

Ed.

790. Frumvarp til laga

[125. mál]

um húsaleigu.

(Eftir 2. umr. í Ed.)

Samhljóða þskj. 302 með þessum breytingum:

2. gr. hljóðar svo:

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. Eyðublöð fyrir leigumála skulu afhent án endurgjalds.

5. gr. hljóðar svo:

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 ræða. Ef fardag ber upp á sunnudag eða helgidag, er almennur fardagur næsta virkan dag á eftir.

Leigutaki skal á fardegi hafa rýmt hin leigðu hóbýli í síðasta lagi kl. 1 síðdegis. Ákvæði 1. og 2. tölul. þessarar greinar taka ekki til leigumála, þar sem samið er um húsnæði miðað við dag.

8. gr. hljóðar svo:

Nú vanrækir leigutaki að flytjast brott, eftir að leigumáli er útrunninn, og getur leigusali þá krafizt þess, að leigumálinn framlengist, unz leigutaki segir húsnæðinu upp samkvæmt ákvæðum 7. gr.

12. gr. hljóðar svo:

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 ræða.

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.

18. gr. hljóðar svo:

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, nema öðruvísi semji.

34. gr. hljóðar svo:

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. Nú er húsnæði í betra ástandi en þegar leigutaki flutti í það, og skal leigusali þó ekki greiða bætur fyrir aðrar framkvæmdir leigutaka en þær, sem gerðar hafa verið vegna eðlilegs viðhalds íbúðarinnar.

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

35. gr. hljóðar svo:

Félagsmálaráðuneytið skipar úttektarmenn íbúða eftir tillögum sveitarstjórna. Skal á hverjum stað skipa svo marga úttektarmenn sem sveitarstjórn telur nauðsynlegt, til þess að úttektargerð geti farið fram án tafar, eftir að leigutaki flytur úr íbúð og áður en hún er tekin til afnota á ný.

Tveir úttektarmenn skulu annast úttekt hvernar íbúðar. Úttektargerðir svo og allar virðingar í sambandi við þær skulu skrásettar í sérstakar bækur, er félagsmálaráðuneytið löggildir, en afhenda skal leigusala og leigutaka ókeypis afrit. Kostnaður við úttektar- og matsgerðir, þar með talin þóknun matsmanna, greiðist úr ríkissjóði eftir reglum, sem félagsmálaráðuneytið setur.

Það er borgaraleg skylda að taka við útnefningu sem matsmaður íbúðarhúsnæðis.

68. gr. hljóðar svo:

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.

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

72. gr. hljóðar svo:

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.

Ríkissjóður 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. hljóðar svo:

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 ríkissjóði.