

Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

Inledning

Justitieministeriet begär utlåtanden om arbetsgruppens betänkande om uppdatering av hyreslagarna. Arbetsgruppen föreslår flera ändringar i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), nedan LHBL, för att lagens innehåll bättre ska motsvara de förändringar som skett i tillämpningsmiljön.

Det föreslås också ändringar i lagen om hyra av affärslokal (482/1995), nedan LHAL.

Det föreslås att det till lagen om hyra av bostadslägenheter fogas bestämmelser om bland annat elektronisk delgivning och uppfyllande av skriftlig form elektroniskt, återbetalning av säkerhet och meddelande om att den innehållits, rökförbud, övergången av egendom som hyresgästen lämnat kvar i lägenheten till hyresvärden i vissa situationer, upphörande av hyresförhållandet efter en ensamboende hyresgästs död, hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet av något synnerligen vägande skäl samt domstolens möjlighet att döma ut hyresfordringar som förfaller till betalning efter en vräkningsdom. Dessutom föreslås det att hyresvärdens uppsägningstid i hyresförhållanden som fortgått mindre än två år förkortas från sex månader till tre månader samt att hyresvärdens tillträde till lägenheten och anmälningsskyldigheten i anslutning till den preciseras.

Till lagen om hyra av affärslägenheter föreslås mindre ändringar som i huvudsak motsvarar de föreslagna ändringarna i lagen om hyra av bostadslägenheter. De föreslagna ändringarna gäller bland annat elektroniska delgivningar och uppfyllande av skriftlig form elektroniskt samt hyresvärdens tillträde till lokalen och anmälningsskyldigheten i anslutning till den.

Bakgrund

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

Justitieministeriet tillsatte en arbetsgrupp med uppgift att bereda ett förslag om en uppdatering av lagen om hyra av bostadslägenhet. Dessutom var uppgiften att bedöma om de ändringar som föreslås i hyreslagen förutsätter motsvarande ändringar i lagen om hyra av affärslokal samt att bereda behövliga ändringsförslag.

Arbetsgruppens mandatperiod var den 24 november 2023–30 mars 2024. En uppföljningsgrupp på bred bas stödde och bedömde arbetsgruppens arbete.

Svarsanvisningar för mottagare

Utlåtandet lämnas genom att svara på den begäran om utlåtande som publicerats i tjänsten utlåtande.fi. Utlåtandet behöver inte sändas separat per e-post eller post.

För att underlätta behandlingen av utlåtandena ber justitieministeriet att **utlåtandet i den mån det är möjligt delas in enligt de frågor som ställs i begäran om utlåtande.**
lausunto jaotellaan mahdollisuuksien mukaan lausuntopyynnössä esitettyjen kysymysten mukaisesti.

Även andra än de som nämns i sändlistan nedan kan lämna ett utlåtande. Den som vill lämna utlåtande måste registrera sig och logga in i tjänsten utlåtande.fi. Närmare anvisningar om användningen av tjänsten finns på webbplatsen utlåtande.fi under fliken Anvisningar > Bruksanvisningar. Stöd för användningen av tjänsten fås per e-post på adressen lausuntopalvelu.om@gov.fi.

Observera att alla utlåtanden är offentliga och att de publiceras i tjänsten utlåtande.fi.

Tidtabell

Utlåtandena ska lämnas senast den 14 februari 2025.

Beredare

Mer information ges av:
lagstiftningsråd Jussi Päivärinne tfn 029 51150122
lagstiftningsråd Kalle Mäenpää tlf 029 5150063
(förnamn.efternamn@gov.fi)

Länkar:

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

Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

Bilagor:

[OM_2024_41.pdf](#) - Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

Sändlista:

Aspa-säätiö
Asukasliitto ry Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asukasneuvottelukunta / Heka
Eduskunnan oikeusasiamies

Elinkeinoelämän keskusliitto
emeritusprofessori Markku Helin
emeritusprofessori Urpo Kangas
Etelä-Karjalan käräjäoikeus
Finanssiala
Helsingin hovioikeus
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Helsingin käräjäoikeus
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 käräjäoikeus
Juristiliitto
Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry
Kanta-Hämeen käräjäoikeus
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
Nuorisoasuntoliitto 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
Tietosuoja-valtuutetun 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

Begränsning av tillämpningsområdet (LHBL 2 §)

Behöver bestämmelserna om tillämpningsområdet ändras?

Kommer den föreslagna bestämmelsen att förtydliga tillämpningsområdet för LHBL?

Borde tillämpningsområdet för LHBL hellre definieras i 1 § så att lagen gäller avtal genom vilka en lägenhet hyrs ut för att användas som bostad?

Giltighetstiden för avtal och överenskommelsen om tidpunkten för uppsägningstidens början (LHBL 4 §, 52 § och 55 §)

Behöver bestämmelserna om giltighetstiden för avtalet och om den första möjliga tidpunkten för uppsägningstidens början ändras?

Kommer den föreslagna lagstiftningslösningen att förtydliga rättsläget om avtalets giltighetstid och upphörande?

Borde rättsläget hellre förtydligas så att det till lagen fogas en förtydligande bestämmelse om den första möjliga tidpunkten för uppsägningstidens början?

Behöver lagens bestämmelser om giltighetstiden för avtalet och om tidpunkten för uppsägningstidens början ändras? Om så är fallet, skulle den föreslagna lagstiftningslösningen fungera i LHBL?

Bestämmelser om jämkning (LHBL 6 § och LHAL 5 §)

Understöder ni de föreslagna ändringarna?

Anser ni att bestämmelserna om hyresbeloppet och bestämmande av hyran i 29–31 § i LHBL och i 25 och 26 § i LHAL behövs?

Säkerhet (LHBL 8 §)

Understöder ni tidsfristen på 30 dagar? Borde tidsfristen vara kortare eller längre än vad som föreslås?

Understöder ni den skyldighet till standardsättning som ställs på hyresvärden? Är den föreslagna standardsättningens storlek motiverad?

Vilka praktiska problem anser ni att de föreslagna bestämmelserna kan medföra?

Bestämmelserna om delgivning (LHBL och LHAL)

Allmänt

Vilka praktiska problem anser ni att de föreslagna bestämmelserna kan medföra? Ser ni något i de föreslagna bestämmelserna som kan leda till oklarheter eller tolkningsproblem?

LHBL 13 § och LHAL 11 §

Anser ni att de föreslagna villkoren för användning av en elektronisk kommunikationskanal är tillräckligt tydliga och genomförbara i praktiken?

Anser ni att standardtiden på sju dagar för delgivning per post och standardtiden på tre dagar för elektronisk delgivning är skälig?

Är det ändamålsenligt att meddelandet kan delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna (LHBL 13 §)?

LHBL 13 a § och LHAL 11 a §

Anser ni att det är en fungerande lösning att använda en avisering för att verifiera elektronisk delgivning?

Vad anser ni om förslaget att ett meddelande eller en varning kan ges en av hyresvärdarna (LHBL 13 a §)?

Behövs det en bestämmelse om delgivning till den bemyndigade (13 a §)?

LHBL 13 c och d § samt LHAL 11 c och d §

Sådana paragrafer som förslagen till 13 c och d § i LHBL samt 11 c och d § i LHAL har nu en kort tid tillämpats i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009; se närmare ändringsförfattning 428/2024 och RP 48/2024 rd om den). Har ni redan erfarenhet av eller

har ni gjort iakttagelser av hur 8 kap. 3 och 5 § i lagen om bostadsaktiebolag fungerar i praktiken?

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten (LHBL 17 a §)

Anser ni att anmälningsskyldigheten är nödvändig?

Är bestämmelserna om hyresgästens skyldighet att meddela hur många som bor i lägenheten och grunden för att få bo i den är tillräckligt tydliga?

Understöder ni eller motsätter ni er att hyresgästen till exempel ska meddela om att en av de andra personerna som bor i lägenheten är hans eller hennes make?

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen (LHBL 22 § och LHAL 20 §)

Anser ni att ändringarna är nödvändiga?

Ser ni praktiska utmaningar vid tillämpningen av denna paragraf?

Rökförbud (LHBL 26 a §)

Understöder ni att en presumptionsbestämmelse om rökförbud fogas till lagen?

Understöder ni att förbudet tillämpas också på befintliga hyresförhållanden?

Bestämmande av hyran (LHBL 27 och 32 §)

Anser ni det vara motiverat att hyresvärden i fortsättningen alltid ska meddela om en höjning av hyran?

Understöder ni att hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades, eller borde den nämnda tiden vara kortare eller längre?

Anser ni att anmälnings- och höjningsförfarandet när det gäller ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till användningen av en bostadslägenhet är motiverat?

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död (LHBL 46 §)

Är förslaget om att hyresförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästens dödsbo under vissa förutsättningar upphör utan uppsägning värt att understödja?

Är förutsättningarna 1) den avlidna hyresgästen har hyrt lägenheten ensam, 2) vid hyresgästens död bodde det inte en familjemedlem i lägenheten och 3) hyresvärden har fått kännedom om hyresgästens död, motiverade?

Är den föreslagna tidpunkten för när hyresförhållandet upphör (en månad efter den sista dagen i den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död) värd att understödja eller borde den vara längre eller kortare?

Beaktar förslaget hyresvärdens, dödsboets och eventuella tredje parter rättigheter på ett balanserat sätt?

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död (LHBL 46 a §)

Understöder ni den föreslagna bestämmelsen eller borde hyresvärden även i fortsättningen endast få tillgripa vräkningsförfarande, om man inte inom skälig tid kan komma överens med dödsboet om att ta emot den avlidna hyresgästens egendom?

Hyresvärdens och hyresgästens uppsägningstid (LHBL 52 § 2 och 3 mom.)

Understöder ni den föreslagna ändringen om att hyresvärdens uppsägningstid på tre månader utvidgas från nuvarande ett år till hyresförhållanden som varar mindre än två år?

Borde bestämmelserna om uppsägningstiden ändras på något annat sätt?

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet (LHBL 61 §)

Understöder ni att hyresvärdens hävningsgrunder kompletteras så att hävning i fortsättningen är möjlig också av synnerligen vägande skäl?

Hur ser ni på den nya grundens konsekvenser i förhållande till nuläget och de gällande hävningsgrunderna?

Kan den nya grunden enligt er leda till situationer där hyresgästerna råkar i en oskälig ställning?

Presumtionsbestämmelse om flyttningsdag (LHBL 68 §)

Understöder ni förslaget att presumtionsbestämmelsen om flyttningsdagen ändras så att den i fortsättningen ska vara den dag då hyresavtalet upphör?

Förslaget baserar sig på antagandet att det i merparten av hyresavtalen redan i nuläget avtalas att flyttningsdagen är den dag hyresavtalet upphör. Motsvarar detta er uppfattning om nuläget?

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört (LHBL 68 a §)

Är de föreslagna tiderna för övergången av egendom i hyresvärdens ägo (1 månad och 6 månader) ändamålsenliga eller borde de vara kortare eller längre?

Ska hyresgästen eller någon annan som bor i lägenheten eventuellt ha giltig orsak till att han eller hon inte kan hämta egendom inom utsatt tid beaktas på något sätt i förslaget? Om så är fallet, hur och i vilka situationer?

Övrigt

Övergångstid

I betänkandet föreslås det att lagarna ska träda i kraft tre månader efter det att lagarna har antagits och blivit stadfästa. Anser ni att den föreslagna övergångsperioden är tillräcklig?

Övergångsbestämmelser

Finns det utöver de föreslagna bestämmelserna 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 32 § 2 mom., 52 § 2 och 4 mom. och 68 § andra bestämmelser som inte ska tillämpas på befintliga hyresförhållanden?

Konsekvenser

Har alla huvudsakliga konsekvenser identifierats eller finns det några konsekvenser som inte har beaktats?

Har man i bedömningen beaktat olika synpunkter och konsekvensområden i tillräcklig utsträckning?

Innehåller bedömningen enligt er inexaktheter eller oklarheter?

Vilka tillägg rekommenderar ni för att ytterligare utveckla bedömningen?

Utlämnande av nödcentralsuppgifter

Enligt promemorian ska grannar eller andra som har bevittnat störningen i vilket fall som helst höras vid vräkningsrättegången för en boende som vräks på grund av ett störande liv. Utlämnandet av uppgifter ur nödcentralsdatasystemet om polisens besök i lägenheten eller lokalen bedöms inte medföra någon ändring i detta.

Anser ni att de bedömningar i promemorian som gäller betydelsen av uppgifterna i nödcentralsdatasystemet är riktiga?

Om inte, vad har inte beaktats i promemorian?

Har ni utnyttjat polisens uppgifter innan biträdande justitieombudsmannen ansåg att utlämnandet av dem strider mot lagen 2011? Om så är fallet, var det då lättare att vräka den boende som orsakade störningen?

Allmänt

Har ni något allmänt att säga om arbetsgruppens förslag?

Hallavainio Anne
Oikeusministeriö

Mäenpää Kalle
Oikeusministeriö