

A-Kruunu

Lagen om hyra av bostadslägenhet ändrades den 1 oktober 2026 – vad förändrades för hyresgästen?

De ändringar i lagen om hyra av bostadslägenhet (AHVL) som trädde i kraft i början av oktober 2026 medförde flera förändringar som gäller både nya och redan gällande hyresavtal. Syftet med ändringarna är att tydliggöra hyresförhållandets parter rättigheter och skyldigheter samt att förenhetliga praxis i olika situationer.

Nedan har vi sammanställt de viktigaste förändringarna som alla hyresgäster behöver känna till och följa.

- **Rökning är förbjuden i bostäder och på privata områden som hör till bostaden**

En av de viktigaste förändringarna är rökförbudet, som trädde i kraft den 1 oktober 2026. Rökning är förbjuden inomhus i bostaden samt på privata områden som hör till bostaden, såsom balkonger, terrasser och egna gårdsområden. Rökförbudet gäller även elektroniska cigaretter och örtbaserade rökprodukter.

Förbudet gäller alla hyresgäster, även de vars hyresavtal inte tidigare innehöll ett särskilt förbud mot rökning.

I allvarliga fall kan en överträdelse av rökförbudet leda till uppsägning eller hävning av hyresavtalet.

A-Kruunus fastigheter är rökfria. Rökning är endast tillåten på särskilt angivna platser. Cigarettfimpar ska alltid slängas på ett korrekt sätt och får inte kastas på marken eller i dagvattenbrunnar.

- **Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostaden har förtydligats**

Besök i bostaden ska även fortsättningsvis i första hand avtalas med hyresgästen på förhand. Om en lämplig tid inte kan avtalas på grund av en omständighet som beror på hyresgästen, får hyresvärden eller en av hyresvärden befullmäktigad representant gå in i bostaden vid den tidpunkt som meddelats.

I brådskande situationer, såsom vid en vattenskada eller brand, får bostaden beträdas utan förhandsmeddelande.

- **Ny anmälningsskyldighet för hyresgästen**

A-Kruunu

Hyresgästen ska meddela hyresvärden vilka personer som bor i bostaden och på vilken grund de har rätt att bo där (t.ex. make/maka, barn eller underhyresgäst). Vi kommer senare att informera de boende mer detaljerat om vilka åtgärder som krävs av hyresgästen.

Tills dess kan förändringar i bostadens boende eller antalet personer som bor i bostaden anmälas per e-post till: vuokraus@a-kruunu.fi.

Om uppgifterna om de boende som angetts i bostadsansökan och i samband med hyresavtalet är aktuella, behöver ingen ny anmälan göras.

- **En tydlig tidsfrist för återbetalning av säkerheten**

Bestämmelserna om hantering av hyresgarantin har förtydligats. Hyresvärden ska återbetala säkerheten eller skriftligen meddela att säkerheten hålls inne senast 14 dagar efter att hyresförhållandet har upphört eller efter en försenad överlåtelse av bostadens besittning.

- **En ny grund för hävning av hyresavtalet**

Hyresvärden kan nu även häva hyresavtalet på grund av någon annan synnerligen vägande orsak.

En sådan situation kan uppstå exempelvis om hyresgästen upprepade gånger bryter mot sina skyldigheter eller om flera överträdelser sker samtidigt.

Ett exempel på en sådan annan synnerligen vägande orsak kan vara en överträdelse av rökförbudet eller att hyresgästen gör sig skyldig till en allvarlig våldshandling i bostaden, i gemensamma utrymmen eller i byggnadens omedelbara närhet på ett sådant sätt att grannarnas hemfrid och trygghetskänsla äventyras.

- **Tydliga regler för egendom som lämnas kvar i bostaden**

När hyresförhållandet upphör ska bostaden och tillhörande utrymmen, såsom förråd, tömmas helt.

Om egendom lämnas kvar i bostaden meddelar hyresvärden hyresgästen skriftligen om detta. Om egendomen inte hämtas inom den angivna tidsfristen övergår äganderätten till hyresvärden.

Hyresgästen ansvarar för kostnader som uppstår för förvaring och eventuell bortforsling eller förstöring av egendomen.

- **Förfarande vid hyresgästens dödsfall**

Om en hyresgäst som har bott ensam avlider, upphör hyresförhållandet automatiskt två månader efter utgången av den månad då hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död.

A-Kruunu

Dödsboet har dock möjlighet att meddela att det vill fortsätta hyresförhållandet. Lagen innehåller också mer detaljerade bestämmelser om förvaring av och överlämnande av egendom som lämnats kvar i bostaden till dödsboet.

Övriga ändringar i lagen

- **Parterna i ett hyresförhållande kan komma överens om att använda elektronisk delgivning**
 - Meddelanden och delgivningar som gäller hyresförhållandet kan lämnas elektroniskt, till exempel per e-post, om hyresvärden och hyresgästen individuellt och skriftligen har kommit överens om detta.
 - Ändringen förtydligar elektronisk delgivning och utvidgar dess användningsområde. Delgivning per brev är fortfarande ett alternativ.

Vi kommer att informera separat om införandet av elektronisk delgivning vid ett senare tillfälle.

- **Överföring av hyresrätten till en familjemedlem**

Överföring av hyresrätten till en familjemedlem (make/maka, förälder eller barn) förutsätter att den person som tar över hyresrätten har bott i bostaden utan avbrott i minst ett år.

- **Tillfällig överlåtelse av bostaden för någon annans bruk**

Bostaden kan nu även tillfälligt överlåtas för någon annans bruk av ett annat särskilt skäl, om hyresvärden inte har en motiverad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Ett annat särskilt skäl kan exempelvis vara att hyresgästen utför värnplikt eller frivillig militärtjänst, eller att hyresgästen tillfälligt behöver flytta till en annan bostad för att ta hand om en sjuk förälder som behöver vård dygnet runt.

Vad innebär ändringarna i praktiken?

De flesta av ändringarna syftar till att göra hyresförhållanden tydligare och mer förutsägbara. Framför allt ger rökförbudet, tidsfristen för återbetalning av säkerheten och reglerna om egendom som lämnas kvar i bostaden både hyresgäster och hyresvärdar tydligare handlingsmodeller än tidigare.

Om du har frågor om ditt hyresavtal eller om frågor som gäller ditt boende kan du kontakta A-Kruunu per e-post: vuokraus@a-kruunu.fi