

1994 nr. 36 22. apríl**Húsaleigulög**

Tóku gildi 1. janúar 1995. Breytt með 1. 65/2006 (tóku gildi 27. júní 2006), 1. 65/2010 (tóku gildi 27. júní 2010), 1. 66/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010), 1. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011), 1. 77/2011 (tóku gildi 29. júní 2011) og 1. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011).

I. kafli. Gildissvið laganna o.fl.

■ **1. gr.** Lög þessi gilda um samninga sem fjalla um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi, þar á meðal um framleigu húsnæðis.

□ Lögin gilda bæði um íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Sé húsnæði bæði leigt til íbúðar og til annarra nota gilda um slíka samninga ákvæði laganna um íbúðarhúsnæði. Ákvæði laganna, sem fjalla samkvæmt orðanna hljóðan um íbúðarhúsnæði, gilda um atvinnuhúsnæði eftir því sem við getur átt og að því leyti sem lögin hafa ekki að geyma sérreglur um slíkt húsnæði.

□ Lögin gilda enn fremur um afnot húsnæðis samkvæmt vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning.

□ Lögin gilda þótt endurgjaldið skuli að öllu leyti eða að hluta greiddast með öðru en peningum, svo sem með vinnu-framlagi.

□ Sé um að ræða samninga sem með öðru fjalla um afnot húsnæðis gegn endurgjaldi þá gilda lögin um þá að því til-skildu að sá þáttur sé meginatriði þeirra.

□ Fjalli samningur enn fremur um land sem nýta á í tengsl-um við afnot af húsnæði skal fara um slíkan samning sam- kvæmt lögum þessum nema um landbúnaðarafnot sé að ræða.

□ Lög þessi gilda ekki um samninga hótela, gistihúsa og sambærilegra aðila við gesti sína. Þá gilda ákvæði laga þess- ara ekki um skammtímaleigu á húsnæði, svo sem orlofsheim- ilum, sumarhúsum, samkomuhúsum, íþróttasölum, herbergi- um eða geymsluhúsnæði, þegar leigugjald er miðað við viku, sólarhring eða skemmri tíma.

□ Loks gilda lög þessi ekki um samninga um afnot húsnæðis sem sérstakar reglur gilda um samkvæmt öðrum lögum.

■ **2. gr.** Óheimilt er að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lög- in mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis.

□ Ákvæði laganna um atvinnuhúsnæði eru hins vegar frá- víkjanleg og gilda þau því aðeins um slíkt húsnæði að ekki sé á annan veg samið.

□ Sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, svo sem náms- manna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, er þrátt fyr- ir ákvæði 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks edlis eða tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi.

■ **3. gr.** [Ákvæði í lögum þessum um hjón og maka eiga einnig við um einstaklinga í óvígðri sambúð eða sambúð af öðru tagi sem staðið hefur samfleytt í eitt ár. Með óvígðri sambúð er átt við sambúð tveggja einstaklinga sem skráð er í þjóðskrá enda eigi þeir barn saman, von á barni saman eða sambúðin hefur verið skráð í eitt ár samfellt hið skemmsta.]¹⁾

¹⁾ L. 65/2010, 29. gr.

II. kafli. Leigusamningur.

■ **4. gr.** Leigusamningur um húsnæði skal vera skriflegur.

□ [Íbúðalánasjóður]¹⁾ lætur gera sérstök eyðublöð, eitt fyrir leigusamning um íbúðarhúsnæði og annað fyrir leigusam-

ning um atvinnuhúsnæði, svo og eyðublöð fyrir úttektaryfir- lýsingar og sýnishorn af uppsögnum og öðrum tilkynningum sem samkvæmt lögum þessum skulu vera skriflegar. Eyðu- blöðin skulu liggja frammi almenningi til afnota á skrifstof- um sveitarfélaga eða húsnæðisnefnda, hjá samtökum leigj- enda og leigusala, [Íbúðalánasjóði]¹⁾ og annars staðar þar sem ástæða þykir til.

□ [Íbúðalánasjóður]¹⁾ getur ákveðið hæfilegt endurgjald fyr- ir eyðublöðin sem dreifingaraðila er skylt að innheimta. Dreifingaraðila er heimilt að áskilja sér hæfilega þóknun úr hendi viðtakanda eyðublaða og sýnishorna.

¹⁾ L. 66/2010, 1. gr.

■ **5. gr.** Heimilt er [ráðuneytinu]¹⁾ að staðfesta eyðublöð skv. 4. gr. sem samtök leigjenda eða leigusala, sveitarstjórnir, félagsamtök eða aðrir þeir sem leigja út húsnæði kunna að láta gera, enda sé staðfesting ráðuneytisins skráð á þau.

¹⁾ L. 126/2011, 187. gr.

■ **6. gr.** Í leigusamningi skal m.a. koma fram:

1. Nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila.
2. Greinargóð lýsing á hinu leigða, sbr. m.a. 38. gr.
3. Sá eignarhluti fjölbýlishúss eða fasteignar sem leigj- anda er leigður.
4. Hvort samningur sé tímabundinn eða ótímabundinn.
5. Fjárhæð húsaleigu og hvort og hvernig hún skuli breyt- ast á leigutímanum.
6. Hvar og hvernig greiða skuli leiguna.
7. Hvort leigjandi skuli setja tryggingu og með hvaða hætti.
8. Hvort úttekt á hinu leigða skuli fara fram við afhend- ingu.
9. Forgangsréttur leigjanda skv. X. kafla.
10. Sérákvæði ef um þau er samið og lög heimila.

■ **7. gr.** Nú er leigusala ekki mögulegt að sinna skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjar- vista eða sjúkleika, og er honum þá skylt að hafa umboðs- mann sem leigjandi getur snúið sér til. Skal nafn, heimilis- fang og kennitala umboðsmanns koma fram í leigusamningi.

■ **8. gr.** Allar breytingar á leigusamningi eða viðbætur við hann, sem heimilar eru samkvæmt lögum þessum, skulu gerðar skriflega og undirritaðar af aðilum samningsins.

□ Ef annar hvor aðila þarf samkvæmt ákvæðum laga þess- ara eða leigusamningi að fá samþykki hins getur hann krafist þess að fá það staðfest skriflega.

■ **9. gr.** Leigusamning má ýmist gera til ákveðins tíma eða ótímabundinn.

□ Leigusamningur telst ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Um ótímabundna leigusamninga gilda ákvæði 56. gr. um uppsagnir og uppsagnarfresti.

□ Sé leigusamningur tímabundinn lýkur honum án sérstakar- ar uppsagnar nema um annað sé samið, sbr. 58. gr.

□ Um tímabundna og ótímabundna leigusamninga gilda ákvæði X. kafla um forgangsrétt leigjanda.

■ **10. gr.** Hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusam- ning teljast þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra.

□ Upphæð leigunnar ákveðst þá sú fjárhæð sem leigusali getur sýnt fram á að leigjandi hafi samþykkt.

■ **11. gr.** Um heimild til að víkja húsaleigusamningi til hlið- ar í heild eða að hluta eða til að breyta honum, ef það yrði talið ósanngarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, gilda ákvæði laga nr. 7/1936, um samnings- gerð, umboð og ógilda löggæringa.

■ **12. gr.** Réttindi leigjanda, sem byggjast á eða leiðir af ákvæðum laga þessara, eru gild gagnvart sérhverjum án þinglýsingar, sbr. þó ákvæði 2. mgr.

□ Að öðru leyti fer það eftir ákvæðum þinglýsingalaga hvaða réttindi leigjanda, hvenær og gagnvart hverjum eru háð þinglýsingu.

□ Leigjandi, sem með samningi öðlast viðtækari réttindi en 1. og 2. mgr. mæla fyrir um og vill tryggja þau, getur látið þinglýsa samningnum.

□ Er leigutíma lýkur skal leigjandi láta aflýsa hinum þinglýsta samningi. Hafi hann ekki látið gera það í síðasta lagi innan viku þar frá skal samningi aflýst að kröfu leigusala.

■ **13. gr.** Purfi aðili leigusamnings vegna fyrirmæla laga þessara að koma á framfæri við gagnaðila skriflegri orðsendingu, hverju nafni sem hún nefnist, þá skal hún send af stað með sannanlegum og tryggilegum hætti og innan þeirra tíma marka eða fresta sem mælt er fyrir um ef því er að skipta. Sé þess gætt þá hefur orðsendingin þá þýðingu og þau réttaráhrif sem henni er ætlað að hafa, jafnvel þótt hún komi afbökud, of seint eða alls ekki til viðtakanda.

III. kafli. Ástand hins leigða húsnæðis.

■ **14. gr.** Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu.

□ Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, sem og vatns- og frárennislagnir.

□ Húsnæði, sem leigt er til íbúðar, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið.

■ **15. gr.** Spillist leiguhúsnæði fyrir upphaf leigutíma þannig að það verði óhæft til fyrirhugaðra nota fellur leigusamningurinn úr gildi.

□ Leigjandi á þá ekki rétt til bóta nema spjöllin séu sök leigusala sjálfs eða hann vanræki að gera leigjanda viðvart um þau.

■ **16. gr.** Nú kemur í ljós að hið leigða húsnæði er ekki í því ástandi sem leigusamningur greinir eða leigjandi hlaut að mega gera ráð fyrir og skal leigjandi þá innan eins mánaðar frá afhendingu gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnæðinu.

□ Leigjandi skal segja til um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var.

■ **17. gr.** Geri leigusali ekki innan eins mánaðar ráðstafanir til að bæta úr annmörkum á húsnæðinu er leigjanda heimilt að ráða bót á þeim og draga frá leigunni þann kostnað sem af því hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis byggingarfulltrúa, sbr. XIV. kafla.

□ Hafi leigusali ekki sinnt réttmætri kröfu leigjanda um úrbætur innan tveggja mánaða frá því hún barst honum og leigjandi ekki neytt réttar síns skv. 1. mgr. er leigjanda heimilt að rifta leigusamningnum, enda sé um verulega annmarka að teffa miðað við fyrirhuguð not leigjanda af húsnæðinu.

□ Leigjandi á kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði.

□ Lækkun leigunnar metur byggingarfulltrúi, en rétt er þó aðilum að bera álit hans undir [kæruneftnd húsamála],¹⁾ sbr. 85. gr.

¹⁾ L. 66/2010, 3. gr.

IV. kafli. Viðhald leiguhúsnæðis.

■ **18. gr.** Leigjanda er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

□ Verði hið leigða húsnæði eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum leigjanda, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal leigjandi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef leigjandi vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigjanda. Áður skal þó leigusali veita leigjanda frest í einn mánuð til þess að ljúka viðgerðinni. Áður en leigusali lætur framkvæma viðgerðina skal hann leita álits byggingarfulltrúa og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

□ Skylt er leigjanda í tilvikum þeim, sem fjallað er um í 2. mgr., að sæta umgangi viðgerðarmanna án leigulækkunar enda þótt afnot hans takmarkist um tíma vegna viðgerðarinnar.

■ **19. gr.** Leigusali annast viðhald hins leigða, innan húss sem utan, sbr. þó 3. mgr.

□ Leigusali skal annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar leigjanda eða fólks á hans vegum.

□ Leigjanda er skylt að annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönnum, raftenglum og öðru smálegu.

□ Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

□ Tjón á hinu leigða, sem er bótaskyld samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, skal leigusali ætíð bera ef um íbúðarhúsnæði er að ræða.

■ **20. gr.** Telji leigjandi viðhaldi af hálfu leigusala ábótavant skal leigjandi skora á leigusala að bæta úr og gera grein fyrir því sem hann telur að úrbóta þarfnist.

□ Sinni leigusali ekki kröfum leigjanda um úrbætur innan tveggja mánaða er leigjanda heimilt að láta framkvæma viðgerðina á kostnað leigusala og draga kostnaðinn frá leigugreiðslum eða krefja leigusala um kostnaðinn sérstaklega. Leigjanda ber þó, áður en vinna hefst, að leita álits byggingarfulltrúa á nauðsyn hennar og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

■ **21. gr.** Viðgerðar- og viðhaldsvinnu alla skal leigusali láta vinna fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigjanda.

□ Leiði viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala til verulega skertra afnota eða afnotamissis að mati byggingarfulltrúa skal leigusali bæta leigjanda það með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða á annan þann hátt er aðilar koma sér saman um. Verði aðilar ekki ásáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, en heimilt er aðilum að bera álit hans undir [kæruneftnd húsamála],¹⁾ sbr. 85. gr.

¹⁾ L. 66/2010, 3. gr.

■ **22. gr.** Í leigusamningum um íbúðarhúsnæði er heimilt að semja sérstaklega um að leigjandi annist á sinn kostnað að hluta eða öllu leyti það viðhald innan íbúðar sem leigusala ber að annast samkvæmt kafla þessum, enda lækki leigugjaldið að sama skapi. Í slíkum tilvikum skal þess nákvæmlega getið í leigusamningnum til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær.

V. kafli. Reksturskostnaður.

■ **23. gr.** Reksturskostnaði af leigðu húsnæði skal þannig skipt að leigjandi greiðir kostnað af notkun vatns og rafmagns og jafnframt hitunarkostnað, en leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þar með talið fasteignaskatt og tryggingaíðgjöld.

□ Í fjölbýlishúsum skal leigjandi enn fremur greiða allan kostnað vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign, svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu hennar. Leigusali skal greiða framlag til sameiginlegs viðhalds, þar á meðal vegna lyftubúnaðar, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign og kostnað við hússtjórn.

□ Ef leigjandi óskar þess skal leigusali eða húsfélag láta leigjanda í té sundurliðun á þeim kostnaðarþáttum húsgjalds er leigjandi greiðir.

□ Þar sem veitustofnanir innheimta sérstakt gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum slíkum búnaði sem þær leggja til skal leigjandi greiða það gjald. Leigusali skal greiða fasteignagjöld eða árgjöld slíkra stofnana, sem reiknast af matsverði húsnæðis, rúmfangi þess eða öðrum slíkum gjaldstofnum, án beinna tengsla við vatns- eða orkukaup.

□ Heimilt er að víkja frá þessari skiptingu, enda séu slík frávik skilmerkilega greind í leigusamningi.

■ **24. gr.** Þegar þjónusta sú, sem leigjandi skal greiða, er seld sameiginlega til fleiri aðila skal kostnaði skipt í samræmi við ákvæði laga eða samninga um skiptingu afnotaréttar þar sem hann er sameiginlegur, en ella samkvæmt hlutfallstöðum í skiptayfirlýsingu. Hafi slík yfirlýsing ekki verið gerð skal kostnaði skipt eftir eignarhluta íbúða í samræmi við ákvæði laga um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum.

■ **25. gr.** Leggi leigusali út rekstursgjöld þau, sem leigjandi skal greiða skv. 23. gr., falla þau í gjalddaga á næsta greiðsludegi húsaleigu. Leggi leigjandi út rekstursgjöld sem leigusala ber að greiða skal honum heimilt að draga þann kostnað frá næstu leigugreiðslu.

■ **26. gr.** Þegar ráðist er í að tengja leiguhúsnæði við hitaveitu eða fjarvarmaveitu eða í aðrar endurbætur á húsnæðinu sem lækka reksturskostnað þess fyrir leigjanda er leigusala heimilt að hækka umsamda húsaleigu um allt að helmingi þeirrar upphæðar er nemur sparnaði leigjanda í reksturskostnaði af völdum slíkrar breytingar.

□ Hafi leigusali fengið beinan útlagðan kostnað sinn af endurbótum skv. 1. mgr. endurgreiddan skal lækkan reksturskostnaðarins eftir það koma báðum aðilum til góða að jöfnu til loka leigutímans.

VI. kafli. Afnot leiguhúsnæðis.

■ **27. gr.** Óheimilt er leigjanda að nota leiguhúsnæði á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigusali getur þó ekki borið fyrir sig frávik frá ákvæði þessu sem ekki hafa þýðingu fyrir hann eða aðra þá sem í húsinu búa eða starfa.

■ **28. gr.** Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusalinn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigjandi komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr.

■ **29. gr.** Leigjandi skal í hvívetna fara með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis og fyrirhuguðum notum þess.

□ Leigjandi skal án tafar tilkynna leigusala um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds.

■ **30. gr.** Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

□ Leigjandi skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

□ Hafi umgengnisreglur verið settar í fjölbýlishúsi er leigjanda skylt að fara eftir þeim, enda skal kynna leigjanda slíkar reglur.

□ Leigusala er skylt að hlutast til um að aðrir þeir sem afnot hafa af húsi því sem hið leigða húsnæði er í fari að settum umgengnisreglum og gæti að öðru leyti ákvæða þessa kafla á þann veg að hagsmunir leigjanda séu tryggðir.

■ **31. gr.** Leigjanda verslunar- eða veitingahúsnæðis er skylt að halda uppi eðlilegum daglegum rekstri á viðtekinn hátt, nema þegar sérstakar ástæður gera lokun nauðsynlega.

■ **32. gr.** Sé hið leigða í húsi sem fellur undir ákvæði laga um fjölbýlishús ná ákvæði þessa kafla bæði til séreignar sem samningur tekur til og eftir atvikum sameignar bæði utan húss og innan.

VII. kafli. Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.

■ **33. gr.** Húsaleigu skal greiða fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað sé samið. Ef gjalddaga leigu ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

□ Húsaleigu og annað endurgjald, sem leigjanda ber að greiða, skal greiða á umsömdum stað, en annars á heimili leigusala, vinnustað hans eða öðrum þeim stað sem hann tiltekur innan lands.

□ Leigjanda er þó ávallt heimilt að inna greiðslu af hendi í banka eða senda í pósti með sannanlegum hætti. Greiðsla með þeim hætti telst þá greidd á réttum greiðslustað og þann dag sem hún er innt af hendi í bankanum eða pósthúsinu.

□ Nú hefur leigjandi eigi gert skil á leigunni innan sjö sólarhringa frá gjalddaga og er þá leigusala rétt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af henni til greiðsludags.

■ **34. gr.** Semji aðilar leigusamnings um íbúðarhúsnæði um fyrirframgreiðslu á húsaleigu fyrir lengri tíma en þrjá mánuði hvort heldur í upphafi eða síðar á leigutímanum þá hefur það þær afleiðingar að leigjandi öðlast kröfu um leigurétt í þrefaldan þann tíma sem hann greiddi fyrir. Gildir þetta jafnt þótt samið hafi verið um skemmri leigutíma.

□ Hafi leigjandi íbúðarhúsnæðis reitt fram tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. 40. gr. þá er óheimilt að krefja hann jafnframt um húsaleigu fyrir fram fyrir lengri tíma en einn mánuð.

□ Leigjandi skal setja fram við leigusala skriflega kröfu um ákveðinn eða framlengdan leigutíma á grundvelli 1. mgr. innan tveggja mánaða frá því að greiðslan fór fram. Að öðrum kosti fellur þessi réttur hans niður. Skal hann í bréfi sínu gefa leigusala kost á að endurgreiða fyrirframgreiðslu umfram þriggja mánaða leigu ásamt dráttarvöxtum. Endurgreiði leigusali innan 10 daga frá því að hann fékk kröfuna hefur fyrirframgreiðslan ekki þau réttaráhrif sem greinir í 1. mgr.

■ **35. gr.** Ef leigjandi afhendir leigusala skuldabréf, víxla, tékka eða annars konar viðskiptabréf til greiðslu á leigu fram í tímann, þá telst það vera fyrirframgreiðsla skv. 34. gr. með þeim takmörkunum og lögfylgjum sem þar greinir.

□ Greiðsla á leigu með þeim hætti, sem um ræðir í 1. mgr., telst, nema annað sannist vera, móttekin af leigusala á þeirri forsendu að staðið verði í skilum með greiðslur á réttum

gjalddögum. Ef sú forsenda brestur og vanskil verða er leigusala heimilt að beita vanefndaúrræðum gagnvart leigjanda samkvæmt lögum þessum, þar á meðal riftun skv. 1. tölul. 61. gr.

■ **36. gr.** Þegar leigjandi á rétt til frádráttar frá leigugreiðslu, svo sem vegna ófullnægjandi ástands húsnæðis í upphafi leigutíma skv. 17. gr., vegna viðgerðar sem hann hefur framkvæmt á kostnað leigusala skv. 20. gr. eða vegna skerðingar á afnotarétti skv. 21. gr. skal hann framvísa reikningi sínum ásamt fylgigögnum og með árituðu samþykki byggingarfulltrúa við leigusala á næsta gjalddaga leigugreiðslu.

□ Ákvörðun leigusala um að bera lögmæti slíks reiknings undir úrskurð dómstóla leysir hann ekki undan þeirri skyldu að meta reikninginn til bráðabirgða jafngildi réttmætrar leigugreiðslu.

□ Heimild leigusala til að bera réttmæti reiknings undir dómstóla fellur niður hafi mál eigi verið höfðað innan þriggja mánaða frá því að leigjandi framvísaði reikningnum eða matsgerð lýkur, ef ákvörðun byggingarfulltrúa hefur verið borin undir dómkvadda matsmenn.

■ **37. gr.** Aðilum er frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæðin skal þó jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

■ **38. gr.** Þegar leigufjárhæð er ákvörðuð miðað við fermetrafjöldu hins leigða húsnæðis þá skal tilgreina í leigusamningi á hvaða forsendum stærðarútreikningur þess byggir. Sé það eigi gert og aðila greinir á skal til grundvallar leggja þær forsendur og þá aðferð sem venjulegust er. Getur sá aðili, sem telur á rétt sinn hallað, krafist endurútreiknings á stærðinni og leiðréttinga á leigugjaldinu sem af því leiðir.

□ [Ráðherra]¹⁾ getur með reglugerð sett fyriræli um stærðarútreikninga leiguhúsnæðis sem þá ber að byggja á og miða við nema skýr og ótvíræð samningsákvæði mæli á annan veg.

¹⁾ L. 126/2011, 187. gr.

■ **39. gr.** Áður en afhending hins leigða húsnæðis fer fram er leigusala rétt að krefjast þess að leigjandi setji honum tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslu og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga þessara eða almennum reglum.

■ **40. gr.** Trygging skv. 39. gr. getur verið með einhverjum eftirfarandi hætti:

1. Ábyrgðaryfirlýsing banka eða samsvarandi aðila (bankaábyrgð).

2. Sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri.

3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigjandi kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi.

4. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir. Leigusali má ekki ráðstafa fénu eða taka af því án samþykkis leigjanda nema genginn sé dómur um bótaskyldu leigjanda. Þó er leigusala jafnan heimilt að ráðstafa tryggingarfénu til greiðslu á vangoldinni leigu, bæði á leigutímanum og við lok leigutímans. Tryggingarfé í vörslu leigusala skal vera verðtryggt, en ber ekki vexti. Að leigutíma loknum skal leigusali segja til þess svo fljótt sem verða má hvort hann gerir kröfu í tryggingarfé eða hefur uppi áskilnað um það. Ella skal hann skila leigjanda tryggingarfénu ásamt verðbótum án ástæðulauss dráttar. Leigusala er aldrei heimilt að halda tryggingarfénu í sinni vörslu án þess að gera kröfu í það lengur en í tvo mánuði frá skilum húsnæðisins, sbr. 1. mgr. 64. gr.

5. Önnur trygging en greinir í 1.–4. tölul. sem leigjandi býður fram og leigusali metur gilda og fullnægjandi.

□ Fjárhæð eða hámark tryggingar eða ábyrgðar skv. 1.–3. tölul. og 5. tölul. 1. mgr. fer eftir samkomulagi aðila, en tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. má eigi nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.

□ Leigusali getur valið á milli tryggingarkosta skv. 1. mgr., en leigjanda er þó rétt að hafna því að reiða fram tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr., enda bjóði hann þá fram í staðinn annars konar tryggingu sem að mati leigusala er fullnægjandi.

□ Trygging eða ábyrgð skv. 1.–3. tölul. og 5. tölul. 1. mgr. fellur niður og úr gildi að liðnum tveimur mánuðum frá skilum húsnæðisins nema leigusali hafi gert kröfu, sem undir hana fellur, innan þess tíma, sbr. 1. mgr. 64. gr. Þegar trygging eða ábyrgð er niður fallin samkvæmt þessari málsgrein skal leigusali skila í hendur leigjanda viðskiptabréfum eða öðrum skilríkjum sem hann hefur afhent fyrir tryggingunni og leigjandi hefur lögvarða eða sanngjarna ástæðu fyrir að fá aftur.

□ Þegar trygging er sett skv. 1.–3. tölul. og 5. tölul. 1. mgr. skal leigusali gæta þess að því marki sem eðlilegt og sanngjarnt má telja að gera ábyrgðar- og tryggingaraðilum viðvart um vanefndir leigjanda og önnur þau atriði sem varðað geta hagsmuni þeirra og ábyrgð.

VIII. kafli. Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.

■ **41. gr.** Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda þannig að hvorki fari í bága við hagsmuni hans né leigjanda til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð. Leigusala er þó aldrei heimill aðgangur að hinu leigða húsnæði þegar leigjandi eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki leigjanda.

□ Á sex síðustu mánuðum leigutímabils er leigusala heimilt, sbr. 1. mgr., að sýna hið leigða ákveðinn tíma á dag, þó ekki meira en tvær stundir hverju sinni, væntanlegum kaupendum eða leigjendum, en jafnan skal tilkynna slíka heimsókn með minnst eins sólarhrings fyrirvara. Við slíka sýningu húsnæðisins skal leigjandi eða umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur. Aðilum er þó heimilt að semja sín á milli um aðra tilhögun.

IX. kafli. Sala leiguhúsnæðis, framsal leiguréttar, frameiga o.fl.

■ **42. gr.** Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Leigusala er því heimilt að framselja eignarrétt sinn að hinu leigða húsnæði og þar með réttindi sín og skyldur gagnvart leigjanda samkvæmt lögum þessum og leigusamningi.

□ Við slíkt framsal er hinn upphaflegi leigusali almennt laus mála gagnvart leigjanda og kaupandinn kemur í einu og öllu í hans stað að því leyti.

□ Sé ekki um annað samið yfirtekur kaupandi miðað við umsaminn afhendingardag öll réttindi og tekur á sig allar skyldur seljanda gagnvart leigjandanum.

□ Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin, skyldur hans aukast ekki og réttindi hans minnka ekki.

□ Þegar eigendaskipti að leiguhúsnæði verða við gjaldþrot leigusala eða nauðungarsölu gilda sérreglur samkvæmt gjaldþrotalögum og lögum um nauðungarsölu sem fela í sér undantekningar frá ofangreindum meginreglum.

■ **43. gr.** Þegar leiguhúsnæði er selt skal upphaflegur leigusali tilkynna leigjanda söluna og eigendaskiptin með sannan-

legum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

□ Í þeirri tilkynningu skal greina nafn, heimilisfang og kennitölu hins nýja eiganda, við hvaða tíma eigendaskiptin eru miðuð gagnvart leigjanda, hvernig leigugreiðslum skuli háttað og önnur þau atriði og atvik sem nauðsynlegt er að leigjandi fái vitneskju um.

□ Leigjanda er rétt að greiða leigu og beina öllum erindum, kvörtunum og ákvöðum varðandi hið leigða til upphaflegs leigusala þar til hann hefur fengið tilkynningu um annað skv. 1. og 2. mgr.

■ **44. gr.** Óheimilt er leigjanda að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala, nema annað leiði af ákvæðum þessa kafla.

□ Það telst ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigjandi heimili nákomnum skyldmönnum eða venslamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð leiguhúsnæðisins.

■ **45. gr.** Nú deyr leigjandi áður en leigutíma er lokið og er þá dánarbúi leigjanda heimilt að segja leigusamningi upp með venjulegum fyrirvara enda þótt leigusamningur hafi verið gerður til lengri tíma. Eftirlifandi maka, skyldmönnum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda við andlát hans eða höfðu framfæri af atvinnustarfsemi sem stunduð var í húsnæðinu og vilja taka við leigusamningnum með réttindum og skyldum, er heimilt að ganga inn í leigusamninginn í stað hins látna nema af hendi leigusala séu færðar fram gildar ástæður er mæla því gegn.

■ **46. gr.** Nú flytur leigjandi úr húsnæði sem hann hefur gert leigusamning um og er þá maka hans, sem verið hefur samvistum við hann í húsnæðinu, rétt að halda leigusamningi áfram með sama hætti og segir í 45. gr.

■ **47. gr.** Þegar hjón hafa sameiginlega á leigu íbúðarhúsnæði, en hjúskap þeirra lýkur, skal fara um leiguréttindi eftir ákvæðum hjúskaparlaga.

□ Það hjóna, sem hefur aðallega vegna atvinnu sinnar afnot af atvinnuhúsnæði, skal hafa forgangsrétt til áframhaldandi leigu á því án tillits til þess hvort þeirra undirritaði leigusamning.

□ Um rétt leigusala til að segja upp leigusamningi vegna hjúskaparslita gilda lokaákvæði 45. gr., eftir því sem við á.

■ **48. gr.** Annað hjóna getur ekki, svo bindandi sé, afsalað þeim rétti sem hinu er með ákvæðum þessa kafla áskilinn til yfirtöku á leigusamningi.

■ **49. gr.** Nú deyr leigjandi að atvinnuhúsnæði en dánarbúi hans ákveður að selja atvinnustarfsemi sem þar var stunduð og getur leigusali þá ekki reist uppsögn leigusamnings eða kröfu um breytingu á efni hans á þeim atvikum sérstaklega, enda sé söluverðmæti slíkrar atvinnustarfsemi háð áframhaldandi afnotum af hinu leigða húsnæði og að notkun þess haldist óbreytt áfram. Sama gildir eftir því sem við á ef ástæða fyrir sölu á atvinnustarfsemi er sambúðar- eða hjúskaparslit eða gjaldprot leigjanda.

■ **50. gr.** Þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfs fellur leigusamningur niður án sérstakrar uppsagnar ef leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, er löglega vikið úr starfi vegna brota í því eða vegna þess að fyrir fram umsömdum ráðningartíma er lokið.

X. kafli. Forgangsréttur leigjanda.

■ **51. gr.** Leigjandi íbúðarhúsnæðis skal að umsömdum

leigutíma loknum hafa forgangsrétt til leigu þess, svo fremi sem húsnæðið er falt til áframhaldandi leigu í a.m.k. eitt ár.

□ Forgangsréttur leigjanda gildir ekki:

1. Ef um einstaklingsherbergi er að ræða.

2. Ef hið leigða húsnæði er í sama húsi og leigusali býr í sjálfur.

3. Ef íbúð er leigð með húsgögnum að öllu eða verulegu leyti.

4. Ef leigusali tekur húsnæðið til eigin nota.

5. Ef leigusali ráðstafar eða hyggst ráðstafa húsnæðinu til a.m.k. eins árs til skyldmenna í beinan legg, kjörbarna, fósturbarna, systkina, systkinabarna eða tengdforeldra.

6. Ef leigusali hyggst selja húsnæðið á næstu sex mánuðum eftir lok leigutímans. Sé sala þess fyrirhuguð á þeim tíma eða næstu sex mánuðum þar á eftir er aðilum heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar húsnæðið verður afhent nýjum eiganda. Hyggist nýr eigandi leigja húsnæðið út áfram skal leigjandi eiga forgangsrétt að því, en með þeim sömu takmörkunum og gilda samkvæmt öðrum tölulíðum þessarar málsgreinar.

7. Ef verulegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar, sem gera húsnæðið óíbúðarhæft að mati byggingarfulltrúa um a.m.k. tveggja mánaða skeið, eru fyrirhugaðar á næstu sex mánuðum frá lokum leigutímans.

8. Ef leigjandi er starfsmaður leigusala og honum hefur verið látið hið leigða húsnæði í té vegna starfsins eða í tengslum við það.

9. Ef leigjandi hefur á leigutímanum gerst sekur um vanefndir eða brot sem varðað gátu riftun.

10. Ef leigjandi hefur á annan hátt vanefnt skyldur sínar á þann veg eða sýnt af sér slíka háttsemi að eðlilegt megi telja að leigusali vilji ekki leigja honum áfram eða að veigamiklar ástæður að öðru leyti mæli gegn forgangsrétti hans.

11. Ef sanngjarn mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum mælir gegn forgangsréttinum.

■ **52. gr.** Vilji leigjandi nota sér forgangsrétt skv. 1. mgr. 51. gr. skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

□ Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr. skal hann innan 14 daga frá því að hann fær tilkynningu skv. 1. mgr. gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi. Að öðrum kosti telst hann una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glöggkoma fram í leigusamningi eða uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn.

■ **53. gr.** Þegar samningur er endurnýjaður samkvæmt ákvæðum 51. og 52. gr. skal leigufjárhæðin vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Líkur eru fyrir því að sú leigufjárhæð, sem áður gildi, sé sanngjörn og verður sá sem vefengir það að sýna fram á annað. Aðrir skilmálar, sem settir eru fyrir endurnýjuðum leigusamningi, skulu og gilda svo fremi sem þeir séu ekki ósanngjarnir eða brjóti í bága við góðar venjur í leiguvíðskiptum.

□ Skilmálar endurnýjaðs leigusamnings skulu að öðru leyti vera hinir sömu og í upphaflegum samningi.

■ **54. gr.** Ef leigusali hefur af ásettu ráði, svo sem með málamyndagerningum eða með sviksamlegum hætti, náð til

sín leiguhúsnæði eða orðið til þess að leigjandi glati forgangsrétti sínum þá skal hann bæta leigjanda sannanlegt fjárfjón hans.

□ Bótakröfu skv. 1. mgr. verður leigjandi að setja fram með sannanlegum hætti innan sex mánaða frá því að hann rýmdi húsnæðið. Að öðrum kosti fellur bótaréttur hans niður nema leigusali hafi beitt svikum.

XI. kafli. Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.

■ **55. gr.** Uppsögn ótímabundins leigusamnings er heimil báðum aðilum hans.

□ Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

■ **56. gr.** Uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings skal vera:

1. Einn mánuður af beggja hálfu á einstökum herbergjum, geymsluskúrum og þess háttar húsnæði til hvers sem það er notað.

2. Sex mánuðir af beggja hálfu á íbúðum, en íbúð telst hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu. Hafi leigjandi haft íbúð á leigu lengur en fimm ár skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár.

3. Sex mánuðir af beggja hálfu á atvinnuhúsnæði fyrstu fimm ár leigutímans, níu mánuðir næstu fimm ár og síðan eitt ár eftir tíu ára leigutíma.

■ **57. gr.** Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Leigjandi skal hafa lokið rýmingu og frágangi hins leigða eigi síðar en kl. 13.00 næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk.

□ Þar sem lengd uppsagnarfrests skv. 56. gr. ræðst af leigutíma er miðað við þann tíma sem liðinn er þegar uppsögn er send.

■ **58. gr.** Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

□ Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Þó er heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna sem þá skulu tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrjú mánuðir.

■ **59. gr.** Nú líða tveir mánuðir frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn eða ákvæðum tímabundins leigusamnings, en leigjandi heldur áfram að hagnýta hið leigða húsnæði og getur leigusali þá krafist þess að leigusamningurinn framlengist ótímabundið. Sömu kröfu getur leigjandi einnig gert enda hafi leigusali ekki skorað á hann að rýma húsnæðið eftir að leigutíma var lokið.

XII. kafli. Riftun leigusamnings.

■ **60. gr.** Leigjanda er heimilt að rifta leigusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 17. gr.

2. Ef verulegur dráttur verður á afhendingu húsnæðisins. Beri leigusali ábyrgð á slíkum drætti á leigjandi jafnframt rétt til skaðabóta.

3. Ef húsnæðið spillist svo á leigutímanum af ástæðum sem ekki verða raktar til leigjanda að það nýtist eigi lengur til fyrirhugaðra nota eða teljist heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda.

4. Ef leigusali gerist sekur um ítrekaða, verulega eða svíksamlega vanrækslu á skyldum sínum til að halda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi og framkvæma nauðsynlegar við-

gerðir og viðhald fljótt og vel. Það er skilyrði riftunar samkvæmt þessum tölulíð að leigjandi hafi áður skorað á leigusala að bæta úr vanefndum sínum og gefið honum sanngjarnan frest í því skyni.

5. Ef réttur leigjanda er verulega skertur vegna laga eða annarra opinberra fyrirmæla eða vegna þess að hann fer í bága við kvaðir sem á eigninni hvíla. Leigusali ber og bótaábyrgð á beinu tjóni leigjanda af völdum slíkrar skerðingar ef hann vissi eða mátti um hana vita við gerð leigusamnings og lét hjá líða að gera leigjanda viðvart.

6. Ef eðlilegum afnotum eða heimilisfriði leigjanda er verulega raskað með ónæði og óþægindum vegna verulegra eða ítrekaðra brota annarra þeirra sem afnot hafa af sama húsi, á umgengnis- eða grenndarreglum, enda hafi leigusali þrátt fyrir áskoranir vanrækt skyldur sínar skv. 4. mgr. 31. gr. eða atvik séu að öðru leyti með þeim hætti að eðlilegt sé og sanngjarnt að leigjandi megi rifta leigusamningi. Slík atvik geta t.d. bæði varðað eðli brota og ónæðis og eins að frekari brot og óþægindi séu fyrirsjáanleg og líkleg.

7. Ef leigusali brýtur ítrekað eða verulega gegn rétti leigjanda til að hafa umsamin óskoruð umráð og afnot hins leigða, svo sem með því að hindra eða takmarka afnotin eða með óheimilum aðgangi og umgangi um hið leigða eða ef leigusali gerist sekur um refsivert athæfi gagnvart leigjanda eða fjölskyldu hans.

8. Ef leigusali vanefnir frekar skyldur sínar samkvæmt leigusamningi eða lögum þessum á svo verulegan eða svíksamlegan hátt að riftun af hálfu leigjanda sé eðlileg eða nauðsynleg.

□ Nú neytir leigjandi ekki réttar síns til riftunar skv. 1. mgr. innan tveggja mánaða frá því að honum varð kunnugt um vanefndir leigusala eða leigusali hefur að fullu bætt úr því sem aflaga fór og fellur réttur leigjanda til riftunar þá niður.

□ Um bótarétt leigjanda á hendur leigusala vegna riftunar fer eftir almennum reglum kröfuréttar.

■ **61. gr.** Leigusala er rétt að rifta leigusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef leigjandi greiðir ekki leiguna eða framlag til sameiginlegs kostnaðar skv. V. kafla á réttum gjaldþega og sinnir ekki innan sjö sólarhringa skriflegri áskorun leigusala um greiðslu, enda hafi slík áskorun verið send eftir gjaldþega og leigusali þar tekið fram að hann muni beita riftunarheimild sinni.

2. Ef leigjanda ber að vinna leigugreiðslu af sér að hluta eða öllu leyti og honum verður á stórfelld vanræksla eða gerist sekur um meiri háttar handvömm við starfið.

3. Ef leigjandi nýtir húsnæðið á annan hátt en lög þessi eða leigusamningur mæla fyrir um og landslög leyfa að öðru leyti og lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir skriflega áminningu leigusala.

4. Ef leigjandi framselur leigurétt sinn eða misnotar heimild sína til framleigu á húsnæðinu skv. IX. kafla eða ef framleigjandi gerist sekur um einhverja þá háttsemi sem heimilar leigusala riftun gagnvart upphaflegum leigjanda.

5. Ef leigjandi meinar leigusala eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að hinu leigða húsnæði í bága við ákvæði 18. gr.

6. Ef leigjandi flyst úr húsnæðinu áður en leigutíma er lokið án þess að hafa gert nauðsynlegar ráðstafanir til gæslu og verndar þess.

7. Ef húsnæðið spillist í umsjá leigjanda vegna slæmrar umgengni eða hirduleysis þeirra sem leigjandi ber ábyrgð á

og hann sinnir eigi án tafar kröfu leigusala um úrbætur, sbr. 18. gr.

8. Ef leigjandi vanrækir, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 30. gr., eða gerist sekur um persónulega meingerð gagnvart leigusala eða fjölskyldu hans.

9. Ef leigjandi verslunar- eða veitingahúsnæðis vanrækir, þrátt fyrir aðfinnslur leigusala, skyldu sína til að halda uppi eðlilegri starfsemi og venjubundnum rekstri, sbr. 31. gr.

10. Ef leigjandi vanrækir að öðru leyti en hér að fram- an greinir skyldur sínar samkvæmt leigusamningi eða lögum þessum á svo stórfelldan hátt að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg eða nauðsynleg.

□ Nú neytir leigusali ekki réttar síns til riftunar skv. 1. mgr. innan tveggja mánaða frá því að honum varð kunnugt um vanefndir leigjanda eða leigjandi hefur að fullu bætt úr því er aflaga fór og fellur réttur leigusala til riftunar þá niður. Þetta gildir þó ekki þegar leigjandi hefur vanefnt skyldur sínar með sviksamlegum hætti eða þegar riftunarástæðan er leiguvan- skil, sbr. 1. tölul. 1. mgr.

■ **62. gr.** Nú er leigusamningi rift af einhverri þeirri ástæðu sem talin er í 61. gr. og skal leigjandi þá bæta leigusala það tjón sem leiðir beint af vanefndum hans. Ef leigusamningur var tímabundinn skal leigjandi auk þess greiða bætur sem jafngilda leigu til loka leigutímans, en ella til þess tíma er honum hefði verið rétt að rýma húsnæðið samkvæmt upp- sögn.

□ Leigusali skal þó strax gera nauðsynlegar ráðstafanir til að leigja húsnæðið hið allra fyrsta gegn hæfilegu gjaldi og skulu þær leigutekjur, sem hann þannig hefur eða hefði átt að hafa, koma til frádráttar leigubótum skv. 1. mgr.

XIII. kafli. Skil leiguhúsnæðis.

■ **63. gr.** Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því. Ber leigjandi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsam- innar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru leigjanda sannanlega óviðkomandi.

■ **64. gr.** Bótakröfu sinni á hendur leigjanda verður leigu- sali að lýsa skriflega, eða hafa uppi áskilnað þar að lútandi, innan tveggja mánaða frá skilum húsnæðisins.

□ Hafi slíkir ágallar ekki verið sýnilegir við skil húsnæðis- ins skal þeim lýst með sama hætti innan tveggja mánaða frá því að þeirra varð vart.

□ Sé þessara tímamarka ekki gætt fellur bótaréttur leigusala niður nema leigjandi hafi haft svik í frammi.

■ **65. gr.** Nú koma leigusali og leigjandi sér ekki saman um bótafjárhæð vegna skemmda á hinu leigða húsnæði og skal byggingarfulltrúi þá meta tjónið. Rétt er þó hvorum aðila að krefjast mats dómkvaddra manna á bótafjárhæðinni innan tveggja mánaða frá því að aðila var kunn niðurstaða bygg- ingarfulltrúa.

■ **66. gr.** Leigjanda er heimilt að flytja brott með sér fastar innréttingar og annað þess háttar fylgifé sem hann hefur sjálfur kostað til húsnæðisins, enda komi hann því aftur í upprunalegt ástand, sbr. þó 28. gr.

■ **67. gr.** Hafi leigjandi skipt um læsingar í húsnæðinu ber honum að skila leigusala öllum lykllum að þeim án sérstaks endurgjalds.

■ **68. gr.** Áður en leigjandi flytur úr húsnæðinu skal hann gefa leigusala upp það heimilisfang sem erindi og tilkynn-

ingar, er leigusali getur þurft að koma til hans, þar með talin tilkynning skv. 64. gr., má og skal senda til.

XIV. kafli. Úttekt leiguhúsnæðis.

■ **69. gr.** Úttektir samkvæmt lögum þessum skal byggingarfulltrúi hlutaðeigandi sveitarfélags framkvæma. Þó getur sveitarstjórn falið húsnæðisnefnd eða starfsmanni á hennar vegum þetta verkefni.

□ Sá sem framkvæmir úttektir skal annast störf sín við úttektir af kostgæfni og ætíð gæta fyllsta hlutleysis gagnvart báðum mál aðilum. Hann skal og gæta þagmælsku um einkahagi fólks sem hann kann að fá vitneskju um í starfi sínu.

□ Sveitarstjórn er heimilt að taka gjald fyrir úttektir og vottorð sem byggingarfulltrúi eða annar aðili skv. 1. mgr. lætur í té samkvæmt ákvæðum laga þessara.

■ **70. gr.** Þegar úttekt er gerð á húsnæði í upphafi eða við lok leigutíma skulu aðilar leigusamnings staðgreiða að jöfnu kostnað vegna úttektar.

□ Þegar byggingarfulltrúi er fenginn til aðstoðar af öðrum ástæðum en í 1. mgr. segir skal sá aðili leigusamnings leggja út kostnaðinn sem kvaddi hann til. Að kröfu aðila ákveður byggingarfulltrúi hvort hinn aðilinn skuli greiða þennan kostnað ef hann er bersýnilega valdur að ágreiningsefninu eða að kostnaður skiptist milli aðila teljist þeir báðir eiga sök á deilumálinu.

■ **71. gr.** Skilyrt er aðilum leigusamnings að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil í lok leigutímans ef annar aðilinn krefst þess.

□ Úttektina framkvæmir byggingarfulltrúi að viðstöddum leigusala og leigjanda eða umboðsmönnum þeirra. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu, sem byggingarfulltrúinn leggur til, skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á hinu leigða húsnæði og ástandi þess og getur leigjandi þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta.

□ Á úttektaryfirlýsingu skal staðgreina nákvæmlega hið leigða húsnæði, geta fylgijár, dagsetningar leigusamnings og aðila hans.

■ **72. gr.** Úttektaryfirlýsing skal gerð í þrírítu og skulu aðilar leigusamnings og byggingarfulltrúi undirrita hana og halda einu eintaki hver. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðisins.

□ Aðilar skulu láta byggingarfulltrúa í té afrit af leigusamningi sem hann varðveitir með úttektaryfirlýsingunni.

XV. kafli. Leigumiðlun.

■ **73. gr.** Þeim einum, sem hlotið hafa til þess sérstakt leyfi [ráðherra],¹⁾ er heimilt að reka miðlun með leiguhúsnæði, sem lög þessi taka til, í því skyni að koma á leigusamningi eða annast framleigu eða skipti á leiguhúsnæði. Starfshæiti þess sem rekur leigumiðlun er leigumiðlari.

□ [Ráðherra]¹⁾ gefur út leyfisbréf til leigumiðlara og skal hann greiða fyrir það gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs. Leyfið skal gefið út til fimm ára í senn.

¹⁾ L. 162/2010, 14. gr.

■ **74. gr.** Hver sá, sem uppfyllir eftirgreind skilyrði, getur fengið leyfi [ráðherra]¹⁾ til að reka leigumiðlun, sbr. 1. mgr. 73. gr.:

1. ...²⁾

2. Er lögráða og hefur forræði á búi sínu.

3. Sannar að hann hafi góða þekkingu á húsaleigulöggjöf og annarri löggjöf er máli skiptir og nauðsynlega kunnáttu í bókhaldi samkvæmt ákvæðum í reglugerð sem [ráðherra]¹⁾ setur.

4. Leggur fram tryggingu, sem [ráðherra]¹⁾ ákvæður í reglugerð, fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns sem aðilar leigusamnings kunna að verða fyrir af hans völdum.

□ Heimilt er að synja manni um leyfi þetta ef ákvæði 2. mgr. 68. gr. almennra hegningarlaga eiga við um hann.

□ Birta skal auglýsingu um veitingu leyfis til leigumiðlunar í Lögbirtingablaði. Á sama hátt skal birta auglýsingu um sviptingu leyfis, sbr. 81. gr.

¹⁾ L. 162/2010, 14. gr. ²⁾ L. 77/2011, 11. gr.

■ **75. gr.** Heimilt er samtökum leigusala eða húseigenda, samtökum leigjenda, sveitarstjórnnum svo og félögum eða stofnunum að reka leigumiðlun í eðlilegum tengslum við aðra starfsemi sína, enda lúti leigumiðlun stjórn leigumiðlara skv. 74. gr.

■ **76. gr.** Leigumiðlari skal hafa opna skrifstofu þar sem hann rekur starfsemi sína.

□ Leigumiðlari ber ábyrgð á að leigusamningur sé gerður í samræmi við lög þessi. Honum ber skylda til að upplýsa aðila um réttindi þau og skyldur sem þeir taka á sig með undirritun leigusamningsins, svo og um réttaráhrif hans almennt eftir því sem ástæða er til.

□ Leigumiðlari skal ætíð vanda til gerðar leigusamnings og gæta þess að þar komi fram allar þær upplýsingar sem máli skipta.

□ Óheimilt er leigumiðlara að gerast sjálfur aðili að leigusamningi sem honum er falið að koma á.

■ **77. gr.** Leigumiðlara ber þóknun úr hendi leigusala fyrir að koma á leigusamningi. Þóknun skal vera sanngjörn með tilliti til þeirrar vinnu sem hann lætur í té og þeirra hagsmuna sem um er að tefla.

□ Óheimilt er leigumiðlara að taka þóknun af leigjanda fyrir miðlunina og gerð leigusamnings. Þó er leigumiðlara heimilt að áskilja sér sanngjarna þóknun eða kostnað úr hendi leigjanda ef um er að ræða sérstaka þjónustu í hans þágu. Skal um það semja fyrir fram.

■ **78. gr.** Leigumiðlara er rétt að taka að sér innheimtu og móttöku húsaleigu, eftirlit með umgengni um húsnæðið og framkvæmd viðhalds á því, skiptingu reksturskostnaðar, vörslu tryggingarfjár svo og önnur þau störf í tengslum við framkvæmd leigusamningsins sem aðilar hans, annar eða báðir, fela leigumiðlara að annast fyrir sína hönd.

□ Umboð leigumiðlara til slíkra starfa skal vera skriflegt, vottfest og báðum aðilum leigusamnings fengið afrit af því.

□ Endurgjald til leigumiðlara fyrir þessi störf skal vera sanngjarn og í samræmi við fyrirhöfn hans.

■ **79. gr.** Leigumiðlara er óheimilt að skýra frá því sem hann kemst að í starfi sínu um hagi viðskiptamanna sinna eða þeir hafa trúað honum fyrir.

■ **80. gr.** Leigumiðlari er bókhaldsskyldur samkvæmt lögum um bókhald.

□ Leigumiðlari skal halda skrá um húsnæði það sem honum er falið að leigja út og varðveita eintak af öllum leigusamningum sem hann gerir.

□ Leigumiðlara er skylt að veita [ráðuneytinu]¹⁾ þær upplýsingar um starfsemi leigumiðlunarinnar sem óskað er eftir hverju sinni.

¹⁾ L. 162/2010, 14. gr.

■ **81. gr.** Gerist leigumiðlari sekur í starfi sínu um vanrækslu eða brot gegn ákvæðum laga þessara eða hann missir eitthvert þeirra skilyrða sem sett eru fyrir leyfisveitingu getur [ráðherra]¹⁾ svipt hann leyfi sínu tímabundið eða til loka leyfistímans. Við sviptingu leyfis skal leigumiðlari hætta leigu-

starfsemi sinni. Hlutadeigandi lögreglustjóra ber að veita atbeina sinn til að stöðva starfsemina og innsigla ef þörf krefur.

¹⁾ L. 162/2010, 14. gr.

■ **82. gr.** [Ráðherra]¹⁾ setur í reglugerð²⁾ nánari ákvæði um leigumiðlun, þar á meðal um skilyrði fyrir veitingu leyfis til leigumiðlunar og ákvæði um gjaldtöku er hafa skal til hliðsjónar við ákvörðun þóknunar til leigumiðlara.

¹⁾ L. 162/2010, 14. gr. ²⁾ Rg. 675/1994.

XVI. kafli. Húsnæðisnefndir.

■ **83. gr.** Þar sem húsnæðisnefndir sveitarfélaga eru [skipaðar af sveitarstjórn skv. 13. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál],¹⁾ skulu þær fylgjast með framkvæmd húsaleigumála samkvæmt lögum þessum og afla upplýsinga um þau mál í hlutadeigandi sveitarfélagi eftir því sem kostur er. Þeim ber og að veita aðilum leigusamnings, sem þess óska, leiðbeiningar um ágreiningsefni og leitast við að setta slíkan ágreining.

¹⁾ L. 66/2010, 5. gr.

XVII. kafli. [Kærunefnd húsamála.]¹⁾

¹⁾ L. 66/2010, 3. gr.

■ **84. gr.** [[Ráðherra]¹⁾ skipar þrjá fulltrúa í kærunefnd húsamála til þriggja ára í senn og skulu tveir þeirra vera lögfræðingar og einn verkfræðingur. Húseigendafélagið tilnefni einn fulltrúa og skal hann vera lögfræðingur. Tveir skulu skipaðir án tilnefningar og skal annar þeirra vera verkfræðingur en hinn skal uppfylla skilyrði um embættisgengi héraðsdómara og skal hann jafnframt vera formaður. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti og skal varaformaður uppfylla skilyrði um embættisgengi héraðsdómara. Nefndinni er heimilt að kalla til ráðgjafar og aðstoðar sérfróða aðila telji hún þörf á.

□ Kostnaður við starfsemi kærunefndar húsamála greiðist úr ríkissjóði.²⁾

¹⁾ L. 162/2010, 14. gr. ²⁾ L. 66/2010, 6. gr.

■ **85. gr.** Greini aðila leigusamnings á við gerð og/eða framkvæmd leigusamnings, geta þeir, einn eða fleiri, snúið sér til [kærunefndar húsamála]¹⁾ og óskað eftir álitsergerð um ágreiningsefnið.

□ Erindi til kærunefndar skal vera skriflegt og í því skal skilmerkilega greina hvert sé ágreiningsefnið, hver sé krafa aðila og rökstuðningur fyrir henni.

□ Skal kærunefnd gefa gagnaðila kost á að tjá sig og koma sjónarmiðum sínum og kröfum á framfæri. Skal gefa honum stuttan frest í því skyni. Heimilt er kærunefnd að kalla eftir öllum nauðsynlegum upplýsingum og gögnum og óska umsagnar hlutadeigandi húsnæðisnefndar og annarra er málið snertir gerist þess þörf.

□ Kærunefnd skal láta í té rökstutt álit svo fljótt sem kostur er og jafnan innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni. Ágreiningsefnum verður eigi skotið til annars stjórnvalds.

□ Telji kærunefndin að lög þessi hafi verið brotin og að á rétt aðila sé hallað beinir hún tilmælum til gagnaðila um úrbætur.

□ Aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti.

□ Kærunefndin getur einnig tekið fyrir mál að eigin frumkvæði og eftir tilmælum og ábendingum frá öðrum, svo sem [ráðuneytinu],²⁾ [Íbúðalánasjóði],³⁾ byggingarfulltrúum, leigumiðlurum, Húseigendafélaginu og Leigjendasamtökunum. Í slíkum málum getur nefndin látið frá sér fara álit og gilda um málsmeðferð fyrir mál þessarar greinar eftir því sem við getur átt.

□ [Ráðherra]²⁾ skal með reglugerð⁴⁾ setja nánari ákvæði um erindi til kærnefndar, störf hennar, verkefni, valdsvið, starfsskilyrði o.fl.

¹⁾ L. 66/2010, 3. gr. ²⁾ L. 162/2010, 14. gr. ³⁾ L. 66/2010, 1. gr. ⁴⁾ Rg. 878/2001.

XVIII. kafli. Kynning laganna o.fl.

■ **86. gr.** [Íbúðalánasjóður]¹⁾ skal annast kynningu á lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim.

□ [Íbúðalánasjóður]¹⁾ skal fylgjast með þróun og ástandi húsaleigumarkaðarins í samráði við húsnæðisnefndir sveit-

arfélaga.

□ [Ráðherra]²⁾ getur með reglugerð sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

¹⁾ L. 66/2010, 1. gr. ²⁾ L. 162/2010, 14. gr.

XIX. kafli. Gildistaka.

■ **87. gr.** Lög þessi taka gildi 1. janúar 1995. Þeir samningar, sem gerðir hafa verið fyrir þann tíma, skulu endurskoðaðir til samræmis við ákvæði þessara laga fyrir 1. mars 1995.

□ . . .