

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HYRESAVTAL

Fastighets Ab Victoria 4

1. Premisser

Studentbostäderna är avsedda att under studietiden utgöra bostäder för personer som på heltid studerar vid högskola eller universitet i huvudstadsregionen samt för utländska gäststuderande. I hyresförhållandet följs, utöver hyresavtalet jämte bilagor, lagen om hyra av bostadslägenhet ([481/1995](#)) och föreskrifterna och bestämmelserna i invånarbulletinerna och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([604/2001](#)) samt i stöd av denna givna förordningar och bestämmelser.

2. Hyrestid

Alla hyresavtal görs som tidsbestämda avtal. Ett tidsbestämt hyresavtal upphör utan särskild uppsägning, om avtalet inte förlängs, vid utgången av avtalets giltighetstid om inte något annat följer av bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet eller vad som stipulerats i dessa villkor eller genom att parterna separat avtalat om att hyresavtalet upphör i förtid. De tidsbestämda avtalen kan förnyas på hyresgästens begäran för lika lång tid som det ursprungliga avtalet, förutsatt att hyresgästen kvalificerar för bostad och har efterlevt dessa allmänna villkor för hyresavtal samt på hyresförhållandet tillämpliga övriga lagar, förordningar och bestämmelser.

3. Säkerhet

När hyresgästen hyr bostaden betalar denna en säkerhet till hyresvärden i enlighet med hyresvärdens direktiv. Hyresvärden återbetalar säkerheten till hyresgästen inom en månad efter att hyresförhållandet upphört, dock endast om hyresgästen överlåtit nycklarna till sin bostad och bostaden är i normalt skick och städad. Ytterligare villkor för att hyresvärden ska återbetala säkerheten är att hyresgästen inte har lämnat hyror eller avgifter obetalda och att hyresgästen uppfyllt sina övriga förpliktelser som är förknippade med boendet och hyresavtalet. Hyresvärden kan använda säkerheten till att kvitta ovan nämnda fordringar utan att vidare höra hyresgästen. Hyresgästen har inte rätt att under hyrestiden använda säkerheten till hyresbetalning. Till hyresgästen betalas ingen ränta på säkerheten.

4. Flyttningsdag

Hyresgästen har rätt att få bostaden i sin besittning då hyresförhållandet börjar. En i kraft varande hemförsäkring är en förutsättning för boenderätt i bolagens bostäder. Om begynnelsesdagen infaller under ett veckoslut eller en vardagshelg börjar besittningsrätten följande vardag. Skyldigheten att betala hyra träder i kraft då hyrestiden börjar enligt hyresavtalet. Den dag då hyresavtalet upphör är den sista utflyttningsdagen.

5. Nycklar

Hyresgästen får de nycklar, som hör till lägenheten då hyresförhållandet börjar, i enlighet med hyresvärdens direktiv. Nycklarna är personliga och måste användas ansvarsfullt. Att låta göra kopior av nycklarna är uttryckligen förbjudet. Ifall en nyckel förkommer ansvarar hyresgästen för eventuella uppkomna kostnader. Hyresgästen är skyldig att avhämta och återlämna nycklarna på det sätt som hyresvärden anger. Hyresgästen får endast med på förhand skriftligen givet tillstånd av hyresvärden installera säkerhetslås, detta på egen bekostnad. Hyresgästen förbinder sig då att överlämna ett exemplar av nycklarna till säkerhetslåset i fråga till hyresvärden. Vid utflyttning ska säkerhetslås, ifall sådant finns, lämnas kvar i dörren och alla nycklar överlämnas till hyresvärden utan vederlag.

6. Upplåtelse av bostadslägenhet till en annan

Hyresgästen i en studiebostad har inte utan på förhand skriftligen givet tillstånd av hyresvärden rätt att ta underhyresgäster, eller att på annat sätt upplåta bostadslägenheten eller en del av den att användas av en annan. Hyresgästen har i regel inte heller rätt att inhysa personer som inte omfattas av avtalet eller att överlåta hyresrätten (inklusive via AirBnB eller andra uthyrningstjänster).

7. Hyresgästens skyldigheter gällande bostadslägenhet

Hyresgästen är skyldig att informera hyresvärden eller en representant för denne om in- och utflyttning. Hyresgästen är skyldig att städa, vårda och omsorgsfullt ta hand om lägenheten, dess utrustning och den balkong som står i direkt förbindelse med ifrågavarande bostad samt att följa ordningsreglerna som hyresvärden fastställt. Hyresgästen är inte ansvarig för sedvanligt slitage i lägenheten, men är skyldig att ersätta hyresvärden för skada som denna vållat. All ersättning går enligt erhållen faktura för respektive åtgärd. Exempelvis kan endast skilt beställd städning av en oskött lägenhet kosta upp till 50€/h. Anmärkningar som gäller lägenhetens skick skall utan dröjsmål, dock senast inom 3 veckor från inflyttningsdagen, meddelas hyresvärden eller hyresvärdens företrädare. Anmälan bör göras omedelbart om det gäller

städningen. Hyresgästen är även skyldig att utan dröjsmål anmäla uppdagade fel och omständigheter som inverkar på lägenhetens skick. Personer som inte är inskrivna i hyresavtal får inte inhysas i bostaden.

Rökning är tillåten enbart utomhus. Det är uttryckligen förbjudet att hålla husdjur i bostäderna eller övriga utrummen. Hyresgästen ansvarar för städningen i lägenheten under hyrestiden och sköter om slutstädningen. Vid byte av hyresgäst görs en lägenhetsgranskning, som kan ge upphov till kostnader, om hyresgästen inte iakttagit plikten eller uppmaningen att städa eller om hyresgästen gjort åverkan på bostaden. Vid behov har hyresvärderna rätt utföra städningen eller annars reparera bostaden på hyresgästens bekostnad. Alla hyresgäster i en kompisbostad är solidariskt ansvariga för att hyresavtalets och andra direktiv efterlevs.

8. Ersättningsförfarande

Ersättning kan beviljas om lägenheten inte har kunnat användas eller inte varit i det skick som avtalats eller i sådant skick som kan krävas, och hyresgästen har uppfyllt anmälningsplikten som är nämnd i punkt 7. Detta förutsatt att lägenhetens bristfälliga skick inte beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller att inte reparations- eller ändringsarbete utförts till följd av en skada som hyresgästen skall svara för. Ersättning erhåller i regel som befrielse från hyresbetalningen eller nedsättning av hyran för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken lägenheten inte har varit i det skick som kan krävas eller avtalats om.

En skriftlig anmälan om läget skall göras omedelbart, varefter parterna avtalar om eventuell befrielse från hyresbetalning eller nedsättning av hyran. I hyresnedsättningen skall beaktas eventuella förfallna fordringar på hyresgästen.

Hyresvärderna eller husbolaget har rätt att under hyrestiden låta utföra sedvanligt underhåll i fastigheten och hyreslokalen utan att hyresgästen får sänkt hyra under tiden för sådana arbeten. De producenter som tillhandahåller värme-, vatten-, el-, tele- och internetservice svarar för att dessa tjänster fungerar enligt sina egna allmänna leveransvillkor, även om avgiften skulle ingå i hyran eller om en skild avgift inkasseras för servicen. Hyresgästen kan inte ställa hyresvärderna till ansvar för eventuella brister gällande dylik service.

9. Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärderna vid behov komma in i lägenheten vid för hyresvärderna lämplig tidpunkt för att kontrollera lägenhetens skick och vård samt dokumentera hyresvärdens inventarier och de fasta konstruktionerna i lägenheten.

Vid behov har hyresvärdens representant rätt att granska bostaden utan hyresgästens samtycke.

10. Överlåtelse av hyresrätt

Hyresvärden har av ändamålsenlighets skull rätt att med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader överföra hyresgästens hyresrätt till en annan bostad, eller del av bostad, som är under hyresvärdens bestämmanderätt.

11. Hyra och bruksavgifter

I hyra uppbärs det belopp som jämte övriga intäkter fordras för att finansiera bostäderna och därtill hörande utrymmen och för att täcka kostnaderna för god fastighetsskötsel. I hyran ingår vattenavgift och internetanslutning enligt den lösning som hyresvärden har valt. Hyran höjs enligt förändringarna i ovan nämnda poster. Hyrorna för rum och lägenheter fastställs som månadshyra. Hyresgästen förbinder sig att utöver hyran betala gällande bruksavgifter t.ex. för bastu och bilplats samt övriga ersättningar enligt vid var tid gällande prislista för fakturering av invånarna (vid avtalets ingående gällande prislista bifogas som bilaga 1.1). Om av hyresvärden fastställda ändringar i prislistan informeras hyresgästen skriftligt. Makar eller personer som ingått ett solidariskt avtal är solidariskt ansvariga för att hyresvillkoren och andra bestämmelser efterlevs och för hyra och bruksavgifter under hela avtalstiden.

12. Meddelande om förändringar i hyra och bruksavgifter

Hyresvärden meddelar hyresgästen skriftligen om ändringar i månadshyran för rummet eller lägenheten och bruksavgifterna innan förändringarna träder i kraft. Förhöjning av månadshyran samt dess grunder meddelas innan utgången av den månad som kommer 3 månader före nytt kontrakt skrivs.

13. Betalning av avgifter, inkassering

Hyran och de övriga avgifterna betalas månatligen i förskott och senast den 5 varje månad till hyresvärdens konto. Utöver avgifter som förfallit uppbärs indrivningskostnader till det belopp som meddelas i invånarbulletinen eller som på annat sätt anmälts vara en gällande påminnelseavgift, samt dröjsmålsränta enligt räntelagen. Senast då de försummade betalningarna motsvarar två månaders hyra inleds inkasseringen.

14. Uppsägning och hävande av hyresavtal

Ett tidsbundet hyresavtal kan inte utan giltig orsak ensidigt sägas upp eller hävas av någondera parten.

14.1 Boendes rätt att säga upp hyresavtal

Lagen om hyra av bostadslägenhet ([1995/481](#)) ger boenden rätt att säga upp avtalet ifall:

- 1) *hans eller någon i lägenheten boende familjemedlems sjukdom eller handikapp innebär att behovet av bostad upphört eller förändrats väsentligt eller*
- 2) *han flyttar till en annan ort på grund av sina studier, sitt arbete eller sin makas arbete eller om*
- 3) *det av någon annan härmed jämförbar orsak vore uppenbart oskäligt för hyresgästen att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden.*

Samt stipulerar att:

Den part i hyresavtalet som inte har sagt upp avtalet har rätt till en skälig ersättning för den skada som vållats honom av att avtalet upphör i förtid.

Ersättningen betyder i praktiken en 100€ avgift för kostnader samt den påbörjade månadens hyra för det datum man anmält att man flyttar ut. Om anmälan inkommit senare än två månader innan utflyttsdatumet uppbärs även därpå följande månads hyra. Boende ska i sin anmälan hänvisa till en vägande orsak för uppsägandet (se lagtexten ovan) samt på begäran kunna påvisa den givna orsaken.

14.2 Hyresvärdens rätt att häva hyresavtal

Lagen om hyra av bostadslägenhet ([1995/481](#)) ger hyresvärdens rätt att häva avtalet ifall:

- 1) *hyresgästen underlåter att betala hyran inom stadgad eller avtalad tid,*
- 2) *hyresrätten överlåts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan och detta sker i strid med denna lag,*
- 3) *lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än som förutsattes då hyresavtalet ingicks,*
- 4) *hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenhet,*
- 5) *hyresgästen vanvårdar lägenheten, eller om*

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som stadgas eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning.

Därtill kan det också hävas på grunder som framgår av punkt 15 nedan. Hyresavtalet kan då upphöra omedelbart genom delgivning om hävning, eller senare om den som häver avtalet uppgivit ett senare datum.

Hyresvärden har inte rätt att häva avtalet utan att först ge skriftlig varning till boenden, samt möjlighet åt denna att efter varningen rätta till orsaken och/eller uppfylla sin skyldighet som givit upphov till varningen.

14.3 Ömsesidigt uppsägande av hyresavtal

Hyresavtal kan vidare sägas upp ifall båda parterna så kommer överens. En boende kan ansöka om att få säga upp avtalet utan någon särskild orsak, och avtalet tillåts i regel brytas, men först efter att hyresvärden hittat en ny lämplig hyresgäst. Observera att nästa hyresgäst ofta inte kan flytta in förrän om tidigast 2 månader efter att anmälan tagits emot.

För ömsesidigt uppsagt kontrakt uppbärs även en avgift på 100€. Bolaget garanterar inte att utflytt är möjligt just inom den tid boenden önskar.

I allmänhet godkänns inte önskemål om att flytta ut i förtid från och med att ordinarie ansökningstid påbörjats i april tills avtalet upphör i juli samma år. Detta för att göra utdelningsprocessen av nya lägenheter rättvis och transparent.

Bolaget rekommenderar att i första hand underhyra lägenheten tills kontraktet utgår, och betrakta ansökan om uppsägning som ett sista alternativ.

15. Kontroll av grunderna för avtalet

Hyresgästen förbinder sig att på begäran uppvisa hyresvärden uppgifter om att grunderna för avtalet fortfarande gäller och ger med undertecknandet av hyresavtalet sitt samtycke till att hyresvärden begär uppgifter om dessa grunder, till exempel bevis på studerandestatus.