1.1.2027

# Allmänna villkor för hyresavtal

**1. Premisser**
Stiftelsens studentbostäder är avsedda att under studietiden utgöra bostäder för personer som på heltid studerar för grundexamen vid läroinrättningar efter grundskolan i Helsingfors, Vanda, Esbo och Grankulla. Dessa avtalsvillkor tillämpas även i sådana fastighetsbolag som gemensamt ägs av stiftelsen och kommunen. I hyresförhållandet följs utöver detta avtal lagen om hyra av bostadslägenhet (LHBL 481/95) och lagen om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet (LHBL 531/2026), fastighetens ordningsbestämmelser, föreskrifterna och bestämmelserna i boendemeddelanden, Hoas anvisningar på webbplatsen, inklusive gällande boendeguide, prislista och ansvarsfördelningstabell och övriga anvisningar och bestämmelser samt lagen om användning och överlåtelse av aravabostäder och aravahyreshus samt inlösen av aravabostäder (1190/93).

**2. Hyresavtal och hyrestid**
Hyresavtalet får endast undertecknas av hyresgästen själv, om inte annat avtalas med kundtjänst om undertecknande med fullmakt.

Ett hyresavtal är antingen ett tidsbestämt avtal eller ett tillsvidareavtal. Ett hyresavtal som gäller tillsvidare ingås endast med personer som studerar på heltid eller i samägda bolag med hyresgäster som enligt de principer som fastställts av bolagets styrelse fått sig bostaden anvisad av kommunens bostadsväsende. Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid om inte annat följer av punkt 16 och 17 i detta avtal. Tidsbestämda avtal för utbytes-, bostäder kan inte sägas upp. Ett hyresavtal som gäller tillsvidare upphör till följd av uppsägning, hävning eller förfall. Eller genom att parterna avtalar om att det upphör.

**3. Hyresgaranti**
När en hyresgäst hyr en bostad betalar hyresgästen en garantiavgift till hyresvärden om hyresavtalet som träder i kraft kräver att en garantiavgift betalas. Hyresvärden betalar tillbaka garantin på ett konto som hyresgästen har anmält inom två veckor efter att hyresförhållandet upphört. Garantin betalas endast om hyresgästen har överlåtit nycklarna till sin bostad, om bostaden är i normalt skick och städad, om hyresgästen inte har lämnat hyror eller andra avgifter obetalda och har skött sina övriga förpliktelser som är förknippade med boendet.

Om återbetalningskontot ändras är hyresgästen skyldig att meddela hyresvärden om ändringen. En garanti som är betalad av Fpa, en socialbyrå, stad, läroanstalt eller annan liknande part betalas den tillbaka till denna part. Hyresvärden kan använda garantin till att kvittera ovan nämnda fordringar utan att vidare höra hyresgästen. Återbetalningen av säkerheten frigör inte hyresgästen från avtalsenliga skyldigheter. Hyresgästen har inte rätt att under hyrestiden meddela att garantin används till hyresbetalning. Hyresgästen betalas ingen ränta på garantin.

**4. Flyttningsdag**
Hyresgästen har rätt att få bostaden i sin besittning då hyresförhållandet börjar, dock så att om begynnelsedagen infaller under ett veckoslut eller en vardagshelg börjar besittningsrätten följande vardag. Skyldigheten att betala hyra träder i kraft då hyrestiden börjar enligt hyresavtalet. Då hyresförhållandet upphör, utgör den hyresavtalet upphör utflyttningsdag.

**5. Nycklar**
Hyresgästen får nycklarna då hyresförhållandet börjar. Nyckeln är personlig och ska användas omsorgsfullt. Förlorad eller skadad nyckeln ska omedelbart anmälas enligt hyresvärdens anvisningar.

Ifall nyckeln försvinner ansvarar hyresgästen för eventuella skador (inkl.serieläggning). Att låta göra kopior av nycklarna är förbjudet. Hyresgästen är skyldig att avhämta och återlämna nycklarna på det sätt som hyresvärden anger. Försummelse beträffande nycklar debiteras hyresgästen enligt gällande prislista. Hyresgästen får endast med tillstånd av Hoas installera ett säkerhetslås på egen bekostnad. Notera att man inte kan använda sig av Hoas dörröppningstjänst, ifall dörren är låst med säkerhetslås.

Om hyresgästen har installerat ett säkerhetslås skall hyresgästen då hyreskontraktet löper ut på egen bekostnad avlägsna säkerhetslåset. Därtill skall hyresgästen på ett säkert och hållbart sätt och såsom låsaffärerna föreskriver reparera och täcka över hål och märken som uppstått på grund av det installerade säkerhetslåset.

**6. Upplåtelse av bostadslägenhet till en annan**
Hyresgästen i en studentbostad har inte utan samtycke av hyresvärden rätt att upplåta bostadslägenheten eller en del av den att användas av en annan och inte heller att ta emot långvariga icke-hyresgäster och inte heller rätt att överlåta hyresrätten, eftersom hyresvärden förutsätter att bostaden används som studentbostad (17, 18, 44 och 45 § i LHBL).

**7. Hyresgästens skyldigheter gällande bostadslägenhet**
Hyresgästen är skyldig att skriftligen om långvariga frånvaron (över 1 månad) samt om alla förändringar beträffande antalet personer som bor i bostaden och deras identitet. Hyresgästen är skyldig att städa, vårda och omsorgsfullt ta hand om lägenheten, dess utrustning och den gårdsplan eller terrass som står i direkt förbindelse med bostaden samt att följa hyresvärdens instruktioner.

Hyresgästen är skyldig att regelbundet testa brandvarnarens funktion (utom i lokaler med en automatisk brandvarnare eller ett brandvarnarsystem anslutet till elnätet) och att omedelbart informera hyresvärden om eventuella fel eller brister.

Utan ständig övervakning är det i Hoas fastigheter förbjudet att inomhus ladda batterier till elcyklar, elsparkcyklar och därmed jämförbara elektriska fordon. Andra löstagbara ackumulatorer, så som båt-, bil- och andra batterier, får inte heller laddas inomhus utan konstant övervakning.

Man får inte använda fastighetselen eller fastighetsel som ingår i hyran för att skaffa ekonomisk vinning eller nytta på ett sätt som skadar hyresvärden. Särskilt förbud gäller brytning av kryptovaluta, tex Bitcoin, som baserar sig på arbete eller anvisat lagringsutrymme.

Hyresgästen är inte ansvarig för sedvanligt slitage i lägenheten, men är skyldig att ersätta hyresvärden för en skada som han eller hon själv vållat. Hyresgästen är skyldig att ta en hemförsäkring och hålla den giltig under hela boendetiden.

I början av hyresförhållandet ska anmärkningar om bostadens skick och renhållningsnivå meddelas direkt till uthyraren enligt uthyrarens instruktioner.

Hyresgästen är skyldig att omgående beträffande bostaden meddela hyresvärden om skada eller sådan bristfällande sak som hyresvärden har ansvar för att reparera. Anmälan ska göras omedelbart om reparationen av skadan ska utföras omgående för att hindra att skadan förvärras. En hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet svarar för skadorna som försummelsen orsakar. Hyresgästen ska anmäla omedelbart för hyresvärden om t.ex. skadedjur för att hyresvärden kan vidta åtgärder för bekämpning av skadedjur tillsammans med hyresgästen. Hyresvärden förbehåller sig dock rätten att utan föregående meddelande i undantagsfall vidta nödvändiga kontrollåtgärder om situationen kräver det.

Ett rum i en kollektivbostad är avsett för en person. Långtidsinkvartering av personer som inte är nämnda i hyresavtalet är förbjuden.

Rökning och annan verksamhet jämförbar med rökning är förbjuden i lägenheten, på balkongen, på utomhusområden som hör till lägenheten samt i trapphus och fastighetens gemensamma utrymmen. Rökning är endast tillåten på en särskilt anvisad plats inom fastighetens område. För rökning mot bestämmelserna i ovan nämnda bostäder debiteras hyresgästen kostnaderna för rengöring, ozonering, ommålande eller linkande av bostaden.

Det är förbjudet att ha husdjur i kollektivbostäder, möblerade bostäder och i bostäder med gemensamt kök utanför bostaden, om Hoas inte har bestämt annat.

Hyresgästen svarar för städningen i lägenheten under hyrestiden och sköter slutstädningen. Vid byte av hyresgäst görs en lägenhetsgranskning, som kan ge upphov till kostnader, om hyresgästen inte iakttagit denna plikt/uppmaning att städa. Vid behov har hyresvärden rätt att låta utföra städningen eller annars låta reparera bostaden på hyresgästens bekostnad. Alla hyresgäster i en kollektivbostad är solidariskt ansvariga för skicket i bostadens gemensamma utrymmen.

Hyresgäster i en kollektiv bostad måste avtala om gemensamma regler för boendet. Om hyresgästen har ett förvaringsutrymme i fastighetens gemensamma utrymmen är hyresgästen ansvarig för att tömma det. Om förvaringsutrymmet inte töms kan en avgift uppbäras i enlighet med den gällande prislistan.

I prissättningen av skadeersättningen som faller på hyresgästens ansvar, följer man den gällande prislistan för ersättningsansvar och ansvarsfördelningstabell som finns på Hoas webbplats. Hyresgästen svarar dock till fullt belopp för orsakad skada för de delar som överskrider ovan nämnda prislista och tabell eller om kostnaderna/skadan inte har nämnts eller prissatts.

**8. Likabehandling och förebyggande av diskriminering**
Hyresvärden vill i sin egen verksamhet främja likabehandling, förebygga diskriminering och i allt sitt agerande uppfylla principerna bakom diskrimineringslagen. Hyresobjektets boende ska bemöta övriga invånare i huset och närmiljön sakligt oberoende av ålder, ursprung, nationalitet, språk, religion, övertygelse, åsikt, politisk verksamhet, fackföreningsverksamhet, familjeförhållanden, hälsotillstånd, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller någon annan omständighet som gäller den enskilde som person.

**9. Bostadslägenhetens gemensamma utrymmen (delade bostäder)**
Hyresgästerna i en lägenhet är solidariskt ansvariga för skötseln av de gemensamma utrymmena, möblerna och utrustningen i dem samt de skick de befinner sig i. Hyresgästerna är skyldiga att ersätta eventuella skador och underrätta hyresvärden eller hyresvärdens företrädare om förändringar i utrymmenas och utrustningens skick.

Hyresvärden har rätt att regelbundet kontrollera städningen och skicknivån i gemensamma utrymmen i kollektivlägenheter.

**10. Nätförbindelse**
Om bostaden är anknuten till nätet Hoasnet förbinder sig hyresgästen att följa nättjänstens villkor om tjänsten tas i bruk. Eventuella avbrott i internetservicen hör inte till Hoas ansvar. Det är frivilligt att använda dessa tjänster, men man har inte rätt till en sänkning av hyran om man avstår från att använda nätet eller om man själv införskaffar en egen skild nättjänst.

**11. Ersättningsförfarande**
Hyresgästen har rätt till dispens eller rimlig nedsättning av hyra under den tid lägenheten inte kunnat användas, eller lägenheten inte varit i nödvändigt eller överenskommet skick. Hyresgästen har dock inte rättighet till detta om lägenhetens bristfälliga skick beror på försummelse av hyresgästen, slarv, eller reparations- eller ombyggningsarbeten gjorda på grund av hyresgästens försummelse. Ovannämnda rättighet gäller inte från en tidigare tidpunkt än då hyresgästen anmält hyresvärden om lägenhetens bristfälliga skick som uppstått under rådande hyrestid. Rättigheten gäller inte heller om hyresvärden bevisar att ovannämnda försummelser inte gjorts på grund av hyresvärden. Man ska omedelbart göra en skriftlig anmälan om detta, varefter parterna avtalar om ersättningsförfarandet.

Hyresgästen har rätt att ansöka om ersättning för den delen av hyra och omedelbara utgifter som tidsmässigt och till omfattning motsvarar den olägenhet som orsakats av lägenhetens bristfälliga skick (23 § 2 mom. i LHBL). Hyresgästen har också rätt att få ersättning för olägenhet eller skada som vållats av en ovannämnd åtgärd eller försummelse från hyresvärdens sida, utom i det fall att hyresvärden visar att dröjsmålet vid tillträdet till lägenheten eller lägenhetens bristfälliga skick inte har berott på en åtgärd eller försummelse eller någon annan vårdslöshet från hyresvärdens sida, eller om reparations- eller ändringsarbete har utförts till följd av en skada som hyresgästen ska svara för. Från ersättningen som utbetalas kan hyresvärden avdra förfallna fordringar på hyresgästen.

Hyresvärden 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 inrättningar som tillhandahåller värme-, vatten-, el-, tele- kommunikation- 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.

**12. Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten**
Hyresgästen ska utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lägenheten vid en lämplig tid för att kontrollera lägenhetens skick och vård. Vid behov eller i situationer som kräver omedelbara åtgärder har hyresvärdens representant rätt att granska bostaden utan hyresgästens samtycke.

Hoas kontrollerar alla bostäder vid utflyttning och vid behov dokumenteras försummelserna skriftligt utan skild notis. Till bostadsinspektionen hör vid behov två inspektionsbesök. Det första s.k. förhandsinspektionen görs då den utflyttande hyresgästen ännu bor i lägenheten. Ett eventuellt andra besök, s.k. utflyttningsinspektion, sker när hyresgästen har flyttat ut i början av den nya hyresgästens hyresavtal. Inspektionerna utförs med en huvudnyckel, såvida inte hyresgästen förbjuder det.  På båda inspektionerna kan man utföra eller beställa reparationsarbeten och städning på andra inspektionen. Reparations- och städningsjobb utförs med allmän nyckel, om hyresgästen inte har förbjudet det.

**13. Överlåtelse av hyresrätt**
Hyresvärden har av ändamålsenlighetsskäl rätt att med iakttagande av uppsägningstiden överföra hyresrätten till en annan motsvarande bostad, eller del av bostad, som är under hyresvärdens bestämmanderätt.

**14. 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. Hyran justeras enligt förändringarna i ovan nämnda poster. Hyror i olika hus och bostäder kan utjämnas. Hyrorna för rum och lägenheter fastställs som månadshyra vilken ger medelhyran i €/m² för fastigheten. Hyrorna kontrolleras årligen eller vid behov med dessa principer även då aravabegränsningarna har avslutat. Hyresgästen förbinder sig att utöver hyran betala gällande bruksavgifter t.ex. vatten-, el- och bilplatsavgifter samt ersättningar enligt prislistan för ersättningsansvar. Makar eller personer som har ingått ett solidariskt avtal är solidariskt ansvariga för hyra och bruksavgifter under hela den tid avtalet är i kraft eller i enlighet med vad som har avtalats med hyresvärden.

**15. Meddelande om förändringar i hyra och bruksavgifter**
Hyran justeras årligen. Hyresvärden meddelar hyresgästen skriftligt om ändringar i månadshyran och användningsavgifterna för rummet eller lägenheten två månader innan ändringen träder i kraft.

**16. Betalning av avgifter/inkassering**
Hyran och de övriga avgifterna betalas månatligen i förskott och senast den 6 varje månad till hyresvärdens konto. Hyresgästen är ansvarig för möjliga bankavgifter som härrör från internationella banköverföringar. Utöver avgifter som förfallit indrivs påminnelseavgift och fordringar enligt lagen om inkassering, samt dröjsmålsränta enligt räntelagen. Försummelse av avgiften efter avgiftspåminnelsen sätter i gång indrivningsåtgärder.

**17. Uppsägning och hävande av hyresavtal**
Då någondera parten säger upp hyresavtalet upphör det efter uppsägningstidens utgång. Hyresgästens uppsägningstid är en (1) månad och den räknas från den sista dagen i den kalendermånad, under vilken uppsägning har skett. Avgiften för återtagande av uppsägning debiteras enligt prislistan som gällt vid tiden för uppsägningen.

Då hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden tre (3) månader. Om hyresförhållandet fram till uppsägningen har fortgått utan avbrott I minst två år, är uppsägningstiden för hyresvärden dock  fyra (4) månader. Ett tidsbestämt hyresavtal förfaller utan särskild uppsägning, om det inte efter att avtalet slutits framkommer sådana omständigheter som gör att avtalets giltighetstid kan anses vara oskälig för någondera parten.

Uppsägningen görs alltid med uppsägningsblanketten. En uppsägning av ett familjeavtal eller ett solidariskt avtal ska vara undertecknat av alla som undertecknat hyresavtalet.

Om en av hyresgästerna i den kollektiva bostaden säger upp sitt hyresavtal, informerar Hoas de övriga hyresgästerna i den kollektiva bostaden om detta.

Om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att fastigheten ska genomgå grundlig ombyggnad är hyresvärden inte skyldig att ordna ersättningsbostad under den tid ombyggnaden pågår.

Hyresavtal kan också hävas, bland annat om hyresgästen inte betalat hyran eller för ett störande liv i lägenheten; hyresavtalet kan då förfalla omedelbart genom delgivning om hävning, eller senare om den som häver avtalet uppgivit ett senare datum.

**18. Kontroll av grunderna för avtalet**
Hyresgästen är skyldig att meddela om väsentliga förändringar i de studie- eller andra uppgifter (inkl. namnändring, barn) som han/hon lämnat då hyresavtalet undertecknades. Till dessa hör avbrutna studier och avlagd slutexamen. Hyresgästen förbinder sig att på begäran visa uppgifter om att grunderna för avtalet fortfarande gäller. Studier på heltid verifieras i samband med kontroll av bostadsrätten, för vilken föreskrifter fastställs av styrelsen eller ett organ som utsetts av styrelsen. Högskolestuderandens studiepoängsgräns är 20 studiepoäng/kalenderår eller 40 studiepoäng/ två kalenderår. Ifall hyresgästen har uppgivit felaktiga uppgifter eller vägrar att lämna uppgifter, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet.

**19. Hanteringen av personuppgifter**
Hanteringen av hyresgästens person- och övriga kunduppgifter grundar sig på avtalsförhållandet, de lagstadgade kraven eller hyresvärdens eller hyresgästens berättigade intressen samt på god hyrespraxis. På hyresvärdens webbplats www.hoas.fi hittar du en dataskyddsbeskrivning gällande hur hyresvärden hanterar hyresgästernas personuppgifter.