

Ed.

67. Frumvarp til laga

[62. mál]

um breyting á lögum nr. 44 1. júní 1979, um húsaleigusamninga.

(Lagt fyrir Alþingi á 106. löggjafarþingi 1983.)

1. gr.

Við 3. mgr. 4. gr. bætist ný setning svohljóðandi:

Dreifingaraðila er heimilt að áskilja sér hæfilega þóknun úr hendi viðtakanda húsaleigusamningseyðublaða.

2. gr.

Í stað orðsins „forleiguréttur“ í 8. gr., 1., 2., 3. og 4. mgr. komi orðið „forgangsréttur.“

Við 4. mgr. 8. gr. bætist ný setning svohljóðandi:

Enda séu í húsinu þrjár íbúðir eða færri.

3. gr.

1. málslíður 10. gr. hljóði þannig:

Ef aðilar hafa vanrækt að gera skriflegan leigumála eða notað óstaðfest eyðublað við gerð hans, teljast aðilar hafa gert ótímabundinn leigumála og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra.

4. gr.

14. gr. hljóði þannig:

Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send leigutaka. Þegar hið leigða er atvinnuhúsnæði eða húsnæði samkv. 13. gr., 1. tl., skal leigutaki hafa lokið rýmingu og frágangi þess eigi síðar en kl. 13.00 næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk.

Þegar hið leigða húsnæði er í íbúð, sbr. 13. gr., 2. tl., skal leigutaki ljúka rýmingu og frágangi þess kl. 13.00 næsta fardag eftir að uppsagnarfrestur er liðinn.

5. gr.

Upphaf 15. gr. breytist og verður þannig:

Fardagar íbúðarhúsnæðis eru

6. gr.

Í stað orðsins „forleiguréttur“ í 16. gr., 2. og 3. mgr., komi orðið „forgangsréttur“.

7. gr.

Við 2. mgr. 37. gr. komi ný setning svohljóðandi:
ef um íbúðarhúsnæði er að ræða.

8. gr.

Á eftir 2. mgr. 51. gr. komi ný málsgrein svohljóðandi:
Nú greiðir leigutaki leigusala samkvæmt samkomulagi þeirra húsaleigu fyrirfram í upphafi leigutímans eða síðar fyrir meira en 3 mánuði og hefur leigutaki þá rétt til leiguafnota í fjórfaldan þann leigutíma sem hann greiðir fyrir með þeim kjörum sem um var samið milli aðila.

9. gr.

1. mgr. 56. gr. hljóði svo:
Óheimilt er leigutaka að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala, nema annað leiði af ákvæðum þessa kafla.
Í 2. mgr. 56. gr. komi orðin „eða framleiga“ næst á eftir orðunum „framsal á leigurétti“.

10. gr.

Á eftir XIII. kafla laganna komi nýr kafli, XIV. kafli er beri yfirskriftina: Könnun bæjarstjórna á fjölda leigjenda o. fl.

Í XIV. kafla eins og hann er þá orðinn komi ný grein, 77. gr. svohljóðandi, en aðrar greinar og kaflaskipti færast aftur sem þessu nemur:

Bæjarstjórnir í öllum kaupstöðum landsins skulu í samvinnu við húsaleigunefndir láta fram fara árlega könnun á fjölda leigjenda í íbúðarhúsnæði og framboð á leiguhúsnæði til íbúðar. Niðurstöður slíkrar könnunar skal senda til félagsmálaráðuneytisins.

11. gr.

1. mgr. 77. gr. hljóði þannig:
Félagsmálaráðuneytið annast kynningu á húsaleigulögum. Kostnaður greiðist úr ríkissjóði. Þó getur ráðherra ákveðið að fela Húsnæðisstofnun ríkisins eða öðrum aðilum þessa kynningu samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð.

12. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Haustið 1980 óskaði félagsmálaráðherra eftir því við nefnd þá, er á sínum tíma samdi frumvarp til laga um húsaleigusamninga, sem síðar varð lögtekið, að hún gerði athugun á reynslunni af lögunum og semdi síðan breytingartillögur um þau ákvæði þeirra sem hún teldi að betur mættu fara. Nefndin hefur lokið þessu starfi sínu og lagði fyrir ráðherra drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um húsaleigusamninga nr. 44/1979. Nefndin var sammála um breytingartillögur sínar en Páll S. Pálsson, hrl., einn nefndarmanna, var þó með sérálit.

Nefndin hagaði störfum sínum að ofangreindu verkefni á þann veg að hafa samband við allar húsaleigunefndir í kaupstöðum landsins, sem kjörnar hafa verið samkvæmt 76. gr. laganna og óskaði eftir álitum þeirra á efni laganna og reynslunni af framkvæmd þeirra. Ennfremur voru nefndunum sendar ýmsar breytingartillögur nefndarmanna og óskað umsagnar um þær. Svör nokkurra nefnda bárust. Auk þess átti nefndin fund með húsaleigunefnd Reykjavíkurborgar og einnig með fulltrúum húsaleigunefnda í Garðabæ, Hafnarfirði, Kópavogi og Seltjarnarnesi. Á fundum þessum var fjallað um reynsluna af lögunum og um það sem betur mætti fara. Yfirleitt voru nefndarmenn sammála um að

setning laganna hefði verið mjög til bóta og reynslan af þeim væri almennt góð. Í bréfi húsaleigunefndar Reykjavíkur, dags. 18.2.1981, segir m. a.:

„Nefndin hefur haldið liðlega 30 fundi. Á fundum sínum hefur nefndin fjallað um skriflegar fyrirspurnir ágreiningsaðila leigumála, veitt leiðbeiningar, skriflega og munnlega, sætt aðila og gert þær formlegar sáttir með aðilum, þrátt fyrir óvissu um lögmæti slíkra sáttar fyrir dómstólum. Auk þess hafa nefndarmenn svarað ótölulegum fyrirspurnum símleidis. Má hiklaust fullyrða að starf nefndarinnar hefur haft ótvírætt gildi til lausnar ágreiningsefna aðila leigumála og að tekist hafi að koma í veg fyrir þrætur manna og málaferli. Það er mat nefndarinnar, að húsaleigunefndir séu mjög nauðsynlegar en sakir skorts á kynningu og efni laganna hafi starf þeirra orðið minna en ella“.

Frá ýmsum húsaleigunefndum komu beinar ábendingar um ágreiningsefni sem vert væri að taka til athugunar og víða lagt mat á breytingartillögur þær sem nefnd sú, sem frumvarpið samdi, sendi einstöku húsaleigunefndum.

Þegar félagsmálaráðuneytinu hafði borist tillaga nefndarinnar um endurskoðun á lögnum var málefnið tekið til frekari úrvinnslu í félagsmálaráðuneytinu og m. a. leitað til Leigjendasamtakanna um væntanlegar lagabreytingar. Niðurstaða þeirrar vinnu er frumvarp þetta um breytingu á lögum nr. 44/1979 um húsaleigusamninga.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að þeim aðilum, sem skylt er að dreifa húsaleigusamningseyðublöðum, verði heimilað að taka gjald fyrir dreifinguna.

Um 2. gr.

Í lögnum er hugtakið forleiguréttur notað í nokkuð annarri merkingu en venjulegt er í lagamáli. Til að ekki leiði til misskilnings þykir rétt að breyta þessari orðanotkun og nota orðið forgangsréttur í staðinn, enda þykir það bæði réttara og nákvæmara. Ekki fylgir breytingu þessari nein efnisbreyting á 8. gr. laganna. Þá er lagt til að þrengd verði heimild húseiganda skv. 8. gr. 4. mgr. þannig að hún eigi því aðeins við, að um hús með 3 íbúðum eða færri sé að ræða.

Um 3. gr.

Meðal yfirlýstra markmiða með frumvarpi til laga um húsaleigusamninga var að skapa meiri festu í samskiptum leigusala og leigutaka, að vinna gegn tímabundnum leigusamningum, þ. e. leigusamningum til ákveðins tíma, sem lýkur án uppsagnar, og að vinna gegn óhóflegum fyrirframgreiðslum húsaleigu. Með ákvæðum í 10. gr. frumvarpsins var ætlunin að auka festu í samskiptum aðila með ákvæði þess efnis að öll ákvæði laganna giltu um réttarsamband aðila, sem annaðhvort vanræktu að gera skriflegan leigumála eða notuðu óstaðfest eyðublöð við gerð hans. Í ágreiningsmáli, sem úrskurðað var í Fógetarétti Reykjavíkur 21. október 1980, höfðu aðilar notað óstaðfest eyðublað undir tímabundinn leigusamning um íbúð. Ákvæðið um tímabindinguna var talið bindandi fyrir leigutaka með þeim rökum að ákvæði laganna giltu um réttarsamband aðila, en ekki samninginn, ef lögin og samninginn greindi á. Var því talið að ákvæði leigusamningsins um leigutíma röskuðust ekki og ekki var heldur talið að það skipti máli, að leigutaki hafði greitt ársleigu fyrirfram fyrir tímabilið 1. október 1979 til 1. október 1980, þrátt fyrir ákvæði 51. gr. laganna, sem banna slíkar fyrirframgreiðslur.

Lagt er til að sú breyting verði gerð á 10. gr. að enginn vafi leiki á því, að með aðilum sem ekki nota staðfest samningseyðublað telst hafa stofnast ótímabundinn leigusamningur sem lýtur reglum laganna í hvívetna. Leið sú sem valin er kann að virðast nokkuð ströng gagnvart leigusala við fyrstu sýn, en við nánari athugun verður ekki séð að svo sé. Ætla verður að leigusalar, sem hyggjast gera svo mikilvægan gerning sem húsaleigusamning, afli sér

upplýsinga um helstu réttarreglur á því sviði. Við slíka upplýsingaöflun kemur strax í ljós sú meginregla að gera skuli húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði á staðfest eyðublað. Á hinu staðfesta eyðublaði er að finna nægar leiðbeiningar fyrir báða aðila.

Um 4. og 5. gr.

Fram hefur komið sú gagnrýni, að ekki kæmi nægilega skýrt fram í III. kafla laganna, að einungis uppsagnarfrestur á íbúðum miðast við fardagana 1. júní eða 1. október, en uppsagnarfrestur á einstökum herbergjum, geymsluskúrum og þessháttar húsnæði skv. 1. tl. 13. gr. væri aðeins einn mánuður miðað við mánaðamót án tillits til fardaga og sömuleiðis væri uppsagnarfrestur á atvinnuhúsnæði ótengdur fardögum.

Til að taka af öll tvímæli eru gerðar tillögur um skýrara orðalag á 14. gr. 1. mgr. og 15. gr. laganna.

Um 6. gr.

Um skýringar vísast til skýringa við 2. gr.

Um 7. gr.

Lagt er til að reglan um að húseigandi skuli einn bera áhættuna af tjóni, sem húseigandatrygging nær til, skuli einungis eiga við um leigumála um íbúðarhúsnæði. Um annað húsnæði gildi því samningsfrelsi að þessu leyti, þar sem almennt má búast við meira jafnræði milli aðila samnings um annað húsnæði, þ. e. atvinnuhúsnæði.

Um 8. gr.

Lagt er til að kveðið verði með ótvíræðum hætti á um það í lögnum að leigusali, sem krefur leigutaka um meiri fyrirframgreiðslu húsaleigu en sem nemur þriggja mánaða leigu, verði að vera við því búinn að leigutaki notfæri sér þann rétt að sitja í hinu leigða í fjórfaldan þann tíma sem hann greiddi fyrir. Eina heimildin til að semja um meiri fyrirframgreiðslu en nemur þriggja mánaða leigu er í upphafi en þá má leigusali áskilja sér greiðslu á húsaleigu í fjórðung þess lágmarkstíma, sem samningurinn gildir um. Sé gerður samningur til tveggja ára má leigutaki áskilja sér fyrirframgreiðslu í 6 mánuði í einu, en eftir það einungis í 3 mánuði fyrirfram í senn.

Í úrskurði Fógetaréttar Reykjavíkur 21. október 1980, sem getið er í athugasemdum við 5. gr. hér að framan, var talið að við broti gegn ákvæði 51. gr. 1. mgr. lægju einungis hugsanleg refsivíðurlög, en leigutaki gæti ekki byggt neinn rétt á slíku broti. Með breytingartillögu þessari er því lagt til að réttur leigutaka verði gerður ótvíræður að þessu leyti.

Um 9. gr.

Lagt er til að greinin orðist svo að leigutaka sé óheimilt bæði að framselja leigurétt sinn og framleigja leiguhúsnæði. Með framleigu er átt við það er leigutaki gerir samning við aðila um að leigja honum hluta eða allt húsnæðið. Ber þá hinn nýi leigjandi ábyrgð gagnvart upphaflegum leigutaka, sem ber áfram ábyrgð gagnvart leigusalanum. Við framsal leiguréttar er hins vegar ætlunin að hinn nýi leigutaki komi í stað upphaflega leigutakans gagnvart leigusala.

Um 10. gr.

Hér er lagt til að bæjarstjórnnum í öllum kaupstöðum landsins verði lögð á herðar sú skylda í samvinnu við viðkomandi húsaleigunefndir á staðnum, að láta fram fara árlega könnun á þeim fjölda leigjenda sem í sveitarfélaginu búa og hversu mikið framboð er af leiguhúsnæði til íbúðar fyrir almenning. Er þetta gert til þess að fá árlega glögga heildarsýn yfir framboð leiguhúsnæðis til íbúðar á íslenskum leigumarkaði og ætti það að auðvelda alla stefnumótun í þessu efni og upplýsa eins vel og unnt er bæði þörf og framboð á leigumarkaði.

Um 11. gr.

Í gildandi lögum er gert ráð fyrir því í 77. gr. að félagsmálaráðuneytið skuli kynna almenningi efni þessara laga og kostnaður greiðist úr ríkissjóði. Gert er ráð fyrir því einnig að ráðherra hafi heimild til að setja í reglugerð nánar um framkvæmd laganna og þar á meðal þessa ákvæðis.

Að undanfögnu hefur lítið verið gert til þess að kynna lögin og það litla sem gert hefur verið hafa Leigjendasamtökin séð um fyrir hönd félagsmálaráðuneytisins og notið fjárstuðnings ríkisins til þess. Félagsmálaráðherra hefur beint þeim tilmælum til Húsnæðisstofnunar ríkisins að stofnunin sæi um kynningu á lögnum og munu þau tilmæli ráðherrans vera til afgreiðslu hjá stofnuninni og e. t. v. eitthvað í undirbúningi. Rétt þótti að gera ráð fyrir því í frumvarpi þessu að félagsmálaráðuneytið bæri eftir sem áður ábyrgð á kynningu á húsaleigulögnum en hins vegar væri það sett á vald ráðherra að fela Húsnæðisstofnun ríkisins eða öðrum aðila þessa kynningu og yrði ákveðið um slíkt í reglugerð síðar ef nauðsyn þætti.