

Nd.

302. Frumvarp til laga

[125. mál]

um húsaleigu.

Flm.: Páll Þorsteinsson, Björn Björnsson.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

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

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

2. gr.

Leigumála um íbúðir og atvinnuhúsnæði skal gera skriflegan.

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

3. gr.

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

4. gr.

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

II. KAFLI

Leigufardagar og uppsögn húsnæðis.

5. gr.

Hinir almennu fardagar eru:

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

6. gr.

Ef leigumáli hefur ekki verið gerður til ákveðins tíma, getur hvor aðili sagt honum upp, miðað við næsta fardag, sbr. 7. gr.

Uppsögn leigumála skal vera skrifleg.

7. gr.

Uppsögn skal miða við fardaga þá, sem nefndir eru í 5. gr., og skal uppsagnar-frestur á leigumála vera:

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

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

8. 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 7. 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 7. gr.

9. gr.

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

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

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

III. KAFLI

Afhending leigðrar íbúðar eða húsnæðis.

10. gr.

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

Um rétt leigutaka til skaðabóta fer eftir almennum skaðabótareglum.

11. gr.

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

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

12. gr.

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

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

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

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

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

13. 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.

14. 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.

15. gr.

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

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

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

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

16. 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.

17. gr.

Nú tekur leigumáli til húss eða hluta af húsi, sem ekki var fulllokið, er leigumálinn var gerður, og ber þá að beita ákvæðum 10., 12. og 14. gr., að breyttu breytanda.

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

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

Leigutaki getur ekki krafizt skaðabóta eða rift leigumála, ef dráttur á afhendingu leigðs húsnæðis stafar af óviðráðanlegum atvikum, sem ekki varð afstýrt, þótt leigusali viðhefði alla þá aðgæzlu, sem með sanngirni varð af honum krafizt, og hann hefur án ástæðulauss dráttar látið leigutaka vita um hin óviðráðanlegu atvik, þegar eftir að þau bar að hendi.

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

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

Tilkynningar samkvæmt þessari grein skulu sendar í ábyrgðarbréfi.

IV. KAFLI

Staður og stund leigugreiðslu.

18. gr.

Húsaleigu skal greiða fyrir fram mánaðarlega, nema öðruvísi semji.

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

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

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

19. gr.

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

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

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

20. gr.

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

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

V. KAFLI

Skyldur leigusala.

21. gr.

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

22. 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.

23. gr.

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

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

24. gr.

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

25. gr.

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

26. gr.

Nú rýrnar eða spillist leigt húsnæði eftir að leigumáli tekur gildi, án þess að leigutaki eigi sök á því, hann sætir tálmunum eða óhagræði á afnotarétti sínum, vegna vanrækslu leigusala á viðhaldsskyldu sinni eða vegna annarra ástæðna, sem leigutaka verður ekki um kennt, og ber þá að beita ákvæðum 12. og 14. gr., að breyttu breytanda.

27. gr.

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

VI. KAFLI

Viðhaldsskylda leigutaka.

28. gr.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald þess húsnæðis, er hann hefur á leigu og leigusala ber ekki að annast samkvæmt 21. gr. Hann skal halda húsnæðinu svo vel við, að það liggi ekki undir skemmdum. Leigutaki þarf þó ekki að endurbæta húsnæðið, hafi það legið undir skemmdum, þegar hann tók það á leigu.

Leigutaka ber einnig að halda við öllum tækjum, er húsnæðinu kunna að fylgja, svo sem eldavél, baðherbergistækjum, salernisskálum, þvottaskálum, krönnum, raf-tenglum, ljósastæðum, öllum sérleiðslum, gluggarúðum og gluggum innanverðum og öðru því, er hinu leigða húsnæði kann að fylgja og leigusala ber ekki að halda við samkvæmt 21. gr.

Ákveða má með samningi aðra tilhögun á viðhaldsskyldu en í þessari grein og 21. gr. segir.

29. gr.

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

30. gr.

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

31. gr.

Leigutaka er skylt að sjá um:

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

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

Leigusali hefur sömu skyldur við leigutaka í umgengnisháttum.

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

32. gr.

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

33. gr.

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

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

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

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

34. gr.

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

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

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

35. gr.

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

Þar sem húsaleigunefnd starfar samkvæmt heimildarákvæðum X. kafla, skal hún sjá um, að úttekt húsnæðis, samkv. 34. gr., fari fram, og er henni heimilt að skipta umdæmi sínu í hæfileg matshverfi, ef aukafasteignamatsmenn anna ekki matinu, og fá sérstaka matsmenn skipaða í hverju hverfi. Matsmenn þessir skulu skipaðir af sömu aðilum og aukafasteignamatsmenn.

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

VII. KAFLI

Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.

36. gr.

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

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

37. gr.

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

38. gr.

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

39. gr.

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

VIII. KAFLI

Andlát leigutaka, hjónaskilnaður o. fl.

40. gr.

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

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

41. gr.

Nú er hjónaband leigutaka og maka hans dæmt ógilt eða hann skilur að borði og sæng eða lögskilnaði við maka sinn, og skal þá, ef því er að skipta, kveða á um það í leyfisbréfi til hjónaskilnaðar eða dómi, hvor maka skuli halda áfram leigumála. Það hjóna, sem hefur vegna atvinnu sinnar afnot af leigðu húsnæði, skal hafa forgangsrétt til áframhaldandi leigu á því, svo og nauðsynlegrar íbúðar, sem því kann að vera tengd.

Lokaákvæði 1. mgr. 40. gr. um rétt leigusala eiga hér við, að breyttu breytanda.

42. gr.

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

43. gr.

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

Ákvæðum þessum verður þó ekki beitt, ef leigutaki hefur unnið til útburðar samkvæmt 44. gr.

IX. KAFLI

Réttur leigusala til að rifta leigumála.

44. gr.

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

1. Ef leiga hefur ekki verið greidd innan hálf mánaðar frá gjalddaga á heimili leigusala eða öðrum þeim stað, er hann hefur tiltekið, eða lögð í póst í ábyrgðarbréfi eða póstávísun. Þó er leigusala eigi heimilt að rifta leigumála af þessum sökum, ef leigutaka verður ekki gefin sök á því, að greiðsla hefur ekki farið fram. Ítrekaðar vanefndir á að greiða leigu á réttum gjalddaga veita þó leigusala rétt til að rifta leigumála.
2. Ef leigutaka ber að vinna af sér leigugreiðslu og honum verður á stórfelld vanræksla við þann starfa eða hann á annan hátt gerir sig sekan um meiri háttar handvömm í þeirri þjónustu.
3. Ef leigutaki nýtir húsnæðið á annan hátt en í leigumála er mælt eða heimilt er samkvæmt lögum þessum og hann lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir áminningu leigusala.
4. Ef leigutaki misnotar þá heimild, sem 33. gr. veitir honum.
5. Ef leigutaki meinar leigusala eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að hinu leigða húsnæði, þegar hann samkvæmt 36.—39. 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 í hinu leigða húsnæði, sbr. 31. gr.
9. Ef leigutaki vanrækir annars einhverja þá skyldu, er á honum hvílir samkvæmt leigumála, á svo stórfelldan hátt, að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg og nauðsynleg.

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

45. gr.

Nú er leigumála rift af einhverri þeirri ástæðu, er í 44. 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 hæfilegu gjaldi.

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

46. gr.

Nú hefur leigutaka orðið á misferli, er greinir í 1., 3., 5., 6. eða 7. lið 44. gr., en hann hefur bætt úr því, sem aflaga fór, áður en leigusali riftir leigumála, eða leigusali riftir ekki leigumála innan mánaðar, eftir að honum er kunnugt um misferli það, sem í 2., 4., 8. eða 9. lið 44. gr. segir, og er honum þá óheimilt síðar að láta bera leigutaka út úr hinu leigða húsnæði af þeim sökum.

47. gr.

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

X. KAFLI

Heimildarákvæði fyrir sveitarstjórnir.

48. gr.

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

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

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

49. gr.

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

Húsaleigunefndarmenn skulu valdir eins og hér segir:

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

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

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

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

50. gr.

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

51. gr.

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

52. gr.

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

53. gr.

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

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

54. gr.

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

55. gr.

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

56. gr.

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

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

57. gr.

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

58. gr.

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

59. gr.

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

60. gr.

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

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

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

Uppsögn leiguhúsnæðis er ávallt heimil, ef leigutaki hefur brotið ákvæði 44. gr. laga þessara.

61. gr.

Nú hefur leigusali sagt leigutaka upp húsnæði og fært fram ástæður þær, sem tilgreindar eru í 60. gr., en síðar kemur í ljós, að um yfirskinsástæður hefur verið að ræða, og á leigutaki þá aftur rétt á hinu leigða húsnæði, og auk þess skal leigusali bæta honum að fullu tjón, er hann hefur orðið fyrir vegna uppsagnarinnar. Leigutaki skal þó gera skaðabótakröfu sína eigi síðar en innan þriggja mánaða frá því honum var kunnugt um yfirskinsástæður uppsagnarinnar.

62. gr.

Heimilt skal leigusala og leigutaka að semja um viðhaldsskyldu húsnæðis á þann hátt, að leigusali hafi viðhaldsskyldu eignarinnar að meira eða minna leyti. Má þá leiga eftir húsnæðið hækka frá því er 63. gr. ákveður, sem viðhaldinu nemur, þó aldrei meira en 15 af hundraði af hámarksleigu þeirri, sem tiltekin er í 63. gr.

Ef viðhaldsskylda skal að einhverju leyti hvíla á leigutaka, skal húsnæðið tekið út á sama hátt og 34. gr. gerir ráð fyrir.

63. gr.

Leiga eftir íbúðir, sem eru eitt herbergi og eldhús eða meira, skal frá 1. janúar 1955 ekki mega vera hærri en 11 krónur fyrir hvern fermetra íbúðarinnar, miðað við utanmál, gangar, innri og ytri forstofa meðtalin. Skal hámark þetta miðast við gott og vandað húsnæði, búið öllum venjulegum nýtizku þægindum, en leigan skal vera lægri eftir því sem skortir á gæði húsnæðisins að dómi húsaleigunefndar. Leiga fyrir afnot þvottahúss og fyrir geymslur skal ákveðin í samræmi við gæði þess húsnæðis, með hliðsjón af áðurgreindu hámarki, og skal þá m. a. hafa hliðsjón af því, hversu fullkomin tæki eru til afnota í þvottahúsi.

Leiga sú, sem ákveðin verður hinn 1. janúar 1955, skal teljast grunnleiga, og breytist hún til hækkunar eða lækkunar þriðja hvert ár samkvæmt meðalvísitölu byggingarkostnaðar í Reykjavík fyrir næstliðinn þriggja ára tíma. Skal vísitala byggingarkostnaðar reiknuð út af Hagstofu Íslands, en félagsmálaráðuneytið auglýsir vísitöluna og jafnframt þá breytingu, sem verður á húsaleigu samkv. henni.

64. gr.

Nú telur leigusali eða leigutaki, að umsamin og greidd leiga eftir húsnæði sé í ósamræmi við fyrirmæli 63. gr., og getur hann þá krafist þess, að húsaleigunefnd meti leiguna.

65. gr.

Nú hefur leigutaki greitt hærri húsaleigu en húsaleigunefnd eða yfirmatsnefnd telur hæfilega. Skal þá leigusala skylt að endurgreiða þá fjárhæð, sem leigutaki hefur ofgreitt. Heimilt skal leigutaka að láta hina ofgreiddu leigu ganga til greiðslu húsaleigunnar. Endurgreiðsla samkvæmt þessari grein verður þó eigi krafín nema 3 ár aftur í tímann.

66. gr.

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

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

67. gr.

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

68. gr.

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

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

69. gr.

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

XI. KAFLI

Um húsaleigumiðstöð.

70. gr.

Nú er svo ástatt í kaupstað eða kaupþúni með 500 íbúa eða fleiri sem segir í 48. gr. og heimildarákvæðum X. kafla hefur verið beitt, en þykja ekki koma að tilætlunum notum, og er þá sveitarstjórn heimilt með sérstakri samþykkt, gerðri á sama hátt og í 48. gr. getur, að ákveða, að komið skuli á fót húsaleigumiðstöð í umdæmi sínu.

Fela má húsaleigunefnd starfrækslu húsaleigumiðstöðvar.

71. gr.

Nú hefur húsaleigumiðstöð verið komið á fót samkv. 70. gr., og skal hún þá annast leigu á öllu nýju húsnæði og eldra húsnæði, sem losnar eftir að húsaleigumiðstöðin tekur til starfa.

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

72. gr.

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

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

Nú hefur húsaleigumiðstöð leigt húsnæði öðrum en eigandi þess hefur óskað eftir, og skal honum þá heimilt, þrátt fyrir 60. gr. laga þessara, að segja leigutaka upp húsnæðinu eftir að leigutaki hefur verið í húsnæðinu í sex mánuði.

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

73. gr.

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

Allur kostnaður við starfrækslu húsaleigumiðstöðvar greiðist úr sveitarsjóði.

XII. KAFLI

Um áfrýjun, refsingar o. fl.

74. gr.

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

75. gr.

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

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

76. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 39 7. apríl 1943, um húsaleigu, lög nr. 47 23. febrúar 1945, lög nr. 95 12. des. 1945 og lög nr. 56 25. maí 1950 um breyting á lögum nr. 39/1943, um húsaleigu, svo og lög nr. 30/1952, um hámark húsaleigu o. fl.

77. gr.

Lög þessi öðlast gildi 14. maí 1954.

Greinargerð.

Frumvarp þetta er flutt í samráði við hæstv. félagsmálaráðherra, og er það í flestum atriðum samhljóða frumvarpi því, er flutt var á þinginu 1951, sjá 128. mál. Sá munur einn er á frumvarpi þessu og frumvarpinu frá 1951, að 1. gr. þess frumvarps er niður felld í þessu frumvarpi og breytist greinatalan samkvæmt því.

Sú ein efnisbreyting leiðir af þessu, að heimildarákvæði X. og XI. kafla frumvarpsins eru samkvæmt þessu frumvarpi heimildarákvæði um land allt, einnig í Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri, en í frumvarpinu frá 1951, 1. gr., var gert ráð fyrir, að þessi ákvæði skyldu gilda á nefndum stöðum næstu 4 árin.

Samkvæmt þessu frumvarpi er það undantekningarlaust á valdi sveitarstjórnanna í landinu, hvort ákvæði X. og XI. kafla frumvarpsins komi til framkvæmda.

Í greinargerð, sem fylgdi frv. um sama efni, þegar það var borið fram á Alþingi í fyrsta skipti, segir svo:

„Með frv. er gerð fyrsta tilraun hér á landi til þess að skapa heildarlöggjöf um húsaleigu, en húsaleiguvíðskipti eru nú orðin mikill þáttur í víðskiptalífi landsmanna, sérstaklega í Reykjavík og öðrum kaupstöðum og stærri kaптúnunum. Virðist því tímabært að setja slík lög. . . . Ákvæði íslenskra laga hafa einungis varðað tiltekin atriði í skiptum leigusala og leigutaka og verið miðuð við undantekningarástand, sem skapast hefur á styrjaldartímum og af húsnæðisvandræðum. 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, almenningsi 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.“

Að öðru leyti visast til greinargerðar þeirrar, er fylgdi frumvarpinu frá 1951.