



Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry

Hysesguiden

Lättlästa råd
till hyresgästen och hyresvärden



Innehåll

Inledning	3
Tänk på det här innan du skriver under ett hyresavtal	4
Lämna över bostaden och nycklarna	10
Bostadens skick	12
Hyrans belopp	17
Så här får du använda bostaden	19
Hyresförhållandet slutar	23
Råd och hjälp vid tvister	34

Konsumentförbundet ger utbildning och råd till

- konsumenter
- patienter
- klienter inom social- och hälsovården.

Förbundet övervakar också deras intressen.

Konsumentförbundet rf är
en oberoende medborgarorganisation
som är öppen för alla.

Bli medlem

- på nätet kuluttajaliitto.fi eller
- ta kontakt med byrån.



Inledning

I den här guiden finns information till hyresgästen och hyresvärden.

Hyresvärden äger bostaden och hyr ut den till hyresgästen.

Båda har rättigheter och skyldigheter,
och det är viktigt att veta vilka de är.

Då är det lättare att sköta alla ärenden
och att undvika gräl.

Det är viktigt att hyresgästen läser om de viktiga sakerna
redan innan hen skriver under hyresavtalet.

Hyresavtalet är en överenskommelse
mellan hyresgästen och hyresvärden.

Båda ska göra som det står i avtalet.

Lagen bestämmer det mesta som ska stå i ett hyresavtal,
men hyresgästen och hyresvärden
kan ändå komma överens om många saker.

De kan komma överens till exempel om bostadens skick,
hur mycket hyra hyresgästen ska betala
och när hyran ska höjas.

Hyresvärden och hyresgästen får ändå inte komma överens
om vad som helst.

Lagen bestämmer om många rättigheter och skyldigheter
som man inte kan ändra på.

Avtalet kan till exempel inte minska de rättigheter
som hyresgästen har enligt lagen.

Tänk på det här innan du skriver under ett hyresavtal

Ett hyresavtal bygger på förtroende. Därför är det viktigt att hyresgästen och hyresvärden pratar öppet om alla viktiga saker. Berätta vad du behöver och önskar. Alla avtal är bindande. Därför ska alla som är med i ett avtal göra på det sätt som det står i avtalet. Även muntliga avtal är bindande. Det är inte möjligt att ändra på ett hyresavtal eller att säga upp avtalet på ett sätt som inte stämmer med lagen. Därför är det viktigt att båda parterna, förstår vad de lovar i avtalet. Läs hyresavtalet noga innan du undertecknar det. Om du inte förstår allt som står i avtalet ska du fråga någon som vet mycket om hyresavtal.

De viktigaste överenskommelserna i hyresavtalet handlar om bostaden och bostadens skick. Därför är det viktigt att hyresgästen och hyresvärden tittar på bostaden tillsammans innan de undertecknar avtalet. Skriv upp i vilket skick bostaden är och vad som ska repareras i bostaden.

Minneslista för hyresgästen

- Har hyresvärden rätt hyra ut bostaden?
- Hur långt är hyresavtalet?
Gäller avtalet tills vidare eller är det tidsbundet, det vill säga slutar avtalet att gälla på någon viss dag?
- Hur mycket ska du betala i hyra?
Vad är hyrans förhöjningsgrund? Hyrans förhöjningsgrund berättar hur mycket hyran kan höjas.
- Vilka andra rum i huset får du använda?
Finns det till exempel ett källarförråd, ett vindsförråd, en bastu eller en tvättstuga som du får använda i huset?
Får du också en bilplats eller ett garage tillsammans med bostaden?
- Ingår värme och vatten i bostadens hyra?
- Ska det göras stora reparationer i huset?
- Vilka hushållsmaskiner finns det i bostaden?
Är de i ett bra skick?
- Hur stor är hyresgarantin och på vilket sätt ska den betalas?

Minneslista för hyresvärden

- Har hyresgästen råd att betala hyran?
Ta reda på hyresgästens kreditupplysningar.
- Vilken form har hyresförhållandet?
Avtalet kan vara tidsbundet eller gälla tills vidare.
- Hur ska hyresgarantin skötas?
- Får hyresgästen ha sällskapsdjur i bostaden?
Är det tillåtet att röka i bostaden?
Skriv det som ni kommer överens om i avtalet.
- Berätta för hyresgästen vilka reparationer som kommer att göras i huset.

Gäller avtalet tills vidare eller är det tidsbundet?

Ett hyresavtal kan gälla tills vidare eller vara tidsbundet.

Det är viktigt att du förstår vilket avtal du gör.

Ett avtal som gäller tills vidare

Ett sådant avtal kan du säga upp, det vill säga avbryta, när som helst.

Både hyresgästen och hyresvärden kan säga upp avtalet.

Då slutar hyresförhållandet efter en uppsägningstid.

Hyresgästen ska betala hyra också för uppsägningstiden.

Det är också möjligt att ha ett uppsägningsvillkor i ett avtal som gäller tills vidare.

Med uppsägningsvillkoret är det möjligt att bestämma när avtalet tidigast kan sägas upp.

Ett tidsbundet avtal

Ett sådant avtal gäller fram till den dag som står på avtalet.

Avtalet kan inte sägas upp tidigare.

Det finns undantag till den här regeln, men det är ändå svårt att avbryta ett tidsbundet avtal.

Ett hyresavtal kan också ha en **blandad form**.

Då är avtalet först tidsbundet och sedan gäller det tills vidare.

Avtalet kan ändra form till exempel när det gällt i ett år.



Så här gör du ett hyresavtal

Det är viktigt att göra ett skriftligt hyresavtal.

I avtalet ska skrivas allt det som hyresvärden och hyresgästen kommer överens om.

Om man vill göra ett avtal muntligt det vill säga utan ett skriftligt avtal, kan avtalet endast gälla tills vidare.

Om hyresvärden och hyresgästen bara har ett muntligt avtal kan det senare vara svårt att bevisa vad de kommit överens om.

Det är hyresgästen och hyresvärden som gör hyresavtalet. De är hyresavtalets parter.

Även en person som är yngre än 18 kan hyra en bostad om personens vårdnadshavare har gett sitt tillstånd.

Det här ska hyresvärden ta reda på.

Hyresgästen och hyresvärden kan skriva hyresavtalet själv men de kan också använda färdiga blanketter.

Ätminstone det här ska skrivas i hyresavtalet:

- Hyresgästens och hyresvärdens uppgifter (namn, födelsedatum, adress, telefonnummer och e-postadress)
- Hyresbostadens exakta adress
- Andra rum som hyresgästen får använda (till exempel ett källarförråd, vindsförråd eller bilplats)
- hyresgarantin
- hyrans belopp och förhöjningsgrund (förhöjningsgrunden berättar hur mycket hyran kan höjas)
- tidpunkten när hyran kan höjas
- avgifter som hyresgästen ska betala utöver hyran (till exempel avgift för bastun, vatten, el, värme och bilplats).

Kontrollera att både hyresgästens och hyresvärdens uppgifter är rätt. Du behöver uppgifterna till exempel om du säger upp avtalet.

Hyresgarantin

I hyresavtalet finns ofta ett villkor som bestämmer att hyresgästen ska ge en garanti. Garantin är vanligen pengar. Garantin används för att se till att hyresgästen gör på det sätt som hyresgästen och hyresvärden har kommit överens om.

Om garantin är pengar, kan garantin vara lika stor som hyran för 1–3 månader.

Hyresgästen får vanligen hyresgarantin tillbaka när hyresgästen flyttar bort. För få tillbaka garantin måste hyresgästen betala alla avgifter och ta väl hand om bostaden. Om hyresgästen till exempel inte betalar sin hyra kan hyresvärden ta pengarna från garantin.

Hyresvärden kan också använda hyresgarantin för att betala andra kostnader.

Om hyresgästen till exempel har sönder diskmaskinen kan hyresvärden ta ersättningen från hyresgarantin. Det lönar sig att komma överens om att garantin gäller alla obligatoriska avgifter för bostaden, det vill säga sådana avgifter som hyresgästen måste betala, till exempel elräkningen.

När hyresgästen och hyresvärden kommer överens om hyresgarantin kommer de också överens om på vilket sätt och när hyresgästen ska ge garantin. Hyresgästen får inte använda bostaden innan hen har gett en garanti. Om hyresgästen inte ger garantin kan hyresvärden häva avtalet. Att häva avtalet betyder att man avslutar avtalet genast utan uppsägningstid.

Lämna över bostaden och nycklarna

Inspektion av bostaden

Det är väldigt bra om hyresgästen och hyresvärden inspekterar bostaden innan de skriver under avtalet. Vid inspektionen tittar hyresgästen och hyresvärden på bostaden tillsammans. De skriver också ett protokoll om inspektionen. Protokollet är ett papper där det står i vilket skick bostaden är och vilka fel det finns i den. Det är också bra att ta fotografier av bostaden och felen. I protokollet skrivs också datum för den dag då hyresvärden och hyresgästen inspekterade bostaden. Båda ska skriva under protokollet. Båda får också ett eget exemplar av protokollet. Det är viktigt att hyresgästen och hyresvärden sparar protokollet så länge som hyresavtalet gäller.

Om hyresgästen får bostaden för sent

Bostaden ska överlåtas till hyresgästen, det vill säga ges till hyresgästen, på den första dagen som hyresavtalet gäller. Så är det om hyresgästen och hyresvärden inte har kommit överens om annat. Om de kommit överens om att hyresgästen får bostaden senare ska det skrivas i avtalet.

Hyresvärden ska betala en ersättning till hyresgästen om hyresgästen får börja använda hela bostaden eller en del av bostaden för sent. Hyresgästen behöver inte betala hyra för de dagar som hyresgästen inte får använda bostaden.



Nycklarna

Hyresvärden ska ge tillräckligt många nycklar till hyresgästen. Det är bra att ge minst tre nycklar till bostaden. Om det bor många människor i bostaden, behövs fler nycklar.

Hyresgästen har ansvar för nycklarna och ska sköta om dem under hela den tid som hyresavtalet är gällande.

Om en nyckel tappas bort ska hyresgästen betala för en ny nyckel. Om någon kan hitta nyckeln eller om bostadens adress står på nyckeln måste bostadens lås serieläggas på nytt. Då ändras låset på ett sådant sätt att de gamla nycklarna inte längre fungerar. Hyresgästen ska betala alla kostnader om bostadens lås måste ändras på grund av hyresgästen.



Bostadens skick

Hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om bostadens skick ganska fritt.

De kan komma överens om i vilket skick bostaden ska vara när hyresavtalet börjar och slutar.

Vanligen ska bostaden vara i ett sådant skick som hyresgästen väntar sig att den ska vara.

Bostadens ålder och de andra bostäderna i samma område påverkar vad hyresgästen kan vänta sig av bostaden.

Bostaden ska vara i ett sådant skick att det är hälsosamt att bo i den.

Bostaden ska fylla de krav som bestämts för hälsosamt boende.

Kraven gäller till exempel luften och temperaturen inomhus och buller.

Dessutom ska bostaden ha uppvärmning och de hushållsapparater och anslutningar som behövs.

Det ska finnas till exempel ett kylskåp, en spis och en antennanslutning i bostaden.

En bostad kan också hyras ut utan hushållsapparater.

Hyresgästen och hyresvärden kan också komma överens i hyresavtalet om att

det är hyresgästen som ska sköta om att hushållsapparaterna hålls i skick och om att de underhålls, om det behövs.

Oftast är det ändå hyresvärden som ansvarar för hushållsapparaterna.

Till exempel om bostadens kylskåp går sönder ska hyresvärden skaffa ett fungerande kylskåp.

Rätt till sänkt hyra och ersättning

Hyresgästen har rätt att få ersättning om

- hyresgästen inte kan använda bostaden
- bostaden inte är i ett sådant skick som hyresgästen och hyresvärden kommit överens om.

Ersättningen kan handla om att hyresgästen betalar lägre hyra, eller ingen hyra alls för den tiden.

Den lägre hyran räknas ut enligt hur stort besvär hyresgästen råkar ut för när hen inte kan använda en del av bostaden. Det är väldigt besvärligt om hyresgästen inte kan använda toaletten, men mindre besvärligt om hen inte kan använda ett vanligt rum. Om hyresgästen inte kan bo i bostaden behöver hen inte betala hyra för den tiden.

Orsaken kan vara till exempel en renovering i huset.
Om hyresgästen har sina saker i bostaden medan hen är borta från den, kan det hända att hyresgästen måste betala hyra för lagringen av sakerna.

Hyresgästen kan få ersättning om hyresvärden skadar bostaden under renoveringen.

Sköta om bostaden

Hyresgästen ska sköta om bostaden.
Om hyresgästen skadar bostaden ska hen betala för skadan.
Hyresgästen ska betala för skadan även om den var ett misstag.
Hyresgästen ska också betala om skadan orsakats av en försummelse.
Försummelse betyder att hyresgästen inte sköter om bostaden.

Hyresgästen behöver inte betala ersättning för normalt slitage i bostaden.
Normalt slitage är till exempel små skråmor i golvet och spåren efter tavlor på väggarna.

Skador som orsakas av sällskapsdjur och rökning är vanligen också normalt slitage.
Det är okej att djur gör lite skråmor i golvet.
Men om katten klöst på tapeter eller om hunden tuggat på någonting i bostaden är det inte normalt slitage.
Hyresgästen måste kanske betala ersättning för det.

Om hyresavtalet förbjuder hyresgästen att ha djur och röka i bostaden ska hyresgästen betala alla skador som djuren eller tobaksröken orsakar.



Reparationer och ändringsarbeten

Hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om att bostaden ska renoveras eller repareras.
Hyresgästen får inte reparera eller renovera bostaden utan att hyresvärden gett lov att göra det.
Hyresgästen får till exempel inte måla bostaden utan lov.

Om det finns ett fel i bostaden som måste repareras snabbt får hyresvärden göra reparationen genast.
Hyresvärden får sköta om och reparera bostaden också annars, om det inte orsakar besvär för hyresgästen.
Hyresvärden ska berätta för hyresgästen att bostaden ska skötas om eller repareras 14 dagar innan arbetet börjar.
Om renoveringen orsakar stort besvär för hyresgästen ska hyresvärden berätta om renoveringen 6 månader tidigare.

Hyresgästens skyldighet att informera hyresvärden

Om hyresgästen hittar ett fel eller en brist i bostaden ska hen genast berätta om det för hyresvärden.

Hyresgästen och hyresvärden kan komma överens om att det är hyresgästen som sköter om att bostaden hålls i skick.

Då behöver hyresgästen inte berätta för hyresvärden om hyresgästen reparerar bostaden.

Det är ändå bra att hyresgästen och hyresvärden kommer överens om hur bostaden ska repareras och vilka verktyg och material som används.

Hyresgästen ska berätta för hyresvärden om bostaden kommer att vara tom en lång tid.

Hyresgästen ska berätta för hyresvärden till exempel om hyresgästen flyttar till ett annat ställe för en kort tid.

Då kan hyresvärden övervaka att bostaden hålls i skick.

Om hyresgästen gör en lång semesterresa behöver hen inte berätta om den för hyresvärden.

Hyresvärdens rätt att komma in i bostaden

Hyresvärden har rätt att komma in i bostaden under den tid som bostaden är uthyrd endast om det finns en särskild orsak till det.

Hyresvärden har rätt att komma in i bostaden om

- bostaden måste repareras
- om det görs underhållsarbeten i bostaden och hyresvärden måste övervaka arbetet
- hyresvärden vill sälja eller hyra ut bostaden

och vill därför visa den.

Hyresvärden ska komma överens med hyresgästen på förhand

när hyresvärden kommer till bostaden.

Om hyresgästen inte alls släpper in hyresvärden i bostaden kan hyresvärden be om hjälp av polisen.



Hyrans belopp

Hyresgästen och hyresvärden kan komma överens om hur mycket hyresgästen ska betala i hyra.

När en bostad får en ny hyresgäst, görs alltid ett helt nytt avtal för den nya hyresgästen.

Det kan betyda till exempel att den nya hyresgästen betalar mer i hyra än den som bodde i bostaden tidigare.

Finlands lag bestämmer inte hur hög hyran får vara.

Hyran får ändå inte vara mycket högre än de hyror som betalas för andra likadana bostäder i samma område.

Det är vanligen hyresvärden som betalar kostnaderna till exempel om bostaden blir sliten, om den behöver repareras och för att soporna förs bort från bostaden.

Det är också möjligt att komma överens om att det är hyresgästen som betalar de här kostnaderna. Då är hyran mindre.

Alla kostnader hör till hyran om det inte står annat i hyresavtalet.

Till exempel vattenavgiften hör till hyran om inte hyresvärden och hyresgästen kommit överens om annat.

Det är viktigt att göra ett skriftligt avtal om allt som hyresgästen och hyresvärden kommer överens om.

Hyran kan justeras, det vill säga ändras

När hyran justeras, betyder det nästan alltid att hyran blir högre.

Hyresgästen och hyresvärden kan komma överens om att hyran justeras, om

- hyresavtalet gäller tills vidare
- hyresavtalet är tidsbundet och gäller tre år eller mer.

Det är bra att komma överens om justeringen av hyran i hyresavtalet. Det är också möjligt att komma överens om det på något annat sätt. Om hyresgästen och hyresvärden inte har samma åsikt om den här saken kan hyresvärden säga upp avtalet. Då ska hyresvärden följa uppsägningstiden. Hen kan inte höja hyran innan uppsägningstiden tar slut.

När hyresvärden höjer hyran måste hen ha en grund, det vill säga en orsak som hyresvärden och hyresgästen kommit överens om tidigare. Grunden kan vara till exempel kostnaderna för skötseln av bostaden, en höjning i euro eller en höjning i procent. Hyresvärden och hyresgästen ska komma överens på förhand om att hyran höjs. Höjningen får inte vara för stor.

Det är möjligt att ta reda på om höjningen av hyran är för stor med hjälp av en domstol eller konsumenttvistenämnden

En domstol eller konsumenttvistenämnden kan undersöka om hyran höjts på det sätt som lagen bestämmer. Saken undersöks om hyresgästen eller hyresvärden ber om det.

Så här får du använda bostaden

Hyresgästens familj får bo i bostaden tillsammans med hyresgästen utan hyresvärdens tillstånd. Med familj avses hyresgästens sambo eller make och familjens barn. Familjens barn kan vara gemensamma eller någon av makarnas barn.

Om den andra maken flyttar bort ansvarar den make som blir kvar i bostaden för hyran och för de andra avgifterna för bostaden. Den som bor kvar i bostaden ansvarar för avgifterna även om hen inte har gjort hyresavtalet.

Underuthyrning

Underuthyrning betyder att hyresgästen hyr ut en del av bostaden till en annan människa. Hyresgästen får hyra ut hälften av bostaden till en annan människa om det inte orsakar problem. Hyresgästen behöver inte hyresvärdens lov för underuthyrning. Den nya hyresgästen kallas underhyresgäst. Den gamla hyresgästen kallas huvudhyresgäst.

Hyresgästen och underhyresgästen har ett underhyresförhållande.

Underhyresförhållandet har en annan uppsägningstid än huvudhyresförhållandet.

Parterna i ett huvudhyresförhållande är hyresvärden och hyresgästen.

Uppsägningstiderna vid underhyresförhållande:

- **När underhyresgästen säger upp avtalet** är uppsägningstiden 14 dagar.
- **När huvudhyresgästen säger upp avtalet** är uppsägningstiden 1 eller 3 månader.
Om underhyresförhållandet har varat i mindre än ett år är uppsägningstiden 1 månad.
Om underhyresförhållandet har varat i mer än ett år är uppsägningstiden 3 månader.

Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand betyder att hyresgästen hyr ut hela bostaden till en annan människa. Då uppkommer ett hyrförhållande i andra hand.

Hyresgästen måste ha hyresvärdens lov till uthyrning i andra hand. Det är bra att skriva in överenskommelsen om uthyrning i andra hand till exempel i hyresavtalet.



Överlåtelse av hyresrätten

Överlåtelse av hyresrätten innebär att hyresgästen flyttar bort från bostaden och låter någon annan flytta in i bostaden. Hyresgästen måste ha hyresvärdens lov att överlåta sin rätt att hyra bostaden om det inte står i hyresavtalet. Om hyresgästen överlåter sin rätt att hyra bostaden till någon annan utan hyresvärdens lov får hyresvärden avsluta avtalet genast. Hyresgästen får ändå överföra sin hyresrätt till en familjemedlem som redan bor i bostaden.

Hyresvärden dör eller en ny person blir hyresvärd av någon annan orsak

Om en ny person blir hyresvärd,
blir det ingen ändring i hyresgästens situation.

En ny person kan bli hyresvärd
till exempel om bostaden blir såld.

Om hyresvärden dör,
flyttas bostaden till en ny ägare
genom arv eller testamente.

Bostadens nya ägare ska följa hyresavtalet.
Om den nya ägaren vill säga upp avtalet
måste hen följa uppsägningstiden.
Uppsägningstiden räknas ut för hela den tid
som hyresgästen bott i bostaden.
Den nya ägaren måste också följa hyrans förhöjningsgrund.
Hyrans förhöjningsgrund berättar
hur mycket hyran kan höjas.

Hyresgästen dör

Hyresavtalet gäller
även om hyresgästen dör.
Efter att hyresgästen dött fortsätter avtalet
på så sätt att den som hyr bostaden
är hyresgästens dödsbo.
Dödsboet är de människor
som får hyresgästens arv.
Om dödsboet vill säga upp hyresavtalet
ska det följa den vanliga uppsägningstiden.

Hyresförhållandet slutar

Ett hyresförhållande kan sluta på tre olika sätt:

1. avtalet sägs upp
2. det tidsbestämda avtalet slutar på den dag
som man kommit överens om
3. avtalet hävs.

Första sättet: hyresavtalet sägs upp

**Ett avtal som gäller tills vidare slutar
när hyresvärden eller hyresgästen säger upp det.**

Uppsägningstiden beror på vem det är som säger upp avtalet:

- **När hyresgästen säger upp avtalet,**
är uppsägningstiden högst en månad.
Uppsägningstiden kan också vara kortare.
- **När hyresvärden säger upp avtalet**
är uppsägningstiden 3 eller 6 månader.
Om hyresförhållandet har varat i mindre än ett år
är uppsägningstiden 3 månader.
Om hyresförhållandet har varat i mer än ett år
är uppsägningstiden 6 månader.

Uppsägningstiden räknas från den sista dagen
i den månad så den ena parten
får ett skriftligt meddelande
om att avtalet sägs upp.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet
ska hen berätta uppsägningens orsak
och tiden när hyresförhållandet slutar.
Hyresvärden ska också ha en sådan orsak
till uppsägningen som kan godkännas.

Den som säger upp avtalet ska kunna bevisa att hen gjort så

Den som säger upp ett hyresförhållande ska göra det på så sätt att hen kan bevisa senare att hen sagt upp avtalet.

Om till exempel hyresgästen säger muntligen till hyresvärden att hyresgästen säger upp avtalet, måste hyresvärden skriva under att hen fått veta om uppsägningen.

Den andra möjligheten är att det finns ett utomstående vittne på plats som hör att hyresgästen säger upp avtalet. Ibland ber man en stämningsman vara vittne. Stämningsmannen arbetar vid tingsrätten.

Det är också möjligt att berätta om uppsägningen med e-post, textmeddelande eller ett brev med postens mottagningsbevis. Då ska den som får meddelandet också kvittera meddelandet eller svara att hen fått meddelandet och läst det.



Ett tidsbestämt avtal kan ha ett villkor som bestämmer när avtalet får sägas upp

Ett avtal som gäller tills vidare kan ha ett uppsägningsvillkor. Då står det i avtalet när det får sägas upp tidigast.

Avtalet kan gälla tills vidare men det kan sägas upp till exempel först om tolv månader. Då kan avtalet inte sägas upp före den dag som bestämts. Om hyresgästen eller hyresvärden gör så, bryter hen mot avtalet. Då ska hen betala en ersättning till den andra parten.

Andra sättet: avtalet är tidsbestämt och slutar gälla på den dag som man kommit överens om

Ett tidsbestämt avtal slutar gälla på den dag som står på hyresavtalet.

Det är inte möjligt att säga upp ett tidsbestämt avtal tidigare.

Ett tidsbestämt avtal kan ändå sluta gälla tidigare om hyresgästen och hyresvärden kommer överens om det tillsammans.

Avtalet kan också sluta gälla om hyresvärden eller hyresgästen bryter mot avtalet.

Avtalet kan också sluta gälla om en domstol bestämmer så.

Ibland kan en domstol ge hyresgästen möjlighet att säga upp ett tidsbestämt avtal.

Hyresgästen kan befrias från ett tidsbestämt avtal till exempel i de här situationerna:

- Hyresgästen kan inte längre bo i bostaden eftersom hyresgästen eller en familjemedlem har blivit sjuk eller skadad.
- Hyresgästen måste flytta till en annan ort för att studera.
- Hyresgästen eller hens make får jobb på en annan ort.

Domstolen kan också ge hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet om hyresvärden har en likadan orsak. Då ska alla följa de uppsägningstider som lagen bestämmer.

Om hyresgästen får möjlighet att säga upp avtalet i förtid kan hyresgästen bli tvungen att betala en ersättning till hyresvärden.

Samma gäller hyresvärden om hyresvärden befrias från avtalet innan avtalet slutar gälla.

Så här slutar ett avtal av blandad form att gälla

Ett avtal av blandad form är först tidsbestämt och gäller sedan tills vidare.

Avtalet blir annorlunda till exempel efter ett år.

Det är oftast inte möjligt att säga upp avtalet medan det är tidsbestämt.

Det är möjligt att säga upp avtalet först när det förändras och börjar gälla tills vidare.



Tredje sättet: hyresavtalet slutar gälla för att det hävs

Att ett hyresförhållande hävs betyder att hyresförhållandet slutar genast att gälla utan uppsägningstid.
Det händer sällan.
Ett avtal kan hävas endast i de fall som lagen bestämmer.

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden får häva ett hyresavtal om

- hyresgästen låter bli att betala hyran i minst två månaders tid
- hyresgästen överlåter avtalet till någon annan
- hyresgästen låter någon annan använda bostaden
- hyresgästen sköter om bostaden dåligt
- hyresgästen ofta stör grannarna.

Grannarna kan bli störda till exempel genom hög musik, buller och fester.
Det är väldigt störande om bullret är på natten.

Ett hyresförhållande får inte hävas på grund av vanliga ljud.
Vanliga ljud är till exempel när man går eller pratar på vanligt sätt.
Man får också gå i duschen och på toaletten när som helst, också på natten.

Hyresvärden ska oftast berätta för hyresgästen att avtalet kommer att hävas

Hyresvärden måste varna hyresgästen på förhand
om hyresvärden vill häva avtalet
för att hyresgästen uppför sig dåligt, till exempel om

- hyresgästen stör grannarna
- hyresgästen sköter bostaden dåligt
- hyresgästen bryter mot ordningsreglerna eller bestämmelserna om hälsa
- hyresgästen använder bostaden på något annat sätt
- än vad som står i hyresavtalet.

Det är viktigt att varna hyresgästen.

Om hyresgästen får en varning och slutar att uppföra sig dåligt får hyresvärden inte häva hyresavtalet.

Hyresvärden ska ge varningen till hyresgästen på så sätt att hyresvärden kan bevisa efteråt att hen gett en varning.

Därför ska hyresgästen kvittera varningen, det vill säga underteckna att hen fått varningen.
Man kan också kalla ett vittne, det vill säga en annan person, till platsen.

Hyresvärden behöver inte varna hyresgästen på förhand
om hyresvärden häver avtalet
av de här orsakerna:

hyresgästen betalar inte hyra
hyresgästen överlåter hyresavtalet till någon annan
hyresgästen låter någon annan använda bostaden.

Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet om

- bostaden är farlig för hyresgästens hälsa
- överlåtelsen av bostaden blir försenad och hyresgästen inte får bostaden i tid
- bostaden inte är i det skick som hyresvärden och hyresgästen kommit överens om
- bostaden blir i dåligt skick och det inte är hyresgästens fel.

Till exempel om det finns mögel i bostaden får hyresgästen häva avtalet.

Om bostaden blir i dåligt skick på grund av det som hyresgästen själv gör får hyresgästen inte häva avtalet.

Hyresgästen får inte heller häva avtalet om felen är små eller om felen repareras tillräckligt snabbt.

Den som häver hyresavtalet ska alltid berätta för den andra om det

Den som häver ett hyresavtal ska alltid ge ett meddelande om hävning av hyresavtalet till den andra parten. Meddelandet ska ges skriftligt.

I meddelandet ska det stå

- varför hyresavtalet hävs
- när hyresförhållandet tar slut.

Meddelandet om hävning av hyresavtalet ska ges på så sätt att man kan bevisa efteråt att man gett ett sådant meddelande.

Ersättning när hyresförhållandet hävts

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen om hyresförhållandet hävs av en orsak som beror på hyresgästen.

En sådan orsak kan vara att hyresvärden måste betala extra kostnader för att hyresgästen inte betalar hyran eller att hyresvärden måste leta efter en ny hyresgäst till bostaden.

Det fungerar också tvärtom på samma sätt.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden om hyresförhållandet hävs av en orsak som beror på hyresvärden.

Om hyresvärden till exempel varit vårdslös eller skött saker dåligt kan hyresgästen få ersättning av hyresvärden. Hyresgästen kan få pengar för att söka en ny bostad och flytta till den.

Vraka hyresgästen

Ibland stannar hyresgästen kvar i en bostad efter att hyresavtalet slutat gälla.

Då är det möjligt att vraka hyresgästen, det vill säga köra bort hyresgästen från bostaden.

Hyresvärden får inte vraka hyresgästen själv utan det krävs ett beslut av domstol.

Därefter kommer en tjänsteman från Utsökningsverket och vrakar hyresgästen.



Flyttdagen

Flyttdagen kan stå i hyresavtalet.

Flyttdagen är dagen då hyresgästen ska flytta bort från bostaden.

Om flyttdagen inte står i avtalet är flyttdagen den följande vardagen som kommer efter att hyresavtalet slutar gälla.

Hyresavtalet kan sägas upp till exempel så att uppsägningstiden slutar den sista januari.

Då är flyttdagen den första februari om den här dagen inte är en lördag, söndag eller helg.

Återbetalning av hyresgarantin

När hyresavtalet börjar gälla

betalar hyresgästen vanligen en hyresgaranti.

När hyresgästen flyttar bort får hen pengarna tillbaka.

Hyresgästen får hyresgarantin tillbaka om

- hyresgästen har skött om bostaden bra
- hyresgästen gjort slutstädningen i bostaden
- hyresgästen betalat hyran och de övriga avgifterna.

Hyresvärden ska betala hyresgarantin till hyresgästen genast när hen kontrollerat att allting är i ordning i bostaden.

Om hyresgästen inte har gjort det som hen ska får hyresvärden behålla hela garantin eller en del av den. Hyresvärden kan använda garantin för att betala kostnader som hyresgästen orsakat.

Till exempel om hyresgästen har skadat bostaden kan hyresvärden betala renoveringen med garantin.

Hyresvärden får ändå inte använda garantin för att betala för reparationer som orsakas av normalt slitage av bostaden. Normalt slitage är till exempel små skråmor och spår efter tavlor på väggen.





Råd och hjälp vid tvister

Konsumentförbundets boenderådgivning

hjälpes hyresgäster och hyresvärdar.

Råden kostar ingenting.

Ring till numret 040 92 33 844.

Telefontjänstens öppettider

finns på vår webbplats

www.kuluttajaliitto.fi/se.

Konkurrens- och konsumentverkets konsumentrådgivning

hjälpes om det uppstår problem med en hyresbostad.

Den ger också råd

om en konsument och ett företag råkar i tvist.

Råden kostar ingenting.

Rådgivningens kontaktinformation finns på webbsidan

www.kkv.fi/sv/konsumentarenden/konsumentradgivning/.

Om det uppstår en tvist som gäller en hyresbostad är det bra att hyresvärden och hyresgästen försöker komma överens om sakerna tillsammans.

Om det inte lyckas, kan tvisten föras till konsumenttvistenämnden eller domstolen och avgöras där.

Konsumenttvistenämnden

kan behandla en tvist

mellan hyresvärden och hyresgästen

och föreslå en lösning.

Hyresvärden och hyresgästen behöver ändå inte göra som nämnden säger.

Nämndens förslag kostar ingenting.

Domstolen

ger ett avgörande som är bindande

och som man måste följa.

Det är möjligt att söka ändring på avgörandet.

Behandlingen av en tvist i domstolen kostar pengar.

De jurister som deltar i behandlingen kostar också.

Det är i allmänhet den som förlorar en tvist som måste betala båda parternas kostnader för rättegången.

*Katten klöste sönder tapeterna – vem betalar renoveringen?
Är det möjligt att avsluta ett tidsbestämt hyresavtal?*

Hyresguiden

Lättlästa råd till hyresgästen och hyresvärden

Den här guiden berättar om att hyra en bostad.
I guiden finns lättläst information
om hyresgästens och hyresvärdens
rättigheter och skyldigheter.
Hyresvärden är den som äger en bostad
och hyr ut den till hyresgästen.

Guiden berättar också om

- vad lagen bestämmer om boende på hyra
- vad det är möjligt att skriva i hyresavtalet
- hur man avslutar ett hyresförhållande.

Guiden är avsedd
för hyresgästen och hyresvärden.

Konsumentförbundet har gett råd till hyresgäster och hyresvärdar
under en lång tid.

Vi ger information på lättläst svenska och lättläst finska
och på svenska, finska och engelska.

Guiderna finns på Konsumentförbundets webbplats
www.kuluttajaliitto.fi.



KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET



LÄTTLÄST

Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry 2021

ISBN 978-952-9787-30-2 (nid.)

ISBN 978-952-9787-31-9 (pdf)