

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal (RP 33/2026 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Sofia Aspelund, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Jussi Päivärinne, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Matleena Haapala, miljöministeriet
- expert i juridiska frågor Virpi Hienonen, Finlands Fastighetsförbund rf
- äldre juridisk expert Kristel Pynnönen Andersson, Finlands Disponentförbund rf
- chefsjurist, VH Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry
- jurist Noora Salokangas, Ågarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVA rf
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry
- jurist Heli Yli-Kauppila, Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry
- specialsakkunnig Essi Teljo, Konkurrens- och konsumentverket
- ordförande Katri Kummoinen, Konsumenttvistenämnden
- föredragande Jenni Halonen, Konsumenttvistenämnden
- jurist Viivi Kuosa, Konsumentförbundet rf
- direktör Aija Tasa, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- verksamhetsledare Lauri Lehtoruusu, Finlands studieboäder rf.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- inrikesministeriet
- Polisstyrelsen
- Nödcentralsverket.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås det att lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal ändras.

Genom propositionen genomförs den skrivning i regeringsprogrammet för regeringen Orpo enligt vilken lagstiftningen om uthyrning av bostäder förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis. Avsikten med propositionen är att uppdatera bestämmelserna så att de motsvarar dagens behov. Propositionen syftar dessutom till att minska meningsskiljaktigheterna och mångtydigheterna samt rättegångarna i anslutning till hyresförhållanden. Det föreslås dock inga ändringar i de centrala principerna i lagarna.

Det föreslås att det till lagen om hyra av bostadslägenhet fogas nya bestämmelser om bland annat en skyldighet att anmäla vilka personer som bor i en lägenhet, rökförbud, en skyldighet att betala hyror som förfaller till betalning efter en rättegång, upphörande av ett hyresförhållande på grund av hyresgästens död samt egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresförhållandets upphörande. Till lagen fogas också mer detaljerade bestämmelser än tidigare om till exempel användning och återbetalning av säkerheten samt om justering av hyran och det därmed anslutna anmälningsförfarandet. Vidare föreslås ändringar i de bestämmelser som gäller flyttningdagen samt hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet. Det föreslås också att uppsägningstiden för hyresavtal förkortas i de fall där hyresvärden säger upp hyresavtalet. Dessutom ska den på hyresmarknaden allmänt använda typ av avtal där hyresförhållandet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare beaktas på lagnivå.

Det föreslås att det i lagarna ska tas in nya bestämmelser om delgivning av de meddelanden och varningar som avses i lagarna för att beakta effekterna av digitaliseringen. Dessutom föreslås ändringar i lagarnas bestämmelser om jämkning samt lagarnas bestämmelser om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten.

Lagarna avses träda i kraft omkring tre månader efter det att de har antagits och blivit stadfästa. De nya bestämmelserna ska med vissa undantag också tillämpas på hyresförhållanden som gällde vid ikraftträdandet av lagarna.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt

Syftet med propositionen är att uppdatera lagen om hyra av bostadslägenhet (nedan hyreslagen, LHBL) och lagen om hyra av affärslokal. Målet är att minska meningsskiljaktigheterna och mångtydigheterna samt rättegångarna i anslutning till hyresförhållanden. Det föreslås dock inga ändringar i de centrala principerna i lagarna. Det föreslås att det till hyreslagen fogas nya bestämmelser bland annat om rökförbud, upphörande av ett hyresförhållande på grund av hyresgästens död, egendom som blivit kvar i lägenheten efter upphörandet, användning och återbetalning av säkerhet samt justering av hyran och anknytande anmälningsförfarande.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Sammantaget anser utskottet att propositionen är lyckad. Lagstiftningen har fungerat och det finns inget behov av stora ändringar. Men uppdateringar behövs och i propositionen har man hittat balanserade lösningar på de befintliga utmaningarna. En viktig ändring rent konkret är att det införs möjlighet att komma överens om att all kommunikation ska ske via elektroniska kanaler. Sammantaget sett anser miljöutskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslagen med ändringar och med följande kommentarer.

Giltighetstiden för hyresavtal

Enligt 4 § 1 mom. i hyreslagen är ett hyresavtal för bostadslägenhet tidsbestämt eller gäller tills vidare. Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte något annat har avtalats. Enligt 2 mom. i paragrafen upphör ett tidsbestämt hyresavtal vid utgången av avtalets giltighetstid. På hyresmarknaden används numera allmänt en avtalstyp som kombinerar två i lagen fastställda avtalstyper och där hyresavtalet är avsett att gälla en viss minimitid från det att hyresförhållandet inleds. Den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden för ett hyresavtal som gäller tills vidare kan börja är alltså flyttbar, så att ett avtal som gäller tills vidare är i kraft under en viss minimitid. Efter den avtalade tiden kan uppsägningstiden börja löpa normalt från den sista dagen i uppsägningstiden, om inte annat avtalats.

Utgångspunkten för propositionen är att den nuvarande avtalstypen, där hyresavtalet gäller tills vidare och den första möjliga tidpunkten för när uppsägningstiden börjar har flyttats, är onödigt komplicerad. Avtalssättet har i synnerhet medfört svårigheter för hyresgästerna att förstå när de tidigast kan frånträda avtalet utan påföljder. I villkoren om giltighetstiden för hyresavtal används ofta otydliga formuleringar av vilka det inte entydigt framgår vilken typ av avtal parterna i själva verket har haft för avsikt att ingå. Därför har regeringen i propositionen stannat för att lagen direkt ska identifiera och tillåta den avtalsmodell som det de facto är fråga om, nämligen ett avtal som till en början gäller en viss tid och därefter tills vidare. Vid utskottets sakkunnigutfrågning ansåg majoriteten av dem som yttrade sig att ändringsbehovet är motiverat och att ändringen förtydligar rättsläget. Utskottet instämmer i att den föreslagna lösningen bäst motsvarar propositionens främsta mål att förtydliga bestämmelserna om hyresavtalens längd och minska meningsskiljaktigheterna om tolkningen när det gäller hyresförhållanden. Det föreslagna 4 § 2 mom. föreskriver att om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, kan hyresförhållandet sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Utskottet föreslår vissa tekniska preciseringar i paragrafen, enligt det som sägs i detaljmotiven.

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

I 8 § i hyreslagen finns bestämmelser om ställande av säkerhet i hyresförhållande. I den gällande lagen finns inga bestämmelser om hur man ska gå till väga vid återbetalning av säkerhet eller om tidsfristen för återbetalning. I praktiken har det framkommit oklarheter om hur man ska förfara vid återbetalning eller innehållande av säkerhet eller inom vilken tid ett yrkande på säkerhet ska framställas. Det föreslås att 8 § 2 mom. i hyreslagen kompletteras med bestämmelser om återbetalning av säkerhet och meddelande om att säkerheten innehållits. Dessutom föreslås bestämmelsen få ett uttryckligt omnämnande om att säkerheten kan användas för att uppfylla alla förpliktelser som följer av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats. Enligt förslaget ska

Betänkande MiUB 8/2026 rd

säkerheten i regel återbetalas eller ett meddelande om att den innehållits lämnas inom en tidsfrist från det att hyresavtalet har upphört eller från det att besittningen av bostaden har återlämnats till hyresvärden.

Sakkunniga har framfört avvikande åsikter om hur säkerheten ska regleras i lag. Utskottet konstaterar att den arbetsgrupp som beredde uppdateringen av hyreslagarna i sitt betänkande föreslog en tidsfrist på 30 dagar, varefter en standardersättning för dröjsmål skulle betalas. Vid den fortsatta beredningen justerades propositionen dock så att bestämmelsen om standardersättning slopades. Därför gick man in för en tidsfrist på 14 dagar. Bestämmelsen om standardersättning ansågs inte ändamålsenlig, eftersom den bedömdes kunna sporra till att framställa ogrundade yrkanden och öka antalet nya tvister särskilt i frågor med liten ekonomisk betydelse. Utskottet instämmer i detta och anser att lösningen är en balanserad kompromiss. Utskottet anser det viktigt att propositionen dessutom beaktar situationer där det av grundad anledning finns ett hinder för återbetalning eller frigörande av säkerheten eller för lämnande av ett meddelande. Åtgärden ska då vidtas utan dröjsmål och senast inom 14 dagar från det att hindret undanröjdes. Bestämmelsen ger således utrymme också för situationer där skadans art, omfattning eller kvantitet kräver noggrannare utredning. I propositionsmotiven beskrivs kortfattat vad som kan anses vara en grundad anledning att överskrida tidsfristen på 14 dagar. Som exempel nämns avsaknaden av kontonummer eller kontaktinformation. Avsaknaden av kontouppgifter och kontaktinformation är en vanlig orsak till att återbetalningen av säkerheten fördröjs i fråga om internationella utbytesstuderande som återvänt till sitt hemland, och säkerheten kan inte alltid ens återbetalas trots försök.

Utskottet påpekar att förslaget om bestämmelser om säkerheter säsongsmässigt kan öka de stora hyresvärdsföretagens resursbehov, eftersom säkerheter ska återbetalas eller åtgärder vidtas inom en tidsfrist på 14 dagar. Om flera hyresgäster hos samma hyresvärd samtidigt avslutar hyresavtalet och flyttar, kan det uppstå ett behov av att anställa tilläggsresurser för att garantera att säkerheterna kan återbetalas inom utsatt tid. Utskottet anser trots det att en tidsfrist på 14 dagar behövs för hyresgästen, som i allmänhet bör skyddas genom lagstiftning i egenskap av svagare part.

Sakkunniga har framfört att motiveringen till 8 § behöver preciseras i fråga om tidpunkten för när tidsfristen på 14 dagar börjar. Utskottet förtydligar att på beräkningen av tidsfristen tillämpas 12 § 2 mom. i LHBL: vid beräkning av en i dagar uttryckt tid inom vilken en åtgärd ska vidtas, beaktas inte den dag från vilken den tid som utsatts i lagen börjar löpa. Den dag då hyresavtalet upphör eller besittningen överläts räknas således inte in i tidsfristen på 14 dagar, utan den därpå följande dagen är den första dagen av tidsfristen. Om till exempel hyresavtalet upphör och besittningen av lägenheten överläts den 31 mars, är den första dagen av tidsfristen den 1 april och den sista dagen den 14 april.

Enligt propositionen ska grunderna för och beloppet av innehållandet av säkerheten specificeras tillräckligt exakt, vilket förutsätter att hyresvärden lämnar en behörig utredning och bevis på fordrans belopp och grund. I praktiken brukar hyresvärdar innehålla en del av säkerheten särskilt med hänvisning till städkostnaderna för bristfällig slutstädning. Utskottet betonar att hyresvärden i en sådan situation med beaktande av omständigheterna tillräckligt detaljerat ska redogöra för vilka brister i lägenhetens renlighet och prydlighet som har upptäckts. Om slutstädningen är helt

Betänkande MiUB 8/2026 rd

ogjord krävs det enligt förslaget ingen särskilt detaljerad redogörelse. Betydelsen av att specificera grunden detaljerat framhävs särskilt i en situation där hyresvärden anser att slutstädningen har utförts bristfälligt, men hyresgästen har kunnat anta att städningen har varit tillräcklig. Detsamma gäller en situation där säkerheten eller en del av den innehålls på grund av exceptionellt slitage på lägenheten. Hyresvärden ska då med beaktande av omständigheterna ge hyresgästen en tillräckligt detaljerad redogörelse för varför det är fråga om exceptionellt slitage och inte sedvanligt slitage. Hyresvärden ska således i sista hand i en tvistsituation kunna bevisa de ovan beskrivna bristerna. Den som ställt säkerheten har alltså möjlighet att bestrida grunden för och beloppet av fordran, och hyresgästen kan också kräva jämkning av överdimensionerade kostnader. Utskottet anser att det inte behövs mer detaljerade bestämmelser om detta i lagen.

Presumtion om rökförbud

Hyreslagen har inga separata bestämmelser om rökning, men i hyresbostäder är det vanligt att man motverkar rökning genom att i hyresavtalet ta in ett villkor som förbjuder rökning. Dessutom kan hyresavtalet ändras under hyresförhållandet så att ett rökförbud inkluderas i avtalet. Hyresvärden får dock i nuläget inte ensidigt göra en sådan ändring, utan ändringen förutsätter hyresgästens godkännande. I propositionen föreslår regeringen att rökning framöver ska vara tillåten endast med tillstånd av hyresvärden, förutsatt att hyresvärden kan ge tillstånd utan hinder av någon annan lag, myndighetsföreskrift eller bestämmelse i bolagsordning. I nuläget måste rökningen förbjudas särskilt, men härefter måste den alltså tillåtas särskilt.

Utskottet välkomnar bestämmelserna och anser att de är motiverade. Det är ett steg i rätt riktning med beaktande av tobakslagens mål att högst fem procent av befolkningen använder tobaks- eller nikotinprodukter 2030. Enligt en modelleringsundersökning gjord av Institutet för hälsa och välfärd når de nuvarande åtgärderna inte detta mål, så det är viktigt att rökning i princip blir förbjuden också enligt hyreslagen och att detta också gäller gamla hyresavtal. Den huvudsakliga regleringen av rökförbud i bostadssammanslutningar finns i tobakslagen. Regeringens proposition om ändring av tobakslagen är på remiss och den nya lagen avses träda i kraft den 1 januari 2027. Utskottet betonar att den reglering som föreslås i denna proposition således utgör endast en liten del av åtgärderna för att minska de olägenheter som rökningen orsakar. Utskottet anser det nödvändigt att mer effektivt ingripa i den olägenhet som rökning orsakar grannarna. Rökförbud har brukat betraktas som ett ingrepp i skyddet för privatlivet. Men på motsvarande sätt förändras uppfattningarna om vilken typ av olägenhet på grund av tobaksrök som kan anses vara oskäligen. De påverkas till exempel av de ständigt ökande forskningsrönen om hur skadlig exponering för tobaksrök och rökpartiklar i miljön är. I dagsläget är det nog en ganska allmän uppfattning att det är oskäligt om någon exponeras för tobaksrök från grannen annat än högst mycket sporadiskt.

Samtidigt har en ändring av lagen om bostadsaktiebolag beretts och utskottet har lämnat betänkande om ändringen (MiUB 7/2026 rd). För att ett rökförbud ska kunna meddelas i ett husbolag krävs det fortfarande enhällighet och därmed aktieägarens samtycke. De föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande gör det möjligt att ingripa så att även underlåtenhet att iaktta ett förbud som föreskrivits eller meddelats för bevarande av hälsan kan beaktas när en grund för besittningstagande tillämpas. I praktiken kan detta bidra till att man kan

Betänkande MiUB 8/2026 rd

ingripa effektivare i överträdelse av ett tobaksförbud som kommunen utfärdat. Detta är till nytta särskilt för aktieägare och boende som inte röker men som exponeras för tobaksrök.

Harmonisering av bestämmelserna om jämkning

I hyreslagen ingår ett flertal jämkningsbestämmelser som delvis är av teknisk natur och fristående från de allmänna jämkningsbestämmelserna. Ambitionen har varit att förtydliga bestämmelserna. Utskottet lyfter fram det som också konstateras i propositionsmotiven, nämligen att även om paragraferna om jämkning av hyrans belopp och villkor som gäller bestämmande av hyran hänvisar till domstol, kan paragraferna också tillämpas i alternativa organ för lösning av tvister, såsom konsumenttvistenämnden. Sedan 2015 har endast 20 fall i anknytning till tillämpningen av de nämnda paragraferna förts till konsumenttvistenämnden. Det låga antalet fall i konsumenttvistenämnden kan å andra sidan delvis förklaras med att formuleringarna i bestämmelserna hänvisar till domstol.

Vid utskottets sakkunnigutfrågning framfördes det att bestämmelserna om jämkning i hyreslagen bör samordnas med den övriga konsumentskyddsregleringen i större utsträckning än vad som föreslagits och att skäligheten i ett villkor i hyresavtalet ska bedömas enbart med stöd av 4 kap. i konsumentskyddslagen eller bestämmelserna i rättshandlingslagen. De separata bestämmelserna leder till onödig komplexitet, och det är också nödvändigt att bedöma om det behövs separata bestämmelser om jämkning när de befintliga allmänna bestämmelserna kan bedömas ge tillräckligt rättsskydd. Konkurrens- och konsumentverket fäste också uppmärksamhet vid att bestämmelserna avviker från annan reglering om konsumtionsnyttigheter, till nackdel för konsumenterna. Det kan anses befogat att förenkla och förenhetliga bestämmelserna om jämkning med annan konsumentskyddsreglering. Av propositionsmotiven framgår att detta dock inte har ansetts ändamålsenligt i detta skede, utan frågan bör bedömas på nytt senare. Utskottet instämmer i att jämkningsbestämmelserna behöver förenklas och samordnas med den övriga konsumentskyddslagstiftningen. Utskottet anser att lagberedning bör inledas skyndsamt.

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död

Hyreslagens 46 a § föreskriver om egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död och om hyresvärdens rätt att flytta sådan egendom någon annanstans efter det att hyresförhållandet har upphört. Avsikten är dock fortfarande att hyresvärden och dödsboet så snart som möjligt efter hyresgästens död ska komma överens om hur kvarlåtenskapen ska hanteras och överlåtas i dödsboets besittning. Utöver dödsboet gäller regleringen den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom.

Enligt den nya bestämmelsen ska hyresvärden kunna flytta en avliden hyresgästs egendom ”någon annanstans”, dvs. bort från lägenheten eller från privata utrymmen inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten till något annat lämpligt och ändamålsenligt utrymme, såsom ett separat lager- eller förvaringsutrymme. Hyresvärdens förvarings- och omsorgsplikt gäller inte föremål som betraktas som avfall och som omedelbart får förstöras, såsom livsmedels- och matavfall, soppåsar, tomma kartonglådor, engångskärl, plastpåsar och pappersavfall.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Enligt förslaget är hyresvärden skyldig att ta hand om en avliden hyresgästs kvarlåtenskap som blivit kvar i lägenheten eller i något utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten, tills den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller tills den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. Enligt 18 kap. 3 § 1 mom. i ärvdabalken ska den delägare som bodde med arvlåtaren eller som annars kan ta hand om egendomen vårda dödsboets egendom, om samförvaltning av dödsboet inte kan åstadkommas skyndsamt.

Sakkunniga har framfört att det bör föreskrivas om en tidsfrist för omsorgsplikten eller att hyresvärden ska ges rätt att sälja eller bortskaffa en avliden hyresgästs kvarlåtenskap som hör till dödsboet. Utskottet konstaterar att förslaget inte anses vara möjligt, eftersom det i fråga om kvarlåtenskapen är fråga om ett egendomsslag som har mycket starkt skydd och som arvingarna kan ställa krav på även efter en lång tid. Tidsfristen kan i många situationer leda till att dödsbodelägarnas rättsskydd kränks. Utskottet betonar att hyresvärden dock har tillgång till rättsmedel som baserar sig på gällande lagstiftning, såsom möjligheten att ansöka om syssloman enligt 18 kap. 4 § i ärvdabalken eller boutredningsman enligt 19 kap. i ärvdabalken. Även den nya 46 b § innehåller en specialbestämmelse för situationer där det trots ansökan inte går att förordna en syssloman som avses i ärvdabalkens 18 kap. 4 § för den avlidna hyresgästens dödsbo. Hyresvärden kan också överväga att ansöka om vräkning för egendom som blivit kvar i lägenheten eller anknytande lokaler innan han eller hon börjar flytta egendomen någon annanstans. Dessutom skyddas hyresvärdens ställning genom ersättningsbestämmelser.

Hyresvärdens uppsägningstid

Det föreslås att uppsägningstiden för hyresvärden enligt 52 § i hyreslagen ändras. Den längre uppsägningstiden för hyresvärden förkortas från sex månader till fyra månader. Den längre uppsägningstiden ska tillämpas om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott. I annat fall är uppsägningstiden tre månader. Ändringen gäller endast hyresavtal som ingåtts efter lagens ikraftträdande. Utskottet anser att en modell i två steg där uppsägningstiden förlängs enligt hyresförhållandets längd i princip är motiverad i enlighet med avtalsförhållandets natur och hyresgästens etablerade boende och också nödvändig för att trygga balansen mellan hyresgästen och hyresvärden.

Utgångspunkten i propositionen är att en förkortning av hyresvärdens längre uppsägningstid från sex månader till fyra månader och en senareläggning av tillämpningstidpunkten från ett till två år beaktar bägge parter intressen i hyresförhållandet på ett mer balanserat sätt än den gällande regleringen. Ändringen bygger på en samlad bedömning där också hyresvärdens intressen beaktas bättre än tidigare och det att ändringen kan förbättra hyresbostadsmarknadens funktion, flexibilitet och utbud på bostäder. Utskottet ställer sig bakom den föreslagna ändringen.

Att hyresvärdens längre uppsägningstid på sex månader förkortas till fyra månader och börjar tillämpas efter två år innebär att hyresgästens boendetrygghet efter det första året blir sämre än i dag och att också boendetryggheten för hyresgäster i långvarigare hyresförhållanden försämras. Detta kan öka osäkerheten särskilt för dem som har svårt att hitta en ny bostad, till exempel för dem som är bundna till ett visst bostadsområde på grund av arbete, studier eller familjeskäl, såsom barnens skolplats. Särskilt utsatta är också äldre personer och personer med

Betänkande MiUB 8/2026 rd

funktionsnedsättning, för vilka tillgängligheten eller närheten till vissa stödtjänster ofta är nödvändig. Konsekvenserna varierar också beroende på marknadsläget. Utskottet understryker att hyresgästen med stöd av 69 § i LHBL har möjlighet att yrka på att domstolen skjuter fram flyttningsdagen med högst ett år, om hyresgästen har avsevärda svårigheter att hitta en annan bostad före flyttningsdagen.

Sammantaget kan de direkta konsekvenserna av den föreslagna ändringen dock bedömas vara relativt begränsade i kvantitativt hänseende. Detta beror på att ändringen endast gäller situationer där ett hyresförhållande som gäller tills vidare avslutas på hyresvärdens initiativ. Sådana situationer utgör endast en liten del av alla avslutade hyresförhållanden. Största delen av de hyresavtal som gäller tills vidare kan antas upphöra genom att hyresgästen säger upp avtalet. Därför gäller de direkta konsekvenserna av den föreslagna ändringen sannolikt inte en särskilt stor grupp hyresgäster, även om de direkta konsekvenserna i vissa enskilda situationer kan vara betydande. Utskottet anser dock att det är viktigt att öka medvetenheten om möjligheten att flytta fram flyttningsdagen och sträva efter att nå särskilt de utsatta personer som kan påverkas av att uppsägningstiden förkortas.

Hyresgästens uppsägningstid

Enligt 52 § 3 mom. i lagförslag 1 är uppsägningstiden för hyresavtal en månad när hyresgästen säger upp hyresavtalet. Detta föreslås inte bli ändrat.

Sakkunniga har föreslagit att uppsägningstiden för hyresgäster förlängs till exempelvis två månader. Utskottet anser att det inte har lagts fram tillräckliga argument för förslaget. Uppsägningstiden på en månad kan ses som en viktig del av den nuvarande helhetslösningen som gynnar arbetskraftens rörlighet, flexibiliteten i boendet och anpassningen till nya livssituationer. Det gör det i de flesta fall möjligt att flytta utan överlappande hyreskostnader och minskar därmed risken för att hyresgästen blir tvungen att stå för kostnaderna för två bostäder. Eftersom hyresgästen dessutom har möjlighet att avsluta hyresförhållandet snabbt, dvs. på en månad, har hyresgästens hävningsgrunder inte samma betydelse som de skulle ha haft med en uppsägningstid på två månader. Om hyresgästens uppsägningstid förlängs till två månader, bör också hyresgästens hävningsgrunder bedömas på nytt som helhet för att bevara balansen och skäligheten.

En utvidgning av avtalsfriheten i hyresförhållanden i fråga om uppsägningstiderna anses väsentligt försämra hyresgästernas villkor och öka obalansen mellan parterna i hyresförhållandet. Uppsägningstiderna i hyresförhållandet för en bostadslägenhet är inte bara sedvanliga avtalsvillkor utan de är en del av skyddet för hyresgästens besittningsrätt och boendetrygghet. Om avtalsfriheten även omfattade uppsägningstider, skulle hyresgästerna i praktiken vara tvungna att godkänna ofördelaktigare uppsägningstider utan ett verkligt alternativ, eftersom det ofta är hyresvärderna som har större förhandlingskraft. Då är det inte fråga om genuin avtalsfrihet utan om en situation där hyresgästens faktiska möjlighet att förhandla om villkoren ofta är begränsad.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Det föreslås att det till hyreslagens 61 § 1 mom. fogas en ny 7 punkt med stöd av vilken hyresvärdens har rätt att häva hyresavtalet förutom av de hävningsgrunder som redan nämns i bestämmelsen även av något annat synnerligen vägande skäl. Andra synnerligen vägande skäl omfattar till exempel situationer där det samtidigt är fråga om flera grunder för hävning. Ett synnerligen vägande skäl kan också vara upprepade eller kontinuerliga överträdelser av en enskild hävningsgrund, så att handlingen eller försummelsen inte enskilt bedömt ger hyresvärdens rätt att häva avtalet.

Den nya hävningsgrunden kan bli tillämplig också till exempel i en situation där hyresgästen orsakar störningar i lägenhetens, bostadshusets eller fastighetens omedelbara närhet. Hävningsgrunden som gäller att föra ett störande liv skyddar framför allt hemfriden för hyresgästens grannar. Ett störande liv kan emellertid i vissa situationer störa grannarnas hemfrid även då hyresgästen inte skulle föra ett störande liv i lägenheten eller i de gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen använder. Detsamma gäller också till exempel brott mot bestämmelserna om bevarande av hälsa eller ordning. Synnerligen vägande skäl som avses i bestämmelsen kan således föreligga t.ex. om hyresgästen gör sig skyldig till ett allvarligt våldsbrott i lägenhetens, bostadsbyggnadens eller fastighetens omedelbara närhet och gärningen objektivt sett bidrar till att avsevärt försämra grannarnas hemfrid och trygghetskänsla. Bedömningen ska alltid grunda sig på en helhetsbedömning där man beaktar gärningens eller förfarandets allvar, dess samband med boendet samt användningen av lägenheten och fastigheten, liksom konsekvenserna för grannarnas trygghetskänsla och hemfrid.

Sakkunniga har föreslagit att exemplet med grovt våldsbrott preciseras i specialmotiveringen och att det vid behov görs hänvisningar till strafflagen. Utskottet anser det inte ändamålsenligt att tillämpningsområdet för den nya hävningsgrunden beskrivs genom ett flertal omfattande exempel. Avsikten är inte heller att skapa en separat förteckning som är bunden till rekvisitet enligt strafflagen, utan att domstolen behåller sin prövningsrätt utifrån en helhetsbedömning från fall till fall. Exemplet med allvarligt våldsbrott i propositionen är avsett att åskådliggöra att hyresgästens förfarande i undantagsfall kan vara så allvarligt att det objektivt sett avsevärt försämrar grannarnas hemfrid och trygghetskänsla. Syftet med exemplet är således att åskådliggöra tillämpningsområdet för hävningsgrunden, inte att uttömmande avgränsa den till vissa brottsrubriceringar. Att skriva in exakta förteckningar över brottsrubriceringar eller hänvisningar till strafflagen kan tvärtom leda till en omotiverat schablonmässig tolkning i en situation där prövningen ska basera sig på en samlad bedömning.

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Enligt 68 § i lagförslag 1 är flyttningsdagen enligt presumptionsbestämmelsen den dag då hyresavtalet upphör att gälla. Enligt den gällande bestämmelsen är flyttningsdagen däremot vardagen efter att hyresavtalet har upphört och hyresgästen ska på flyttningsdagen ställa hälften av bostadslägenheten till hyresvärdens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hyresvärdens besittning.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Sakkunniga har framfört att den föreslagna presumtionsbestämmelsen om flyttningsdagen i vissa situationer kan medföra konkreta problem för hyresgästen, om hyresförhållandet för den nya bostaden börjar först dagen efter att det gamla har upphört. Det föreslås i propositionen att presumtionsbestämmelsen om flyttningsdag ändras, eftersom den gällande bestämmelsen inte längre motsvarar allmän praxis på hyresmarknaden. Samtidigt har det uttryckligen beaktats att parterna fortfarande kan komma överens om en annan flyttningsdag, till exempel så att flyttningsdagen är den vardag som följer efter hyresavtalets upphörande.

Utskottet konstaterar att förslaget i propositionen grundar sig på uppfattningen att det i praktiken i merparten av hyresavtalen avtalas att flyttningsdagen är den dag då hyresavtalet upphör att gälla. Också vid utskottets sakkunnigutfrågning har man i huvudsak förhållit sig positiv till presumtionsbestämmelsen om flyttningsdagen, och förslaget har ansetts vara behövligt och förtydliga rättsläget. Utskottet anser att ändringen är ändamålsenlig. Den nuvarande regleringen orsakar onödiga oklarheter och tvister, i synnerhet om hyresgästen inte omsorgsfullt sätter sig in i villkoren i hyresavtalet, utan grundar sin uppfattning enbart på LHBL:s 68 § som är av dispositiv karaktär. Eftersom man numera i praktiken i de flesta fall avtalar om flyttningsdagen på ett annat sätt än vad som anges i presumtionsbestämmelsen, är det motiverat att tillämpa vedertagen praxis på hyresmarknaden även i situationer där man inte separat har avtalat om detta. Också de praktiska anvisningarna om hyresavtal fokuserar på att en bostad överläts tom och städad på en gång. Anvisningarna identifierar inte en situation där hälften av lägenheten först överläts till hyresvärden och hela lägenheten överläts en annan dag.

Egendom som lämnats kvar i lägenheten

Hyreslagen har inga särskilda bestämmelser om hur man ska gå till väga om egendom som tillhör hyresgästen eller en annan boende har blivit kvar i lägenheten. I propositionen föreslår regeringen en ny 68 a § om att äganderätten till egendom som blivit kvar i lägenheten och i utrymmen i anslutning till den och som tillhör hyresgästen eller en annan person som bott i lägenheten i vissa situationer kan övergå till hyresvärden. Bestämmelserna ska tillämpas i situationer där hyresförhållandet har upphört och lägenheten inte längre används. Förslaget gäller således endast situationer där hyresgästen eller någon annan boende har övergett eller annars frivilligt lämnat lägenheten. I situationer där man utifrån omständigheterna kan dra slutsatsen att någon fortfarande bor i lägenheten eller använder den föreslås inga ändringar, utan i de situationerna tillämpas i sista hand fortfarande de gällande allmänna bestämmelserna om vräkning.

Den tidsfrist som avses i det föreslagna 68 a § 2 mom. är en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om egendomen och övergången av äganderätten till den. Om meddelandet inte kan lämnas till hyresgästen, är tidsfristen fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten eller, om det inte finns en tillförlitlig utredning om denna tidpunkt, från det att hyresvärden fick lägenheten i sin besittning. Egendomen övergår alltså till hyresvärden först efter en viss tidsfrist och dessutom ska hyresvärden vara skyldig att ta hand om egendomen. Förslaget gäller alla typer av egendom, inte bara egendom av ringa värde eller värdelös egendom. Äganderätten till egendomen övergår dock inte, om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt. Eftersom hyresvärden är skyldig att ta hand om egendomen under en viss tid, föreslås det att hyresgästen är skyldig att ersätta de behövliga kostnader som hyresvärden haft för att förvara och bortskaffa egendomen. Hyresvärden kan dock

Betänkande MiUB 8/2026 rd

genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål. Utskottet välkomnar ändringen, eftersom den ger hyresvärden en klar slutpunkt för omsorgsplikten och möjliggör omedelbart bortskaffande av avfall och annan uppenbart värdelös egendom. Målet är att undvika en lösning som ökar tvetydigheten och leder till nya tvister om egendomens värde, förvaringskostnaderna och förutsättningarna för realiseringen.

Stärkt rätt till information för hyresvärden

Sakkunniga har lyft fram behovet av att föreskriva att hyresvärdar (och bostadsaktiebolag) ska ha rätt att få uppgifter om polisens besök i lägenheter. De boende kan anmäla missförhållanden som de observerat till den som orsakat störningen eller till disponenten. Men enskilda boende vågar inte alltid anmäla saken direkt till den som orsakat störningen, så anmälan kan göras exempelvis till disponenten. Dessutom kan de boende polisanmäla gärningar som de anser vara brott och i nödsituationer ringa det allmänna nödnumret. Det väsentliga är i vilket fall som helst att det först är bostadssammanslutningen som har den bästa kunskapen om vad som sker i sammanslutningen. Polisen stöder sig på informationen från sammanslutningen vid uppdraget eller utredningen av ett misstänkt brott. Polisen har inte längre lämnat ut uppgifter till hyresvärden (eller bostadsaktiebolaget) efter riksdagens justitieombudsmans beslut i ärendet¹.

Sakkunniga har lyft fram de ökade boendestörningarna och föreslagit att hyresvärdens rätt att få information stärks exempelvis genom ändringar i hyreslagen så att hyresvärden har rätt att få uppgifter som registrerats i nödcentralsdatasystemet om polisens larmuppdrag i lägenheter. Också den arbetsgrupp som berett lagändringen gör i sin promemoria som fogats till arbetsgruppens betänkande² en bedömning av utlämnandet av uppgifter ur nödcentralsssystemet till hyresvärden om polisutryckningar till lägenheter. Nästan alla remissinstanser understödde en snabb utredning av frågan och största delen föreslog att ärendet skulle utredas i ett separat lagstiftningsprojekt. Å andra sidan är det klart att det vid bedömningen av regleringen är fråga om en juridiskt sett krävande samordning av olika intressen. Särskilt på grund av de grundläggande fri- och rättigheterna och dataskyddskraven är tröskeln för utlämnande av uppgifter hög. Vid användningen av uppgifterna framhävs särskilda krav på skydd för privatlivet, sekretess och ändamålsbegränsning för personuppgifter. Det är svårt att göra en entydig rättslig bedömning av frågan, eftersom relevansen av uppgifterna i nödcentralsssystemet och den bevisning som fås utifrån dem varierar från fall till fall.

Utskottet anser att bedömningen av rätten att få information och av det anknytande bevisvärdet å ena sidan och kraven på skydd för privatlivet och dataskydd å andra sidan förutsätter en övergripande analys och en grundlig beredning där konsekvenserna och alternativa regleringsmetoder beaktas på behörigt sätt. Dessutom bör polisens kärnuppgifter och resurserna

-
- 1 Riksdagens biträdande justitieombudsman har i två beslut (se dnr 1151/2/03, 29.9.2005, och dnr 1354/2/11, 13.4.2011) ansett att de larmuppdrag och andra tjänsteåtgärder som polisen riktar mot en persons hem och som omfattas av skyddet för privatlivet enligt grundlagen och bland annat med stöd av 24 § 1 mom. 32 punkten i offentlighetslagen är sekretessbelagda i tämligen stor omfattning. Efter dessa beslut har polisen korrigerat sitt förfarande och vägrat att lämna ut sådana uppgifter för det aktuella ändamålet.
 - 2 Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen, Justitieministeriets publikationer, betänkanden och utlåtanden | 2024:41.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

för dem beaktas vid bedömningen. Det är inte ändamålsenligt att lösa frågan genom att till hyreslagen foga en enskild bestämmelse om erhållande av information, utan beredningen bör fortsätta under ledning av inrikesministeriet i ett separat projekt där alla ovan nämnda synpunkter bedöms sammantaget. Skyldigheten att lämna uppgifter gäller polisen och en motsvarande fråga kan aktualiseras också i annan materiellrättslig speciallagstiftning, såsom lagen om bostadsaktiebolag och lagen om bostadsrättsbostäder. Därför är det mer motiverat att göra en samlad bedömning av behovet av reglering i den lagstiftning som hör till inrikesministeriets ansvarsområde. En separat lagberedning bör inledas utan dröjsmål för att man ska kunna trygga boendefriden och främja införandet av bestämmelser om rätt till information för att få bevis på att det finns vägande skäl för uppsägning. Utskottet hänvisar till sitt betänkande om regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (MiUB 7/2026 rd) och konstaterar att utskottet där har föreslagit att riksdagen godkänner ett motsvarande uttalande. Enligt uttalandet bör regeringen utan dröjsmål inleda lagberedning för att föreskriva om rätten att få information om besök i lägenheter för att få bevis på att det finns vägande skäl för besittningstagande och att boendefriden på detta sätt kan tryggas. Regeringen bör lämna en utredning om detta till miljöutskottet senast den 31 augusti 2027. Miljöutskottet föreslår att ett motsvarande uttalande om inledande av lagberedning godkänns i fråga om hyreslagen. (*Utskottets förslag till uttalande*)

Ikraftträdande

Utskottet konstaterar slutligen att sakkunniga har betonat att det med tanke på hyresmarknadens funktion är tydligast om aktörerna så snart som möjligt får kännedom om det exakta datum från och med vilket den nya lagen ska tillämpas. Utskottet anser därför att det är viktigt att den uppdaterade regleringen sätts i kraft den 1 oktober 2026.

DETALJMOTIVERING

1. Lagen om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

4 §. Giltighetstiden för hyresavtal. Enligt 2 mom. i paragrafen upphör ett tidsbestämt hyresavtal vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av lagen till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, kan hyresförhållandet sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Utskottet föreslår att uttrycket ”lopussa” i den finska versionen ändras till ”loppuun”, eftersom den föreslagna ordalydelsen kan vara tvetydig. Ändringen påverkar inte den svenska texten. På grund av felet kan den föreslagna finska ordalydelsen tolkas så att uppsägningen kan ske först vid utgången av den utsatta tiden, trots att avsikten enligt motiven också har varit att hyresförhållandet ska kunna sägas upp så att det upphör tidigast vid utgången av den bestämda tiden.

17 a §. Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten. Utskottet föreslår att orden ”som gemensam bostad” stryks i 1 mom. för att det inte ska uppstå oklarhet om att paragrafen ska tillämpas också på situationer där hyresgästen inte själv bor i lägenheten. När en hyresgäst till

Betänkande MiUB 8/2026 rd

exempel upplåter högst hälften av en lägenhet genom underuthyrning för att användas av någon annan förutsätts det inte att hyresgästen också själv fysiskt ska bo i lägenheten. I en sådan situation är det inte meningsfullt att nämna att lägenheten används som gemensam bostad.

Ikraftträdandebestämmelsen. Utskottet föreslår att övergångsbestämmelserna ändras för att förtydliga vilka bestämmelser som ska tillämpas på redan gällande hyresförhållanden och vilka som inte ska tillämpas på dem. Ändringarna är nödvändiga också för att de avtal som ingåtts med stöd av den föreslagna formuleringen före lagens ikraftträdande till vissa delar av misstag kan bli helt utan reglering. Utskottet förtydligar också att ”i stället för denna lag” i övergångsbestämmelsen inte gäller lagen i dess helhet utan naturligtvis endast motsvarigheterna till de bestämmelser som särskilt nämns i övergångsbestämmelsen (dvs. motsvarande bestämmelser) i den nu föreslagna lagen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslag 2 i proposition RP 33/2026 rd utan ändringar.

Riksdagen godkänner lagförslag 1 i proposition RP 33/2026 rd med ändringar. (Utskottets ändringsförslag)

Riksdagen godkänner ett uttalande. (Utskottets förslag till uttalande)

Utskottets ändringsförslag

1.

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 5 § 2 mom., 12 § 4 mom., 28 § och 54 § 3 och 4 mom.,

ändras 2 § 1 mom., 4 § 2 mom., 6 § 1 och 2 mom., 8, 13, 14 och 18 §, 20 § 2 mom., 22 §, rubriken för 24 §, 27 §, 29 § 2 mom., 30 § 2 mom., 31 § 1 mom., 32 §, den finska språkdräkten i rubriken för 37 §, rubriken för 39 §, 39 § 1 mom., 40 § 2 mom., 41 §, 45 § 1 mom., 46 §, 48 § 4 mom., 52 § 1, 2 och 4 mom., rubriken för 54 §, rubriken för 55 §, 55 § 1 mom., 56 § 3 mom., 61 § 1

Betänkande MiUB 8/2026 rd

mom. 5 och 6 punkten, 61 § 2 mom., 62 §, 66 § 2 mom., 68 §, 77 § 1 och 3 mom. samt 89 § 1 och 2 mom., av dem 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1038/2003 och 790/2020, 32 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 606/2001 och 41 § sådan den lyder i lag 234/2002, samt

fogas till lagen nya 5 a, 13 a–13 d, 17 a och 26 a §, till 34 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 5 mom., till lagen nya 46 a och 46 b §, till 54 § ett nytt 6 mom., till 61 § 1 mom. en ny 7 punkt och till 66 § ett nytt 3 mom. samt till lagen en ny 68 a § som följer:

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av denna lag till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, kan hyresförhållandet sägas upp så att det upphör att gälla tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Bestämmelser om uppsägningstiden finns i 52 §.

5 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

6 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett sådant villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 3 kap. i denna lag.

På jämkning av ett sådant villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i

Betänkande MiUB 8/2026 rd

konsumentskyddslagen och 29 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Säkerhet som ställs för den händelse att en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts före delfäendet av meddelandet om hävning.

Säkerheten ska återbetalas eller frigöras eller ett skriftligt meddelande om att den innehålls ska lämnas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hyresavtalet upphörde eller från det att besittningen därefter överläts. Om det av grundad anledning finns ett hinder för återbetalning eller frigörande av säkerheten eller för lämnande av ett meddelande, ska den nämnda åtgärden vidtas utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 14 dagar från det att hindret undanröjdes. Av meddelandet ska framgå grunden för den fordran som täcks med säkerheten samt en sådan uppskattning av dess belopp som skäligen kan krävas.

Den andel av säkerheten som innehålls får motsvara högst beloppet av fordran eller den i enlighet med 2 mom. meddelade uppskattningen av dess belopp. Om säkerheten har satts in på ett hyresgarantikonto, får den dock innehållas i sin helhet till dess att fordrans belopp har klarlagts.

Den som ställt säkerheten har rätt att av hyresvärden få ersättning för den skada som orsakats den som ställt säkerheten av att säkerheten utan grund helt eller delvis innehålls eller inte frigörs, förutom om hyresvärden visar att det att säkerheten innehålls eller inte frigörs inte beror på en orsak, försummelse eller annan vårdslöshet som ska räknas hyresvärden till last.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har enligt denna paragraf eller som utvidgar säkerhetstagarens rätt eller som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har till skadestånd eller dröjsmålsränta som bestäms enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982).

13 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna individuellt och skriftligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, förutsatt att avsändaren inte visste och inte heller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, funktionsnedsättning eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

Ett meddelande som gäller två eller flera avtalsparter gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga solidariskt ansvariga avtalsparterna om meddelandet.

På de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § och på den varning som avses i 62 § tillämpas 13 a §.

13 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § samt den varning som avses i 62 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 13 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sändt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av meddelandet och varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat än ett i denna paragraf eller i 13 b eller 13 c § avsett sätt är ogiltigt.

13 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

13 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 13 eller 13 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

14 §

Handräckning

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om i 22 § avsett tillträde till lägenheten förhindras.

Hyresgästen har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om hyresvärden uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att utnyttja den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

2 kap.

Bostadslägenhets användning, skick och underhåll

17 a §

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Om en hyresgäst använder en bostadslägenhet ~~som gemensam bostad~~ tillsammans med andra personer, ska hyresgästen för övervakning av rättigheter och skyldigheter som hänför sig till hyresförhållandet samt för realisering av ansvar skriftligen anmäla hyresvärden antalet boende och den i 17 § avsedda grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Namn, födelsedatum och kontaktinformation för boende som är myndiga ska dessutom anmälas.

Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska den anmälan som avses i 1 mom. lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning och därefter alltid när en ny boende flyttar till lägenheten. Om en anmäld boende flyttar bort från lägenheten, ska också detta utan dröjsmål anmälas skriftligen till hyresvärden.

18 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas som boende av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på annan ort eller om det finns någon annan särskild orsak till upplåtelsen och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Hyresgästen ska senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om upplåtelsen och den avtalade eller sannolika varaktigheten för den samt om till vem lägenheten upplåts. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, ska hyresvärden inom 14 dagar från det att hyresvärden fick meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden för vägran, ska den förbjuda upplåtelsen. Om domstolen förkastar hyresvärdens talan, kan lägenheten upplåtas tillfälligt för att användas av någon annan trots att hyresvärden söker ändring.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på en arbetsbostad.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

Om lägenheten inte när hyresförhållandet börjar är i det skick som krävs eller avtalats eller under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick och hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått meddelandet utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälpas

Betänkande MiUB 8/2026 rd

eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

22 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten, när detta behövs för att övervaka lägenhetens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lägenheten eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lägenheten och förevisa den, om avsikten är att lägenheten ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lägenheten ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och hyresgästen har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lägenheten genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 14 §.

24 §

Hyresgästens skyldighet att anmäla skada eller brist i lägenheten

26 a §

Rökförbud

Det är förbjudet att använda tobaksprodukter avsedda för rökning eller annan upphettning inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. Hyresvärden kan dock ge tillstånd till användning av tobaksprodukter i dessa utrymmen, förutsatt att annan lagstiftning, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i bolagsordningen inte förbjuder eller hindrar det.

Vad som föreskrivs om användning av tobaksprodukter i 1 mom. gäller även rökning och användning av de produkter som avses i 73 § i tobakslagen (549/2016).

Betänkande MiUB 8/2026 rd

27 §

Bestämmande av hyran

Hyran bestäms enligt vad som har avtalats, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Om det har avtalats om justering av hyran så 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. Om hyresvärden vill höja hyran ska denne lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, den nya hyran och tidpunkten för ikraftträdandet av höjningen. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt. Hyresvärden ska på hyresgästens begäran avgiftsfritt och utan dröjsmål lämna denne uppgifter om grunden för höjningen och om hur den nya hyran beräknas.

Vad som föreskrivs i 2 mom. tillämpas inte på ersättningen för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek och de uppgifter som ska lämnas om hyran tillämpas 1 mom. i denna paragraf, 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

29 §

Utredning av om hyran är skälig

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av tingsrätten på yrkande av hyresgästen.

30 §

Ändring av hyran i domstol

Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran med stöd av 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ska anses vara oskäligt.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

31 §

Domstolsavgörande om hyran

Om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran ändras, ska domstolen i sitt avgörande bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens avgörande om hyrans belopp eller det villkor som gäller bestämmande av hyran, ska hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska hyresvärden, om denne vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades och höjningen får inte tas ut retroaktivt.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte på ersättningen för vatten eller elektricitet eller någon annan användningsbaserad ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra

När tingsrätten ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten kan den på yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades.

39 §

Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad

Betänkande MiUB 8/2026 rd

från det köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet, om inte något förbehåll om hyresrättens bestånd har gjorts vid försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

40 §

Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösningsrättens laga kraft eller domstolens lagakraftvunna avgörande om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § föreskrivs om försäljning enligt utsökningsbalken och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en sådan lägenhet som används som hyresbostad och som avses i 2 § i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

45 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make som bor i lägenheten, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om den familjemedlem till vilken hyresrätten överlåts omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott i minst ett år och om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

46 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, om inte något annat föreskrivs nedan, och hyresgästens dödsbo svarar i stället för den avlidna hyresgästen för uppfyllandet av hyresvillkoren.

Om hyresgästen hade hyrt lägenheten ensam och det vid hyresgästens död inte bodde en i 45 § 1 mom. avsedd familjemedlem i lägenheten, upphör hyresförhållandet utan uppsägning två månader från den sista dagen i den kalendermånad under vilken hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Hyresvärden ska efter att ha fått kännedom om hyresgästens död utan dröjsmål sträva efter att underrätta dödsboet eller någon av delägarna i dödsboet om den tidpunkt då hyresförhållandet upphör. Om det inte går att få tag på någon av delägarna i dödsboet, ska hyresvärden utan dröjsmål sända tillkännagivandet om tidpunkten då hyresförhållandet upphör till den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Ett dödsbo som önskar fortsätta hyresförhållandet ska innan hyresförhållandet upphör med stöd av detta moment skriftligen meddela hyresvärden att det önskas att fortsätta hyresförhållandet.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har en i lägenheten bosatt efterlevande familjemedlem till hyresgästen. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet ska inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han fortsätter hyresförhållandet.

Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början, kan dödsboet alltid säga upp avtalet så som föreskrivs om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den kvarlevande hyresgästen gemensamt. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Om hyresvärden vill motsätta sig att ett hyresförhållande fortsätts enligt 2 eller 3 mom., ska hyresvärden ha grundad anledning till det och inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

46 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död

Om egendom som kan antas ha tillhört en avliden hyresgäst blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört, kan hyresvärden flytta egendomen någon annanstans. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall. Om den egendom som finns i ovannämnda utrymmen uppenbart tillhör någon annan boende än den avlidna hyresgästen och den boende inte längre använder lägenheten, tillämpas 68 a § på egendomen i fråga.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Bestämmelser om vård och omhändertagandet av en avlidens egendom, anmälan om dödsfall till rätten samt förordnande av syssloman finns i 18 kap. 3 och 4 § i ärvdabalken (40/1965).

Hysesvärden ska ta hand om en avliden hyresgästs i 1 mom. avsedda egendom för dödsboets räkning, tills den som med stöd av bestämmelserna i ärvdabalken har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. Hysesvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet.

Behövliga kostnader för att utreda ärendet och för att ta hand om egendomen ska betalas av dödsboets medel till hyresvärden med iakttagande av vad föreskrivs om boutredningsskulder i 21 kap. 1 § i ärvdabalken.

46 b §

Övergång av egendom som blivit kvar i lägenheten till hyresvärden i särskilda situationer

Om domstolen inte kan förordna en syssloman som avses i 18 kap. 4 § i ärvdabalken på grund av att ingen samtycker till uppdraget och förutsättningarna för förordnande av en syssloman annars föreligger, kan domstolen, om det behövs, på yrkande av hyresvärden i samband med ett anhängigt ärende som gäller förordnande av en syssloman bestämma att den i 46 a § 1 mom. i denna lag avsedda egendom som tillhört den avlidne hyresgästen övergår till hyresvärden utan vederlag.

När domstolen överväger behovet av att bestämma om det som avses i 1 mom. ska den beakta

- 1) storleken på kvarlåtenskapen och dess totala värde,
- 2) sannolikheten att en syssloman förordnas inom skälig tid, och
- 3) andra omständigheter än de som avses i 1 och 2 punkten och som inverkar på ärendet.

När domstolen utfärdar ett förordnande som avses i denna paragraf ska den i tillämpliga delar beakta vad som föreskrivs i 68 a § 4 och 5 mom. De behövliga kostnader för att utreda ett ärende och för att ta hand om egendom som orsakats hyresvärden ska dessutom på yrkande av hyresvärden ersättas på det sätt som föreskrivs i 46 a § 4 mom.

48 §

Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för bostadslägenhet

Domstolens avgörande kan verkställas omedelbart, även om det inte har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i avgörandet.

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal börjar löpa 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.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden fyra månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt enligt vilket uppsägningstiden kan börja första gången inom en viss tid från det att hyresförhållandet började.

54 §

Uppsägningsmeddelande

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 13 a–13 d §.

55 §

Uppsägning av hyresavtal med tillstånd från domstolen

Domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 2 eller 3 mom. oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd eller uppsägningstidens början.

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

- 5) hyresgästen vanvårdar lägenheten,
- 6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, eller om
- 7) det finns något annat synnerligen vägande skäl till hävningen.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Vad som i 1 mom. 2–6 punkten föreskrivs om lägenheten gäller också sådana gemensamma utrymmen på fastigheten eller i byggnaden vilka hyresgästen får använda med anledning av hyresförhållandet.

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 1 mom. 3–7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 13 a–13 d §.

Om hyresgästen med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet.

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 13 a–13 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdagen är den dag då hyresavtalet upphör.

68 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om det inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört har blivit kvar egendom som kan antas tillhöra en hyresgäst som har bott i lägenheten eller en annan boende som inte längre använder lägenheten och inte tar egendomen i sin besittning inom den tidsfrist som anges i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till hyresvärden. Hyresvärden kan dock genast bortskaffa avfall och annan klart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Den tidsfrist som avses i 1 mom. är en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om egendomen och övergången av äganderätten till den. Om meddelandet inte kan

Betänkande MiUB 8/2026 rd

lämnas till hyresgästen, är tidsfristen fyra månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten eller, om det inte finns en tillförlitlig utredning om denna tidpunkt, från det att hyresvärden fick lägenheten i sin besittning.

Hyresvärden ska ta hand om egendomen för hyresgästens räkning tills hyresgästen tar emot den eller tills tidsfristen enligt 2 mom. har gått ut. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som hyresvärden orsakat avsiktligt eller av oaktsamhet. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för behövliga kostnader för att ta hand om och bortskaffa egendomen.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte bortskaffas, om något annat följer av någon annan lag eller om hyresvärden visste eller borde ha vetat att lägenheten inte har övergetts frivilligt.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på sådan egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

77 §

Villkor för fortsatt hyresförhållande

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om en bostadslägenhet ska skriftligen meddela hyresvärden detta senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Meddelandet ska delges hyresvärden på det sätt som föreskrivs i 13 a §. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

Om domstolen godkänner hyresvärdens talan om vägran att fortsätta hyresförhållandet, ska domstolen i sitt avgörande bestämma när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga hyresgästen i andra hand att flytta från lägenheten.

89 §

Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört

Om inte något annat har avtalats och om hyresgästen sedan arbets- eller tjänsteförhållandet upphört ännu bor i arbetsbostaden, får hyresvärden höja hyran till högst det som enligt lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014) har fastställts såsom skäliga maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

Om hyresvärden vill höja hyran i enlighet med 1 mom., ska hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen höjningen, den nya hyran och tidpunkten för höjningen, som tidigast kan infalla vid ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande, ~~om inte något annat föreskrivs nedan~~. På hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas dock i stället för denna lag 4 § 2 mom., 8 § 1 mom., 27 §, 32

Betänkande MiUB 8/2026 rd

§ 2 mom, 52 § 2 och 4 mom. samt 68 § i sin lydelse vid ikraftträdandet, om inte något annat avtalas efter ikraftträdandet. I stället för 8 § 5 mom. i denna lag tillämpas dessutom det 8 § 2 mom. som gällde vid ikraftträdandet, om inte något annat avtalas efter ikraftträdandet.

Hyresvärden ska när lagen har trätt i kraft underrätta hyresgästen om den i 17 a § avsedda skyldigheten för hyresgästen att anmäla andra personer som bor i lägenheten. Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. i den paragrafen lämnas första gången utan dröjsmål efter det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om anmälningsskyldigheten.

~~Bestämmelserna i 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 32 § 2 mom., 52 § 2 och 4 mom. samt 68 § tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat avtalas.~~

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en bostadslägenhet och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av lagen om hyra av affärslokal

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) 43 § 3 och 4 mom.,
ändras 5 § 1 och 2 mom., 11 och 12 §, 18 § 2 mom., 20 och 25 §, 26 § 1 mom., rubriken för 32 §, 32 § 1 mom., den svenska språkdräkten i 32 § 2 mom. samt 33 § 2 mom., 38 § 3 mom., rubriken för 43 §, 44 § 3 mom., 49 § och 53 § 2 mom. samt
fogas till lagen nya 4 a och 11 a–11 d §, till 43 § ett nytt 6 mom. samt till 53 § ett nytt 3 mom. som följer:

4 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till deras användningsändamål.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

5 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett sådant villkor i ett hyresavtal som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet tillämpas också 25 och 26 § i denna lag.

På jämkning av ett sådant villkor som gäller hyrans belopp eller bestämmande av beloppet i ett hyresavtal mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 25 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

11 §

Allmänna bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den postadress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna uttryckligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, får meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett. Om parterna inte på det sätt som avses ovan har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal och något annat inte heller annars uttryckligen har avtalats, får meddelandena delges i en sådan elektronisk kommunikationskanal som parterna etablerat använt för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet.

Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin postadress och elektroniska kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om denne har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 eller 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller om det inte i samband med att det elektroniska meddelandet sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått det. Om inte något annat visas, anses delfäendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

På de meddelanden som avses i 43 och 53 § och på den varning som avses i 49 § tillämpas 11 a §.

11 a §

Specialbestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 43 och 53 § samt den varning som avses i 49 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen anses ha delgetts bevisligen också då när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet i fråga om ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. också då när denne har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 11 § 2 och 4 mom. samt dessutom genom en annan, uttryckligen överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte i samband med att aviseringen sänds är uppenbart att mottagaren inte har fått den. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses delfäendet i fråga om meddelandet och varningen ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt får, om inte något annat har avtalats, delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat sätt än ett i denna paragraf eller i 11 b eller 11 c § avsett sätt är ogiltigt.

11 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 11 eller 11 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet eller varningen delges genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den affärslokal som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan med iakttagande av 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

12 §

Handräckning

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om i 20 § avsett tillträde till lokalen förhindras.

Hyresgästen har rätt att få behövlig handräckning av polisen, om hyresvärden uppenbart obehörigen hindrar hyresgästen att utnyttja den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

18 §

Affärslokalens skick och brister

Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått meddelande om det utan dröjsmål sörjer för att bristen avhjälpas eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

Hyresvärden och dennes företrädare har rätt att få tillträde till lokalen, när detta behövs för att övervaka lokalens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lokalen eller för att övervaka dem. Hyresvärden och dennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lokalen och förevisa den, om avsikten är att lokalen ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lokalen ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller dennes företrädare och hyresgästen, om detta inte hindras av ärendets brådskande natur eller art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och denne har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lokalen genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i lokalen genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som avtalats med hyresgästen, ska det i lokalen i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår

Betänkande MiUB 8/2026 rd

orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den aktör som ger ytterligare information om besöket.

Bestämmelser om hyresvärdens och dennes företrädares rätt att få handräckning av polisen finns i 12 §.

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt får föra frågan om skäligheten till domstol för prövning. 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 tingsrätten på yrkande av hyresgästen. Tingsrätten kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet.

26 §

Domstolsavgörande om hyran

Om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran ändras, ska domstolen i sitt avgörande bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens avgörande om hyrans belopp eller det villkor som gäller bestämmande av hyran, ska hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

32 §

Inverkan av försäljning enligt utsökningsbalken på hyresförhållandet

Köparen av en fastighet som har sålts på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken (705/2007) har rätt att häva hyresavtalet för en lokal som hör till fastigheten inom en månad från det köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet, om inte något förbehåll om hyresrättens bestånd har gjorts vid försäljningen. Vad som ovan föreskrivs om fastighet gäller också arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på ett försäljningssätt enligt utsökningsbalken så som fast egendom.

Samma rätt att häva hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som föreskrivs om utmätning och försäljning av lös egendom.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

33 §

Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

38 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, ska hyresvärden inom en månad från det att denne fick meddelandet om fortsättning föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

43 §

Uppsägningsmeddelande

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 11 a–11 d §.

44 §

Hyresgästens uppsägningskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

Betänkande MiUB 8/2026 rd

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 1 mom. 3–7 punkten föreskriven grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 11 a–11 d §.

Om hyresgästen med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet.

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 11 a–11 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal enligt 1 § i den lag som ändras genom denna lag som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ett meddelande, en uppmaning eller en varning som har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en affärslokal och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Utskottets förslag till uttalande

1. *Riksdagen förutsätter att regeringen utan dröjsmål inleder lagberedning för att i lagstiftningen inom inrikesministeriets område föreskriva om hyresvärdars rätt att få information för att få bevis på att det finns vägande skäl för uppsägning och att boendefriden på detta sätt kan tryggas samt att regeringen lämnar en utredning om detta till miljöutskottet senast den 31 augusti 2027.*

Betänkande MiUB 8/2026 rd

Helsingfors 20.5.2026

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Jenni Pitko gröna
medlem Pauli Aalto-Setälä saml
medlem Marko Asell sd
medlem Eveliina Heinäluoma sd
medlem Petri Huru saf
medlem Christoffer Ingo sv
medlem Vesa Kallio cent
medlem Hanna Kosonen cent
medlem Johan Kvarnström sd
medlem Jorma Piisinen saf
medlem Merja Rasinkangas saf
medlem Tere Sammallahti saml
ersättare Sheikki Laakso saf (delvis).

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.

Betänkande MiUB 8/2026 rd Reservation

Reservation

Motivering

Genom proposition RP 33/2026 rd revideras lagen om hyra av bostadslägenhet. Det huvudsakliga målet med reformen är att förtydliga lagen så att den motsvarar dagens behov och praxis.

Det föreslås att det till lagen om hyra av bostadslägenhet fogas nya bestämmelser om bland annat en skyldighet att anmäla vilka personer som bor i en lägenhet, rökförbud, en skyldighet att betala hyror som förfaller till betalning efter en rättegång, upphörande av ett hyresförhållande på grund av hyresgästens död samt egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresförhållandets upphörande. Till lagen fogas också mer detaljerade bestämmelser än tidigare om till exempel användning och återbetalning av säkerheten samt om justering av hyran och det därmed anslutna anmälningsförfarandet. Vidare föreslås ändringar i de bestämmelser som gäller flyttningdagen samt hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet. Det föreslås också att uppsägningstiden för hyresavtal förkortas i de fall där hyresvärden säger upp hyresavtalet.

I synnerhet en hyresgäst enligt LHBL har i allmänhet en svagare förhandlingsposition än hyresvärden när hyresavtalet ingås. Ingåendet av hyresavtal och därmed också hyresmarknadens funktion främjas av att hyresgästen kan lita på att hans eller hennes rätt och ställning som hyresgäst är tillräckligt tryggade genom tvingande bestämmelser. De tvingande bestämmelserna förebygger också att det på hyresmarknaden dyker upp aktörer som skulle erbjuda hyresbostäder på villkor som är oskäliga för hyresgästen. Således gynnar de tvingande bestämmelserna indirekt även sådana hyresvärdar som agerar på behörigt sätt även utan tvingande bestämmelser.

Att bo på hyra är populärt. I slutet av 2024 fanns det cirka 1,03 miljoner bostadshushåll som bodde på hyra i Finland och sammanlagt cirka 1,6 miljoner personer som bodde på hyra. Det fanns cirka 360 000 privata hyresvärdar som erbjöd cirka 40 procent av alla hyresbostäder. De föreslagna ändringarna i LHBL påverkar således på olika sätt både cirka 1,6 miljoner personer som bor på hyra och cirka 360 000 privata hyresvärdar.

Hyresgästens villkor försämras när hyresvärdens uppsägningstid blir kortare

Det föreslås att bestämmelserna om uppsägningstid ändras så att den längre uppsägningstiden för hyresvärden förkortas från sex månader till fyra månader. Enligt förslaget förutsätter dessutom tillämpningen av den längre uppsägningstiden framöver att hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott, medan den längre uppsägningstiden i nuläget tillämpas redan när hyresförhållandet har fortgått oavbrutet ett år.

Syftet med förslaget är att balansera ställningen mellan parterna i hyresförhållandet, eftersom skillnaden mellan hyresvärdens och hyresgästens uppsägningstider i nuläget är betydande i fråga om hyresförhållanden som fortgått över ett år. Syftet med ändringarna är också att öka utbudet av hyresbostäder, minska behovet av tidsbestämda avtal och underlätta försäljningen av bostäder.

Betänkande MiUB 8/2026 rd Reservation

Om den längre uppsägningstiden på sex månader för hyresvärden förkortas till fyra månader och tidpunkten för när den längre uppsägningstiden börjar ändras till två år innebär det att fler hyresgäster än tidigare omfattas av den kortare uppsägningstiden på tre månader. Detta innebär att hyresgästens boendetrygghet efter det första året är sämre än i nuläget, och även att boendetryggheten för hyresgäster med långvarigare hyresförhållanden försämras jämfört med nuläget. I det nuvarande systemet har uppsägningstiden på sex månader också kunnat ses som ett incitament för långvarigt boende och engagemang i hyresförhållandet, och detta har för sin del också ökat förutsägbarheten i boendet. I och med ändringen uppstår det inte längre på samma sätt ett sådant tilläggskydd som grundar sig på långvarigt boende, eftersom boende som varar en längre tid inte skyddas med mer än en månads längre uppsägningstid. Det behövs en jämvikt i bestämmelserna för att stärka hyresgästernas boendetrygghet. Vi anser att ett längre uppsägningsskydd bör gälla också i fortsättningen efter ett hyresförhållande på 1 år.

Förslag

Vi föreslår

att riksdagen godkänner lagförslag 1 enligt betänkandet, men 52 § med ändringar (Reservationens ändringsförslag).

Reservationens ändringsförslag

52 §

Uppsägningstiden

(1 mom. som i MiUB)

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden fyra månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst ~~ett~~^{två} år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

(4 mom. som i MiUB)

Helsingfors 20.5.2026

Eveliina Heinäluoma sd
Marko Asell sd
Johan Kvarnström sd
Jenni Pitko gröna