



# HYRESGUIDE



**KULUTTAJALIITTO  
KONSUMENTFÖRBUNDET**

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Inledning                                 | 3  |
| Innan hyresavtalet ingås                  | 6  |
| Överlämning av lägenheten och nycklarna   | 11 |
| Bostadslägenhetens skick                  | 13 |
| Hyrans storlek                            | 20 |
| Användning av lägenheten under hyrestiden | 24 |
| Upphörande av hyresförhållandet           | 28 |
| Råd och hjälp vid konfliktsituationer     | 38 |

*Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet rf är Finlands enda allmänna intressebevaknings-, utbildnings- och rådgivningsorganisation för konsumenter, patienter och användare av social- och hälsovårdstjänster. Konsumentförbundet är en oberoende och för alla öppen medborgarorganisation. Du kan bli medlem i Konsumentförbundet på förbundets webbplats [kuluttajaliitto.fi](http://kuluttajaliitto.fi) eller genom att kontakta förbundets kansli.*

ISBN 978-952-9787-32-6 (nid.)

ISBN 978-952-9787-33-3 (pdf)

3:e uppdaterade versionen

Lagstiftningsdelen uppdaterad i slutet av 2021.

Bilder: Freepik och Unsplash



## Inledning

Hyresavtalet är ett avtal mellan hyresgästen och hyresvärden som förutom lagstiftningen påverkas av vad parterna sinsemellan har kommit överens om. Hyresvärden och hyresgästen kan relativt fritt komma överens om flera villkor som berör hyresförhållandets innehåll, såsom till exempel bostadens skick, fördelning av underhållsansvaret samt hyrans storlek och höjning av den.

Lagstiftningen i sin tur medför rättigheter och skyldigheter för både hyresvärden och hyresgästen om vilka man i regel inte kan avtala annat. Meningen är att man inte kan försämma hyresgästens rättigheter genom avtal. Till dem hör bland annat förordningar beträffande hävning av hyresavtal, uppsägningsförfarande

och höjning av hyran. Därutöver har Konsumentförbundet tillsammans med andra aktörer utgivit regler beträffande god hyressed.

Syftet med denna guide är att ge råd och anvisningar för både hyresgästen och hyresvärden. Det viktigaste är att båda avtalsparterna redan innan hyresavtalet ingås är medvetna om sina rättigheter och skyldigheter för att undvika meningskiljaktigheter. Avgiftsfri rådgivning i ärenden angående hyresavtal ges av den nationella konsumentrådgivningen och av Konsumentförbundets rådgivning i boendefrågor som är tillgänglig för alla och juridiska rådgivning för medlemmar.

Det lönar sig att ta reda på fakta redan innan man ingår hyresavtal!

## Hyresgästens checklista

- » Motsvarar lägenheten din och din familjs behov?
- » Försäkra dig om att hyresvärden har rätt att hyra ut lägenheten.
- » Längden på hyresförhållandet? Är avtalet tidsbundet eller gäller det tills vidare?
- » Storleken på hyran och vilka är grunderna för höjning av hyran?
- » Storleken på eventuella värmekostnader eller vattenavgifter?
- » Storleken på hyressäkerheten och hur den betalas? Det är också bra att avtala om vem ränteavkastningen av säkerheten tillfaller.
- » Vilka vitvaror finns det i bostaden och i vilket skick är de?
- » Vilka andra utrymmen ingår i hyresavtalet? Till exempel en källare eller ett vindförråd eller nyttjanderätt till en tvättstuga, gemensam bastu eller parkeringsplats.
- » Omfattar avtalet någon underhållsskyldighet? Till exempel sandning av gården eller ansvar för flaggning.
- » Besikta lägenheten tillsammans med hyresvärden.
- » Vilka renoveringar planeras i bostadsaktiebolaget?

## Hyresvärdens checklista

- » Innan avtalet ingås kan du begära en kreditupplysning på hyresgästen och be hyresgästen uppvisa rekommendationer från tidigare hyresvärd. Betydelsen av dessa ska övervägas från fall till fall.
- » Bestäm formen och längden av hyresförhållandet. Är avtalet tidsbundet eller gäller det tills vidare?
- » Gör upp om storleken, betalningen och ränteavkastningen av hyressäkerheten.
- » Bestäm om husdjur eller rökning är tillåtet i lägenheten och notera detta i hyresavtalet.
- » Besikta lägenheten tillsammans med hyresgästen. Notera iakttagelser om bostadens skick.
- » Gör upp om hyresgästens eventuella underhållsskyldighet och andra skyldigheter.
- » Redogör för hyresgästen om eventuella kommande renoveringar.

## Innan hyresavtalet ingås

Hyresförhållandet baseras i hög grad på öppenhet och förtroende mellan parterna. Därför är det viktigt att båda parterna öppet redogör för sina behov och förväntningar kring lägenhetsuthyrningen. För hyresvärden är det viktigt att bestämma om avsikten är att hitta en långvarig hyresgäst eller en hyresgäst för en viss kortare tid. Även hyresgästen ska gärna redan innan hyresavtalet ingås reflektera över sitt eget behov av boende, dvs. om lägenheten som man tänker hyra motsvarar ens egna behov beträffande storlek, pris, läge och längden av hyresavtal.

Grundregeln är att alla avtal, även muntliga, är bindande och kan inte ensidigt ändras eller hävas mot det som fastställts i avtalet eller i tvingande lagstiftning. Därför är det viktigt att båda parterna under avtalsför-

handlingarna, och framför allt innan avtalet tecknas, förstår vad de binder sig till. Innan hyresavtalet ingås är det bra att noggrant läsa igenom avtalet och vid behov höra med experter för att försäkra sig om vad som ingår i avtalet.

Eftersom det kanske viktigaste i hyresavtalet är själva lägenheten och skicket på den, är det viktigt för både hyresgästen och hyresvärden att besikta lägenheten innan hyresförhållandet inleds. Det lönar sig att skriva ett protokoll över besiktningen där skicket på lägenheten samt eventuella brister och skador noteras. På detta sätt kan man i förväg försäkra sig om att hyresgästen vid hyresförhållandets upphörande inte blir ansvarig för skador som orsakats av eventuella tidigare hyresgäster.



**Det kanske viktigaste i hyresavtalet är själva lägenheten och skicket på den. Det är viktigt att besikta lägenheten.**



## Tillsvidareavtal, tidsbestämda avtal och hybridavtal

Lägenhetshyresavtal kan gälla tills vidare eller upphöra att gälla en viss dag som fastställs i hyresavtalet. Det är viktigt att avtalsparterna förstår vilken typ av avtal de håller på att ingå. Ett tidsbestämt hyresavtal kan i princip ingås för hur lång eller kort tid som helst. Användningen av korttidsavtal har försökts begränsas genom att reglera att tidsbestämda avtal på högst tre månader som ingås mer än två gånger efter varandra med samma hyresgäst anses gälla tills vidare. Av praktiska skäl är det inte heller tillrådligt för parterna att utan någon särskild anledning ingå väldigt långa avtal på till exempel över tio år.

Den stora skillnaden mellan ett tidsbestämt och ett tillsvidareavtal är att tillsvidareavtal kan sägas upp av både hyresvärden och hyresgästen att förfalla efter uppsägningstiden.

Ett tidsbestämt avtal däremot binder båda parterna under hela den utsatta tiden och kan inte sägas upp genom ett vanligt uppsägningsförfarande. Ett tidsbestämt avtal förfaller automatiskt vid hyresrådets utgång.

Det är allt vanligare att man genom hyresavtal binder hyresgästen att bo i lägenheten en viss minimi-tid. Ett hybridavtal är till en början tidsbestämt men fortsätter efter den utsatta tiden att gälla tills vidare. Det kan till exempel stå att hyresavtalet är tidsbestämt under ett år, varefter hyresförhållandet fortsätter att gälla tills vidare. Avtalet binder båda parterna under tiden avtalet är tidsbestämt. Hyresförhållandet förfaller dock inte automatiskt efter den utsatta tiden utan fortsätter att gälla tills vidare.

Det står inget i lagen om hybridavtal, men det är inte olagligt

att använda dem. Det är dock bättre att använda tillsvidareavtal med en begränsad tidigaste möjliga uppsägningstidpunkt. I ett sådant hyresavtal kan det till exempel stå att hyresavtalet gäller tills vidare men kan sägas upp att förfalla tidigast 12 månader från tidpunkten för avtalets ingående.



**Det är alltid bäst att upprätta hyresavtalet skriftligen och notera alla avtalsvillkor i det.**

## Ingående av avtal rhet

Det är alltid bäst att upprätta hyresavtalet skriftligt och notera alla avtalsvillkor mellan parterna i det. Även eventuella ändringar i hyresavtalet ska helst göras skriftligt. Ett muntligt hyresavtal är också giltigt men kan endast gälla tills vidare. Om parterna kommer muntligt överens om en tidsbegränsning gäller det inte, utan hyresavtalet anses gälla tills vidare och kan alltså sägas upp av båda parterna att förfalla efter uppsägningstiden. Ett annat problem med muntliga hyresavtal är att det i efterhand är så gott som omöjligt för parterna att reda ut innehållet i avtalet, till exempel grunden för höjning av hyran.

Parterna i ett hyresavtal består av

hyresvärderna och hyresgästen. Det kan finnas flera olika personer som är hyresvärd eller hyresgäst i avtalet. Hyresvärderna kan vara antingen en privatperson eller en juridisk person (företag, förening eller till exempel stiftelse). Även en minderårig kan vara hyresgäst, men då bör hyresvärderna försäkra sig om vårdnadshavarnas tillåtelse. Hyresavtalet kan vara fritt formulerat men det finns även färdiga blanketter tillgängliga. I hyresavtalet noteras hyresgästens och hyresvärdens kontaktuppgifter (namn, födelsedatum, adress, telefonnummer, e-postadress). Kontrollera gärna att kontaktuppgifterna stämmer, eftersom de är nödvändiga till exempel vid uppsägning.

Även det objekt som hyrs specificeras i avtalet med adress, lägenhetsnummer osv. I hyresavtalet noteras även andra utrymmen som hyresgästen har tillgång till (källare och vindsföråd, bilparkering osv.). I hyresavtalet bestäms hyrans storlek, grunden och

tiden för höjning av hyran samt hyres-säkerheten. Kostnader som tillkommer och inte ingår i hyran (bastuavgifter, vatten och el/värme, bilparkering osv.) noteras också i hyresavtalet.

## Hyressäkerhet

I hyresavtal ingår ofta ett villkor om en säkerhet enligt vilket den ena parten (oftast hyresgästen) ska överlämna en säkerhet om uppfyllande av sina plikter enligt hyresavtalet. När man gör upp om säkerheten bestäms också hur säkerheten ska överlämnas. Säkerheten ska överlämnas efter att avtalet har ingåtts men innan hyresgästen får bostaden i sin besittning. Om hyresgästen inte överlämnar säkerheten enligt överenskommelse kan avtalet omedelbart hävas utan uppsägningstid. Säkerheten för en bostadslägenhet får inte överstiga hyran för tre månader. Personlig borgen utgör ett undantag, där finns inget maximibelopp. Det går dock att göra upp om ett maximibelopp även för personlig borgen.

Av hyresgästen kan säkerhet krävas för att säkerställa utbetalning av hyra eller uppfyllande av andra skyldigheter enligt avtalet (till exempel ersättning



**Säkerheten för en bostadslägenhet får inte överstiga hyran för tre månader.**



av skadad egendom för hyresvärden). Utgångspunkten är att säkerheten täcker alla skyldigheter enligt hyresavtalet, om inget annat har avtalats. För hyresvärdens del kan man avtala om säkerhet till exempel ifall lägenheten inte står till hyresgästens förfogande.

Säkerheten kan bestå av till exempel pengar, personlig borgen, egendom, förbindelser eller aktier. Den vanligaste formen av säkerhet är pengar, antingen en deposition på ett hyressäkerhetskonto eller ett belopp som betalas till hyresvärden. Det är bäst att i hyresavtalet faststäl-

la ifall ränta ska betalas på beloppet och vem ränteavkastningen på bankdepositionen ska tillfalla. Försäkringsbolag samt olika hyresgarantitjänster erbjuder också hyresgarantiförsäkringar. FPA kan ibland bevilja grundläggande utkomststöd för hyressäkerhet. Hyressäkerhet som beviljas av FPA lämnas ofta som betalningsförbindelse till hyresvärden.

Om hyresavtalet är tänkt att gälla under en längre tid är det bäst att i hyresavtalet beakta en eventuell höjning av säkerheten för att motsvara framtida hyreshöjningar.

## Försäkringar

Hyresgästen och hyresvärden kan göra upp om att hyresgästen ska teckna en hemförsäkring. Försäkring är att rekommendera. Hemförsäkringen täcker eventuella skador på lägenhetens lösöre som ersätts enligt försäkringsvillkoren. Det är dock bäst att hyresvärden alltid meddelar sitt eget försäkringsbolag om uthyrning av lägenheten. Dessutom är det bra om hyresvärden ser över sina egna försäkringsbehov, eftersom hyresgästens eller bostadsaktiebolagets försäkringar nödvändigtvis inte täcker alla skador. Hyresvärdens försäkring kan täcka till exempel de fasta inventarier som hyresvärden ansvarar för samt ersätta förlorade hyresinkomster.



## Överlämning av lägenheten och nycklarna

### Besiktning

För att säkerställa både hyresgästens och hyresvärdens rättigheter är det bra att göra en överlämningsbesiktning av lägenheten senast i samband med överlämnandet. Vid besiktningen antecknas fel, brister och andra iakttagelser i lägenheten i ett protokoll. För de punkter som omedelbart behöver förbättras upprättas en lista över åtgärder och en tidsplan för genomförandet. Om hyresgästen vill renovera eller ändra något i lägenheten är det bäst att göra upp om det skriftligen, eftersom det är förbjudet att renovera utan hyresvärdens samtycke. Besiktningsprotokollet dateras och undertecknas,



**Det är bäst att upprätta ett skriftligt besiktningssprotokoll och även notera de överenskomna reparations- och renoveringsåtgärderna.**

varefter båda parterna får var sitt exemplar som sparas under den tid hyresförhållandet pågår.

Det är alltid bäst om hyresgästen och hyresvärden gör besiktningen



tillsammans, men om det av någon anledning inte är möjligt kan hyresgästen ta bilder på alla brister, repor och skavanker i lägenheten. Om det vid uppsägning uppstår oklarheter om huruvida felan i bostaden har orsakats av hyresgästen kan bilderna användas som bevis. Det är dock alltid på hyresvärdens ansvar att bevisa att skadorna har uppstått under just den tid då hyresgästen i fråga har hyrt lägenheten.

## Försenad överlämning av lägenheten

Hyresgästen bör få lägenheten i sin besittning den dag då hyresförhållandet börjar, om man i hyresavtalet inte avtalat om någon senare tidpunkt. Lägenheten samt andra utrymmen som ingår i hyresavtalet ska då stå till hyresgästens förfogande, om inget annat har avtalats. Hyresvärdens ansvar är att ersätta hyresgästen för olägenhet på grund av en

försenad överlämning av lägenheten eller en del av den. Hyresgästen behöver inte heller betala hyra för de dagar som lägenheten på grund av förseningen inte varit i hyresgästens besittning. Om den försenade överlämningen av lägenheten innebär en väsentlig olägenhet för hyresgästen har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet.

## Nycklar

Det är bra om hyresvärderna ger tillräckligt många nycklar till hyresgästen. Minst tre nycklar per lägenhet är att rekommendera, men det kan behövas fler nycklar om det finns fler boende i lägenheten. Hyresgästen ansvarar för nycklarna under hyresförhållandet och är skyldig att ersätta kostnaden för borttappade nycklar. Hyresgästen kan också krävas på

kostnaderna för omflexning av låset, ifall det finns risk att de borttappade nycklarna har hamnat i fel händer eller om en utomstående utifrån nycklarna kan identifiera vilken lägenhet de tillhör. Det är bra att notera i hyresavtalet, eller på något annat sätt skriftligen, hur många nycklar som överlämnats till hyresgästen.

## Bostadslägenhetens skick

Hyresgästen och hyresvärderna kan relativt fritt göra upp om skicket och underhållet på hyreslägenheten i början och under hyresförhållandet. Om inget annat har avtalats ska lägenheten i början och under hyresförhållandet motsvara det som hyresgästen rimligtvis kan förutsätta med tanke på lägenhetens ålder, områdets lägenhetsbestånd och andra lokala förhållanden. Bostaden ska dock alltid uppfylla de krav som ställts för en sund boendemiljö, inklusive bland annat kraven på inomhusluft, temperatur och bullernivå.

Utgångspunkten är att lägenheten är uppvärmd och har alla nödvändiga vitvaror och anslutningar. Exempelvis spis, kylskåp och antennanslutning. En lägenhet kan också hyras utan vitvaror men det ska i så fall framgå av hyresavtalet och dessutom nämnas redan vid bostadsvisningen. I hyresavtalet kan också bestämmas att hyresgästen ska ansvara för skicket och underhållet av vitvarorna, men om så inte har avtalats ska hyresvärderna ersätta till exempel ett defekt kylskåp med ett nytt.

## Lägenhet i bristfälligt skick

Om lägenheten under hyrestiden är i bristfälligt skick och det inte beror på hyresgästens eget agerande, kan hyresgästen ha rätt att häva avtalet med omedelbar verkan utan uppsägningstid. En förutsättning för detta är att bristen är av väsentlig betydelse och att hyresvärderna trots uppmaningar inte åtgärdar bristen inom rimlig tid. Om hyresvärderna trots uppmaningar vägrar att åtgärda bristerna kan hyresgästen låta någon utföra de nödvändiga reparationerna och kräva att hyresvärderna ska ersätta de rimliga kostnader som reparationerna medfört.





**Hyresgästen ansvarar inte för  
sedvanligt slitage av lägenheten  
men för plötsliga skador.**



## Rätt till nedsättning av hyran och skadestånd

Hyresgästen har rätt att få befrielse från att betala hyra eller en rimlig nedsättning av hyra under den tid då lägenheten inte kan användas eller inte är i avtalat skick. Lagen fastställer inte storleken på nedsättningen utan det avtalar man om från fall till fall. Konsumenttvistenämndens lösningspraxis kan användas som vägledande rekommendation. Nedsättning av hyran kan inte direkt räknas utifrån antalet kvadratmeter som inte kan användas, eftersom användningsförbud av till exempel bastu eller toalett har olika konsekvenser. Det som ska beaktas är därför utrymmenas syfte och vilken betydelse de har för boendet. Om det till exempel inte går att bo i lägenheten alls på grund av en renovering har hyresgästen rätt att få befrielse från hela hyran. I sådana fall kan hyresgästen dock behöva betala så kallad förvaringshyra om hyresgästens egendom blir kvar i lägenheten. Hyresvärden är inte skyldig att ordna någon tillfällig lägenhet för hyresgästen under en renovering.

Nedsättning av hyran kan krävas först från den tidpunkt då hyresvärden har fått kännedom om felet. Hur

hyresvärden har informerats om felet har ingen betydelse. Talan för nedsättning av hyran kan väckas även efter det att hyresförhållandet har upphört, men senast tre år efter hyresförhållandets upphörande.

Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran eller befrielse från hyran om felet eller skadan beror på omständigheter som hyresgästen själv ansvarar för, till exempel om vattenskada orsakas av läckande anslutningsslang på diskmaskin som hyresgästen själv har installerat.

Hyresgästen kan också ha rätt till skadestånd på grund av olägenheter orsakade av de åtgärder som hyresvärden vidtagit. Hyresgästen har dock inte rätt till skadestånd om hyresvärden bevisar att bristen inte har orsakats av hyresvärdens åtgärder. Om till exempel en vattenskada inträffar i ett bostadsaktiebolag, och bostadsaktiebolaget renoverar utrymmen till följd av detta, är hyresvärden inte skyldig att ersätta den olägenhet som detta medför. Skyldigheten till nedsättning av hyran uppstår dock om förutsättningarna för övrigt uppfylls.

## Skötsel och underhåll av lägenheten

Hyresgästen ska sköta lägenheten väl och noggrant. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för de skador som hyresgästen avsiktligt eller genom försummelse eller av annan vårdslöshet orsakar i lägenheten. Observera att hyresgästen ansvarar också för de skador som gäster, familjemedlemmar eller andra personer som med hyresgästens tillåtelse vistas i lägenheten orsakar.

Hyresgästen ansvarar inte för sedvanligt slitage av lägenheten, om inte annat avtalats i hyresavtalet. Med sedvanligt slitage avses bland annat spår i väggar efter speglar, tavlor el-

ler lampor samt nyansförändringar på golv och väggar efter möbler och textilier. Vid bedömning av huruvida det handlar om sedvanligt slitage eller inte kan man utgå från om spåret eller felet har uppstått plötsligt eller långsamt under en längre tid. Utgångspunkten är att plötsliga skador ingår i hyresgästens ansvar medan skador som uppstår långsamt med tiden oftast handlar om sedvanligt slitage.

Ofta handlar tvister om sedvanligt slitage om spår efter husdjur eller rökning. Om husdjur eller rökning inte förbjuds i avtalet är det tillåtet.



**Hyresvärden ska ge hyresgästen tillräckliga instruktioner för skötsel och användning av lägenheten samt vitvarorna och utrustningen.**

Då räknas även skador från dem i viss mån som sedvanligt slitage. Vad gäller husdjur kan till exempel slitage av golvytor till en viss grad anses acceptabelt. Däremot anses rivna tapeter eller bitmärken inte som sedvanligt slitage och kan behöva ersättas av hyresgästen. Det gäller att komma ihåg att om husdjur och rökning inte har förbjudits i avtalet kan hyresvär-

den inte ensidigt neka dem mitt i hyresförhållandet. Om husdjur eller rökning i lägenheten är förbjudet ska hyresgästen ersätta skador orsakade av dem. Om man röker eller har husdjur i lägenheten mot avtalet kan det även vara en grund för hyresvärden att säga upp eller till och med häva hyresavtalet.

## Reparations- och ändringsarbeten

Hyresvärden och hyresgästen kan göra upp om utförande av ändrings- och reparationsarbeten. Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd från hyresvärden utföra några reparationsåtgärder. Hyresgästen får alltså inte ens på egen bekostnad måla lägenheten utan tillstånd från hyresvärden. Det är bäst att be om ett tillstånd skriftligt, eftersom hyresvärden har rätt att kräva att hyresgästen återställer lägenheten i ursprungligt skick om ändringsarbetet har skadat lägenheten.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta en åtgärd eller utföra ett ändrings- eller reparationsarbete som inte kan skjutas upp utan att skada uppstår. Hyresvärden kan vidta även andra åtgärder som inte orsakar någon väsentlig olägenhet för hyres-

gästen om hyresvärden informerar hyresgästen om dem senast 14 dagar innan arbetet påbörjas. Om reparationsarbetet eller andra åtgärder eller renoveringar kan orsaka en större olägenhet ska hyresvärden informera hyresgästen om det senast sex månader före. Hyresgästen har i så fall rätt att häva avtalet inom fjorton dagar för att förfalla när reparationsarbetet påbörjas.

Observera dock att anmälningskyldigheten gäller endast reparations- och ändringsarbeten som hyresvärden själv gör/låter göra. Ifall ett bostadsaktiebolag (som inte direkt är hyresvärden) utför reparationsarbeten medför de inte sådan anmälningskyldighet eller rätt att häva avtalet.



**Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd från hyresvärden utföra några reparationsåtgärder.**

## Hyresgästens anmälningsskyldighet

Ifall det i hyresavtalet inte bestäms något särskilt om underhåll av lägenheten, ska hyresgästen omedelbart informera hyresvärden om upptäckta skador eller brister i lägenheten. Anmälningsskyldigheten gäller sådant som hyresvärden ansvarar för. Ifall det har avtalats om att underhållet ligger på hyresgästens ansvar behövs anmälan inte göras, fastän det även i dessa fall är bäst att göra upp med hyresvärden om till exempel det mest ändamålsenliga sättet att reparera skadan.

För att hyresgästen ska kunna sköta lägenheten på ett sätt som lagen förutsätter ska hyresvärden ge hyresgästen tillräckliga instruktioner för skötsel samt användning och underhåll av vitvaror och utrustning.

Det är bäst om hyresgästen anmäler bristen skriftligen, och om bristen kan medföra ytterligare skador, for-

tast möjligt. Det här är också en anledning till att det är viktigt att hålla alla kontaktuppgifter uppdaterade, och hyresvärden ska se till att hyresgästen, till exempel vid semesterresor eller andra längre frånvaron, vet vem som ska informeras om brister.

Hyresgästen ska meddela hyresvärden om lägenheten lämnas tom under en längre tid så att hyresvärden kan övervaka att lägenheten inte skadas under hyresgästens frånvaro. Med längre tid avses dock inte sedvanliga semesterresor eller frånvaroperioder sommartid utan till exempel boende under en viss längre tid på en annan ort medan hyreslägenheten är tom.

En hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet ansvarar för de skador som försummelsen orsakar.

## Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten

Efter att lägenheten har överlämnats har hyresvärden inte längre rätt att komma in i lägenheten utan hyresgästens tillåtelse, även om hyresvärden har en egen nyckel till lägenheten. Därför styrs de tillfällen då hyresgästen ska låta hyresvärden komma in i lägenheten av lagen. Hyresgästen ska omedelbart låta hyresvärden komma in i lägenheten om det är nödvändigt för att övervaka lägenhetens skick och skötsel. Hyresvärden ska dock försöka göra upp om tillträde till lägenheten under en tid som passar hyresgästen.

Hyresvärden har rätt att visa lägenheten för försäljning eller uthyrning. Detta ska också göras upp med hyresgästen. Om hyresgästens egendom förstörs eller nedsmutsas

vid ett sådant tillfälle har hyresgästen rätt att få skadestånd. Observera dock att hyresvärden endast ansvarar för de skador hyresvärden är ansvarig för. Om skadan uppkommer för att disponenten i samband med en renovering i bostadsaktiebolaget skadar eller fördärvar hyresgästens egendom ansvarar bostadsaktiebolaget för dessa skador.

Om hyresgästen nekar hyresvärden att komma in i lägenheten av någon av de ovan nämnda anledningar kan hyresvärden be polisen om avgiftsbelagd handräckning. Om ärendet är brådskande, till exempel vid vattenläckage eller bränder, har hyresvärden eller bostadsaktiebolaget rätt att gå in i lägenheten oanmäld, om situationen så kräver.





## Hyrans storlek

Den nuvarande lagstiftningen baserar sig huvudsakligen på avtalsfrihet, dvs. hyran bestäms utifrån det som parterna har kommit överens om. Hyrans storlek påverkas inte heller av hyran i de tidigare hyresavtalen utan hyran bestäms varje gång individuellt. Även om hyran inte längre regleras, får den hyra som parterna kommer överens om inte utan särskilda skäl väsentligen överstiga hyran på de lägenheter som finns inom samma område, som är av samma värde och har samma syfte. Avtalsfriheten begränsas också av kravet på rimlighet. Domstolen har vid behov möjlighet att nedsätta hyran till rimligt belopp.

Hyran ska täcka de kostnader hyresvärden åsamkas av uthyrningen samt ge vinst för en del hyresvärdar. Hyran anses täcka bland annat kostnader från sedvanligt slitage av lägenheten, underhåll, avfallshante-

ring osv. I hyresavtalet kan man göra upp om att hyresgästen ska ansvara för dessa skyldigheter som normalt ligger på hyresvärden. Då kan även hyrans storlek vara mindre.

Samtidigt som man gör upp om hyrans storlek är det bra att komma överens om även andra frågor kring hyresavtalet. En sådan fråga är till exempel vattenavgiften. Om huset är byggt eller lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats i det efter november 2020 får man bara debitera för vatten efter den verkliga förbrukningen. Andra kostnader och frågor som man ska göra upp om i hyresavtalet är till exempel bastu- eller parkeringsavgifter eller, i fråga om egnahemshus, avtal om anskaffning av ved eller uppvärmningsolja. Utgångspunkten är totalhyran, dvs. om man inte kommit överens om separata vederlag eller något annat i hy-

resavtalet anses hyran inkludera alla kostnader. Observera att det är bäst att skriftligen göra upp om separata vederlag.

Hyrens storlek kan anges antingen som totalhyra eller utifrån till exempel antalet kvadratmeter i hyreslägenheten. Eftersom den angivna

lägenhetsarean inte alltid är exakt, är det tydligare för både hyresvärden och hyresgästen att göra upp om en totalhyra.

## Justering av hyran

Eftersom man fritt kan avtala om hyrans storlek, kan man också fritt avtala om justering av hyran i tillsvidareavtal samt tidsbestämda avtal som gäller minst tre år. Man kan komma överens om att hyrans storlek ska höjas eller sänkas även mitt i avtalsperioden om parterna är eniga om det. Utgångspunkten är dock att justering av hyran fastställs i hyresavtalet.

Eftersom förhandlingarna om justering av hyran är svåra är det bäst för båda parterna om grunden för justering av hyran fastställs i hyresavtalet. Ett villkor i hyresavtalet enligt vilket hyresvärden ensidigt kan bestämma om höjning av hyran utan att någon grund har fastställts för höjningen, är ogiltigt. Som grund för justering av hyran kan man använda till exempel indexvillkor, skötselkostnader eller ett penningbelopp eller en procentuell höjning. Oftast används levnadskostnads- eller konsumentprisindex. Om indexvillkor används som grund för justering av hyran ska man i avtalet specificera vilket index som hyran binds vid, tidpunkten för



justeringen samt kontrollindexet (den senaste siffran som kan kontrolleras från Statistikcentralen). Observera att om man i hyresavtalet gör upp om att justering av hyran binds vid ett visst index kan hyran komma att även sänkas om indexet sjunker. Om man i avtalet gör upp om att index används som grund för höjning av hyran sänks hyran inte när indexet sjunker, om inget annat har avtalats.

Som grund för justering av hyran kan man alltså i princip använda vilken grund som helst som hyresvärden



## Det är bäst att göra upp om grunden för justering av hyran redan i hyresavtalet.

inte ensidigt har bestämmanderätt över, som man kan definiera i förväg och som inte leder till ett oskäligt resultat. Även olika kombinationer av till exempel index och procentuell höjning är möjliga. Likaså kan man göra upp om att man beträffande justeringen av hyran följer index och att andra förpliktelser, som vatten, betalas efter förbrukning.

Ibland kan hyresvärden vilja göra en nivåhöjning av hyran, dvs. höja hyran på något annat sätt än enligt det som fastställts i avtalet. Hyresvärden ska påbörja förhandlingarna med hyresgästen senast 6 månader innan den planerade höjningen. Nivåhöjningen får vara högst 15 procent per år, men undantag kan göras om lägenheten till exempel har renoverats så att hyresvärdet väsentligen har höjts. Om överenskommelse inte kan uppnås kan hyresvärden säga upp avtalet enligt uppsägningstiden. Observera att om hyresavtalet sägs upp på sådana grunder träder den föreslagna hyreshöjningen inte i kraft

förrän hyrestiden har gått ut. Ärenden om höjning av hyran kan även behandlas av konsumenttvistenämnden och domstolen.

Vid sådana villkor för höjning av hyran där endast hyresvärden kan räkna höjningen av hyran ska hyresvärden enligt lagen alltid skriftligen informera hyresgästen om den nya hyran och när den träder i kraft. Det är bra att meddela i god tid, till exempel en månad innan höjningen träder i kraft. Om villkoret för höjningen enligt hyresavtalet är av sådan karaktär att storleken och tidpunkten på höjningen direkt framgår av antingen avtalet eller kan beräknas utifrån det (till exempel enligt ett överenskommet index), behöver hyresvärden inte meddela om höjningen av hyran. Hyresgästen ska vid behov på eget initiativ beräkna den höjda hyran och börja betala den. För klarhetens skull är det dock bäst om hyresvärden även i detta fall informerar om höjning av hyran och när höjningen träder i kraft.

## Prövning av hyrans rimlighet i domstol eller konsumenttvistenämnden

Domstolen kan på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden pröva om ett villkor som gäller höjning av hyran är skäligt. Talan bör väckas under pågående hyresförhållande, och hy-

resvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan utreds. Ärendet kan också behandlas av konsumenttvistenämnden.

## Höjning av hyran för aravahyresbostäder

Höjning av hyran för aravahyresbostäder skiljer sig från justering av hyran för fritt finansierade hyresbostäder. Hyresvärdar för aravahyresbostäder har fortfarande rätt att ensidigt höja hyran på lagstadgade grunder. Hyresgästen ska skriftligen informeras om höjning av hyran,

grunden för höjningen och den nya hyran. Meddelandet om höjningen kan skickas till hyresgästen som ett rekommenderat brev. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades.



## Underuthyrning

Hyresgästen får utan tillstånd från hyresvärden upplåta högst hälften av sin lägenhet att användas av någon annan ifall det inte orsakar hyresvärden avsevärd olägenhet. Detta kallas för underuthyrning. Med underuthyrning avses också när en ägare av ett egnahemshus hyr ut en del av huset till någon annan. Underuthyrning är tillåtet endast i boendesyfte, dvs. hyresgästen får inte upplåta lägenheten till att användas som frisersalong eller revisionsbyrå. I underhyresförhållanden är huvudhyresgästen hyresvärd, och det uppstår inte något avtalsförhållande mellan underhyresgästen och huvudhyresgästens hyresvärd.

Huvudhyresgästen svarar för betalning av hyran, lägenhetens underhåll, skick och skador till sin egen hyresvärd.

Underhyresförhållandet upphör samtidigt med huvudhyresförhållandet. Uppsägningstiden för ett underhyresförhållande skiljer sig från uppsägning av ett huvudhyresförhållande. Uppsägningstiden för underhyresgästen är 14 dygn och för hyresvärden en månad om hyresförhållandet har pågått under ett år. Om hyresförhållandet har pågått minst ett år är uppsägningstiden för hyresvärden tre månader.

## Uthyrning i andra hand

Ett hyresförhållande i andra hand uppstår när den primära hyresgästen som av hyresvärden har hyrt en bostadslägenhet hyr ut hela lägenheten vidare till en egen hyresgäst i andra hand. Uthyrning i andra hand förutsätter tillstånd från den primära hyresvärden. Det är bäst att skriftligen, till exempel i hyresavtalet, göra upp om tillstånd att hyra ut i andra hand.

Vid uthyrning i andra hand uppstår två hyresförhållanden: mellan den primära hyresvärden och den primära hyresgästen samt mellan den primära hyresgästen och hyresgästen i andra hand. Det uppstår inte något avtalsförhållande mellan den primära hyresvärden och hyresgästen i andra hand.

Den primära hyresgästen ska informera 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. Den primära hyresgästen ska även meddela om förändringar i hyresförhållandet. Om den primära hyresvärden till exempel häver det primära hyresförhållandet ska även hyresgästen i andra hand meddelas om detta.

Det centrala vid uthyrning i andra hand är bestämmelsen om att hyresgästen i andra hand har rätt att fortsätta hyresförhållandet för lägenheten i vissa omständigheter om det primära hyresförhållandet upphör under den tid hyresförhållandet i andra hand är i kraft. En sådan situation kan uppkomma då den primära hyresgästen har sagt upp eller hävt det primära hyresavtalet.

## Användning av lägenheten under hyrestiden

### Att bo i lägenheten

Hyresgästen får använda hyreslägenheten som hem för sin familj utan tillstånd från hyresvärden. Med familj avses både en äkta hälft och en sambo samt makarnas egna och gemensamma barn. Hyresgästen får även använda lägenheten som ett gemensamt hem för sin eller sin makes nära släkting. Hyresvärden kan förbjuda hyresgästens eller makens nära släk-

ting från att bo i lägenheten endast om det vållar hyresvärden avsevärd störning.

Den make som inte har hyrt lägenheten men bor i den svarar, om den andra maken har flyttat från lägenheten, för de skyldigheter som följer av hyresavtalet, till exempel betalning av hyran.

## Tillfällig upplåtelse av lägenhet

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela lägenheten att användas av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier, sjukdom eller av någon annan liknande orsak vistas på annan ort och hyresvärden inte har någon grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Ett godtagbart skäl till vistelse på annan ort kan vara till exempel militär- eller civiltjänstgöring. Hyresgästen ska senast

en månad innan lägenheten upplåts skriftligen meddela hyresvärden om det. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen ska hyresvärden inom 14 dagar från mottagandet av meddelandet hänskjuta ärendet till domstol för prövning. Här handlar det inte om uthyrning i andra hand, eftersom den tillfälliga upplåtelsen av lägenheten baserar sig direkt på lagen och kräver inte tillstånd från hyresvärden.



**Hyresgästen får av godtagbara skäl tillfälligt upplåta lägenheten till någon annan. Hyresrätten kan inte överlåtas utan tillstånd.**

## Överlåtelse av hyresrätt

Hyresgästen har inte rätt att överlåta sin hyresrätt till någon annan utan särskilt tillstånd från hyresvärden, om inget annat avtalats i hyresavtalet. De ovan nämnda fallen utgör ett undantag från denna huvudregel. Om hyresgästen har rätt att överlåta sin hyresrätt ska hyresgästen skriftligen meddela hyresvärden då överlåtelse sker. Överlåtelse av hyresrätt innebär att den ursprungliga hyresgästen befrias från sina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst och att de överförs till den nya hyresgästen. Om hyresgästen överlåter sin hyresrätt till

någon annan utan tillstånd från hyresvärden har hyresvärden rätt att häva hyresavtalet med omedelbar verkan utan uppsägningstid.

Hyresgästen kan, trots förbud mot överlåtelse av hyresrätt, överföra hyresavtalet till en sådan familjemedlem som redan bor i lägenheten. För hyresgästen har detta ingen större betydelse, eftersom familjemedlemmar enligt lag har rätt att använda hyreslägenheten som sitt hem, som ovan redogjorts. Även i detta fall ska hyresvärden skriftligen meddelas om överlåtelsen.



**Byte av hyresvärd påverkar i regel inte hyresgästens ställning.**

## Hyresvärdens dödsfall eller annat byte

Byte av hyresvärd, till exempel på grund av försäljning av hyreslägenheten, påverkar i regel inte hyresgästens ställning. Samma gäller om hyresvärden dör och hyreslägenheten överförs genom arv eller testamente till en ny ägare. Hyresavtalet binder om sådant även den nya ägaren. Om den nya ägaren vill säga upp hyresavtalet ska lagstadgade uppsägningstider följas som räknas för hela boendetiden. Endast vid exekutiv

auktion kan den nya ägaren säga upp hyresförhållandet i förtid. Då har hyresgästen dock rätt att få ersättning för olägenhet som vållats av hyresavtalets förtida upphörande. Om ett bostadsaktiebolag tar över lägenheten utan att det beror på hyresgästens eget agerande ska bostadsaktiebolaget i första hand teckna ett hyresavtal med hyresgästen för besittningstiden.

## Hyresgästens dödsfall

Hyresgästens dödsfall häver inte hyresförhållandet utan det fortsätter enligt samma villkor med dödsboet. Dödsboet bör alltså säga upp hyresförhållandet enligt uppsägningstiden för ett hyresförhållande som gäller tills vidare. Undantagsvis kan även ett tidsbestämt avtal eller ett avtal med

begränsat tidigaste uppsägningdatum sägas upp med en månads uppsägningstid. Om en familjemedlem som bott i hyreslägenheten önskar fortsätta hyresförhållandet ska familjemedlemmen inom tre månader från hyresgästens dödsfall skriftligen meddela hyresvärden om detta.



## Upphörande av hyresförhållande

Hyresförhållandet upphör antingen på grund av uppsägning, hävning av avtalet eller när tiden för ett tidsbestämt avtal har gått ut.

### Upphörande av hyresförhållande på grund av uppsägning

Ett tillsvidareavtal förfaller när någondera av parterna i hyresavtalet säger upp det. I de fall då hyresvärden säger upp hyresavtalet beror uppsägningstiden på hyresförhållandets längd. Om hyresförhållandet har pågått i mindre än ett år är uppsägningstiden tre månader, och om hy-

resförhållandet har pågått minst ett år är uppsägningstiden sex månader. I de fall då hyresgästen säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden högst en månad. Om inget annat har avtalats räknas uppsägningstiden från sista dagen i den kalendermånad då den skriftliga uppsägningsan-

mälan togs emot. Dvs. om hyresgästen säger upp hyresavtalet under maj månad förfaller avtalet i slutet av juni. Det handlar alltså uttryckligen om när uppsägningsanmälan tas emot, inte när den skickas. Det går även att komma överens om att uppsägningstiden ska räknas på något annat sätt, men inte så att hyresgästens ställning försvagas från det ovan nämnda.

Uppsägningen av hyresförhållandet ska genomföras så att den i efterhand kan bevisas. Dessutom ska man i efterhand kunna bevisa att den andra parten verkligen har mottagit uppsägningsanmälan. Alternativt kan uppsägningen meddelas personligen så att hyresgästen eller hyresvärden bekräftar mottagandet av uppsägningsanmälan eller överlämnas i närvaro av ett utomstående vittne. Uppsägningsanmälan kan också överlämnas via en stämningsman. Anmälan som skickas med mottagningsbevis på posten

uppfyller kravet i lagen om mottagaren bekräftar mottagandet av anmälan. Uppsägningen kan även meddelas via e-post, textmeddelande eller motsvarande allmänt använt kommunikationsmedel men även då krävs att mottagaren aktivt bekräftar mottagandet av meddelandet. Till exempel automatiska läskvitton vid användning av e-post räcker inte som bekräftelse. Det väsentliga är att anmälan görs så att innehållet inte

ensidigt kan ändras och att anmälan kan sparas.

Om det är hyresgästen som säger upp hyresförhållandet behöver hyresgästen inte meddela någon orsak till uppsägningen. Däremot ska hyresvärden i sin uppsägningsanmälan ange grunden för uppsägningen samt tidpunkten för upphörande av hyresförhållandet. Det ska finnas en godtagbar orsak till uppsägningen. I lagen nämns inte några speciella godtagbara orsaker utan flera olika orsaker kan vara godtagbara. En godtagbar orsak kan till exempel vara att hyresvärden behöver lägenheten för egen användning eller för sin familj eller har som avsikt att sälja lägenheten. Också i de fall då hyresgästen och hyresvärden inte kan komma överens om höjning av hyran kan hyresvärden säga upp avtalet, förutsatt att hyreshöjningen inte är orimlig. En rimlig hyreshöjning enligt god hyressed är i regel högst 15 procent per år.

Hyresgästen kan bestrida uppsägningen och hänskjuta ärendet till domstol för prövning. Om tingsrätten förklarar uppsägningen ogiltig till exempel på grund av en otillräcklig orsak fortsätter hyresförhållandet på gamla villkor. Talan bör väckas under den tid hyresförhållandet pågår och senast inom tre månader från det hyresgästen delgavs uppsägningen.



## I praktiken binder ett tidsbestämt hyresavtal båda parterna under hela giltighetstiden.

### Upphörande av ett tidsbestämt avtal

Huvudregeln för tidsbestämda hyresavtal är att avtalet binder båda parterna under avtalets hela giltighetstid. Ett tidsbestämt avtal upphör utan någon särskild uppsägning på den dag som står i hyresavtalet. Även ett tidsbestämt avtal kan upphöra att gälla den utsatta tiden om avtalsparterna sinsemellan gör upp om upphörande av avtalet, den ena parten begår ett avtalsbrott med anledning av vilket avtalet kan hävas eller om domstolen ger utslag om upphörande av avtalet. Det kan också finnas ett villkor i hyresavtalet enligt vilket hyresgästen kan säga upp avtalet innan giltighetstiden men ska i så fall betala ett vite.

Ett tidsbestämt avtal kan med andra ord sägas upp om domstolen tillåter det. Domstolen kan befria hyresgästen från fullgörelse av hyresavtalet om hyresgästen eller hyresgästens familjemedlem drabbats av sjukdom eller handikapp och bostadsbehovet därför förändrats, om hyresgästen flyttar till en annan ort på grund av studier, arbete eller makens arbete eller om hyresavtalet av någon annan jämförbar orsak skulle vara uppenbart orimligt. För hyresvärden kan domstolen ge rätt att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal av motsvarande mycket vägande skäl. Även i sådana fall följs normala lagstadgade uppsägningstider.

Även om domstolen kan ge tillstånd till uppsägning är den part som i för tid befriats från fullgörelse av avtalet skyldig att ersätta den andra parten för den olägenhet som orsakats av avtalets förtida upphörande, om inte något vite redan har bestämts genom avtal. I så fall betalas ett vite. I de fall då hyresgästen säger upp avtalet kan hyresgästen bli skyldig att ersätta bland annat utebliven hyresinkomst då lägenheten står tom samt kostnader som uppstår av att lägenheten hyrs ut på nytt.

I praktiken innebär detta att ett tidsbestämt hyresavtal binder båda parterna under hela giltighetstiden och att man inte kan befrias från fullgörelse av avtalet utan ekonomiska påföljder. Båda parterna ska därför noga överväga innan de ingår ett tidsbestämt avtal.

Hyresgästens döds- och konkursbo har undantagsvis rätt att säga upp även ett tidsbestämt hyresavtal enligt uppsägningstiden för ett tillsvidareavtal. Samma gäller en hyresgäst som försätts i skuldsanering.

### Upphörande av ett hybridavtal

Ett hybridavtal som till en början är tidsbestämt men fortsätter därefter som ett tillsvidareavtal kan sägas upp först när den utsatta tiden har gått ut. Under den utsatta tiden omfattas avtalet av samma regler som ett vanligt tidsbestämt avtal. Utgångspunkten är med andra ord att avtalet inte kan sägas upp mitt i den utsatta tiden. När den utsatta tiden har gått ut fortsätter avtalet att gälla tills vidare. Efter det kan avtalet sägas upp på samma sätt som ett vanligt tillsvidareavtal.

Uppsägning av ett hybridavtal kan vara förknippat med oklarheter.

Därför är det bättre att ingå ett tillsvidareavtal med en begränsad tidigaste möjliga uppsägningstidpunkt. Om hyresgästen eller hyresvärden säger upp avtalet innan den tidigaste möjliga uppsägningstidpunkten begår parten ett avtalsbrott. Parten som har sagt upp avtalet ska då betala ett vite som sanktion om man i hyresavtalet har gjort upp om ett vite. Om man inte har gjort upp om ett vite ska parten betala skadestånd till den andra parten. Efter den tidigaste möjliga uppsägningstidpunkten kan avtalet sägas upp när som helst enligt uppsägningstiden.



## Hävning av hyresavtal

Hävning av hyresavtal innebär att hyresförhållandet omedelbart upphör utan uppsägningstid och är därför ett avvikande sätt att avsluta ett hyresförhållande. Hävning kommer endast i fråga i enskilda fall specificerade i lagen. Det går inte ens att fastställa några andra grunder för hävning i hyresavtal. Grunderna för hävning är desamma för både tidsbestämda hyresavtal och tillsvidareavtal.



**Den vanligaste grunden för hävning är obetald hyra.**

## Hyresvärdens rätt att häva ett hyresavtal

Hyresvärden kan häva ett hyresavtal om hyresgästen underlåter att betala hyran. I rättspraxis har det tolkats att hyran ska vara obetald för minst två eller tre månader för att förutsättningen för hävning ska uppfyllas. Hyresvärden behöver inte ge någon särskild varning om hyresvärden häver hyresavtalet på grund av obetald hyra. Stämningssedelgivningen fungerar som hävningsanmälan, vilket innebär att det snabbaste sättet för hyresvärden är att stämma hyresgästen på grund av underlåtenhet att betala hyran. Om hyresgästen betalar den obetalda hyran

förfaller grunden för hävning och hyresavtalet kan inte längre hävas på denna grund.

Om hyresgästen i strid med lagen överlåter besittningsrätten eller hyresavtalet till någon annan har hyresvärden rätt att häva hyresavtalet. Även till exempel olovlig uthyrning via Airbnb eller någon annan yrkesmässig logiverksamhet kan anses som grund för hävning. Hyresvärden ska agera inom rimlig tid för att behålla sin hävningsrätt. Inte heller i detta fall behöver hyresgästen separat varnas för användning av hävningsrätten.

Rätten att häva gäller också om hyresgästen använder lägenheten till något annat ändamål än vad som avtalats om i hyresavtalet. En av de vanligaste grunderna för sådan hävning är ett störande liv i lägenheten. Med störande avses att hyresgästen upprepade gånger spelar hög musik, för annat oväsen, har alkoholrelaterade fester osv. Vilken tid på dygnet det störande livet förs är också av betydelse. Denna hävningsgrund förutsätter att hyresgästen upprepade gånger ignorerar grannarna, och normala vardagsljud kan aldrig leda till hävning av hyresförhållandet. Med normala vardagsljud avses bland annat att gå och prata som vanligt samt att

duscha och gå på toaletten när som helst på dygnet. Även ljud från nattligt festande några gånger om året är tillåtna. Om normala vardagsljud föranleder orimliga störningar kan orsaken vara brister i byggnadens ljudisolering. Det är byggnadens ägare som ansvarar för att åtgärda det. Observera att hyresgästen ansvarar också för de störningar som hyresgästens gäster eller familjemedlemmar orsakar. Om hyresvärden vill häva hyresavtalet på grund av störande liv bör hyresvärden ge hyresgästen en skriftlig varning.

Hyresvärden kan även häva ett hyresavtal om hyresgästen missköter underhållet av lägenheten. Med misskötsel kan avses, förutom underlåtenhet att sköta lägenheten, även till exempel genomförande av olovliga ändringsarbeten. I detta fall ska hyresgästen få en varning innan hävningsrätt används.

Brott mot ordningsregler eller hälsobestämmelser kan också leda till hävning av hyresförhållandet. Denna hävningsgrund används ofta parallellt med störande beteende och förutsätter att hyresgästen först ges en varning.

## Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresgästen ska med andra ord i regel varnas om hyresvärden utövar sin hävningsrätt på grund av att hyresgästen använder lägenheten till något annat ändamål än vad som avtalats om i hyresavtalet, för ett störande liv i lägenheten, missköter underhållet av hyreslägenheten eller bryter mot ordningsregler eller hälsobestämmelser. Varning behövs därmed inte om hyresavtalet hävs på grund av obetald hyra eller olovlig

överlämnande av besittningsrätt eller hyresrätt.

Att få en varning är av verklig betydelse för hyresgästen, eftersom om beteendet som lett till varningen upphör har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet. Hävningsgrunden förfaller också om hyresgästen betalar den obetalda hyran. Varningen ska delges hyresgästen bevisligen, dvs. på samma sätt som uppsägningsanmälan av hyresavtalet.

## Obetald hyressäkerhet som hävningsgrund

Om det vid ingående av avtal har gjorts upp om att någondera parten ska överlämna en säkerhet kan avtalet hävas om säkerheten inte överlämnas. Ingen varning behövs i detta fall. Oftast föreligger skyldigheten att överlämna en säkerhet hos hyresgästen, vilket innebär att hyresvärden kan häva avtalet om hyresgästen inte överlämnar den avtalade säkerheten inom utsatt tid.

## Hyresgästens rätt att häva ett hyresavtal

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet om användningen av hyreslägenheten orsakar ohälsa för hyresgästen eller en familjemedlem. Hävning av hyresavtalet förutsätter inte vållande från hyresvärdens sida, dvs. rätten att häva gäller till exempel om hälsovådliga mängder mögelsporer upptäcks i lägenheten. Mätningar utförs till exempel av kommunala hälsomyndigheter. Bevisbördan för hälsovådligheten ligger på hyresgästen.

Hyresgästen kan också häva hyresavtalet på grund av försenad överlämning av lägenheten eller om lägenheten inte är i avtalat skick. Användning av försening som en hävningsgrund förutsätter att förseningen innebär en väsentlig olägenhet för hyresgästen. Avtalet kan också hävas om det redan innan avtalad överlämningstidpunkt är klart att överlämningen av lägenheten kommer att försenas. Om lägenheten inte är i sådant skick som krävs eller avtalats om

när hyresförhållandet börjar har hyresgästen rätt att häva avtalet. Detta förutsätter att bristerna är tillräckligt stora och att de inte har åtgärdats inom avtalad eller rimlig tid. Samma gäller om lägenheten under hyresförhållandet är i bristfälligt skick och det inte beror på hyresgästens eget agerande. I stället för hävning har hyresgästen även rätt att åtgärda bristerna på hyresvärdens bekostnad.

Hävningsrätten gäller också om hyresgästen förlorar besittningen till hyreslägenheten av en anledning som inte beror på hyresgästen själv. En sådan situation kan uppstå till exempel om bostadsaktiebolaget tar lägenheten i sin besittning efter att aktieägaren har underlåtit att betala vederlag och hyresgästen och bostadsaktiebolaget inte kan komma överens om hyrans storlek i hyresavtalet.



**Hävningsanmälan ska göras skriftligen och bevisligen.**

## Hävningsanmälan

Hävningsanmälan ska göras skriftligen. I anmälan ska man ange hävningsgrunden och tidpunkten då hyresförhållandet upphör, ifall man kommer överens om en senare tid-

punkt för upphörande. Hävningsanmälan ska göras bevisligen, på samma sätt som en varning. Detta gäller både hyresvärden och hyresgästen.

## Skadestånd vid hävning av ett hyresförhållande

Om ett hyresförhållande upphör i förtid på grund av hyresgästen har hyresvärden rätt att få skadestånd från hyresgästen. Skador som ska ersättas kan handla till exempel om utebliven hyresinkomst eller kostnader som uppstår när lägenheten hyrs ut på nytt. På motsvarande sätt har hyresgästen rätt att få skadestånd från

hyresvärden om hävningen av hyresförhållandet beror på hyresvärden. Hyresgästen kan således få ersättning för inskaffande av ersättande lägenhet eller flyttningskostnader om hävningen av hyresavtalet har berott på vårdslöshet eller annan försummelse från hyresvärdens sida.

## Vräkning

Om hyresavtalet har sagts upp, hävts eller av någon annan anledning upphört men hyresgästen inte går med på att flytta ut från lägenheten kan hyresgästen vräkas. Hyresvärden kan inte själv vräka hyresgästen utan det krävs ett domstolsbeslut för att göra

det. Därefter verkställs vräkningen av en utmättningsman. Om hyresvärden ändå försöker vräka hyresgästen på eget initiativ, till exempel med våld eller genom att förstöra hyresgästens ägodelar ska hyresgästen ringa till det allmänna nödnumret.

## Flyttningdag och framskjutande av flyttningdagen

Flyttningdag är enligt lag vardagen efter den dag då hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet sägs upp till exempel så att uppsägningstiden går ut den sista januari är flyttningdagen den första februari, förutsatt att den inte infaller på en lördag eller söndag. Hyresgästen ska på flyttningdagen ställa hälften av lägenheten till hyresvärdens förfogande och tömma den helt dagen därpå. Man kan även bestämma i hyresavtalet att flyttningdagen är till exempel den dag då hyresförhållandet upphör.

Hyresgästen kan vid upphörandet av ett tillsvidareavtal genom att väcka talan i domstol kräva att flyttningdagen skjuts upp. Godkännande av talan förutsätter att hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningdagen och att framskjutandet inte vållar hyresvärden betydande olägenhet eller skada. I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningdagen inte framskjutas, inte heller om hyresavtalet gäller ett fritidshus.

## Återbetalning av hyressäkerhet

Om hyresgästen har betalat en säkerhet i början av hyresförhållandet återbetalas den när hyresförhållandet upphört. Hyresvärden ska återbetala säkerheten snarast möjligt. Återbetalning av hyressäkerheten förutsätter att hyresgästen har uppfyllt alla sina skyldigheter, dvs. betalat all hyra och andra avgifter, gjort en slutstädning samt skött lägenheten noggrant.

Hyressäkerheten kan endast användas för att täcka kostnader som hyresvärden har haft på grund av försummelse från hyresgästens sida. Om hyresvärden anser att säkerheten behövs för att täcka kostnader från

skador ska hyresvärden informera hyresgästen om det innan innehållande av hyressäkerheten. Hyresvärden får inte innehålla säkerheten för att täcka kostnader orsakade av sedvanligt slitage, eftersom hyresgästen inte är ansvarig för sedvanligt slitage, om inte annat avtalats om i hyresavtalet. Hyressäkerheten får endast innehållas mot verkliga kostnader från skadan. Det ligger på hyresvärden att motivera och visa varför säkerheten inte återbetalas. Därför är det bäst att göra en överlämnings- och slutbesiktning i lägenheten där lägenhetens brister noteras.



## Råd och hjälp vid konfliktsituationer

Råd och hjälp vid problemsituationer fås avgiftsfritt hos konsumentrådgivningen samt Konsumentförbundets rådgivning i boendefrågor och förbundets juridiska rådgivning för medlemmar.

Det är alltid bäst att i första hand försöka försonas vid oenigheter i ett hyresförhållande. Om förhandlingarna inte leder någonstans kan tvisten hänskjutas till konsumenttvistenämnden eller domstol.

### Rådgivning

Konsumentförbundets rådgivning i boendefrågor ger juridisk rådgivning i frågor kring hyresförhållanden både för hyresgäster och hyresvärdar. Rådgivningen är tillgänglig för alla och avgiftsfri. Rådgivning ges via telefon på 040 92 33 844 (lna/msa). Aktuella rådgivnings-tider finns på vår webbplats [www.kuluttajaliitto.fi/se](http://www.kuluttajaliitto.fi/se).

Avgiftsfri, allmän rådgivning vid problemsituationer kring lägenhetsuthyrning erbjuds också av Konkurrens- och konsumentverkets konsumentrådgivning. Konsumentrådgivningen kan dessutom medla i hyrestvister mellan konsumenter och näringsidkare. Konsumentrådgivningens kontaktuppgifter finns på [www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta](http://www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta).

## Konsumenttvistenämnden

Tvister kan hänskjutas till konsumenttvistenämnden av antingen hyresgästen eller hyresvärden, förutsatt att hyresvärden är en privatperson. Hyresgästen kan hänskjuta ärendet till nämnden oavsett om hyresvärden är en privatperson eller ett företag. Nämnden behandlar frågan avgiftsfritt men parterna ansvarar själva för de kostnader som utredningen vållar, såsom brevporton. Konsumenttvistenämndens lösningar är rekommendationer. De behöver alltså inte följas och de kan inte verkställas med tvångsåtgärder, men i regel följs de väl. Behandling av ett ärende kan ta från några månader till ett par år. Processen kan också avslutas om parterna når enighet eller om tvisten hänskjuts till domstol för behandling.

## Domstolsbehandling

Tvister kan hänskjutas även till domstol av antingen hyresgästen eller hyresvärden. En tvist kan hänskjutas till domstol även om den tidigare har behandlats vid konsumenttvistenämnden. Rättegången i sig är avgiftsbelagd utöver vilket kostnader kan uppstå av juristarvoden. Rättsskydd som ingår i hemförsäkringar kan ersätta dessa kostnader. Vanligtvis kan den part som förlorat tvisten åläggas att betala båda parternas rättegångskostnader som vid tvistiga ärenden kan handla om tusentals euro eller till och med mer. I regel ersätter rättsskyddsförsäkringen inte dessa kostnader. En domstolslösning är bindande om inte ändring söks inom utsatt tid. Domstolsbehandling tar från flera månader till ett år, och om ändring söks i beslutet pågår processen ännu längre. Om motparten inte svarar på stämningen ges en ensidig dom. Rättegångskostnaderna för en ensidig dom uppgår vanligtvis till högst några hundra euro.

Observera också att en dom ofta leder till en betalningsanmärkning som kan försvåra livet på många sätt. Information om detta finns till exempel i Konsumentförbundets skuldguide.

En del av de åtgärder som lagen möjliggör kräver ett domstolsbeslut först. Detta gäller till exempel vräkning: hyresvärden får inte själv vräka hyresgästen utan ska ansöka om beslut hos tingsrätten, varefter en utmätningsman verkställer vräkningen.



## KULUTTAJALIITTO KONSUMENTFÖRBUNDET

*Kan hyresvärden ensidigt höja hyran?  
Katten rev tapeten – vem betalar?  
Kan ett tidsbestämt avtal hävas?*

# HYRESGUIDE

Problem i ett hyresförhållande beror ofta på att parterna inte har tillräckligt med kunskap om sina rättigheter och skyldigheter. Syftet med denna guide är att klargöra innehållet i lagen om hyra av bostadslägenhet för både hyresgäster och hyresvärdar.

Guiden tar upp viktiga problem i anknytning till ett hyresförhållande. Det handlar bland annat om frågor kring ingående av hyresavtal, höjning av hyran och upphörande av hyresförhållandet. Guiden ger också svar på frågor om hyresgästens skadeståndsansvar samt problem kring betalning och återbetalning av hyressäkerheten.

Råden och anvisningarna är riktade till hyresvärdar och hyresgäster. Konsumentförbundet har en lång erfarenhet inom rådgivning av både hyresvärdar och hyresgäster. Guiden finns på olika språk och på lättläst språk på Konsumentförbundets webbplats [www.kuluttajaliitto.fi](http://www.kuluttajaliitto.fi).

Konsumentförbundet hjälper till i konsumentfrågor även genom att erbjuda utbildning runt om i Finland. Läs mer på [www.kuluttajaliitto.fi](http://www.kuluttajaliitto.fi).

**Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry**  
**The Consumers' Union of Finland**

Riddaregatan 1 B, 00170 Helsingfors Finland | 040 92 33 850  
[info@kuluttajaliitto.fi](mailto:info@kuluttajaliitto.fi) | [kuluttajaliitto.fi](http://kuluttajaliitto.fi)

