

Nd.

456. Nefndarálit

um frv. til l. um viðauka við l. nr. 91 14. maí 1940, um húsaleigu.

Frá allsherjarnefnd.

Allsherjarnefnd hefur tekið mál þetta til ýtarlegrar athugunar. Stjórn fasteigna-eigendafélags Reykjavíkur hefur sent nefndinni frv. til laga um breyting á húsaleigulögum, og er frv. hennar, ásamt bréfi stjórnarinnar, prentað sem fylgiskjal hér á eftir. Nefndin sendi frv. til húsaleigunefndar til umsagnar, og er svar þeirrar nefndar einnig prentað hér á eftir.

Allsherjarnefnd getur ekki fallizt á að leyfa hækkun á húsaleigu almennt, enda má gera ráð fyrir, að hækkun húsaleigunnar yrði þá óhæfilega ör, a. m. k. í Reykjavík, bæði vegna mikils aðflutnings fólks til hæjarins og eins vegna þess, hve fá ný íbúðarhús eru nú byggð. Hins vegar getur nefndin fallizt á, að eðlilegt sé að leyfa hindrunarlaust hækkun húsaleigunnar í samræmi við hækkun viðhaldskostnaðar almennt. Nefndin hefur fengið upplýsingar um það, að viðhaldskostnaður muni hafa hækkað um allt að 100% frá því fyrir stríð. Er eðlilegt, að húseigendur fái hækkun húsaleigu sem svarar hækkun þessa viðhaldskostnaðar. Þar eð jafnframt er vitað, að viðhaldskostnaður húsa er breytilegur og fylgir ekki almennri vísitölu, telur nefndin rétt, að kauplagsnefnd, með aðstoð hagstofunnar, reikni út, hve mikið viðhaldskostnaður húsa nú almennt er hærri en fyrir stríð, og gefi út vísitölu tvisvar á ári, 14. maí og 1. okt., og sé húseigendum heimilt að hækka húsaleigu í samræmi við það. Ógerlegt væri að reikna út viðhaldskostnað hvers einstaks húss. Er því eðlilegast, að lögð sé til grundvallar almenn jafnaðarvísitala, og sé hækkun húsaleigu bundin við hana, jafnt fyrir alla. Er þá gengið út frá, að kauplagsnefnd leggi til grundvallar almennan viðhaldskostnað eins og hann var 4. apríl 1939.

Húseigendur og leigutakar eiga réttmæta kröfu til þess að fá úrlausn þeirra mála, er þeir leggja fyrir húsaleigunefnd, án tafar eða án óþarfa dráttar. Vill nefndin því mæla með því, að sett séu ákvæði um það, að húsaleigunefnd sé skyld til að afgreiða mál þau, er fyrir hana koma, innan 14 daga frá því hún fékk málið til afgreiðslu eða það var lagt undir úrskurð.

Nefndin vill, í samræmi við framanritað, mæla með því, að frv., sem er samhlj. bráðabirgðal., er út hafa verið gefin, verði samþykkt með eftirfarandi

BREYTINGUM.

1. Við 1. gr.

a. Á undan greininni komi ný grein, er verður 1. gr., svo hljóðandi:

1. gr. laganna orðist þannig:

Óheimilt er að hækka húsaleigu eftir húsnæði frá því, sem goldið og umsamið var hinn 14. maí 1940, nema sem svarar auknum almennum viðhaldskostnaði, og þá samkvæmt vísitölu, er kauplagsnefnd ákveður með aðstoð hagstofunnar. Vísitalan, miðuð við almennan viðhaldskostnað eins og hann var 4. apríl 1939, skal reiknuð út tvisvar á ári, 14. maí og 1. okt., og gildir til næsta flutningsdags.

Enn fremur er heimilt að hækka eftir mati leigu eftir húsnæði sökum verðhækkunar á eldsneyti, sem innifalið er í leigunni, vaxta- og skattahækkunar af fasteignum og annars þess háttar, svo og húsnæði, sem af sérstökum ástæðum hefur verið leigt lægra en sambærilegt húsnæði á þeim stað (kaupstað, kauptúni eða sveit). Verði hækkun metin á leigu, kemur hún til framkvæmda 14. maí eða 1. október.

Lög þessi taka ekki til leigu á einstökum herbergjum, sem leigutaki eða húseigandi leigir einhleypum út frá íbúð sinni.

- b. Á eftir greininni, sem verður 2. gr., komi ný grein, sem verður 3. gr., svo hljóðandi:

Við 3. gr. laganna, sem verður 5. gr., bætist ný málsg.:

Skytt skal nefndinni, að viðlögðum dagsektum, að hafa lokið við afgreiðslu eða kveðið upp úrskurð um ágreiningsatriði, sem til nefndarinnar er skotið, innan 14 daga frá því málið var afhent nefndinni til afgreiðslu eða það lagt undir úrskurð hennar.

2. Fyrirsögn frv. verði:

Frumvarp til laga um breyting á lögum nr. 91 frá 14. maí 1940, um húsaleigu.

Alþingi, 10. maí 1941.

Bergur Jónsson, form.	Vilm. Jónsson, fundaskr.	Garðar Þorsteinsson, frsm.
Jóh. G. Möller.	Gisli Guðmundsson.	

Fylgiskjal I.

FASTEIGNAEIÐGENDAFÉLAG REYKJAVÍKUR

Reykjavík, 18. febrúar 1941.

Hjálagt leyfum við okkur að senda háttvirtri allsherjarnefnd neðri deildar Alþingis drög að frumvarpi til breytingar á núgildandi húsaleigulögum, ásamt stuttri greinargerð félagsstjórnarinnar til rökstuðnings þar greindum breytingartillögum, — hvort tveggja tvíritað, — með tilmælum um, að nefndin beri fram nefnt frumvarp á yfirstandandi Alþingi og stuðli að framgangi þess þar.

Jafnframt óskar stjórnin þess að fá að ræða við nefndina hið allra fyrsta til að kynna henni frekar sjónarmið félagsstjórnarinnar í nefndu máli.

Virðingarfyllst

Gunnar Þorsteinsson, p. t. form.	Sv. Sæmundsson, p. t. ritari.
-------------------------------------	----------------------------------

Til allsherjarnefndar neðri deildar Alþingis.

Fylgiskjal II.

Frumvarp til laga um breyting á lögum nr. 90 frá 1940, um húsaleigu.

1. gr.

Í stað 1. gr. laganna komi ný grein, svo hljóðandi:

Óheimilt er að hækka leigu eftir leiguíbúðir frá því, sem goldið og umsamið var 4. apríl 1939, nema gert hafi verið eða sé samkvæmt heimild húsaleigunefndar, eða heimilað sé í lögum þessum.

Hagstofu Íslands skal falið að semja svo nefnda húsaleiguvísitölu, þar sem tekið sé tillit til þeirrar hækkunar, sem orðið hefur og verður frá gildistöku gengislaganna 4. apríl 1939 á venjulegum viðhaldskostnaði, hækkun á opinberum sköttum, bankaútlánsvöxtum og ahnenni vísitölu. Sé vísitala þessi reiknuð út tvisvar á ári, í marz og ágúst, og hækki húsaleiga samkv. henni 14. maí og 1. okt. ár hvert, í fyrsta skipti 14. maí 1941.

Nú reynist húsaleiguvísitalan lægri en þriðjungur af vísitölu kauplagsnefndar, og skal þó heimilt að hækka húsaleiguna um þann hundraðshluta, sem nemur þriðjungu af vísitölu kauplagsnefndar.

Hafi leiguíbúð verið leigð lægra 4. apríl 1939 en sambærileg íbúð á þeim stað

(kaupstað, kaupþúni eða sveit), skal húsaleigunefnd heimilt að meta hæfilega hækkun á grunnleigunni.

Lög þessi taka ekki til leigu á einstökum herbergjum, sem húseigandi leigir út, eða leigutaki frá íbúð sinni.

2. gr.

Á eftir orðunum „tveir skipaðir af ríkisstjórninni“ í fyrri málsg. 3. gr. laganna komi: annar samkv. tilnefningu Alþýðusambands Íslands, en hinn samkv. tilnefningu Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur.

Á eftir setningunni, sem endar á orðunum „upplýsinga um ágreiningsatriði“ komi ný setning, svo hljóðandi:

Skýlt skal nefndinni að hafa lokið við afgreiðslu eða úrskurðun ágreiningsatriða, sem til nefndarinnar er skotið, innan 14 daga. Dragist afgreiðsla eða úrskurður ágreiningsatriða, sem til nefndarinnar er skotið, fram yfir þann tíma, skal nefndinni skýlt að réttlæta þann drátt.

Við lok greinarinnar komi ný málsgrein, svo hljóðandi:

Í Reykjavík skal skipa yfirhúsaleigunefnd. Skulu eiga sæti í nefndinni 5 menn, fjórir skipaðir af ríkisstjórninni, 2 samkv. tilnefningu Alþýðusambands Íslands, en 2 samkv. tilnefningu Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur. Loks skipar hæstiréttur þann fimmta, og er hann formaður nefndarinnar.

Til yfirhúsaleigunefndar má áfrýja öllum álitserðum og úrskurðum húsaleigunefndar Reykjavíkur og þeirra nefnda utan Reykjavíkur, sem gegna þeim störfum, sem með húsaleigulögum eru lögð undir húsaleigunefnd Reykjavíkur. Skal nefndin ljúka afgreiðslu eða úrskurðun þeirra mála, sem til hennar verður skotið, svo fljótt sem frekustu föng eru á, og eigi síðar en þrem vikum eftir að nefndinni barst málið í hendur, nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi, enda sé þeirra getið í úrskurðum, til réttlætunar drættinum.

Greinargerð

fyrir frumvarpi til breytingar á lögum nr. 90 frá 1940, um húsaleigu.

Við 1. gr. Fyrirhuguð breyting á 1. gr. núgildandi húsaleigulaga er mjög smávægileg. Fyrsta breytingin er sú, að leigugjaldi fyrir íbúðir aðeins eru settar sérstakar skorður í lögum. Hins vegar er gert ráð fyrir, að leigusalar að öðru húsnæði, svo sem skrifstofuplássi, verzlunar- og geymsluplássi, haldi áfram óskertu samningsfrelsi um leigugjald fyrir slíkt húsnæði. Sá var og háttur hafður á um þess konar húsnæði eftir eldri húsaleigulögum (l. nr. 14 frá 14. maí 1917), og mun ætlunin ekki hafa verið sú, að núgildandi húsaleigulög væru í þessu tilliti víðtækari en hin illræmdu lög frá 1917, þó að samkv. orðanna hljóðan lögin hins vegar nái til hvers konar húsnæðis. Aðaltilgangur laganna og grundvöllur að setningu þeirra var sagður vera sá, að varna óhæfilegri hækkun á leigugjaldi eftir íbúðir. Verður ekki séð, að sá tilgangur laganna raskist að neinu leyti, þó að leigusölum sé heimilað samningsfrelsi um leigugjald fyrir allt annað húsnæði en íbúðir, svo sem var eftir eldri húsaleigulögum frá 1917, eins og áður hefur verið bent á.

Eins og kunnugt er, var húsaleiguhækkun fyrst hönnuð með setningu gengislaganna frá 4. apríl 1939, en við gildistöku þeirra laga hækkaði þegar nokkuð verðlag á byggingarefni og von bráðar einnig á vinnu. Þó varð hækkun, jafnt á flestum vörum sem vinnu, fyrst veruleg eftir upphaf yfirstandandi ófriðar og vitanlega því meiri sem lengra leið á hann. Nú mun og svo komið, að viðhaldskostnaður húsa hefur hækkað um minnst 100% frá gildistöku gengislaganna til þessa tíma. Þá er það og kunnara en frá þurfi að skýra, að allt verðlag hefur farið stórhækkandi á síðustu tímum. Þar með hefur að sjálfsgöðu allur framfærslukostnaður stórhækkað. Það sýnir gleggst vísitala kauplagsnefndar, sem mun nú vera orðin 46%. Þegar tekið er tillit til þess, að mjög margir húseigendur hafa engar aðrar tekjur en húsaleigutekjur, sér og sínum til framfærslu, og að vel flestir þeirra verða að byggja afkomu sína og

sinna að meira eða minna leyti á húsaleigutekjum, virðist ekki aðeins sanngjarnt og réttlátt, heldur beinlínis nauðsynlegt, jafnt frá sjónarmiði einstaklingsins sem og ekki síður frá sjónarmiði þjóðarheildarinnar, að heimila húseigendum að hækka húsaleigu samkvæmt eða í hlutfalli við vaxandi dýrtið. Má í því sambandi benda á, að t. d. viðhaldskostnaður húsa, sem mun nema um 15% af leigutekjum, hefur hækkað um minnst 100% frá gildistöku gengislaganna.

Það er fyrirsjáanlegt, að verði ekki heimiluð a. m. k. 15% hækkun á núgildandi húsaleigu, hlýtur húseigendur almennt að skorta fjárhagslega getu til nauðsynlegs viðhalds á húsum sínum. Nauðsyn fullnægju þessarar kröfu, þ. e. hæfilegs árlegs viðhalds, er ekki aðeins réttlætt með hagsmuni húseigandans fyrir augum, heldur og með tilliti til og með hagsmuni fjölmargra annarra aðila fyrir augum. Leigutakinn krefst hæfilegs viðhalds á leiguíbúð sinni, enda er honum það í sumum tilfellum nauðsynlegt af ýmsum ástæðum. Iðnaðarmaðurinn þarfnast vinnunnar, sem af viðhaldinu leiðir (sem skiptir hundruðum þúsunda króna árlega á venjulegum tímum aðeins). Loks er það hagsmunamál alþjóðar, að húseignum sé haldið hæfilega við, svo að þær sem þjóðarverðmæti rýrni ekki um skör fram vegna viðhaldsskorts.

Hitt sjónarmiðið virðist ekki síður eðlilegt og sjálfsagt, að húsaleigan, sem í mörgum tilfellum er eini framfærslueyrir húseigandans og í öllum tilfellum hluti af honum, hækki samkv. eða í hlutfalli við vaxandi dýrtið. Það er deginum ljósara, að húseigendur geta ekki — einir allra þegna þjóðfélagsins —, verið afskiptir þeim sjálfsgæða rétti í lýðfrjálsu landi að mega notfæra sér eignir sínar til eðlilegrar og sanngjarnrar afraksturshækkunar. Bóndinn má hækka afurðir sínar, svo sem sjálfsagt er og nauðsynlegt vegna verðbólgunnar. Sjómaðurinn má af sömu ástæðu hækka aflafeng sinn. Verkamaðurinn fær fulla verðuppbót á kaup sitt, svo sem verðugt er. Skrifstofumaðurinn og yfirleitt allir aðrir launþegar fá sama rétt. Hvaða réttlæti er í því að meina húseigendum um sama rétt og allir aðrir þegnar landsins hafa?

Í þessu sambandi er rétt að benda á það, að bann gegn hækkun húsaleigunnar er lögfest, samtímis því að húseigendur eru sviptir ráðstöfunarrétti yfir eignum sínum.

Þá má benda á, að yfirleitt virðast allir, einnig fjölmargir leigutakar, vera á einu máli um það, að ósanngjarnt sé og óréttlætanlegt, að húseigendum sé ekki heimilt að hækka húsaleiguna.

Að lokum má benda á það, að hannið gegn húsaleiguhækkuninni var á sínum tíma réttlætt með því, að leigutökum væri vegna atvinnuleysis og illrar afkomu yfirleitt um megn að greiða hærri leigu en þá væri greidd, og einnig var á það bent jafnframt, að rammur skorður yrðu reistar við hvers konar verðhækkun, eftir því sem frekustu föng yrðu á, einkum yrði þess gætt, að framleiðsluvörur landsmanna hækkuðu ekki, eða mjög óverulega, í verði. Nú er raunin ólýgnust um þessi atriði, og getur hver og einn dæmt hér um.

Við 2. gr. Hér er farið fram á þá breyting á 3. gr. laganna, að hagsmunafélag húseigenda fái að tilnefna einn mann af þremur í húsaleigunefnd Reykjavíkur. Með tilliti til þess, að til nefndarinnar fara oft mjög mikilsverð mál varðandi réttindi og verðmæti húseigenda, er það eðlileg sanngirniskrafa af hálfu húseigenda, að þeir fái að tilnefna einn mann í nefndina. Húseigendum er yfirleitt torskilin ástæðan fyrir eða réttlæting á því að fá ekki fulltrúa í nefndina til þess að fylgjast með starfi hennar og taka þátt í afgreiðslu og úrskurðun þeirra mála, sem til nefndarinnar er skotið, og yfirleitt að gæta hagsmuna húseigenda í hvívetna, eftir því sem ástæður leyfa og rök standa til hverju sinni. Myndi slík skipulagsbreyting vafalaust verða til stórbóta og báðum aðilum — húseigendum og húsaleigunefnd — til farsældar.

Mjög hefur þótt við brenna, að dráttur væri á afgreiðslu allri hjá nefndinni. Hefur jafnvel komið fyrir, að afgreiðsla á aðkallandi máli hefur dregizt í 3 mánuði. Er slíkur dráttur mjög bagalegur húseigendum og getur valdið þeim fjárhagslegu tjóni. Er því einsýnt, að úr verður að hætta, og þá með því að setja nefndinni ákveð-

inn tíma til að hafa lokið þessum störfum. Teljum við ófært, að lengur dregist en 3 vikur að afgreiða þau mál, sem skotið er til nefndarinnar.

Nokkur brögð hafa orðið að því, að húseigendur telja sig ekki hafa náð rétti sínum með úrskurðum nefndarinnar. Eina leiðin til að bæta úr þessu er að opna húseigendum (og leigutökum) heimild til að skjóta úrskurðum nefndarinnar til æðra úrskurðarvalds, nokkurs konar yfirhúsaleigunefndar. Það ræður af líkindum, að áfrýjunarmöguleikinn einn hlýtur að skapa deiluatridunum aukið öryggi um réttlátari úrlausn deilumálsins. Það virðist bæði óverjandi og óviðunandi, að úrskurður húsaleigunefndar — en á honum getur heinlínis oltið fjárhagsleg tilvera húseigenda — skuli vera fullnaðarúrskurður í öllum deilumálum húseigenda og leigutaka.

Þegar þess er gætt, að í öllum almennum deilumálum — hversu lítilfjörleg sem þau eru — er þegnum heimilaður aðgangur að 2 eða 3 dómstigum, er sú takmörkun á rétti húseigenda, sem felst í ákvæðum núgildandi húsaleigulaga í þessu efni, of augljóst misrétti til þess að ekki ætti að fást auðveldlega lagfæring þar á.

Reykjavík, 18. febrúar 1941.

Virðingarfyllst

F. h. stjórnar Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur

Gunnar Þorsteinsson, Sv. Sæmundsson,
p. t. formaður. p. t. ritari.

Til allsherjarnefndar neðri deildar Alþingis.

Fylgiskjal III.

HÚSALEIGUNEFNDIN

Reykjavík, 9. maí 1941.

Með bréfi, dags. 18. f. m., hafið þér sent Húsaleigunefnd til umsagnar drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum nr. 91 frá 14. maí 1940, um húsaleigu, er yður hefur borizt frá Fasteignaeigendafélagi Reykjavíkur.

Vegna mikilla anna um þessar mundir hefur nefndinni eigi unnizt tími til að svara bréfi yðar fyrr en nú.

Er ákvæðið um bann við hækkun húsaleigu var upphaflega sett í lögum um gengisskráningu o. fl. frá 4. apríl 1939, var það einn liður í þeim ráðstöfunum, er þá samtímis voru gerðar í því skyni, að gengisbreytingin hefði tilætluð áhrif. Var þá engin húsnaðisekla hér í bænum. Nú er viðhorfið mjög breytt að þessu leyti. Hér er orðin mjög alvarleg húsnaðisekla, og sennilega ekki enn komið í mesta öngþveitið í þessum efnunum. Ástæðurnar til þessa eru þær, að svo að segja ekkert hefur verið byggt síðustu 2 árin, en fólkinu í bænum hefur fjölgað mjög ört. Þá hefur brezka setuliðið tekið mikið af húsnaði til afnota.

Að þessu athuguðu telur Húsaleigunefnd ekki tiltækilegt að breyta húsaleigulögum á nokkurn þann hátt, er stuðla kynni að því, að fjölskylduíbúðir yrðu teknar til annars konar notkunar. Virðast Húsaleigunefnd tvær breytingar-tillögur í frumvarpi Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur frá núgildandi laga-ákvæðum ganga í þessa átt. Önnur er sú, að lögum skuli aðeins ná til „leigu-íbúða“, í stað „húsnaðis“, og hin, að undanþegin verði lögum „einstök herbergi, er húseigandi leigir út“, í stað „einstök herbergi, er húseigandi leigir einhleypum út frá íbúð sinni“. Virðist einsætt, að hvorar tveggja þessar breytingar, ef á kæmust, mundu hafa það í för með sér, að ásókn yrði um það að breyta um notkun húsnaðis, þann veg, að það félli ekki undir húsaleigulögum. Þetta mundi hafa í för með sér, að leiguíbúðum fækkaði frá því, sem nú er, en mestur hörgull er einmitt á þess konar húsnaði.

Húsaleigunefnd telur sanngjarnt og vill mæla með því, að leyft sé að hækka án sérstaks mats í hvert skipti húsaleigu þá, sem goldin og umsamin var 4. apríl 1939, eftir sérstakri vísitölu, er reiknuð sé út af Hagstofu Íslands eða öðrum þar til bærum aðila, og sé vísitalan miðuð við þá hækkun, er orðið hefur frá þeim tíma, eða verða kann, á viðhaldskostnaði húseigna, opinberum sköttum, vöxtum og öðrum kostnaði við rekstur húseigna. En meiri hluti nefndarinnar álitur, að nauðsyn beri til að setja í löginn ákvæði um það, að leiguhækkun sé óheimil, nema skriflegir samningar séu gerðir og þeir lagðir fyrir Húsaleigunefnd til samþykktar, ásamt sönnunum fyrir því, hver leigan hafi verið 4. apríl 1939, svo að hægt sé að fylgjast með því, hverju hækkunin nemur á hverjum tíma. Eftir núgildandi ákvæðum er eingöngu heimil húsaleiguhækkun eftir mati Húsaleigunefndar, en henni mundi vera ókleift, nema með mjög auknu starfsliði og kostnaði, að komast yfir að meta leiguhúsnæði, ef til vill svo þúsundum skiptir, en til slíks gæti komið, ef almennar hækkunarkröfur kæmu fram.

Nefndin telur sig ekki geta mælt með því, að tillit skuli tekið til almennrar dýrtíðarvísitölu við útreikning húsaleiguvísitölunnar. Ef svo væri gert, yrði niðurstaðan hringekja milli hækkunar á húsaleigu og almennrar verðhækkunar.

Þá telur nefndin, að breyting sú, sem frumvarpið gerir ráð fyrir á því, hvernig Húsaleigunefnd skuli skipuð, muni ekki til bóta. Fyrst ber á það að líta, að hér í bænum er enginn félagsskapur leigutaka, hliðstæður Fasteigna-eigendafélagi Reykjavíkur. Enn fremur verður að telja, að nokkur trygging sé fyrir því, eins og skipun nefndarinnar er nú fyrir komið, að einstakir nefndarmenn telji sig ekki málsvara annars hvors aðila, heldur að þeim beri að líta hlutlaust á málin.

Um önnur ákvæði frumvarpsins telur nefndin ekki ástæðu til að láta uppi álit sitt.

Annað eintak frumvarpsins ásamt greinargerð fyrir því, er bréfi yðar fylgdu, endursendast hér með.

Virðingarfyllst
Ísleifur Árnason.

Til allsherjarnefndar neðri deildar Alþingis.