

## Avtalsmodell för hyresavtal ALLMÄNT

Detta standardavtal är avsett att användas för hyresavtal som ingås från och med den 1 juli 1999. För aspekter av hyresförhållandet som inte regleras av föreliggande avtal skall Hyreslagen för landskapet Åland (ÅFS 19/1999 den 1.7.1999) användas.

### ANVISNINGAR FÖR IFYLLANDE AV HYRESAVTAL

#### 1. HYRESVÄRD

Uppgifter om hyresvärden. Under namn skall ett bolags fullständiga juridiska namn framgå. Om bolaget eller hyresvärden företräds av disponent eller ombud kan dennes namn och adress framgå under adressuppgifterna.

#### 2. HYRESGÄST

Hyresgäst har rätt att använda bostaden för sig själv, sin maka/make/sambo och de barn som hör till familjen. Om rätt för övriga myndiga personer att bo i bostaden kan avtalas skilt, t.ex. under "övriga personer i hushållet".

Samtliga i avtalet nämnda myndiga personer ansvarar även för innehållet i hyresavtalet (till exempel betalning av hyran, skadegörelse) Antecknandet av personbeteckning görs om hyresvärden finner det nödvändigt.

(HyresL §§ 26-34)

#### 3. BOSTADEN

Noteras bostadens exakta adress, antal rum (t.ex. 2 rum + kokvrå), bostadens storlek i m<sup>2</sup> (anges enbart det antal m<sup>2</sup> på vilken hyran uträknas) och huruvida det ingår övriga utrymmen utan skild ersättning (t.ex. förråd). Om det uppbärs skild hyra för övriga utrymmen (t.ex. garage) kan detta noteras under punkt 7 eller underligga ett skilt avtal.

Under denna punkt skall ifyllas huruvida bostaden uthyrs i befintligt skick eller om den skall undergå reparationer. Om detta skall göras skild överenskommelse eller antecknas under punkt 7. Om inte annat avtalats skall bostaden vara i sådant skick som dess ålder, bostadsbeståndet på orten och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva. Hyresvärden svarar också för dolda brister och sådant som hyresgästen inte kände till eller med normal uppmärksamhet kunnat upptäcka.

(HyresL §§ 17-25).

#### 4. HYRA

Om inte annat avtalas skall månadshyran betalas i förskott senast den andra vardagen i månaden. Hyresgästen har rätt att betala in hyran till hyresvärdens bankkonto, eller om bankkonto saknas medelst postanvisning. Om så avtalats kan även kontant betalning av hyran förekomma. Hyresvärden är då skyldig att överlämna kvitto på hyresbetalningen.

Om hyresgästen är skyldiga att erlägga separata ersättningar för t.ex. el och vatten skall detta anges under denna punkt.

(HyresL §§ 11-16)

#### 5. ÄNDRING AV HYRA

Om hyran skall ändras under hyrestiden måste detta vara förutsatt i hyresavtalet.

Hyresändring med hjälp av indexvillkor är tillåtet på tillsvidare gällande hyresavtal och även på avtal för en viss tid om hyrestiden är minst 3 år. (Användningen av indexvillkor regleras i Lag om begränsningen av indexvillkor, FFS 1222/94). I rutan "grunden för ändring av hyra"

kan t.ex. vid användningen av index anges basindex och använd indexserie (ex. KPI för Åland, basindex 103,4, vilket i detta exempel skulle ha innebörden att man använder Konsumentprisindex för Åland som indexserie och 103,4 (=april 1999) som jämförelsetal vid eventuella beräkningar av en hyresförändring.

Här kan också inskrivas vilken månad på året som hyran ändras.

(HyresL §§ 11-16)

#### 6. SÄKERHET

Om hyresvärden ställer krav på säkerhet skall detta antecknas under denna punkt. Säkerhetens art och värdet av densamma bör antecknas i avtalet. Det är inte tillåtet att kräva större säkerhet än värdet av 3 månaders hyra.

(HyresL § 9)

#### 7. ÖVRIGA VILLKOR

Under denna punkt kan eventuella övriga avtalsvillkor antecknas, samt tilläggsuppgifter i anslutning till de övriga punkterna i avtalet.

#### 8. AVTALETS GILTIGHETSTID

Hyresavtal kan ingås att gälla tillsvidare eller för en bestämd tid.

Hyresavtalet som gäller tillsvidare upphör först då någondera parten säger upp avtalet. Om inget annat avtalas är uppsägningstiden 6 kalendermånader för hyresvärden om hyresförhållandet pågått i två år utan avbrott, i annat fall 3 månader. Uppsägningstiden för hyresvärdens del kan förlängas men ej förkortas. Uppsägningstiden för hyresgästens del är en kalendermånad, vilket i avtalet kan förlängas till högst 3 kalendermånader. Avtal för bestämd tid upphör utan uppsägning när den avtalade hyrestiden gått till ända.

(HyresL §§ 45-51)

#### 9. PARTERNAS UNDERSKRIFTER

Hyreskontraktet undertecknas av samtliga parter i avtalet.

#### 10. EVENTUELLA SENARE TILLÄGG TILL HYRESKONTRAKTET

Här kan exempelvis senare tillkomna hyreshöjningar och liknande antecknas.