

Begäran om utlåtande om utkastet till regeringens proposition med förslag till lag om ändring av hyreslagarna

Inledning

Ordnande av en ny remissbehandling

Vid den fortsatta beredningen efter remissbehandlingen har bestämmelserna om hyresvärdens uppsägningstid ändrats så att de nu gynnar hyresvärderna mer än de bestämmelser som föreslogs i betänkandet. Enligt det nuvarande utkastet till proposition ska den längre uppsägningstiden för hyresvärderna förkortas från sex månader till fyra månader. Dessutom blir den längre uppsägningstiden tillämplig först när hyresförhållandet har varat utan avbrott i minst två år innan det sägs upp. I förslagen i betänkandet var motsvarande tidsfrister sex månader och två år. I den gällande lagen är tidsfristerna sex månader och ett år.

Med beaktande av den principiella betydelsen av de ändringar som gjorts under den fortsatta beredningen har det ansetts motiverat att ordna en ny remissbehandling. Remissbehandlingen är kortare än vanligt, eftersom den vid det här skedet endast gäller två enskilda frågor.

Under denna remissbehandling begärs det utlåtanden särskilt om bestämmelserna om uppsägningstiden när hyresvärderna säger upp hyresavtalet. Dessutom ombeds remissinstanserna framföra sina synpunkter på den nya LHBL 46 b §, som gäller övergång av egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärderna till följd av hyresgästens död.

Beaktande av tidigare remissvar

Remissvaren från den första remissbehandlingen beaktas vid den fortsatta beredningen av propositionen. Tidigare framförda synpunkter på arbetsgruppens betänkande bör alltså inte upprepas om de gäller andra än ovannämnda ändringsförslag.

Bakgrund

Enligt det som anges i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering ska lagstiftningen om uthyrning av bostäder förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis.

Den 22 november 2023 tillsatte justitieministeriet en arbetsgrupp med uppgift att bereda ett förslag om en uppdatering av lagen om hyra av bostadslägenhet, nedan LHBL. Dessutom hade arbetsgruppen till uppgift att bedöma om de ändringar som föreslås i LHBL förutsätter

motsvarande ändringar i lagen om hyra av affärslokal, nedan LHAL, samt att bereda behövliga ändringsförslag. Arbetsgruppens mandatperiod var den 24 november 2023–30 november 2024. En uppföljningsgrupp på bred bas stödde och bedömde arbetsgruppens arbete.

Arbetsgruppens betänkande var på remiss mellan den 19 december 2024 och den 14 februari 2025. Justitieministeriet har utarbetat ett sammandrag av utlåtandena om betänkandet (Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2025:56).

Svarsanvisningar för mottagare

Vem som helst kan lämna ett utlåtande.

Vänligen lämna utlåtandet i första hand genom att svara på begäran om utlåtande via tjänsten Utlåtande.fi. Anvisningar för hur man registrerar sig i och använder tjänsten finns på Utlåtande.fi under fliken Anvisningar > Bruksanvisningar (användarstöd: lausuntopalvelu.om(a)gov.fi). Ministerierna ska dessutom föra in utlåtanden som de lämnat in via Utlåtande.fi i ärendehanteringssystemet VAHVA under ärende VN/24391/2023.

Om det inte är möjligt att använda tjänsten Utlåtande.fi kan utlåtandena sändas per e-post till ministeriets registratorskontor på adressen kirjaamo.om(a)gov.fi eller per post till adressen Justitieministeriet, PB 25, 00023 STATSRÅDET. I utlåtanden som sänds till registratorskontoret ska ärendenummer VN/24391/2023 anges. Dessutom ber vi att de utlåtanden som lämnas in till registratorskontoret skickas till exempel som bilaga till e-posten i Word- eller pdf-format så att utlåtandehandlingen inte innehåller onödiga personuppgifter, såsom privatpersoners e-postadresser.

Alla utlåtanden är i regel offentliga i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999). Utlåtandena publiceras på projektets offentliga projektsidor (valtioneuvosto.fi/sv/projekt, projektkod OM100:00/2023). En privatpersons utlåtande publiceras dock av datasekretesskäl på projektsidorna endast om personen skriftligen begär det till exempel i samband med sitt utlåtande eller i följebrevet till det.

Alla utlåtanden i tjänsten Utlåtande.fi, inklusive privatpersoners utlåtanden, är automatiskt synliga för alla i tjänsten. De utlåtanden som lämnats in till registratorskontoret publicerar ministeriet inte i Utlåtande.fi.

I utlåtandet ska onödiga personuppgifter inte uppges. Även om ett utlåtande som en privatperson lämnat in till registratorskontoret inte publiceras på webben, kan alla ta del av det vid ministeriet i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet.

Tidtabell

Utlåtanden kan lämnas fram till den **23 december 2025**.

Beredare

Mer information ger: enhetschef Sofia Aspelund, tfn 02951 50693
(fornamn.efternamn@gov.fi)

Länkar:

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4> - Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö/Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=b80ca1a5-493a-4014-9aa8-3914379a0af6> - Työryhmämietintöä koskeva lausuntopyyntö

<https://www.lausuntopalvelu.fi/SV/Proposal/Participation?proposalId=b80ca1a5-493a-4014-9aa8-3914379a0af6> - Begäran om utlåtande om arbetsgruppens betänkande

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-662-0> - Työryhmämietintöä koskeva lausuntotiivistelmä

Bilagor:

[Pykäläluonnokset AHVL 52 § ja 46 b § \(FI ja SV\).pdf](#)

[Vaikutukset \(AHVL 52 § ja 46 b §\).pdf](#)

Sändlista:

Aspa-säätiö
Asukasliitto ry Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asukasneuvottelukunta / Heka
Eduskunnan oikeusasiamies
Elinkeinoelämän keskusliitto
emeritusprofessori Markku Helin
emeritusprofessori Urpo Kangas
Etelä-Karjalan kärjäoikeus
Finanssiala
Helsingin hovioikeus
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Helsingin kärjäoikeus
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr – HOAS
Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta / prof. Olli Norros
Hyvil Oy
Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos / prof. Mia Hoffén
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus
Juristiliitto
Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry
Kanta-Hämeen kärjäoikeus
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry
Kojamo Oyj
Korkein oikeus
Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet
kuluttajariitalautakunta
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta / prof. Janne Kaisto
Lapsiasiavaltuutettu
Liikenne- ja viestintäministeriö
Nuorisotasuntoliitto ry
Poliisihallitus
Posti Oyj
SATO Oyj
Sisäministeriö
SKVL – Suomen kiinteistönvälittäjät ry
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto ry – Kiinteistöliitto
Suomen Kuntaliitto
Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen Vuokranantajat ry
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Tuomioistuinvirasto
Turun hovioikeus
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
työ- ja elinkeinoministeriö
Ulosottolaitos
Vaasan hovioikeus
Valtioneuvoston oikeuskansleri
Vammaisfoorumi ry
Vanhusasiavaltuutettu
Vanhustyön keskusliitto
Vestra Advisors Oy / Helena Kinnunen
Vuokra-asunnot Vantaa VAV
Vuokralaiset VKL ry
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
ympäristöministeriö
Y-Säätiö

1. Hyresvärdens uppsägningstid (LHBL 52 §)

I den fortsatta beredningen har man beslutat föreslå att hyresavtalets uppsägningstid förkortas från sex månader till fyra månader när hyresvärden säger upp hyresavtalet. Likaså föreslås det att man genomför den ändring som föreslogs redan i arbetsgruppens betänkande, enligt vilken denna längre uppsägningstid tillämpas först när hyresförhållandet har varat utan avbrott i minst två år innan det sägs upp. Det föreslås inte ändringar i uppsägningsgrunderna.

Vad anser ni om att regleringen ändras på det föreslagna sättet? Har ändringens konsekvenser bedömts på behörigt sätt i propositionen?

2. Övergång av en avliden hyresgästs egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer (LHBL 46 b §)

Utkastet till paragraf har beretts under den fortsatta beredningen utifrån responsen på arbetsgruppens betänkande. Paragrafen är avsedd att tillämpas i situationer där det inte går att förordna en syssloman enligt ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget, även om förutsättningarna för förordnande av syssloman i övrigt föreligger. För sådana situationer föreslås det en undantagsbestämmelse, enligt vilken domstolen på yrkande av hyresvärden om det behövs kan bestämma att den avlidna hyresgästens kvarlåtenskap, som blivit kvar i hyreslägenheten eller i utrymmen i anslutning till den, ska övergå till hyresvärden.

Anser ni att den föreslagna paragrafen behövs? Övriga kommentarer om utkastet till paragraf? Har ändringens konsekvenser bedömts på behörigt sätt i propositionen?

Huhtala Liisa
Oikeusministeriö

Aspelund Sofia
Oikeusministeriö