

um húsaleigu.

Frá allsherjarnefnd.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Lög þessi gilda um land allt.

Heimildarákvæði X. og XI. kafla skulu vera í gildi í Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri til 14. maí 1955.

2. gr.

Lög þessi taka til allra leigumála um húsnæði, nema leigumála um einstök herbergi í gistihúsum, svo og þeirra leigumála, sem áskilja leigutaka að minnsta kosti tvær daglegar máltíðir.

Ákvæðum laganna skal ekki beitt að því leyti sem sérlög taka til leigumála.

3. gr.

Leigumála um íbúðir og atvinnuhúsnæði skal gera skriflegan.

Félagsmálaráðuneytið skal gefa út eyðublöð fyrir venjulega leigumála um íbúðir, og getur það ákveðið, að ekki megi nota önnur eyðublöð en þau, eða eyðublöð, sem það löggildir sérstaklega.

4. gr.

Nú er leigumála um húsnæði þinglýst, og er hann þá undanþeginn stimpilgjaldi.

5. gr.

Ef annar aðila skal samkvæmt lögum eða leigumála leita samþykkis hins aðila, getur hann krafizt þess, að svarið sé skriflega staðfest.

II. KAFLI

Leigufardagar og uppsögn húsnæðis.

6. gr.

Hinir almennu fardagar eru:

1. Hinn fyrsti dagur hvers mánaðar, þegar leigð eru einstök íbúðarherbergi án eldhúss eða aðgangs að eldhúsi.
2. Hinn 14. maí og 1. október, þegar um leigumála á öðru húsnæði er að tefla. Ef fardag ber upp á sunnudag eða helgidag, er almennur fardagur næsta virkan dag á eftir.

Leigutaki skal á fardegi hafa rýmt hin leigðu hibýli í síðasta lagi kl. 13.

Ákvæði 1. og 2. tölul. þessarar greinar taka ekki til leigumála, þar sem samið er um húsnæði miðað við dag.

7. gr.

Ef leigumáli hefur ekki verið gerður til ákveðins tíma, getur hvor aðili sagt honum upp, miðað við næsta fardag, sbr. 8. gr.

Uppsögn leigumála skal vera skrifleg.

8. gr.

Uppsögn skal miða við fardaga þá, sem nefndir eru í 6. gr., og skal uppsagnarfrestur á leigumála vera:

1. Einn mánuður á einstökum herbergjum, bifreiðaskýlum, skemmum og öðru þvilkku húsnæði.
2. Þrjú mánuðir á íbúðum, sem eru eitt herbergi og eldhús eða stærri, svo og á herbergjum, sem matseld er leyfð í eða aðgangur að eldhúsi fylgir.
3. Sex mánuðir á öllu atvinnuhúsnæði.

Nú segir leigusali leigutaka upp húsnæði með þeim fyrirvara, er í 1. mgr. segir, og ber leigutaka þá að tilkynna leigusala innan mánaðar, ef hann vill ekki hlíta uppsögninni, og tilgreina ástæður.

9. gr.

Nú hefur leigumáli verið gerður til ákveðins tíma, sá tími er útrunninn, en leigusali hefur ekki skorað á leigutaka innan eins mánaðar frá því leigumálinn

rann út að flytjast brott, og verður leigumálanum þá einungis sagt upp samkvæmt ákvæðum 8. gr.

Nú vanrækir leigutaki að flytjast brott næsta mánuð eftir að leigumáli sá, er getur í fyrstu málsgrein, er út runninn, og getur leigusali þá krafizt þess, að leigumálinn framlengist, unz leigutaki segir húsnæðinu upp samkvæmt ákvæðum 8. gr.

10. gr.

Nú fellur þinglesinn leigumáli úr gildi, og ber leigutaka þá að annast aflýsingu hans.

Aflýsa má leigumála, ef eitthvert þessara skilyrða er fyrir hendi:

- a. Skrifleg og vottfest uppsögn leigutaka;
- b. viðurkenning leigutaka á því, að honum hafi löglega verið sagt upp leigumálanum;
- c. sönnun þess, að leigusali hafi birt leigutaka löglega uppsögn;
- d. útskrift af útburðargerð fógeta á hendur leigutaka, enda séu liðnar sex vikur frá framkvæmd fógetagereðarinnar og henni hafi ekki verið skotið til æðri dóms.

III. KAFLI

Afhending leigðrar íbúðar eða húsnæðis.

11. gr.

Nú eyðileggst hið leigða húsnæði í eldi eða á annan hátt, áður en leigutími skyldi hefjast, og fellur þá leigumálinn úr gildi.

Um rétt leigutaka til skaðabóta fer eftir almennum skaðabótareglum.

12. gr.

Leigusali skal á umsömdum tíma afhenda leigutaka hið leigða húsnæði í góðu lagi, hreint og meindýralaust, með heilum gluggarúðum og nothæfum lásnum og lykklum innanhúss og að öllum útidyrum.

Þá skulu og allar leiðslur, svo sem vatnsleiðslur, skolpleiðslur, gasleiðslur og rafleiðslur, að lampastæðum og tenglum meðtöldum, vera í góðu lagi. Svo skulu og eldavélar, ofnar og önnur eldstæði vera í nothæfu ástandi.

13. gr.

Ef leigt húsnæði er við upphaf leigutíma ekki í því lagi, sem leigutaki átti samkvæmt lögskiptum aðila heimtingu á eða hlaut að gera ráð fyrir, og leigusali gerir ekki að kröfu leigutaka þegar ráðstafanir til að bæta úr annmörkunum, þá er leigutaka heimilt að ráða bót á þessu á kostnað leigusala.

Nú bætir leigusali ekki úr annmörkunum að kröfu leigutaka eða ekki verður úr bætt innan þriggja mánaða frá því leigutaki bar fram umkvörtun sína, og getur leigutaki þá rift leigumálanum, nema um minni háttar annmarka sé að tefla.

Leigutaki getur krafizt hlutfallslegrar lækkunar á leigu, unz bætt er úr annmörkum hins leigða húsnæðis.

Kvörtun um það, að íbúð eða annað leigt húsnæði hafi við upphaf leigutíma ekki verið í löglegu eða samningshæfu lagi, skal borin fram við leigusala innan þriggja vikna frá afhendingu, enda sé sagt til, hverra umbóta sé krafizt. Annars kostar skal telja, að leigutaki uni húsnæðinu.

Nú koma síðar fram annmarkar á húsnæði, sem ekki voru sjáanlegir við venjulega athugun, þegar húsnæðið var afhent, og skal leigutaki þá kvarta undan þeim innan þriggja vikna frá því er hann varð þeirra var eða hefði átt að verða þeirra var.

14. gr.

Ef fyrri leigutaki hefur ekki á réttum tíma rýmt húsnæði, á leigutaki rétt á hlutfallslegri lækkun á húsaleigu þann tíma, sem hann fær ekki full umráð húsnæðisins. Ef tálmunum er ekki rutt úr vegi án ónauðsynlegs dráttar, eftir að leigusala hefur verið sagt til, getur leigutaki rift leigumálanum. Honum er auk þess rétt að krefjast skaðabóta, nema leigusali færi sönnur á, að hann eigi enga sök á drættinum.

15. gr.

Nú reynist leigt húsnæði svo gallað, að heilsuspillandi er að hafast þar við, og leigusali verður ekki þegar við áskorun leigutaka eða heilbrigðisyfirvalda um að framkvæma nauðsynlegar umbætur, og getur leigutaki þá, hvenær sem er, rift leigumálanum.

16. gr.

Nú fara afnot samkvæmt leigumála í bága við lög eða önnur lögleg, opinber fyrirmæli, sem í gildi voru, þegar leigumáli var gerður eða framlengdur, eða þau samrýmast ekki kvöðum eða öðrum líkum réttindum, er á eigninni hvíla, og er þá leigutaka rétt að rifta leigumála eða krefjast hlutfallslegrar lækkunar á leigu, svo og að krefjast skaðabóta. Þetta gildir þó ekki, ef hið ólögmeta atferli hefur ekki valdið neinni skerðingu á afnotarétti leigutaka og leigusali verður þegar við áskorun um að kippa þessu í lag.

Ef hið ólögmeta atferli hefur einungis í för með sér minni háttar skerðingu á leiguafnotum, getur leigutaki ekki rift leigumála.

Ákvæði fyrstu og annarrar málsgreinar eiga ekki við, ef leigutaki vissi, að afnotin voru ólögmet. Sama er, ef stórkostlegt gáleysi hans olli því, að hann vissi ekki, hvernig atvikum var háttað.

Ef leigutaki ber ekki fyrir sig, að afnot hins leigða húsnæðis séu ólögmet, innan eins mánaðar frá því hann fékk vitneskju um það, getur hann ekki gert það síðar.

17. gr.

Nú lýkur leiguvíðskiptum fyrr en umsamið var, sökum þess að handhafar opinbers valds, vegna heilbrigðisráðstafana eða af öðrum ástæðum, leggja bann við leiguafnotunum, og er leigutaka þá einungis skylt að greiða leigu til þess dags, er bannið gengur í gildi.

Ef bannið takmarkar afnotin einungis í minni háttar atriðum, getur leigutaki einungis krafizt hlutfallslegrar lækkunar á leigu.

18. gr.

Nú tekur leigumáli til húss eða hluta af húsi, sem ekki var fulllokið, er leigumálinn var gerður, og ber þá að beita ákvæðum 11., 13. og 15. gr., að breyttu breytanda.

Leigutaki getur rift leigumála um slíkt húsnæði hvenær sem er, unz það er fullbúið til afnota, nema tiltekinn sé í leigumála ákveðinn dagur, er leigutíminn skal hefjast.

Nú tilkynnir leigusali leigutaka að minnsta kosti þremur mánuðum áður en leigutími skal hefjast, að hann geti ekki staðið við samning um að afhenda leigt húsnæði fullbúið á tilskildum tíma, og er hann þá undan því þeginn að greiða leigutaka skaðabætur, nema stórkostlegu gáleysi hans sé um að kenna, og tjái leigutaki ekki leigusala innan hálf mánaðar, eftir að honum berst tilkynning leigusala, að hann rifti leigumálanum, getur hann ekki síðar rift honum sökum þess, að afhending fer ekki fram á tilskildum tíma.

Leigutaki getur ekki krafizt skaðabóta eða rift leigumála, ef dráttur á afhendingu leigðs húsnæðis stafar af óviðráðanlegum atvikum, sem ekki varð afstýrt, þótt

leigusali viðhefði alla þá aðgæzlu, sem með sanngirni varð af honum krafizt, og hann hefur án ástæðulauss dráttar látið leigutaka vita um hin óviðráðanlegu atvik, þegar eftir að þau bar að hendi.

Leigutaki getur þó, hvernig sem á stendur, rift leigumála, ef honum er ekki afhent hið leigða húsnæði í sammingshæfu ástandi í síðasta lagi þremur vikum eftir þann dag, er leiguviðskiptin skyldu hefjast.

Leigutaki eða leigusali hafa ávallt rétt til þess að rifta leigumála og krefjast skaðabóta, ef gagnaðili hefur haft svik í frammí.

Tilkynningar samkvæmt þessari grein skulu sendar í ábyrgðarbréfi.

IV. KAFLI

Staður og stund leigugreiðslu.

19. gr.

Húsaleigu skal greiða fyrir fram mánaðarlega, nema öðruvísi semji.

Ef samið er um leigu um skemmri tíma en einn mánuð, er leigusala heimilt að krefjast greiðslu á leigunni um leið og leigutíminn hefst.

Ef gjalddaga leigu ber upp á sunnudag eða helgidag, skal gjalddagi vera næsta virkan dag.

Nú er húsaleiga greidd fyrir fram um lengri tíma en sex mánuði, og skal leigusali þá greiða leigutaka 6% vexti af fjárhæðinni.

20. gr.

Húsaleiga og annað endurgjald, er leigutaka ber að inna af hendi, skal greitt á heimili leigusala eða öðrum þeim stað, sem hann tiltekur innanhéraðs.

Nú hefur leigusali hvorki heimili né skrifstofu í sveitarfélagi því, þar sem hið leigða húsnæði er, og skal hann þá hafa umboðsmann, er heimili eða skrifstofu hefur í sveitarfélaginu og leigutaki getur snúið sér til.

Heimilt er leigutaka að senda leigugreiðslur í ábyrgðarpósti. Leigugreiðsla telst innt af hendi þann dag, sem hún er afhent í pósthúsi.

21. gr.

Nú er hitun eða lýsing innifalin í húsaleigu, og er þá leigusala heimilt vegna verðhækkunar á þessum verðmætum að hækka leiguna hlutfallslega.

Ef svo er kveðið á í samningi, að leigutaki skuli sérstaklega greiða fyrir ljós, hita og heitt vatn, er honum rétt að krefjast þess, að leigusali geri eigi sjaldnar en einu sinni á ári reikningsskil fyrir þessum gjöldum og geri grein fyrir því, hvernig þeim hafi verið skipt niður á íbúðir og húsakynni hússins.

V. KAFLI

Skyldur leigusala.

22. gr.

Leigusala er skylt að halda leigðu húsnæði vel við að því er tekur til alls utanhúss, svo sem þaki, utanhússmálningu, útidyrum og gluggum að utanverðu, svo og stígum, göngum, þvottahúsi og öðru því, sem notað er af öðrum en leigutaka einum eða heimilisfólki hans. Leigusali skal einnig hafa í góðu lagi allar leiðslur að og frá hinu leigða húsnæði, svo og sameiginlegar leiðslur innan húss.

23. gr.

Leigusali skal inna sérhvert viðgerðar- og viðhaldsstarf af hendi svo fljótt sem auðið er, og á þann hátt, að það valdi leigutaka sem minnstu óhagræði.

24. gr.

Skylt er leigusala að taka fram í leigusamningi afnotarétt hvers einstaks leigutaka af sameiginlegu þvottahúsi eða öðru því, er húsnæðinu fylgir og fleiri en einn aðili hefur afnot af.

Leigusali skal og ganga ríkt eftir því, að góð regla og umgengni haldist í leigðu húsnæði þar, sem leigutakar búa.

25. gr.

Leigusali skal greiða alla skatta, sem á húseignina eru lagðir samkvæmt lögum.

26. gr.

Leigutaka er heimilt að koma fyrir á eigin kostnað heimilistækjum í hinu leigða húsnæði, leggja inn síma og setja upp útvarpsloftnet, enda sé það leigusala að meinfangalaus.

27. gr.

Nú rýrnar eða spillist leigt húsnæði eftir að leigumáli tekur gildi, án þess að leigutaki eigi sök á því, hann sætir tálmunum eða óhagræði á afnotarétti sínum, vegna vanrækslu leigusala á viðhaldsskyldu sinni eða vegna annarra ástæðna, sem leigutaka verður ekki um kennt, og ber þá að heita ákvæðum 13. og 15. gr., að breyttu breytanda.

28. gr.

Ef húsnæði eyðileggst af eldi eða öðrum óviðráðanlegum orsökum meðan á leigutíma stendur, fellur leigumáli niður. Hafi leigutaki greitt húsaleigu fyrir leigutíma, er ekki notast honum, vegna þess að húsnæðið verður ónothæft, þá skal leigusali endurgreiða honum þá upphæð innan eins mánaðar.

VI. KAFLI

Viðhaldsskylda leigutaka.

29. gr.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald þess húsnæðis, er hann hefur á leigu, og leigusala ber ekki að annast samkvæmt 22. gr. Hann skal halda húsnæðinu svo vel við, að það liggja ekki undir skemmdum. Leigutaki þarf þó ekki að endurbæta húsnæðið, hafi það legið undir skemmdum, þegar hann tók það á leigu.

Leigutaka ber einnig að halda við öllum tækjum, er húsnæðinu kunna að fylgja, svo sem eldavél, baðherbergistækjum, salernisskálum, þvottaskálum, krönum, raf-tenglum, ljósastæðum, öllum sérleiðslum, gluggarúðum og gluggum innanverðum og öðru því, er hinu leigða húsnæði kann að fylgja og leigusala ber ekki að halda við samkvæmt 22. gr.

Ákveða má með samningi aðra tilhögun á viðhaldsskyldu en í þessari grein og 22. gr. segir.

30. gr.

Leigutaki skal ganga vel um leigt húsnæði og húseign. Honum ber að bæta fé allt það tjón, sem hlýzt af gáleysi eða vanrækslu hans sjálfs, heimilisfólks hans eða annarra manna, sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það.

31. gr.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala skemmdir eða annmarka, sem hann verður eða hlýtur að verða var við á húsnæðinu, og leigusala ber að annast viðhald á. Ef leigutaki vanrækir tilkynningarskyldu sína, skal hann bæta allt tjón, er af því hlýzt.

32. gr.

Leigutaka er skylt að sjá um:

1. Að fullkomins hreinlætis sé gætt í umgengni allri utan húss og innan á eign þeirri, er hann hefur á leigu;
2. að hávaði sé ekki í húsnæði hans umfram það, sem samrýmist góðum sambýlisháttum og fyllstu tillitssemi til annarra;
3. að allt hans heimilisfólk sýni fulla kurteisi og þrúðmannlega umgengni við sambýlisfólk sitt.

Leigutaki ber ábyrgð á, að allt það fólk, er í húsnæði hans dvelur að hans vilja, hlíti fyrir mælum 1.—3. töluliðs þessarar greinar.

Leigusali hefur sömu skyldur við leigutaka í umgengnisháttum.

Leigutaka er skylt að hlíta fyrir mælum leigusala, sem miða að því að tryggja reglusemi og góða umgengni í leigðu húsnæði.

33. gr.

Nú kemst meindýr í leigt húsnæði, og ber þá leigutaka að gera ráðstafanir til útrýmingar á því. Um rétt leigusala til skaðabóta vegna þess, að meindýr kemst í hús hans, fer eftir almennum reglum.

34. gr.

Óheimilt er leigutaka að nota leigt húsnæði með öðrum hætti en ákveðið er eða gert er ráð fyrir í leigumála, nema samþykki leigusala komi til.

Ekki er framleiga á leigðu húsnæði í heild heimil. Þó er leigutaka, sem hefur íbúð á leigu, heimilt að selja á framleigu einstök herbergi úr íbúð sinni.

Leigutaka, sem íbúð hefur á leigu, er heimilt að taka í húsnæði sitt nákomna venzlamenn sína leigusala að meinfangalausum. Þó er leigusala rétt að banna viðtöku slíkra venzlamanna, ef heilbrigðisyfirvöldum þykir íbúðin muni verða ofsetin.

Leigutaka, sem hefur einstök herbergi á leigu, er heimilt einungis um stundarsakir að taka í húsnæði sitt nákominn ættingja.

35. gr.

Hver íbúð, sem eldhús eða aðgangur að eldhúsi fylgir, skal tekin út, þegar leigutaki flytur í íbúð og þegar hann flytur úr henni. Úttektarmenn skulu meta til peningaverðs þann mismun, er á húsnæðinu kann að vera frá því að leigutaki tók það á leigu.

Leigutaki skal greiða þær bætur, er hann kann að þurfa að greiða leigusala fyrir vanunnið viðhald, eigi síðar en einum mánuði eftir að hann flytur úr húsnæðinu. Ef leigusala ber að greiða leigutaka bætur, vegna þess að húsnæðið sé í betra ástandi en þegar leigutaki flutti í það, þá skal sú greiðsla einnig innt af hendi eigi síðar en mánuði eftir að leigutaki hefur flutt úr húsnæðinu.

Fjárnám má gera fyrir kröfum eftir þessari grein án undangengins dóms eða sáttar, samkvæmt úttektargerð.

36. gr.

Úttektarmenn húsnæðis skulu vera þeir menn, er aukafasteignamat hafa með höndum á hverjum stað.

Þar sem húsaleigunefnd starfar samkvæmt heimildarákvæðum X. kafla, skal hún sjá um, að úttekt húsnæðis, samkv. 35. gr., fari fram, og er henni heimilt að skipta umdæmi sínu í hæfileg matshverfi, ef aukafasteignamatsmenn anna ekki matinu, og fá sérstaka matsmenn skipaða í hverju hverfi. Matsmenn þessir skulu skipaðir af sömu aðilum og aukafasteignamatsmenn.

Matsmenn fá þóknun fyrir sitt eftir reglum, sem félagsmálaráðherra setur. Leigusali greiðir þóknunina, en heimilt er honum að innheimta helming hennar hjá þeim leigutaka, sem flytur inn í húsnæðið.

VII. KAFLI

Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.

37. gr.

Leigusala eða fyrirvarsmanni hans er heimill aðgangur að leigðu húsnæði, þegar þess gerist þörf, en sýna skal hann leigutaka fyllstu nærgætni við neyzlu þess réttar.

Ef leigutaki skal rýma húsnæði samkvæmt uppsögn eða af öðrum ástæðum, er honum skylt að veita mönnum, sem leita húsnæðis, færi á því að skoða það á hentugum tíma. Ef þess er ekki getið í leigumála eða samkomulag hefur eigi síðar orðið um það, hvenær sýning húsnæðis skuli fram fara, er leigutaka rétt að tiltaka tíma, þó svo, að hann sé ekki óhentugur þeim, er húsnæðis leita, og skal hann að minnsta kosti vera tvær klukkustundir annan hvern virkan dag. Nú er hvorki leigutaki né fyrirvarsmaður hans í leigðu húsnæði, og er þá einungis leigusala sjálfum eða umboðsmanni hans rétt að sýna húsnæðið.

38. gr.

Leigusala er rétt að láta framkvæma það viðhald, eða viðgerðir á leigðri eign, er honum ber að annast, þegar hann telur þess nauðsyn, nema leigutaki geti með rökum krafizt þess, að verkinu verði frestað.

39. gr.

Leigusala er rétt með minnst hálfmánaðar fyrirvara að leggja leiðslur fyrir rafstraum, gas, vatn, hita og frárennsli um leigt húsnæði.

40. gr.

Leigusali má ekki framkvæma breytingar á húseign eða leigðu húsnæði, sem hljóta að valda leigutaka óhagræði að marki, eða valda leiguhækkun, nema leigutaka hafi verið gert viðvart með þeim fyrirvara, að hann geti sagt upp leigumála með venjulegum uppsagnarfresti og flutt úr hinu leigða húsnæði áður en verkið er hafið. Breyting á húseign eða leigðu húsnæði, sem rýrir verulega almennt notagildi húsnæðisins, verður ekki framkvæmd nema með samþykki leigutaka.

VIII. KAFLI

Andlát leigutaka, hjónaskilnaður o. fl.

41. gr.

Nú deyr leigutaki áður en leigumála er lokið, og er þá bæði leigusala og dánarbúi leigutaka heimilt að segja leigumála upp með venjulegum fyrirvara, miðað við næsta almennan fardag, enda þótt leigumáli hafi verið gerður til lengri tíma. Þó er eftirfarandi maka, skyldmönnum og venzlamönnum, sem voru heimamenn leigutaka við andlát hans og vilja taka við leigumála hans með réttindum og skyldum, heimilt að ganga inn í leigumála í stað hins látna, nema af hendi leigusala séu fram færðar gildar ástæður, er mæla því í gegn.

Nú flyzt leigutaki úr húsnæði, er hann hefur gert leigumála um, og er þá maka hans, sem verið hefur samvistum við hann í húsnæðinu, rétt að halda leigumála áfram með sama hætti og í 1. mgr. segir.

42. gr.

Nú er hjónaband leigutaka og maka hans dæmt ógilt eða hann skilur að borði og sæng eða lögskilnaði við maka sinn, og skal þá, ef því er að skipta, kveða á um það í leyfisbréfi til hjónaskilnaðar eða dómi, hvor maka skuli halda áfram leigu-

mála. Það hjóna, sem hefur vegna atvinnu sinnar afnot af leigðu húsnæði, skal hafa forgangsrétt til áframhaldandi leigu á því, svo og nauðsynlegrar íbúðar, sem því kann að vera tengd.

Lokaákvæði 1. mgr. 41. gr. um rétt leigusala eiga hér við, að breyttu breytanda.

43. gr.

Nú er leigutaki starfsmaður leigusala og hefur fengið húsnæði á leigu vegna þess starfa, en lætur af honum, og fellur leigumáli þá niður.

44. gr.

Fógeta er heimilt, þegar sérstaklega stendur á, að úrskurða, að leigutaki geti, þrátt fyrir uppsögn, setið áfram í hinu leigða húsnæði í allt að 3 mánuði frá þeim tíma, er leigumála skyldi vera slitið, þyki sú niðurstaða sanngjörn, þegar litið er á hagsmuni leigutaka annars vegar og leigusala hins vegar, enda leggi leigutaki málið fyrir fógeta a. m. k. tveimur mánuðum áður en leigumála skyldi slitið.

Ákvæðum þessum verður þó ekki beitt, ef leigutaki hefur unnið til útburðar samkvæmt 45. gr.

IX. KAFLI

Réttur leigusala til að rifta leigumála.

45. gr.

Leigusala er rétt að rifta leigumála í eftirtöldum tilvikum, þrátt fyrir það þótt leigutaka sé með lögum eða samningi tryggður leiguréttur í húsnæði um tiltekinn tíma:

1. Ef leiga hefur ekki verið greidd innan hálf mánaðar frá gjalddaga á heimili leigusala eða öðrum þeim stað, er hann hefur tiltekið, eða lögð í póst í ábyrgðarbréfi eða póstávisun. Þó er leigusala eigi heimilt að rifta leigumála af þessum sökum, ef leigutaka verður ekki gefin sök á því, að greiðsla hefur ekki farið fram. Ítrekaðar vanefndir á að greiða leigu á réttum gjalddaga veita þó leigusala rétt til að rifta leigumála.
2. Ef leigutaka ber að vinna af sér leigugreiðslu og honum verður á stórfelld vanræksla við þann starfa eða hann á annan hátt gerir sig sekan um meiri háttar handvömm í þeirri þjónustu.
3. Ef leigutaki nýtir húsnæðið á annan hátt en í leigumála er mælt eða heimilt er samkvæmt lögum þessum og hann lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir áminningu leigusala.
4. Ef leigutaki misnotar þá heimild, sem 34. gr. veitir honum.
5. Ef leigutaki meinar leigusala eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að hinu leigða húsnæði, þegar hann samkvæmt 37.—40. gr. skal veita slíkan aðgang.
6. Ef leigutaki flyzt úr húsnæði áður en leigutíma er lokið, án þess að hafa gert í samráði við leigusala nauðsynlegar ráðstafanir til gæzlu og verndar húsnæðinu.
7. Ef leigutaki niðir húsnæðið og ræður ekki bót á því, sem miður fer, þegar er leigusali krefst þess.
8. Ef leigutaki vanrækir, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur þær, er á honum hvíla, til að sjá um, að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 32. gr.
9. Ef leigutaki vanrækir annars einhverja þá skyldu, er á honum hvílir samkvæmt leigumála, á svo stórfelldan hátt, að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg og nauðsynleg.

Nú er hegðun sú, sem leigutaka er gefin að sök, ekki stórra víta verð, og getur leigusali þá ekki slitið leigumála án venjulegs uppsagnarfrests.

46. gr.

Nú er leigumála rift af einhverri þeirri ástæðu, er í 45. gr. er mælt, og er leigutaka þá skylt að inna af hendi leigu og aðra þá greiðslu, sem á honum hvílir samkvæmt leigumála til þess almenna fardags, er hann mátti samkvæmt sjálfs sín uppsögn víkja úr húsnæðinu, og bæta leigusala allt tjón af vanefndunum, þar á meðal kostnað af útburðargæði. Leigusala er skylt að gera sér far um að selja húsnæðið aftur á leigu gegn hæfilegu gjaldi.

Arður, sem leigusali hefur af slíku húsnæði eða hefði átt að hafa af því á þeim tíma, er í 1. mgr. segir, skal dragast frá bótum þeim, sem leigutaka ber að greiða.

47. gr.

Nú hefur leigutaka orðið á misferli, er greinir í 1., 3., 5., 6. eða 7. lið 45. gr., en hann hefur bætt úr því, sem aflaga fór, áður en leigusali riftir leigumála, eða leigusali riftir ekki leigumála innan mánaðar, eftir að honum er kunnugt um misferli það, sem í 2., 4., 8. eða 9. lið 45. gr. segir, og er honum þá óheimilt síðar að láta hera leigutaka út úr hinu leigða húsnæði af þeim sökum.

48. gr.

Nú tekur fógæti kröfu leigusala um útburð á leigutaka til greina, en leigutaki áfrýjar málinu innan sjö daga frá uppsögn fógæturskurðar til hæstaréttar, og er þá fógæta heimilt að fresta framkvæmd útburðar um tiltekinn tíma, ef sérstaklega stendur á, gegn þeirri tryggingu, er hann kann að ákveða.

X. KAFLI

Heimildarákvæði fyrir sveitarstjórnir.

49. gr.

Pegar mikil húsnæðisekla er í kaupstað eða kaптúni, sem hefur 500 íbúa eða fleiri, getur sveitarstjórn ákveðið með sérstakri samþykkt, að koma skuli til framkvæmda í sveitarfélaginu, að einhverju eða öllu leyti, ákvæði þessa kafla.

Samþykkt þá, sem um getur í 1. mgr. skal ræða á tveim fundum í sveitarstjórn, og skal eigi líða skemmri tími milli funda en ein vika.

Nú samþykkir sveitarstjórn, að ákvæði kafla þessa skuli koma til framkvæmda í undæmi hennar, og skal þá skipuð húsaleigunefnd, sem hefur á hendi framkvæmd þeirra.

50. gr.

Húsaleigunefnd skal skipuð fimm mönnum í þeim sveitarfélögum, þar sem starfandi er félag leigusala (fasteignaeigendafélag) og félag leigutaka (leigjendafélag).

Húsaleigunefndarmenn skulu valdir eins og hér segir:

Tveir skulu kosnir af sveitarstjórn hlutbundinni kosningu, einn tilnefndur af félagi leigusala (fasteignaeigendafélagi), einn tilnefndur af félagi leigutaka (leigjendafélagi) og einn tilnefndur af hæstarétti, og skal hann vera formaður nefndarinnar.

Ef fleiri en eitt félag fasteignaeigenda eða leigjenda eru starfandi í sama bæjarfélagi, skal stærra (stærsta) félagið tilnefna manninn.

Í þeim kaupstöðum og kaптúnum, sem félög leigusala og leigutaka starfa ekki, skal húsaleigunefnd skipuð þremur mönnum. Skulu þá tveir kjörnir af sveitarstjórn hlutbundinni kosningu, en einn tilnefndur af hæstarétti, og skal hann vera formaður.

Varamenn skulu jafnmargir og aðalmenn og tilnefndir á sama hátt og aðalmenn. Húsaleigunefnd skal skipuð til sama tíma og fastanefndir sveitarstjórna.

51. gr.

Það er borgaraleg skylda að taka sæti í húsaleigunefnd. Þó getur sá, sem átt hefur þar sæti eitt kjörtímabil, skorast undan endurkosningu.

52. gr.

Húsaleigunefnd fer með öll þau mál í umdæmi sínu milli leigutaka og leigusala, sem henni ber að hafa afskipti af samkvæmt lögum þessum, nema útburðarmál, skaðabótamál og önnur mál, sem samkvæmt lögum eða venju heyra beint undir dómstóla.

53. gr.

Húsaleigunefnd er ályktunarhæf, ef meira en helmingur aðalmanna eða varamanna er á fundi. Afl atkvæða ræður úrslitum. Ef atkvæði eru jöfn, ræður atkvæði formanns.

54. gr.

Skýlt er málsaðilum að mæta fyrir húsaleigunefnd, ef hún krefst þess, og gefa upplýsingar um málsatriði.

Um skyldu annarra manna til að mæta fyrir húsaleigunefnd fer sem um skyldu vitna í einkamálum, sbr. lög nr. 85/1936, um meðferð einkamála í héraði.

55. gr.

Um rétt og skyldur húsaleigunefndarmanna til að víkja sæti í máli fer eftir sömu reglum og um sáttamenn, þegar þeir úrskurða mál, sbr. 6. gr. laga nr. 85/1936, um meðferð einkamála í héraði.

56. gr.

Nú vill leigusali eða leigutaki ekki hlíta ákvörðun húsaleigunefndar um leigu eða flokkun húsnæðis, og getur hann þá beiðzt yfirmats.

57. gr.

Hæstiréttur skal skipa þrjá aðalmenn í yfirmatsnefnd og þrjá varamenn. Einn aðalmanna skipar hæstiréttur sérstaklega sem formann nefndarinnar og einn varamanna sem varaformann, og skulu þeir fullnægja skilyrðum til þess að vera héraðsdómarar. Hinir nefndarmennirnir skulu vera valdir með hliðsjón af því, að þeir hafi staðgóða þekkingu á húsnæðismálum. Nefndin skal hafa aðsetur í Reykjavík.

Hlutverk yfirmatsnefndar er að ákveða endanlega leigu eftir húsnæði og úrskurða um flokkun þess.

58. gr.

Félagsmálaráðuneytið skal, að fengnum tillögum yfirmatsnefndar, setja reglugerð um flokkun íbúðarhúsnæðis. Reglugerðina skal birta í B-deild Stjórnartíðinda.

59. gr.

Húsaleigunefndarmenn og yfirmatsnefndarmenn eru opinberir sýslunarmenn og njóta réttinda og eru háðir skyldum þeirra í starfi sínu.

60. gr.

Kostnaður við húsaleigunefndir greiðist úr sveitarsjóði og ákveður sveitarstjórn þóknun til húsaleigunefndarmanna. Kostnaður við yfirmatsnefnd greiðist úr ríkissjóði, og ákveður félagsmálaráðherra þóknun yfirmatsnefndanna.

61. gr.

Leigusala er óheimilt að segja upp leigusamningi um húsnæði, nema honum sé, að dómi húsaleigunefndar, þess brýn þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig eða skyldmenni í beina línu, kjörbörn, fósturbörn eða systkini. Nær þetta einnig til tímabundinna leigusamninga, þó leigutaki hafi skuldbundið sig til að rýma húsnæðið á tilteknum tíma. Ákvæði 1. mgr. taka þó ekki til:

1. Íbúðarhúsnæðis, sem er á sömu hæð og húseigandi býr á sjálfur og hefur sama ytridyraingang.
2. Einstaklingsherbergja.
3. Atvinnuhúsnæðis.

Uppsögn er einnig heimil ef leigutaki á sjálfur íbúð í sama sveitarfélagi, sem er honum nothæf að dómi húsaleigunefndar.

Uppsögn leiguhúsnæðis er ávallt heimil, ef leigutaki hefur brotið ákvæði 45. gr. laga þessara.

62. gr.

Nú hefur leigusali sagt leigutaka upp húsnæði og fært fram ástæður þær, sem tilgreindar eru í 61. gr., en síðar kemur í ljós, að um yfirskinsástæður hefur verið að ræða, og á leigutaki þá aftur rétt á hinu leigða húsnæði og auk þess skal leigusali bæta honum að fullu tjón, er hann hefur orðið fyrir vegna uppsagnarinnar. Leigutaki skal þó gera skaðabótakröfu sína eigi síðar en innan þriggja mánaða frá því honum var kunnugt um yfirskinsástæður uppsagnarinnar.

63. gr.

Heimilt skal leigusala og leigutaka að semja um viðhaldsskyldu húsnæðis á þann hátt, að leigusali hafi viðhaldsskyldu eignarinnar að meira eða minna leyti. Má þá leiga eftir húsnæðið hækka frá því er 64. gr. ákveður, sem viðhaldinu nemur, þó aldrei meira en 15 af hundraði af hámarksleigu þeirri, sem tiltekin er í 64. gr.

Ef viðhaldsskylda skal að einhverju leyti hvíla á leigutaka, skal húsnæðið tekin út á sama hátt og 35. gr. gerir ráð fyrir.

64. gr.

Leiga eftir íbúðir, sem eru eitt herbergi og eldhús eða meira, skal frá 1. janúar 1952 ekki mega vera hærri en 11 krónur fyrir hvern fermetra íbúðarinnar, miðað við utanmál, gangar, innri og ytri forstofa meðtalin. Skal hámark þetta miðast við gott og vandað húsnæði, búið öllum venjulegum nýtizku þægindum, en leigan skal vera lægri eftir því sem skortir á gæði húsnæðisins að dómi húsaleigunefndar. Leiga fyrir afnot þvottahúss og fyrir geymslur skal ákveðin í samræmi við gæði þess húsnæðis, með hliðsjón af áðurgreindu hámarki, og skal þá m. a. hafa hliðsjón af því, hversu fullkomin tæki eru til afnota í þvottahúsi.

Leiga sú, sem ákveðin verður þann 1. janúar 1952, skal teljast grunnleiga og breytist hún til hækkunar eða lækkunar þriðja hvert ár samkvæmt meðalvísitölu byggingarkostnaðar í Reykjavík fyrir næstliðinn þriggja ára tíma. Skal vísitala byggingarkostnaðar reiknuð út af Hagstofu Íslands, en félagsmálaráðuneytið auglýsir vísitöluna og jafnframt þá breytingu, sem verður á húsaleigu samkv. henni.

65. gr.

Nú telur leigusali eða leigutaki, að umsamin og greidd leiga eftir húsnæði sé í ósamræmi við fyrirmæli 64. gr., og getur hann þá krafizt þess, að húsaleigunefnd meti leiguna.

66. gr.

Nú hefur leigutaki greitt hærri húsaleigu en húsaleigunefnd eða yfirmatsnefnd telur hæfilega. Skal þá leigusala skylt að endurgreiða þá fjárhæð, sem leigutaki

hefur ofgreitt. Heimilt skal leigutaka að láta hina ofgreiddu leigu ganga til greiðslu húsaleigunnar. Endurgreiðsla samkvæmt þessari grein verður þó eigi krafín nema 3 ár aftur í tímann.

67. gr.

Íbúðarhúsnæði, sem ákvæði þessa kafla ná til, má ekki taka til annarrar notkunar en íbúðar og íbúðarhús má ekki rífa. Húsaleigunefnd getur þó veitt undanþágu frá ákvæðum þessum og sett það skilyrði, að húseigandi sjái um jafnmikla aukningu á húsnæði til íbúðar í umdæminu.

Ef íbúðarhúsnæði, sem ákvæði þessa kafla ná til, er heimildarlaust tekið til annarrar notkunar en íbúðar, er húsaleigunefnd heimilt að knýja húseiganda að viðlögðum allt að 400 kr. dagsektum í sveitarsjóð til að taka upp fyrri notkun húsnæðisins.

68. gr.

Heimilt skal leigusala að skipta á íbúð sinni og íbúð leigutaka í húsi sínu, enda komi íbúð leigusala leigutaka að sömu eða svipuðum notum, að dómi húsaleigunefndar. Svo skal og leigusala, er býr í húsi annars undir sömu kringumstæðum, heimilt að skipta á íbúð við leigutaka í húsi sínu, enda samþykki leigusali hans skiptin. Skipti á íbúðum geta því aðeins farið fram, að leigusali hafi tilkynnt leigutaka vilja sinn þar um, með sama fyrirvara og um uppsögn væri að ræða.

69. gr.

Húsaleigunefnd er heimilt að taka til umráða auðar íbúðir og ráðstafa þeim handa húsnæðislausu innanhéraðsfólki, enda komi fullt endurgjald fyrir. Á sama hátt er húsaleigunefnd heimilt að taka til sinna umráða annað ónotað húsnæði og útbúa það til íbúðar.

Sveitarsjóður ábyrgist greiðslu fyrir húsnæði, sem tekið er leigunámi samkvæmt grein þessari, svo og hugsanlegt álag vegna skemmda eða vanunnins viðhalds.

70. gr.

Krafa leigutaka um endurgreiðslu fyrir ofgreidda leigu fyrnist á tveimur árum. Aðrar fjárkröfur leigutaka á hendur leigusala svo og fjárkröfur leigusala á hendur leigutaka fyrnast á sama tíma, nema annað sé fram tekið í lögum þessum.

XI. KAFLI

Um húsaleigumiðstöð.

71. gr.

Nú er svo ástatt í kaupstað eða kaптúni með 500 íbúa eða fleiri sem segir í 49. gr. og heimildarákvæðum X. kafla hefur verið beitt, en þykja ekki koma að tilætluðum notum, og er þá sveitarstjórn heimilt með sérstakri samþykkt, gerðri á sama hátt og í 49. gr. getur, að ákveða, að komið skuli á fót húsaleigumiðstöð í umdæmi sínu.

Fela má húsaleigunefnd starfrækslu húsaleigumiðstöðvar.

72. gr.

Nú hefur húsaleigumiðstöð verið komið á fót samkv. 71. gr., og skal hún þá annast leigu á öllu nýju húsnæði og eldra húsnæði, sem losnar eftir að húsaleigumiðstöðin tekur til starfa.

Heimild leigumiðstöðvar til ráðstöfunar á húsnæði getur þó aldrei náð til þess leiguhúsnæðis, sem er í því sama húsi og húseigandi býr í sjálfur.

73. gr.

Áður en húsnæði er leigt af húsaleigumiðstöð, skal leita tillagna eiganda húsnæðisins um væntanlegan leigutaka.

Fjölskyldur, sem ómegð hafa, skulu að öðru jöfnu sitja fyrir um húsnæði, sem leigt er út af húsaleigumiðstöð.

Nú hefur húsaleigumiðstöð leigt húsnæði öðrum en eigandi þess hefur óskað eftir, og skal honum þá heimilt, þrátt fyrir 61. gr. laga þessara, að segja leigutaka upp húsnæðinu eftir að leigutaki hefur verið í húsnæðinu í sex mánuði.

Sveitarstjórn ábyrgist eiganda húsnæðis, sem leigt er út af húsaleigumiðstöð, greiðslu á leigu eftir húsnæðið, enda á hún endurkröfurétt á hendur leigutaka fyrir þeirri fjárhæð, sem hún greiðir hans vegna.

74. gr.

Með reglugerð, sem sveitarstjórn setur og félagsmálaráðherra staðfestir, skal kveða nánar á um fyrirkomulag og starfrækslu leigumiðstöðvar áður en hún tekur til starfa.

Allur kostnaður við starfrækslu húsaleigumiðstöðvar greiðist úr sveitarsjóði.

XII. KAFLI

Um áfrýjun, refsingar o. fl.

75. gr.

Úrskurðum húsaleigunefndar, öðrum en matsgerðum um leiguhæð, má skjóta til dómstólanna.

76. gr.

Sá, sem áskilur sér hærri leigu en heimilt er samkvæmt lögum þessum, tekur við eða býður fram hærri leigu, eða brýtur ákvæði þeirra á annan hátt, skal sæta sektum til ríkissjóðs allt að 50 þúsundum króna, eða, ef um meiri háttar brot er að ræða, varðhaldi.

Með mál út af brotum á lögum þessum skal farið sem opinber mál.

77. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 39 7. apríl 1943, um húsaleigu, lög nr. 47 23. febrúar 1945, lög nr. 95 12. des. 1945 og lög nr. 56 25. maí 1950 um breyting á lögum nr. 39/1943, um húsaleigu, svo og bráðabirgðalög nr. 61/1951, um hámark húsaleigu o. fl.

78. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1952.

Greinargerð.

Allsherjarnefnd flytur frv. þetta að beiðni félagsmálaráðherra. Nefndin í heild og einstakir nefndarmenn hafa óbundnar hendur um afstöðu til frumvarpsins í heild og einstakra greina þess.

Frumvarpinu fylgdi frá ráðherra svolátandi greinargerð:

Frumvarp þetta er samið af nefnd, sem félagsmálaráðherra skipaði með bréfi, dags. 19. júní 1951, til þess að semja frumvarp að almennri húsaleigulöggjöf. Það skal strax tekið fram, að nefndarmenn eru í aðalatriðum sammála um níu fyrstu kafla frumvarpsins, sem eru almenn ákvæði um viðskipti leigusala og leigutaka, en um 10. og 11. kafla frumvarpsins, sem eru heimildarákvæði, greinir nefndarmenn allmjög á, bæði um einstök ákvæði og kafla þessa í heild. Þykir því rétt þegar í upp-hafi greinargerðarinnar að vekja athygli á sérstöðu þriggja nefndarmanna og sér-

tillögum þeirra og rökstuðningi fyrir þeim, en það er prentað aftan við greinargerð þessa.

Rétt þykir þó að taka fram, að meiri hluti er í nefndinni fyrir öllum þeim ákvæðum, sem í frumvarpinu eru, en fyrir engri sértillögu eru meira en tvö atkvæði í nefndinni og hvað sumar þeirra snertir aðeins atkvæði flutningsmanns.

Með lögum nr. 56 25. maí 1950 var ákveðið, að gildandi húsaleigulög skyldu úr gildi falla á tímabilinu frá 1. október 1950 til 14. maí 1952, á þann hátt, er hér segir:

1. Þau ákvæði laganna, er snerta leigu á einstökum herbergjum, skyldu úr gildi falla 1. október 1950.
2. 14. maí 1951 skyldu úr gildi falla:
 - a. Ákvæði laganna um atvinnuhúsnæði.
 - b. Ákvæði laganna um íbúðir, sem eru í sama húsi og húseigandi býr í sjálfur.
3. Önnur ákvæði laganna falla úr gildi 14. maí 1952.

Með áðurgreindum lögum (nr. 56/1950) var sveitarstjórnnum þó veitt heimild til að framlengja gildi laganna, að því er snertir ákvæði b-liðs 2. töluliðs og 3. töluliðs. Bæjarstjórn Reykjavíkur kaus ekki að framlengja þau ákvæði, en beiddist þess, að ríkisstjórnin hlutaðist til um, að sett yrðu bráðabirgðalög um hámark húsaleigu og ákvæði, er tryggðu áfram forgangsrétt bæjarmanna að leiguhúsnæði í bænum. Til þess að verða við þeirri ósk bæjarstjórnar Reykjavíkur voru sett bráðabirgðalög þar að lútandi 5. maí 1951, um hámark húsaleigu o. fl.

Nefnd þá, er að ofan getur, skipuðu þeir Jónas Guðmundsson skrifstofustjóri í félagsmálaráðuneytinu, formaður, Hannes Pálsson frá Undirfelli, starfsmaður í fjármálaráðuneytinu, Magnús Jónsson, hdl., framkvæmdastjóri Fasteigna eigendafélagsins, Ólafur Sveinbjörnsson, skrifstofustjóri framfærslumála Reykjavíkurbæjar, og Þórður Björnsson, bæjarfulltrúi í Reykjavík.

Áður en gerð verður grein fyrir störfum nefndarinnar og frumvarpi því, sem hér liggur fyrir að hennar tilhlutan, þykir rétt að rekja í stórum dráttum sögu húsaleigulöggjafarinnar hér á landi frá því er fyrst hófust afskipti af þeim málum á Alþingi og gera nokkra grein fyrir ástandinu í þessum málum eins og það er nú.

Löggjöf um húsaleigu hefur til þessa aðeins verið sett í sambandi við stýrjaldarástand eða afleiðingar þess, enda þá orðið mest vart húsnæðisskorts.

Með lögum nr. 24/1917, um húsaleigu í Reykjavík, hófust afskipti Alþingis af húsaleigumálum.

Þau lög, með seinni breytingum, voru í gildi fram til 14. maí 1927, er þau voru afnumin með lögum nr. 25/1926. Það er svo ekki fyrr en með lögum nr. 10/1939, um gengisskráningu og ráðstafanir í því sambandi, að aftur voru leidd í lög ákvæði um húsaleigu. Lögum þessum var síðan breytt á ýmsa lund á árunum 1940 og 1941.

Hinn 9. nóvember 1942 skipaði ríkisstjórnin þriggja manna nefnd til að athuga og endurskoða gildandi húsaleigulög. Nefndina skipuðu: Árni Tryggvason, hæstaréttardómari, þáverandi fulltrúi lögmanns, formaður, Gunnar Þorsteinsson, hrl., þáverandi framkvæmdastjóri Fasteigna eigendafélagsins, og Sigurjón Á. Ólafsson, fyrrv. alþingismaður.

Tillögur nefndar þessarar voru síðan lagðar fyrir Alþingi í frumvarpsformi, og var það frumvarp samþykkt með nokkrum breytingum og gefið út sem lög nr. 39 frá 7. apríl 1943. Breytingar voru gerðar á þeim lögum með lögum nr. 47/1945 og lögum nr. 95/1945. Lög nr. 39/1943 eru því að nokkru leyti í gildi ennþá. Helztu ákvæði laga nr. 39/1943 voru þessi:

1. Bannað var að segja upp leigumála á öllu húsnæði, nema sérstakar þar til greindar ástæður væru fyrir hendi.
2. Sett voru takmörk við því, að öðrum en innanhéraðsmönnum væri leigt húsnæði.

3. Bannað var að taka íbúðarhúsnæði til annarra nota og bannað að rífa íbúðarhús nema í sérstökum tilfellum.
4. Leigunám húsnæðis var heimilað.
5. Bannað var að hækka húsaleigu nema samkv. vísitölu og vegna hækkaðs eldsneytis o. fl., þar sem hiti og lýsing var innifalin í leigu.

Árið 1946 var aftur skipuð nefnd til að framkvæma heildarendurskoðun á gildandi húsaleigulögum. Í nefndinni voru: Baldvin Jónsson, hdl., formaður, Egill Sigurgeirsson, hrl. og Gunnar Þorsteinsson, hrl. Samkomulag varð ekki innan nefndarinnar um, hvaða tillögur skyldi gera.

Haustið 1947 var athugað, að tilhlutan félagsmálaráðherra, hvort samkomulag gæti tekizt um einhvers konar tilslökun á húsaleigulöggjöfinni. Fóru fram viðræður við húsaleigunefnd, trúnaðarmenn frá fasteignaeigendum o. fl. Niðurstaða þeirra viðræðna varð neikvæð.

Haustið 1948 fóru enn fram viðræður um málið við fulltrúa frá þáverandi stjórnarflokkum, um hvort takast mætti að fá samkomulag um að bera fram einhverjar breytingar á húsaleigulöggjöfinni. Viðræður þær urðu sem fyrr neikvæðar.

Virtist félagsmálaráðherra þá fullreynt, að ekki næðist samkomulag um neina lausn, og hóf þá félagsmálaráðuneytið að láta semja frumvarp til almennra húsaleigulaga, og var það frv. lagt fyrir Alþingi 1949 (þskj. 489, 68. löggjafarþing). Er þar rakin allýtarlega saga húsaleigulöggjafarinnar og ýmissa annarra atriða getið sérstaklega, sem hér verður sleppt, og vísast þar um til greinargerðarinnar með því frumvarpi.

Við samningu frumvarpsins unnu þeir Jónas Guðmundsson, skrifstofustjóri félagsmálaráðuneytisins, og Gizur Bergsteinsson, hæstaréttardómari. Félagsmálaráðuneytið hafði áður aflað sér upplýsinga um gildandi húsaleiguákvæði á Norðurlöndum og í Bretlandi. Við samningu frumvarpsins var aðallega stuðzt við reynslu Norðmanna og Dana í þeim efnum, en tekið tillit til íslenzkra staðhátta.

Með frumvarpi félagsmálaráðuneytisins 1949 var gerð fyrsta tilraun til heildarlöggjafar um húsaleigumál, því lög frá 1917 og 1939, með síðari breytingum, voru sett eingöngu vegna styrjaldaráhrifa, sem urðu margvísleg á húsnæðismál hinna stærri kaupstaða, sérstaklega þó Reykjavíkur. Ekki þykir ástæða til að rekja efni þessa frumvarps hér, og vísast um það til þskj. 489, 1949. Frumvarpið komst til nefndar, en dagaði þar uppi og hefur ekki verið flutt síðan.

Eins og fyrr segir var með lögum nr. 56/1950 ákveðið að fella núgildandi húsaleigulög úr gildi smátt og smátt á árunum 1950—1952, þó þannig að sveitarstjórn um er heimilað að halda þeim í gildi áfram, hverri í sínu umdæmi, en allur kostnaður við framkvæmd þeirra skyldi þó greiddast úr sveitarsjóði.

Um ástandið í húsnæðismálum almennt skal þetta tekið fram:

Í *Reykjavík* hefur bærinn þurft að sjá svipaðri tölu fjölskyldna fyrir húsnæði nú eins og undanfarin ár.

Samkvæmt upplýsingum borgarfégetaembættisins í Reykjavík hafa útburðarbeiðnir árlega, árin 1941—1945 verið sem hér segir:

Árið	1941	bárust	170	útburðarbeiðnir.
—	1942	—	178	—
—	1943	—	201	—
—	1944	—	181	—
—	1945	—	127	—
—	1946	—	164	—
—	1947	—	149	—
—	1948	—	112	—
—	1949	—	120	—
—	1950	—	87	—
—	1951	—	121	—

pr. 25. okt.

Ástandið í húsnæðismálum Reykjavíkur virðist vera svipað og undanfarin ár samkv. þeim upplýsingum, sem fyrir nefndinni hafa legið.

Akureyri. Bæjarstjórn Akureyrar var ein þeirra bæjarstjórna, sem samþykktu að framlengja gildi húsaleigulaga og ber það vott um, að þar sé enn um nokkur húsnæðisvandráði að ræða, enda er svo að sögn formanns húsaleigunefndarinnar þar og samkvæmt upplýsingum bæjarstjórans á Akureyri hefur bærinn þurft að sjá ýmsum húsnæðislausum fjölskyldum fyrir húsnæði á þessu ári eins og undanfarin ár.

Hafnarfjörður. Samkvæmt upplýsingum bæjarstjórans í Hafnarfirði er húsnæðisleysi nokkurt í Hafnarfirði, og bærinn hefur þurft að sjá húsnæðislausu fólki fyrir húsnæði eins og undanfarin ár. Á vegum bæjarstjórnar Hafnarfjarðar starfar sérstök húsnæðisnefnd, sem vinnur að því að greiða götu húsnæðislausu fólki. Bæjarstjórnin þar samþykkti á s. l. vori að framlengja gildi húsaleigulaganna.

Keflavík og Vestmannaeyjar. Samkvæmt upplýsingum bæjarstjórana í Keflavík og Vestmannaeyjum er húsnæðisleysi í þeim bæjum allmikið og frekar vaxandi. Bæjarstjórnir Keflavíkur og Vestmannaeyja samþykktu á s. l. vori að framlengja gildi húsaleigulaganna.

Ísafjörður, Sauðárkrúkur og Siglufjörður. Bæjarstjórnir Ísafjarðar, Sauðárkróks og Siglufjarðar hafa samþykkt að framlengja gildi húsaleigulaganna, enda þótt ekki sé um neitt teljandi húsnæðisleysi að ræða á þeim stöðum.

Akranes. Bæjarstjórnin á Akranesi hefur tjáð félagsmálaráðuneytinu, að húsnæðisleysi sé þar nokkurt, en ekki var þó gerð samþykkt um að framlengja þar gildandi húsaleigulög.

Ólafsfjörður, Húsavík, Seyðisfjörður og Neskaupstaður. Í kaupstöðum þessum hafa ekki verið gerðar samþykktir um að framlengja gildi húsaleigulaganna og bendir það til þess að ekki sé um verulegt húsnæðisleysi að ræða á þessum stöðum, né heldur í hinum stærri kaupsýningum landsins.

Félagsmálaráðuneytið hefur látið rannsaka, hversu mikið af íbúðarhúsnæði í Reykjavík, Hafnarfirði og á Akureyri sé íbúðarhúsnæði, sem eigendur nota sjálfir, og hversu mikið af því sé leiguhúsnæði. Sú skýrsla er gerð samkvæmt upplýsingum, er fylgdu manntalinu frá 1950, og er sem hér segir:

	<i>Reykjavík: Akureyri: Hafnarfj.:</i>		
Eigin íbúðir annars staðar en í kjöllum ..	6072	979	786
Eigin íbúðir í kjöllum	397	17	18
Eigin íbúðir samtals	6469	996	804
Leiguíbúðir annars staðar en í kjöllum	4770	565	341
Leiguíbúðir í kjöllum	1510	66	65
Leiguíbúðir alls	6280	631	406
Auðar íbúðir	80	12	5
Herbergi leigð til einstaklinga	3437	399	128
Kjallarherbergi leigð til einstaklinga	607	25	19
Herbergi leigð til einhleypra alls	4004	424	147

Braggar. Í Reykjavík voru taldar 539 íbúðir í bröggum, auk þess 34 einstaklingsherbergi. Af þessum 539 íbúðum voru 303 eigin íbúðir, en 236 leiguíbúðir. Í þessum íbúðum bjuggu 2272 manns, þar af 912 börn.

Á Akureyri töldust 20 braggaiþúðir, 14 eigin, en 6 leiguþúðir, þar þjuggu 74 manns í bröggum, þar af 31 barn.

Ekki þótti ástæða til að láta athugun þessa ná til fleiri staða, en gera má ráð fyrir því, að í þessum efnun sé ástandið í öðrum kaupstöðum ekki ósvipað því og er t. d. í Hafnarfirði, þar sem leiguhúsnæði er um það bil $\frac{1}{3}$ alls húsnæðis í bænum.

Af þessari skýrslu má sjá, að verulegur hluti alls húsnæðis í kaupstöðum landsins er leiguhúsnæði, en um skipti leigutaka og leigusala er engin löggjöf til hér á landi, aðeins venjur sem litla stoð eiga í lögum, og því virðist tímabært að setja almenna húsaleigulöggjöf hérlendis.

Um einstaka kafla og greinar frumvarpsins þykir rétt að taka þetta fram:

1. Um I. kafla. Almenn ákvæði.

Í kafla þessum eru tvö atriði, sem sérstaklega þykir ástæða til að vekja athygli á. Annað er það, að í 1. gr. er svo fyrir mælt, að heimildarákvæði þau í X. og XI. kafla, sem sveitarstjórnunum veitist vald til að láta koma til framkvæmda, þegar mikil húsnæðisekla er í umdæmum þeirra, skuli gilda í Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri til 14. maí 1955, án þess að bæjarstjórnir þessara kaupstaða geri þar um þá samþykkt, sem annars þarf samkvæmt 49. gr. frumvarpsins.

Ástæðan fyrir þessu ákvæði er sú, að bæjarstjórnir Akureyrar og Hafnarfjarðar samþykktu að framlengja gildi núverandi húsaleigulaga og hafa upplýst, að svipuð húsnæðisvandráði séu í stöðum þessum og verið hafa þar undanfarin ár. Bæjarstjórn Reykjavíkur felldi hins vegar að framlengja gildandi húsaleigulög, a. m. k. að því er tekur til leiguþúða í húsum, sem eigandi býr í sjálfur, en óskaði eftir, að sett yrðu sérstök ákvæði um hámark húsaleigu og rétt innanhéraðsmanna til að sitja fyrir leiguhúsnæði í bænum, og var orðið við þessari áskorun og sett bráðabirgðalög 5. maí 1951 um hámark húsaleigu o. fl. eins og áður segir. Svo virðist sem ástandið í húsnæðismálum Reykjavíkur hafi ekki batnað til muna síðan á s. l. vor, er um þessi ákvæði var beðið af bæjarstjórn, og þykir því rétt að kveða svo á, að bindingsákvæði X. kafla gildi enn í þrjú ár fyrir þessa kaupstaði, en að þeim tíma liðnum ákveði bæjarstjórnir þessara kaupstaða, á sama hátt og aðrar bæjarstjórnir það, hvort heildarákvæðin skuli vera þar í gildi áfram.

Hitt atriðið er það, að rétt þykir, þar sem húsaleigusamningar skulu samkv. frumvarpinu eftirleidis vera skriflegir, að gefið sé út löggilt form fyrir slíka samninga og að félagsmálaráðuneytið annaðhvort gefi sjálft út slíkt form, sem þá yrði selt vægu verði, eða löggildi form, sem aðrir gæfu út. Það yrði bæði til öryggis í viðskiptum leigusala og leigutaka, að þetta yrði gert, og mikil hjálp við almenning, sem á þennan hátt fengi fullnægjandi samningsform í sínar hendur til samningsgerðar.

2. Um II. kafla. Leigufardagar.

Leigufardagar skulu vera þeir sömu og almennt hafa verið hér á landi, uppsagnartími sami og venja hefur helgað í leiguvíðskiptum manna á milli um land allt.

Ákvæði 9. gr. miða að því að setja skýrar reglur um tímatakörkuð tilvik og girða fyrir óþarfa málaferli.

3. Um III. kafla. Afhending leigðrar íbúðar og húsnæðis.

Meginefni þessa kafla er í samræmi við þær reglur, sem venja skapast um. Sett eru skýrari ákvæði um ýmis atriði, sem áður mátti deila um, og sum ákvæði gerð ófrávikjanleg og leigutaka með því veitt aukin vernd.

4. Um IV. kafla. Staður og stund leigugreiðslu.

Gert er ráð fyrir, að öll húsaleiga verði greidd fyrir fram. Kaflinn þarfnast ekki skýringa að öðru leyti.

5. Um V. kafla. Skyldur leigusala.

Í þessum kafla þykir sérstaklega ástæða til að benda á, að viðhaldsskylda leigusala nær samkv. frumvarpinu einungis til hússins að utanverðu og þess eða þeirra hluta húss, sem leigjendur eða leigjandi og húseigandi nota sameiginlega.

6. Um VI. kafla. Um viðhaldsskyldu leigutaka.

Í þessum kafla eru þau nýmæli, að viðhaldsskylda innanhúss á leigðri íbúð hvílir á leigutaka. Þó er leigusala og leigutaka frjálst að semja um það atriði. Þá eru ákvæði um úttekt húsnæðis, um endurgreiðslu af hálfu leigusala, ef íbúðarhúsnæði hefur aukizt að verðmæti fyrir tilverknað leigutaka og eins bótagreiðslu til leigusala af hálfu leigutaka, ef um vanunnið viðhald er að ræða. Höfuðástæðan fyrir því að þessi ákvæði eru tekin upp er sú, að með því að leggja viðhaldsskylduna á leigjandann ætti að fást betri umgengni um hið leigða húsnæði, þar sem leigutaki yrði sjálfur að bera það viðhald, sem af illri umgengni hans eða fjölskyldu hans leiðir. Er þetta mjög þýðingarmikið atriði, þegar um barnafjölskyldur er að ræða, því að ein ástæðan fyrir því, að fólk vill síður leigja þeim, er einmitt sú, að viðhald á þeim íbúðum verður mun meira en á þeim, sem leigðar eru barnlausu fólki. Í þessum kafla er og ákvæði um umgengnisskyldur leigusala og leigutaka.

7. Um VII. kafla. Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.

Með kafla þessum er ætlað til, að settar verði skýrar reglur um aðgang leigusala að leigðu húsnæði o. fl. Ákvæðin þurfa ekki skýringa við.

8. Um VIII. kafla. Andlát leigutaka, hjónaskilnaður o. fl.

Það hefur tíðkazt, að maki hafi rétt til þess að halda áfram leigu látins maka, þó um það séu engin bein ákvæði í lögum. Ákvæði þetta er hér lögfest og eins látið ná til skyldmenna og venzlamanna, er voru heimamenn leigutaka við andlát hans. Ástæða er til að vekja athygli á ákvæðum 44. gr., en þau fela í sér heimild til þess að leyfa leigutaka að sitja áfram nokkurn tíma í íbúð, sem hann skal víkja úr, ef ástæður eru þær, að leigutaka skiptir það miklu, t. d. vegna veikinda eða annarra sérstaklega erfiðra ástæðna, en leigusala skiptir tiltölulega miklu minna máli. Virðist regla sem þessi réttlát og sanngjörn, enda hefur fógeti talið sér heimilt að fella þannig úrskurði, þegar svo hefur borið undir, án þess að í lögum væru skýlaus ákvæði um þetta.

9. Um IX. kafla. Réttur leigusala til að rifta leigumála.

Fullyrða má, að ákvæði þessa kafla, ef að lögum yrðu, mundu koma í veg fyrir margvísleg málaferli og þar með afstýra mikilli fjársóun. Mörg af ákvæðum 45. gr. eru að vísu í samræmi við þær reglur, sem nú eru taldar gilda, en hér eru ákvæðin sett glögg og afmörkuð, en sérstaklega sker ákvæði 47. gr. úr því, hvenær réttur leigusala er glataður, en nú verður það að metast hverju sinni. Það er alltítt, að leigusali biður um útburð á leigutaka sínum. Fógeti kemst að þeirri niðurstöðu, að útburðarkrafa skuli tekin til greina, og kveður upp úrskurð þess efnis. Leigusali krefst framkvæmdar á úrskurðinum, og er leigutaki þá borinn út. Síðan áfrýjar leigutaki úrskurðinum, og hæstiréttur kemst e. t. v. vegna nýrra skýrslna og annarra gagna að þeirri niðurstöðu, að útburðarbeiðnin hefði ekki átt að takast til greina. Af þessu geta hlotizt mikil óþægindi fyrir báða aðila. Leigusali e. t. v. búinn að ráðstafa íbúðinni á þessu tímabili og leigutaki búinn að koma sér einhvers staðar fyrir. Leigusali getur orðið skaðabótaskyldur o. s. frv. Ákvæði 48. gr. eiga að stuðla að því, að komizt verði hjá þessu, og þar með skapa meira öryggi í lögskiptum leigusala og leigutaka.

10. Um X. kafla. Heimildarákvæði fyrir sveitarstjórnir.

Í kafla þessum er sveitarstjórnnum í kaupstöðunum öllum og kauptúnum með 500 íbúa eða fleiri veitt heimild til þess, þegar húsnæðisekla er mikil, að grípa til ýmissa ráðstafana til að bæta úr húsnæðisskortinum.

Rétt þykir, að sú ákvörðun sveitarstjórnar sé tekin að vel athuguðu máli, og er því gert ráð fyrir tveim umræðum í sveitarstjórn um tillögu til slíkrar ályktunar. Ráðstafanir þær, sem ráðgert er, að gripið verði til, eru svipaðar þeim, sem nú eru í gildi, og þess vegna er breytingin frá því, sem nú er, nánast sú, að lögfesta þessar heimildir í sérstökum húsaleigulögum í stað þess að nú geta sveitarstjórnir ákveðið að halda í gildi þeim lagaslitrum, sem eftir eru af gömlu húsaleigulögnum. Fyrirkomulag það, sem frumvarpið gerir ráð fyrir, er í aðalatriðum svipað því, sem verið hefur þar, sem húsaleigunefndir hafa starfað, en þó þykir rétt að vekja athygli á nokkrum atriðum.

Í 58. gr. er sú kvöð lögð á félagsmálaráðuneytið að setja reglugerð um flokkun húsnæðis. Reglugerðin, sem verður samin af yfirmatsnefnd og staðfest af ráðherra, er hugsuð til leiðbeiningar húsaleigunefndum, en þær eiga að meta leigu eftir húsnæðið og ákveða í hvaða flokki það skuli teljast. Þeirri ákvörðun húsaleigunefndar má svo skjóta til yfirmatsnefndar.

Í 61. gr. er ákveðið, að ekki megi segja upp leigusamningi um íbúðarhúsnæði, nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi. Undanþegið því ákvæði er íbúðarhúsnæði, sem er á sömu hæð og húseigandi notar sjálfur til íbúðar. Þá eru einstaklingsherbergi og allt atvinnuhúsnæði undanþegið þessum heimildarákvæðum.

Í 64. gr. er ákveðin hámarksleiga fyrir fyrsta flokks húsnæði, og er hún ákveðin 11 krónur fyrir hvern fermetra íbúðarinnar, en það er sú leiga, sem nú er goldin hæst eftir nýtt húsnæði með öllum þægindum. Taki eigandi að sér viðhald íbúðarinnar samkv. samningi, má þessi leiga hækka um 15% eða upp í kr. 12.65 pr. fermetra. Þess ber að gæta í þessu sambandi, að byggingarkostnaður hefur hækkað allmjög síðan hámarksleigan var ákveðin með bráðabirgðalögum á s. l. vori, svo að ekki er ósanngjarnt að leiga hækki eitthvað frá því, sem nú er.

Húsaleigunefnd ákveður svo hlutfallið milli 1. og 2. flokks húsnæðis og svo annarra lægri flokka, ef um þá verður að tefla.

Þá er og í þessari grein ákveðið, að leiga megi breytast þriðja hvert ár til hækkunar eða lækkunar samkv. vísitölu byggingarkostnaðar, sem reiknuð skal út af Hagstofu Íslands.

Um önnur ákvæði kafla þessa þykir ekki ástæða til að fjölyrða.

11. Um XI. kafla. Um húsaleigumiðstöð.

Því verður ekki neitað, að svartur markaður með húsnæði hefur átt sér stað, þar sem húsnæðisekla hefur verið mikil undanfarin ár og sannast hefur einnig, að okrað hefur verið stórlega á húsnæði. Til þess að fyrirbyggja slíkt er raunar aðeins ein leið til og hún er sú, að leigja allt húsnæði sem losnar eða bætist við frá einni og sömu miðstöð. Þykir rétt, að til séu heimildarákvæði í lögum um slíkar aðgerðir, sem sveitarstjórn getur ákveðið að beita, ef henni þykir þörf. Framkvæmdin í þessu efni mundi verða ákveðin í reglugerð þeirri, sem í 73. gr. getur, og mundi þá reglugerðin sniðin eftir því hverju sinni, hvaða tegund húsnæðisskorts þyrfti að vinna gegn.

Að öðru leyti þarfnast kafla þessi ekki skýringa.

12. Um XII. kafla. Um áfrýjun, refsingar o. fl.

Kaflinn þarfnast ekki sérstakra skýringa.

Svo sem getur í upphafi greinargerðarinnar, skila þrír nefndarmenn, þeir Hannes Pálsson, Magnús Jónsson og Ólafur Sveinbjörnsson, sértillögum um nokkrar greinar frumvarpsins og sérálitum af því tilefni, og hefur þótt rétt að láta sérálit þeirra og

tillögur fylgja frumvarpinu, svo að Alþingi gæfist kostur á að kynnst aðalágrein-
ingsefnum þeim, sem fram komu í nefndinni. Eru sértillögur þessar og sérálit
prentuð hér á eftir sem fylgiskjöl.

Tveir nefndarmanna, þeir Jónas Guðmundsson og Þórður Björnsson, skila
ekki sértillögum og sérálitum. Jónas Guðmundsson vill þó taka fram, að hann telur,
að ákvæði X.—XI. kafla ættu ekki að gilda fortakslaust í neinu sveitarfélagi, svo
sem mælt er í 1. gr., heldur aðeins að vera heimildarákvæði fyrir allar sveitarstjórnir
í kaupstöðum og kauptúnum.

Þórður Björnsson tekur fram, að hann telur, að hámark húsaleigu, samkv. 64.
gr., ætti að vera sem næst því, sem ákveðið var með 1. gr. bráðabirgðalaga nr. 61
1951, og hámarksleigan því ekki að vera hærri en tíu krónur, miðað við fermetra
leigðs húsnæðis, þar sem viðhald innanhúss er í frumvarpinu lagt á leigutaka.

Fylgiskjal I.

Sértillögur og sérálit Hannesar Pálssonar.

Hannes Pálsson leggur til að eftirtaldar greinar í frv. til laga um húsaleigu orð-
ist eins og hér segir:

1. gr.

Lög þessi gilda um land allt, ákvæði X. kafla og ákvæðin til bráðabirgða taka
þó aðeins til Reykjavíkur-, Akureyrar- og Hafnarfjarðarkaupstaða. Heimilt er bæj-
arstjórnnum í öðrum kaupstöðum og hreppsnefndum í kauptúnum, sem hafa yfir 500
íbúa, að ákveða með sérstakri samþykkt, að ákvæði X. kafla og bráðabirgðaákvæð-
anna skuli einnig gilda í umdæmum þeirra.

61. gr.

Leigusala er eigi heimilt að segja upp leigusamningi um húsnæði, nema honum
sé að dómi húsaleigunefndar þess brýn þörf til íbúðar eða atvinnurekstrar fyrir
sjálfan sig eða skyldmenni í beinni línu, kjörbörn, fósturbörn eða systkini. Nær
þetta einnig til tímabundinna leigusamninga, og það þó leigutaki hafi við upphaf
leigu skuldbundið sig að rýma húsnæðið eftir vissan tíma. Ákvæði 1. málgr. tekur
þó ekki til íbúðar né atvinnuhúsnæðis, sem er á sömu hæð og húseigandi (fram-
leigusali) býr á sjálfur og hefur sama inngang. Ávallt skal þó uppsögn leigumála
heimil, ef leigutaki hefur brotið ákvæði 45. gr. Uppsögn skal einnig heimil, ef leigu-
taki á sjálfur íbúð í sama sveitarfélagi, sem er honum nothæf að dómi húsaleigu-
nefndar.

64. gr.

Leiga eftir húsnæði, sem byggt er fyrir 1. ágúst 1950, má eigi vera hærri fyrir
hvern mánuð en kr. 9.00 fyrir hvern flatarmetra íbúðar innanmáls. Gangar, innri
og ytri forstofa meðtaln. Kjallaraíbúð má þó eigi leigja herra en kr. 7.00 hvern
flatarmetra, og geymslu og þvottahús mest á kr. 5.00 fyrir hvern flatarmetra.
Leiguhámarkið miðist við, að hæð undir loft sé a. m. k. 2.50 m, en lækki hlut-
fallslega, eftir því sem meðalhæð kann að vera lægri. Hámark leigu þeirrar, er
tilgreint er í 1. málslið, miðast við gott og gallalaust húsnæði með þeim fullkonn-
ustu þægindum, er hérlendis tíðkast, en lækki eftir því, sem á það skortir að dómi
húsaleigunefndar.

Leiga eftir allt atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði, sem byggt er eftir 1. ágúst 1950,
skal miðast við það, að leigusali hafi 6% vexti af eðlilegu kostnaðarverði húss og
lóðar, auk fasteignakatta, og viðhalds þess, er leigusala ber að hafa á hendi sam-
kvæmt 22. gr.

XI. kafli.

Ég legg til, að allur XI. kafli falli niður, en í hans stað komi „ákvæði til bráðabirgða“, sem prentuð eru með athugasemdum mínum hér á eftir (sjá bls. 28—32).

Ég hef ekki getað orðið sammála meðnefndarmönnum mínum í nokkrum þýðingarmiklum atriðum varðandi frumvarp til laga um húsaleigu.

Áður en vikið er að hinum einstöku greinum, sem samkomulag hefur ekki náðst um, tel ég hlýða að gera grein fyrir þeirri grundvallarskoðun, er afstaða mín móttast af.

Húsnæði er eitt af frumþörfum okkar Íslendinga. Án húsnæðis getur enginn lifað frekar en án matar.

Verðlag húsnæðis hefur því ávallt mikil áhrif á það, hversu dýrt eða ódýrt er að lifa í landinu.

Ef húsnæði er dýrt, orsakar það almenna dýrtíð. Hátt kaupgjald og hátt verðlag á allri framleiðslu veldur svo aftur erfiðleikum með að standast samkeppni á erlendum mörkuðum. Lágt verðlag á húsnæði skapar aftur möguleika til að framleiða ódýrar vörur, sem verða samkeppnishæfar.

Til þess að vinna markaði fyrir framleiðsluvörur okkar og til þess að vinna gegn almennri dýrtíð í landinu þarf þjóðfélagið að einbeita sér að því, að sem minnstur hluti af tekjum manna gangi til þess að greiða húsnæði, án þess þó að húsnæðið verði heilsuspillandi eða hafi áhrif til hrörnandi menningar. Gildir þetta að sjálfsögðu jafnt um eigið húsnæði og leiguhúsnæði. Gagnvart eigin húsnæði þarf þjóðfélagið að finna leiðir til að hægt sé að reisa ódýr og hentug hús með hagkvæmum lánakjörum.

Varðandi leiguhúsnæði þarf þjóðfélagið að gæta þess, að allt leiguhúsnæði sé leigt með sanngjörnum kjörum. Hver eyrir, sem greiddur er fyrir leiguhúsnæði fram yfir hæfilega vexti af því fé, sem lagt hefur verið í hið leigða húsnæði og viðhald þess, er óþarfa kostnaður þjóðarbúsins, er að síðustu kemur framleiðslunni til gjalda og veldur aukinni verðbólgu og rýrnun peninga. Hið íslenska ríki hefur vanrækt báðar þessar skyldur sínar, og er því tími til kominn að fara að dæmi okkar nágrannabjóða og fara að hugsa um að eyða ekki að óþörfu í húsnæði, hvort heldur er eigið húsnæði eða leiguhúsnæði.

Löggjöf um leiguhúsnæði nær að sjálfsögðu ekki til þess að ráða fram úr því, hvornig eigið húsnæði megi verða ódýrast. Er sá þáttur því látinn liggja á milli hluta í frumvarpi því, er millipinganefndin í húsaleigumálum hefur samið. Þó verður það að teljast hið mesta nauðsynjaverk að gera íbúðarhús okkar ódýrari en nú er, án þess að þau verði lakari til íbúðar. Mætti það vera fullt verkefni einnar millipinganefndar að fást við þá hlið málsins.

Gjaldeyris- og fjármagnsskortur ríkisins, samhliða óheppilegri tilfærslu fólks í landinu, hefur valdið því, að á nokkrum stöðum á landi voru er óhæfileg húsnæðisekla og húsnæði leigt á óhæfilega háu verði. Sumstaðar á landinu eru tveggja til þriggja herbergja íbúðir leigðar fyrir allt að $\frac{1}{2}$ meðallauna hinna lægra launuðu verkamanna.

Í Reykjavík má finna fjölda af tveggja herbergja íbúðum, sem leigðar eru fyrir meir en 1000 kr. á mánuði. Á Selfossi veit ég um dæmi, þar sem tveggja herbergja íbúð er leigð fyrir 1000 kr. á mánuði.

Með húsnæðiseklunni og óhæfilegum kostnaði við húsbýggingar samhliða slæmum lánakjörum, hefur sá óvani myndast, að leigutakar húsnæðis verða að greiða mörg þúsund krónur, oft tugi þúsunda fyrir fram, til að komast inn í leiguhúsnæði. eru þessar fyrirframgreiðslur í Reykjavík oftast frá 5 þús. til 40 þús. krónur og leigumálarnir ávallt gerðir þannig, að leigutaki hefur húsnæðið aðeins til þess tíma, að hann hefur unnið upp fyrirframgreiðsluna. Leigusalinn hendir svo leigutakanum út, þegar hinn umsandi tími er útrunninn, nema hann greiði nýja fyrirframgreiðslu. Í nær öllum tilfellum er fyrirframgreiðslan aldrei talin fram til skatts, og

sleppur því leigusaliinn með tugi þúsunda af tekjum sínum án þess að greiða af þeim skatt eða útsvar.

Dýrleiki húsanna og slæm lánakjör, samhliða því að leigutakarnir lenda strax í klóm okraranna, valda því, að almenningur bæjanna getur ekki byggt, en er dæmdur til þess um allan aldur að verða leigutakar húsnæðis með þeim kjörum, er lýst hefur verið hér að framan.

Leigutakar húsnæðis í Reykjavík voru við síðasta manntal miklu meira en helmingur bæjarbúa. Nokkur hluti þessara manna býr við sámið leigukjör annaðhvort hjá venzlamönnum eða sanngjörnum húseigendum, sem ekki nota sér húsnæðisekluna til óhæfilegs fjárdráttar, en mikill hluti þessara leigutaka má greiða $\frac{1}{3}$ — $\frac{1}{2}$ núverandi launa sinna í húsaleigu. Slíkir leigumálar knýja fram launakröfur, sem þjóðfélagið getur ekki risið undir, auk þess sem það verður að teljast miður æskilegt, að mikill hluti þegnanna verði ánauðugir þrælur nokkurra fésýslumanna í hópi húseigenda. Nú er þróun húsnæðismálanna í höfuðstað íslenska ríkisins sú, að nokkrir fjársterkir húseigendur sópa til sín arðinum af erfiði leigutaka, en sjálfir geta þeir lifað á húsaleigutekjunum einum saman án þess að leggja fram nokkra arðbæra vinnu til þess þjóðfélags, er skapað hefur þeim gróðaskilyrðin.

Í ljósi þeirra staðreynda, sem ég hef fært fram hér að framan, hefur sú skoðun mótazt um húsaleigulöggjöf, er fram kemur í ágreiningi mínum um einstakar greinar frumvarps þessa.

Skal þá vikið að einstökum greinum.

1. Ágreiningsatriði.

Nefndin leggur til, að 1. gr. frumvarpsins orðist svo:

„Lög þessi gilda um land allt.

Heimildarákvæði 10. og 11. kafla skulu vera í gildi í Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri til 14. maí 1955.“

Enda þótt ég sé að nokkru sammála þeirri hugsun, er felst í 1. gr., eins og meiri hluti nefndarinnar vill orða hana, tel ég ákvæði hennar ekki geta samrýmzt þeirri afgreiðslu frumvarpsins, er ég tel henta.

Ég er sammála því, að 10. og 11. kafli laganna nái ekki skilyrðislaust til annarra landshluta en þeirra, sem mest áhrif hafa á hið almenna verðlag í landinu, og koma þá helst til greina Reykjavík með Hafnarfirði og Akureyri. Reykjavík er vitanlega áhrifaríkust varðandi hið almenna verðlag.

Um Reykjavík fer öll utanríkisverzlunin, þar er mestur hluti iðnaðarins og mikill hluti smásöluunnar. Flestar opinberar stofnanir, stærsta verkalýðsfélagið, sem ræður öllu kaupgjaldi í landinu, og við Reykjavík er framfærsluvisitalan miðuð. Hafnarfjörður liggur það nærri Reykjavík, að hægt er að búa í Hafnarfirði fyrir þá, sem atvinnu stunda í Reykjavík, og gagnkvæmt.

Akureyri er næst mesti iðnaðarbær landsins. Þjóðfélaginu ber því, vegna hins almenna verðlags í landinu, að ákveða húsaleigulög þessara bæja, ef um húsnæðiseklu er að ræða. Aðrir staðir á landinu eru meira innilokaðir og verðlag þar hefur síður almenn áhrif. Þess vegna get ég aðhyllzt, að vissar ráðstafanir, sem 10. og 11. kafli laganna gera ráð fyrir, séu heimildarákvæði fyrir bæjar- og sveitarstjórnir slíkra staða. Um þetta mun nefndin að mestu sammála. En ég er algerlega ósammála því, að Reykjavík, Hafnarfjörður og Akureyri hafi 10. og 11. kafla aðeins sem heimildarlög eftir árslok 1955.

Á meðan þörf er þvingunarákvæða vegna hættu á húsaleiguokri, á þjóðfélagið að dæma um nauðsyn þeirra í þessum þremur bæjum. Auk þess er tímatakmarkið 1955 allt of skammt undan til að áhrif 10. og 11. kafla komi að nokkru gagni þjóðfélagslega séð, ef þau yrðu ekki framlengd eftir þann tíma. En ávallt er hætt við,

að einhliða sjónarmið húseigenda ráði frekar innan bæjarstjórnar en á löggjafarþingi þjóðarinnar.

Tillaga mín er því sú, að 1. gr. frumvarpsins orðist svo:

„Lög þessi gilda um land allt, ákvæði X. kafla og ákvæðin til bráðabirgða taka þó aðeins til Reykjavíkur-, Akureyrar- og Hafnarfjarðarkaupstaða. Heimilt er bæjarstjórnnum í öðrum kaupstöðum og hreppsnefndum í kaupúnum, sem hafa yfir 500 íbúa, að ákveða með sérstakri samþykkt, að ákvæði X. kafla og bráðabirgða-ákvæðanna skuli einnig gilda í umdæmum þeirra.“

2. Ágreiningsatriði.

Frumvarp nefndarinnar gerir ráð fyrir, að 61. gr. orðist svo:

„Leigasala er óheimilt að segja upp leigusamningi um húsnæði nema honum sé að dómi húsaleigunefndar þess brýn þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig eða skyldmenni í beina línu, kjörbörn, fósturbörn eða systkini. Nær þetta einnig til tíma-bundinna leigusamninga, þó leigutaki hafi skuldbundið sig til að rýma húsnæðið á tilteknum tíma. Ákvæði 1. mgr. taka þó ekki til:

1. Íbúðarhúsnæðis, sem er á sömu hæð og húseigandi býr á sjálfur og hefur sama ytridyrainngang.
2. Einstaklingsherbergja.
3. Atvinnuhúsnæðis.

Uppsögn er einnig heimil, ef leigutaki á sjálfur íbúð í sama sveitarfélagi, sem er honum nothæf að dómi húsaleigunefndar.

Uppsögn leiguhúsnæðis er ávallt heimil, ef leigutaki hefur brotið ákvæði 45. gr. laga þessara.“

Þessari grein er ég sammála, svo langt sem hún nær, en ég tel hana ná of skammt til að vinna gegn vaxandi dýrtíð og húsaleiguokri.

Ég er sammála því, að tæpast sé rétt að skerða svo umráðarétt húseigenda yfir eignum sínum, að þeir geti ekki ávallt sjálfir ráðið, hvenær þeir leigja óviðkomandi fólki út úr sinni eigin íbúð. Það er, húseigandi hafi ávallt óskoraðan umráðarétt yfir því húsnæði, sem er á sömu hæð og hann býr á sjálfur, forstofuherbergi þar með talin. Meiri hluti nefndarinnar leggur til, að uppsögn leigumála á íbúðarhúsnæði, sem er ekki á sömu hæð og húseigandi býr á sjálfur, sé háð vissum takmörkunum, en nefndin vill ekki, að einstaklingsherbergi og atvinnuhúsnæði sé háð neinum takmörkunum varðandi uppsögn leigumála. Þessu síðara er ég ekki sammála.

Varðandi almennt verðlag í landinu varðar það miklu, að leiga atvinnuhúsnæðis sé hæfileg. Þess vegna tel ég nauðsynlegt, að hámarksleiga sé á atvinnuhúsnæði, *en hámarksleiga í lögum hefur ekkert gildi, nema uppsagnarréttur húseiganda sé takmarkaður*. Hefur þetta þegar sýnt sig í húsnæðismálum Reykjavíkur.

Verðlag iðnaðarvara, sem framleiddar eru í landinu, álagning verzlunarvara (dreifingarkostnaður) svo og ýmis opinber þjónusta verður því dýrari, sem húsaleiga er hærri. Eða hversu mikil aukin verzlunarálagning hefur ekki orðið við hina stórfelldu tilfærslu og leiguhækkun atvinnuhúsnæðis í Reykjavík vegna afnáms gömlu húsaleigulaganna? Gagnvart atvinnuhúsnæði þess opinbera má benda á ræðu fjármálaráðherra, er hann flutti, um leið og hann lagði fjárlagafrumvarp ársins 1952 fram á Alþingi. Hver mjólkurlitri hefur hækkað allmikið til neytenda á árinu 1951 vegna afnáms húsaleigulaganna gömlu, og svo mætti lengi telja.

Vegna hins almenna verðlags í landinu, þarf atvinnuhúsnæði að vera háð hliðstæðum reglum og íbúðarhúsnæði.

Meiri hluti nefndarinnar gerir einnig ráð fyrir því, að einstaklingsherbergi séu engum uppsagnarákvæðum háð, frekar en gert er ráð fyrir í 8. gr. Einstaklingsherbergi verða því raunverulega óháð öllu verðlagseftirliti, og gildir þá um þau lögfrámál framboðs og eftirspurnar, svo sem um atvinnuhúsnæði. Á þetta get ég eigi fallið af ástæðum, sem hér skal greina:

- a. Engin ástæða virðist til þess að ofurselja vissan hóp þegnanna húsaleiguokrum, aðeins af því að þeir eru einhleypir. Margt af einhleypingum eru verðandi heimilisfeður og mæður og þurfa að spara til þess að geta síðar stofnað heimili.
- b. Á einstaklingsherbergjum hefur verið skefjalaust okur. Til skamms tíma hefur gott einstaklingsherbergi verið leigt fyrir 400—500 kr. hér í Reykjavík, og mjög sjaldgæft að almennilegt herbergi sé leigt fyrir minna en 300 kr. á mánuði.
- c. Margar einhleypar konur eða einstæðar mæður eru að reyna að búa í sérherbergi. Konur þessar hafa yfirleitt það lágt kaup, að þær geta ekki með núverandi leigu leigt 1 sæmilegt herbergi einar og verða því oftast að búa tvær saman. Slík kjör myndu leigusalarinnir ekki telja sér samboðin.
- d. Með því að undanskilja einstaklingsherbergi uppsagnarákvæðum 61. gr. verða þau um leið óbeinlínis undanskilin hámarksleigu. Afleiðing þessa verður sú, að leigusalar fara að leigja fjölskyldum einstaklingsibúðir og leyfa þeim matseld á plötu eða primus. Verður það að teljast fremur óæskileg þróun húsnæðismála, að stór fjölskylda búi í einu herbergi, sem notað væri hæði sem eldhús, svefnhús og dagstofa. Slikt er þó óumflýjanleg afleiðing þess, að herbergi án eldhúss verði engum hömlum háð með uppsögn leigumála né leiguhæð.
- e. Leigusalar halda því fram, að nægilegt framboð sé nú á einstaklingsherbergjum, er það e. t. v. rétt hvað úthverfi Reykjavíkur áhrærir, en alrangt hvað aðalbæinn áhrærir. Innan Hringbrautar í Reykjavík er hóflaus leiga á einstaklingsherbergjum, og til þeirra herbergja þarf 61. gr. að ná að svo miklu leyti, sem þau fylgja ekki íbúð leigusala.

Vegna framangreindra ástæðna legg ég til, að 61. gr. X. kafla frumvarpsins orðist svo:

„Leigusala er eigi heimilt að segja upp leigusamningi um húsnæði, nema honum sé að dómi húsaleigunefndar þess brýn þörf til íbúðar eða atvinnurekstrar fyrir sjálfan sig eða skyldmenni í beinni línu, kjörbörn, fósturbörn eða systkini. Nær þetta einnig til tímabundinna leigusamninga, og það jafnvel þó leigutaki hafi við upphaf leigu skuldbundið sig að rýma húsnæðið eftir vissan tíma. Akvæði 1. mgr. tekur þó ekki til íbúðar né atvinnuhúsnæðis, sem er á sömu hæð og húseigandi (franleigusali) býr á sjálfur og hefur sama inngang. Ávallt skal þó uppsögn leigumála heimil, ef leigutaki hefur brotið ákvæði 53. gr. Uppsögn skal einnig heimil, ef leigutaki á sjálfur íbúð í sama sveitarfélagi, sem er honum nothæf að dómi húsaleigunefndar.“

3. Ágreiningsatriði.

Samkvæmt 63. gr. í frumvarpi nefndarinnar er gert ráð fyrir, að hækka megi leigu um 15% frá því hámarki, sem tilgreint er í 64. gr., ef leigusali hafi allt viðhald hins leigða húsnæðis. Þetta tel ég of mikla hækkun, þótt leigusali taki á sig allt innanhússviðhald. Gagngerð endurbót eða viðhald, sem nokkuð verulegt kostar, fer tæpast fram nema á 7—10 ára fresti og oftast með lengra millibili. Leiguhúsnæði, sem tekið er sem dæmi í sambandi við 4. ágreiningsatriði, gefur í leigu á 7 árum, samkv. því hámarki, er ég legg til í 64. gr., kr. 180180.00. Ef húseigandi hefði haft allt innanhússviðhald, hefði leigan orðið kr. 27027.00 hærri, eða kr. 207207.00, ef farið væri eftir 63. gr. nefndarinnar. Ég tel fjarri öllu lagi, að á 7 ára fresti þurfi að kosta kr. 27027.00 til innanhússviðhalds slíkra eigna. Legg ég því til, að í stað 15% í 63. gr. komi 10%. Með því hefur leigusali kr. 18018.00 upp í innanhússviðhald umrædds húsnæðis, og er það án efa nægjanlegt. Ekki sít þar sem vitað er, að húseigendur hirða lítt um innanhússviðhald hinna leigðu húsa eða íbúða.

4. Ágreiningsatriði.

Nefndin, eða hluti hennar, leggur til, að 64. gr. frumvarpsins orðist svo:

„Leiga eftir íbúðir, sem eru eitt herbergi og eldhús eða meira, skal frá 1. janúar 1952 ekki mega vera hærri en 11 krónur fyrir hvern fermetra íbúðarinnar miðað við

utanmál, gangar, innri og ytri forstofa meðtalin. Skal hámark þetta miðast við gott og vandað húsnæði, húsið öllum venjulegum nýtizku þægindum, en leigan skal vera lægri eftir því sem skortir á gæði húsnæðisins að dómi húsaleigunefndar. Leiga eftir afnot þvottahúss og fyrir geymslur skal ákveðin í samræmi við gæði þess húsnæðis með hliðsjón af áðurgreindu hámarki, og skal þá m. a. hafa hliðsjón af því, hversu fullkomin tæki eru til afnota í þvottahúsi.

Leiga sú, sem ákveðin verður þann 1. janúar 1952, skal teljast grunnleiga, og breytist hún til hækkunar eða lækkunar þriðja hvert ár, samkvæmt meðalvísitölu byggingarkostnaðar í Reykjavík fyrir næstliðinn þriggja ára tíma. Skal vísitala byggingarkostnaðar reiknuð út af Hagstofu Íslands, en félagsmálaráðuneytið auglýsir vísitöluna og jafnframt þá breytingu, sem verður á húsaleigu samkv. henni.“

Ég legg til, að 64. gr. frumvarpsins orðist þannig:

„Leiga eftir húsnæði, sem byggt er fyrir 1. ágúst 1950, má eigi vera hærri fyrir hvern mánuð en kr. 9.00 fyrir hvern flatarmetra íbúðar innanmáls. Gangar, innri og ytri forstofa meðtalin. Kjallaraíbúð má þó eigi leigja herra en kr. 7.00 hvern flatarmetra og geymslu og þvottahús mest á kr. 5.00 hvern flatarmetra. Leiguhámarkið miðist við, að hæð undir loft sé a. m. k. 2.50 m, en lækki hlutfallslega eftir því, sem meðalhæð kann að vera lægri. Hámark leigu þeirrar, er tilgreint er í 1. málslíð, miðast við gott og gallalaust húsnæði með þeim fullkonnustu þægindum, er hérlendis tíðkast, en lækki, eftir því sem á það skortir að dómi húsaleigunefndar.

Leiga eftir allt atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði, sem byggt er eftir 1. ágúst 1950, skal miðast við það, að leigusali hafi 6% vexti af eðlilegu kostnaðarverði húss og lóðar auk fasteignaskatta og viðhalds þess, er leigusala ber að hafa á hendi samkvæmt 22. gr.“

Ástæður mínar fyrir, að ég tel greinina eins og hún er í frumvarpinu óhæfa, en tel greinina, eins og ég legg til, að hún sé, mun réttlátari og þjóðfélaginu heppilegri, eru eftirfarandi:

Eins og vikið var að í upphafi álits míns, varðar það miklu í sambandi við hið almenna verðlag í landinu, að allt húsnæði, hvort heldur það er notað til íbúðar eða atvinnurekstrar, sé sem ódýrast, og það fjármagn, sem lagt er í húsnæði, taki sem lægsta vexti.

Vegna þess álit ég það hina mestu óhæfu, að húseigendur hafi í ofanálag á óhentugar og of dýrar byggingar óhæfilega háa vexti af því fé, er í húseignirnar hefur verið lagt. Það er með öllu óeðlilegt, og mjög óheppilegt varðandi þróun atvinnulífsins, að fjármagn, sem lagt er í byggingar, beri hærri vexti en nokkurt annað fjármagn. Allir vita, að húseign í vaxandi bæ er öruggasta eignin, sem hægt er að eiga. Þar kemur ekkert verðfall peninganna til greina, og ekki skella holskeflur atvinnulífsins á húseigendum, sbr. það að einn eða fleiri útgerðarmenn af Suðurnesjum eru þeir leigutakar, er hæst borga í Reykjavík. Það verður því að telja óheppilegt, að húseigendur fái meira en innlánsvexti peninga af því fé, er þeir leggja í húseignir, auk hæfilegs viðhalds eða fyrningar. Hinir háu vextir, er húseignir hafa gefið í hinum vaxandi bæjum undanfarin ár, hafa valdið því, að peningamenn hafa keypt hús í Reykjavík í stórum stíl. Það má nefna fjölda manns út um hinar dreifðu byggðir lands vors, sem hafa keypt hús í Reykjavík í stað þess að leggja fjármuni sína í atvinnulíf síns byggðarlags. Er nú svo komið, að flestir þeir, sem leggja stund á einhliða auðsöfnun, eiga nú húseignir í Reykjavík, sem þeir leigja út. Ef fjármagn það, sem í húseignunum liggur, bæri aðeins hæfilega vexti, mundi ásókn fésýslumannanna ekki vera eins í húseignir, og fleiri af efnaminni borgurum þjóðfélagsins ættu sitt eigið húsnæði. En vitanlega þarf það að vera keppikeflið. En til þess að það geti orðið, mega fésýslumennirnir ekki fá einkarétt til að láta greipar sópa um tekjur hinna efnaminni borgara, svo þeir komist aldrei úr fjárkröggum.

Hæfilega vexti af húseign, þegar viðhald er ekki tekið með, tel ég eins og að framan er sagt, innlánsvexti sparifjár, en með tilliti til óhagstæðra lánakjara margra þeirra, er ráðizt hafa í húsbyggingar, tel ég, að reikna megi 6% af eðlilegu kostn-

aðarverði hússins auk viðhalds. Flestir, sem ráðast í byggingar, eiga nokkurt eigið fé, auk þess fá allir nokkurt lánsfé fyrir lága vexti 4—5%. En allir efnaminni menn þurfa að taka allmikil lán með mjög óhagstæðum vaxtakjörum. Meðaltalsvextir mættu verða í kringum 6% af öllu húsverðinu.

Til að glöggva sig á hæfilegri hámarksleigu vil ég taka eftirfarandi dæmi af mjög algengri húseign í Reykjavík.

Dæmi: Hús er 100 fermetrar, 2 hæðir og kjallari, sem er íbúð að hálfu. Vegg-hæð hússins 8 m frá kjallaragólfi að þakbrún. Húsið hefur valmabak og reiknast ris því ekki. Hús þetta er því 800 teningsmetrar. Miðað við byggingarkostnað í Reykjavík í apríl—júli 1950 má ætla, að hver teningsmetri hefði kostað kr. 500.00, og er því verð hússins kr. 400 000.00. Ef húseigandanum eru ætlaðir 6% vextir af fé því, er hann hefur lagt í húsið, þarf hann að fá kr. 24 000.00 í leigu eftir árið, auk viðhalds og fasteignaskatta.

Hús, sem er 100 fermetrar að utanmáli, mun vera nærri 90 fermetrum að innanmáli, ef útveggir eru dregnir frá, eins og ég geri tillögu um í 64. gr. Með 9 kr. leigu á hvern flatarmetra íbúðar innanmáls (innveggir meðtaldir) yrði leigan eftir hverja hæð 810 kr. á mánuði. Með 7 kr. í íbúðarkjallara á hvern fermetra og 5 kr. á fermetra í geymsluplássi og þvottahúsi, yrði mánaðarleiga eftir kjallarann kr. 525.00. Alls yrði því ársleigan eftir húsið með framangreindu hámarki kr. 25 740.00. Húseigandinn hefði þá 1740 kr. auk 6% vaxta af húsverðinu. Verður það að teljast nóg fyrir fasteignaskatti og utanhússviðhaldi, þar sem lögin gera ráð fyrir, að leigutaki hafi allt innanhússviðhald. Engin sanngirni mælir með því, að leigutaki taki þátt í að borga afborgun af eign leigusala, og má því hámarksleiga ekki vera hærri en greint er hér að framan, miðað við verðlag um mitt ár 1950.

Ýmsir halda þeirri röksemd fram, að þeir, sem byggja hús, verði oft að taka lán með okurkjörum af þeim, er fást við að lána peninga með okurvöxtum. Talað er um, að okrararnir kaupi skuldabréf í húsum með allt að 30% afföllum eða láni gegn vixlum með hliðstæðum kjörum. Vegna þessara okurlána telja ýmsir, að húseigendur verði að fá mun hærri vexti af húseignum sínum en útlánsvextir banka benda til. Það verður að teljast furðuleg röksemd, að ríkisvaldið með því að taka tillit til slíks eigi á þann hátt að lögfesta peningaokrarana og skapa jarðveg fyrir þá. — Það er hin háa húsaleiga í Reykjavík, sem hefur gert svarta peningamarkaðinn í Reykjavík eins blómlegan og hann er nú.

Um leið og húseigendur vita, að þeir geta ekki velt yfir á væntanlegan leigutaka okurvöxtum og afföllum, er þeir hafa greitt peningaokrurum, þá vita þeir, að það er tilgangslaust að taka slík lán. Húseigendur verða sjálfir að bera ábyrgð á sínum gerðum, en eiga ekki að hafa rétt til að færa leigutakann í ánaud peningaokrarans.

Hæfileg húsaleiga, sem miðuð er við inn- og útlánsvexti bankanna, er því stærsta sporið til að útrýma svartamarkaðinum á peningum. Með því að lögleiða hæfilegt hámark húsaleigu og búa svo um hnútana, að ekki sé hægt að komast í kringum lögin, þá hætta menn við að byggja fyrir okurlán í trausti þess að væntanlegir leigutakar borgi. Ríki og bæjarfélög verða heldur að byggja eða sjá einstaklingum fyrir hentugum lánnum heldur en kasta almenningi í klær okraranna.

Eins og sést á 64. gr., eins og ég tel, að hún eigi að vera, er gert ráð fyrir því, að allt eldra húsnæði færir upp á þann verðlagsgrundvöll, sem hér var til staðar 3—4 mánuðum eftir síðustu gengislækkun. Á þeim grundvelli tel ég, að setja eigi hámarksleigu. Miða ég þá við hús, sem fullbyggt var 1. ág. 1950. Verðlag byggingar-efnis hefur farið síhækkandi síðan, og 1951 mun byggingarkostnaður verða mun hærri en 1950. Ég tel því ósanngjarn, með tilliti til þess, er ég hef rökstutt hér að framan, að setja ákveðna hámarksleigu á það húsnæði, er byggt hefur verið eftir 1. ág. 1950. Þar tel ég, að mat húsaleigunefndar eigi að koma til hvert sinn, innan þess ramma, að húseiganda sé aldrei ætlað meira en 6% vextir af eðlilegu kostnaðarverði hússins, auk fasteignaskatta og viðhalds. Hver heilskyggn maður hlýtur að sjá,

að með því að húsaleiga í öllum gömlum húsum færist upp í nákvæmu hlutfalli við aukinn byggingarkostnað nýrra húsa, þá er ekkert gert til þess að sporna gegn verðbólguflóðinu.

Eins og 64. gr. er í frumvarpi nefndarinnar er beinlínis ákveðin hækkandi húsaleiga í öllum gömlum húsum í beinu hlutfalli við aukinn byggingarkostnað. Með minni tillögu er reynt að spyrna við fótum og draga úr verðbólgunni með því að festa verðlag húsnæðis, að því er varðar hús byggð fyrir 1. ág. 1950. Allir stjórn-málaflokkar hafa rætt um nauðsyn þess að draga úr verðbólguflóðinu, og verður því fróðlegt að sjá, hvaða afgreiðslu 64. gr. fær hjá hinu háa Alþingi.

Tillaga nefndarinnar er einnig að því leyti ósanngjörn, að gert er ráð fyrir, að húsaleiga verði miðuð við meðaltalshækkun (eða lækkun) 3ja ára. Þá verður sá, sem byggt hefur, þegar hærra verðlagið hefur gilt, mun lakar settur en sá, sem byggði það árið, sem verðlag bygginga var hagstæðara.

Tillaga mín byggist því á meiri sanngirni, því þar er keisaranum gefið það, sem keisarans er.

Háttvirtir meðnefndarmenn mínir töldu þann galla á minni tillögu, að með því yrði húsaleiga mjög misjöfn. Það er vitanlega rétt að ganga má út frá því, að þeir, sem taka leigt í húsi, sem kostar 700 kr. hver teningsmetri, verði að borga hærra en sá, sem tekur leigt í húsi, sem kostað hefur 500 kr. teningsmetrinn. En við þessu er ekkert að gera, því sú hrossalækning, sem tillaga nefndarinnar gerir ráð fyrir, er þó verst. En hún er sú að láta alla leigutaka borga eins og þann, sem hæst þarf að borga.

Allir vita, að það verður dýrara að lifa fyrir húseigandann, sem verður að búa í húsi, sem kostar 700 kr. hver teningsmetri, heldur en húseigandann, sem á sitt hús fyrir 1950. Við slíku er ekki hægt að gera nema með sérstökum verðhækkunarskatti, sem meiri hluti háttv. nefndarmanna mun sít leggja til. En úr því húseigendur búa við jafnmisjöfn kjör hvað raunverulega húsaleigu áhrærir, hvað er þá að athuga við það, þó að nokkur mismunur sé á húsaleigu leigutaka, eftir því hvort þeir búa í nýju eða gömlu húsnæði?

Leiguhámark það, sem ákveðið er í 64. gr. nefndarinnar, tel ég fjarri öllu lagi.

Samkvæmt 64. gr., eins og ég legg til, að hún sé orðuð, er atvinnuhúsnæði háð hámarki, svo og einstaklingsherbergi. Ætlast ég til, að hámark leigu á atvinnuhúsnæði byggðu fyrir 1. ág. 1950 sé hið sama og íbúðarhúsnæðis, en leiga eftir það atvinnuhúsnæði, sem byggt er eftir 1. ág. 1950 fari eftir hæfilegu kostnaðarverði samkvæmt mati húsaleigunefndar.

Að endingu þykir mér hlýða að benda á tvö önnur atriði, sem mig greinir á við meðnefndarmenn mína, er ráðið hafa orðalagi 64. gr.

Meiri hluti nefndarinnar leggur til, að miðað sé við utanmál húsa, en ég legg til, að miðað sé við *innanmál*. Afstaða mín mótast af staðreyndum varðandi leigumat hjá húsaleigunefnd Reykjavíkur.

Í mörgum, ég vil segja flestum, tilfellum hefur húsaleigunefnd ekki uppdrætti húsanna undir höndum, og erfitt er að meta utanmál íbúða í sambyggingum eða þar sem dregið er úr einstökum hæðum. Framkvæmd verksins verður því vanalega sú, að matsmenn mæla innanmál íbúðar og áætla svo fyrir útveggjum. Svo hönduglega tókst húsaleigunefnd eitt sinn, er hún framkvæmdi mat á húsaleigu fyrir mig, að þá reiknaði hún húsið 10 fermetrum stærra en það var raunverulega, og mun þar hafa ráðið röng áætlun á þykkt útveggja. Slík mistök munu vera alltið undir núverandi fyrirkomulagi, og tel ég ekki ástæðu til að viðhalda slíkri venju.

Notagildi íbúða mun ekki að jafnaði fara eftir því, hvað útveggir eru þykkir, auk þess verður oft nokkuð erfitt að ákveða raunverulegt flatarmál þakhæða, þegar miða á við vissa hæð undir loft. Öll rök tel ég því hníga að því, að leiga sé miðuð við innanmál, en ekki utanmál húsnæðis.

Sjálfsgagt tel ég líka, að tilgreint sé í lögum, hvað lofthæð megi vera minnst, til að húnæði komist í hámarksleigu, og það jafnt þó gert sé ráð fyrir flokkun hús-

næðis með sérstakri reglugerð. Einkum er þetta ákvæði nauðsynlegt með tilliti til hámarksleigu á þakhæðum, en eins og 64. gr. þar með sér er gert ráð fyrir, að leiga í þakhæðum fyrir hvern fermeter íbúðar, sem nær 2.50 m hæð, sé jöfn og á stofuhæð.

Að lokum skal á það bent, að samkvæmt bráðabirgðalögum, er gildi tóku 14. maí s. l., er hámarksleiga ákveðin kr. 11.00 á hvern fermeter íbúðar á mánuði, og er þá gert ráð fyrir, að leigusali hafi allt viðhald.

Með bráðabirgðalögum frá s. l. vori var hámark leigunnar hækkað um 25% frá því, sem áður hafði verið í lögum. Það virðist því nokkuð ör hækkun, ef nú ætti aftur á annað sinn á sama ári að hækka hámark húsaleigu, sem nemur öllu innanhússviðhaldi, en þá hækkun leggur frumvarp nefndarinnar til, að viðbættri áframhaldandi sjálfvirkri hækkun samkvæmt hækkun byggingarkostnaðar. Slik lagasetning samrýmist illa yfirlýstri stefnu ríkisstjórnar og Alþingis.

5. Ágreiningsatriði.

Ég legg til, að í stað 11. kafla frumvarpsins komi kafli, er nefnist ákvæði til bráðabirgða, og verði hann síðasti kafli frumvarpsins. Kafllinn hljóði svo:

„Ákvæði til bráðabirgða.

1. Á meðan ríkisvaldið hefur með höndum ákvörðun fjárfestingarleyfa, skal allt nýtt húsnæði í sveitarfélögum þeim, er ákvæði X. kafla gilda, sem kemur til útleigu, og allt eldra húsnæði, sem losnar til leigu, eftir að lög þessi öðlast gildi, leigt eftir fyrir mælum húsaleigunefndar, samkvæmt 4.—10. málslíð þessara bráðabirgða-ákvæða.

Ef mikil húsnæðisekla er í einhverju sveitarfélagi, getur sveitarstjórn viðkomandi staðar ákveðið, að það fyrirkomulag á leigu húsnæðis, sem gert er ráð fyrir í bráðabirgðaákvæðum þessum, haldist um tiltekinn tíma, enda þótt ákvörðun fjárfestingarleyfa sé ekki tekin af ríkisvaldinu.

2. Ákvæði fyrsta málslíðs nær þó ekki til þess húsnæðis, sem er á sömu hæð og húseigandi (framleigusali) býr á sjálfur, hafi það sama inngang.

Slíkt húsnæði má leigusali leigja, án þess að húsaleigunefnd ákveði leigutaka.

3. Hver húseigandi (framleigusali) skal tilkynna húsaleigunefnd, ef nýtt húsnæði verður fullbúið til útleigu, eða ef gamalt húsnæði losnar. Skal sú tilkynning koma til húsaleigunefndar 4 vikum áður en ætla má, að húsnæðið sé tilbúið til útleigu. Í tilkynningu skal tilgreina stærð og herbergjatölu, legu og útbúnað húsnæðis.

4. Um leið og húseigandi (framleigusali) tilkynnir húsaleigunefnd laust húsnæði, getur hann sent tillögu, hverjum hann kys að leigja húsnæðið, tölu heimilisfólks hans og hversu lengi hann hefur verið búsettur í umdæminu, svo og leiguhæð.

5. Húsaleigunefnd skal kynna sér eftir föngum ástæður leigutaka þess, er leigusali óskar að leigja húsnæðið. Sérstaklega skal nefndin kynna sér, hvort um duldar fyrirframgreiðslur kynni að vera að ræða.

Húsaleigunefnd skal tilkynna leigusala eigi síðar en 7 dögum eftir að tilkynning hans hefur borizt, hvort nefndin samþykkir leigutakann. Ef nefndin samþykkir ekki tillögu leigusala, skal hún benda honum á annan leigutaka, sem hafi ekki færri heimilisfólk. Fallist leigusali ekki á að leigja honum, skal hann skyldur að leigja hverjum öðrum, er húsaleigunefnd tiltekur, fyrir þá leigu, er húsaleigunefnd ákveður.

6. Skylt er húsaleigunefnd að fylgjast með því, að húseigendur (framleigusalar) ræki þá skyldu sína að tilkynna ónotað húsnæði.

7. Húsaleigunefnd er óheimilt, ef húsnæðisekla er í umdæmi hennar, að samþykkja eða ráðstafa til leigu íbúðarhúsnæði til utanhéraðsmanna, nema til opinberra starfsmanna, nemenda í skólum, sem starfræktir eru í umdæminu, og alþingismanna.

8. Húsaleigunefnd er skylt að öðru jöfnu, að láta þær fjölskyldur, er mikla ómegð hafa, sitja fyrir leiguhúsnæði.

9. Ef húseigandi (framleigusali) er þvingaður af húsaleigunefnd til að leigja öðrum en hann sjálfur hefur óskað eftir, þá skal leigusala heimilt, þrátt fyrir ákvæði 61. gr. laga þessara, að segja upp húsnæðinu, þegar 1 ár er liðið frá upphafi leigu.

10. Skylt skal húsaleigunefnd að halda skrá um allt fólk, er leiguhúsnæðis óskar, ásamt upplýsingum um fjölskyldustærð og aðrar ástæður. Skal nefndin eigi sjaldnar en einu sinni í hverjum mánuði auglýsa eftir hverja vanti húsnæði.

11. Nú er stórum meiri eftirspurn eftir húsnæði en framboð á einhverjum þeim stað, er lög þessi ná til. Skal þá húsaleigunefnd rétt og skylt að fengnu samþykki sveitastjórna að taka upp skömmtun húsnæðis eftir reglum, er félagsmálaráðherra samþykkir. Allt ónotað húsnæði, er þannig fæst, skal leigt út eftir ákvæðum 4.—10. tölulíðs, og háð þeirri hámarksleigu, er 64. gr. ákveður.

12. Nú hlýðir húseigandi ekki fyrirmælum húsaleigunefndar eða vanrækir tilkynningarskyldu sína samkvæmt 3. málslíð, skal hann þá sæta allt að 400 kr. dagsektum, þar til úr er bætt. Sektirnar skulu renna í sveitarsjóð.“

Þar sem efni bráðabirgðaákvæðanna er nýmæli í íslenskri löggjöf, þykir mér hlýða að færa fram þær ástæður, sem því valda, að ég tel hina mestu nauðsyn að lögfesta slíkar reglur, eins og húsnæðismálum er komið í Reykjavík og fleiri bæjum á landi voru.

Til þess að nokkurt gagn sé að því að ákveða hámarksleigu á húsnæði, þar sem mikil húsnæðisekla ríkir, þarf að tryggja það, að leigusalar geri ekki baksamninga við leigutaka. Húsaleigulögin frá 1943 tryggðu þá leigutaka, er fengið höfðu leiguhúsnæði áður en þau lög gengu í gildi, en voru haldlaus og einskis nýt fyrir þá, sem tóku leigt, eftir að lögin höfðu fengið staðfestingu, af því að leigumiðstöð vantaði.

Leigusalar gerðu tvennt. Létu leigutakana greiða svo og svo margar þúsundir til þess að komast inn í húsnæðið. Var sú upphæð hvergi skráð. Síðan gerði svo leigusali leigusamning við leigutaka, þar sem mjög hófleg leiga var skráð fyrir hvern mánuð, en leigutaki skuldbatt sig til að fara úr íbúðinni eftir tiltekinn tíma. Sá tími var ávallt miðaður við það, að leigutaki hefði þá unnið upp fyrirframgreiðsluna.

Með þessum aðferðum greiddi leigutaki oft raunverulega 1200—1600 kr. á mánuði, þó að leigusamningur hljóðaði upp á 300—500 kr. á mánuði. Varla þarf að taka það fram, að leigusalinn taldi að jafnaði ekki fram til skatts það, sem hann tók í leigu með fyrirframgreiðslu. Missti ríki og bæjarfélag þannig drjúgan tekjustofn. Ef lög um húsaleigu hafa engin ákvæði að geyma, sem hindra síkar duldar leigugreiðslur, þá endurtekur sagan sig frá árunum 1940—1950.

Samkvæmt X. kafla frumvarpsins hafa tímabundnir leigusamningar ekki gildi, sbr. 61. gr. Flestir leigusamningar munu nú tímabundnir, ef ekki er um að ræða samninga á milli venzlamanna. En væntanlegir leigutakar eru með öllu ofurseldir leiguokri, enda þótt X. kafli frumvarpsins yrði lögfestur, ef leigusalar hafa áfram óhindraða möguleika til baksamninga. Af framangreindum ástæðum tel ég ljóst, að húsaleigulöggjöf getur aldrei komið í veg fyrir okur, þegar eftirspurn eftir húsnæði er meiri en framboð, nema með leigumiðstöð, þar sem húseigandi hafi mjög takmarkaðan rétt til að ráða, hver leigutaki hans er.

Slík leigumiðstöð er ekkert nýmæli í löggjöf félagslega siðaðra þjóð. Til dæmis skal þess getið, að Danir hafa sína húsaleigulöggjöf á þann hátt, að allt leiguhúsnæði er leigt út af þar til skipaðri nefnd.

Samkvæmt dönsku lögunum, skal húseigandi tilkynna þar til kjörinni nefnd, þegar húsnæði losnar hjá honum, eða nýtt húsnæði verður fullbúið til útleigu.

Um leið og húseigandi tilkynnir húsaleigunefnd, að hann hafi laust húsnæði, má hann gera tillögu um það, hverjum hann vill leigja. Húsaleigunefnd skal tilkynna leigusala innan ákveðins tíma, hvort hún samþykkir tillögu hans um leigjanda og

leiguhæð. Fallist nefndin ekki á tillögu húseiganda gefur hún honum kost á tiltekn- um leigutaka, fallist húseigandi ekki á hann, tiltekur húsaleigunefnd annan. Fallist húseigandi heldur ekki á að leigja honum, þá getur húsaleigunefnd ákveðið hús- eiganda leigutaka, hvort sem honum þykir betur eða verr. Húsaleigunefnd skal aðeins skylt að gæta þess, að leigutaki, sem hún skipar húseiganda að taka, hafi ekki færri manns í heimili en sá, sem eigandi upphaflega ætlaði að leigja. Þessi ákvæði dönsku húsaleigulaganna ná þó aðeins til Kaupmannahafnar og útborga hennar.

Með slíkri löggjöf er trygging fengin fyrir því, að leigusalar geta ekki pint mikil fé á laun af leigutökum og barnafjölskyldur geta setið fyrir húsnæði.

Þessi ákvæði Dananna eru því bæði mannúðleg og réttlát, og væri Íslendingum sómi að taka sér slík lög til fyrirmyndar.

Norsku lög in um húsaleigu eru nokkuð á annan veg. Þar getur tiltekin nefnd eða dómstóll dæmt uppsögn leigumála ógilda, og einnig getur sami dómstóll ákveðið leigu.

Í bráðabirgðaákvæðum þeim, sem ég legg til, að verði samþykkt með húsaleigu- lögnum, tek ég ákvæði dönsku laganna til fyrirmyndar. Ég legg til, að slík ákvæði séu til bráðabirgða, af því ég vonast eftir, að innan allt of langs tíma hafi Íslendingum tekizt að bæta úr húsnæðisskortinum, og þá þarf ekki á neinum þvingunarlögum að halda til að hindra baksamninga. Má þá fella bráðabirgðaákvæðin úr gildi án þess að hreyfa við öðrum köflum laganna.

Vel má vera, að ýmsum þyki eignarréttur manna skertur um of, ef tiltekin nefnd á að hafa rétt til að fyrirskipa húseiganda, hverjum hann leigir. En áður en menn fella dóm í því máli, vil ég, auk þess sem ég hef áður bent á í sérálitinu mínu, minna menn á eftirfarandi:

1. Samkvæmt frumvarpi nefndarinnar og sértillögum mínum, hefur húseigandi ávallt óskoraðan umráðarétt yfir öllu húsnæði, sem er á sömu hæð og hann býr á sjálfur. Með öðrum orðum, húseigandi þarf aldrei að láta aðra ganga um sína íbúð — innri forstofu, bað og salerni — en þá, er hann sjálfur hefur valið.
2. Þau takmörk eignarréttar, er ég legg til, hafa þegar verið um nokkurt skeið í lögum hinna mestu menningarþjóða, eins og Dana, og hliðstæð ákvæði um all- mörg ár verið í ábúðarlöggjöf okkar.
3. Án þess að hindra óhæfilegt okur og féflettingu almennings geta forráðamenn þjóðfélagsins aldrei vænt þess að fá samúð almennings með neinu því, sem nefndar eru dýrtíðarráðstafanir.
4. Leigumiðstöð er eina úrræðið, sem hindrað getur leiguokur, þegar eftirspurn er meiri en framboð, og eini möguleikinn til að fá húsaleigutekjur rétt taldar fram til skatts. En varla getur það verið meining forráðamanna þjóðfélagsins að vernda okur og skattsvik.
5. Með leigumiðstöð eins og ég legg til tryggir löggjafinn sanngjarna leigu og hindrar alla okurstarfsemi varðandi leigu húsnæðis. Í öðru lagi tryggir löggjaf- inn rétt skattaframtal á húsaleigutekjum, og verður slíkt að teljast mikils virði. Eins og fram er tekið hér að framan, eru bráðabirgðaákvæði frumvarpsins, eins og ég legg til, að þau séu, að mestu tekin eftir dönsku húsaleigulöggjöfinni. Þó hef ég gengið lengra til móts við húseigendur en dönsku lög in gera, þar sem ákveðið er í 9. málslíð, að húseigandi hafi heimild til að segja leigumála upp eftir 1 ár, ef hon- um líkar illa sá leigutaki, er hann hefur fengið. Ekkert slíkt ákvæði er í dönsku lög- unum. Samkvæmt minni tillögu er húseigandanum gefinn kostur á reynslutíma með hvern leigutaka.

Um einstaka málslíði bráðabirgðaákvæðanna sé ég ekki ástæðu til að fjölyrða. Þó tel ég nauðsynlegt að víkja nokkuð að 11. málslíð. Samkvæmt 11. málslíð er gert ráð fyrir, ef um mikla húsnæðiseklu er að ræða, þar sem húsaleigunefnd er starfandi, þá hafi nefndin heimild, að fengnu samþykki viðkomandi sveitarstjórnar, til þess að taka upp skömmtun húsnæðis og leigunám.

Eins og húsnæðismálum er háttað í landi voru er fyrirsjáanlegur skortur á hús-

næði um ófyrirsjáanlegan tíma. Verzlunarjöfnuður okkar er ár eftir ár óhagstæður, og fyrirsjáanlegt er, að ekki er unnt að viðhalda þeirri fjárfestingu, sem framkvæmd hefur verið árlega. Þess vegna er eigi hægt að auka byggingu íbúðarhúsa og leysa húsnæðisvandræðin á þann hátt. Með fjárfestingu síðustu ára hefur ekki dregið neitt úr húsnæðisskorti, nema síður sé.

Enn þá er eftir að byggja upp fjölda sveitabæja og útihúsa á jörðum. Verði það ekki gert á næstu árum, fara jarðirnar í eyði í stórum stíl, og bætist þá það fólk, sem þaðan þyrfti að flytja, við hið húsnæðislausa fólk bæjanna.

Fólksfjölgun er ör, og vonandi verður ekki breyting á slíku. Þegar þannig er ástatt, er það þýðingarmikið fyrir þjóðarbúskapinn, að allt húsnæði, sem til er í landinu, sé nýtt sem best.

Vegna framangreindra ástæðna þarf að gera löggjöf okkar þannig, að hægt sé að koma í veg fyrir, að dýrmætum gjaldeyri og fjármagni sé sóað í það, að húsnæði standi ónotað eða lítt notað. Auk þess verður það að teljast óheppileg þróun mála, að einstakir efnamenn húi í höllum, þar sem mörg herbergi eru lítt notuð, en hið vinnandi fólk, sem með erfiði sínu skapar verðmælin, verði að hirsta í hreysum eða vera með öllu húsnæðislaust.

Á undanförnum árum hafa á Alþingi verið borin fram frumvörp um stór-íbúðaskatt. Tilætlun þeirra frumvarpa hefur sjáanlega verið sú að vinna gegn óhófsnotkun húsnæðis.

Slík lausn á þessu vandamáli hefur ekki fundið náð fyrir augum hins háa Alþingis, enda þótt vitað sé, að hér sé mikið af húsnæði, sem að engu gagni kemur fyrir þjóðarbúskapinn, en er aðeins munaður nokkurra einstaklinga.

Síðast þegar frumvarp til laga um stóríbúðaskatt lá fyrir Alþingi, héldu fulltrúar stóríbúðaeigendanna því fram í blöðum sínum, að skömmtun húsnæðis væri miklu betra úrræði heldur en stóríbúðaskattur. Sé það virkilega svo, að eigendur og notendur þess húsnæðis, þar sem ein fjölskylda eða jafnvel barnlaus hjón hafa til afnota 10 til 20 herbergi, vilji heldur sætta sig við skömmtun húsnæðis en stór-íbúðaskatt, þá finnst mér rétt, að þjóðfélagið verði við óskum þeirra.

Skömmtun húsnæðis er vitanlega mun róttækari aðgerð en skattur af óhófs-húsnæði, en ekki ætti að standa á þjóðfélagi, sem býr við eins mikinn húsnæðisskort og íslenska þjóðin býr við nú, að aðhyllast hinar róttækustu leiðir til að bæta úr húsnæðiseklunni og gjaldeyris- og fjármagnsskortinum.

Með tilliti til þess, að hverju sveitarfélagi ber að sjá þegnum sínum fyrir nauðþurftum, ef þeir geta það ekki sjálfir, hef ég talið rétt, að það væri á valdi viðkomandi sveitarstjórna, hvort skömmtunarákvæðið væri notað.

Þess skal getið, að allar okkar nágrannaþjóðir hafa tekið upp skömmtun húsnæðis, þegar húsnæðisekla hefur verið mikil.

Þeir menn, sem engar hömlur vilja hafa gegn okri og misbeitingu auðæfa, munu að sjálfsgöðu reyna að halda því fram, að húsaleigumíðstöð eins og gert er ráð fyrir í tillögum mínum kosti þjóðfélagið of fjár.

Slíkt er firra ein. Ef frumvarp þetta eins og ég legg til, að það sé, yrði að lögum, kæmist meiri festa á alla leigumála og flutningar milli íbúða og atvinnuhúsnæðis minnkuðu.

Á ári hverju yrðu vart leigðar nema 300—400 íbúðir í Reykjavík, og ætti ekki að þurfa neitt skrifstofubákn til að annast leigu og mat slíks húsnæðis. Sé skynsamlega að hlutunum farið, ætti kostnaðarauki við húsaleigunefndir frá því, sem nú er, ekki að verða neinn.

Til að viðhalda trú manna á gildi peninga og til að sporna gegn óhæfilegri verðbólgu, er geri framleiðslu vora ósamkeppnishæfa á erlendum mörkuðum, verður þjóðfélagið að vinna að því, að hverjum vinnandi manni verði sem mest úr hverri krónu. Þó að þjóðfélagið þyrfti að verja nokkru fé í þann stríðskostnað, má ekki í það horfa. Þjóðfélagið greiðir nú marga tugi milljóna á ári hverju vegna of hárrar húsaleigu einstaklinga og fyrirtækja. Allt það fé rennur í vasa nokkurra svartamark-

aðs braskara, og af því eru engir skattar greiddir. Til að leiðrétta slíkt má það sama þjóðfélag ekki horfa í ½ milljón, ef sú upphæð sparaði nokkra tugi milljóna fyrir atvinnuvegi vora og skapaði betri lífsskilyrði fyrir hið vinnandi fólk í landi voru.

Útgjöld ríkis og sveitarfélaga vegna leigumiðstöðvar myndu fyllilega vinnast upp með betra framtali til skatts. Hreinn hagnaður þjóðarbúsins yrði því það, sem ynnist í lækkaðri dýrtíð fyrir almenning. Með lækkaðri dýrtíð myndi þjóðfélagið geta komið í veg fyrir auknar vinnudeilur og hækkandi launakröfur.

Hannes Pálsson.

Fylgiskjal II.

Sértillögur og sérálit Magnúsar Jónssonar.

61. gr. falli niður.

62. gr. falli niður.

2. mgr. 64. gr. orðist svo:

Leiga sú, sem ákveðin verður þann 1. janúar 1952, skal teljast grunnleiga, og breytist hún til hækkunar eða lækkunar einu sinni á ári í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar í Reykjavík. Skal vísitala byggingarkostnaðar reiknuð út af Hagstofu Íslands, en félagsmálaráðuneytið auglýsir vísitöluna og jafnframt þá breytingu, sem verður á húsaleigu samkv. henni.

67. gr. falli niður.

68. gr. falli niður.

XI. kafli frumvarpsins (um leigumiðstöð) falli niður.

Ég er þeirrar skoðunar, að samningar um leigu á húsnæði eigi að vera frjálsir og aðeins fullkomið neyðarástand geti réttlætt það, að réttur húseigenda til að ráða yfir húsum sínum sé skertur með opinberum ráðstöfunum, og þá aðeins um stundarsakir.

Almennar reglur um samskipti leigusala og leigutaka eru nauðsynlegar, og því er fullkomlega tímabært að setja almenna löggjöf um það efni til þess að forðast óþarfa málarekstur og vandræði, sem hlotizt geta af óvissu um það, hvaða reglur skuli gilda í ýmsum tilvikum, sem ógerlegt er að hafa öll í huga við samningsgerð. Af þeim sökum er ég í meginatriðum sammála samnefndarmönnum mínum um hin almennu atriði, sem um ræðir í níu fyrstu köflum frumvarpsins, þótt að sjálfsgöðu séu þar ýmis atriði, er ég hefði fremur kosið, að væru á annan veg. Má í því sambandi benda á heimild fógeta til að fresta útburði í allt að þrjá mánuði í vissum tilfellum og fyrirmæli um skyldu leigutaka til að greiða vexti af fyrirfram greiddri leigu, sem fremur ætti heima í 10. kafla laganna, því að slík ákvæði virðast ástæðulaus nema um vandræðaástand sé að ræða, en um þessi atriði hef ég þó ekki séð ástæðu til að gera ágreining, þar sem hinn almenni kafli frumvarpsins er til orðinn fyrir tilslökun nefndarmanna yfirleitt á ýmsum sérsjónarmiðum.

Um 10. kafla laganna hefur nefndin ekki getað orðið á eitt sátt. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því, að hann skuli gilda í tilteknum kaupstöðum, en heimild veitt sveitarstjórnnum í öðrum kaupstöðum og kauptúnum til að láta hann gilda hjá sér. Ég tel engin frambærileg rök fyrir þessari tilhögun. Ég tel ekki fjarri lagi að hafa í almennum húsaleigulögum einhver sérákvæði, sem megi láta gilda í sérstökum neyðartilfellum, en mér virðist eðlilegast, að sömu reglur séu látnar gilda um vald sveitarstjórna í því efni.

Á Alþingi 1950 voru samþykktar nokkrar breytingar á húsaleigulögum, og var sú mikilvægust, að gert var ráð fyrir því, að lögin féllu úr gildi í áföngum: Fyrst ákvæði þeirra um einstaklingsherbergi 1. okt. 1950, ákvæði þeirra um íbúðir í húsum, er eigandinn býr í sjálfur og allt atvinnuhúsnæði 14. maí 1951 og ákvæði laganna um allt annað húsnæði 14. maí 1952.

Bann húsaleigulaganna við uppsögn húsnæðis féll þannig úr gildi s. l. vor hér í Reykjavík varðandi leiguíbúðir í öllum þeim húsum, þar sem eigandinn býr sjálfur.

Margir þeir, sem fastast héldu í bindingarákvæði húsaleigulaganna héldu því fram, að afnám uppsagnabannsins mundi valda fullkomnu öngþveiti í húsnæðismálunum. Reyndin hefur þó alls ekki orðið sú. Sennilega eru í Reykjavík 6—7 þúsund leigu-ibúðir. Húsaleigunefnd lét í vor framkvæma athugun á uppsögnum húsnæðis og létu skrá sig hjá henni um 250 leigjendur, og hafði meiri hluti þeirra mjög fátt fólk á framfæri sínu. Þegar þess er gætt, að uppsagnir húsnæðisafnota hafa verið bannaðar í heilan áratug, er ljóst, að því fer víðs fjarri, að afnám uppsagnabannsins hafi valdið öngþveiti í húsnæðismálunum í Reykjavík, en einmitt þar hefur ástandið verið talin verst, því að meiri hl. allra leiguibúða mun vera í húsum, þar sem eigandinn býr sjálfur. Að vísu munu einhverjir þeir, sem sagt var upp í vor, ekki hafa getað fengið íbúð aftur, en í staðinn hafa aðrir fengið íbúð, sem áður voru húsnæðislausir. Uppsagnir húsnæðis nú í haust hafa þó verið miklum mun færri en í vor, svo að ekki vex öngþveitið af þeim sökum.

Reynslan hefur þannig ótvírætt sannað það, að með engu móti er hægt að réttlæta þá miklu réttarskerðingu að lögleiða nú á ný bann við uppsögn leigumála, svo sem meiri hluti nefndarinnar hefur lagt til í 10. kafla frumvarpsins, enda er nú gert ráð fyrir að ganga enn lengra en í hinum eldri húsaleigulögum, því að nú eiga allir tímabundnir leigusamningar að vera ógildir, og er því samningsréttur á þessu sviði alveg afnuminn. Er vissulega óeðlilegt að leggja slík höft á húseigendur, þegar allar aðgerðir islenzkra stjórnvalda nú stefna til aukins frelsis. Það er auðvitað ekkert vafamál, að húsnæðisskortur er enn tilfinnanlegur í Reykjavík og sennilega víðar og einmitt af þeim sökum er mikilvægt að stuðla að því, að húseigendur leigi sem mest út frá sér. Enginn efi er á því, að eigi á ný að innleiða bindingarákvæði gömlu húsaleigulaganna mun það hafa greinileg áhrif í þá átt að minnka leiguhúsnæði. Er mér persónulega kunnugt um nokkur tilfelli, þar sem húseigendur hafa ekki viljað leigja út íbúðir af ótta við ný bindingarákvæði í sambandi við hina boðuðu nýju húsaleigulöggjöf.

Þar sem ekki er hægt að færa nein rök að því, að ný bindingarákvæði muni bæta úr húsnæðisvandradunum, heldur miklu fremur verka í öfuga átt, get ég með engu móti fallið á að innleiða á ný þá miklu skerðingu á umráðarétti manna yfir eignum sínum, er í þessu ákvæði felst.

Meðan eftirspurn er miklu meiri eftir íbúðarhúsnæði en framboð, tel ég rétt að ákveða vissa hámarksleigu og leitast þannig við að koma í veg fyrir óeðlilega hátt verð á húsnæði. Slík ákvæði hafa þó því aðeins rétt á sér, að hámarksleigan sé sanngjörn, en hingað til hefur það mjög brunnið við, að hámarksleigan væri ákveðin svo lág, að óviðunandi hefur verið, og hefur það eðlilega skapað virðingarleysi fyrir lagaboðinu, þegar jafnvel báðir samningsaðilar hafa verið sammála um ósanngirni þess. Þegar miðað er við hinn mikla byggingarkostnað nú, virðist ekki óeðlilegt, að hámarksleiga sé allt að 15 krónur fyrir hvern flatarmeter íbúðar. Samkvæmt núgildandi lögum gilda sex mismunandi taxtar um húsaleigu, allir ákveðnir meira og minna af handahófi. Ekkert vit er í að láta þær verðlagningarreglur haldast, heldur er sjálfsagt að ákveða eina hámarksleigu, er miðist við vandað og gallalaust húsnæði með öllum nútíma þægindum, en leiga sé ákveðin hlutfallslega lægri fyrir húsnæði, er ekki hefur þessa kosti. Hingað til hefur hámarksleiga verið miðuð við aldur húsa. Þetta tel ég fráleitt, enda yrði þá að vera sérstakur taxti fyrir hvern árgang húsnæðis. Það eina rétta er að miða við notagildi húsnæðisins fyrir leigutaka. Sú regla er fullkomlega sanngjörn gagnvart leigutakanum. Tel ég því rétt að ákveða eina hámarksleigu, sem eðlilegt er að miða við sennilegan gildistökuðag laganna, ef sett verða. Þótt það sé heldur lág leiga fyrir nýjustu húsin, tel ég þó viðunandi að ákveða hámarksleiguna 11 krónur, miðað við það, að leigutaki hafi það viðhald á sinn kostnað, sem gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Þessi hámarksleiga er þó við það miðuð, að ekki verði en neina bindingu uppsagna að ræða, en þá tel ég hana of lága.

Ég hef ekki getað fallið á þá skoðun, að hámarksleiga taki ekki breytingum í samræmi við hækkandi verðlag. Tel ég eðlilegt, að leigan breytist í samræmi við

byggíngarvísítölu einu sinni á ári hverju. Sé leigan bundin um margra ára skeið, getur það leitt til jafnfjarstæðrar niðurstöðu og í gömlu húsaleigulögunum, þar sem fyrirstriðsleigan var fest. Þótt heimilað væri að hækka þá leigu í samræmi við vísitölu viðhaldskostnaðar, var leigan strax eftir þrjú til fjögur ár orðin svo ósanngjörn, að margir leigutakar buðust til að greiða hærri leigu, enda urðu eigendur hinna eldri húsa yfirleitt að greiða með húsum sínum, og mörg hús grotnuðu blátt áfram niður vegna þess, að efnalitlir húseigendur höfðu ekki efni á að halda þeim við.

Ellefta kafli frumvarpsins er ég algerlega andvígur. Þar er lagt til að taka upp enn strangari þvingunarreglur en nokkru sinni giltu á stríðsárunum, og húseigendur algerlega sviptir rétti til þess að ráða því, hverjir búa í húsum þeirra. Þetta ákvæði hlýtur að valda mikilli hættu á því, að húseigendur selji þessi hús sín, og er það ekki líklegt til að stuðla að auknu leiguhúsnæði, svo sem hlýtur að vera takmark ráðstafana, sem gerðar eru vegna húsnæðisvandráða.

Ég hef lagt til, að einnig verði fellt niður úr frumvarpinu bannið við að breyta íbúðarhúsnæði í atvinnuhúsnæði, og rífa íbúðarhúsnæði. Stafar þetta ekki af því, að ég neiti, að á vandræðatímum geti verið nauðsynlegt að banna slíkt, heldur af því, að eins og frá frumvarpinu er gengið, er gert ráð fyrir því, að lögín séu þvingunarlög í Reykjavík og tveimur öðrum kaupstöðum. Það er víst, að eins og nú standa sakir er svo lítil eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á þessum stöðum, að engin ástæða er til að lögbjóða þá skerðingu á ráðstöfunarrétti manna yfir húsum sínum, sem slíku banni fylgir.

Ég vil að lokum taka það fram, að ýmis þeirra ákvæða, sem ég hef lýst mig andvígur í 10. kafla frumvarpsins, hefði ég ekki talið óeðlilegt að hafa í frumvarpinu, ef 10. kaflinn hefði einungis verið heimildarákvæði, en kaflinn ekki lögbundinn á tilteknum stöðum á landinu. Þar sem sá fulltrúi í nefndinni, er túlkað hefur einkum sjónarmið bæjarstjórnar Reykjavíkur, hefur tjáð bæjarstjórnina andvígur því að fá sett þvingunarákvæði, sem væri á valdi bæjarstjórnar að ákveða hvort beita skyldi eða ekki, hef ég ekki talið fært að byggja tillögur mínar á því, að 10. kaflinn væri einnig heimildarákvæði fyrir Reykjavík.

Magnús Jónsson.

Fylgiskjal III.

Sérálit og sértillögur Ólafs Sveinbjörnssonar.

Ég er ósammála meiri hluta nefndarinnar í tveim höfuðatriðum og hef í samræmi við það gert fyrirvara við undirskrift um ákvæði 1., 49., 50., 51., 60., 64., 69., 71, og 73. gr. Mér þykir rétt að gera mjög stuttlega grein fyrir þeirri sérstöðu minni.

Það er alkunnugt, að á nokkrum stöðum á landinu hefur verið húsnæðisleysi undanfarin ár og er enn. Sérstaklega á þetta við um Reykjavíkurbæ. Þar er ástandið langerfiðast, og valda því fyrst og fremst hömlur af opinberri hálfu á byggíngarframkvæmdum og óeðlilegt aðstreymi utanbæjarmanna til bæjarins. Ríkisvaldið hefur í mörg ár haft einsamalt með höndum veitingu fjárfestingarleyfa, og hefur Reykjavík orðið mjög afskipt um leyfisveitingar miðað við umsækjendafjölda. Hagfræðilegir útreikningar liggja fyrir um, að þar þurfi að byggja 600 nýjar íbúðir árlega til þess að taka við eðlilegri fjölgun bæjarmanna einni saman, fyrir utan aðflutt fólk. Leyfisveitingar til íbúðabygginga í bænum hafa aldrei náð þeirri tölu og stundum ekki nema þriðjungu hennar. Í núgildandi húsaleigulögum eru ákvæði til varnar því, að utanbæjarmenn flytji óhindrað til bæjarins. Ríkisvaldið hefur framkvæmd þessa ákvæðis með höndum, en hefur alla tíð rekið þá framkvæmd slæga og á síðustu tímum naumast gert tilraun til þess. Enn fremur er á það að líta, að alvarlegur húsnæðisleysi í sveitarfélagi er svo stórfellt vandamál, að það getur verið algerlega ofvaxið sveitarstjórnunum að ráða fram úr því.

Mér virðist því öll rök hníga að því, að framkvæmd þessara mála og kostnaður við þau eigi framvegis sem hingað til að vera í höndum ríkisvaldsins og síður en

svo ástæða til að gera þá höfuðbreytingu frá núgildandi ákvæðum, sem meiri hluti inn leggur til í 1., 49., 50., 60. og 2. mgr. 69. gr. frumvarpsins.

Eitt af höfuðatriðum frumvarpsins eru ákvæði 61. gr. um hömlur þær, sem þar eru lagðar á ráðstöfunarrétt húseigenda á íbúðarhúsnæði. Slíkar ráðstafanir eru að sjálfstöðu fullkomið neyðarúrræði og hafa alls staðar gefizt illa og er ég þeim mótfallinn. En ef óhjákvæmilegt þykir, eins og meiri hluti nefndarinnar telur, að taka upp hömlur að nýju, álit ég, að fullnægja verði þessum skilyrðum: að það verði gert með beinu lagaboði á ákveðnum stöðum til skamms tíma, en aldrei lagt á vald sveitarstjórna, að hámark þeirrar leigu, sem heimilt er að taka fyrir slíkt húsnæði, sé ekki lægra en ég hef lagt til í tillögu minni að 64. gr., þ. e. 15 krónur fyrir hvern fermetra íbúðarinnar auk viðhaldskostnaðar, er breytist árlega samkv. byggingarvísitölu. Er þar miðað við fyrsta flokks húsnæði, eins og það gerist bezt, og niðurstaðan fengin með því að reikna með 700 króna verði pr. teningsmetra í nýbyggingu og ætlað til, að eigandinn fái allt að 10% vexti af stofnkostnaðinum til að standast kostnað við rekstur, viðhald utanhúss, skatta, afföll af lánum o. s. frv.

Um fyrra atriðið er þess sérstaklega að gæta, að heimildarákvæðin til handa sveitarstjórnnum mundu skapa slíka óvissu um eitt af aðalatriðum húsnæðismálanna, að óþolandi væri, og mundu verða þess valdandi, að húsnæði stæði autt og ónotað tímum saman. Húseigendur, sem t. d. ætluðu sér að selja íbúðir, mundu ekki þora að leigja þær til skamms tíma til íbúðar, ef breytilegur meiri hluti í sveitarstjórn gæti lagt hömlur á ráðstöfunarrétt þeirra á húsnæðinu með litlum eða engum fyrirvara. Það er einmitt þessi óvissa um framhaldslöggjöf í húsnæðismálum, sem nú veldur því, að nokkurt húsnæði stendur autt í Reykjavík og víðar. Heimildarákvæðin til handa sveitarstjórnnum í frv. þessu, sem mundu gera þessa óvissu enn meiri og langvarandi, ef samþykkt væru, eru því að mínum dómi það allra fráleitasta, sem unnt væri að hugsa sér í þessum efnunum. Að öðru leyti vísa ég til þess, sem ég hef áður sagt um þetta atriði.

Öllum sérfræðingum, sem ég hef leitað upplýsinga hjá, ber saman um það, að byggingarkostnaður er kr. 700.00 pr. teningsmetra í sept.—okt. 1951, og á árunum fyrir síðustu styrjöld, þegar húsnæðisviðskipti voru með eðlilegum hætti, voru húseignir tæplega seljanlegar nema því aðeins, að árlegar leigutekjur gætu numið a. m. k. 10% söluverðsins, og engum kom til hugar að byggja leiguíbúð nema ætla mætti, að hann gæti haft af henni leigutekjur, sem þessu næmi.

Ef lægra leiguhámark væri ákveðið, væri það í fyrsta lagi ósanngjarnt og í öðru lagi nokkurn veginn víst, að það mundi draga úr eða hindra alveg byggingu leiguíbúða. En það væri það versta, sem fyrir gæti komið í sveitarfélagi, þar sem skortur er á húsnæði.

Ákvæði núgildandi húsaleigulaga um hámarksleigu voru árum saman svo fráleit, að öllum ofbauð, og það voru fyrst og fremst þau, sem urðu lögunum að falli. Verði hömlur á ráðstöfun húsnæðis látnar gilda framvegis að einhverju leyti, verður að varast fyrri mistök og hafa ákvæðin um hámarksleigu a. m. k. í samræmi við það, sem taldar voru lágmarksupphæðir í eðlilegum viðskiptum áður fyrr.

Um ákvæðin í 71.—73. gr., húsaleigumiðstöð, vil ég vísa til þess fyrirvara, sem ég hef gert hér að framan um hömlur á ráðstöfunarrétti húseigenda, og tek það fram, að ég er þeim mótfallinn, en verði slík ákvæði sett, tel ég útilokað annað en að setja þau með beinu lagaboði en alls ekki að leggja þau á vald sveitarstjórnanna.

Með tilvísun til framanritaðs legg ég til, að þær greinar frumvarpsins, sem ég hef gert fyrirvara um, verði orðaðar þannig:

1. gr.

Lög þessi gilda um land allt.

Ákvæði 10. kafla skulu vera í gildi í Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri til 14. maí 1955, en falla þá úr gildi.

49. gr. falli burt.

50. gr.

Í Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri skulu vera 3 manna húsaleigunefndir, skipaðar af hæstarétti.

Formenn nefndanna tilnefnir hæstiréttur sérstaklega. Skulu þeir vera lögfræðingar og fullnægja almennum skilyrðum til að vera héraðsdómarar.

Jafnmarga varamenn skipar hæstiréttur með sama hætti.

Skipun húsaleigunefndar gildir til 14. maí 1955.

51. gr.

Það er borgaraleg skylda að taka sæti í húsaleigunefnd.

60. gr.

Kostnaður við húsaleigunefndir og yfirmatsnefnd greiðist úr ríkissjóði, og ákveður félagsmálaráðuneytið þóknun nefndarmanna.

64. gr.

Leiga eftir íbúðir, sem eru eitt herbergi og eldhús eða meira, skal frá 1. jan. 1952 ekki mega vera hærri en 15.00 kr. fyrir hvern fermetra íbúðarinnar, miðað við utánmál, gangar, innri og ytri forstofa meðtalin. Skal hámark þetta miðast við gott og vandað húsnæði, búið öllum venjulegum nýtizku þægindum, en leigan skal vera lægri eftir því, sem skortir á gæði húsnæðisins að dómi húsaleigunefndar. Leiga eftir afnot þvottahúss og fyrir geymslur skal ákveðin í samræmi við gæði þess húsnæðis, með hliðsjón af áðurgreindu hámarki, og skal þá meðal annars hafa hliðsjón af því, hversu fullkomin tæki eru til afnota í þvottahúsi.

Leiga sú, sem ákveðin verður þann 1. jan. 1952, skal teljast grunnleiga, og breytist hún til hækkunar eða lækkunar árlega samkv. vísitölu byggingarkostnaðar í Reykjavík fyrir næsta ár á undan. Hagstofa Íslands reiknar út vísitölu byggingarkostnaðar, en félagsmálaráðuneytið auglýsir vísitöluna og jafnframt þá breytingu, sem verður á húsaleigu samkv. henni.

69. gr.

Húsaleigunefnd er heimilt að taka til unnráða auðar íbúðir og ráðstafa þeim handa húsnæðislausu innanhéraðsfólki, enda komi fullt endurgjald fyrir. Á sama hátt er húsaleigunefnd heimilt að taka til sinna umráða annað ónotað húsnæði og útbúa það til íbúðar.

Ríkissjóður ábyrgist greiðslu fyrir húsnæði, sem tekið er leigunámi samkv. grein þessari, svo og hugsanlegt álag vegna skemmda eða vanunnins viðhalds.

71. gr.

Nú þykja ákvæði 10. kafla ekki koma að tilætluðum notum í bæjarfélögum þeim, sem talin eru í 1. gr., og er félagsmálaráðuneytinu þá heimilt að ákveða, að komið skuli á fót húsaleigumiðstöð í bæjarfélaginu.

Fela má húsaleigunefnd rekstur húsaleigumiðstöðvar.

73. gr.

Með reglugerð, er félagsmálaráðherra setur, skal kveða nánar á um fyrirkomulag og rekstur leigumiðstöðvar áður en hún tekur til starfa.

Allur kostnaður við rekstur húsaleigumiðstöðvar greiðist úr sveitarsjóði.

Ólafur Sveinbjörnsson.