 mom. delges bevisligen. Ett meddelande som har delgivits på det sätt som stadgas om delgivning av stämning skall dock alltid anses ha blivit delgiven på rätt sätt.

I praktiken kan situationen lätt bli den att en hyresvärd som vill åberopa en hävningsgrund gör detta genom att omedelbart väcka en talan om vräkning av hyresgästen. Trots att en vräkningstalan alltid accepteras som hävningsmeddelande, är tanken i lagförslaget dock den att förfarandet med ett separat hävningsmeddelande alltid skall anlitas, om inte särskilt tvingande skäl kräver att en talan om vräkning anhängiggörs omedelbart.

54 §. *Situationer då hyresavtalet förfaller.* Stadgandet skall till sitt sakliga innehåll motsvara 13 § i den gällande hyreslagen.

9 kap. Flyttning från affärslokal

Allmänt. Stadgandena i kapitlet skall i sak

motsvara stadgandena i 14 kap. i den gällande hyreslagen. Ordalydelsen har justerats för att stadgandena i kapitlet skall bli mera lättlästa och begripliga. Stadgandena har även ändrats till följd av de förslag till ändring av vissa andra stadganden som ingår i lagförslaget.

55 §. *Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört.* Enligt stadgandet skall flyttningsdagen vara vardagen efter att hyresavtalet har upphört att gälla. Avtalet skall anses upphöra att gälla den dag då det upphör till följd av uppsägning, hävning eller för att den avtalade hyrestiden har löpt ut. Tidpunkten när ett hyresavtal upphör bestäms således enligt uppsägnings- eller hävningsmeddelandet. Avtalet kan även upphöra vid den tidpunkt som parterna har enats om. Enligt lagförslagets 10 § skall en lördag fortfarande inte betraktas såsom vardag.

Avtal om en flyttningsdag som avviker från stadgandena ovan skall vara tillåtna mellan parterna.

En förändring jämfört med den gällande lagen är att inget stadgande föreslås om att endast hälften av lägenheten skall ställas till hyresvärdens förfogande på flyttningsdagen och hela lägenheten först den tredje dagen efter flyttningsdagen. Ett sådant stadgande har inte ansetts behövligt i fråga om affärslokaler. Om en affärslokal till en del förblir i den tidigare hyresgästens besittning, försvårar detta den nye hyresgästens ställning.

56 §. *Framskjutande av flyttningsdagen.* Förslaget motsvarar med nedan nämnda undantag i sak 122 § i den gällande hyreslagen. Stadgandenas ordalydelse har i viss mån justerats.

I 1 mom. föreslås ett stadgande som motsvarar den gällande lagen om att flyttningsdagen inte får framskjutas om hyresförhållandet är tidsbestämt. Någon rätt till framskjutande av flyttningsdag föreligger inte heller om hyresvärden har hävt hyresavtalet med stöd av 50 § eller hyresgästen har sagt upp avtalet eller hävt det.

Till 2 mom. har fogats ett stadgande om hur mycket en flyttningsdag får framskjutas. Det föreslås att maximitiden skall vara sex månader. Förutsättningarna för framskjutande av flyttningsdag har bevarats oförändrade. Det föreslås således att en flyttningsdag skall få framskjutas om hyresgästens utkomstmöjligheter oskäligt skulle kringskäras om han måste skaffa en annan lägenhet och upphöra med den verksamhet som bedrivs i lägenheten.

Stadgandet föreslås bli formulerat på ett sätt som avviker från förutsättningarna för framskjutning av flyttningsdagen för en hyresgäst i en bostadslägenhet, eftersom avsikten är att framskjutande av flyttningsdagen i affärslokaler inte skall bli aktuellt lika ofta som i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter.

Stadgandet skall vara dispositivt; parterna skall följaktligen ha rätt att avtala om framskjutande av flyttningsdagen på ett annat sätt en stadgandet förutsätter.

Parterna skall även ha möjlighet att redan när de ingår hyresavtalet avtala om de förutsättningar under vilka hyresgästen har rätt att skjuta fram flyttningsdagen och när den nya flyttningsdagen skall infalla. Även avtal om att framskjutande av flyttningsdagen inte skall få yrkas i avtalsförhållandet skall vara tillåtna.

57 §. *Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen.* Förslaget motsvarar med smärre ändringar i ordalydelsen 123 § i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. skall en talan anhänggigöras senast inom sju dagar från det att ett meddelande om uppsägning eller hävning har delgivits och före den flyttningsdag som yrkas bli framskjuten. Eftersom rätten att avtala om uppsägningstidens längd inte har begränsats i fråga om affärslokaler, kan uppsägningstiden även vara kortare än sju dagar.

För att rätten till framskjutande av flyttningsdag skall förverkligas i praktiken, måste hyresförhållandet fortsätta under rättegången. Enligt 24 § lagen om rättegången i hyresmål är en underrätts avgörande i ett mål som gäller framskjutande av flyttningsdag slutligt. Skulle rättegången pågå så länge att flyttningsdagen redan är förbi när domstolen avgör saken, skall denna å tjänstens vägnar förplikta hyresgästen att flytta från lägenheten.

58 §. *Verkningarna av att flyttningsdagen framskjutits.* Stadgandet skall till sin ordalydelse och sitt innehåll motsvara 69 § i den gällande hyreslagen.

När domstolen skjuter fram flyttningsdagen skall den såsom hittills ålägga hyresgästen att flytta, även om något yrkande därom inte har framställts under rättegången. Förordnandet skall såsom hittills ges å tjänstens vägnar.

Om flyttningsdagen framskjuts, fortsätter hyresförhållandet högst fram till den flyttningsdag som domstolen bestämmer. Hyresavtalet

kan således upphöra till följd av hävning eller ett särskilt avtal om att det skall upphöra. Även hyresbeloppet kan justeras under denna tid, om detta är möjligt enligt villkoren i hyresavtalet eller parterna kommer överens om justeringen. Alla skyldigheter enligt avtalet skall alltså fullgöras såsom tidigare, om inte annat avtalas.

10 kap. **Vidareuthyrning av affärslokal**

Allmänt. Stadgandena i kapitlet är helt nya. Med vidareuthyrning skall förstås en situation där den hyresgäst som har hyrt hela lägenheten med tillstånd av hyresvärden hyr ut hela lägenheten vidare till en eller flera egna hyresgäster. I en situation som denna skall hyresvärden i det senare hyresförhållandet vara skyldig att sörja för att hans egen hyresgästs hyresförhållande inte upphör i strid med dennes hyresavtal. För tryggande av detta föreslås stadganden om att den hyresgäst som har hyrt ut lägenheten vidare i vissa fall skall vara skyldig att ersätta sin egen hyresgäst för den skada som denne vållas av att hyresförhållandet upphör i förtid. Å andra sidan föreslås det att den hyresvärd som hyrt ut hela lägenheten, och som givit sitt samtycke till vidareuthyrningen, även skall ha rätt att häva hyresavtalet mellan den hyresgäst som har hyrt ut lägenheten vidare och dennes hyresgäst, om hävningen grundar sig på att den hyresgäst som besitter lägenheten har gjort sig skyldig till ett avtalsbrott som riktar sig mot lägenheten.

I motsats till vad som är fallet vid uthyrning i andra hand av bostadslägenheter föreslås i detta kapitel inga stadganden om att hyresgästen vid vidareuthyrning skall ha rätt att i vissa fall fortsätta hyresförhållandet så att han direkt blir hyresgäst hos den hyresvärden i det primära hyresförhållandet.

59 §. *Vidareuthyrarens ansvar.* I 1 mom. definieras begreppet vidareuthyrning. Stadgandet skall tillämpas när hyresgästen enligt ett tillstånd i hyresavtalet eller ett av hyresvärden givet särskilt tillstånd hyr ut hela lägenheten vidare till en eller flera egna hyresgäster. Hyresförhållandet skiljer sig alltså från underhyresgästförhållanden, som regleras i lagförslagets 61 §. I hyresförhållanden vid vidareuthyrning skall rätten att använda lägenheten för den hyresgästs eller de hyresgästers vidkommande som besitter lägenheten upphöra samtidigt som besittningsrätten upphör för den hyresgäst som hyrde ut lägenheten vidare.

I 2 mom. föreslås stadganden om rättsskyddet för den som besitter lägenheten. Om avtalet upphör på grund av ett visst beteende hos den hyresgäst som hyrt ut lägenheten vidare, t.ex. att denne avtalat med sin egen hyresvärd att hyresförhållandet skall upphöra eller själv sagt upp eller hävt hyresavtalet, eller har hyresvärden hävt dennes hyresavtal på grund av försummelse att betala hyra eller ställa säkerhet, skall den som hyrt ut lägenheten vidare vara skyldig att ersätta sin egen hyresgäst för den skada som denne vållas av att hans besittning av lägenheten upphör. Stadgandet är avsett att sporra den som hyr ut lägenheten vidare att försöka bevara det hyresförhållande där han själv är hyresvärd. Ett annat mål för stadgandet är att den hyresgäst som besitter lägenheten skall ha en tryggad ekonomisk ställning om hans egen hyresvärd bryter mot sitt hyresavtal.

I lagförslagets 30 § föreslås ett stadgande om att hyresvärden skall vara skyldig att anmäla vad hans besittning av lägenheten grundar sig på samt sådana kommande eller redan inträffade förändringar i besittningen som kan vara av betydelse för beståndet av hyresförhållandet för den hyresgäst som besitter lägenheten. Denna skyldighet gäller även vid vidareuthyrning.

60 §. *Hyresvärdens rätt att häva vidareuthyrningsavtal.* I paragrafen föreslås ett stadgande om att hyresvärden skall ha rätt att häva hyresavtalet mellan den hyresgäst som har hyrt ut lägenheten vidare och den hyresgäst som besitter lägenheten, om den sistnämnde bryter mot sitt hyresavtal. Hävningsgrunderna är de grunder som beror på hyresgästens eget förfarande, dvs. de som nämns i lagförslagets 48 §, dock med undantag för försummad hyresbetalning. Stadgandet är avsett att ge hyresvärden effektiva medel att avhjälpa sådana störningar som uppstår t.ex. om den hyresgäst som har hyrt lägenheten i andra hand stör andra som bor i huset. Grunden gäller även andra väsentliga avtalsbrott.

När hyresvärden häver hyresavtalet skall han också underrätta sin egen avtalspart, dvs. den som har hyrt ut lägenheten vidare, om hävningen.

Om hyresvärden häver avtalet på någon sådan grund som avses i avtalet, skall hyresgästen, dvs. den som hyrt ut lägenheten vidare, fortfarande ha rätt att yrka skadestånd av sin

egen hyresgäst på grund av att avtalet upphör i förtid. Hyresvärden skall även ha rätt att häva avtalet med sin egen hyresgäst. I allmänhet torde det vara mera motiverat att göra just detta, dvs. häva hyresförhållandet med den egna hyresgästen. Stadgandet blir därför närmast tillämpligt i sådana undantagsfall där den egna hyresgästen inte lätt kan nås; i dessa fall är stadgandet även av nöden.

11 kap. Underuthyrning av affärslokal

Allmänt. Stadgandena i detta kapitel skall i sak motsvara stadgandena om underhyresförhållanden i 17 kap. i den gällande hyreslagen. Ordalydelsen har justerats något för stadgandena skall bli mera lättlästa och begripliga.

Det kan fortfarande anses motiverat med ett särskilt kapitel om de specialstadganden som gäller underhyresförhållanden. Parterna i ett underhyresförhållande delar på besittningen av samma lägenhet och kommer därför i nära kontakt med varandra, vilket måste beaktas vid regleringen av rättigheterna och skyldigheterna i ett sådant hyresförhållande.

61 §. *Underhyresförhållande.* Stadgandena i förslaget motsvarar i sak 89 och 91 §§ i den gällande hyreslagen. I 1 mom. stadgas om kännetecknen på ett hyresförhållande. Ett underhyresförhållande uppstår enligt lagförslaget på samma sätt som tidigare, nämligen genom att hyresgästen upplåter en del av den lägenhet som han besitter att användas av någon annan mot vederlag. En hyresgäst som upplåter en del av den lägenhet han besitter till en annan är hyresvärd i underhyresförhållandet, eller underhyresvärd, och hans hyresgäst är underhyresgäst.

Ett underhyresförhållande skall såsom hittills anses uppstå även när någon annan än hyresgästen, t.ex. ägaren, upplåter en del av lägenheten att användas av någon annan, men själv fortfarande besitter en annan del av lägenheten. Ett sådant underhyresförhållande kan uppstå t.ex. när en aktieägare mot vederlag upplåter en del av lägenheten att användas av någon annan.

Ett underhyresförhållande skall anses ha uppstått mellan parterna oberoende av om hyresvärden har givit sitt tillstånd till upplåtelsen eller inte. Om tillstånd behövs för upplåtelsen, kan avsaknaden av ett sådant leda till att underhyresförhållandet inte kan fortsätta.

I 2 mom. föreslås stadganden om förhållandet mellan stadgandena i detta kapitel och de övriga stadgandena i lagen. Stadgandena i kapitlet skall på samma sätt som tidigare i egenskap av lex specialis åsidosätta de övriga stadgandena i lagförslaget, om konflikt mellan dessa uppstår. I lagförslaget ingår likaså vissa stadganden som det fortfarande inte är motiverat att tillämpa på underhyresförhållanden. Sådana är stadgandena om hyresgästens uppsägningsskydd i hyresförhållande tills vidare (44 §), hyresgästens rätt till skadestånd när ett tidsbestämt hyresförhållande upphör eller på grund av att ett hyresförhållande som gäller tills vidare sägs upp (45 §) samt 46 §, som gäller förlust av uppsägningsskydd eller rätt till ersättning.

62 §. *Anmälningsskyldighet vid underuthyrning.* Det föreslagna stadgandet är nytt. Enligt stadgandet skall underhyresvärden ha en i sak likadan skyldighet som hyresvärdar i allmänhet har enligt 37 §. Om underhyresvärdens skyldighet att meddela underhyresgästen att underhyresvärdens egen besittningsrätt till lägenheten upphör samt om hans ansvar för ett sådant meddelande stadgas i lagförslagets 65 §. Eftersom underhyresgästens besittningsrätt till den del av lägenheten som han hyrt skall upphöra samtidigt som underhyresvärdens besittningsrätt till lägenheten, är det skäl att underhyresvärden redan när underhyresavtalet ingås förklarar vad hans rätt att besitta lägenheten och upplåta en del av den på hyra grundar sig på.

63 §. *Uppsägningstid i underhyresavtal och flyttningsdag.* Även i underhyresförhållanden för affärslokaler skall avtalsfrihet råda i fråga om uppsägningstider och flyttningsdagar. Har annat inte avtalats, skall uppsägningstiden för en hyresvärd vara en månad och för hyresgästen 14 dagar. Stadgandet avviker från 92 § den gällande hyreslagen så till vida att uppsägningstiden för hyresvärden skall vara en månad även efter att hyresförhållandet har varat längre än ett år.

Stadgandet i 2 mom. skall motsvara 124 § i den gällande hyreslagen. En underhyresgäst skall följaktligen alltid flytta den första vardagen efter att underhyresförhållandet har upphört och någon rätt till framskjutande av flyttningsdag finns inte.

64 §. *Skadestånd på grund av uppsägning av*

underhyresavtal. De föreslagna stadgandena motsvarar i sak 93 § i den gällande hyreslagen.

När underhyresvärden säger upp avtalet skall frågan huruvida orsaken har varit godtagbar såsom hittills avgöras från fall till fall. Vid bedömningen skall hänsyn tas till att underhyresvärdens och underhyresgästens boendesituation rätt långt är gemensam. Ett beteende som inte är så klandervärt att det skulle betraktas som en tillräcklig uppsägningsgrund i hyresförhållanden i allmänhet kan därför i underhyresförhållanden accepteras såsom godtagbar uppsägningsgrund.

Stadgandet skall såsom hittills vara tvingande så till vida att det inte skall vara tillåtet att genom avtal begränsa hyresgästens rätt till skadestånd enligt detta lagrum. Ett villkor som strider mot paragrafen skall vara ogiltigt. Ett stadgande härom skall ingå i 2 mom.

65 §. *Upphörande av underhyresförhållande på grund av att underhyresvärdens besittningsrätt upphör.* De föreslagna stadgandena motsvarar i sak 94 § i den gällande hyreslagen.

12 kap. **Ikraftträdelsestadganden**

Allmänt. I kapitlet föreslås stadganden som gäller ikraftträdandet och övergångstiden. Avsikten är att lagen skall tillämpas på avtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande. Om nödvändiga undantag från denna huvudregel skall likaså stadgas i detta kapitel.

66 §. *Ikraftträdande.* Avsikten är att lagen skall träda i kraft under 199 .

Lagen om hyra av bostadslägenhet avses träda i kraft samtidigt som denna lag. Genom förstnämnda lag upphävs den gällande hyreslagen från 1987 jämte ändringar och tillägg.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter skall få vidtas redan innan lagen träder i kraft. Sådana åtgärder är bl.a. uppdateringen av domstolsblanketterna.

67 §. *Hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande.* Avsikten är att lagen om hyra av affärslokal skall tillämpas även på sådana hyresavtal och -förhållanden som har ingåtts innan lagen trädde i kraft. I 2 och 3 mom. samt 68 § föreslås vissa nödvändiga undantag från denna huvudregel beträffande tillämpning av lagen.

I 2 och 3 mom. föreslås stadganden om när de nya stadgandena om uthyrning i andra hand i 10 kap. skall tillämpas på tidigare ingångna avtal. Stadgandena skall tillämpas om hyresvärden före ikraftträdandet i hyresavtalet eller separat har givit sitt tillstånd till uthyrning av lägenheten i andra hand och hyresgästen med stöd av detta tillstånd hyr ut lägenheten efter ikraftträdandet. Det föreslås dock att hyresvärden skall ha rätt att under sex månader efter ikraftträdandet meddela att tillståndet inte längre får åberopas eller lägenheten hyras ut i andra hand. Meddelandet skall vara skriftligt och delges enligt 43 §. Stadgandet motsvarar hyreslagens ikraftträdelsestadganden om uthyrning av en bostadslägenhet i andra hand.

Det föreslås att 5 § 2 mom. i denna lag skall tillämpas från samma tidpunkt som det 3 mom. som har föreslagits bli fogat till 5 § hyreslagen. Stadgandet i 5 § 2 mom. i denna lag skall således utöver på avtal som ingås efter att lagen har trätt i kraft också tillämpas på avtal som har ingåtts innan lagen träder i kraft, om avtalet dock har ingåtts under den tid det 3 mom. som fogats till 5 § hyreslagen har varit i kraft.

68 §. *Bestämd tid som pågår och anhängig rättegång.*

Om en åtgärd, som enligt hyreslagen har en viss rättslig verkan, har vidtagits före den nya lagens ikraftträdande, skall denna verkan enligt en hos oss allmänt omfattad civilrättslig princip inte utan synnerligen vägande skäl ändras genom den nya lagens ikraftträdande. Därför föreslås det i 1 mom. att verkan av ett meddelande eller en åtgärd som har gjorts eller vidtagits före lagens ikraftträdande fortfarande skall bestämmas enligt hyreslagen. Sådana åtgärder kan t.ex. vara uppsägning av ett hyresavtal, att någon motsätter sig uppsägningen eller ett yrkande på höjning eller sänkning av hyran.

Av de orsaker som nämnts ovan föreslås det i 2 mom. att ett hyresärende som är anhängigt vid domstol när lagen träder i kraft skall handläggas och avgöras enligt den tidigare hyreslagen.

1.3. Lagen om bostadsaktiebolag

82 §. *Tilldelande av varning.* I gällande 1 mom., där det stadgas om varning att bolaget kan ta en lägenhet i sin besittning, beaktas endast de fall där aktieägaren själv, eller om han har hyrt ut lägenheten, hyresgästen eller någon annan som bor i lägenheten även besit-

ter den. Andra nyttjanderättshavare har inte beaktats i stadgandet. I alla de situationer där varning skall delges enligt stadgandet tas inte heller hänsyn till hyresgästen eller andra som besitter lägenheten.

När en lägenhet tas i bolagets besittning beror detta rätt ofta på att den som besitter lägenheten har gjort sig skyldig till ett visst förfarande. När bolaget sedan tar lägenheten i sin besittning, riktar sig följderna alltid mot den som besitter lägenheten med stöd av hyresrätt eller annan nyttjanderätt. Den varning som skall tilldelas före besittningstagandet syftar till att det felaktiga förfarandet skall avhjälpas eller rättas till. Det är därför motiverat att även den som besitter lägenheten med stöd av hyresrätt eller annan nyttjanderätt alltid får del av varningen. Detta borde gälla alla de situationer där bolaget tar lägenheten i sin besittning samt delgivningssituationen och -sättet. Det föreslås att stadgandet justeras på denna punkt.

Aktieägaren är ibland okänd, varför det enligt momentet är möjligt att delge varningen så att den publiceras i den officiella tidningen. Eftersom denna tidning sällan i praktiken når aktieägaren och han därför inte får kännedom om det besittningstagande som hotar hans lägenhet, föreslås det att ett meddelande om att bolaget har för avsikt att överta besittningen av lägenheten dessutom skall sändas till lägenheten. På detta sätt får även den som besitter lägenheten såsom hyresgäst eller med stöd av någon annan nyttjanderätt del av varningen. Att en förlust av besittningen är överhängande kommer således till dessa personers kännedom fastän aktieägaren inte själv har lägenheten i sin besittning och hyresgästen eller den andra nyttjanderättshavaren är okänd. Lagen kommer således att skydda även den faktiska besittningen av lägenheten.

83 §. *Delgivning av beslutet.* Den tidsfrist inom vilken bolagsstämmans beslut om att bolaget tar lägenheten i sin besittning skall delges aktieägaren är enligt den gällande lagen endast 30 dagar. Tidsfristen är alltså rätt kort. Om delgivning inte kan ske inom denna tid, är beslutet utan verkan. Å andra sidan ligger det i alla de personers intresse vars ställning påverkas av beslutet att frågan om verkställigheten av beslutet inte förblir öppet alltför länge. Verkställigheten borde därför ske på ett effektivt sätt. Det föreslås därför att bolagsstämmans beslut om att bolaget tar lägenheten i sin besittning skall delges inom 60 dagar från det beslutet fattades.

Även inom denna delgivningsfrist kan det uppstå situationer där beslutet inte kan delgivas i tid, t.ex. när den som skall delges beslutet vistas utomlands. Eftersom det föreslås att bolagsstämmans beslut om att bolaget tar lägenheten i sin besittning såsom förut skall delges på samma sätt som en varning enligt 82 §, innebär de ändringar som föreslås i 82 § 1 mom. att delgivningsmöjligheterna för sådana beslut förbättras.

Det föreslås även att stadgandet preciseras så att ett bolagsstämmobeslut om att bolaget tar lägenheten i sin besittning skall delges både aktieägaren och de som annars besitter lägenheten såsom hyresgäster eller andra nyttjanderättshavare. Stadgandets ordalydelse är i sin nuvarande ordalydelse oklar så till vida att det inte klart framgår huruvida beslutet om besittningstagande skall delges hyresgästen alltid när lägenheten är uthyrd eller endast när besittningstagandet grundar sig på 81 § 1 mom. 3, 4 eller 5 punkten. När övertagandet av besittningen till lägenheten grundar sig på 81 § 1 mom. 1 eller 2 punkten, dvs. på aktieägarens försummelse att betala förfallet vederlag eller på att lägenheten vanvårdas så att bolaget eller någon annan aktieägare vållas men, inverkar övertagningsbeslutet även på hyresgästens eller andra nyttjanderättshavares ställning och rättigheter. Det måste därför anses motiverat att beslutet delges även dessa personer och att delgivningsskyldigheten klart framgår av stadgandet.

84 §. *Klander och verkställighet av beslutet.* Enligt 1 mom. föreslås det att stadgandet justeras så att inte endast hyresgästen och aktieägaren utan även andra nyttjanderättshavare skall ha rätt att klandra ett beslut om att lägenheten tas i bolagets besittning. Eftersom ett sådant beslut av bolaget alltid påverkar även nyttjanderättshavarnas ställning och rättigheter, är det motiverat att även dessa skall ha en fristående klanderrätt, som inte skall vara beroende av aktieägarens eller hyresgästens rätt. Ställningstagandet motiveras också med att aktieägaren och den hyresgäst eller nyttjanderättshavare som besitter lägenheten inte alltid har identiska intressen.

I 3 mom. föreslås det att ett beslut om att bolaget skall ta lägenheten i sin besittning skall verkställas såsom en vräkningsdom mot hyresgästen. Den reform av underrättsförfarandet

som trädde i kraft från ingången av december 1993 innebar en revidering av de stadganden som gäller vräkning och även vräkning måste numera yrkas vid domstol. Frågan huruvida lägenheten är uthyrd eller om någon med stöd av en annan nyttjanderätt besitter den skall givetvis i mån av möjlighet utredas senast i detta sammanhang. För att vräkningen inte skall riktas mot den som lagligt besitter lägenheten utan att han kan anses ha fått del av bolagets rätt att ta lägenheten i sin besittning, föreslås det att vräkningen inte får riktas mot en person som med stöd av hyresrätt eller annan nyttjanderätt besitter lägenheten, om beslutet grundar sig på aktieägarens försummelse att betala vederlag och beslutet inte har delgivits den som vräks. Andra än aktieägaren är inte nödvändigtvis medvetna om denna grund, på vilken bolaget kan överta besittningen av lägenheten, och vare sig hyresgästen eller andra nyttjanderättshavare har någon andel däri. Bolaget känner inte heller alltid till att lägenheten är uthyrd eller med stöd av annan nyttjanderätt har upplåtits till någon annan. Stadgandet anknyter till 85 §, enligt vilken bostadsaktiebolaget är skyldigt att för den tid som besittningen varar i första hand hyra ut lägenheten till en hyresgäst som bor i lägenheten och som inte genom sitt förfarande har orsakat besittningstagandet.

Om den som lagligt besitter lägenheten då vräkning blir aktuellt är samma person som vid delvigningen av beslutet enligt 83 §, behövs inte separat tillkännagivande om att bolaget tar över besittningen av lägenheten. Stadgandet i 3 mom. behövs därför bara med tanke på situationer där en annan person har tagit över besittningen av lägenheten eller där uthyrningen av lägenheten eller annan överlåtelse av nyttjanderätten har skett efter den i 83 § avsedda tiden.

Kravet att vräkning endast får verkställas om den hyresgäst som besitter lägenheten eller den som har någon annan nyttjanderätt till den får del av vräkningen är likaså ägnat att garantera att bolaget får kännedom om en eventuell nyttjanderättshavare samt att nyttjanderättshavaren senast i detta skede blir medveten om situationen och kan inleda de avtalsförhandlingar som avses i 85 §.

85 §. *Uthyrning av en lägenhet som tagits i bolagets besittning.* Det föreslås att stadgandet i 1 mom. justeras så att även andra nyttjanderättshavare än hyresgäster beaktas i stadgandet. För den tid som bolaget har besittningen skall bolaget således i första hand ingå ett hyresavtal med en hyresgäst eller annan nyttjanderättshavare som bor i lägenheten, om denne inte genom sitt förfarande har orsakat att lägenheten tagits i bolagets besittning.

Det föreslås att stadgandets ordalydelse skall justeras även i fråga om längden på de hyresavtal som bolaget kan ingå. Ett hyresavtal som bolaget med stöd av 81 § lagen om bostadsaktiebolag ingår om lägenheten skall utan uppsägning och oberoende av vad som avtalats om hyresavtalets längd upphöra senast när bolagets besittningstid går ut. Ett hyresförhållande som baserar sig på ett hyresavtal med bostadsaktiebolaget kan således i praktiken vara längre än bolagets egen rätt att bestämma över besittningen till lägenheten.

86 §. *Ny ägares rätt att få lägenheten i sin besittning.* Paragrafens ordalydelse måste justeras så att hänvisningen till hyreslagen ändras till en hänvisning till de nya lagar som föreslås ersätta nämnda lag, nämligen lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal. Den nye ägarens rätt att få lägenheten i sin besittning regleras i nämnda lagar. Dessutom föreslås en justering av rubrikens finska språkdräkt.

1.4. Äktenskapslagen

Det föreslås att 24 § 2 mom. äktenskapslagen upphävs, eftersom den delvis överlappar och delvis strider mot 46 och 50 §§ i den gällande hyreslagen samt 45 och 49 §§ förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet i denna proposition. Ett förordnande som motsvarar det som domstolen med stöd av 24 § 2 mom. äktenskapslagen kan meddela om fortsättning av hyresförhållandet för en bostadslägenhet som har använts såsom makarnas gemensamma hem samt om befriande av den ena maken från detta när domstolen förordnar att samlevnaden skall upphöra, kan i varje fall ges med stöd av lagförslagets 49 §. Förordnanden med stöd av 24 § 2 mom. äktenskapslagen gäller tills vidare och kan ändras och återkallas. Ett beslut som gäller överföring av hyresrätt kan dock inte ändras eller återkallas på detta sätt; när avtalet överförts svarar mottagaren för det och överlåtaren befrias från ansvar för skyldigheter enligt hyresavtalet. Eftersom ingen ändring av överförarens eller mottagarens ställning var

aktuell när stadgandet intogs i äktenskapslagen, föreslås det att lagstiftningen preciseras genom att 24 § 2 mom. äktenskapslagen upphävs.

1.5. Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor

2 §. *Undantag.* Enligt paragrafen har det varit tillåtet att utan hinder av de övriga stadgandena i lagen fritt avtala om hyran i sådana hyresförhållanden för bostadslägenheter som nämns i 8 punkten och som är befriade från reglering samt i sådana hyresförhållanden för andra än bostadslägenheter som nämns i 9 punkten, förutsatt att hyresavtalet gäller tills vidare eller har ingåtts för minst tre år. Eftersom det föreslås att den hyreslag som 8 punkten hänvisar till skall upphävas genom förslaget till lag om bostadslägenhet i denna proposition, måste ifrågavarande punkt justeras på motsvarande sätt. Någon ändring av de förutsättningar under vilka det skall vara möjligt att avtala om hyran för bostadslägenheter och andra lägenheter utan hinder av denna lag föreslås inte i detta sammanhang. Därför föreslås det att ett undantagsstadgande för bostadslägenheter och andra lägenheter skall tas in i paragrafens 8 punkt.

Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor är i kraft under 1993 och 1994. Regeringen har den 4 november 1994 avgett en proposition till riksdagen med förslag till lag om begränsning av användningen av indexvillkor (RP 286/1994 rd). Avsikten är att den nya lagen skall vara i kraft 1995 och 1996. Den föreslagna lagen har till den del den gäller hyresavtal samma innehåll som den lag som är i kraft 1994. Om den nya lagen inte ges, förfaller även den nu föreslagna ändringen av nämnda lag.

2. Ikraftträdande

Det föreslås att lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal skall träda i kraft så snart som möjligt efter att lagarna har antagits och stadfästs, dock med hänsyn till att en skälig tid bör stå till förfogande för spridande av information om lagarnas innehåll samt för utbildning av de myndigheter som skall tillämpa lagarna. Bl.a. domstolarnas medlemmar och personalen hos de organisationer som företräder hyresgästerna och -värdarna är i behov av utbildning. De nya lagarna innebär även att de blanketter som används vid domstolshandläggning av hyresärenden och i anslutning därtill måste förnyas. Avsikten är således att lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal samt de lagar som har samband med dessa skall träda i kraft senast under 1996.

3. Lagstiftningsordning

Det föreslås att lagförslagen i propositionen stiftas i vanlig lagstiftningordning. I inget av lagförslagen föreslås stadganden som skulle kränka de grundläggande rättigheterna enligt regeringsformen och således skulle förutsätta handläggning i grundlagsordning.

Av de lagar som ingår i lagförslaget föreslås det att lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal även skall tillämpas på avtalsförhållanden som grundar sig på existerande avtal, dvs. avtal som har ingåtts innan lagarna trädde i kraft. Lagarna skall dock inte ändra vad parterna avtalat. Det som avtalats skall inte ändras ens i de fall att avtalsfriheten enligt lagförslagen är större än enligt den lagstiftning som gällde när parterna ingick sina avtal och använde sig av sin avtalsfrihet. Även i dessa fall skall den ökade avtalsfriheten i avtalsförhållanden innebära att vad som avtalats endast kan ändras genom ett nytt avtal mellan parterna efter att lagarna har trätt i kraft.

De rättegångar som är anhängiga när lagarna träder i kraft skall likaså avgöras med stöd av hyreslagen. Om en tidsfrist för ett meddelande eller en åtgärd går ut först efter att de nya lagarna har trätt i kraft, skall även meddelandets eller åtgärdens verkan samt tidsfristens längd avgöras enligt hyreslagen. Giltigheten av en uppsägning som hyresvärden har verkställt av ett hyresavtal för en bostadslägenhet skall även efter att lagen om hyra av bostadslägenhet har trätt i kraft avgöras enligt 12 kap. hyreslagen, förutsatt att uppsägningen skedde innan lagen trädde i kraft.

Det föreslås att lagen om hyra av bostadslägenhet efter att den trätt i kraft med smärre undantag även skall tillämpas på hyresförhållanden som har ingåtts före ikraftträdandet, vilket bl.a. innebär att hyrans storlek och

besittningsskyddet bestäms på ett helt annat sätt än tidigare i bostadslägenheter som har varit föremål för reglering. I fråga om bestämningen av hyran gäller den största förändringen förfarandet vid justering av hyran. I ett reglerat hyresförhållande har hyresvärden ensidigt haft rätt att justera hyran till det belopp som de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar medgivit och med tillstånd av domstol även mer än så. Från ingången av 1991 har parterna dessutom haft möjlighet att avtala om hyran. I avtalsförhållanden som varit fria från reglering har hyresjustering varit möjlig endast genom avtal mellan parterna. I sådana hyresförhållanden regleras även förfarandet vid höjning av hyran genom avtal. Med tanke på lagstiftningsordningen kan det konstateras att de föreslagna stadgandena inte ändrar läget för hyresförhållanden som varit fria från reglering, men att ikraftträdandet av lagen kommer att medföra en sådan situation i de hyresförhållanden som varit föremål för reglering att hyran kan justeras enbart genom avtal mellan parterna, ett domstolsavgörande eller, enligt ikraftträdelsestadgandet, om hyresvärden så önskar med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex. Avtalas inte annat eller följer inte annat av ikraftträdelsestadgandet, skall hyran således förbli densamma som när lagen trädde i kraft. Å andra sidan har innehållet i begreppet skälig hyra varit och kommer även att förbli i stort sett detsamma i hyresförhållanden som omfattas av regleringen som i hyresförhållanden som är fria från sådan reglering och i bägge fallen finns det möjlighet att i domstolsväg yrka jämkning av en alltför hög hyra. Även en hyra som har höjts enligt de allmänna anvisningarna om hyreshöjningar har kunnat jämkas om den varit oskälig. Hyresvärdens rätt att ensidigt höja hyran till ett belopp som motsvarar anvisningarna om hyreshöjningar har visserligen varit ett sätt att reglera skäligheten hos höjningarna, men anvisningarna har samtidigt medfört en indelning av hyreshöjningarna i sådana som krävt fastställelse av domstol och sådana som inte krävt fastställelse, utan som har kunnat genomföras genom avtal mellan parterna. De allmänna anvisningarna om hyreshöjningar har således även haft en klart processekonomisk mission. Rätten att meddela anvisningar om hyreshöjningar samt hyresvärdens därtill anslutna ensidiga rätt att höja hyran kan därför, med hänsyn till hyresvärdens rätt att med stöd av ikraftträdelsestadgandet höja hyran, inte anses vara sådan att slopandet av den skall anses innebära ett ingrepp i skyddet för egendom enligt 6 § regeringsformen.

Även ändringen av de stadganden som gäller betalning av hyra i förskott berör redan existerande avtalsförhållanden. Efter att såväl lagen om hyra av bostadslägenhet som lagen om hyra av affärslokal har trätt i kraft kommer det att bli möjligt att friare än förr avtala om hur en hyra som betalas i förskott skall bestämmas, i den mån avtalsfriheten ökats. En ändring i avtalsförhållandet sker således endast genom avtal. Sägs avtalet upp för justering av avtalsvillkoren, är ett avtal om en sådan justering möjligt under förutsättning att ett nytt avtal ingås. I fråga om andra än bostadslägenheter är stadgandena om hyra i förskott inte tvingande ens enligt den gällande lagen, utan sådana avtal om betalning av hyra i förskott som avviker från stadgandena i lagen är möjliga redan nu.

Möjligheterna att avtala om lägenhetens skick och underhåll samt ansvaret för skador på lägenheten ökar såväl i hyresförhållanden för bostadslägenheter som för andra lägenheter. Inte heller dessa lagändringar kan tillämpas på redan existerande avtalsförhållanden annat än när parterna avtalar därom och på det sätt de avtalar. Har inget avtalats om lägenhetens skick, underhåll eller ansvaret för skador på lägenheten, skall dessa omständigheter regleras av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal. Stadgandena motsvarar på denna punkt den gällande hyreslagen. Om en lägenhet används för annat än boende, är det även enligt den gällande lagen tillåtet att avtala att andra bestämmelser än de lagstadgade skall tillämpas i fråga om lägenhetens skick, underhåll och ansvaret för skador på den.

Rätten att yrka på jämkning av hyran bibehålls såväl i lagen om hyra av bostadslägenhet som lagen om hyra av affärslokal, men den tid för vilken hyran kan förordnas att återbetalas föreslås bli kortare. I fråga om bostadslägenheter skall det inte längre vara möjligt att yrka återbetalning för längre tid än ett år före sänkningsyrkandet delgavs, och i fråga om andra än bostadslägenheter skall ingen hyra återbetalas för tiden före delgivningen. Dessa ändringar är avsedda att styra utvecklingen så att alla meningsskiljaktigheter såväl om hyran som övriga avtalsvillkor avgörs

så snart som möjligt efter att de yppat sig. Eftersom domstolen såväl enligt den gällande lagen som enligt lagförslaget skall ha rätt att pröva huruvida hyran skall återbetalas eller inte, och i så fall för vilken tid, skall de föreslagna förändringarna inte anses innebära någon sådan förlust som parterna vore skyddade mot enligt 6 § regeringsformen.

De ändringar som jämfört med de stadganden som gäller hyresförhållanden som är fria från reglering föreslås i stadgandena om besittningsskyddet enligt förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet, är små och påverkar inte lagstiftningsordningen. I hyresförhållanden som underlyder reglering har besittningsskyddet däremot varit ordnat på ett avsevärt annorlunda sätt. De största ändringarna av vikt med tanke på lagstiftningsordningen gäller uppsägning av ett avtal som gäller tills vidare, om hyresvärden säger upp avtalet. Å andra sidan har även hyreslagens stadganden om uppsägningsförfarandet varit sådana att parterna endast i mycket ringa utsträckning har haft rätt att avtala om dem. Skillnaden mellan systemen visar sig främst i de processuella stadgandena, t.ex. däri att en hyresgäst i ett hyresförhållande som underlyder reglering har haft rätt att bestrida uppsägningen, vilket har inneburit att en hyresvärd som har velat stå fast vid uppsägningen har varit tvungen att väcka en talan om utredning av uppsägningsgrunden inom tre månader från uppsägningstidens början. Vid denna rättegång har hyresvärden fått styrka sin talan och visa att uppsägningsgrunden fortfarande föreligger. Ogiltigförklaring av uppsägningen har varit möjlig ännu vid en rättegång om vräkning av hyresgästen, om denne har lyckats visa att uppsägningsgrunden inte har varit laglig eller att den t.ex. till följd av ändrade förhållanden inte längre föreligger. Ett motsvarande stadgande om bestridande av hyresvärdens uppsägningsgrund och rättegång för utredning av grunden finns inte bland de stadganden som gäller hyresförhållanden som är fria från reglering. Något motsvarande stadgande ingår inte heller i lagförslaget. Enligt förslagets 98 § 3 mom. skall det efter att lagen har trätt i kraft vara möjligt att anhängiggöra en sådan rättegång endast i det fall att hyresvärden har sagt upp avtalet innan lagen trädde i kraft och att avtalet omfattades av regleringen när ikraftträdandet skedde. Har hyresgästen velat fortsätta besittningen av lägenheten, har en hyresvärd i ett reglerat avtalsförhållande inte heller haft rätt att säga upp avtalet utan en lagstadgad uppsägningsgrund.

Enligt lagförslaget kan hyresvärdens uppsägning ogiltigförklaras endast i de fall som avses i lagförslagets 56 §. I dessa fall är det fråga om att avtalet har sagts upp för justering av hyran och att hyresyrkandet måste anses oskäligt eller att någon godtagbar grund för uppsägningen inte föreligger samt att uppsägningen även annars måste anses oskälig med hänsyn till hyresgästens förhållanden. Det är dock hyresgästen som skall väcka talan. Finns ingen godtagbar orsak till uppsägningen, skall hyresgästen alltid ha möjlighet att yrka skadestånd för att avtalet har upphört till följd av en sådan uppsägning. Skillnaderna mellan system är följaktligen processuella, men gäller samtidigt även uppsägningsgrunderna. I hyresförhållanden som är fria från reglering kan ett avtal som gäller tills vidare även sägas upp för ändring av avtalsvillkoren.

Den som är hyresgäst i en annan lägenhet än en bostadslägenhet eller i en bostadslägenhet som är fri från reglering har numera rätt att få ersättning för reparationer som har ökat lägenhetens värde. Fastän ändringar föreslås i dessa stadganden, måste ändringarna anses motsvara gällande rätt i fråga om dylika ersättningar eller vara preciseringar av stadgandena, eftersom hyresgästens rätt att utföra reparationer utan hyresvärdens samtycke förblir densamma som enligt hyreslagen. Har parterna avtalat om utförande av reparationer, har de även i allmänhet avtalat om hur reparationerna skall ersättas eller beaktas i hyresbeloppet.

Det föreslås att möjligheten att få flyttningsdagen framskjuten inte längre skall finnas när den som köpt en bostadslägenhet vid exekutiv auktion säger upp hyresavtalet.

Ändringen beror på att det föreslås att den rätt att häva hyresavtalet som en sådan köpare har enligt den gällande lagen skall ändras till en rätt att säga upp hyresavtalet. Jämfört med den gällande lagen innebär förslaget således att hyresgästen får besitta lägenheten ännu under uppsägningstiden. Enligt den gällande lagen kan hävningen innebära att besittningsrätten till lägenheten upphör omedelbart, varför möjligheten att få flyttningsdagen framskjuten är mycket teoretisk. Framskjutande av flyttningsdag skall nämligen yrkas senast en månad före den flyttningsdag som yrkandet gäller.

Med hänsyn till lagstiftningsordningen är det

skäl att beakta att de föreslagna stadgandena om besittningsskydd inte ändrar det som redan har avtalats i ett avtalsförhållande och inte omedelbart påverkar existerande avtalsförhållandens bestånd. Säger någondera parten upp avtalet efter att lagarna har trätt i kraft, skall uppsägningen ske enligt de nya stadgandena och inte enligt hyreslagen. Eventuella meningsskiljaktigheter skall likaså avgöras enligt de föreslagna stadgandena.

Om ikraftträdelsestadgandena beaktas, kan de nya lagarna om hyra av bostadslägenhet och hyra av affärslokal inte heller anses ändra följderna eller de eventuella följderna av en uppsägning som har verkställts innan lagarna trädde i kraft.

De nya stadgandena om besittningsskydd har således inte i och för sig någon inverkan på de grundläggande rättigheterna enligt regeringsformen, varför det inte torde föreligga något hinder för att förslaget till lag om hyra av bostadslägenhet och förslaget till lag om hyra av affärslokal handläggs i vanlig lagstiftningsordning. Regeringen anser det dock önskvärt att grundlagsutskottets utlåtande inhämtas om propositionen.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag
om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna stadganden

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (*lägenhet*) hyrs ut för att användas som bostad (*hyresavtal för bostadslägenhet*). Användningsändamålet bestäms enligt vad som avtalats vara den huvudsakliga användning av lägenheten.

Genom hyresavtalet kan också ett markområde upplåtas för att användas i samband med lägenheten.

Denna lag tillämpas också enligt vad som stadgas nedan på sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på inkvarteringsrörelsers verksamhet.

I fråga om statens, en kommuns eller något annat offentligt samfunds hyresbostäder gäller vad som särskilt stadgas eller bestäms om dem.

3 §

Tvingande stadganden

Avvikelse från denna lag kan göras i hyresavtalet, om inte något annat stadgas i denna lag eller det annars skall anses vara förbjudet.

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett hyresavtal är tidsbestämt eller gäller tills vidare. Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte något annat har avtalats eller avtalas eller något annat följer av annan lag. Om hyresavtal ingås flera gånger i följd med samma hyresgäst för en bestämd tid på högst tre månader, är hyresavtalet trots det villkor som gäller den bestämda tiden i kraft tills vidare.

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 flyttningsdag stadgas nedan i 9 kap.

5 §

Hyresavtalets form och dess inverkan på hyrestiden

Hyresavtal skall ingås och ändras skriftligen. Om hyresavtalet inte har ingåtts skriftligen, anses det vara i kraft tills vidare. Ett tidsbestämt hyresavtal för en lägenhet som hyrts som fritidsbostad kan dock också vara muntligt.

Miljöministeriet kan tillhandahålla formulär för hyresavtalsblanketter samt för blanketter för meddelanden och uppmaningar som behövs i hyresförhållandet.

6 §

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

På jämkning av ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas konsumentskyddslagen (38/78). På jämkning av hyrans belopp tillämpas likväl denna lag.

7 §

Konkurrerande avtal

Om hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro har tagit lägenheten i sin besittning, är ett annat avtal genom vilket samma lägenhet

hyrs ut eller någon annan annars ges rätt att använda den, utan verkan mot hyresgästen. Om en inteckning dock är i kraft som säkerhet för hyresrättens eller någon annan nyttjanderätts bestånd, har innehavaren av inteckningen företräde. I övriga fall har det tidigare avtalet företräde.

Den som när hyresavtalet ingicks var i god tro, men vars hyresavtal blir ogiltigt på grund av konkurrerande avtal, har rätt att få ersättning för skadan av hyresvärden.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Avtal kan ingås om att en skälig säkerhet skall ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. 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 innan meddelande om hävning delgavs.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart skall ställa större säkerhet eller någon annan säkerhet än en sådan som stadgas i 1 mom. är ogiltigt.

9 §

Förbjudna villkor om inteckning och kvittningsrätt

Ett sådant villkor i ett hyresavtal att inteckning inte får sökas till säkerhet för hyresrättens bestånd eller att hyresgästen inte har rätt att kvitta hyra med en motfordran är ogiltigt.

10 §

Preskription av fordran som grundar sig på hyresförhållande

Rätten till ersättning eller annan fordran som grunder sig på ett hyresavtal, eller hyresförhållande eller på denna lag har förfallit, om talan inte har väckts inom tre år från det hyresförhållandet upphörde.

11 §

Makars ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet

Makar och personer som lever i ett äktenskapsliknande förhållande (*makar*) svarar solidariskt för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller den ena av dem har hyrt. Också den make som inte har hyrt lägenheten svarar om den andra maken har flyttat från lägenheten, under den tid han bor kvar i den fortfarande för de skyldigheter som följer av hyresavtalet. I ett mål eller ärende som gäller en sådan bostadslägenhet skall vardera maken ges tillfälle att bli hörd, om det bedöms att det finns skäl till detta.

12 §

Tidpunkt när utsatt tid slutar

Om den dag då en åtgärd enligt denna lag skall vidtas är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller nyårsaftonen, får åtgärden vidtas den första vardagen därefter.

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.

Vad som stadgas i denna paragraf gäller också den dag då hyresgästen skall flytta från lägenheten.

13 §

Fullgörande av delgivningsskyldighet

Om inte något annat stadgas i denna lag, kan meddelanden och uppmaningar som avses i lagen 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 enligt denna lag vilka gäller en lägenhet som makar gemensamt eller den ena av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till någondera maken.

14 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av en polismyndighet, om i 21 eller 22 § avsett tillträde till lägenheten förvägras.

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

15 §

Bostadsdomstolar

Enligt vad som stadgas särskilt kan tvistemål som härrör av hyresförhållandet behandlas och avgöras av en vid allmän underrätt tillsatt särskild avdelning, som benämns *bostadsdomstol.*

2 kap.

Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

16 §

Överlåtelse av besittning till bostadslägenhet och dröjsmål med detta

Hyresvärden skall ställa lägenheten till hyresgästens förfogande den dag då hyresgästen har rätt att få den i sin besittning.

Om lägenheten inte är färdig eller ledig när hyresgästen har rätt att få den i sin besittning, och dröjsmålet vållar hyresgästen väsentlig olägenhet, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet. Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet redan före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lägenheten kommer att fördröjas på ovan nämnt sätt.

17 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att användas av någon annan

Hyresgästen får använda bostadslägenheten som sin egen eller som gemensam bostad för honom och hans make och de barn som hör till familjen. Om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning, får hyresgästen använda lägenheten som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting eller genom underuthyrning eller annars upplåta högst hälften av lägenheten för att användas av någon annan för boende.

I andra fall får hyresgästen inte utan ett samtycke i hyresavtalet eller särskilt samtycke av hyresvärden upplåta lägenheten eller en del av den att användas av någon annan.

18 §

Upplåtelse av lägenhet att tillfälligt användas av någon annan

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

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

19 §

Upplåtarens och mottagarens ansvar i fråga om bostadslägenhet

Om hyresgästen har upplåtit lägenheten helt eller delvis för att användas av någon annan, svarar hyresgästen, ifall inte något annat har avtalats med hyresvärden, fortfarande för de skyldigheter som hör till hyresgästen enligt hyresavtalet samt för sådan skada som den till vilken lägenheten helt eller delvis har upplåtits är skyldig att ersätta hyresvärden. Den till vilken lägenheten upplåtits svarar gentemot hyresvärden för en sådan skada som han skulle vara skyldig att ersätta, om hyresvärden hade hyrt lägenheten eller en del av den till honom.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

Lägenheten skall när hyresförhållandet börjar och medan det består vara i ett sådant skick som hyresgästen med beaktande av lägenhetens ålder, områdets lägenhetsbestånd och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte något annat har avtalats om skicket. Avtal kan också ingås om att hyresgästen håller i skick de rum och anordningar som enligt hyresavtalet används av hyresgästen eller om att han svarar för förpliktelser som hör till fastigheten.

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 uppmaning 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 skall sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

Om lägenheten enligt villkor i hyresavtalet har hyrts ut i det skick som den befann sig i när avtalet slöts, kan hyresgästen trots det använda sin ovan i denna paragraf stadgade rätt, om hyresgästen när han slöt avtalet inte visste om bristen i lägenheten eller inte med normal omsorgsfullhet hade kunnat iaktta eller vänta sig bristen med hänsyn till lägenhetens ålder, skicket i lägenheter som på området används för motsvarande syfte och de lokala förhållandena i övrigt.

21 §

Reparations- och ändringsarbeten samt vårdåtgärder

Hyresvärden och hyresgästen kan avtala om reparations- och ändringsarbeten samt vårdåtgärder i bostadslägenheten. Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden utföra andra reparations- eller ändringsarbeten i lägenheten än sådana som behövs för att avhjälpa en brist enligt 20 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att vidta åtgärder för att förhindra eller begränsa en direkt skada på lägenheten.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta en vårdåtgärd eller utföra ett reparations- eller ännddringsarbete som inte kan skjutas upp utan att skada vållas. Också en vårdåtgärd eller ett reparations- eller ändringsarbete som inte medför väsentlig olägenhet eller störning för utövningen av hyresrätten får utföras på villkor att hyresvärden underrättar hyresgästen om det minst 14 dagar innan arbetet inleds. I de fall som avses i detta moment har hyresgästen inte rätt att häva hyresavtalet.

Om hyresvärden vill utföra något annat reparations- eller ändringsarbete i lägenheten än ett som avses ovan, skall han underrätta hyresgästen om detta minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet, men någon ny tid beräknas inte för hans del. Hyresgästen har rätt att inom 14 dagar från det han fick meddelandet häva avtalet så att det upphör när reparations- eller ändringsarbetet tidigast får inledas. Efter uppsägning får arbetet inte utföras utan samtycke av hyresgästen.

22 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lägenheten vid en lämplig tid för att övervaka lägenhetens skick och vård.

Om avsikten är att lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, har hyresvärden rätt att visa lägenheten vid en tid som är lämplig för hyresvärden och hyresgästen.

23 §

Hyresvärdens ansvar för sina åtgärder

Hyresvärden skall sörja för att sådana åtgärder från hans sida som avses ovan i detta kapitel inte vållar hyresgästen större olägenhet eller störning än vad som är nödvändigt för vidtagande av åtgärden.

Hyresgästen har rätt att få befrielse från hyresbetalningen eller skälig nedsättning av hyran för den tid under vilken lägenheten inte

har kunnat användas eller under vilken lägenheten inte har varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har dock inte denna rätt, om lägenhetens bristfälliga skick beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparations- eller ändringsarbete har utförts till följd av en skada som hyresgästen skall svara för. Rätt enligt detta moment föreligger inte från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden har fått kännedom om en sådan brist i lägenhetens skick som har framkommit under tiden för hyresförhållandet.

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som vållats av en ovan i detta kapitel avsedd åtgärd eller försummelse från hyresvärdens sida, utom i det fall att hyresvärden visar att dröjsmålet vid tillträdet till lägenheten eller lägenhetens bristfälliga skick har berott på en åtgärd eller försummelse eller någon annan vårdslöshet från hyresvärdens sida, eller om reparations- eller ändringsarbete har utförts till följd av en skada som hyresgästen skall svara för.

24 §

Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om skada eller sådan brist i lägenheten som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras genast, om reparation måste utföras utan dröjsmål för att förhindra att skadan blir större.

Om lägenheten under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta hyresvärden om detta och ge honom tillfälle att komma in i lägenheten.

En hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet svarar för den skada som försummelsen vållar.

25 §

Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten

Hyresgästen skall vårda lägenheten omsorgsfullt. Hyresgästen är inte ansvarig för sedvanligt slitage som beror på att lägenheten används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, om hyresvärden svarar för lägenhetens skick och underhåll.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för skada som hyresgästen uppsåtligen eller genom sin försummelse eller annan vårdslöshet vållar lägenheten.

Hyresgästen är också skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som vistas i lägenheten med tillstånd av hyresgästen uppsåtligen eller genom sin försummelse eller annan vårdslöshet vållat lägenheten. Hyresgästen svarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för dens räkning som äger byggnaden, lägenheten eller de aktier som berättigar till besittningen av den.

Hyresgästens ansvar enligt denna paragraf gäller i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen eller anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

Skadestånd som hyresgästen skall betala kan jämkas, om detta är skäligt med beaktande av de orsaker som har lett till skadan, hyresgästens möjligheter att förutse och förebygga skadans uppkomst, de försäkringar och försäkringsmöjligheter som finns samt övriga omständigheter.

26 §

Förbjudna villkor angående användning av bostadslägenhet, dess skick och underhåll samt ansvar för den

Ett villkor är ogiltigt, om det begränsar den rätt som hyresgästen enligt detta kapitel har att använda lägenheten, upplåta den eller en del av den för att användas av någon annan, att kräva att lägenheten är i lagstadgat eller avtalat skick, att häva avtalet eller att få skadestånd, eller om villkoret betyder att hyresgästen eller den till vilken hyresgästen har upplåtit lägenheten eller en del av den har strängare ansvar än vad som stadgas i detta kapitel, när det är fråga om skada på sådana utrymmen i lägenheten som enligt avtalet används för boende.

3 kap.

Hyran

27 §

Bestämmande av hyran

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

Avtal om justering av hyran kan ingås med beaktande av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92).

Under den tid de stadganden i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, skall av stadgandena i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 §§ och dessutom vad därom stadgas i den nämnda lagen eller bestäms med stöd av den.

28 §

Hyresrekommendationer

Statsrådet kan efter att ha hört bostadsrådets hyressektion meddela rekommendationer om justering av hyrorna.

29 §

Utredning av om hyran är skälig

Hyresvärden eller hyresgästen kan låta domstolen pröva frågan om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av det är skäligt. Ett yrkande som gäller prövning av om hyran är skälig får inte väckas sedan hyresförhållandet har upphört.

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

30 §

Ändring av hyran i domstol

Domstolen kan på yrkande av hyresgästen enligt prövning sänka hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyran utan i hyresförhållanden godtagbar orsak väsentligt överstiger gängse hyra för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom området.

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 6 § skall anses vara oskäligt.

31 §

Domstolsavgörande om hyran

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

Om domstolen beslutar sänka hyran, skall den med beaktande av grunderna för sänkningen av hyran och övriga omständigheter som framkommit i saken samtidigt bestämma om hyresvärden skall återbetala den hyra som han har uppburit. Återbetalning får dock inte bestämmas ske för en tid som föregår delgivningen av yrkandet på sänkning av hyran, om det inte finns synnerligen vägande skäl till detta, och inte alls från en tidigare tidpunkt än ett år före delgivningen av sänkningsyrkandet.

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostad

Under den tid de stadganden i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om han vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, dess grund och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet.

En hyresvärd som avses i denna paragraf behöver dock inte separat lämna meddelande om en sådan höjning av ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till lägenheten som beror på ökning av förbrukningen eller ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det i hyresavtalet har avtalats att förmånen skall ersättas separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Storleken av förbrukningen under varje betalningsperiod skall härvid meddelas hyresgästen.

33 §

Statistik över hyrorna

Statistikcentralen skall årligen producera be-

hövlig statistik om hyrorna för bostadslägenheter och fastighetskostnaderna.

4 kap.

Betalning av hyran

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra och den tid för vilken hyra skall betalas

Hyra i pengar skall betalas senast den andra dagen efter hyresbetalningsperiodens början, om inte något annat har avtalats om betalningstiden. Som hyresbetalningsperiod anses en månad eller någon annan tidsperiod för vilken hyran enligt avtalet skall betalas.

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

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.

35 §

Sättet för betalning av hyra

Hyra i pengar får alltid betalas genom post- eller bankgiro eller som postanvisning. Betalningen anses ha skett den dag som banken eller posten har antecknat som betalningsdag betalarens kvitto eller den dag då en postanvisning försedd med hyresvärdens adress enligt betalarens kvitto har lämnats till posten.

Om hyran betalas på något annat sätt än genom med post- eller bankgiro eller som postanvisning, skall hyresvärden ge hyresgästen ett kvitto på betalningen.

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

Ett villkor som förbjuder hyresgästen att använda post- eller bankgiro eller postanvisning är ogiltigt.

36 §

Betalning av hyra i förskott

När ett hyresavtal ingås kan av särskilda skäl avtalas att hyran skall betalas i förskott för flera hyresbetalningsperioder. Ett villkor enligt vilket för hyresgästen under tiden för hyresförhållandet får uppställas skyldighet att betala hyra i förskott är ogiltigt. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera hyresbetalningsperioder än de för vilka hyran har förfallit.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen skall betala hyra i förskott för en längre tid än tre månader eller om hyresbetalningsperioden är längre än så, för en hyresbetalningsperiod, är ogiltigt.

Angående avtal om säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet stadgas i 8 §.

5 kap.

Byte av hyresvärd

37 §

Hyresvärdens anmälningsskyldighet

Hyresvärden är skyldig att meddela sin hyresgäst på vad hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten eller en del av den grundar sig eller vad som begränsar hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten. Om hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål underrätta sin hyresgäst om detta. Om det sistnämnda meddelandet försummas, har hyresgästen rätt att få skälig ersättning för sina flyttningskostnader och skada som försummelsen vållat, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen annars visste om att hyresvärdens besittningsrätt upphör.

38 §

Överlåtelse eller övergång av äganderätten

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittning av lägenheten frivilligt överlåts eller övergår i någon annans ägo eller om äganderätten övergår med stöd av giftorätt, testamente eller arvsrätt eller till följd av att 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 om

3) inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Vad som ovan stadgas 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 stadgas i lagen om bostadsaktiebolag (809/91).

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 den senare tidpunkt då han fick kännedom om hyresavtalet.

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

39 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Har 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 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. Vad som ovan stadgas om fastighet gäller också 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.

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

40 §

Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittning 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 den dom som meddelades med anledning av klandertalan har vunnit laga kraft eller från den senare tidpunkt då 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 inlösningen av aktierna eller domstolens lagakraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostad

Vad som i 39 och 40 §§ stadgas om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad enligt 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i den nämnda lagen.

42 §

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 han inte inom en månad efter att ha fått kännedom om ändringen, villkoret eller prestationen 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.

43 §

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 han 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 skälig nedsättning av hyran.

44 §

Konkurs, skuldsanering eller skuldreglering för hyresvärden

Upplåtelse av hyresvärdens egendom till konkurs eller inledande av skuldsanering eller skuldreglering leder inte till att hyresavtalet upphör.

Om de verkningar som inledande och avslutande av konkurs eller skuldsanering eller skuldreglering har på hyresavtalets bestånd och på uppfyllande av hyresvärdens förpliktelser enligt hyresavtalet stadgas särskilt.

6 kap.

Överlåtelse av hyresrätt och forträttande av hyresförhållande

45 §

Möjligheten att överlåta hyresrätt

Hyresgästen får inte utan tillstånd som givits i hyresavtalet eller av hyresvärden separat överlåta sin hyresrätt, om inte något annat stadgas nedan i detta kapitel. Om hyresvärden inte ger svar inom en månad från det tillståndet begärdes, har hyresgästen rätt att säga upp avtalet en månad efter det då tiden för givande av svar gick ut.

När hyresgästen överlåter sin hyresrätt skall han omedelbart skriftligen meddela hyresvärden detta. Om hyresgästen har rätt att överlåta sin hyresrätt, befrias han från sina skyldigheter som hyresgäst räknat från det då han lämnade hyresvärden meddelande om överlåtelsen.

46 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenhet och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Angående meddelanden om överlåtelse och befrielse av hyresgästen från hans skyldigheter stadgas i 45 § 2 mom.

Om hyresvärden vill motsätta sig överlåtelse av hyresrätten, skall hyresvärden inom en månad från det han fick kännedom om överlåtelsen föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om frågan om rätten att överlåta hyresrätten har förts till domstol för avgörande, fortsätter hyresförhållandet under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om domstolen godkänner den orsak som hyresvärden har meddelat, skall den förbjuda överlåtelse av hyresrätten.

47 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, ifall inte något annat stadgas nedan, och hyresgästens dödsbo svarar för uppfyllandet av hyresvillkoren. Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens begynnande, kan dödsboet dock alltid säga upp avtalet så som stadgas 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.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans

med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har i lägenheten bosatt efterlevande make till hyresgästen, de barn som hör till familjen och hyresgästens eller hans makes förälder. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han fortsätter hyresförhållandet.

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

48 §

Förbjudna villkor som gäller överlåtelse av hyresrätten och fortsättande av hyresförhållandet

Ett villkor som begränsar en rätt som enligt detta kapitel tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i det är ogiltigt.

49 §

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

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

Om andra än makar har hyrt en lägenhet att användas som deras gemensamma bostad, kan domstolen, om någon av dem yrkar det, när det gemensamma boendet upphör förordna att den eller de som mest behöver lägenheten, får fortsätta hyresförhållandet samt befria den eller 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. Förordnande om fortsatt hyresförhållande får inte meddelas, om hyresvärden gör sannolikt att han skulle komma att lida skada av förordnandet.

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

50 §

Konkurs eller skuldsanering för hyresgäst

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs leder inte till att hyresavtalet upphör. Om konkursboet utnyttjar hyresrätten, svarar det under denna tid för uppfyllande av förpliktelserna enligt hyresavtalet, även om det inte separat skulle ha åtagit sig detta.

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om hyresgästen eller konkursboet inte inom en av hyresvärden utsatt tid av minst 14 dagar ställer säkerhet eller konkursboet inte inom samma utsatta tid har meddelat att det åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerheten ställs senare, men innan meddelandet om hävning av hyresavtalet 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 som stadgas i denna lag.

Om den inverkan som inledande eller avslutande av skuldsanering som gäller hyresgästens skulder har på hyresavtalets bestånd och på de förpliktelser som hyresavtalet medför för hyresgästen stadgas särskilt.

7 kap.

Uppsägning av hyresavtal

51 §

Upphörande av hyresavtal med anledning av uppsägning

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens ut-

gång, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag.

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör på grund av uppsägning endast så som stadgas i 39, 45, 47, 55 och 91 §§. Om inte något annat har stadgats eller avtalats, upphör avtalet på grund av uppsägning när uppsägningstiden har gått ut.

Om ett tidsbestämt hyresavtal sägs upp på en grund som stadgas i en annan lag, upphör det så som stadgas i den lagen.

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal räknas 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 sex månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst ett år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

När hyresgästen säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden en månad (*uppsägningstid för hyresgästen*).

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt.

53 §

Makes samtycke till uppsägning av hyresavtal

När makar bor i en bostadslägenhet som de tillsammans eller den ena av dem har hyrt och som används som deras gemensamma hem, får den ena maken inte säga upp hyresavtalet utan samtycke av den andra maken. Om samtycke inte kan inhämtas utan svårighet, behövs ett sådant inte.

Om maken utan godtagbar orsak vägrar att lämna samtycke, kan domstolen meddela tillstånd till uppsägning.

54 §

Uppsägningsmeddelande och delgivning av det

När hyresvärden säger upp ett hyresavtal skall hyresgästen lämnas ett skriftligt uppsägningsmeddelande i vilket nämns den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller också en sådan stämning angående vräkning av hyresgästen i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp avtalet skall hyresvärden eller den som hyresvärden har gett i uppdrag att uppbära hyran, dock inte en penninginrättning, antingen ges ett skriftligt uppsägningsmeddelande eller underrättas muntligen om uppsägningen av hyresavtalet. Samtidigt skall nämnas grunden för uppsägningen, om uppsägningen förutsätter en särskild grund enligt denna eller någon annan lag.

Uppsägningen skall ske bevisligen. En uppsägning har också skett på behörigt sätt, om vid delgivning av uppsägningen har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

Om det inte är bekant vem som är hyresgäst, får uppsägningsmeddelandet också delges hyresgästen genom att det publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande om lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Meddelandet anses då ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Om uppsägningen inte har verkställts så som denna paragraf stadgar, är uppsägningen utan verkan.

55 §

Uppsägning av tidsbestämt hyresavtal

Om det med hänsyn till hyresgästens eller hyresvärdens förhållanden vore uppenbart oskäligt att hålla ett tidsbestämt hyresavtal i kraft, kan domstolen berättiga denna part i avtalet att säga upp det. Innan förordnandet meddelas skall den andra parten i hyresavtalet ges tillfälle att bli hörd.

Den part i hyresavtalet som inte har sagt upp avtalet, har rätt att få skälig ersättning för den skada som vållas honom av att avtalet upphör i förtid.

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Domstolen skall på yrkande av hyresgästen förklara att en uppsägning som hyresvärden verkställt är utan verkan, om

1) grunden för uppsägningen är justering av hyran eller av ett villkor som gäller bestämmande av hyran och hyresbeloppet eller det

villkor som gäller bestämmande av hyran på grundvalen av 30 § skall anses vara oskäligt, eller om

2) uppsägningen med beaktande av hyresgästens förhållanden annars skall anses vara oskälig och det inte finns någon godtagbar orsak till den.

Yrkande om att en uppsägning skall förklaras ogiltig skall väckas medan hyresförhållandet varar och senast inom tre månader från delfåendet av uppsägningen. Under tiden för rättegången fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren.

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

57 §

Skadestånd med anledning av uppsägning av tills vidare gällande hyresavtal

När hyresförhållandet upphör på grund av en sådan av hyresvärden verkställd uppsägning som inte kan anses överensstämma med god sed som skall följas i hyresförhållanden, har hyresgästen rätt att av hyresvärden få ersättning för flyttningskostnaderna och kostnaderna för anskaffning av en ny lägenhet samt för sådana reparations- och ändringsarbeten som höjt lägenhetens hyresvärde, enligt deras värde vid den tidpunkt då hyresförhållandet upphör, om hyresgästen enligt denna lag har haft rätt att utföra arbetena och de inte redan har ersatts. Likaså har hyresgästen rätt att få ett belopp som motsvarar högst tre månaders hyra som gottgörelse för den olägenhet som bytet av lägenhet vållat.

58 §

Ersättning för reparations- och ändringsarbeten när tidsbestämt hyresavtal upphör

Om hyresgästen minst tre månader före den tidpunkt då ett tidsbestämt hyresavtal upphör meddelar hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållandet, men hyresvärden vägrar att gå med på detta utan någon orsak som skall anses vara godtagbar i hyresförhållande, har hyresgästen rätt att få ersättning för sådana reparations- och ändringsarbeten som höjt lägenhetens hyresvärde, enligt deras värde vid den tidpunkt då hyresförhållandet upphör, om hyresgästen enligt denna lag har haft rätt att utföra arbetena och de inte har ersatts.

59 §

Förverkande av uppsägningsskydd eller rätt till ersättning

Om hyresgästen efter uppsägning eller meddelande som avses i 58 § försummar sina skyldigheter som hyresgäst, har hyresgästen förverkat sin rätt att få uppsägningen förklarad utan verkan eller sin rätt att få ersättning på grund av att avtalet upphör med anledning av uppsägningen. Hyresgästen förverkar dock inte sin rätt, om försummelsen är ringa.

60 §

Förbjudna villkor som gäller uppsägningsskydd och ersättningar samt avtalsberoende ersättning

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt till uppsägningsskydd eller ersättning enligt 56—58 §§ är ogiltigt. När hyresförhållandet upphör enligt detta kapitel är hyresvärden skyldig att till hyresgästen betala annan ersättning endast enligt vad som har avtalats om betalning av sådan.

8 kap.

Hävande och upphörande av hyresavtal

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

1) hyresgästen underlåter att betala hyran inom stadgad eller avtalad tid,

2) hyresrätten överlåts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan och detta sker i strid med denna lag,

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

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

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten, eller om

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som stadgas eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning.

Den hävningsgrund som ansluter sig till användningen av lägenheten gäller i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder med anledning av hyresförhållandet.

Om det förfarande som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse, föreligger dock inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresvärden skall åberopa grunden för hävning av hyresavtalet inom skälig tid från det att den kom till hans kännedom. Hyresvärden förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4—6 punkten fortgår.

Om hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet stadgas dessutom i 8, 38, 40 och 50 §§.

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 3—6 punkten nämnd grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning. Varningen skall delges så som i 54 § 3—5 mom. stadgas om delgivning av uppsägningsmeddelande.

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 eller 6 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

63 §

Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att omedelbart häva hyresavtalet, om hyresgästen, någon som hör till hans hushåll eller någon anställd hos hyresgästen vållas uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som förutsätts i avtalet.

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet inom en månad från det lägenheten eller en del av den har frångått hyresgästen, om denna omständighet har väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet stadgas dessutom i 8, 16, 20, 21 och 42 §§.

64 §

Skadestånd på grund av hävning av hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att av hyresgästen få ersättning för skada som hyresvärden vållas genom att hyresavtalet hävs med stöd av 61 § 1 mom. Ersättningen kan jämkas, om den är oskälig med beaktande av ersättningens belopp, hyresgästens förfarande och de orsaker som lett till det samt övriga omständigheter.

Hyresgästen har rätt att av hyresvärden får ersättning för skada som vållas hyresgästen på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 63 § 1 och 2 mom., om hävningen har berott på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som skall räknas hyresvärden till last. Om hyresgästens rätt att få ersättning med anledning av hävning av avtalet stadgas också i 23 och 43 §§.

65 §

Förbjudna villkor som gäller hävning av hyresavtalet

Ett villkor enligt vilket hyresvärden kan häva hyresavtalet på någon annan än i denna lag stadgad grund är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet även på någon annan än i denna lag stadgad grund.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen är skyldig att sedan hyresavtalet har hävts betala hyra för tiden efter det hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja den i denna lag stadgade rätten att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om avsikten är att hyresförhållandet skall upphöra senare än vid tidpunkten för delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses också en stämning i

vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävningsmeddelandet skall delges bevisligen. Hävningsmeddelandet har också delgivits på behörigt sätt, om vid delgivning av den har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

67 §

Situationer då hyresavtalet förfaller

Hyresavtalet förfaller, om lägenheten förstörs eller en myndighet förbjuder dess användning för det ändamål som avses i hyresavtalet. Om detta beror på en orsak, försummelse eller vårdslöshet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt att få ersättning för den skada som sålunda vållats.

Om hyresavtalet förfaller innan hyresgästen har rätt att få lägenheten i sin besittning och hyresvärden inte, när han fått kännedom om grunden för att avtalet förfaller, utan dröjsmål meddelar hyresgästen detta, har denne rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som beror på hyresvärden.

9 kap.

Flyttning från bostadslägenhet

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdag är vardagen efter det hyresförhållandet upphörde. Hyresgästen skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenhet till hyresvärdens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hyresvärdens besittning.

69 §

Framskjutande av flyttningsdagen

I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningsdagen inte framskjutas.

Om hyresgästen i ett hyresförhållande som är i kraft tills vidare åsamkas avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningsdagen, kan domstolen på yrkande av hyresgästen framskjuta flyttningsdagen med högst ett år. Framskjutande av flyttningsdagen kan begränsas till att gälla endast en del av lägenheten.

Flyttningsdagen får inte framskjutas, om detta vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller framskjutas, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet med stöd av 39 § eller om hyresvärden med stöd av 61 § 1 eller 2 mom. har rätt att häva hyresavtalet eller om hyresgästen själv har sagt upp eller hävt hyresavtalet.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att yrka att flyttningsdagen skjuts fram är ogiltigt.

Hyresgästens rätt att yrka på framskjutande av flyttningsdagen gäller inte en bostadslägenhet som har hyrts såsom fritidsbostad.

70 §

Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen

Talan som gäller framskjutande av flyttningsdagen för en hyresgäst skall väckas vid domstol senast en månad före flyttningsdagen.

Under den rättegång som gäller framskjutande av flyttningsdagen fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren. Om hyresgästens yrkande på framskjutande av flyttningsdagen avslås och den i 68 § avsedda flyttningsdagen har gått, skall domstolen ålägga hyresgästen att omedelbart flytta från lägenheten.

Om hyresgästen har väckt talan om att uppsägning som hyresvärden verkställt skall förklaras ogiltig, kan hyresgästen samtidigt yrka att flyttningsdagen skjuts fram.

71 §

Verkningarna av att flyttningsdagen framskjutits

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

10 kap.

Uthyrning i andra hand av bostadslägenhet

72 §

Hyresförhållande i andra hand och primärt hyresförhållande

Med hyresförhållande i andra hand avses ett hyresförhållande som uppstår när den som av hyresvärden har hyrt en bostadslägenhet (*primär hyresgäst*) enligt tillstånd i hyresavtalet

eller ett av hyresvärden givet särskilt tillstånd hyr ut hela lägenheten vidare till en eller flera egna hyresgäster (*hyresgäst i andra hand*). Med primärt hyresförhållande avses hyresförhållandet mellan hyresvärden och den primära hyresgästen.

Om det finns flera hyresgäster i andra hand och rätten att använda bostadslägenheten för var och en är begränsad till en del av lägenheten, tillämpas på hyresförhållandet i andra hand endast 72—75 och 78 samt 79 §§ av stadgandena i detta kapitel.

På hyresförhållandet i andra hand och det primära hyresförhållandet tillämpas vad som annanstans i denna lag stadgas om hyresförhållande, om inte något annat följer av detta kapitel.

Ett villkor i hyresavtalet som begränsar den rätt som hyresgästen i andra hand har enligt detta kapitel är ogiltigt.

73 §

Anmälningsskyldighet vid uthyrning i andra hand

Den primära hyresgästen skall underrätta hyresgästen i andra hand om sin egen hyresvärd och om villkoren i det primära hyresavtalet samt sin hyresvärd om hyresförhållandet i andra hand och hyresgästen i andra hand.

Om hyresvärden eller den primära hyresgästen verkställer hävning eller uppsägning av hyresavtalet eller lämnar något annat meddelande som gäller hyresförhållandet skall hyresvärden eller den primära hyresgästen omedelbart underrätta också den part i det primära hyresförhållandet eller hyresförhållandet i andra hand som uppsägningen, hävningen eller meddelandet inte avser.

74 §

Rätt att häva hyresavtal i andra hand

Om den primära hyresgästen har rätt att häva ett hyresavtal i andra hand, får hyresvärden utnyttja samma rätt att häva avtal och häva hyresavtalet i andra hand, utom när hävningen grundar sig på att hyresgästen i andra hand har försummat att betala hyran inom stadgad eller avtalad tid.

75 §

Ogiltigförklaring av uppsägning

Om hyresvärden vill säga upp det primära hyresavtalet, skall han lämna meddelande om uppsägning av hyresavtalet både till den primära hyresgästen och till hyresgästen i andra hand. Vardera av dem har rätt att yrka att uppsägningen förklaras ogiltig eller skadestånd så som stadgas i 56 och 57 §§. Domstolen skall också ge den primära hyresgäst eller hyresgäst i andra hand som inte yrkat att uppsägningen skall förklaras ogiltig, möjlighet att bli hörd i saken.

76 §

Rätt för hyresgäst i andra hand till fortsatt hyresförhållande

Om inte något annat följer av hyresvärdens rätt att häva hyresavtal i andra hand, har hyresgästen i andra hand rätt att fortsätta hyresförhållandet för den bostadslägenhet som han besitter, om det primära hyresförhållandet upphör under den tid hyresförhållandet i andra hand är i kraft med anledning av att

1) parterna i det primära hyresförhållandet har avtalat att det primära hyresförhållandet upphör,

2) den primära hyresgästen har sagt upp eller hävt det primära hyresavtalet,

3) hyresvärden har hävt det primära hyresavtalet på grund av försummad hyresbetalning eller av den orsaken att avtalad säkerhet inte har ställts eller yrkad säkerhet inte har ställts sedan den primära hyresgästen har försatts i konkurs, eller

4) förfarande har väckts om upplösning eller upphörande i fråga om den juridiska person som är primär hyresgäst.

77 §

Villkor för fortsatt hyresförhållande

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om bostadslägenhet skall 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 skall delges hyresvärden så som stadgas i 54 § 3 mom. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

Om hyresvärden vill motsätta sig fortsatt hyresförhållande, skall han inom en månad från det han fick meddelandet om fortsatt

hyresförhållande föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången enligt villkoren i hyresavtalet. Ett sådant villkor i det primära hyresförhållandet enligt vilket lägenheten skall hyras ut vidare eller användas som löneförmånsbostad för arbetstagare, tillämpas dock inte.

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

Om hyresgästen i andra hand får fortsätta hyresförhållandet för lägenheten, tillämpas på det denna lag, och villkoren i det är annars desamma som de var i det primära hyresförhållandet. Ett sådant villkor i det primära hyresförhållandet enligt vilket lägenheten skall hyras ut vidare eller användas som löneförmånsbostad för arbetstagare tillämpas dock inte. Om hyresavtalet i andra hand har varit tidsbestämt, består dock rätten för hyresgästen i andra hand att fortsatta hyresförhållandet för lägenheten högst till utgången av denna bestämd tid.

78 §

Upphörande av hyresförhållande i andra hand på grund av att primärt hyresförhållande upphör

I andra fall än de som avses i 76 och 77 §§ upphör hyresförhållandet i andra hand utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet.

79 §

Löneförmånsbostad som arbetsgivare hyrt

Om hyresvärden har hyrt ut en bostadslägenhet till en arbetsgivare och skriftligen eller muntligen, antigen i hyresavtalet eller separat, har gett arbetsgivaren tillstånd att använda lägenheten som löneförmånsbostad för sina arbetstagare, iakttas mellan hyresvärden och arbetsgivaren vad som i detta kapitel stadgas om primärt hyresförhållande, och mellan arbetsgivaren och arbetstagaren vad som i detta kapitel stadgas om hyresförhållande i andra hand. Dessutom iakttas mellan hyresvärden och arbetstagaren vad som i detta kapitel stadgas om hyresvärden och hyresgästen i andra hand.

11 kap.

Underuthyrning av bostadslägenhet

80 §

Underhyresförhållande

Med underhyresförhållande avses ett hyresförhållande som uppstår när hyresgästen upplåter en del av den lägenhet han hyr eller någon annan än en hyresgäst upplåter en del av en lägenhet som han besitter att användas av någon annan mot vederlag. Parterna i ett underhyresförhållande är *underhyresvärd* och *underhyresgäst*.

På underhyresförhållandet tillämpas vad som annanstans i denna lag stadgas om hyresförhållande, om inte något annat följer av detta kapitel. Vad som i 17 och 18 §§ stadgas om upplåtelse av lägenhet samt i 56—60 §§ om uppsägningsskydd och skadestånd för hyresgästen tillämpas dock inte på underhyresförhållande.

81 §

Anmälningsskyldighet vid underuthyrning

Underhyresvärden är skyldig att meddela sin underhyresgäst vad underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lägenheten och att hyra ut en del av lägenheten baserar sig på.

82 §

Underuthyrning av egnahemshus

Vad som gäller om underhyresförhållande tillämpas på hyresavtalet för en hel lägenhet i ett egnahemshus som omfattar två bostadslägenheter, om ägaren till egnahemshuset eller någon annan som har hyrt hela huset eller besitter det själv bor i den andra lägenheten. Underhyresgästen får därvid använda bostadslägenheten som gemensam bostad för sig och sin make, till familjen hörande barn samt sina och sin makes nära släktingar. Om underhyresgästen får hyra ut hela bostadslägenheten vidare, tillämpas i stället för uthyrning i andra hand också på detta hyresförhållande vad som gäller om underhyresförhållande.

83 §

Uppsägningstid i underhyresavtal och flyttningsdag

När underhyresvärden säger upp underhy-

resavtalet är uppsägningstiden tre månader, om underhyresförhållandet omedelbart före uppsägningen har varat minst ett år utan avbrott, och i annat fall en månad (*uppsägningstid för underhyresvärden*). När underhyresgästen säger upp underhyresavtalet är uppsägningstiden 14 dagar (*uppsägningstid för underhyresgästen*). Om det dock har överenskommits i underhyresavtalet att hyresförhållandet skall upphöra vid en bestämd tidpunkt utan uppsägning, skall detta iakttas.

Underhyresgästen skall flytta senast vardagen efter det underhyresförhållandet upphörde. Om underhyresgästen använder bostaden som bostad för sin familj eller han är ålderstigen eller svårt sjuk, kan flyttningsdagen framskjutas så som stadgas i 69 och 70 §§, dock med högst sex månader. Talan om framskjutande av flyttningsdagen skall härvid väckas vid domstolen senast 14 dagar före flyttningsdagen.

Ett villkor genom vilket underhyresvärdens uppsägningstid förkortas eller underhyresgästens uppsägningstid förlängs är ogiltigt.

84 §

Skadestånd på grund av uppsägning av underhyresavtal

Om underhyresvärden utan någon orsak som skall anses vara godtagbar i underhyresförhållande har sagt upp underhyresavtalet, har underhyresgästen rätt att av underhyresvärden få skälig ersättning för flyttningskostnaderna och kostnaderna för anskaffning av en ny hyresbostad samt ett belopp som motsvarar högst tre månaders hyra såsom gottgörelse för den olägenhet som bytet av lägenhet vållat.

Ett villkor som begränsar rätten till skadestånd på grund av uppsägning av underhyresförhållande är ogiltigt.

85 §

Upphörande av underhyresförhållande på grund av att underhyresvärdens besittningsrätt upphör

Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lägenheten.

Underhyresvärden skall utan dröjsmål meddela underhyresgästen när underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lägenheten och underhyresförhållandet upphör. Om underhyresvärden försummar meddelandet, har underhyresgästen rätt att av underhyresvärden få skälig ersättning för flyttningskostnaderna, inte underhyresvärden kan visa att underhyresgästen annars visste att underhyresvärdens rätt har upphört.

12 kap.

Arbetsbostad

86 §

Arbetsbostad och stadganden som skall tillämpas på den

Med arbetsbostad avses en bostadslägenhet som på grund av ett arbets- eller tjänsteförhållande har hyrts ut och över vilken arbetsgivaren har bestämmanderätt såsom hyresvärd eller på basis av medlemskap eller andel i ett samfund eller genom en stiftelse som han har grundat eller genom något motsvarande.

På ett hyresförhållande som avser en arbetsbostad tillämpas vad som annanstans i denna lag stadgas om hyresförhållande, om inte något annat följer av detta kapitel. Om en arbetsbostad har hyrts ut genom underuthyrning, tillämpas detta kapitel dock endast om något annat inte följer av stadgandena om underuthyrning.

Ett villkor i hyresavtalet för en arbetsbostad som begränsar hyresgästens eller familjemedlems rätt enligt detta kapitel är ogiltigt.

87 §

Överlåtelse av hyresrätten och upplåtelse av arbetsbostad att användas av annan

Hyresgästen i en arbetsbostad får inte utan tillstånd av hyresvärden överlåta sin hyresrätt eller på något annat sätt upplåta lägenheten att användas av någon annan. Han får dock utan tillstånd av hyresvärden använda lägenheten som gemensam bostad för sin make, till familjen hörande barn samt sina och makens nära släktingar, om detta inte vållar hyresvärden betydande olägenhet.

88 §

Fortsatt hyresförhållande

Vad som i 46—49 §§ stadgas om fortsatt hyresförhållande tillämpas på hyresförhållande som avser arbetsbostad endast om den som önskar fortsätta hyresförhållandet också står i

arbets- eller tjänsteförhållande till hyresgästens arbetsgivare.

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 bostadsbidrag (408/75) har fastställts såsom skäliga maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

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

Vad som i 3 kap. stadgas om hyrans storlek tillämpas också på hyra som har höjts enligt denna paragraf.

90 §

Uppsägningsrätt för hyresgäst

Hyresgästen har oberoende av vad som är stadgat eller avtalat om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens början rätt att säga upp hyresavtalet för en arbetsbostad att upphöra 14 dagar efter uppsägningen eller utan iakttagande av uppsägningstid samtidigt som arbets- eller tjänsteförhållandet upphör.

91 §

Uppsägningsrätt för hyresvärden

Hyresvärden får oberoende av vad som är stadgat eller avtalat om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens början säga upp hyresavtalet för en arbetsbostad med anledning av att arbets- eller tjänsteförhållandet upphör, när arbetsavtalet eller tjänsteförhållandet har sagts upp, hävts eller beslut annars har fattats om att det upphör. Hyresavtalet får inte på denna grund sägas upp att upphöra innan arbets- eller tjänsteförhållandet upphör och ett tidsbestämt hyresavtal får inte alls sägas upp på denna grund sedan ett år har förflutit från det arbets- eller tjänsteförhållandet upphörde.

92 §

Uppsägningstiden för hyresvärden

När hyresvärden säger upp hyresavtalet för en arbetsbostad är uppsägningstiden oberoende av tiden för hyresförhållandets bestånd sex månader, om det arbets- eller tjänsteförhållande på basis av vilket arbetsbostaden har hyrts ut har varat minst ett år, samt annars tre månader, om inte något annat stadgas nedan eller följer av någon annan lag.

När arbetsgivaren har hävt arbetsavtalet på någon annan grund än arbetstagarens sjukdom eller när arbetstagaren själv har sagt upp arbetsavtalet eller utan att iaktta uppsägningstid har hävt arbetsavtalet utan någon orsak som anges i 43 § lagen om arbetsavtal (320/70) och hyresvärden på grund av att arbetsförhållandet upphört säger upp hyresavtalet för arbetsbostaden, är uppsägningstiden tre månader, om arbetsförhållandet har varat minst ett år, och annars en månad.

Om ett avtalat arbete har förutsatt boende i en viss fastighet eller lägenhet och detta har konstaterats skriftligen i arbetsavtalet eller hyresavtalet, är uppsägningstiden när hyresvärden säger upp avtalet för arbetsbostaden med anledning av att arbets- eller tjänsteförhållandet upphört en månad, oberoende av vilken tid arbets- eller tjänsteförhållandet har varat.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet för en arbetsbostad på grund av att arbets- eller tjänsteförhållandet upphör medan anställningsförhållandet ännu pågår börjar uppsägningstiden den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningstiden för arbets- eller tjänsteförhållandet börjar löpa eller arbets- eller tjänsteförhållandet upphör utan uppsägning, om inte något annat följer av någon annan lag. Uppsägningstiden är alltid minst en månad räknat framåt från uppsägningen av hyresavtalet, om inte något annat följer av någon annan lag.

93 §

Förbjudna villkor som gäller uppsägningstid

Ett villkor genom vilket uppsägningstiden för hyresvärden för en arbetsbostad förkortas är ogiltigt. Det kan dock avtalas att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet för en arbetsbostad med iakttagande av samma uppsägningstid som arbetsgivaren skall följa då han säger upp hyresgästens anställningsförhållande, när uppsägningen av hyresavtalet beror på att anställningsförhållandet upphör på grund av att det har sagts upp. Härvid kan det avtalas att den tid då uppsägningstiden för

hyresavtalet för arbetsbostaden börjar är densamma som då uppsägningstiden för anställningsförhållandet börjar. Också härvid är uppsägningstiden alltid minst en månad räknat framåt från uppsägningen av hyresavtalet, om inte något annat följer av någon annan lag.

94 §

Anvisande av alternativ bostad

För den tid ett hyresförhållande sedan hyresvärden sagt upp hyresavtalet för en arbetsbostad fortsätter längre än arbets- eller tjänsteförhållandet, får hyresvärden om en viktig orsak kräver det ställa en annan lämplig bostad till hyresgästens förfogande. De härav föranledda flyttningskostnaderna skall betalas av hyresvärden.

95 §

Framskjutande av flyttningsdagen

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för en arbetsbostad på grund av att arbets- eller tjänsteförhållandet upphört, får flyttningsdagen skjutas fram på de villkor som stadgas i 69 och 70 §§ endast om orsaken till att arbets- eller tjänsteförhållandet upphört har varit hyresgästens sjukdom, arbetsoförmåga eller avgång med ålderspension. Talan om framskjutande av flyttningsdagen skall härvid väckas senast 14 dagar före flyttningsdagen. Flyttningsdagen får dock inte ändras, om det är fråga om en arbetsbostad enligt 92 § 3 mom.

13 kap.

Ikraftträdelsestadganden

96 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 199 .

Genom denna lag upphävs hyreslagen av den 10 juli 1987 (653/87) jämte ändringar.

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

97 §

Hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande

Denna lag tillämpas också på sådana hyresavtal för bostadslägenheter som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat stadgas nedan.

Stadgandena om uthyrning i andra hand i 10 kap. tillämpas inte på ett sådant före ikraftträdandet slutet hyresavtal för bostadslägenhet som hyreslagens stadganden om uthyrning i andra hand inte har tillämpats på.

På ett sådant före ikraftträdandet slutet hyresavtal som enligt avtalet skall upphöra vid en viss tid utan uppsägningstid tillämpas 58 § i denna lag endast i det fall att det är fråga om ett hyresavtal som avses i 129 § 1 eller 2 mom. hyreslagen.

På ett sådant hyresförhållandet för en arbetsbostad som har uppstått före den 1 december 1987 tillämpas 92 § 3 mom. i denna lag, även om det däri stadgade villkoret inte har konstaterats skriftligen, om arbetet förutsätter boende i en bestämd fastighet eller lägenhet.

Vad som stadgas i 6 § 2 mom. i denna lag skall tillämpas på ett sådant före ikraftträdandet slutet hyresavtal som har ingåtts den 199 eller därefter.

98 §

Bestämd tid som pågår och anhängig rättegång samt utredning av uppsägningsgrund

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

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

Med anledning av uppsägning av ett avtal sagts upp eller av att ett tidsbestämt avtal upphört före denna lags ikraftträdande kan en sådan rättegång efter lagens ikraftträdande väckas enligt 12 kap. hyreslagen där ärendet behandlas och avgörs enligt hyreslagen.

99 §

Justering av reglerade hyror

Om hyresgästen och hyresvärden i ett annat än i 129 § 1 eller 2 mom. hyreslagen avsett hyresförhållande som baserar sig på ett avtal som ingåtts före denna lags ikraftträdande inte efter denna lags ikraftträdande har avtalat något annat om höjning av hyran, får hyres-

värden sedan ett år har förflutit från ikraftträdandet, årligen höja hyran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex efter ikraftträdandet genom att skriftligen meddela sin hyresgästen hyreshöjningen, den nya hyran och när höjningen träder i kraft. Den på detta sätt höjda hyran kan träda i kraft tidigast från ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

Denna paragraf gäller också i 27 § 3 mom. i denna lag avsedd hyra som uppbärs i ett hyresförhållande som bygger på ett avtal som ingåtts före ikraftträdandet, sedan lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus inte längre tillämpas på hyrans storlek.

100 §

Statsrådets rekommendationer om justering av hyra

Statsrådet kommer efter att ha hört bostadsrådets hyressektion att meddela rekommendationer om sätten för justering av de hyror som avses i 99 §. På detta sätt skall förfaras under tre kalenderår från lagens ikraftträdande.

2.

Lag
om hyra av affärslokal

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna stadganden

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (*lägenhet*) hyrs ut till någon för att användas för något annat än boende (*hyresavtal för affärslokal*). En sådan lägenhet kallas i denna lag affärslokal. Användningsändamålet bestäms enligt vad som avtalats vara den huvudsakliga användningen.

Genom hyresavtalet kan också ett markområde upplåtas för att användas i samband med lokalen.

Denna lag tillämpas också enligt vad som stadgas nedan på sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

2 §

Tvingande stadganden

Avvikelse från denna lag kan göras i hyresavtalet, om inte något annat stadgas i denna lag eller det annars skall anses vara förbjudet.

3 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett hyresavtal är tidsbestämt eller gäller tills vidare. Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte något annat har avtalats eller avtalas eller något annat följer av annan lag.

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 hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör samt i situationer som avses i 39 § också med anledning av uppsägning.

Om flyttningsdag stadgas i 9 kap.

4 §

Hyresavtalets form

Hyresavtal skall ingås och ändras skriftligen. Om hyresavtalet inte har ingåtts skriftligen, anses det vara i kraft tills vidare.

5 §

Oskäliga avtalsvillkor

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

På jämkning av ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas konsumentskyddslagen (38/78). På jämkning av hyrans belopp tillämpas denna lag.

6 §

Konkurrerande avtal för affärslokal

Om hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro har tagit lokalen i sin besittning, är ett annat avtal genom vilket samma lokal hyrs ut eller någon annan annars ges rätt att använda den, utan verkan mot hyresgästen. Om en inteckning dock är i kraft som säkerhet för hyresrättens eller någon annan nyttjanderätts bestånd, har innehavaren av inteckningen företräde. I övriga fall har det tidigare avtalet företräde.

Den som när hyresavtalet ingicks var i god tro, men vars hyresavtal blir ogiltigt på grund av konkurrerande avtal, har rätt att få ersättning för skadan av hyresvärden.

7 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller affärslokal

Avtal kan ingås om att en skälig säkerhet skall ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. 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 innan meddelande om hävning delgavs.

8 §

Förbjudna villkor som gäller inteckning och kvittningsrätt

Ett sådant villkor i ett hyresavtal att inteckning inte får sökas till säkerhet för hyresrättens bestånd eller att hyresgästen inte har rätt att kvitta hyra med en motfordran är ogiltigt.

9 §

Preskription av fordran som grundar sig på hyresförhållande

Rätten till ersättning eller annan fordran som grunder sig på ett hyresavtal eller hyresförhållande eller på denna lag har förfallit, om talan inte har väckts inom tre år från det hyresförhållandet upphörde.

10 §

Tidpunkt när utsatt tid slutar

Om den dag då en åtgärd enligt denna lag skall vidtas är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller nyårsaftonen, får åtgärden vidtas den första vardagen därefter.

Vid beräkning av en i dagar utryckt 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.

Vad som stadgas i denna paragraf gäller också den dag då hyresgästen skall flytta från lokalen.

11 §

Fullgörande av delgivningsskyldighet

Om inte något annat stadgas i denna lag, kan meddelanden och uppmaningar som avses i lagen 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.

12 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av

en polismyndighet, om i 21 eller 22 § avsett tillträde till lokalen förvägras.

Hyresgästen har rätt att få handräckning av polismyndigheten, om hyresvärden uppenbart orättmätigt hindrar hyresgästen att utnyttja de rätt som han har enligt hyresavtalet eller denna lag.

13 §

Bostadsdomstolar

Enligt vad som stadgas särskilt kan tvistemål som härrör av hyresförhållandet behandlas och avgöras av en vid allmän underrätt tillsatt särskild avdelning, som benämns *bostadsdomstol.*

2 kap.

Affärslokals användning, skick och underhåll

14 §

Avtal om affärslokals användning, skick och underhåll

Hyresvärden och hyresgästen kan avtala om de nedan i detta kapitel stadgade rättigheter och skyldigheter som gäller lokalens användning, skick och underhåll. Om inte något annat har avtalats, iakttas i hyresförhållandet vad som stadgas i detta kapitel. Ett avtalsvillkor som begränsar hyresgästens rätt enligt 15 §, 18 § 2 och 3 mom. eller 21 § 3 mom. eller genom vilket för hyresgästen ställs strängare ansvar än vad som stadgas i 23 § 3 och 4 mom. är ogiltigt.

15 §

Överlåtelse av besittning till affärslokal och dröjsmål med detta

Hyresvärden skall ställa lokalen till hyresgästens förfogande den dag då hyresgästen har rätt att få den i sin besittning.

Om lokalen inte är färdig eller ledig när hyresgästen har rätt att få den i sin besittning, och dröjsmålet vållar hyresgästen väsentlig olägenhet, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet. Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet redan före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lokalen kommer att fördröjas på ovan nämnt sätt. Om det har avtalats att hyresvärden betalar ersättning ifall tillträdet till lokalen fördröjs, föreligger dock inte rätt att häva avtalet, utom om det skall anses vara oskäligt att avtalet hålls i kraft.

16 §

Upplåtelse av affärslokal att användas av någon annan

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden upplåta högst hälften av lokalen på genom underuthyrning eller för att annars användas av någon annan, om detta inte vållar hyresvärden avsevärd olägenhet eller störning.

17 §

Upplåtarens och mottagarens ansvar i fråga om affärslokal

Om hyresgästen har upplåtit lokalen helt eller delvis för att användas av någon annan, svarar hyresgästen fortfarande för de skyldigheter som hör till hyresgästen enligt hyresavtalet samt för sådan skada som den som till vilken lokalen helt eller delvis har upplåtits är skyldig att ersätta hyresvärden. Den till vilken lokalen har upplåtits svarar gentemot hyresvärden för en sådan skada som han skulle vara skyldig att ersätta, om hyresvärden hade hyrt lokalen eller en del av den till honom.

18 §

Affärslokalens skick och brister

Lokalen skall när hyresförhållandet börjar och medan det består vara i ett sådant skick som hyresgästen med beaktande av lokalens ålder, skicket i lokaler på området som används för motsvarande ändamål och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva.

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 uppmaning utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälps 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 skall sörja för att

de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

Om lokalen enligt villkor i hyresavtalet har hyrts ut i det skick som den befann sig i när avtalet slöts, kan hyresgästen likväl utnyttja sin ovan i denna paragraf stadgade rätt, om hyresgästen när han slöt avtalet inte visste om bristen i lokalen eller inte med normal omsorgsfullhet hade kunnat iaktta eller vänta sig bristen med hänsyn till lokalens ålder, skicket i lokaler som på området används för motsvarande syfte och de lokala förhållandena i övrigt.

19 §

Reparations- och ändringsarbeten samt vårdåtgärder

Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden utföra andra reparations- eller ändringsarbeten i lokalen än sådana som behövs för att avhjälpa en brist enligt 18 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att vidta åtgärder för att förhindra eller begränsa en omedelbar skada på lokalen.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta en vårdåtgärd eller utföra ett reparationsarbete som inte kan skjutas upp utan att skada vållas. Också en vårdåtgärd eller ett reparations- eller ändringsarbete som inte medför väsentlig olägenhet eller störning i utövningen av hyresrätten får utföras på villkor att hyresvärden underrättar hyresgästen om det minst 14 dagar innan arbetet inleds. I de fall som avses i detta moment har hyresgästen inte rätt att häva hyresavtalet.

Om hyresvärden vill utföra något annat reparations- eller ändringsarbete i lokalen än ett som avses ovan, skall han underrätta hyresgästen om detta minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet, men någon ny tid beräknas inte för hans del. Hyresgästen har rätt att inom 14 dagar från det han fick meddelandet häva avtalet så att det upphör när reparations- eller ändringsarbetet tidigast får inledas. Efter uppsägning får arbetet inte utföras utan samtycke av hyresgästen.

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lokalen vid en lämplig tid för att övervaka lokalens skick och vård.

Om avsikten är att lokalen skall säljas eller hyras ut på nytt, har hyresvärden rätt att visa lokalen vid en tid som är lämplig för hyresvärden och hyresgästen.

21 §

Hyresvärdens ansvar för sina åtgärder

Hyresvärden skall sörja för att sådana åtgärder från hyresvärdens sida som avses ovan i detta kapitel inte vållar hyresgästen större olägenhet eller störning än vad som är nödvändigt för vidtagande av åtgärden.

Hyresgästen har rätt att få befrielse från hyresbetalningen eller skälig nedsättning av hyran för den tid under vilken lokalen inte har kunnat användas eller under vilken lokalen inte har varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har dock inte denna rätt, om lokalens bristfälliga skick beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparations- eller ändringsarbete har utförts till följd av en skada som hyresgästen skall svara för. Rätt enligt detta moment föreligger inte från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden har fått kännedom om en sådan brist i lokalens skick som har framkommit under tiden för hyresförhållandet.

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som vållats av en ovan i detta kapitel avsedd åtgärd eller försummelse från hyresvärdens sida, om lokalens bristfälliga skick eller dröjsmålet vid tillträdet till lokalen har berott på en åtgärd eller försummelse eller någon annan vårdslöshet från hyresvärdens sida. Rätt till ersättning föreligger inte, om reparations- eller ändringsarbetet har utförts till följd av en skada som hyresgästen skall svara för.

22 §

Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om skada eller sådan brist i lokalen som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras genast, om reparation måste utföras utan dröjsmål för att förhindra att skadan blir större.

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

detta och ge honom tillfälle att komma in i lokalen.

En hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet svarar för den skada som försummelsen vållar.

23 §

Hyresgästens ansvar för skada på affärslokalen

Hyresgästen skall vårda lokalen omsorgsfullt. Hyresgästen är inte ansvarig för sedvanligt slitage som beror på att lokalen används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, om hyresvärden svarar för lokalens skick och underhåll.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för skada som hyresgästen uppsåtligen eller genom sin försummelse eller annan vårdslöshet vållar lokalen.

Hyresgästen är också skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som vistas i lokalen med tillstånd av hyresgästen uppsåtligen eller genom sin försummelse eller annan vårdslöshet vållat lokalen. Det kan också avtalas att hyresgästens ansvar enligt detta moment är strängare, om det finns grundad anledning till detta med beaktande av lokalens användningssyfte enligt avtalet. Hyresgästen svarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för dens räkning som äger byggnaden, lokalen eller av de aktier som berättigar till besittningen av den.

Hyresgästens ansvar enligt denna paragraf gäller i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen eller anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

Skadestånd som hyresgästen skall betala kan jämkas, om detta är skäligt med beaktande av de orsaker som har lett till skadan, hyresgästens möjligheter att förutse och förebygga skadans uppkomst, de försäkringar och försäkringsmöjligheter som finns samt övriga omständigheter.

3 kap.

Hyran

24 §

Bestämmande av hyran

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

Avtal om justering av hyran kan ingås med beaktande av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92).

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som med stöd av 5 § anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt kan 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.

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av underrätten på yrkande av hyresgästen. Domstolen kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet under tiden för behandlingen i underrätten.

26 §

Domstolsavgörande om hyran

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

Om domstolen beslutar sänka hyran, skall den med beaktande av grunderna för sänkningen av hyran och övriga omständigheter som framkommit i saken samtidigt på tjänstens vägnar bestämma om hyresvärden skall återbetala den hyra som han har uppburit. Återbetalning får dock inte bestämmas ske för en tid som föregår delgivningen av yrkandet på sänkning av hyran.

4 kap.

Betalning av hyran

27 §

Tiden för betalning av hyra och den tid för vilken hyran skall betalas

Hyra i pengar skall betalas senast den andra

dagen efter hyresbetalningsperiodens början, om inte något annat har avtalats om betalningstiden. Som hyresbetalningsperiod anses en månad eller någon annan tidsperiod för vilken hyran enligt avtalet skall betalas.

Om betalningen 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.

28 §

Sättet för betalning av hyra

Hyra i pengar får alltid betalas genom post- eller bankgiro eller som postanvisning. Betalningen anses ha skett den dag som banken eller posten har antecknat som betalningsdag betalarens kvitto eller den dag då en postanvisning försedd med hyresvärdens adress enligt betalarens kvitto har lämnats till posten.

Om hyran betalas på något annat sätt än genom post- eller bankgiro eller som postanvisning, skall hyresvärden ge hyresgästen ett kvitto på betalningen.

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

29 §

Uppbörd av hyra i förskott

När ett hyresavtal ingås kan av särskilda skäl avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera hyresbetalningsperioder. När villkoren i hyresavtalet ändras eller hyresgästen byts kan det av särskilda skäl avtalas att hyran skall betalas i förskott för flera hyresbetalningsperioder. Ett villkor enligt vilket för hyresgästen under tiden för hyresförhållandet uppställs skyldighet att betala hyra i förskott är ogiltigt. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera hyresbetalningsperioder än de för vilka hyran har förfallit.

Angående avtal om säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet stadgas i 7 §.

5 kap.

Byte av hyresvärd

30 §

Hyresvärdens anmälningsskyldighet

Hyresvärden är skyldig att meddela sin hyresgäst på vad hyresvärdens rätt att hyra ut lokalen eller en del av den grundar sig eller vad som begränsar hyresvärdens rätt att hyra ut lokalen. Om hyresvärdens rätt att besitta lokalen upphör, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål underrätta hyresgästen om detta. Om det sistnämnda meddelandet försummas, har hyresgästen rätt att få en skälig ersättning för sina flyttningskostnader och skada som försummelsen har vållat, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen annars visste om att hyresvärdens besittningsrätt upphör.

31 §

Överlåtelse eller övergång av äganderätten

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen frivilligt överlåts eller övergår i någon annans ägo eller om äganderätten övergår med stöd av giftorätt, testamente eller arvsrätt eller till följd av att samäganderättsförhållande upplöses, binder hyresavtalet den nya ägaren, om

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

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

3) inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Vad som ovan stadgas 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 lokalen. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning stadgas i lagen om bostadsaktiebolag (809/91).

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 den senare tidpunkt då han fick kännedom om hyresavtalet.

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

32 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Har en fastighet sålts på exekutiv auktion har köparen rätt att säga upp 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 den exekutiva auktionen. Vad som ovan stadgas om fastighet gäller också 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 lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som stadgas om utmätning och försäljning av lös egendom.

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

33 §

Byte av ägare till affärslokal

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen till följd av klandertalan har frångått den som hyrt ut lokalen eller den som byggnaden eller aktierna har övergått till, får den rätta ägaren häva hyresavtalet inom en månad från det den dom som meddelades med anledning av klandertalan vann laga kraft eller från den senare tidpunkt då ägaren fick kännedom om avtalet.

Rätt att häva 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 skall härvid hävas inom en månad från inlösningen av aktierna eller domstolens lagakraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

34 §

Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare

En ändring i hyresavtalet och ett därtill fogat villkor som har lagts till i det samt en prestation enligt hyresavtalet som har förfallit efter det lokalen har överlåtits eller övergått gäller inte mot den nya hyresvärden för lokalen, 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 han inte inom en månad underrättar hyresgästen om ändringen, villkoret eller prestationen efter att ha fått kännedom om att ändringen, villkoret eller prestationen inte godkänns.

Om hyresvärden lämnar ett meddelande som avses i denna paragraf, har hyresgästen gäst 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.

35 §

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 en förfallen prestation betalades kände till eller borde ha känt till grunden för upphörandet.

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

36 §

Konkurs, skuldsanering eller skuldreglering för hyresvärden

Upplåtelse av hyresvärdens egendom till konkurs eller inledande av skuldsanering eller skuldreglering leder inte till att hyresavtalet upphör.

Om de verkningar som inledande och avslutande av konkurs eller skuldsanering eller skuldreglering har på hyresavtalets bestånd och uppfyllande av hyresvärdens förpliktelser enligt hyresavtalet stadgas särskilt.

6 kap.

Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande

37 §

Möjligheten att överlåta hyresrätt

Hyresgästen får inte utan tillstånd som givits i hyresavtalet eller av hyresvärden separat överlåta sin hyresrätt, om inte något annat stadgas nedan i detta kapitel.

När hyresgästen överlåter sin hyresrätt, skall hyresgästen omedelbart skriftligen meddela hyresvärden detta. Om hyresgästen har rätt att överlåta sin hyresrätt, befrias hyresgästen från sina skyldigheter som hyresgäst räknat från det då han lämnade hyresvärden meddelande om överlåtelsen.

38 §

Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överlåts

När hyresgästen under firma som är antecknad i handelsregistret idkar rörelse i en lokal som helt eller delvis har hyrts för detta, har hyregästen när han överlåter sin rörelse 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 skall senast två månader före den i 1 mom. avsedda överlåtelsen av hyresrätten lämna hyresvärden ett skriftligt meddelande om saken. Om hyresvärden inte godkänner överlåtelsen, skall hyresvärden inom en månad från det han fick meddelandet föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om rätten att överlåta hyresrätten har förts till domstol för avgörande, fortsätter hyresförhållandet under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om domstolen godkänner den orsak som hyresvärden har meddelat, skall den förbjuda överlåtelse av hyresrätten.

Om hyresgästen enligt ett villkor i hyresavtalet har rätt att i samband med överlåtelsen av rörelsen överlåta hyresavtalet utan att vidare höra hyresvärden, behövs inget meddelande enligt 2 mom. och hyresgästen befrias från sina skyldigheter sedan han skriftligen lämnat hyresvärden meddelande om överföringen.

39 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, ifall inte något annat stadgas nedan, och hyresgästens dödsbo svarar för uppfyllandet av hyresvillkoren. Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens begynnande, kan dödsboet dock alltid säga upp avtalet så som stadgas om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lokalen tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den efterlevande hyresgästen tillsammans. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Med samtycke av dödsboet har delägare i det rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har den som har hyrt lokalen tillsammans med den avlidna hyresgästen. Den som önskar fortsätta hyresförhållande skall inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållande. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret över år på den som har meddelat att han fortsätter hyresförhållandet.

Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, skall hyresvärden inom en månad från det han fick meddelandet om fortsättning föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, skall domstolen i sitt beslut nämna

när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

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

40 §

Konkurs, skuldsanering eller skuldreglering för hyresgäst

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs leder inte till at hyresavtalet upphör. Om konkursboet utnyttjar hyresrätten, svarar det under denna tid för uppfyllande av förpliktelserna enligt hyresavtalet, även om det inte separat skulle ha åtagit sig detta.

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om hyresgästen eller konkursboet inte inom en av hyresvärden utsatt tid av minst 14 dagar ställer säkerhet eller konkursboet inte inom samma utsatta tid har meddelat att det åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerheten ställs senare, men innan meddelandet om hävning av hyresavtalet 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 som stadgas i denna lag.

Om den inverkan som inledande eller avslutande av skuldsanering eller skuldreglering som gäller hyresgästens skulder har på hyresavtalets bestånd och på de förpliktelser som hyresavtalet medför för hyresgästen stadgas särskilt.

7 kap.

Uppsägning av hyresavtal

41 §

Upphörande av hyresavtal med anledning av uppsägning

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag.

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör på grund av uppsägning endast så som stadgas i 39 §. Om inte något annat stadgas eller avtalas, upphör avtalet på grund av uppsägning när uppsägningstiden har gått ut.

Om ett tidsbestämt hyresavtal sägs upp på en grund som stadgas i en annan lag, upphör det så som stadgas i den lagen.

42 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal räknas 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.

Om inte något annat har avtalats om uppsägningstiden är den tre månader när hyresvärden säger upp hyresavtalet och en månad när hyresgästen säger upp hyresavtalet.

43 §

Uppsägningsmeddelande och delgivning av det

När hyresvärden säger upp ett hyresavtal skall hyresgästen lämnas ett skriftligt uppsägningsmeddelande i vilket nämns den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller också en sådan stämning angående vräkning av hyresgästen i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall hyresvärden eller den som hyresvärden har gett i uppdrag att uppbära hyran, dock inte en penninginrättning, antingen ges ett skriftligt uppsägningsmeddelande eller underrättas muntligen om uppsägningen av hyresavtalet. Samtidigt skall nämnas grunden för uppsägningen, om uppsägningen förutsätter en särskild grund enligt denna eller någon annan lag.

Uppsägningen skall ske bevisligen. En uppsägning har också skett på behörigt sätt om vid delgivningen av uppsägningen har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

Om det inte är bekant vem som är hyresgäst, får uppsägningsmeddelandet också delges hyresgästen genom att det publiceras i den officiella tidningen och dessutom genom att ett tillkännagivande om det lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Meddelandet anses då ha kommit till hyresgästens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Om uppsägningen inte har verkställts så som

denna paragraf stadgar, är uppsägningen utan verkan.

44 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Domstolen skall på yrkande av hyresgästen förklara att en uppsägning som hyresvärden verkställt är utan verkan, om

1) grunden för uppsägningen är justering av hyran eller av ett villkor som gäller bestämmande av hyran och hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran på grundvalen av 5 § skall anses vara oskäligt, eller om

2) uppsägningen med beaktande av hyresgästens förhållanden annars skall anses vara oskälig och det inte finns någon godtagbar orsak till uppsägningen.

Yrkande om att en uppsägning skall förklaras ogiltig skall väckas medan hyresförhållandet varar och senast inom en månad från delfåendet av uppsägningen. Under tiden för rättegången fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren.

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

45 §

Skadestånd när ett tidsbestämt hyresavtal upphör och när ett tills vidare gällande hyresavtal sägs upp

När ett tidsbestämt hyresavtal upphör har hyresgästen rätt att få ersättning av hyresvärden för reparations- och ändringsarbeten som höjt lokalens värde, enligt deras värde vid den tidpunkt då hyresförhållandet upphör, om hyresgästen enligt denna lag har haft rätt att utföra arbetena och de inte redan har ersatts.

När ett tidsbestämt hyresförhållande upphör på grund av en sådan av hyresvärden verkställd uppsägning som inte kan anses överensstämma med god sed som skall följas i hyresförhållanden, har hyresgästen rätt att få ersättning av hyresvärden för reparations- och ändringsarbeten samt flyttningskostnaderna och kostnaderna för anskaffning av en ny lokal. Dessutom har en hyresgäst som på basis av hyresavtalet i lokalen bedrivit handel, hantverk, industrirörelse eller annan förvärvsverksamhet minst två år rätt att få en skälig ersättning för den minskning eller förlust av kundkretsen som flyttningen vållar samt för den ökning av lokalens hyresvärde som har uppstått genom hyresgästens verksamhet, om den följande innehavaren av lokalen börjar idka i väsentligt avseende likadan förvärvsverksamhet i lokalen.

46 §

Förverkande av uppsägningsskydd eller rätt till ersättning

Om hyresgästen efter uppsägning försummar sina skyldigheter som hyresgäst, har hyresgästen förverkat sin rätt att få uppsägningen förklarad utan verkan eller sin rätt att få ersättning på grund av att avtalet upphör med anledning av uppsägningen. Hyresgästen förverkar dock inte sin rätt, om försummelsen är ringa.

47 §

Förbjudna villkor som gäller uppsägningsskydd och ersättningar samt avtalsberoende ersättning

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt till uppsägningsskydd eller ersättning enligt 44—46 §§ är ogiltigt. När hyresförhållandet upphör enligt detta kapitel är hyresvärden skyldig att till hyresgästen betala annan ersättning endast enligt vad som har avtalats om betalning av sådan.

8 kap.

Hävande och upphörande av hyresavtal

48 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

1) hyresgästen underlåter att betala hyran inom stadgad eller avtalad tid,

2) hyresrätten överlåts eller lokalen eller en

del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med denna lag,

3) lokalen används för något annat ändamål eller på något annat sätt än 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 vad som stadgas eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, eller om

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

Den hävningsgrund som ansluter sig till användningen av lokalen gäller i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden vilka hyresgästen använder med omledning av hyresförhållandet.

Om det förfarande som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse, föreligger dock inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresvärden skall åberopa grunden för hävning av hyresavtalet inom en tid från det att den kom till hans kännedom. Hyresvärden förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4—7 punkten fortgår.

Om hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet stadgas dessutom i 7, 32 och 40 §§.

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 3—7 punkten nämnd grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning. Varningen skall delges så som i 43 § 3—5 mom. stadgas om delgivning av uppsägningsmeddelande.

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, 6 eller 7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

50 §

Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet, om

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

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

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 dock inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresgästen kan när som helst åberopa en hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten. En hävningsgrund som avses i 2 punkten i samma moment får åberopas av hyresgästen inom en månad från det grunden framkom. En i 3 punkten i momentet avsedd hävningsgrund skall åberopas av hyresgästen inom skälig tid från det att den kom till hans kännedom. Hyresgästen förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 3 punkten fortgår.

Om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet stadgas dessutom i 7, 15, 18, 19 och 34 §§.

51 §

Skadestånd på grund av hävning av hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att av hyresgästen få ersättning för skada som hyresvärden vållas genom att hyresavtalet hävs med stöd av 48 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att av hyresvärden får ersättning för skada som vållas hyresgästen på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 50 § 1 mom., om hävningen har berott på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som skall räknas hyresvärden till last. Om hyresgästens rätt att få ersättning med avledning av hävning av avtalet stadgas också i 21 och 35 §§.

Den ersättning som hyresgästen eller hyresvärden skall betala kan jämkas, om den är oskälig med beaktande av ersättningens belopp, hyresvärdens eller hyresgästens förfarande och de orsaker som lett till det samt övriga omständigheter.

52 §

Förbjudna villkor som gäller hävning av hyresavtalet

Ett villkor enligt vilket hyresvärden kan häva hyresavtalet på någon annan än i denna lag stadgad grund är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet även på någon annan än i denna lag stadgad grund.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen är skyldig att sedan hyresavtalet har hävts betala hyra för tiden efter det hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja den i denna lag stadgade rätten att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om avsikten är att hyresförhållandet skall upphöra senare än vid tidpunkten för delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses också en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävningsmeddelande skall delges bevisligen. Hävningsmeddelandet har också delgivits på behörigt sätt, om vid delgivning av den har iakttagits vad som gäller om delgivning av stämning.

54 §

Situationer då hyresavtalet förfaller

Hyresavtalet förfaller, om lokalen förstörs eller en myndighet förbjuder dess användning för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet. Om detta beror på en orsak, försummelse eller vårdslöshet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt att få ersättning för den skada som sålunda vållats.

Om hyresavtalet förfaller innan hyresgästen har rätt att få lokalen i sin besittning och hyresvärden inte, när han fått kännedom om grunden för att avtalet förfaller utan dröjsmål meddelar hyresgästen detta, har denne rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som beror på hyresvärden.

9 kap.

Flyttning från affärslokal

55 §

Flyttningsdag när hyresförhållande upphört

Flyttningsdag är vardagen efter det hyresförhållandet upphörde.

56 §

Framskjutande av flyttningsdagen

I ett tidsbestämt hyresförhållanden kan flyttningsdagen inte framskjutas.

Skulle hyresgästens utkomstmöjligheter när det är fråga om i ett hyresförhållande som är i kraft tills vidare försvåras oskäligt om han före flyttningsdagen måste skaffa en annan lokal och upphöra med den verksamhet som bedrivs i lokalen, kan domstolen på yrkande av hyresgästen framskjuta flyttningsdagen med högst sex månader.

Flyttningsdagen får inte framskjutas, om detta vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller framskjutas, om hyresvärden med stöd av 48 § 1 eller 2 mom. har rätt att häva hyresavtalet eller om hyresgästen själv har sagt upp eller hävt hyresavtalet.

57 §

Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen

Talan om framskjutande av flyttningsdagen för en hyresgäst skall väckas vid domstolen inom sju dagar från delfåendet av uppsägningen eller hävningen och före den flyttningsdag som anhållan om framskjutande av flyttningsdagen gäller.

Under den rättegång som gäller framskjutande av flyttningsdagen fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren. Om hyresgästens yrkande på framskjutande av flyttningsdagen avslås och den i 55 § avsedda flyttningsdagen har gått, skall domstolen ålägga hyresgästen att omedelbart flytta från lokalen.

58 §

Verkningarna av att flyttningsdagen framskjutits

När flyttningsdagen har framskjutits, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren

högst till den flyttningsdag som domstolen har bestämt och upphör utan uppsägning. När flyttningsdagen skjuts fram skall domstolen ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

10 kap.

Vidareuthyrning av affärslokal

59 §

Vidareuthyrarens ansvar för avtalets bestånd

Om hyresgästen enligt tillstånd i hyresavtalet eller ett av hyresvärden givet särskilt tillstånd har hyrt ut hela lokalen vidare till en eller flera egna hyresgäster tillsammans eller genom att begränsa vars och ens användningsrätt till en del av lokalen, upphör rätten att använda lokalen för den eller de hyresgäster som har lokalen i sin besittning samtidigt som den vidareuthyrande hyresgästens rätt att besitta lokalen upphör.

Om hyresavtalet för den hyresgäst som har hyrt ut lokalen vidare upphör med anledning av att hyresgästen

1) har avtalat med sin hyresvärd att hyresavtalet skall upphöra eller sagt upp eller hävt hyresavtalet,

2) hyresvärden har hävt dennes hyresavtal på grund av försummad hyresbetalning eller av den orsaken att avtalad säkerhet inte har ställts eller att yrkad säkerhet inte har ställts sedan hyresgästen försatts i konkurs, eller

3) förfarande som avser upplösning eller indragning av en juridisk person som är hyresgäst har väckts,

är hyresgästen skyldig att ersätta den hyresgäst som har lokalen i sin besittning för den skada som vållas av att besittningen till lokalen upphör.

60 §

Hyresvärdens rätt att häva vidareuthyrningsavtal

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet mellan den hyresgäst som har hyrt ut lokalen vidare och den hyresgäst som har lokalen i sin besittning, om den hyresgäst som besitter lokalen förfar på det sätt som avses i 48 § 2 — 7 punkten. Också den hyresgäst som har hyrt ut lokalen vidare skall underrättas.

11 kap.

Underuthyrning av affärslokal

61 §

Underhyresförhållande

Med underhyresförhållande avses ett hyresförhållande som uppstår när hyresgästen upplåter en del av den lokal han hyr eller någon annan än en hyresgästen upplåter en del av en lokal som han besitter att användas av någon annan mot vederlag. Parterna i ett underhyresförhållande är underhyresvärd och underhyresgäst.

På underhyresförhållandet tillämpas vad som annanstans i denna lag stadgas om hyresförhållande, om inte något annat följer av detta kapitel. Vad som i 44—46 §§ stadgas om uppsägningsskydd och skadestånd för hyresgästen tillämpas dock inte på underhyresförhållandet.

62 §

Anmälningsskyldighet vid underuthyrning

Underhyresvärden är skyldig att meddela sin underhyresgäst vad underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lokalen och att hyra ut en del av lokalen baserar sig på.

63 §

Uppsägningstid i underhyresavtal och flyttningsdag

När underhyresvärden säger upp underhyresavtalet är uppsägningstiden en månad. När underhyresgästen säger upp underhyresavtalet är uppsägningstiden 14 dagar. Om det dock i underhyresavtalet har överenskommits om någon annan uppsägningstid eller att hyresförhållandet skall upphöra vid en bestämd tidpunkt utan uppsägning, skall detta iakttas.

Underhyresgästen skall flytta senast vardagen efter det underhyresförhållandet upphörde, och rätt att skjuta fram flyttningsdagen finns inte.

64 §

Skadestånd på grund av uppsägning av underhyresavtal

Om underhyresvärden utan någon orsak som skall anses vara godtagbar i underhyresförhållande har sagt upp underhyresavtalet, har

underhyresgästen rätt att av underhyresvärden få skälig ersättning för flyttningskostnaderna och kostnaderna för anskaffning av en ny hyreslokal.

Ett villkor som begränsar rätten till skadestånd på grund av uppsägning av underhyresförhållande är ogiltigt.

65 §

Upphörande av underhyresförhållande på grund av att underhyresvärdens besittningsrätt upphör

Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lokalen.

Underhyresvärden skall utan dröjsmål meddela underhyresgästen när underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lokalen och underhyresförhållandet upphör. Om underhyresvärden försummar meddelandet, har underhyresgästen rätt att av underhyresvärden få skälig ersättning för flyttningskostnaderna, om inte underhyresvärden kan visa att underhyresgästen annars visste att underhyresvärdens rätt har upphört.

12 kap.

Ikraftträdelsestadganden

66 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 199 .

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

67 §

Hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande

Denna lag tillämpas också på sådana hyresavtal enligt 1 § för affärslokaler som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat stadgas nedan.

Om en hyresvärd redan före ikraftträdandet i hyresavtalet eller separat har meddelat samtycke till att hela lokalen hyrs ut vidare och hyresgästen med stöd av detta samtycke hyr ut lokalen efter lagens ikraftträdande, tillämpas 59 och 60 §§ också på avtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande.

En hyresvärd har dock under sex månader efter ikraftträdandet rätt att bestämma att lokalen efter lagens ikraftträdande inte längre får hyras ut med stöd av samtycke som han meddelat före ikraftträdandet. Detta meddelande skall göras skriftligen och delges så som stadgas i 43 § 3—5 mom.

Vad som stadgas i 5 § 2 mom. i denna lag tillämpas på ett sådant före ikraftträdandet slutet avtal som har ingåtts den 199 eller därefter.

68 §

Bestämd tid som pågår och anhängig rättegång

Om den bestämda tiden för ett meddelande eller en åtgärd enligt hyreslagen upphör först sedan denna lag har trätt i kraft, skall verkan av att den bestämda tiden upphör samt av meddelandet eller åtgärden bestämmas enligt hyreslagen.

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

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 maj 1991 om bostadsaktiebolag (809/91) 82 § 1 mom., 83 §, rubriken för 84 § och 84 § 1 och 3 mom., 85 § 1 mom. och 86 § som följer:

82 §

Tilldelande av varning

Ett beslut om att ta en lägenhet i bolagets besittning får inte fattas, om inte styrelsen har tilldelat aktieägaren en skriftlig varning. Har aktieägaren hyrt ut lägenheten eller en del av den eller annars upplåtit lägenheten att användas av någon annan, skall varningen också delges hyresgästen eller den som bor i lägenheten och som annars fått rätt att använda den. I varningen skall anges vad den grundar sig på och nämnas möjligheten att bolaget tar lägenheten i sin besittning. Varningen skall delges enligt vad som gäller om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren eller hyresgästen inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen tillställas honom i ett rekommenderat brev som han anses ha fått del av den sjunde dagen efter att brevet postades. Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda bostaden, kan varningen delges aktieägaren eller hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda bostaden genom att den publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att meddelande ges till den lägenhet som varningen om att ta lägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som fått rätt att använda lägenheten anses härvid ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

— — — — — — — — — — — — — —

83 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämmans beslut om att ta en lägenhet i bolagets besittning skall delges aktieägaren, hyresgästen eller den som bor i lägenheten och som annars fått rätt att använda den inom 60 dagar från det beslutet fattades och i den ordning som 82 § stadgar för varning. Om så inte sker, är beslutet utan verkan.

84 §

Klander och verkställighet av beslutet

Aktieägaren eller hyresgästen eller den som bor i lägenheten och som annars fått rätt att använda den kan låta en domstol pröva om det föreligger någon sådan grund för besittningstagandet som stadgas i 81 §. En klandertalan om att bolagsstämmans beslut skall förklaras ogiltigt såsom stridande mot 81 § skall väckas mot bolaget inom 30 dagar från det beslutet om besittningstagandet delgavs så som stadgas i 83 §.

— — — — — — — — — — — — — —

Om beslutet om besittningstagandet inte förklaras ogiltigt, får det verkställas på samma sätt som en vräkningsdom som gäller en hyresgäst. Om övertagandet av lägenheten i bolagets besittning grundar sig på 81 § 1 mom. 1 punkten, får hyresgästen eller den som bor i lägenheten eller som annars fått rätt att använda den inte vräkas, om han inte har delgivits bolagets beslut om att lägenheten skall tas i bolagets besittning.

85 §

Uthyrning av en lägenhet som tagits i bolagets besittning

När en lägenhet har tagits i bolagets besittning skall styrelsen utan dröjsmål hyra ut den mot gängse hyra på orten till en lämplig hyresgäst för den tid besittningen är övertagen. Om övertagandet inte beror på förfarande av den hyresgäst som bor i lägenheten eller någon annan invånare eller av den som annanrs fått rätt att använda lägenheten, skall i den först göras behövliga reparationer för aktieägarens räkning. Hyresförhållandet upphör utan uppsägning senast när bolagets besittning upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd.

— — — — — — — — — — — — — —

86 §

Ny ägares rätt att få lägenheten i sin besittning

Om aktierna övergår till ny ägare efter det beslut har fattats om att ta lägenheten i bolagets besittning, får den nya ägaren överta besittningen av lägenheten sedan han har betalt de förfallna poster för vilka enligt 85 § 2 mom. betalning hade kunnat innehållas av hyran för lägenheten. Har lägenheten hyrts ut enligt 85 § 1 mom., är hyresavtalet bindande för den nya ägaren så som lagen om hyra av bostadslägenhet eller lagen om hyra av affärslokal stadgar.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Lagen tillämpas på övertaganden av lägenheter som sker efter i kraftträdandet.

4.

Lag

om upphävande av 24 § 2 mom. äktenskapslagen

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

Härmed upphävs 24 § 2 mom. äktenskapslagen av den 13 juni 1929 (234/29), sådant det lyder i lag av den 16 april 1987 (411/87).

2 §

Denna lag träder i kraft den 199 . Den tillämpas på ansökningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

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

5.

Lag

om ändring av 2 § lagen om begränsning av användningen av indexvillkor

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs 2 § 9 punkten lagen den 18 december 1992 om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92) samt

ändras 2 § 7 och 8 punkten som följer:

2 §

Undantag

Denna lag tillämpas inte på

— — — — — — — — — — — — — —

7) standardiserade optioner och terminer som gäller värdepapper eller kapitalförbindelser eller som berättigar till en prestation som beräknas på basis av ett jämförelsetal som anger förändringar i deras värde, eller på

8) hyresavtal som gäller tills vidare eller som har ingåtts för minst tre år.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Helsingfors den 21 november 1994

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister *Pirjo Rusanen*

Bilaga 1

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 maj 1991 om bostadsaktiebolag (809/91) 82 § 1 mom., 83 §, rubriken för 84 § och 84 § 1 och 3 mom., 85 § 1 mom. och 86 § som följer:

Gällande lag	*Förslag*
82 §	82 §
Tilldelande av varning	*Tilldelande av varning*
Ett beslut om att ta en lägenhet i bolagets besittning får inte fattas, om inte styrelsen har tilldelat aktieägaren en skriftlig varning. Har aktieägaren hyrt ut lägenheten, skall varningen även delges hyresgästen eller den som bor i lägenheten, *om den grundar sig på en omständighet som nämns i 81 § 1 mom. 3, 4 eller 5 punkten och som beror på hans förfarande.* I varningen skall anges vad den grundar sig på och nämnas möjligheten att bolaget tar lägenheten i sin besittning. Varningen skall delges enligt vad som gäller om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren eller hyresgästen inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen tillställas honom i ett rekommenderat brev som han anses ha fått del av den sjunde dagen efter att brevet postades. Om aktieägaren inte är känd, kan varningen delges honom genom att publiceras i den officiella tidningen. Aktieägaren anses härvid ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.	Ett beslut om att ta en lägenhet i bolagets besittning får inte fattas, om inte styrelsen har tilldelat aktieägaren en skriftlig varning. Har aktieägaren hyrt ut lägenheten *eller en del av den eller annars upplåtit lägenheten att användas av någon annan,* skall varningen *också* delges hyresgästen eller den som bor i lägenheten *och som annars fått rätt att använda den.* I varningen skall anges vad den grundar sig på och nämnas möjligheten att bolaget tar lägenheten i sin besittning. Varningen skall delges enligt vad som gäller om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren eller hyresgästen inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen tillställas honom i ett rekommenderat brev som han anses ha fått del av den sjunde dagen efter att brevet postades. *Om det inte är känt vem som är* aktieägare *eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda bostaden,* kan varningen delges *aktieägaren eller hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda bostaden* genom att den publiceras i den officiella tidningen *eller någon tidning som är allmän på orten och genom att meddelande ges till den lägenhet som varningen om att ta lägenheten i bolagets besittning gäller.* Aktieägaren, hyresgästen eller den som fått rätt att använda lägenheten anses härvid ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.
83 §	83 §
Delgivning av beslutet	*Delgivning av beslutet*
Bolagsstämmans beslut om att ta en lägenhet i bolagets besittning skall delges aktieägaren	Bolagsstämmans beslut om att ta en lägenhet i bolagets besittning skall delges aktieägaren,

Gällande lydelse

och, i det fall som avses i 82 § 1 mom., hyresgästen inom 30 dagar från det beslutet fattades och i den ordning som 82 § stadgar för varning. Om så inte sker, är beslutet utan verkan.

84 §

Klander av beslutet

Aktieägaren eller hyresgästen kan låta en domstol pröva om det föreligger någon sådan grund för besittningstagandet som stadgas i 81 §. En klandertalan om att bolagsstämmans beslut skall förklaras ogiltigt såsom stridande mot 81 § skall väckas mot bolaget inom 30 dagar från det beslutet om besittningstagandet delgavs så som stadgas i 83 §.

Om beslutet om besittningstagandet inte förklaras ogiltigt, får det verkställas på samma sätt som en vräkningsdom som gäller en hyresgäst.

Föreslagen lydelse

hyresgästen eller den som bor i lägenheten och som annars fått rätt att använda den inom *60* dagar från det beslutet fattades och i den ordning som 82 § stadgar för varning. Om så inte sker, är beslutet utan verkan.

84 §

Klander och verkställighet av beslutet

Aktieägaren eller hyresgästen *eller den som bor i lägenheten och som annars fått rätt att använda den* kan låta en domstol pröva om det föreligger någon sådan grund för besittningstagandet som stadgas i 81 §. En klandertalan om att bolagsstämmans beslut skall förklaras ogiltigt såsom stridande mot 81 § skall väckas mot bolaget inom 30 dagar från det beslutet om besittningstagandet delgavs så som stadgas i 83 §.

Om beslutet om besittningstagandet inte förklaras ogiltigt, får det verkställas på samma sätt som en vräkningsdom som gäller en hyresgäst. *Om övertagandet av lägenheten i bolagets besittning grundar sig på 81 § 1 mom. 1 punkten, får hyresgästen eller den som bor i lägenheten eller som annars fått rätt att använda den inte vräkas, om han inte har delgivits bolagets beslut om att lägenheten skall tas i bolagets besittning.*

85 §

Uthyrning av en lägenhet som tagits i bolagets besittning

När en lägenhet har tagits i bolagets besittning skall styrelsen utan dröjsmål hyra ut den mot gängse hyra på orten till en lämplig hyresgäst för den tid *besittningen är övertagen. Om övertagandet inte beror på förfarande av den hyresgäst som bor i lägenheten eller någon annan invånare eller av den som annars fått rätt att använda lägenheten, skall i den först göras behövliga reparationer för aktieägarens räkning.* Hyresförhållandet upphör utan uppsägning *senast* när bolagets besittning upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd.

Gällande lydelse

85 §

Uthyrning av en lägenhet som tagits i bolagets besittning

När en lägenhet har tagits i bolagets besittning, skall styrelsen utan dröjsmål hyra ut den mot gängse hyra på orten till en lämplig hyresgäst för den tid lägenheten är i bolagets besittning. Om en hyresgäst som bor i lägenheten inte genom sitt förfarande har orsakat att lägenheten tas i bolagets besittning, skall detta i första hand ingå ett avtal med honom för den tid besittningen varar. Är lägenheten inte i ett sådant skick att den kan hyras ut, skall behövliga reparationer först utföras på aktieägarens bekostnad. Hyresförhållandet upphör utan uppsägning när bolagets besittning upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd.

— — — — — — — — — — — — — —

86 §

Ny ägares rätt att få lägenheten i sin besittning

Om aktierna övergår till en ny ägare efter det beslut har fattats om att ta lägenheten i bolagets besittning, får den nya ägaren överta besittningen av lägenheten sedan han har betalt de förfallna poster för vilka enligt 85 § 2 mom. betalning hade kunnat innehållas av hyran för lägenheten. Har lägenheten hyrts ut enligt 85 §1 mom., är hyresavtalet bindande för den nya ägaren så som hyreslagen (653/87) stadgar.

Föreslagen lydelse

86 §

Ny ägares rätt att få lägenheten i sin besittning

Om aktierna övergår till ny ägare efter det beslut har fattas om att ta lägenheten i bolagets besittning, får den nya ägaren överta besittningen av lägenheten sedan han har betalt de förfallna poster för vilka enligt 85 § 2 mom. betalning hade kunnat innehållas av hyran för lägenheten. Har lägenheten hyrts ut enligt 85 § 1 mom., är hyresavtalet bindande för den nya ägaren så som *lagen om hyra av bostadslägenhet eller lagen om hyra av affärslokal stadgar.*

Denna lag träder i kraft den 199 .

Lagen tillämpas på övertaganden av lägenheter som sker efter i kraftträdandet.

5.

Lag

om ändring av 2 § lagen om begränsning av användningen av indexvillkor

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs 2 § 9 punkten lagen den 18 december 1992 om begränsning av användningen av indexvillkor (1384/92) samt

ändras 2 § 7 och 8 punkten som följer:

Gällande lag	*Förslag*
2 §	
Undantag	
Denna lag tillämpas inte på:	
7) standardiserade optioner och terminer som gäller värdepapper eller kapitalförbindelser eller som berättigar till en prestation som beräknas på basis av ett jämförelsetal som anger förändringar i värdepapperens eller kapitalförbindelsernas värde,	7) standardiserade optioner och terminer som gäller värdepapper eller kapitalförbindelser eller som berättigar till en prestation som beräknas på basis av ett jämförelsetal som anger förändringar i deras värde, *eller på*
8) ett i 129 § 1 eller 2 mom. hyreslagen nämnt hyresavtal som avser en bostadslägenhet och som gäller tills vidare eller har ingåtts för minst tre år, eller	*8) hyresavtal som gäller tills vidare eller som har ingåtts för minst tre år.*
9) sådant hyresavtal som avser annan än bostadslägenhet och som gäller tills vidare eller har ingåtts för minst tre år.	
	Denna lag träder i kraft den 199 .

Bilaga 2

Statistikcentralen / Hyresenkät AUGUSTI 1993, nya avtal.
Spridningstal för hyror i frittfinansierade flervåningshus och radhus.
mk/m^2/mån

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Hela landet	1	41,50	50,00	60,00	1 421
	2	37,45	43,05	51,28	1 074
	3	32,50	37,57	42,93	1 132
	4+	31,25	36,11	41,02	565
Städer	1	43,06	50,88	60,34	1 313
	2	38,30	44,10	52,32	973
	3	33,21	38,46	43,79	947
	4+	32,00	36,59	41,50	477
Övriga kommuner	1	30,56	34,48	39,41	108
	2	32,17	36,84	41,13	101
	3	29,75	33,32	38,44	185
	4+	29,82	32,67	37,27	88
Hela landet — HSR	1	37,93	45,16	51,67	892
	2	34,60	40,00	44,75	672
	3	31,43	35,62	40,19	870
	4+	30,41	34,22	37,72	415
Huvudstadsregionen	1	51,52	61,54	70,86	529
	2	44,68	51,92	60,00	402
	3	40,00	44,64	49,83	262
	4+	39,04	42,29	47,30	150
Helsingfors	1	53,78	62,58	72,41	440
	2	45,28	52,44	60,93	332
	3	40,36	45,14	50,00	165
	4+	39,29	43,80	48,22	87
Åbo	1	43,75	50,00	54,41	94
	2	39,47	43,72	46,85	73
	3	34,55	36,84	39,66	75
	4+	30,26	32,91	37,07	24
Tammerfors	1	43,79	49,04	52,63	109
	2	37,28	41,13	45,67	77
	3	32,26	38,25	43,14	51
	4+	30,43	35,36	37,63	29
Björneborg	1	43,31	46,17	51,50	26
	2	32,94	37,73	42,34	18
	3	31,06	32,35	33,86	14
	4+	...	32,77	...	3

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Lahtis	1	41,94	46,21	50,00	47
	2	33,58	40,30	43,30	25
	3	31,40	34,81	38,25	30
	4+	30,53	33,02	36,35	16
Jyväskylä	1	46,88	52,78	58,85	34
	2	40,11	45,66	53,21	30
	3	35,51	41,58	46,94	23
	4+	28,95	35,79	37,61	12
Kuopio	1	42,92	51,90	60,17	39
	2	33,32	40,48	46,84	20
	3	34,35	38,30	41,06	32
	4+	32,69	37,47	37,84	8
Vasa	1	40,00	48,00	53,03	16
	2	32,00	42,05	46,51	19
	3	34,57	38,62	42,07	25
	4+	33,33	37,24	37,27	9
Uleåborg	1	42,75	48,28	56,41	58
	2	36,17	42,86	45,25	33
	3	33,68	38,87	42,37	40
	4+	32,75	35,88	39,05	24
Över 100 000 inv.	1	47,29	55,88	66,67	790
	2	41,51	47,96	56,00	585
	3	37,10	41,74	47,62	427
	4+	35,09	40,00	44,78	225
60 000—100 000 inv.	1	42,92	48,44	55,63	146
	2	35,76	41,71	46,97	93
	3	32,70	36,25	41,09	95
	4+	30,53	34,09	37,62	43
20 000—59 999 inv.	1	39,70	45,15	50,94	288
	2	34,74	40,20	44,75	237
	3	32,06	36,59	40,98	343
	4+	30,48	34,83	38,70	160
Under 20 000 inv.	1	31,72	35,94	41,32	197
	2	31,25	36,09	40,00	159
	3	29,43	33,04	36,67	267
	4+	29,29	32,91	36,67	137

Bilaga 3

Statistikcentralen / Hyresenkät APRIL 1993.
Spridningstal för hyror i frittfinansierade flervåningshus och radhus.
mk/m^2/mån

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Hela landet	1	32,00	40,54	50,00	973
	2	30,35	36,50	43,18	929
	3	27,78	33,34	38,43	964
	4+	26,21	31,61	36,21	641
Städer	1	33,50	42,05	51,72	846
	2	30,70	37,06	44,14	796
	3	29,15	34,12	39,57	764
	4+	27,16	32,51	37,00	512
Övriga kommuner	1	27,42	30,79	34,22	127
	2	28,22	33,46	37,27	133
	3	25,16	29,70	34,21	200
	4+	23,50	26,70	31,81	129
Hela landet — HSR	1	29,97	36,40	45,94	64
	2	28,76	34,29	39,43	615
	3	26,49	31,66	36,36	734
	4+	24,62	28,50	34,30	431
Huvudstadsregionen	1	38,17	45,19	62,50	324
	2	34,91	41,03	49,80	314
	3	33,30	38,00	44,62	230
	4+	32,15	34,68	41,33	210
Helsingfors	1	38,47	45,19	62,70	272
	2	34,90	41,18	50,52	271
	3	32,96	37,34	43,75	164
	4+	31,63	34,35	41,33	148
Åbo	1	30,69	43,64	53,13	72
	2	28,89	32,49	37,62	42
	3	30,91	34,29	37,33	55
	4+	26,17	31,82	35,25	37
Tammerfors	1	32,14	42,13	51,72	63
	2	28,34	36,18	45,00	60
	3	29,28	33,89	36,83	46
	4+	26,39	31,40	36,33	21
Björneborg	1	46,32	42,31	46,32	22
	2	24,36	36,36	37,50	17
	3	22,22	30,02	38,46	18
	4+	20,93	23,75	26,31	8

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Lahtis	1	35,14	41,76	46,15	20
	2	26,40	29,61	34,78	25
	3	27,67	31,22	36,79	28
	4+	26,54	29,11	32,01	10
Jyväskylä	1	33,33	41,07	54,48	26
	2	34,59	37,89	44,46	31
	3	30,02	33,33	39,06	32
	4+	22,10	33,91	35,56	17
Kuopio	1	33,50	42,05	50,00	22
	2	28,90	34,39	38,24	20
	3	26,31	31,42	33,62	21
	4+	24,39	34,79	34,79	5
Vasa	1	30,43	42,81	51,92	18
	2	31,76	37,50	41,86	15
	3	31,43	35,07	36,96	17
	4+	25,97	31,00	31,61	9
Uleåborg	1	41,94	37,04	41,94	30
	2	29,39	33,86	38,24	30
	3	29,15	33,53	37,27	33
	4+	24,73	27,80	33,14	11
Över 100 000 inv.	1	36,27	44,49	57,22	488
	2	32,97	39,09	47,61	442
	3	32,43	36,36	42,55	362
	4+	30,54	34,21	39,22	275
60 000—100 000 inv.	1	33,81	42,19	49,23	90
	2	28,90	34,88	40,00	93
	3	27,94	31,76	37,62	99
	4+	23,75	28,82	34,79	40
20 000—59 999 inv.	1	31,00	38,24	46,97	210
	2	30,53	36,86	40,91	200
	3	27,16	32,74	37,31	203
	4+	24,62	30,43	34,94	145
Under 20 000 inv.	1	27,43	31,17	35,44	185
	2	27,23	32,14	36,56	194
	3	25,16	29,92	33,94	300
	4+	23,93	27,37	31,58	181

Bilaga 4

Vissa Statistiska uppgifter om bostadsbidraghyrorna i hela landet i augusti 1993

1. Statligt belånade hyresbostäder, flyttningsdag 1.2.1992 eller senare (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	31,27	35,04	39,85	36,55	5 577
2	29,90	33,32	37,18	33,94	19 767
3	28,34	31,75	35,83	32,37	9 807
4+	26,60	31,54	37,36	32,09	2 299

2. Statfligt belånade hyresbostäder, flyttningsdag före 1.2.1992 (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	30,68	34,11	38,49	35,24	4 736
2	29,02	32,40	36,77	33,28	18 868
3	27,08	30,61	35,10	31,38	14 660
4+	24,91	30,37	37,05	31,14	3618

3. Frittfinansierade hyresbostäder, flyttningsdag 1.2.1992 eller senare (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	32,40	41,67	52,63	44,65	9 525
2	28,95	34,38	40,98	35,33	11 806
3	26,30	31,75	36,99	31,78	5 089
4+	23,26	28,74	34,69	28,98	2 467

4. Frittfinansierade hyresbostäder, flyttningsdag 1.2.1992 (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	28,00	35,41	45,16	38,47	5 125
2	26,43	31,51	37,40	32,30	7 308
3	24,33	28,61	33,84	29,16	4 133
4+	20,82	25,56	31,25	26,03	1 978

Bilaga 5

Statistikcentralen / Hyresenkät AUGUSTI 1994, nya avtal.
Spridningstal för hyror i frittfinansierade flervåningshus och radhus.
mk/m^2/mån

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Hela landet	1	41,89	50,00	60,84	1 496
	2	36,67	43,10	50,00	1 286
	3	32,84	37,97	43,86	1 358
	4+	31,79	35,83	40,91	753
Städer	1	43,33	51,49	62,20	1 375
	2	37,72	44,20	50,86	1 132
	3	33,98	39,20	45,15	1 109
	4+	32,15	36,70	41,46	608
Övriga kommuner	1	31,14	35,53	41,52	121
	2	31,71	36,27	40,10	154
	3	29,68	33,33	37,43	249
	4+	29,60	33,83	36,91	145
Hela landet	1	38,57	45,45	52,71	93
— huvudstadsregionen	2	34,82	39,58	45,16	878
	3	31,86	36,17	40,55	1 052
	4+	30,26	33,87	38,19	563
Huvudstadsregionen	1	51,52	62,50	71,21	559
	2	45,00	50,80	58,33	408
	3	41,67	45,77	50,20	306
	4+	39,00	42,16	46,84	190
Helsingfors	1	53,33	64,81	72,26	468
	2	45,45	52,38	59,46	341
	3	41,84	46,54	52,00	199
	4+	39,51	43,01	48,23	111
H:fors-1	1	56,00	68,33	79,17	100
	2	47,37	53,33	62,50	84
	3	44,20	48,98	56,86	36
	4+	38,89	44,72	51,82	26
H:fors-2	1	53,79	65,71	73,08	155
	2	47,37	53,85	59,77	114
	3	43,44	47,66	53,06	55
	4+	41,39	45,00	48,30	32
H:fors-3	1	53,57	63,33	69,83	163
	2	43,98	49,48	56,81	102
	3	39,78	45,83	50,37	68
	4+	38,66	41,94	45,30	36

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
H:fors-4	1	44,79	58,06	66,25	50
	2	42,07	50,25	58,00	41
	3	40,24	43,86	47,84	39
	4+	36,36	40,70	42,94	17
Esbo + Grankulla	1	47,78	55,56	61,29	46
	2	43,62	46,94	51,02	30
	3	43,07	45,49	49,15	52
	4+	39,19	42,86	45,45	43
Vanda	1	47,06	53,58	60,00	45
	2	41,67	45,74	47,08	37
	3	39,83	44,00	46,67	55
	4+	37,22	40,51	42,80	36
Ramkommuner	1	42,20	47,27	52,71	60
	2	39,22	42,72	47,27	60
	3	36,30	39,37	43,93	78
	4+	34,48	38,22	41,56	45
Åbo	1	43,33	50,00	56,25	87
	2	40,61	44,44	48,91	90
	3	33,77	36,84	39,47	90
	4+	29,57	33,52	38,19	36
Tammerfors	1	44,12	51,52	56,55	108
	2	36,17	42,27	49,56	98
	3	33,79	38,85	42,59	71
	4+	34,04	36,04	39,04	34
Björneborg	1	41,20	47,50	53,85	21
	2	39,52	34,88	39,59	15
	3	30,70	36,12	37,96	21
	4+	28,07	31,18	33,13	7
Lahtis	1	35,76	42,42	48,08	53
	2	34,38	39,10	44,13	44
	3	33,00	36,35	40,37	35
	4+	31,16	34,38	36,51	23
Jyväskylä	1	42,03	51,43	63,46	31
	2	40,12	47,27	52,97	35
	3	38,21	42,86	46,80	35
	4+	29,00	39,42	41,17	17
Kuopio	1	45,31	57,69	61,54	28
	2	38,45	45,11	45,71	30
	3	34,68	38,13	43,33	38
	4+	34,65	39,32	40,79	11
Vasa	1	44,92	50,00	52,58	20
	2	39,36	46,29	49,80	27
	3	30,20	37,00	44,55	26
	4+	33,06	36,06	38,41	10

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Uleåborg	1	43,33	51,33	58,70	56
	2	37,55	40,74	44,19	42
	3	34,15	39,13	41,35	53
	4+	32,12	33,80	37,61	29
Kouvola	1	38,75	41,72	45,79	15
	2	35,36	36,67	38,70	14
	3	30,80	36,19	37,20	13
	4+	30,00	30,90	35,81	8
Villmanstrand	1	40,74	46,36	52,72	22
	2	37,40	46,00	47,62	11
	3	36,36	40,18	41,00	12
	4+	33,57	36,28	37,50	11
Seinäjoki	1	42,65	47,81	50,70	13
	2	33,31	38,38	41,76	9
	3	32,18	35,36	39,83	20
	4+	32,97	37,34	37,61	6
Rovaniemi	1	46,45	49,06	52,63	14
	2	38,37	43,00	43,47	10
	3	29,51	33,36	40,70	13
	4+	31,40	33,50	34,47	6
Över 100 000 invånare	1	48,36	57,40	68,00	809
	2	41,94	47,62	55,27	638
	3	37,49	42,22	47,46	515
	4+	35,31	40,00	44,72	288
60 000—100 000 invånare	1	41,67	47,50	57,83	133
	2	36,58	41,46	47,27	124
	3	34,14	38,79	43,44	129
	4+	31,16	34,65	38,73	58
20 000—59 999 invånare	1	40,00	46,45	51,72	334
	2	35,09	40,00	45,25	299
	3	32,79	37,50	41,67	356
	4+	31,54	34,70	39,13	204
Under 20 000 invånare	1	32,29	37,65	43,10	220
	2	31,67	35,94	39,11	225
	3	29,25	33,10	36,84	358
	4+	28,77	32,47	35,71	203

Bilaga 6

Statistikcentralen / Hyresenkät APRIL 1994.
Spridningstal för hyror i frittfinansierade flervåningshus och radhus.
mk/m^2/mån

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Hela landet	1	32,57	40,56	51,72	979
	2	30,80	37,19	43,84	1 044
	3	28,14	33,40	38,92	1 119
	4+	26,59	31,85	37,48	830
Städer	1	34,00	42,19	53,35	859
	2	31,25	37,89	45,00	877
	3	29,49	34,48	40,09	872
	4+	27,40	32,83	38,44	648
Övriga kommuner	1	27,78	32,12	36,47	120
	2	28,42	34,36	38,70	167
	3	25,84	30,46	34,72	247
	4+	24,44	27,75	33,06	182
Hela landet	1	30,59	36,93	47,06	627
— huvudstadsregionen	2	29,47	35,14	40,74	716
	3	27,12	31,87	36,74	855
	4+	25,06	29,05	34,38	570
Huvudstadsregionen	1	38,90	45,76	64,00	352
	2	35,90	41,67	51,02	328
	3	33,94	40,00	45,40	264
	4+	32,48	36,48	43,55	260
Helsingfors	1	39,00	47,00	65,38	274
	2	35,64	42,27	51,32	278
	3	33,82	38,84	44,83	177
	4+	31,12	35,54	42,91	169
Esbo	1	40,00	47,58	57,78	46
	2	35,79	41,67	50,12	22
	3	34,80	42,73	48,07	42
	4+	33,23	43,47	46,10	45
Vanda	1	36,42	40,69	44,49	30
	2	36,94	39,00	43,11	26
	3	33,30	39,83	43,93	45
	4+	33,46	35,45	40,02	44
Åbo	1	32,69	43,33	51,52	65
	2	32,63	38,31	44,44	48
	3	28,77	33,87	38,98	59
	4+	26,70	31,50	35,82	36

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
Tammerfors	1	31,97	46,38	56,52	49
	2	27,84	34,32	42,55	80
	3	29,90	35,88	42,34	46
	4+	28,67	32,46	38,16	26
Björneborg	1	32,00	41,67	47,69	18
	2	25,00	32,21	39,50	21
	3	23,49	32,46	33,33	13
	4+	21,70	30,19	30,22	9
Lahtis	1	37,50	47,06	54,55	19
	2	28,84	30,63	42,60	22
	3	28,46	31,32	36,30	23
	4+	26,70	29,42	32,34	20
Jyväskylä	1	33,27	41,62	48,82	27
	2	29,55	38,46	46,15	35
	3	26,57	34,48	38,49	34
	4+	24,88	37,79	41,03	16
Kuopio	1	32,36	39,06	47,06	18
	2	28,13	35,57	43,13	23
	3	30,74	34,38	37,42	18
	4+	24,13	33,05	37,11	9
Vasa	1	30,83	45,00	52,79	18
	2	35,67	39,92	44,78	15
	3	30,03	33,35	39,94	25
	4+	27,50	33,50	36,67	8
Uleåborg	1	34,30	41,60	49,68	38
	2	30,31	33,20	43,56	38
	3	29,53	32,52	35,74	39
	4+	25,21	32,78	34,72	16
Joensuu	1	34,83	40,67	48,86	15
	2	33,00	41,78	47,73	11
	3	29,28	35,90	39,06	14
	4+	25,85	32,48	34,64	12
Rovaniemi	1	35,14	39,29	51,29	10
	2	30,30	36,48	38,44	10
	3	26,32	31,38	31,79	11
	4+	31,20	31,79	33,85	6
Över 100 000 inv.	1	37,67	45,19	58,33	502
	2	33,34	39,78	47,81	492
	3	32,21	37,35	43,75	408
	4+	31,49	35,19	42,62	336
60 000—100 000 inv.	1	33,27	42,31	50,00	82
	2	27,89	35,57	43,29	101
	3	28,07	33,17	38,12	88
	4+	26,28	30,22	37,79	54

Område	antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	st
20 000—59 999 inv.	1	30,83	37,79	48,39	208
	2	30,78	36,68	41,40	214
	3	27,49	31,94	37,83	267
	4+	25,22	30,01	35,62	197
Under 20 000 inv.	1	28,88	32,71	36,93	187
	2	28,44	34,00	37,75	237
	3	26,37	30,83	34,48	356
	4+	23,88	27,65	31,99	243

Bilaga 7

Vissa statistiska uppgifter om bostadsbidraghyrorna i hela landet i oktober 1994

1. Statligt belånade hyresbostäder, flyttningsdag 1.2.1992 eller senare (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	32,21	36,16	41,08	36,87	1 1066
2	30,75	34,35	38,16	34,52	37 792
3	29,14	33,01	37,03	33,11	20 807
4+	27,98	33,06	37,68	32,90	4 807

2. Statligt belånade hyresbostäder, flyttningsdag före 1.2.1992 (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	31,10	34,66	38,86	35,12	3957
2	29,26	32,77	37,00	33,18	13 807
3	27,50	31,08	35,39	31,51	12 478
4+	25,26	30,64	36,93	31,07	3 218

3. Frittfinansierade hyresbostäder, flyttningsdag 1.2.1992 eller senare (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	34,80	43,51	54,05	43,61	19 818
2	30,91	36,62	42,73	36,48	24 905
3	28,42	33,75	39,00	33,29	11 113
4+	25,58	31,17	36,95	30,23	5 480

4. Frittfinansierade hyresbostäder, flyttningsdag före 1.2.1992 (hyra mk/m^2/mån)

Antal rum	undre kvart.	median	övre kvart.	medeltal	st
1	29,69	36,83	45,95	37,91	3 928
2	27,21	32,47	37,99	32,62	5 263
3	25,30	29,79	34,70	29,99	3 381
4+	22,62	27,45	32,91	27,56	1 727