

*Bilaga*

Fastställt genom miljöministeriets förordning om formulär för hyresavtal för underuthyrning av bostadslägenhet (538/2004).

**Hyresavtal för uthyrning av bostadslägenhet****Genom detta avtal upplåts mot vederlag nedan nämnda lokaliteter för att använda som bostad.****1. Avtalsparter <sup>1)</sup>****1.1. Hyresvärd**

Namn: \_\_\_\_\_ Yrke/Titel: \_\_\_\_\_  
 Hemort: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
 Adress: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_ Tjänstetel: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

**1.2. Hyresgäst/ Hyresgäster**

Namn: \_\_\_\_\_ Yrke/Titel: \_\_\_\_\_  
 Adress: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_ Tjänstetel: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Namn: \_\_\_\_\_ Yrke/Titel: \_\_\_\_\_  
 Adress: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_ Tjänstetel: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

**2. Hyresobjekt: del av en lägenhet (80 §)/hela den ena lägenheten i ett egnahemshus med två lägenheter (82 §): <sup>1)</sup>**

Lägenhetens adress: \_\_\_\_\_ Trappa och lägenhetens nummer \_\_\_\_\_  
 Lägenheten omfattar: \_\_\_\_\_ rum /kök /kokvrå /balkong /bastu /badrum /WC eller annat motsvarande: \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

Lägenhetens yta är: \_\_\_\_\_ kvadratmeter / \_\_\_\_\_ graderade kvadratmeter.  
 Ytan räknas på det sätt som framgår av fotnot <sup>3)</sup> / på annat sätt dvs.: \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

**3. Rum och andra lokaliteter som upplåts att användas endast av hyresgästens samt användningsändamålet och tidpunkten och för överlåtelse av besittningen:**

\* Används endast av hyresgästen: \_\_\_\_\_ yta: \_\_\_\_\_

\* Används gemensam av flere: \_\_\_\_\_

\* Andra förmåner som följer med rätten att använda lägenheten (t.ex. möblering): \_\_\_\_\_

\* Hyresobjektet används för: boende / huvudsakligen boende samt för: \_\_\_\_\_<sup>4)</sup>

\* Andra lokaliteter, som hyresgästen också har rätt att använda samt för vilket ändamål lokaliteterna används: \_\_\_\_\_<sup>5)</sup>

\* Hyresobjektet ställs till hyresgästens förfogande \_\_\_/\_\_\_ 20\_\_\_ och de övriga lokaliteterna \_\_\_/\_\_\_ 20\_\_\_.

**4. Hyran och betalning av hyran**<sup>6)</sup>**4.1. Hyrans storlek och hyresbetalningsperioden:**

Månadshyran / hyran för en annan hyresbetalningsperiod, dvs. för \_\_\_\_\_ ;  
 är \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euro. Kvadratmeterhyran / hyran per graderade  
 kvadratmeter är \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euro/m<sup>2</sup>.  
 Värmekostnaderna ingår i hyran / betalas av hyresgästen. För varmvatten / kallvatten / elektricitet / annan  
 förmån, dvs. \_\_\_\_\_,  
 betalar hyresgästen dessutom enligt yta / konsumtion / användning eller per person, ett belopp som bostads-  
 bolaget fastställer om \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euro / person / annan enhet, dvs. :  
 \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

**4.2. Giltighetstid för hyresvillkoret**

Hyran i punkt 4.1. gäller från \_\_\_\_\_ / sedan bestämningen av hyran såsom aravahyran har upp-  
 hört<sup>7)</sup> / till \_\_\_\_\_ / varefter parterna på nytt avtalar om hyran / gäller tills vidare<sup>2)</sup>.  
 Hyran justeras enligt punkten 5.

**4.3. Betalning av hyra**

Betalningsdag för hyran: \_\_\_\_\_  
 Namn och adress / konto till vilket hyran betalas: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

På försenad hyresbetalning betalas dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982)<sup>8)</sup>.

**4.4. Betalning av hyra i förskott**<sup>9)</sup>

Hyra betalas i förskott \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euro för \_\_\_\_\_ /  
 månader / annan hyresbetalningsperiod, senast \_\_\_\_\_.  
 Denna hyra / Dessa hyror gottskrivas mot de första hyrorna / de sista hyrorna / de hyror som förfaller under  
 tiden \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ - \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ / på följande sätt: \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

På försenad hyresbetalning betalas dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982)<sup>8)</sup>.

**5. Justering av hyra under hyresförhållandet**<sup>10)</sup>**5.1. Indexklausul**<sup>10 ja 11)</sup>

Hyran i punkt 4.1. binds till förändringen i nedan nämnda index. / Hyran i punkt 4.1. höjs enligt förändringen  
 i nedan nämnda index<sup>2)</sup>.

Såsom index används levnadskostnadsindex / ett annat index, som är \_\_\_\_\_ index ( \_\_\_\_\_ = 100). /  
 Hyran höjs dock alltid så, att höjningen minst motsvarar förändringen i \_\_\_\_\_ index ( \_\_\_\_\_ = 100)  
 / högst motsvarar förändringen i \_\_\_\_\_ index ( \_\_\_\_\_ = 100). Av den avtalade indexjusteringen  
 beaktas \_\_\_\_\_ %<sup>2)</sup>.

Hyran i punkt 4.1. motsvarar det senast publicerade indextalet för index, vilket är \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ månads / det \_\_\_ / \_\_\_\_\_ publicerade indextalet för \_\_\_\_\_ års index \_\_\_\_\_. Basindexet för det index som parterna valt att använda har publicerats \_\_\_ / \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

### 5.2. Annat villkor om hyresjustering

Hyran i punkt 4.1. / Hyran, som bestäms enligt punkt 5.1. / justeras med / minst/ \_\_\_\_\_ % / \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euro / enligt en annan grund, dvs. \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

Hyran i punkt 4.1. / Hyran, som bestäms enligt punkt 5.1. / justeras med / högst / \_\_\_\_\_ % / \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euro / enligt en annan grund, dvs. \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

### 5.3. Justeringstidpunkten och justeringsbeloppet

\* Hyran justeras från den tidpunkt och med det belopp som hyresvärden särskilt meddelar. / Beloppet räknas enligt punkt 5.1 / 5.2. / Hyresvärden underrättar hyresgästen om justeringstidpunkten och –beloppet skriftligen / med rekommenderat brev / med vanligt brev till den adress som hyresgästen uppgift / hyreslägenhetens adress / på annat sätt, dvs. \_\_\_\_\_. / Hyran justeras alltid från ingången av \_\_\_\_\_ månad / från en annan tidpunkt, dvs. \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>, eller

\* Hyresgästen justerar själv hyran enligt punkt 5.1 / 5.2. årligen, alltid från början av \_\_\_\_\_ / från början av hyresbetalningsperioden, vilken inleds \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_<sup>2)</sup>.

\* Indexjusteringen sker: med användning av det indextal som Statistikcentralen senast / någon annan instans, dvs. \_\_\_\_\_ senast / vid någon annan tidpunkt, dvs. \_\_\_\_\_ veterligen har publicerat för det index som parterna har valt att tillämpa<sup>2)</sup>.

### 5.4. Giltighetstid för hyresjusteringsvillkoret

Justeringsvillkoret i punkt 5.1 / 5.2 / 5.3. gäller tills vidare / gäller till \_\_\_\_\_, varefter parterna på nytt avtalar om justering av hyresbeloppet eller det villkor som bestämmer hyran under hyresförhållandet<sup>2)</sup>.

## 6. Lägenhetens skick och underhåll samt reparationer och ansvarsfrågor<sup>12)</sup>

### 6.1. När hyresförhållandet börjar och under hyresförhållandet

Objektet för underuthyrning i punkterna 2 och 3 inkl. rum och övriga utrymmen / och de anordningar som finns där ställs till hyresgästens förfogande i befintligt skick / i det skick som föreskrivs i 20 § 1 mom. lagen om hyra av bostadslägenhet / i det skick som framgår av punkt 6.2.<sup>2)</sup>

Hyresvärden / hyresgästen sörjer för lägenheten under hyresförhållandet hålls i ovan nämnt skick<sup>2)</sup>.

Lägenheten och övriga utrymmen inspekteras \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_ för inflyttningen och hyresgästen och / eller ger hyresgästens företrädare möjlighet att delta i inspektionen<sup>2)</sup>.

### 6.2. Parterna avtalar om följande reparation

Hyresvärden / hyresgästen förbinder sig att utföra följande reparationer: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

**6.2.1. Färdigställandet av reparationer**

De reparationer som överenskommits i punkt 5.2. skall vara slutförda. Senast / \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_<sup>2)</sup>.

**6.2.2. Ersättning för reparationer**

Reparationerna enligt punkt 6.2. har beaktats i hyresbeloppet / får hyresgästen särskild ersättning för / ersätts för enligt sitt värde när avtalet upphör att gälla / på annat sätt, dvs.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

**6.3. Ansvar för annan användning än boende**

Hyresgästen skall till fullt belopp ersätta skador som vållas av att lägenheten / övriga lokaliteter / och anordningar används för ett sådant i punkterna 2 och 3 överenskommet annat ändamål än boende<sup>2)</sup>.

**6.4. När hyresförhållandet upphör**

Lägenheten och övriga utrymmen överläts i det skick den / de är när avtalsförhållandet upphör / överläts i det skick som fastställts i punkt 6.1./ 6.2. Hyresgästen förbinder sig / har rätt att ur hyreslokaliteterna avlägsna de maskiner / anordningar som har placerat / installerat där samt försätta lägenheten och de övriga lokaliteter som har ställts till hans eller hennes förfogande i det skick som föreskrivs i punkt 6.1. / 6.2. Lägenhetens skick när hyresförhållandet upphör / har upphört / vid annan tid, dvs.: \_\_\_\_\_ efter upphörandet är följande: \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

Hyresvärden utför en inspektion \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ / Vid en tidpunkt som bestäms skärskilt / tidigast / senast \_\_\_ dagar / veckor / månader före / efter avtalets upphörande / och ger hyresgästen och / eller hyresgästens företrädare möjlighet att delta i inspektionen<sup>2)</sup>.

**7. Giltighetstid för hyresförhållandet<sup>13)</sup>****7.1. Tidsbestämt avtal<sup>14)</sup>**

Parterna har kommit överens om att hyresförhållandet upphör \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_.

**7.2. Reservation för ändringar i fråga om tidpunkten när ett tidsbundet hyresavtal upphör.****7.2.1. Rätt att ändra avtalets längd**

Parterna har kommit överens om att avtalet, oavsett vad som överenskommits i punkt 7.1., upphör \_\_\_ / dagar / veckor / månader / annan tid, dvs.: \_\_\_\_\_ / en särskilt överenskommen tid / efter att hyresgästen / hyresvärden har meddelat att han eller hon vill förkorta den i punkt 7.1. överenskomna längden på hyresförhållandet<sup>2)</sup>.

Rätten att ändra avtalets längd förutsätter inga skärskilda skäl / förutsätter följande:<sup>2)</sup>

a) Den part som använder sig av rätten att ändra avtalet skall ha en i 55 § lagen om hyra av bostadslägenhet nämnd grund, som ger domstolen rätt att tillåta en uppsägning av avtalet.

b) Den som använder sig av rätten att ändra avtalet har följande grund:

\* hyresvärden: \_\_\_\_\_

\* hyresgästen: \_\_\_\_\_

**7.2.2. Ersättning för användning av rätten att ändra avtalets längd**

Parterna har kommit överens om att den part som använt rätten enligt punkt 7.2.1. skall ersätta motparten för ändringen av avtalets längd på följande sätt: \_\_\_\_\_

**7.3. Avtal som gäller tills vidare**

Parterna har kommit överens om att hyresavtalet gäller tills vidare.

**8. Uppsägning av avtalet <sup>15)</sup>****8.1. Uppsägningstiden <sup>16)</sup>**

Parterna har avtalat att uppsägningstiden:

\* när hyresvärden säger upp hyresavtalet är \_\_\_\_\_ månader och om hyresförhållandet / arbets- eller tjänsteförhållandet har varat minst ett år \_\_\_\_\_ månader och / eller

\* när hyresgästen säger upp hyresavtalet är \_\_\_\_\_ dagar.

**8.2. Från vilken dag uppsägningstiden räknas <sup>16)</sup>**

Den första dagen från vilken uppsägningstiden kan räknas är \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ och därefter \_\_\_\_\_

**9. Ställande av säkerhet för fullgörandet av avtalsvillkoren <sup>17)</sup>****9.1. Säkerhet, som ställs till godo för hyresvärden**

Såsom säkerhet överlämnar hyresgästen i \_\_\_\_\_:s besittning  
(\_\_\_\_\_) euro / dollar / annan valuta, dvs. \_\_\_\_\_  
(penningmedel / deposition / \_\_\_\_\_ (ett föremål) / förbinder  
sig att hålla en \_\_\_\_\_ (försäkring) i kraft till förmån för hyresvärden <sup>2)</sup>.  
Säkerheten ställs / senast / \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ <sup>2)</sup>.

**9.1.1. Räntan på den deposition som utgör säkerhet**

Räntan på den deposition som utgör säkerhet tillhör hyresgästen / hyresvärden / följande person:

\_\_\_\_\_/ hyresgästen som avdrag på hyran / hyresvärden och  
hyresgästen i förhållandet \_\_\_ : \_\_\_ . / Hyresgästens andel av räntan används som avdrag på hyrorna <sup>2)</sup>.

**9.1.2. Återlämnande av säkerhet**

Säkerheten återlämnas när hyresförhållandet har upphört / inom en månad efter hyresförhållandet har upphört / inom en annan tid, dvs. \_\_\_\_\_ efter att hyresförhållandet har upphört. / Säkerheten återlämnas på annat sätt: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

**9.2. Säkerheten som ställs till godo för hyresgästen**

Såsom säkerhet överlämnar hyresvärden i \_\_\_\_\_:s besittning

\_\_\_\_\_ (penningmedel / deposition) / \_\_\_\_\_ (euro / dollar / annan valuta, dvs. \_\_\_\_\_) (ett föremål) / förbinder sig \_\_\_\_\_ (försäkring) i kraft till förmån för hyresgästen <sup>2)</sup>.  
Säkerheten ställs / senast / \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_ <sup>2)</sup>.

### 9.2.1. Räntan på den deposition som utgör säkerhet

Räntan på deposition som utgör säkerhet tillhör hyresvärden / hyresgästen/ följande person: \_\_\_\_\_ / hyresvärden och hyresgästen i förhållandet \_\_\_ : \_\_\_. Hyresgästens andel av räntan används som avdrag på hyror <sup>2)</sup>.

### 9.2.2. Återlämnande av säkerhet

Säkerheten återlämnas när hyresförhållandet har upphört / inom en månad efter hyresförhållandet har upphört / inom en annan tid, dvs. \_\_\_\_\_ efter at hyresförhållandet har upphört./ Säkerheten återlämnas på annat sätt: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

## 10. Vad hyresvärdens rätt att upplåta lägenheten på hyra grunder sig på:

De lokaliteter som upplåts på hyra genom detta avtal ägs av hyresvärden / någon annan än hyresvärden, dvs. \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Hyresvärdens rätt att upplåta lokaliteterna på hyra grunder sig på ett med \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>  
\_\_\_ / \_\_\_ \_\_\_\_\_ ingånget hyresavtal / annat avtal / rätt, dvs. \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Lägenheten har tagits i bolagets besittning med stöd av 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag /Rätt att bestämma över besittningen av lägenheten har erhållits på annat sätt, dvs.: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Tillstånd att upplåta byggnaden / lägenheten / del av den, dvs. \_\_\_\_\_ vidare har erhållits skriftligen / muntligen i nämnda avtal eller särskilt \_\_\_ / \_\_\_ \_\_\_\_\_, skriftligen / muntligen <sup>2)</sup>.

Avtalet / dokumentet / tillståndet bifogat: Ja / Nej.

## 11. Parterna har ytterligare avtalat om följande: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ <sup>18)</sup>

Detta avtal är uppgjort i två likalydande exemplar, ett för hyresvärden och ett för hyresgästen/ hyresgästerna.

Ort: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_  
den \_\_\_\_\_ 20\_\_

Hyresgästens / hyresgästernas underskrift /er

Hyresvärdens underskrift

**12. Avtalet har senare justerats på följande sätt:** \_\_\_\_\_

---



---



---

Ort: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_  
den \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Hyresgästens / hyresgästernas underskrift / er

Hyresvärdens underskrift

1) Tillämpas endast i underhyresförhållanden. Ett underhyresförhållande föreligger när hyresvärden själv har hyrt ut lägenheten eller besitter den i egenskap av aktieägare och delar besittningen av lägenheten med sin hyresgäst eller när ägaren till ett egnahemshus som omfattar två bostadslägenheter hyr ut den ena lägenheten och självs bor i den andra (se 11 kap. lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), nedan förkortad BHL).

2) Stryk över det som inte behövs.

3) Med lägenhetsyta avses den golvyta som uteslutande nyttjas av hyresgästen och begränsas av innersidorna av de väggar som omger lägenheten. Till golvytan räknas dock inte den yta som tas i anspråk av rökkanalgrupper, rökkanaler, pelare, bärande väggar, kalla farstukvistar, vindfång och trappor, ej heller källare och vind, tambur som är gemensam för två eller flera bostäder, korridorer, WC, tvätt- eller badrum, kök eller med dessa jämförbara andra lokaliteter som är avsedda för gemensam användning i anslutning till boendet. Vid beräkning av lägenhetsytan beaktas inte den del av golvytan där höjden från golven till innertaket understiger 160 cm.

4) Att lägenheten används för annat än boende kan innebära att t.ex. en del av den används för mottagning eller rörelse eller såsom kontor, ateljé eller annars för utövandet av yrke, befattning eller hobby. BHL tillämpas på hyresavtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad hyrs ut för att användas som bostad eller huvudsakligen som bostad.

5) T.ex. varulager, kalkkällare, garage eller motsvarande.

6) Hyra i pengar skall betalas senast den andra dagen efter hyresbetalningsperiodens början, om inte något annat har avtalats om betalningstiden. Som hyresbetalningsperiod anses en månad eller någon annan tidsperiod för vilken hyran enligt avtalet skall betalas. Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt. Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten. Om hyresbetalningsdagen infaller på en söck-enlördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton eller midsommarafton, är betalningsdagen den första vardagen därefter. Se även fotnot 10).

7) Om innehålllet, giltighetstiden och höjningsförfarandet i förpliktelsen att iakttä arava- och räntestödshyra; se närmare 1-3, 7 och 18 § aravabegränsningslagen (1190/1993) 1, 13, 17 och 18 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) samt 27-32 och 99 § BHL samt statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras (409/1998).

8) Enligt räntelagen (633/1982) får en ränta som är högre än den som räntelagen föreskrivs inte tillämpas i ett avtal på grundval av vilket gäldenären genom hyra anskaffar bostad för sig eller familjemedlem. (Se närmare 2 § och 4 § 1 mom. räntelagen, på basis av vilken dröjsmålsrätten bestäms och publiceras i Finlands författningssamling såsom ett meddelande från Finlands Bank).

9) När ett hyresavtal ingås kan av särskilda skäl avtalas att hyran skall betalas i förskott för flera hyresbetalningsperioder. Ett villkor enligt vilket för hyresgästen under tiden för hyresförhållandet får uppställas skyldighet att betala hyra i förskott är ogiltig. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera hyresbetalningsperioder än de för vilka hyran har förfallit. Ett villkor enligt vilket hyresgästen skall betala hyra i förskott för en längre tid än tre månader eller om hyresbetalningsperioden är längre än så, för en hyresbetalningsperiod, är ogiltig ( 36 § BHL). Förskottshyran skall alltid motsvaras av nyttjanderätt, varför det är skäl att komma överens om hur de i förskott betala hyrorna skall beaktas i de hyror som förfaller under avtalsförhållandet.

10) Enligt 27 § BHL bestäms hyran enligt vad som har avtalats, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag. Om hyresjustering kan avtalas med hänsyn till vad som stadgas i lagen om begränsning av användning av indexvillkor (1195/2000). Om det har avtalats att hyresvärden under hyresförhållandet ensidigt får bestämma tidpunkten för en hyreshöjning eller dess belopp, är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt, om det inte också har avtalats om den grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Innan den höjda hyran träder i kraft skall hyresvärden skriftligen underätta hyresgästen om den nya hyran och vid vilken tidpunkt den träder i kraft. Under den tid de stadganden i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (namnet ändrat till aravabegränsningslag) (1190/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, skall av stadgandena i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 §§ och dessutom vad som därom stadgas i den nämnda lagen eller bestäms med stöd av den.

Lagen om begränsning av indexvillkor träde i kraft 1.1.2001. Denna lag gäller till utgången av 2006. Enligt lagen skall lagen om begränsning av användningen av indexvillkor inte tillämpas på hyresavtal som avser en bostadslägenhet och som gäller tills vidare eller som har ingåtts för minst tre år. Om avtalet gäller ett sådant hyresförhållande, kan i det tas in ett indexvillkor eller annat villkor om hur hyran ändras under hyresförhållandet. Parterna kan alltså avtala att hyran skall justeras enligt någon annan grund än förändringen i index. De kan t.ex. avtala att hyran vid en viss tidpunkt skall justeras med en viss procent eller med ett visst eurobelopp, med ett belopp som motsvarar förändringen av bolagsvederlaget, osv. I hyresavtal som åren 2001-2006 ingås för kortare tid än tre år är det däremot inte möjligt att avtala om hyran förändras under hyresförhållandet, utan ett särskilt avtal krävs alltid om hyresjusteringen.

Parterna avtalar således om hyran, justering av den samt justeringssättet och den tidpunkt från vilken justeringen skall träda i kraft. Under hyresförhållandet kan parterna likaså ändra hyran genom att sluta ett särskilt avtal om att hyran skall justeras med ett visst belopp och från en viss tidpunkt. Likaså kan de under hyresförhållandet komma överens om att ändra ett sådant villkor i avtalet som gäller justering av hyran. Hyresvärden kan också säga upp ett avtal som gäller tills vidare för att få hyran höjd till ett skäligt belopp eller för att få ett villkor som gäller bestämmandet av hyran ändrat. (Se 27 § BHL).

Hyresvärden eller hyresgästen kan låta domstolen pröva frågan om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är skäligt. Ett yrkande som gäller prövning av om hyran är skälig får inte väckas sedan hyresförhållandet har upphört. Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av underretten på yrkande av hyresgästen. (Se 29 § BHL).

Domstolen kan på yrkande av hyresgästen enligt prövning sänka hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyran utan i hyresförhållanden godtagbar orsak väsentligen överstiger gängse hyra för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom området. Överbetalad hyra för den tid som föregår delgivningen av yrkandet på sänkning av hyran återbetalas inte om det finns synnerligen vägande skäl till detta. Hyra återbetalas dock inte ens i dessa fall från en tidigare tidpunkt än ett år före delgivningen av sänkingsyrkandet (Se 30 och 31 § BHL). I vissa fall kan en sänkning av hyran bli aktuell även med stöd av 23 eller 43 §§ BHL.

Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja eller ändra ett villkor som gäller bestämmandet av hyra, om hyran eller villkoret anses oskäligt med stöd av 6 § BHL.

Se även statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras (409/1998).

11) Såsom index kan anlitas levnadskostnadsindex (1951: 10 = 100), kan också uttryckas (1951: oktober = 100), eller med något annat index som beskriver kostnadsutvecklingen. Sådana index är t.ex. konsumentpris-, bostadspris-, byggnadskostnads- och förtjänstnivåindex eller kombinationer av dessa. Hyran kan bindas till förändringen i ifrågavarande index, varvid hyran stiger och sjunker enligt förändringen i index, eller också kan parterna avtala att hyran höjs enligt förändringen i index, varvid hyran inte sjunker även om indexet sjunker. Utöver indexvillkoret kan parterna även avtala om minimi- och/eller maximijusteringar av hyran. (Bastidpunkten för indexet betecknas i allmänhet 1995 = 100, varmed alltså avses 1995 års index).

Såsom basindex används vanligen det vid avtalstidpunkten veterligen senast publicerade indextalet. Som justeringsindex används vanligen det vid justeringstidpunkten veterligen senast publicerade indextalet. Varje tidpunkts indextal kan användas enligt vad parterna avtalar.

#### Beräkningen av hyra som bestäms enligt förändringen i ett index:

Parterna kan ha avtalat om t.ex. följande villkor:

- 1) hyran för lägenheten, a € /mån. höjs början av varje år enligt förändringen i ett överenskommet index,
- 2) hyresgästen räknar själv ut hyreshöjningen och den nya hyran,
- 3) hyreshöjningen räknas alltid ut med anlitande av det överenskomna indexets senaste kända indextal,
- 4) hyresbetalningsperioden är en kalendermånad.

Avtalsförhållandet har inletts i januari ett visst år. Det överenskomma indexets senast publicerade indextal är från november året innan och publicerades den 15 december. Indexalet var då b och året därpå i november var indexalet c.

Hyresbeloppet fås genom multiplikation av den avtalade hyran med kvoten av justeringstidpunktens indextal och avtals-tidpunktens indextal, dvs. enligt formeln  $(c:b) \times a \text{ €}$ . Eftersom parterna hade avtalat att hyran skulle höjas enligt förändringen i det överenskomna indexet, justeras hyran endast om resultatet av multiplikationen är större än a €. På samma sätt räknas hyran för de följande åren. Om vid justeringstidpunkten indexalet för november året innan är d, är hyran från början av januari  $(d:b) \times a \text{ €}$ . År resultatet av räkneoperationen större än hyran för december, stiger hyran igen. Om så inte är fallet, är hyran densamma som i december. När hyran räknas ut under hyresförhållandet är det endast nödvändigt att utreda justeringstidpunktens indextal.

12) Hyresvärdens svarar för att lägenheten när hyresförhållandet inleds och medan det består är i ett sådant skick som hyresgästen med beaktande av lägenhetens ålder, områdets lägenhetsbestånd och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte något annat har avtalats om skicket. Avtal kan också ingås om att hyresgästen skall hålla i skicket de rum och anordningar som enligt hyresavtalet används av honom eller att han skall svara för förpliktelser som hör till fastigheten. Om hyresgästens och hyresvärdens ansvar och rätt att avtala om lägenhetens användning, skick och underhåll samt om reparationer och ersättande av sådana, se närmare 16 och 19-26 §§ och 61-65 §§ samt 82 § BHL.

13) Hyresavtalet skall ingås och ändras skriftligen. Om hyresavtalet inte har ingåtts skriftligen, anses det vara i kraft tills vidare. Ett tidsbestämt hyresavtal för en lägenhet som hyrts som fritidsbostad kan dock vara muntligt (se 5 § 1 mom BHL). Parterna får fritt avtala om hyresförhållandets längd. Hyresavtalet gäller antingen en viss tid (14) eller tills vidare, om inte något annat har avtalats. Om hyresavtal ingås flera gånger än två i följd med samma hyresgäst för en bestämd tid på högst tre månader, är hyresavtalet trots det villkor som gäller den bestämda tiden i kraft tills vidare (se 4 § BHL). Ett avtal som gäller tills vidare kan vardera parten få att upphöra genom att säga upp avtalet. Avtalet upphör i så fall när uppsägningstiden har gått ut. Om inte annat har avtalats, räknas uppsägningstiden från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett. Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp endast under de förutsättningsar som lagen anger (14). Såväl ett tidsbestämt hyresavtal som ett avtal som gäller tills vidare kan **hävas** av hyresvärdens eller hyresgästens om en laglig hävningsgrund föreligger. Hyresavtalet upphör i så fall när hävningsmeddelandet delges, om inte den part som häver avtalet bestämmer att avtalet skall upphöra vid en senare tidpunkt. Hyresavtalet **förefaller** om lägenheten förstörs eller en myndighet förbjuder dessa användning för det ändamål som avses i hyresavtalet. Parterna kan också **komma överens om att hyresavtalet skall upphöra**. Flyttningssdag är vardagen efter det hyresförhållandet upphörde.

14) Ett tidsbestämt avtal binder parterna den avtalade tiden. Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp endast i vissa bestämda fall, se 39, 44, 46, 51, 55, 90 och 91 §§ BHL. Om hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten, se 44-47 §§ BHL. Se även 80 och 82 §§ BHL. Villkoret för att avsluta ett tidsbundet avtal kan ändras antingen så som överenskommit eller genom en överenskommelse om att avtalet upphör vid en annan tidpunkt än vad som hade överenskommit om i fråga om avtalets längd. När en domstol ger rätt att säga upp ett tidsbundet avtal fastställer den samtidigt en skäligen ersättning till motparten till följd av att avtalet upphör i förtid. Om skäligen ersättning för att avtalet upphör i förtid kan även överenskommas.

15) Om uppsägningen inte har verkställts enligt 54 § BHL är den utan verkan.

16) Uppsägningstiden räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas eller följer av denna eller någon annan lag. När **hyresvärdens säger upp** hyresavtalet får uppsägningstiden inte avtalas att vara kortare **en månad** och om hyresförhållandet omedelbart före uppsägningen har förgått minst ett år att vara kortare än **tre månader**. När **hyresgästen säger upp** hyresavtalet får uppsägningstiden inte avtalas att vara längre än **14 dagar**. Underhyresförhållandet upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lägenheten upphör. Se 83-85 §§ BHL.

17) Avtal kan ingås om att en skäligen säkerhet skall ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Ett villkor enligt vilket en avtalspart skall ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet (se närmare 8 § BHL).

18) En lägenhet har t.ex. upplåtits på hyra på grund av ett arbets- eller tjänsteförhållande, parterna har avtalet om arbetsuppgifter som förutsätter att arbetstagaren bor i lägenheten, hyresavtalet får överlåtas eller lägenheten upplåtas att användas av annan utan hyresvärdens samtycke, osv.