

Nd.

489. Frumvarp til laga

[174. mál]

um húsaleigu.

(Lagt fyrir Alþingi á 68. löggjafarþingi, 1949.)

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Lög þessi taka yfir leigumála um:

1. Íbúðir, hvort sem eru hlunnindalausar eða með þeim, svo sem húsgögnum og öðrum innanstokksmunum, hita, vatni, rafstraumi og slíku. Hins vegar er leigumáli, sem áskilur fæði, að minnsta kosti tvær daglegar máltíðir, undanþeginn ákvæðum laga þessara.
2. Húsnæði, þar með taldar íbúðir, sem notað er að nokkru eða öllu til atvinnurekstrar, svo sem lækningastofur, skrifstofur lögfræðinga o. s. frv.
3. Húsnæði til fésýslu, kaupþýslu og annars viðskiptarekstrar, hvort sem aðliggjandi íbúð fylgir eða ekki, svo sem verzlunarbúðir, skrifstofur, þar með taldar opinberar skrifstofur, veitingastofur, kaffistofur, verkstöðvar, bifreiðaskýli og birgðaskemmur.
4. Hótel og önnur gistihús, en ekki um leigu á einstökum herbergjum í þeim. Ákvæðum laganna skal þó ekki beita að því leyti sem sérlög kunna að taka til leigumála.

2. gr.

Lögin taka einnig til leigumála, þar sem leigutaki greiðir leiguna að einhverju eða öllu leyti með vinnu í þágu leigusala.

3. gr.

Heimilt er aðilum að bregða í samningum sínum frá fyrirmælum laganna, nema þau tjái sig vera ófrávíkjanleg um tiltekið efni.

4. gr.

Leigumála skal gera skriflega, ef annar hvor aðila krefst þess, og er samkomulag andstætt þessu ákvæði ógilt.

5. gr.

Ef undir leigumála er notað eyðublað, sem prentað er eða gert með öðrum vélrænum hætti, skal greinilega tekið fram, að hverju leyti leigutaki öðlast minni réttindi eða honum eru lagðar viðtækari skyldur á herðar en löginn kveða á um.

Samkomulag, sem brýtur í bág við þetta ákvæði, er ógilt.

6. gr.

Rétt er, að félagsmálaráðuneytið gefi út eyðublöð undir venjulega leigumála, og getur það ákveðið, að ekki megi nota önnur eyðublöð. Ef önnur eyðublöð eru notuð gegn fyrirmælum félagsmálaráðuneytisins, binda slíkir leigumálar ekki leigutaka að því leyti sem þeir leggja honum á herðar meiri skyldur eða veita honum minni réttindi en lög mæla. Ákvæði þessarar greinar eru ófrávíkjanleg.

7. gr.

Ef annar aðila skal samkvæmt lögnum eða leigumála leita samþykkis hins aðila, getur hann krafizt þess, að svarið sé skriflega staðfest. Andstætt samkomulag er ógilt.

II. KAFLI

Leigufardagar og uppsögn húsnæðis.

8. gr.

Hinir almennu fardagar eru:

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

Leigutaki skal á fardegi hafa rýmt hin leigðu hóbýli 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.

9. gr.

Ef leigumáli hefur ekki verið gerður til ákveðins tíma, getur hvor aðila sagt honum upp, miðað við næsta fardag, shr. 8. gr. Sama er, ef leigutími er ekki í ljós leiddur.

Uppsögn leigumála skal vera skrifleg.

10. gr.

Uppsögn skal miða við fardaga þá, sem nefndir eru í 8. gr., og skal uppsagnarfrestur á leigumála vera:

1. Um íbúðir, sem eru eitt herbergi og eldhús eða stærri, a. m. k. þrjú mánuðir;
2. um einstök herbergi a. m. k. einn mánuður. Sama er um bifreiðaskýli og skemmur;
3. um húsnæði til hvers konar atvinnurekstrar, svo sem skrifstofur, búðir, veitingastofur, sex mánuðir;
4. þegar af niðurrifi eða breytingu á húsi leiðir, að rýma þarf leigða íbúð, skal uppsagnarfrestur eigi skemmri vera en þrjú mánuðir.

Nú segir leigusali leigutaka upp húsnæði með þeim fyrirvara, er í 1. mgr. 1., 3. og 4. tölul. segir, og ber leigutaka þá að tilkynna leigusala innan mánaðar, ef hann vill ekki hlíta uppsögninni.

11. 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 10. 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 10. gr.

12. gr.

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

Aflýsa má leigumála, ef fyrir liggur:

- 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 útburðargærd fógeta á hendur leigutaka, enda séu liðnar sex vikur frá framkvæmd fógetaðarinnar og henni hafi ekki verið skotið til æðri dóms.

III. KAFLI

Afhending leigðrar íbúðar eða húsnæðis.

13. 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 hinni almennu skaðabótareglu.

14. gr.

Leigusali skal á umsömdum tíma afhenda leigutaka hið leigða húsnæði í góðu lagi, hreint og meindýralaust, með heilum gluggarúðum, rennitjöldum og nothæfum lásnum og lyklum 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.

15. gr.

Ef leigt húsnæði er við upphaf leigutíma ekki í því lagi, sem leigutaki átti samkvæmt lögskiptum aðila heimtingu á eða mátti 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 þeim bætt innan hæfilegs tíma, og getur leigutaki þá rift leigumálanum, nema um minni háttar annmarka sé að tefla.

Leigutaka er ávallt rétt að rifta leigumála, ef leigusali hefur haft sviksemi í frammi.

Nú brestur húsnæði við upphaf leigutíma einhverja þá kosti, sem ætla má að áskildir væru, eða leigusali hefur, eftir að leigumáli er gerður, með vanrækslu valdið annmörkunum á því eða haft svik í frammi, og getur leigutaki þá krafizt skaðabóta.

Leigutaki getur krafizt hlutfallslegrar lækkunar á leigu, unz bætt er úr annmörkunum 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. Ekki á þetta þó við, ef leigusali hefur farið sviksamlega að ráði sínu.

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.

Ekki má með samningi bregða frá ákvæðum þessarar greinar leigutaka í óhag.

16. 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.

Ekki verður með samningi vikið frá ákvæðum þessarar greinar leigutaka í óhag.

17. 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.

Leigutaki getur ekki með samningi afsalað sér þessum rétti.

18. gr.

Nú hefur leigusali bætt úr annmörkum þeim, sem í 15., 16. og 17. gr. segir, og er þá leigutaka óheimilt að rifta leigumálanum eftir það.

Réttur leigutaka annars til að rifta leigumála, þegar svo stendur á sem í 15., 16. og 17. gr. segir, fellur niður, ef hann neytir hans ekki innan hæfilegs tíma.

19. 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 samrímast 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, nema leigusali hafi haft svik í frammí.

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 er háttað.

Ef leigutaki ber ekki fyrir sig, að afnot hins leigða húsnæðis séu ólögmet, innan hálf mánaðar frá því hann fékk vitneskju um það, getur hann ekki gert það síðar, nema leigusali hafi haft svik í frammí.

20. gr.

Nú hefur neyzla annarra réttinda á hinu leigða húsnæði í för með sér niðurfall leigumála fyrr en umsamið var, án þess að tilvikum 18. gr. sé til að dreifa, og er þá leigutaka rétt að krefjast skaðabóta úr hendi leigusala.

21. gr.

Nú lýkur leiguviðskiptum 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.

22. gr.

Nú tekur leigumáli til húss eða hluta af húsi, sem ekki var fulllokið, er leigumálinn var gerður, og ber þá að beita ákvæðum 13., 15., 17. og 18. 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. Samningsákvæði þess efnis, að leigutaka sé skylt að biða þess, að lokið sé gerð hússins, eða því líkt, eru ógild.

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 hálfis 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 heldur 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 samningshæfu ástandi í síðasta lagi þremur vikum eftir þann dag, er leiguviðskiptin skyldu hefjast.

Leigutaki hefur ávallt rétt til þess að rifta leigumála og krefjast skaðabóta, ef leigusali hefur haft sviksemi í frammi.

Tilkynningar samkvæmt þessari grein skulu sendar í ábyrgðarbréfi.

Aðilar geta ekki fyrir þann tíma, er afnot samkvæmt leigumála skyldu hefjast, samið svo með sér, að kostur leigutaka þrengist frekar en að ofan er mælt um þau atriði, sem í þessari grein segir.

IV. KAFLI

Staður og stund leigugreiðslu.

23. gr.

Húsaleigu skal greiða fyrirfram 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, 17. júní eða 1. maí, skal gjalddagi vera næsta virkan dag.

Nú er húsaleiga greidd fyrirfram fyrir lengri tíma en sex mánuði, og skal leigusali þá greiða leigutaka 6% vexti af þeirri fjárhæð, sem greidd er umfram sex mánaða leigu.

24. gr.

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

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 pósti. Leigugreiðsla telst innt af hendi þann dag, sem hún er afhent á pósthúsi.

25. gr.

Ef svo er kveðið á í samningi, að leigutaki skuli sérstaklega greiða fyrir 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 húsaþynni hússins.

V. KAFLI

Viðhaldsskylda leigusala o. fl.

26. gr.

Leigusala er skylt að halda leigðu húsnæði vel við og hafa í góðu lagi öll tæki til frárennslis svo og leiðslur og tæki til aðleiðslu á ljósi, gasi, vatni, hita og rafstraumi að lampastæðum, hitunartækjum og eldavélum.

Leigusali skal annast endurnýjun á veggfóðri og málningu svo og aðrar viðgerðir og viðhald vegna rýrnunar, sem stafar af slit og elli, ávallt er þess gerist þörf samkvæmt venju og staðháttum, miðað við eðli húsnæðisins.

Þá er leigusala og skylt að halda hreinu og sjá fyrir hæfilegri birtu í akdyrum, tröppum, kjöllurum, stigum, göngum og loftrýmum, er liggja að hinu leigða húsnæði, svo og að ræsta húsaagarða og gangstéttir við húsið ásamt þeim hlutum eða tækjum, sem þar eru.

Leigusala ber þó ekki skylda til að ræsta gangstéttar, ef opinber aðili hefur tekið að sér ræstingu hennar.

Leigusali skal annast um, að húseignin í heild sé í tilhlýðilegu lagi.

27. 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.

28. gr.

Nú rýrnar eða spillist hið leigða húsnæði eftir að leigumáli tekur gildi, án þess að leigutaki eigi á því sök, 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 15., 17. og 18. gr., að breyttu breytanda.

Samkomulag, sem brýtur í bága við þetta ákvæði, er ógilt.

29. gr.

Ef húsnæði eyðileggst af eldi eða öðrum óviðráðanlegum orsökum, meðan á leigutíma stendur, fellur leigumáli niður.

VI. KAFLI

Skyldur leigutaka.

30. gr.

Leigutaki skal annast á sjálfs sín kostnað viðhald og viðgerð á skráum, lyklum, rúðum í gluggum og hurðum, vatns- og gaskrönnum og salernisskálum svo og raf-tenglum. Leigusala er þó skylt að annast viðhald og viðgerð á salernisskálum, ef

leikutaki leiðir sönnur að því, að rýrnun eða skemmd á þeim stafi ekki af hirðuleysi hans.

Ef svo er um samið, að leigutaki skuli taka á sig ræstingar- og viðhaldsskyldu, er skylda leigutaka ekki viðtækari en þerum orðum er sagt í samningnum.

31. gr.

Leigutaki skal ganga um leigt húsnæði og húseign að öðru leyti með viðeigandi nærgætni. 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.

32. gr.

Leigutaka ber þegar að tilkynna leigusala tjón og annmarka á húsnæði, sem ráða þarf bót á tafarlaust. Annað tjón og annmarka skal hann tilkynna án ástæðulauss dráttar. Ef leigutaki vanrækir tilkynningarskyldu sína, skal hann bæta allt tjón, er af þeirri vanrækslu hlýzt.

33. gr.

Leigusali skal eftir föngum annast um, að góð regla og umgengni haldist í leigðri húseign. Leigutaka er skylt að hlíta fyrirmælum leigusala, sem miða að því að tryggja reglusemi og góða umgengni í leigðu húsnæði.

Leigutaka er skylt að annast um, að fólk það, sem á hans vegum er í húsnæði, hlýði og venjulegum húsagareglum.

34. gr.

Nú kemst veggjalús eða önnur meindýr í leigt húsnæði, og ber þá leigusala að gera ráðstafanir til eyðingar þeirra. Um rétt leigusala til skaðabóta vegna þess, að meindýr komust í hús hans, fer eftir almennum reglum.

35. gr.

Leigutaki má ekki, nema samþykki leigusala komi til, setja upp útvarpsloftnet eða önnur tæki eða tilfæringar á húseignina eða gera breytingar á leigðu húsnæði, svo sem að setja á ytri glugga, taka burt, færa til eða hafa skipti á ofnum, eldavelum, hurðum og öðru því líku.

Nú neitar leigusali um samþykki til þess að setja upp loftnet, án fullnægjandi ástæðna, og er sveitarstjórn rétt að veita leyfi til þessa, ef leigutaki leitar slíkrar heimildar.

Samkomulag andstætt 2. málsg. þessarar greinar er ógilt.

36. 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 ættingja. Þó er leigusala rétt að banna viðtöku slíkra venzlamanna, ef heilbrigðisfyrirvöldum þykir íbúðin muni verða ofsetin.

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

Ekki verður með samningi brugðið af fyrirmælum í þessari grein.

VII. KAFLI

Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.

37. gr.

Leigusala eða fyrirvarsmanni hans er heimill aðgangur að leigðu húsnæði, þegar þess gerist þörf.

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 til-taka 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.

Sýna skal leigutaka fyllstu nærgætni við neyzlu þessa réttar. Nú er hvorki leigutaki né þjónn hans, heimilismaður eða fyrirvarsmáður í leigðu húsnæði, og er þá einungis leigusala sjálfum eða fyrirvarsmanni hans eða umboðsmanni rétt að sýna húsnæðið.

38. gr.

Leigusala er rétt að láta framkvæma venjulega viðgerð eða viðhald á leigðu húsnæði, nema þess verði með góðum rökum krafizt, að þessum verkum verði frestað, þar til leigutími er útrunninn.

39. gr.

Leigusala er rétt með minnst hálfmánaðar fyrirvara að leggja leiðslur fyrir rafstraum, gas, vatn, hita og frárennsli um húsnæði. Þetta tekur þó ekki til sorp-
rennu.

40. gr.

Leigasala er rétt að fá umráð yfir nauðsynlegum kjallara eða loftsrými til lagningar hitunartækja í leigða húseign, enda fái hann leigutaka annað hæfilegt húsrými í staðinn.

Leigutaki getur þó ekki krafizt annars húsrýmis í staðinn, ef telja má, að honum sé ekki lengur þörf þessa rýmis, eftir að hitalögn hefur verið framkvæmd.

41. gr.

Nýskipun eða breytingar á húseign eða leigðu húsnæði, sem 38. og 39. gr. taka til og annað hvort verða ekki gerðar án þess að valda leigutaka óhagræðis að marki, rýra afnotagildi húsnæðisins eða valda leiguhækkun, verða ekki framkvæmdar, 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.

Ekki verður með samningi brugðið af þessari grein leigutaka í óhag.

42. gr.

Viðgerðir, viðhald og breytingar á húsnæði skal framkvæmt á svo skömmum tíma sem unnt er og með fyllstu nærgætni gagnvart leigutaka. Ef leiðslur eru lagðar um húsnæðið, skal leigusali þegar í stað eða svo fljótt sem við verður komið sjá um, að húsnæðið komist í nothæft lag.

Ef sýnd er vanræksla við framkvæmd verksins, getur leigutaki krafizt skaðabóta.

Leigutaki getur ekki samið af sér þann rétt, sem honum er veittur í 1. og 2. málsgr. þessarar greinar.

VIII. KAFLI

Sérstakar reglur um húsnæði, sem leigt er til íbúðar.

43. gr.

Ákvæði 43.—45. gr. gilda um íbúðarhúsnæði, þó svo að undan þeim eru þegin:

1. Leigumáli um einstök herbergi.
2. Leigumáli um húsnæði með húsgögnum.
3. Leigumáli, sem einungis gildir um ákveðið tímabil og á að falla niður við lok þess.

44. gr.

Ef leigumáli fellur ekki niður vegna uppsagnar eða af öðrum löglegum ástæðum á fyrsta ári eftir að hann gekk í gildi, framlengist hann sjálfkrafa um eitt ár og þannig áfram frá ári til árs, unz honum verður löglega sagt upp, miðað við 14. maí eða 1. október.

Ekki þarf að þinglýsa slíkum leigumála.

Nú er leigutaki starfsmaður leigusala og hefur fengið húsnæði á leigu vegna þess starfa, en lætur af honum, og er leigusala þá rétt að segja honum upp húsnæðinu með venjulegum fyrirvara.

Samningsákvæði andstætt þessari grein er ógilt.

45. gr.

Húsaleigudómi er, þegar sérstaklega stendur á, rétt að úrskurða, að leigutaki geti þrátt fyrir uppsögn setið áfram í hinu leigða húsnæði í allt að 12 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 húsaleigudóm a. m. k. tveimur mánuðum áður en leigumála skyldi slitið.

Ákvæðum þessum verður þó ekki beitt, ef leigutaki hefur unnið til útburðar samkvæmt 67. gr.

Samningsákvæði andstætt þessari grein er ógilt.

IX. KAFLI

Sérstakar reglur um atvinnuhúsnæði.

46. gr.

Nú fellur leigumáli um atvinnuhúsnæði ekki niður vegna uppsagnar eða af öðrum löglegum ástæðum á fyrsta ári eftir, að hann gekk í gildi, og framlengist hann þá sjálfkrafa fyrst um tvö ár og síðan um þrjú ár í senn, unz honum verður löglega sagt upp, miðað við 14. maí eða 1. október.

Samningsákvæði andstætt þessari grein er ógilt.

47. gr.

Nú má ætla, að atvinnurekanda skipti mjög miklu að halda áfram atvinnurekstri sínum í leigðu húsnæði, t. d. vegna sambands hans við kaupunauta, langrar starfrækslu í húsnæðinu o. s. frv., og er þá húsaleigudómi rétt að framlengja leigumála um tiltekinn tíma, þó eigi lengur en 5 ár í senn, gegn þeirri leigu, er dómurinn ákveður.

Nú vill leigusali framkvæma endurbætur eða breytingar á húsnæðinu, og er þá dómnum rétt að heimila honum það og gera leigutaka að greiða hluta af þeim kostnaði, enda þyki sú ráðstöfun eðlileg og hagkvæm og skipti leigusala máli.

Mál samkvæmt þessari grein skal höfða innan tveggja mánaða frá uppsögn leigumála og skal rekið með svo miklum hraða sem kostur er. Leigutaki skal innan

tveggja vikna frá uppsögu dóms tilkynna leigusala, hvort hann vill una dómnum eða vikja úr húsnæðinu.

Nú kýs leigutaki að rýma húsnæði, og skulu þá lok leiguskipta miðast við næsta almennan fardag eftir uppsögu dóms og leigutaki greiða til þess tíma þá leigu, sem húsaleigudómur ákveður.

Leigutaki getur ekki með fyrir fram gerðum samningi afsalað sér rétti samkvæmt þessari grein.

48. gr.

Ákvæði 46. og 47. gr. taka ekki til:

- a. Leigumála, sem gildir einungis um ákveðið tímabil og fellur niður við lok þess.
- b. Leigumála um húðir og veitingastofur í leikhúsum, hvers konar skemmtistöðum og öðrum slíkum stofnunum.

49. gr.

Ákvæði 47. gr. takmarka ekki sérstaklega rétt leigusala, sem átt hefur húseign a. m. k. í eitt ár frá þinglýsingu að telja, til að segja upp atvinnuhúsnæði með löglegum fyrirvara:

1. Þegar rýma þarf húsnæði vegna niðurrifs eða endurbyggingar, enda liggi þá fyrir leyfi viðkomandi byggingaryfirvalda, ef því er að skipta.
2. Þegar leigusali segir leigutaka upp vegna þess, að leigusali eða arfgengir afkomendur hans hafa í hyggju að stofna þar til atvinnurekstrar, enda telji húsaleigudómur þessa fyrirætlun eðlilega.
3. Þegar veigamiklar ástæður mæla með því, að leigusali haldi óskertum rétti til uppsagnar á leigumála, einkum þegar opinberir hagsmunir eða miklir atvinnuhagsmunir eru í húfi.

50. gr.

Leigutaki hefur gagnvart leigusala rétt til að setja upp auglýsingaspjöld, auglýsingaskápa, ljósauglýsingar og sóltjöld á vegg, dyr og glugga og því um líkt, svo sem venja er á staðnum og í samræmi við eðli og háttu atvinnurekstrarins og hússins.

51. gr.

Sérstakar breytingar, sem yfirvöld fyrirskipa á leigðu atvinnuhúsnæði til öruggis fé og fjörvi manna, skal leigutaki kosta.

52. gr.

Leigutaka húsnæðis, þar sem verzlun er rekin eða veitingar, er skylt að hafa afgreiðslustaðinn opinn og í tilhlýðilegum daglegum rekstri, nema lokun um stundarsakir vegna birgðakönnunar, skráningar eða annarra þess háttar tilvika sé nauðsynleg.

Ef húsnæði er leigt til rekstrar á tiltekinni atvinnugrein, má leigusali ekki, nema öðruvísi semji, selja annað húsnæði í sömu húseign á leigu til sams konar atvinnurekstrar né heldur nota það sjálfur til slíks atvinnurekstrar, enda megi telja, að það leiði af sér ósanngjarna samkeppni við leigutaka.

X. KAFLI

Leigumála breytt o. fl.

53. gr.

Nú áskilur leigusali sér eða heimtar leigu, sem er í ósamræmi við verðmæti hins leigða húsnæðis, og getur leigutaki þá krafizt þess, að húsaleigudómur kveði á um sanngjarna leigu. Við ákvörðun leigu ber að taka tillit til legu húseignar og hús-

næðis, tegundar þess, viðhalds, frágangs og staðháttá, svo og fyrra leigumats, enda sé hliðsjón höfð af leigu þeirri, sem í viðkomandi sveitarfélagi er tekin fyrir þess háttar húsnæði.

54. gr.

Nú færir húsaleigudómur leigu niður, og öðlast leigutaki þá rétt til þess að krefjast endurgreiðslu á því, sem ofgildið var, og til þess að halda áfram leigumála gegn greiðslu hinnar lækkuðu leigu um það tímabil, er dómurinn ákveður, allt að þremur árum, ef um íbúðarhúsnæði er að tefla, en allt að fimm árum, ef málið varðar atvinnuhúsnæði.

Tímamörk þessi skulu talin frá því, er fullnaðardómur gengur í málinu.

55. gr.

Nú segir leigusali leigutaka upp húsnæði og ætla má, að leigusala gangi það til að ná leigukjörum, sem eru í misræmi við verðmæti hins leigða húsnæðis, og er þá húsaleigudómi rétt að dæma uppsögnina ógilda.

Leigutaki öðlast þá rétt til að halda húsnæðinu áfram gegn greiðslu þeirrar leigu, sem dómurinn telur sanngjarna, um tímabil, sem dómurinn getur ákveðið allt að þremur árum, ef um íbúðarhúsnæði er að tefla, en fimm árum, ef um atvinnuhúsnæði er að tefla, enda séu tímatakörk þessi talin frá því er fullnaðardómur gengur.

Ef leigutaki hefur orðið að flytjast úr leigðu húsnæði, þegar svo stóð á sem í grein þessari segir, ber leigusala skylda til að greiða leigutaka fullar skaðabætur fyrir það tjón, sem hann hefur af því hlotið.

56. gr.

Ef leigumáli hefur að öðru leyti að geyma ákvæði, sem þykja berlega ósanngjörn í garð annars aðila, er húsaleigudómi rétt að meta þau ógild. Skal dómurinn í þessu sambandi annars vegar lita á það, hversu ákvæðið þrengir kosti annars aðila, og hins vegar á þá hugsmuni, sem hinn aðili hefur af því, að ákvæði samningsins gildi áfram.

57. gr.

Nú eiga leigutaki og leigusali í málaferlum vegna leigumála, og er þá dómstóli heimilt að kveða svo á í úrskurði, að leigumálanum verði ekki slitið á þann hátt, að leigutaki rými hið leigða húsnæði, fyrr en fullnaðardómur er genginn í málinu. Dómstóli er rétt að breyta úrskurði þessum hvenær sem henta þykir.

58. gr.

Húsaleigudómi er rétt, þegar brýna nauðsyn ber til, að heimila leigusala að segja leigutaka upp húsnæði með venjulegum fyrirvara, þrátt fyrir það þótt leigutaka hafi verið dæmdur réttur til húsnæðis um tiltekinn tíma.

Aðilaskýrsla skal tekin af leigusala og leigutaka, áður en úrskurður er upp kveðinn. Heimild leigusala til slíkrar uppsagnar má binda því skilyrði, að leigusali greiði leigutaka kostnað af brottrýmingu og flutningi eftir mati dómsins.

59. gr.

Ákvæði 53.—58. gr. taka yfir alla leigumála.

Þó verður mál ekki höfðað samkvæmt 53. gr. og 54. gr. fyrr en liðin eru 6 ár frá því að byrjað var á að reisa húseign þá, er um er að tefla, eða hafin var smíð nýrrar íbúðar í eldri húseign.

Leiga, sem greidd er til loka þessa 6 ára frests, verður ekki endurkrafin.

60. gr.

Krafa leigutaka um endurgreiðslu fyrir ofgreidda leigu fyrnist á einu ári.

Krafa leigutaka samkvæmt 55. gr. fyrnist á þremur mánuðum frá því upp er sagt.

61. gr.

Ákvæði 53., 54. og 55. gr. og 60. gr. um leigugreiðslur taka einnig til gagnjalds fyrir hlunnindi, sem eru í sambandi við leigumála.

62. gr.

Ekki verður vikið frá ákvæðum 53.—61. gr. til óhags fyrir leigutaka. Leigutaki getur þó afsalað sér leiguafnotum húsnæðis, sem honum hafa verið dæmd um tiltekið tímabil.

63. gr.

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

XI. KAFLI

Andlát leigutaka, hjónaskilnaður o. fl.

64. gr.

Nú deyr leigutaki áður en leigumála er lokið, og er þá bæði leigusala og dánarþúi leigutaka heimilt að segja leigumála upp með venjulegum fyrirvara, miðað við næsta almennan fardag, enda þótt leigumáli hafi verið gerður til lengri tíma eða kveðið hafi verið á um lengri uppsagnarfrest. Þó er eftirlifandi maka, börnum og tengdabörnum, 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 andaða, 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.

65. gr.

Nú er hjónaband leigutaka og maka hans dæmt ógilt eða hann skilur að borði og sæng eða algerum skilnaði 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 leigumála. Það hjóna, sem hefur vegna atvinnu sinnar afnot af leigðu atvinnuhúsnæði, skal hafa forgangsrétt til áframhaldandi leigu á því svo og nauðsynlegrar íbúðar, sem því kann að vera tengd.

Lokaákvæði 1. mgr. 64. gr. um rétt leigusala eiga hér við, að breyttu breytanda.

66. gr.

Leigutaki getur ekki, svo gilt sé, afsalað þeim rétti, sem maka hans er veittur samkvæmt 64. og 65. gr.

XII. KAFLI

Réttur leigusala til að rifta leigumála.

67. gr.

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

1. Ef leiga hefur ekki verið greidd innan hálfis mánaðar frá gjalddaga á heimili leigusala eða öðrum þeim stað, er hann hefur tiltekið, eða lögð í póst í ábyrgðarbréfi eða póstávísun. Þó er leigusala eigi heimilt að rifta leigumála af þessum sökum, ef dráttur á leigugreiðslu stafar hvorki af vangetu né vanvilja leigutaka til greiðslu.

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 36. gr. veitir honum.
5. Ef leigutaki meinar leigusala eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að hinu leigða húsnæði, þegar hann samkvæmt 37.—41. 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 níðir 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 á hinu leigða húsnæði, sbr. 33. gr.
9. Ef leigutaki húsnæðis, þar sem verzlun er rekin eða veitingar, gegnir ekki, þrátt fyrir áminningar leigusala, þeirri skyldu, sem honum er mælt á hendur í 52. gr. um að hafa afgreiðslustaðinn opinn og í tilhlýðilegum daglegum rekstri.
10. 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. Leigusali getur ekki, svo gilt sé, áskilið sér með samningi rétt til að segja leigumála upp fyrirvaralaust af öðrum ástæðum en þeim, sem taldar eru í þessari grein.

68. gr.

Nú er leigumála rift af einhverri þeirri ástæðu, er í 67. 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 útburðargerð. Leigusala er skylt að gera sér far um að selja húsnæðið aftur á leigu gegn hæfilegri leigu.

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.

69. gr.

Nú hefur leigutaka orðið á misferli, er greinir í 1., 3., 5., 6. eða 7. lið 67. 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. eða 8.—10. lið 67. gr. segir, og er honum þá óheimilt síðar að láta bera leigutaka út úr hinu leigða húsnæði af þeim sökum.

Leigusala er óheimilt að áskilja sér frekari rétt á hendur leigutaka en kveðið er á um í þessum kafla laganna vegna misferlis, sem talið er í 67. gr.

70. gr.

Nú tekur fógeti kröfu leigusala um útburð á leigutaka til greina, en leigutaki áfrýjar málinu innan sjö daga frá uppsögu fógetaúrskurðar til hæstaréttar, og er þá fógeta rétt að fresta framkvæmd útburðar um tiltekinn tíma og gegn þeirri tryggingu, er hann kann að ákveða.

XIII. KAFLI

Afhending leigutaka á leigðu húsnæði.

71. gr.

Þegar leigumála er lokið, ber leigutaka að afhenda leigusala hið leigða húsnæði ásamt fylgifé í sama ástandi sem hann tók við því, þó svo, að hann er þeginn undan ábyrgð á rýrnun, sem stafar af fyrningu og almennu sliti, svo og annmörkum, sem leigusala ber að bæta úr. Aðra rýrnun skal leigutaki bæta.

Nú hefur leigusali ekki, innan viku frá því að leigumála lauk, borið fyrir sig annmarka, sem hann hefði átt að verða var við með því að viðhafa venjulega aðgætni, og getur hann þá eigi síðar komið fram ábyrgð á hendur leigutaka vegna þeirra. Þetta gildir þó ekki, ef leigutaki hefur haft svik í frammi.

72. gr.

Leigutaki má taka burt fastan búnað, leiðslur og annað slíkt, sem hann hefur komið fyrir í leigðu húsnæði, enda komi hann húsnæðinu þá að því leyti í samt lag og var, þegar hann tók við því.

Ef leigutaki hefur skilið eftir lása í útihurðum, þá er hann hefur komið þar fyrir, er honum skylt að afhenda leigusala alla lykla, er að þeim lásnum ganga.

XIV. KAFLI

Ákvæði ýmislegs efnis.

73. gr.

Samþykki sveitarstjórnar þarf til:

1. að gera eina íbúð úr tveimur eða fleiri íbúðum;
2. að ein og sama fjölskylda nýti tvær íbúðir eða fleiri í sama sveitarfélagi;
3. að taka íbúðarhúsnæði að nokkru eða öllu leyti til annarrar notkunar en íbúðar.

Ákvæði 1. tölul. tekur ekki til þess, er handhafi ríkisvalds eða sveitarstjórn þarf að nýta íbúð í þágu opinberra starfsemi.

Nú er leitt í ljós, að leigusali segir leigutaka upp húsnæði í því skyni að koma á tilhögun þeirri, er í 1.—3. tölul segir, og öðlast uppsögnin þá ekki gildi fyrr en sveitarstjórn hefur lagt samþykki sitt á hana.

Framangreind ákvæði taka bæði yfir notkun eiganda og leigutaka á íbúðarhúsnæði.

74. gr.

Umsókn um leyfi samkvæmt 73. gr. skal rækilega rökstudd. Sveitarstjórn skal svara henni innan þriggja vikna frá viðtöku, nema nauðsynjar hamli. Úrskurður sveitarstjórnar er fullnaðarúrskurður.

75. gr.

Áður en samþykki sveitarstjórnar er fengið, má ekki framkvæma þær ráðstafanir, sem í 73. gr., tölul. 1.—3., getur, né heldur hefjast handa um breytingu á húsum, er miða að því að gera eina íbúð úr tveimur eða fleiri íbúðum eða breyta íbúðarhúsnæði í húsnæði til annarra þarfa. Ef brotið er gegn þessu ákvæði, er sveitarstjórn rétt að krefjast þess, að húsnæðið sé fært aftur í samt lag.

76. gr.

Nú stendur íbúð auð lengur en 6 vikur, og er þá sveitarstjórn rétt að fyrirskipa eiganda að selja íbúðina á leigu. Ef ekki hefur verið flutzt í íbúðina innan mánaðar frá því sveitarstjórn veitti viðvörðun sína, er henni heimilt að selja íbúðina á leigu á kostnað og ábyrgð sveitarsjóðs.

Ákvæði þessarar greinar taka ekki til íbúða, sem hafa enn ekki verið teknar í notkun eða standa auðar um stundarsakir vegna viðgerða eða breytinga. Þau

taka ekki heldur til sumarbústaða, enda séu þeir nýttir af eigandanum sjálfum eða fjölskyldu hans eða hafi a. m. k. tvö undanfarin ár verið seldir á leigu sama leigutaka.

Nú verða eigandi íbúðar og sveitarstjórn ekki ásátt um leigu eftir íbúð, sem sveitarstjórn tekur samkvæmt 1. mgr. þessarar greinar, og ákveður þá félagsmálaráðueytið leigukjörin.

77. gr.

Brot gegn ákvæðum 75. og 76. gr. varðar húseiganda sektum, lægst 100 krónum, er renna í ríkissjóð.

XV. KAFLI

Húsaleigudómur.

78. gr.

Setja skal á stofn húsaleigudóm í Reykjavík. Hann skulu skipa þrír dómendur, sem nefndir eru til fimm ára í senn. Hæstiréttur skipar formann og varaformann dómsins, og skulu þeir fullnægja skilyrðum til þess að vera héraðsdómarar.

Félagsmálaráðherra skipar samdómendur. Skulu þeir eigi vera yngri en 25 ára, íslenskir ríkisborgarar, fjár síns ráðandi, hafa óflekkað mannorð og hafa staðgóða þekkingu á þeim málum, sem ber undir dómstólinn.

Tveir varamenn skulu skipaðir með sama hætti.

79. gr.

Til húsaleigudóms þess, er í 78. gr. segir, skulu lögð öll mál í Reykjavík og Hafnarfirði milli leigutaka og leigusala samkvæmt lögum þessum, önnur en útburðarmál, sem ber undir fógeta.

80. gr.

Utan Reykjavíkur og Hafnarfjarðar er húsaleigudómur skipaður héraðsdómara og tveimur sérfróðum mönnum, sem hann kveður hverju sinni til að fara með og dæma málið ásamt sér. Skulu þeir búnir þeim kostum, sem í 2. mgr. 78. gr. segir.

81. gr.

Áður en dómarar taka sæti í dómnum í fyrsta skipti, skulu þeir vinna eið eða heit að því að rækja dómarastarfann eftir beztu vitund.

82. gr.

Það er borgaraleg skylda að taka sæti í dómnum. Nú verða aðaldómara eða varadómara forföll, eða þeir eru ekki löghæfir til dómsstarfa í tilteknum málum, og skulu þá nefndir varadómarar í þeirra stað af sömu aðilum og áður segir.

83. gr.

Allur kostnaður af húsaleigudómi, þar með talin þóknun til dómara, greiðist úr ríkissjóði eftir ákvörðun félagsmálaráðherra. Réttargjöld skulu engin greidd. Um gjafsókn og gjafvörn gilda almennar reglur.

84. gr.

Málsmeðferð fyrir húsaleigudómi hlítir reglum laga nr. 85/1936, um einkamál í héraði, eftir því sem við á.

Dómendur allir eða formaður framkvæma sáttaumleitun. Dómendur allir eða samdómendur framkvæma skoðun á leigðu húsnæði, þegar því verður við komið, og skal sú skoðun koma í stað venjulegrar skoðunar dómkvaddra manna í dómsmáli.

Afl atkvæða ræður úrslitum í dómnum, og skal dómur upp kveðinn innan viku frá því, að málf lutningi er lokið.

Frávísunardóm eða úrskurði um, að mál beri undir dómstólinn, má kæra til hæstaréttar eftir venjulegum reglum.

85. gr.

Sáttum, gerðum fyrir húsaleigudómi, og dómum, kveðnum upp af honum, má fullnægja eftir almennum reglum.

XVI. KAFLI

Um áfrýjun.

86. gr.

Dómum húsaleigudóms um þau atriði, sem í 45., 47. og 53.—62. gr. segir, má áfrýja til yfirmatsdóms.

Öðrum úrskurðum og dómum húsaleigudóms má áfrýja til hæstaréttar með venjulegum hætti.

87. gr.

Nú áfrýjar aðili, og snýr hann sér þá til hæstaréttar innan hálf mánaðar frá dómsuppsögu með beiðni um, að hæstiréttur skipi þrjá yfirmatsdómendur til að fara með málið.

Formaður yfirmatsdóms skal vera hæstaréttardómari eða fullnægja skilyrðum til að vera héraðsdómari. Samdómendur skulu vera þeim kostum búnir, sem segir í 78. gr., og vinna heit þau, er í 81. gr. getur.

88. gr.

Aðilar greiða kostnað af yfirmatsdómi eftir ákvörðun dómsins hverju sinni. Rétt er dómnum að krefjast fyrirfram tryggingar.

89. gr.

Ákvæði laga nr. 85/1936 um kæru til æðra dóms gilda um meðferð máls fyrir yfirmatsdómi, að breyttu breytanda.

Dómendur skoða vettvang, eftir því sem þurfa þykir.

Yfirmatsdómur skal ljúka störfum innan mánaðar frá því mál var tekið undir dóm, nema nauðsynjar hamli.

XVII. KAFLI

Niðurlagsákvæði.

90. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 39 7. apríl 1943, um húsaleigu, lög nr. 47 3. febr. 1945 og lög nr. 95 12. des. 1945, um breyting á lögum nr. 39/1943, um húsaleigu.

91. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júní 1949.

Bráðabirgðaákvæði.

1. Leigusala er óheimilt að segja upp leigumála um íbúðarhúsnæði, annað en einstök herbergi, sem leigð eru án afnota af eldhúsi, nema húsaleigudómur telji honum þess brýna þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig eða skyldmenni í beina línu, kjörbörn eða fósturbörn, enda hafi hann og eignast hús það, sem íbúðin er í, fyrir 1. janúar 1945. Þegar sérstaklega stendur á, getur húsaleigudómur þó dæmt aðfluttum opinberum starfsmanni, sem eignast hefur hús á starfs-svæði sínu eftir 1. janúar 1945, rétt til að segja upp leigumála um húsnæði í húsinu, ef honum telst þess brýn þörf til íbúðar handa sjálfum sér.

Þá er og ríkisstjórninni rétt að segja upp leigumála um húsnæði, sem ríkið hefur eignast fyrir 1. janúar 1945, enda sé brýn nauðsyn á að rýma það handa opinberum starfsmanni eða starfsfólki, sem lögskilytt er eða óhjákvæmilegt að sjá fyrir húsnæði, eða ef brýn þörf er fyrir húsnæði vegna skrifstofuhalds eða annarrar starfrækslu í opinbera þágu eða vegna nýbygginga eða breytinga á húseignum ríkisins.

Heimilt skal leigusala að skipta á íbúð sinni og íbúð leigutaka í húsi sínu, enda telji húsaleigudómur, að íbúð leigusala komi leigutaka að sömu eða svipuðum notum. Svo skal og leigusala, er sjálfur býr í húsi annars, heimilt með sama skilorði 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 tefla.

Uppsögn leigusala á verzlunarhúsnæði, þar sem rekin er mjólkur- eða brauðabúð, fisk- eða kjötverzlun, lýtur ákvæðum þessara laga um íbúðarhúsnæði, þó svo, að uppsögn á slíku húsnæði er heimil, ef leigusali hefur, af sér óviðráðanlegum ástæðum, misst húsnæði, er hann hefur notað til sjálfs sín atvinnurekstrar og húsaleigudómur telur honum þess brýna þörf til afnota fyrir þann atvinnurekstur, enda hafi hann eignast húsnæði þetta fyrir 1. janúar 1945.

Uppsögn framleigusala á leigusamningum framleigutaka lýtur einnig ákvæðum þessa töluliðar, eftir því sem við á, þó svo, að ekki skiptir máli, hvenær framleigusali öðlast rétt yfir hinu leigða húsnæði.

Uppsögn samkvæmt framansögðu má meta gilda að öllu leyti eða nokkru, ef húsaleigudómur telur það henta.

2. Bráðabirgðaákvæði þessi takmarka ekki rétt leigusala samkvæmt 67.—70. gr. þessara laga.
3. Leigusala (framleigusala) er óheimilt að leigja öðrum en heimilisföstum innanhéraðsmönnum íbúðarhúsnæði, og eru slíkir leigusamningar ógildir.

Opinberir starfsmenn ríkis og bæjar og alþingismenn, er koma til þingsetu, eru undanþegnir ákvæðum 1. mgr., svo og fastir nemendur í skólum ríkisins eða skólum, sem styrktir eru af ríkisfé, meðan þeir þurfa að hafa not skólavistar. Sveitarstjórn er og heimilt að veita einstökum mönnum undanþágu frá ákvæðum sömu mgr., ef alveg sérstaklega stendur á.

Utanhéraðsmönnum er óheimilt að flytjast í hús, er þeir kaupa eftir 1. janúar 1945 í kaupstöðum og kauptúnum landsins, nema fullnægt sé ákvæðum 2. málsg. þessa töluliðar.

Sveitarstjórn getur látið framkvæma útburð á þeim utanhéraðsmönnum, sem ólöglega hafa tekið íbúðarhúsnæði á leigu í sveitarfélaginu eða flutt í það samkvæmt framansögðu, og skal þessu húsnæði ráðstafað handa húsnæðislausum innanhéraðsmönnum.

4. Íbúðarhúsnæði má ekki rífa nema heilbrigðisnefnd banni að nota það til íbúðar. Sveitarstjórn getur þó veitt sérstakt leyfi til þessa gegn því skilyrði, að húseigandi sjái um jafnmikla aukningu á húsnæði til íbúðar annars staðar í sveitarfélaginu. Skulu leigutakar í húsnæði því, sem rífið er, hafa forgangsrétt til leigu í hinu nýja húsnæði, sbr. 76. gr. 3. mgr. laga þessara.
5. Sveitarstjórn er heimilt að taka umráð yfir ónotuðu húsnæði og búa það til íbúðar. Um leigukjör fer samkvæmt 76. gr.
6. Óheimilt er að hækka húsaleigu eftir það íbúðarhúsnæði, sem í 1. tölul. greinir, frá því, sem goldið og umsamið var hinn 14. maí 1940, eða síðar hefur verið samþykkt eða ákveðið af húsaleigunefnd, nema samkvæmt eftirfarandi ákvæðum:

Félagsmálaráðherra ákveður, að fengnum tillögum kauplagsnefndar, hlutfallið milli húsaleigu og viðhaldskostnaðar, miðað við 4. apríl 1939. Kauplagsnefnd skal með aðstoð hagstofunnar reikna út hækkun viðhaldskostnaðar fjór-

um sinnum á ári, 1. marz, 1. júní, 1. sept. og 1. des., miðað við mánuðina janúar—marz 1939. Síðan reiknar nefndin út húsaleiguvisitölu samkvæmt framansögðu. Er heimilt að hækka húsaleigu í samræmi við visitölu þessa frá fyrsta næsta mánaðar eftir að húsaleiguvisitölan hefur verið reiknuð út hverju sinni.

Hækkun leigu samkvæmt 63. gr. er og heimil.

7. Ef leigutaki (framleigutaki) fer úr húsnæði að undangengnum úrskurði, sem byggzt hefur á því, að leigusali (framleigusali) og vandamenn hans þurfi á húsnæðinu að halda (sbr. 1. gr.), og síðan kemur í ljós, að þeir taka ekki húsnæðið til afnota, þá á fyrri leigutaki (framleigutaki) rétt til að fá húsnæðið aftur á leigu með sömu kjörum, ef hann kys.
8. Öll ákvæði þessara laga um íbúðarhúsnæði gilda og um leigu á húsum, bryggjum og pöllum til línuveiðabáta, sem róa úr landi.
Ef leiga eftir slík hús, bryggjur og palla hefur verið greidd með aflahlut, getur aðili krafizt, að leigan verði metin til peningaverðs, og má leiga þessi ekki hækka meira en sem svarar hækkun almennrar húsaleigu.
9. Sá, sem áskilur sér hærri leigu en heimilt er samkvæmt bráðabirgðaákvæðum þessum, tekur við hærri leigu eða brytur ákvæði þeirra á annan hátt, skal sæta sektum frá 10—10000 krónum.
Sektirnar renna í ríkissjóð.
Með mál út af brotum á bráðabirgðaákvæðum þessum skal farið sem opinber mál.
10. Bráðabirgðaákvæði þessi gilda í Reykjavík og Hafnarfirði. Svo gilda þau og í öðrum kaupstöðum og kaptúnum, þar sem eru 500 íbúar eða fleiri, enda geri bæjarstjórn eða hreppsnefnd samþykkt um, að bráðabirgðaákvæðin skuli gilda þar og birti þá samþykkt almenningi í Lögbirtingablaði.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta hefur félagsmálaráðuneytið samið, og er með því gerð fyrsta tilraun hér á landi til þess að skapa heildarlöggjöf um húsaleigu, en húsaleiguvíðskipti eru nú orðin mikill þáttur í viðskiptalífi landsmanna, sérstaklega í Reykjavík og öðrum kaupstöðum og stærri kaptúnum.

Virðist því tímabært að setja slík lög, enda hefur það hvað eftir annað sýnt sig, að ein mestu vandkvæðin á því að afnema núverandi húsaleigulöggjöf eða breyta henni verulega eru einmitt í því fólgin, að engin heildarlöggjöf um þessi efni er til og þess vegna miklu meiri óvissa um það, hvað við tekur, ef lögin yrðu afnumin, en vera mundi, ef til væri almenn löggjöf um húsaleigu, eins og hjá flestum menningarþjóðum.

Frumvarp þetta er að miklu leyti sniðið eftir húsaleigulögum Dana og Norðmanna, en miðað við íslenzka sérhætti og fullt tillit tekið til þeirra venja, sem skapazt hafa í leiguvíðskiptum manna á milli hér á landi.

Frumvarpið er þannig samið, að verði það að lögum, getur það gilt óbreytt áfram, þótt bráðabirgðaákvæðin, sem því fylgja nú, falli úr gildi. Hefur þótt réttara að hafa þann hátt á en að taka ákvæði þau úr núgildandi húsaleigulögum, sem ætlazt er til, að falli síðar úr gildi, upp í sjálfa löggjöfina.

Krafa um róttæka endurskoðun núgildandi húsaleigulaga eða afnám þeirra hefur hvað eftir annað verið borin fram af samtökum húseigenda í Reykjavík síðan styrjöldinni lauk 1945, og þótt enn hafi engin breyting verið gerð á löggjöf þessari, er það ekki af því, að hún hafi ekki verið tekin til endurskoðunar og athugunar af þeim stjórnarvöldum, sem hlut hafa átt að máli, heldur af hinu, að um þær breytingar, sem bent hefur verið á að gera þyrfti, hefur aldrei náðst neitt samkomulag milli þeirra aðila, sem mál þessi snerta mest.

Fyrsta heildarendurskoðunin, sem fram fór á núgildandi húsaleigulögum, var gerð árið 1946 að tilhlutan þáverandi félagsmálaráðherra, Finns Jónssonar. Hann skipaði þrjá málafærslumenn í Reykjavík, þá Egil Sigurgeirsson, Gunnar Þorsteinson og Baldvin Jónsson, í nefnd til að athuga, hver áhrif húsaleigulögin hefðu haft, og að endurskoða þau. Baldvin Jónsson var formaður nefndarinnar.

Nefnd þessi lauk störfum 24. febr. 1947 og skilaði ýtarlegri skýrslu um starf sitt. Í álitni nefndarinnar er rakin nokkuð saga húsaleigulöggjafar hér á landi, og þykir rétt að taka þann kafla úr álitni hennar upp hér.

Þar segir svo:

„Með lögum nr. 24 12. september 1917, um húsaleigu í Reykjavík, var sett á stofn fimm manna húsaleigunefnd. Samkvæmt 2. gr. þeirra laga var leigusala óheimilt að segja leigutaka upp leigu á íbúðarhúsnæði hans, nema eiganda yrði talin þess brýn þörf til eigin íbúðar, enda hafi hann verið orðinn eigandi hússins þann 14. maí 1917. Þar var og bann við því að taka íbúðarherbergi til annarra nota en íbúðar, nema bæjarstjórn veitti til þess sérstakt leyfi. Leigutaki og leigusali áttu hvor um sig rétt til að leita úrskurðar húsaleigunefndar um hámarksleigu. Með lögum nr. 45 28. nóv. 1919 var síðan bætt við því ákvæði við fyrrgreind húsaleigulög, að bæjarstjórn Reykjavíkur var veitt heimild til að taka til sinna umráða auðar íbúðir og ráðstafa þeim til afnota handa húsnæðislausu fólki, enda kæmi fullt endurgjald fyrir. — Húsaleigunefnd skyldi þó áður rannsaka málið og síðan úrskurða, hvort húsnæðið skyldi tekið, og ákveða leiguupphæð, leigutimalengd og annað, sem þörf þótti að taka ákvörðun um og aðilum kom ekki saman um. Úrskurðir húsaleigunefndar hér að lútandi voru fullnaðarúrskurðir.

Fyrrgreind húsaleigulög (nr. 24/1917) voru að verulegu leyti frábrugðin núgildandi húsnæðislöggjöf hér á landi, þar sem lög in t. d. voru staðbundin við Reykjavík, náðu aðeins til íbúðarhúsnæðis og hönnuðu ekki fortakslaust hækkun á leigugjaldi eftir íbúðarhúsnæði. Hins vegar var hvorum aðila um sig, leigutaka og leigusala, samkvæmt 4. gr. laganna veittur réttur til þess að leita úrskurðar húsaleigunefndar um hámark leigugjaldsins.

Þessi lög svo og lög nr. 50 27. júní 1921, um húsnæði í Reykjavík, héldu síðan gildi, þar til þau voru afnumin 14. maí 1927 með lögum nr. 25 15. júní 1926.

Eftir að lög þessi höfðu verið felld úr gildi, voru ekki af löggjafarvaldinu settar neinar sérstakar skorður um ráðstöfun húseigenda á eignum sínum að þessu leyti, þar til á árinu 1939. En með lögum nr. 10 frá 4. apríl 1939, um gengisskráningu og ráðstafanir í því sambandi, voru fyrst aftur sett ákvæði um þessi efni. Í 7. gr. þeirra laga er svo ákvæðið, að á tímabilinu frá gildistöku laganna (4. apríl 1939) til 14. maí 1940 væri óheimilt að hækka leigu eftir hús og aðrar fasteignir frá því, sem goldið væri og umsamið, þegar lög in öðluðust gildi, og það eins, þótt samið hefði verið um hækkun leigunnar vegna gengisbreytingar. Frá sama tíma var leigusala og óheimilt að segja upp leigusamningum um húsnæði, nema hann þyrfti á því að halda fyrir sjálfan sig eða vandamenn sína, enda hafi leigutaki haldið samninga. Í Reykjavík var jafnframt skipuð nefnd, og skyldi hún hafa eftirlit með, að ákvæðum greinarinnar væri fylgt, og úrskurða um allan ágreining í þessum efnum milli leigusala og leigutaka. Skyld var að leggja fyrir nefnd þessa til samþykktar alla leigumála, sem gerðir voru eftir að lög in öðluðust gildi. Skyldi nefndin gæta þess, að leiga væri ekki ákveðin hærri en sambærilegt væri við eldri leigusamninga, og hafði nefndin vald til að ákveða upphæð leigunnar, ef þörf gerðist. Enn fremur skyldi nefndin meta leigu eftir ný hús. — Utan Reykjavíkur skyldu fasteignamatnefndir gegna þeim störfum, er húsaleigunefndin í Reykjavík annaðist.

Áðurgreind ákvæði, þ. e. 7. gr. laga nr. 10 frá 1939, voru úr gildi numin þann 14. maí 1940, en samtímis sett ýtarleg ákvæði um þessi efni með lögum nr. 91 frá 14. maí 1940, um húsaleigu.

Hinn 3. október 1940 gaf ríkisstjórnin út bráðabirgðalög um viðauka við lög in nr. 91 frá 1940. Í greinargerð fyrir bráðabirgðalögum þessum segir, að íbúðarhús-

næði í Reykjavík og jafnvel fleiri kaupstöðum og kauptúnum muni vera af svo skornum skammti, að ekki megi rýra það frekar en óhjákvæmilegt sé. Húsnæðis-skortur þessi stafaði sumpart af því, að ekki hafi verið reist nálægt því eins mikið af íbúðarhúsnæði á árinu 1940 eins og venja hafi verið til, vegna hækkunar á verði byggingarefnis og erfiðleikum á útvegum þess, og sumpart af því, að eftirspurn eftir húsnæði hafi verið meiri en áður tíðkaðist, þegar ekki hafi verið neitt óvenjulegt ástand (dvöl setuliðs) í landinu.

Með lögum nr. 84 9. júlí 1941 var enn gerð breyting á húsaleigulögum, nr. 91 frá 1940, jafnframt því sem ákvæði bráðabirgðalaganna frá 3. október 1940 voru staðfest. — Meginmál laganna nr. 84 frá 1941 var síðan felld inn í lög nr. 91 frá 1940, og voru lög þannig breytt síðan gefin út sem lög um húsaleigu, nr. 106 8. sept. 1941.

Helztu nýmæli laga nr. 130 frá 3. okt. 1940 voru þau, að hannað var að taka íbúðarherbergi til annarra nota en íbúðar, og íbúðarhús mátti ekki rífa nema að fengnu samþykki heilbrigðisnefndar. Húsaleigunefndir gátu þó veitt sérstakt leyfi til þessa og sett það skilyrði, að húseigandi sæi um jafnmikla aukningu á húsnæði til íbúðar annars staðar.

Þá var húsaleigunefndum veitt heimild til að taka til umráða auðar íbúðir og ráðstafa þeim til íbúðar handa húsnæðislausu fólki, enda kæmi fullt endurgjald fyrir.

Á sama hátt var húsaleigunefndum veitt heimild til að taka til sinna umráða annað ónotað húsnæði og útbúa það til íbúðar.

Helztu nýmæli laganna nr. 84 frá 1941 voru þau, að leigusala var heimilt, frá 14. maí 1941 að telja, að hækka leigugjaldið samkvæmt sérstakri viðhaldsvísitölu, er kauplagsnefnd og hagstofu var falið að reikna út, enda væri leigumálinn staðfestur af húsaleigunefnd. Þá var og húsaleigunefnd gert að skyldu að hafa lokið við að afgreiða eða úrskurða ágreiningsefni, sem til nefndarinnar var skotið, að viðlögðum dagsektum, innan 14 daga.

Með bráðabirgðalögum nr. 107 8. sept. 1941 var lögum enn breytt. Í greinargerð fyrir þeim bráðabirgðalögum segir, að í ljós hafi komið við skýrslusöfnun, að mörg hundruð fjölskyldur, auk fjölda einstaklinga í Reykjavík, væru þá eða yrðu húsnæðislausar þann 1. október 1941, og mikil húsnæðisvandæði væru einnig í öðrum kaupstöðum og kauptúnum landsins.

Samkvæmt bráðabirgðalögum þessum var leigusala óheimilt að segja upp leigusamningum um íbúðarhúsnæði, nema honum væri þess brýn þörf til eigin íbúðar að dómi húsaleigunefndar og að hann hafi orðið eigandi hússins, áður en lög inngengu í gildi (þ. e. fyrir 9. sept. 1941).

Uppsagnir á íbúðarhúsnæði, sem fram höfðu farið fyrir gildistöku laganna, en ekki komið til framkvæmda, skyldu vera ógildar, nema húseigandi sannaði fyrir húsaleigunefnd, að hann væri húsnæðislaus og þyrfti því á húsnæðinu að halda fyrir sjálfan sig.

Óheimilt var að leigja íbúðarhúsnæði öðrum en heimilisföstum innanhéraðsmönnum.

Þá var það undantekningarákvæði laga nr. 106/1941, að húsaleigulögin næðu ekki til einstakra herbergja, sem leigutaki eða leigusali leigðu út frá íbúð sinni, felld úr gildi. — Bráðabirgðalög þessi voru síðan lögð fyrir Alþingi, er gerði á þeim nokkrar breytingar, og voru þau síðan gefin út sem lög nr. 126 frá 1941. Helzta nýmæli þeirra laga var stofnun 5 manna yfirhúsaleigunefndar. Enn voru gerðar breytingar á fyrri lögum með lögum nr. 35 frá 1942 og bráðabirgðalögum nr. 82 frá 29. september 1942. — Í greinargerð bráðabirgðalaganna segir, að rannsókn á húsnæðisvandadunum í Reykjavík hafi leitt í ljós, að á annað hundrað fjölskyldur yrðu þar húsnæðislausar 1. október 1942.

Hinn 9. nóvember 1942 skipaði ríkisstjórnin þriggja manna nefnd til að athuga og endurskoða gildandi húsaleigulög og koma fram með breytingar á þeim, ef þurfa þætti. 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. Eru þau lög enn í gildi, með þeim breytingum, er á þeim voru gerðar með lögum nr. 47 23. febr. 1945 og lögum nr. 95 frá 12. des. 1945.“

Í álitni nefndarinnar segir enn fremur:

„Helztu ákvæði nógildandi húsaleigulaga eru, sem kunnugt er, þessi:

Leigusala er óheimilt að segja upp leigusamningum um húsnæði, nema honum sé, að dómi húsaleigunefndar, þess brýn þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig eða skyldmenni í beinni línu, kjörbörn og fósturbörn, enda hafi hann eignast hús það, sem íbúðin er í, fyrir 9. sept. 1941. — Þegar sérstaklega stendur á, getur húsaleigunefnd þó leyft aðfluttum opinberum starfsmanni, sem eignast hefur hús á starfssvæði nefndarinnar eftir þann tíma, að segja upp leigusamningum um húsnæði í húsinu, verði honum talin þess brýn þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig. Loks getur ríkisstjórnin sagt upp leigumála um húsnæði, sem ríkið hefur eignast fyrir 9. sept. 1941, sé aðkallandi nauðsyn að rýma fyrir opinberum starfsmanni eða starfsfólki, sem lögskytt er eða óhjákvæmilegt að sjá fyrir húsnæði, eða ef brýn þörf er fyrir húsnæðið vegna skrifstofuhalds eða annarrar starfrækslu í opinbera þágu eða vegna nýbygginga eða breytinga á húseignum ríkisins (l. nr. 47/1945).

Þá er leigusala heimilt að skipta á íbúð sinni og íbúð leigutaka, enda komi íbúð sú, er leigutaka er boðin í skiptum, honum að sömu eða svipuðum notum, að dómi húsaleigunefndar.

Leigusali heldur óskertum rétti sínum til að slíta leigumála vegna vanskila á húsaleigu eða annarra samningsrofa af hálfu leigutaka, svo og ef leigutaki hagar sér þannig eða fremur eitthvað það, er að mati húsaleigunefndar gerir leigusala verulega óþægilegt að hafa hann í húsum sínum.

Leigusala er óheimilt að leigja öðrum en heimilisföstum innanhéraðsmönnum íbúðarhúsnæði.

Opinberir starfsmenn ríkis og bæja og alþingismenn svo og fastir skólanemendur eru þó undanþegnir þessu ákvæði.

Utanhéraðsmönnum er almennt óheimilt að flytja í hús, sem þeir kunna að kaupa eftir 7. apríl 1943 í kaupstað eða kauptúni.

Húsaleigunefnd er veitt heimild til þess að láta framkvæma útburð á þeim utanhéraðsmönnum, sem lögum andstætt hafa tekið húsnæði á leigu eða flutt í það.

Íbúðarhúsnæði má ekki taka til annarra nota en íbúðar, og íbúðarhús má ekki rífa, nema heilbrigðisnefnd banni að nota þau til íbúðar. Húsaleigunefnd getur þó veitt sérstakt leyfi til þessa og sett það skilyrði, að húseigandi sjái um jafnmikla aukningu á húsnæði til íbúðar annars staðar í hlutaðeigandi kaupstað, kauptúni eða sveit.

Ef íbúðarhúsnæði er heimildarlaust tekið til annarrar notkunar en íbúðar, er húsaleigunefnd rétt að skylda húseiganda, að viðlögðum allt að 200 króna dagsektum í ríkissjóð, að taka upp fyrri notkun húsnæðisins.

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

Óheimilt er að hækka húsaleigu eftir húsnæði frá því, sem goldið og umsamið var hinn 14. maí 1940, nema sem hér segir: Félagsmálaráðherra ákveður, að fengnum tillögum kauplagsnefndar, hlutfallið milli húsaleigu og viðhaldskostnaðar, miðað við 4. apríl 1939. Kauplagsnefnd, með aðstoð hagstofunnar, reiknar út hækkun viðhaldskostnaðar fjórum sinnum á ári, miðað við mánuðina jan.—marz 1939. Síðan reiknar nefndin út húsaleiguvísitölu samkvæmt framansögðu. Er heimilt að hækka húsaleigu í sanræmi við vísitölu þessa frá fyrsta næsta mánaðar eftir að húsaleiguvísitalan hefur verið reiknuð út hverju sinni. — Enn fremur er heimilt að hækka eftir mati húsaleigunefndar leigu eftir húsnæði sökum verðhækkunar á eldsneyti eða lýsingu, sem innifalið er í leigunni, vaxtahækkunar af fasteignum og annars þess háttar, svo og húsnæði, sem leigt hefur verið lægra en sambærilegt húsnæði á þeim

stað. — Skytt er að láta húsaleigunefnd meta leigu eftir ný hús og húsnæði, sem ekki hefur verið leigt áður.

Önnur atriði gildandi húsaleigulaga þykir ekki ástæða til að rekja hér.“

Nefnd þessi varð ekki sammála í tillögum sínum. Meiri hlutinn, þeir Baldvin Jónsson og Egill Sigurgeirsson, gátu ekki fallizt á, að lögin yrðu afnumin, en leggja til, að ýmis ákvæði þeirra verði rýmkuð.

Niðurlagsorðin í álitgerð þeirra eru þessi:

„Það er skoðun okkar, að stefna beri að því að afnema húsaleigulögin eins fljótt og kostur er. — Um það verður ekki sagt nú með vissu, hversu hratt því verður komið í kring, enda matsatriði, og verður Alþingi að taka um það ákvörðun á hverjum tíma á grundvelli þeirra upplýsinga um húsnæðismálin, sem fyrir liggja. — Benda má á, að húsaleigulöggjöf sú, er selt var í fyrra stríði, var afnumin fyrst hinn 14. maí 1927.

Um breytingar þær á lögunum, sem gætu talizt áfangar á leiðinni til að afnema þau, viljum vér sérstaklega benda á eftirfarandi:

1. Bæjar- og sveitarstjórnur verði veitt heimild til þess að ákveða, hvort ákvæði húsaleigulaga skuli gilda í undæmi þeirra eða ekki.
2. Leigusölum verði heimilað að segja upp leigu á húsnæði vegna fleiri skyldmenna en nú er, t. d. systkina.
3. Tími sá, er leigusali hefur eignazt hús það, er íbúðin er í, sem sagt er upp, verði færður fram, t. d. til 1. janúar 1943, 1. janúar 1944 o. s. frv., eftir því hvað langt væri talið fært að ganga.
4. Einstök herbergi, er leigusali leigir út frá íbúð sinni, verði tekin undan ákvæðum laganna.
5. Verzlunar- og skrifstofuhúsnæði verði tekin undan ákvæðum laganna.
6. Húsaleiguvisitalan verði endurskoðuð og um leið athugaðir möguleikar á því að leyfa hækkun á gamalli leigu.

Fleiri atriði þykir í sjálfu sér ekki ástæða til að rekja, enda mun það mjög fara eftir atvikum, hversu langt menn vilja ganga í afnámi laganna á hverjum tíma.“

Minni hluti nefndarinnar, en í honum var Gunnar Þorsteinsson hæstaréttarlögmaður og þáverandi framkvæmdastjóri Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur, gerir í séráliti sínu grein fyrir þeirri skoðun, að við afnám húsaleigulaganna mundi ástandið í húsnæðismálum frekar batna en versna, og telur hann „ekki viðhlítandi að láta húsaleigulög þau, sem nú gilda hér, vera áfram í gildi“.

Að lokum segir Gunnar Þorsteinsson í áliti sínu:

„Samkvæmt framanskráðu geri ég þær tillögur til breytinga á lögunum nú þegar, er hér fara á eftir:

1. Að það ákvæði verði sett í lögin, að þau skuli falla úr gildi þann 14. maí 1948.
2. Að allt atvinnuhúsnæði verði gefið frjálst.
3. Að einhleypingsherbergi verði gefin frjáls.
4. Að uppsagnarfrestur leigusala verði rýmkaður þannig, að í stað orðanna „brýn þörf“ í 1. gr. laganna komi orðið „þörf“; að uppsagnarrétturinn nái til fleiri vandamanna, t. d. systkina, og að eignarhaldsskilyrði 1. 9. september 1941 verði fært fram til 1. janúar 1947.
5. Að það ákvæði verði sett í lögin, að ef leigutaki ekki noti íbúðarhúsnæði til íbúðar í 3 mánuði, hafi hann fyrirgert leiguréttinum.
6. Að fyrirstriðsleigan verði hækkuð um a. m. k. 100% eða jöfnuði komið á alla húsaleigu, þannig að sama leigugjald komi fyrir sambærilegt leiguhúsnæði.“

Haustið 1947 var athugað á ný, hvort samkomulag gæti tekizt um einhvers konar tilslökun á húsaleigulöggjöfinni, og átti félagsmálaráðuneytið þá hlut að því, að trúnaðarmenn frá fasteignaeigendum og húsaleigunefnd Reykjavíkur ræddust við um slíkar breytingar, og var Baldvin Jónsson einnig til kvaddur.

Niðurstaða þeirra viðræðna varð algerlega neikvæð. Ráðuneytinu var þá ljóst, að tæpast yrði mál þetta leyst með samkomulagi, og var þá ákveðið að hefja undir-

búning að samningu heildarhúsaleigulöggjafar og afla sér í því skyni gagna frá nágrönnum vorum á Norðurlöndum um skipun þessara mála þar.

Á s. l. hausti var enn reynt að fá samkomulag um að bera fram einhverjar breytingar á húsaleigulögunum, og voru þá tilkvaddir þrír menn, sinn frá hverjum núverandi stjórnarflokka, en ekki reyndist heldur fært að samræma þau ólíku sjónarmið, sem þar komu fram.

Virtist ráðuneytinu þá þrautreynt, að ekki næðist samkomulag um neina lausn, og hóf samningu frumvarps þess, sem nú liggur hér fyrir.

Höfuðbreytingin, sem verður á skipun þessara mála frá því, sem nú er, verður sú, að allar húsaleigunefndir hverfa úr sögunni. Sveitarstjórnir taka við ýmsum verkefnum, sem húsaleigunefndir hafa nú, og valdssvið þeirra til afskipta af húsnaðismálum er verulega aukið frá því, sem nú er, og er það í samræmi við það, sem er annars staðar á Norðurlöndum. Meginverkefni húsaleigunefnda færast til nýs dómstóls — húsaleigudóms —, sem leigusalar og leigutakar geta skotið málum sínum til, og fellir hann úrskurði um ágreininginn í samræmi við lögin. Húsaleigudómur verður þó hvergi fastur dómstóll nema í Reykjavík, og fellur Hafnarfjörður einnig undir umdæmi hans. Annars staðar fer héraðsdómari með og dæmir mál þessi ásamt tveimur meðdómendum, sem hann kveður til hverju sinni. Dónum húsaleigudóms má áfrýja til hæstaréttar, öðrum en þeim, sem snerta tiltekin matsatriði, en þeim verður að vera hægt að áfrýja til sérstaks dómstóls, og er gert ráð fyrir slíkum yfirmatsdómi í frumvarpinu og að hann verði skipaður hverju sinni með líkum hætti og þegar mat er framkvæmt vegna eignarnáms. Þeir, sem eigast við fyrir slíkum yfirmatsdómi, greiða kostnaðinn eftir mati dómsins.

Húsaleigudómur er í senn venjulegur dómstóll og matsdómur, og verður því að hafa þennan hátt á um áfrýjun frá honum.

Atvinnuhúsnaði er ekki lengur látið vera háð bráðabirgðaákvæðunum, heldur er frjálst að segja því upp, en um það gilda áfram ýmis ákvæði í lögnum sjálfum. (Sbr. 46.—52. gr.).

Íbúðarhúsnaði er áfram háð lögbýingaðri leigu meðan bráðabirgðaákvæðin eru í gildi, en þó rýmkuð frá því, sem nú er, þannig:

1. að einstök herbergi eru tekin undan bráðabirgðaákvæðunum og falla undir ákvæði heildarlaganna;
2. að réttur eiganda til að segja upp vegna sjálfs sín eða ættingja sinna er rýmkaður, þannig að þann rétt öðlast nú þeir, sem eignast hafa íbúðir fyrir 1. jan. 1945. (Í stað 9. sept. 1941 áður).

Þess er gætt að taka ekki inn í sjálf lögin bráðabirgðaákvæði, sem ætla verður að falli úr gildi, ef venjulegir tímar koma aftur, heldur eru þau tekin upp í sérstakan viðauka. Þar eru því dregin saman í eina heild og tekin upp aðalatriði núgildandi húsaleigulaga. Að sjálfsögðu fellur ýmislegt af því, sem húsaleigunefndir hafa nú með höndum, undir þá aðila, sem með framkvæmd húsaleigulaganna eiga að fara samkvæmt frumvarpinu, en það eru húsaleigudómur og sveitarstjórnir. Þess vegna verða óþörf mörg ákvæði núgildandi húsaleigulaga.

Bráðabirgðaákvæðin er ætlað til að gildi fyrst og fremst fyrir Reykjavík og Hafnarfjörð, en þó sé sveitarstjórn í kaupstað og kaптúni, þar sem eru 500 íbúar eða fleiri, heimilt að kveða svo á með sérstakri samþykkt, að þau skuli einnig gilda þar.

Hér á landi hefur, eins og fyrr segir, aldrei verið sett heildarlöggjöf um húsaleigu.

Ákvæði islenzkra laga hafa einungis varðað tiltekin atriði í skiptum leigusala og leigutaka og verið miðuð við undantekningarástand, sem skapast hefur á styrjaldartímum og af húsnaðisvandræðum. Hinar almennu reglur um húsaleigu og lögskipti leigusala og leigutaka hafa verið leiddar út af grundvallarreglum kröfuréttar, og hefur dómsvenjan helgað þær. En vitaskuld getur slík dómsvenja aldrei skapað eins margbreytilegar reglur og mundu verða með lögum settum af Alþingi.

Það leiðir af líkum, að á sviði húsaleiguréttar er þörf á ýmsum sérreglum, er vikja frá almennum reglum kröfuréttar, en slíkar sérreglur verða einungis settar

með löggjöf frá Alþingi. Nauðsyn ber til, almennungi til öryggis, að setja ýmsar reglur, er takmarka hið almenna samningsfrelsi. Reynsla annarra þjóða staðfestir þetta. Hefur víða um lönd verið sett heildarlöggjöf um lögskipti leigusala og leigutaka, og virðist eigi síður nauðsyn á slíkri löggjöf á Íslandi en í grannlöndum vorum. Frumvarp þetta er í mörgum atriðum sniðið eftir norrænni löggjöf um sama efni, svo og frumvarpi Vinding Kruse prófessors í Kaupmannahöfn, en hann hefur samið frumvarp til borgaralegrar lögbókar handa Norðurlöndum. Vitaskuld hefur í ýmsum atriðum verið vikið frá þessum fyrirmyndum, þar sem íslenskir sérhættir þóttu veita efni til þess. Ýmsar reglur laganna, þar á meðal fyrningarfrestir, mundu afstýra fjölda mála, ef að lögum yrðu, og þar með koma í veg fyrir óþarfa málaferli og fjársóun.

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

1. Um I. kafla: Almenn ákvæði.

Þar er greint það húsnæði, sem lögunum er ætlað að taka til. Um annað húsnæði mundi fara að almennum reglum kröfuféttar, enda taki sérlög ekki til þess.

Rétt þykir að benda á 3. gr., sem gefur reglur um það, að hverju leyti lögin eru frávikjanleg. Með 5. gr. er reynt að tryggja það, að svo sé frá leigumála gengið að leigutaka sé ljóst, hvaða skyldur hann tekst á hendur. Sá háttur hefur verið hafður á hér í Reykjavík og víðar, að leigusalar hafa komið með prentaða leigumála til leigutaka og látið þá skrifa undir þá. Hafa slíkir leigumálar oft viljað litast af sjónarmiðum annars samningsaðila. Ákvæði 6. greinar frumvarpsins eiga að tryggja hlut leigutaka í þessu efni.

2. Um II. kafla: Um leigufardaga og uppsögn húsnæðis.

Leigufardagar skulu vera þeir sömu og almennir hafa verið hér á landi, og uppsagnartími á íbúðum sá sami og gilti hér áður en núverandi húsaleigulög voru sett.

Í sambandi við uppsögn á húsnæði er rétt að benda á ákvæði 45. og 47. gr., sem eru nýmæli í íslenskri löggjöf. Ákvæði 11. gr. miða að því að setja skýrar reglur um takmarkatilkvik og girða fyrir óþarfa málaferli.

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

Meginefni þessa kafla er í samræmi við þær reglur, sem gilt hafa. Þó eru sett skýr ákvæði um ýmis tilvik, er áður mátti deila um, og sum ákvæði gerð ófrávikjanleg og leigutaka þar með veitt aukin vernd. Í þessu sambandi má t. d. benda á ákvæði 22. gr.

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

Samkvæmt núgildandi reglum skal leiga greiðast eftir á fyrir hvert það tímabil, sem leiga er miðuð við, t. d. venjulega mánaðarlega eftir á.

Sanngjarnt þykir að breyta þessu og ákveða, að leiga skuli greidd fyrirfram nema öðruvísi semji. Að öðru leyti virðist ekki þörf að skýra ákvæði þessa kafla.

5. Um V. kafla: Viðhaldsskylda leigusala o. fl.

Ákvæði þessa kafla eru að mestu leyti í samræmi við þær reglur, er nú gilda, og þarfnast ekki sérstakra skýringa. Nýmæli er það vitaskuld hér sem víðar í frumvarpinu, að sum ákvæðin eru gerð ófrávikjanleg.

6. um VI. kafla: Skyldur leigutaka.

Í kafla þessum þykir sérstaklega ástæða til að benda á 36. gr. Reynt hefur verið að hafa hana í aðalatriðum í samræmi við venjur þær, er skapast hafa hér á landi um þetta efni.

7. Um VII. kafla: Aðgangur leigusala að íbúð eða húsnæði.

Reglur um þau atriði, sem tekin eru til meðferðar í þessum kafla, hafa verið nokkuð óljósar hér á landi. Ákvæði kaflans virðast það glögg, að ekki þurfi að láta þeim fylgja sérstakar skýringar.

8. Um VIII. kafla: Sérstakar reglur um húsnæði, sem leigt er til íbúðar.

Ákvæði þessa kafla eru nýmæli, og er þeim ætlað að skapa nokkurt öryggi í viðskiptum leiguaðila. Má sérstaklega benda á ákvæði 44. gr. um, að leigumáli framframlengist sjálfkrafa um eitt ár í senn, þegar sérstaklega stendur á. Ákvæði 45. gr. fela í sér heimild til þess að leyfa leigutaka að sitja 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 eiganda skiptir það tiltölulega miklu minna máli. Virðist regla sem þessi réttlát og nauðsynleg, þar sem samningsfrelsi er annars um leigukjör.

9. Um IX. kafla: Sérstakar reglur um atvinnuhúsnæði.

Kafla þessi er nýmæli í íslenskri löggjöf. Ákvæði 46. gr. um atvinnuhúsnæði samsvara ákvæðum 44. gr. um íbúðarhúsnæði, þó svo, að leigumáli framframlengist sjálfkrafa um lengri tíma í einu. Í 47. gr. er veitt heimild til þess að láta leigutaka sitja áfram um tiltekið tímabil í atvinnuhúsnæði, þótt leigusali hafi sagt honum upp. Í Danmörku er sérstaklega skipuðum gerðardómi falin meðferð þessara mála, en hér þótti ekki ástæða til að taka þau undan hútleigudómnum. Þar er og heimild til að dæma leigutaka, er verður að víkja, bætur úr hendi leigusala, er hagnýtir sér aðstöðu þá, sem leigutaki hafði skapað, en ekki þótti að svo stöddu rétt að taka slík ákvæði í lög hér.

10. Um X. kafla: Leigumála breytt o. fl.

Ákvæði kafla þessa eru yfirleitt nýmæli. Aðalreglan er í 56. gr. um það, að ef leigumáli geymir ákvæði, sem eru berlega ósanngjörn í garð annars hvors aðila, má húsaleigudómur breyta þeim. Benda má á ákvæði 59. gr. 2. málsg. um að mál samkvæmt 53. og 54. gr. til lækkunar á leigu verði ekki höfðað fyrr en liðin eru 6 ár, frá því byrjað var að reisa húseign þá, sem um var að tefla, eða hafin var smíði nýrrar íbúðar í eldri húseign. Þetta er gert í því skyni, að maður, sem reisir íbúð og tryggir sér jafnframt leigjendur, sé varinn fyrir lækkun leigu, meðan skuldabyrði vegna hússins hvílir þyngst á honum. Þá má og benda á ákvæði 55. gr. um, að uppsögn sé ógild, ef hún er framkvæmd í því skyni að ná leigukjörum, sem eru í misræmi við verðmæti hins leigða húsnæðis.

11. Um XI. kafla: Andlát leigutaka, hjónaskilnaður o. fl.

Samkvæmt reglum þeim, er nú gilda, hefur maki rétt til þess að halda áfram leigu látins maka. Heimild þessi er hér einnig látin ná til barna og tengdabarna leigutaka, sem voru heimamenn hans við andlátid. Ákvæði 65. gr. setja skýrar reglur um meðferð leiguhúsnæðis, ef hjónaband leigutaka er dæmt ógilt eða hjón skilja. Reglur um þessi efni eru nú fremur óskýrar.

12. Um XII. kafla: Réttur leigusala til að rifta leigumála.

Óhætt er að staðhæfa, að ákvæði kafla þessa, ef að lögum yrðu, mundu koma í veg fyrir margvísleg málaferli og þar með afstýra mikilli fjársóun. Mörg af ákvæðum 67. 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 69. gr. úr því, hvenær réttur leigusala er glataður, en nú verður það að metast hverju sinni. Það er alfitt, að leigusali biður um úthurð á leigutaka sínum. Fógeti kemst að þeirri niðurstöðu, að úthurðarkrafa 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 eða 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 70. gr. eiga að stuðla að því, að komizt verði hjá þessu, og þar með skapa meira öryggi í lögskiptum leigusala og leigutaka.

13. Um XIII. kafla: Afhending leigutaka á leigðu húsnæði.

Þessi kaflí þarfnast ekki sérstakra skýringa.

14. Um XIV. kafla: Ákvæði ýmislegs efnis.

Kaflí þessi miðar að því, að húsnæði verði nýtt sem bezt, og er sveitarstjórn falið að hafa eftirlit með því. Ákvæðin virðast ekki þarfnast sérstakra skýringa.

15. Um XV. kafla: Húsaleigudómur.

Ákvæði núgildandi húsaleigulaga hafa í ýmsum greinum óþarfa eyðslu starfskrafta og fjár í för með sér. Sem dæmi má nefna 10. gr. þeirra laga, þar sem skylt er að bera atriði, sem er dómstólamá, fyrst undir húsaleigunefnd og fá úrskurð hennar, sem aðilar síðan eru alls ekki bundnir við. Má fullyrða, að þetta fyrirkomulag hefur kostað ríkissjóð stórfé að þarflausu.

Frumvarpið gerir ráð fyrir, að húsaleigunefndir verði nú lagðar niður, en stofnaður verði húsaleigudómur, sem í senn dæmir mál milli leigusala og leigutaka, önnur en útburðarmál, sem ber undir fógeta, og framkvæmir ýmiss konar mat samkvæmt ákvæðum laganna.

Húsaleigudómur skal skipaður sérstökum dómsformanni í Reykjavík og Hafnarfirði, en annars staðar héraðsdómara. Um skipan dómsins visast að öðru leyti til frumvarpsgreinanna.

16. Um XVI. kafla: Um áfrýjun.

Ekki þykir við eiga að áfrýja til hæstaréttar dómum húsaleigudóms um matsatriði, þau er í 45., 47. og 53.—62. gr. segir. Er því gert ráð fyrir, að þeim málum megi skjóta til yfirmatsdóms, sem skipaður er með líkum hætti og yfirmatsnefnd við eignarnám. Ætlazt er til, að aðilar beri sjálfir kostnað af þessari áfrýjun eftir ákvörðun dómsins, og er það m. a. gert til þess að koma í veg fyrir óþarfa áfrýjun.

Að öðru leyti virðist kaflí þessi ekki þarfnast skýringa.

17. Um XVII. kafla: Niðurlagsákvæði.

Kaflinn þarfnast ekki skýringa.

18. Um bráðabirgðaákvæðin.

1. Um 1. lið. — Fyrsta bráðabirgðaákvæði hefur að geyma fyrstu grein núgildandi húsaleigulaga þannig breytta, að atvinnuhúsnæði og einstaklingsherbergi önnur en þau, sem aðgangur að eldhúsi fylgir, eru tekin undan gildandi uppsagnarákvæðum, og er heimilt að segja upp leigu á slíku húsnæði samkvæmt ákvæðum frumvarpsins, ef að lögum verður. Þó hefur þótt rétt, að húsnæði, þar sem reknar eru mjólkur- og brauðabúðir og fisk- og kjötbúðir, lúti áfram sömu ákvæðum og íbúðarhúsnæði, þar sem skyndileg uppsögn og breyting á slíkum búðum getur valdið miklum óþægindum fyrir almenning.

2. Um 2. lið. — Annað bráðabirgðaákvæði svarar til 2. gr. núgildandi húsaleigulaga, en þau ákvæði eru annars tekin upp í 67.—70. gr. frumvarpsins, og þarfnast það ekki frækari skýringa.

3. Um 3. lið. — Þriðja bráðabirgðaákvæði er að meginefni 3. gr. nógildandi húsaleigulaga. Þar á eru þó þær breytingar, að alþingismenn, opinberir starfsmenn og skólafólk þarf ekki að tilkynna, að það hafi tekið húsnæði á leigu, enda munu slíkar tilkynningar hafa lagzt niður að mestu. Sveitarstjórn er veitt sú heimild, er húsaleigunefnd hefur til þess að veita einstökum mönnum öðrum en þeim, sem að ofan getur, undanþágu í þessu efni, ef sérstaklega stendur á. Þá er utanhéraðsmönnum heimilað að flytjast í hús, sem þeir hafa keypt fyrir 1. jan. 1945, og loks er útburðarréttur húsaleigunefndar á utanhéraðsmönnum fluttur til sveitarstjórnar.

4. Um 4. lið. — Fjórtða bráðabirgðaákvæði svarar til fyrstu mgr. 4. gr. nógildandi húsaleigulaga. Sveitarstjórn kemur þó þar í stað húsaleigunefndar, og því ákvæði er bætt við, að leigutakar í húsnæði, sem rífið er, skuli hafa forgangsrétt til leigu í hinu nýja húsnæði, sem reist er í staðinn.

5. Um 5. lið. — Fimmta bráðabirgðaákvæði svarar til 1. mgr. 5. gr. nógildandi húsaleigulaga, en að öðru leyti verða ákvæði þeirrar greinar óþörf, ef frumvarpið verður að lögum.

6. Um 6. lið. — Sjötta bráðabirgðaákvæði svarar til 6. gr. nógildandi húsaleigulaga, en þar er bönnuð hækkun á húsaleigu í íbúðarhúsnæði. Undan þessu ákvæði fellur nú leiga á atvinnuhúsnæði og einstökum herbergjum. Rétt þykir að halda áfram ákvæðunum um húsaleiguvisitöluna, meðan leiga íbúðarhúsnæðis er bundin. Önnur ákvæði 6. gr., sem ekki verða óþörf, eru tekin upp í sjálft frumvarpið.

7. Um 7. lið. — Sjöunda bráðabirgðaákvæði er orðrétt 14. gr. nógildandi húsaleigulaga.

8. Um 8. lið. — Áttunda bráðabirgðaákvæði er 15. gr. nógildandi húsaleigulaga, og hefur þótt rétt að halda þessu ákvæði vegna viðlegubáta í verstöðvum, þótt það raunar geti orkað tvímælis að halda því, þegar atvinnuhúsnæði hefur annars verið leyst undan ákvæðum nógildandi laga.

9. Um 9. lið. — Níunda bráðabirgðaákvæði er samhljóða 17. gr. nógildandi húsaleigulaga og þarfnast ekki frekari skýringa.

10. Um 10. lið. — Tíunda bráðabirgðaákvæði er nýmæli. Þar er ákveðið, að þessi ákvæði skuli einungis gilda í Reykjavík og Hafnarfirði, þó getur sveitarstjórn í kaupstað eða kaптúni gert sérstaka samþykkt um, að bráðabirgðaákvæðin skuli gilda í sveitarfélaginu.

Byggist þetta á því, að margt bendir til, að ákvæða þessara sé nú orðin miklu minni þörf í ýmsum kaupstöðum og kaптúnunum en áður var.

Önnur ákvæði, sem eru í nógildandi húsaleigulögum, er óþarft að taka upp, því að annaðhvort er, að þau hafa verið tekin upp í frumvarpið sjálft eða þau verða óþörf vegna hinna fyrirhuguðu breytinga á skipun þessara mála.

Að lokum þykir rétt að minnst á kostnaðarhliðina á frumvarpi þessu.

Núverandi húsaleigulöggjöf kostar ríkissjóð árlega ca. 225 þús. krónur, og mun svo verða meðan löggin eru í gildi. Vísast þar um til meðfylgjandi fylgiskjals, er sýnir kostnaðinn árið 1948.

Aðalkostnaðurinn af frumvarpi þessu verður af hinum sérstaka húsaleigudómi í Reykjavík, sem ætlazt er til að skipaður verði þremur mönnum. Ráðuneytið telur, að dómsstörfum þessum mætti gegna sem aukastörfum, a. m. k. þegar frá líður og festa fer að komast á í meðferð mála þessara.

Virðist því svo sem hæfilegt væri að áætla árlegan kostnað af húsaleigudómi í Reykjavík sem næst 50 þús. krónum á ári. Þó gæti kostnaðurinn orðið eitthvað meiri fyrstu 1—2 árin, vegna mikilla starfa þau ár, en er frá líði, ætti kostnaðurinn að lækka að mun.

Fylgiskjal.

Kostnaður við húsaleigunefndir árið 1948.

I. Yfirhúsaleigunefnd (5 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	39 600.00
b. Annar kostnaður	—	2 400.00
		<hr/>
		Kr. 42 000.00
II. Kaupstaðir.		
1. Húsaleigunefnd Reykjavíkur (7 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	104 580.00
b. Annar kostnaður	—	18 000.00
		<hr/>
		Kr. 122 580.00
2. Húsaleigunefnd Hafnarfjarðar (3 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	8 100.00
b. Annar kostnaður	—	1 655.00
		<hr/>
		Kr. 9 755.00
3. Húsaleigunefnd Ísafjarðar (3 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	5 400.00
b. Annar kostnaður	—	600.00
		<hr/>
		Kr. 6 000.00
4. Húsaleigunefnd Sauðárkróks (3 menn).		
Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	480.00
5. Húsaleigunefnd Siglufjarðar (3 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	5 760.00
b. Annar kostnaður	—	660.00
		<hr/>
		Kr. 6 420.00
6. Húsaleigunefnd Akureyrar (3 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	18 900.00
b. Annar kostnaður	—	315.00
		<hr/>
		Kr. 19 215.00
7. Húsaleigunefnd Ólafsfjarðar (3 menn).		
Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	1 000.00
8. Húsaleigunefnd Seyðisfjarðar (3 menn).		
Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	1 350.00
9. Húsaleigunefnd Neskaupstaðar (3 menn).		
Launagreiðslur	kr.	1 000.00
10. Húsaleigunefnd Vestmannaeyja (3 menn).		
a. Launagreiðslur með verðlagsuppbót	kr.	10 578.00
b. Annar kostnaður	—	2 500.00
		<hr/>
		Kr. 13 078.00
III. Kaupþún.		
1. Keflavík	kr.	1 000.00
2. Höfðakaupstaður	—	985.00
3. Seljarnarneshreppur	—	932.00
4. Kópavogshreppur	—	1 115.00
		<hr/>
		Kr. 4 032.00
Kostnaður samtals:		
1. Yfirhúsaleigunefnd	samtals kr.	42 000.00
2. Kaupstaðir	—	180 878.00
3. Kaupþún	—	4 032.00
		<hr/>
	Samtals	kr. 226 910.00

Félagsmálaráðuneytið, 15. marz 1949.