1994 nr. 36 22. apríl
Húsaleigulög

Tóku gildi 1. janúar 1995. *Breytt með:* L. 65/2006 (tóku gildi 27. júní 2006). L. 65/2010 (tóku gildi 27. júní 2010). L. 66/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010). L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 77/2011 (tóku gildi 29. júní 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 63/2016 (tóku gildi 22. júní 2016; um lagaskil sjá 46. gr. s.l.). L. 63/2019 (tóku gildi 3. júlí 2019; um lagaskil sjá 5. gr. s.l.). L. 137/2019 (tóku gildi 31. des. 2019). L. 121/2022 (tóku gildi 1. jan. 2023 nema 2. málsl. 1. mgr. og 2. málsl. 4. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. málsl. 3. mgr. b-liðar 6. gr. sem tóku gildi 1. jan. 2024; um lagaskil og framkvæmd sjá nánar 10. gr.). L. 94/2023 (tóku gildi 20. des. 2023). L. 106/2024 (tóku gildi 1. sept. 2024; um lagaskil sjá 20. gr.). L. 72/2025 (tóku gildi 1. jan. 2026; um lagaskil sjá 3. gr.). L. 11/2026 (tóku gildi 5. mars 2026; um lagaskil sjá 68. gr. og brbákv.).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **félags- og húsnæðismálaráðherra** eða **félags- og húsnæðismálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

I. kafli. Gildissvið laganna o.fl.

■ 1. gr.

□ [Lög þessi gilda um leigusamninga um afnot af húsnæði eða hluta af húsnæði gegn endurgjaldi, sbr. þó 4. mgr., þar á meðal leigusamninga um framleigu húsnæðis, enda þótt endurgjaldið skuli að öllu leyti eða að hluta greiðast með öðru en peningum, svo sem vinnuframlagi.

□ Lög þessi gilda um afnot húsnæðis samkvæmt vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning. Þá gilda lögin um samninga sem ásamt öðru eru um afnot húsnæðis gegn endurgjaldi að því tilskildu að sá þáttur sé meginatriði þeirra. Sé leigusamningur um land sem nýta á í tengslum við afnot af húsnæði skal einnig fara um slíkan samning samkvæmt lögum þessum nema um landbúnaðarafnot sé að ræða.

□ Leigusamningar skv. 1. og 2. mgr. geta tekið til leigu á íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði og öðru húsnæði. Sé húsnæði bæði leigt til íbúðar og til annarra nota skulu ákvæði laga þessara um íbúðarhúsnæði gilda um slíka leigusamninga. Þá skulu ákvæði laga þessara sem gilda samkvæmt orðanna hljóðan um íbúðarhúsnæði gilda um atvinnuhúsnæði eftir því sem við getur átt og að því leyti sem lögin hafa ekki að geyma sérreglur um atvinnuhúsnæði.

□ Lög þessi gilda ekki um samninga um afnot húsnæðis samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Þá gilda lögin hvorki um leigu á íþróttasölum og geymsluhúsnæði þegar leigutími er skemmri en ein vika né um samninga um afnot húsnæðis sem sérreglur gilda um samkvæmt öðrum lögum. [Lögin gilda enn fremur ekki um almennar íbúðir samkvæmt lögum um almennar íbúðir að því leyti sem lögin eru ósamrýmanleg. Þó skal beita lögum þessum samhliða lögum um almennar íbúðir að því marki sem unnt er.][1)][2)]

[1)] *L. 121/2022, 1. gr.* [2)] *L. 63/2016, 1. gr.*

■ 2. gr.

□ Óheimilt er að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis.

□ Ákvæði laganna um atvinnuhúsnæði eru hins vegar frávíkjanleg og gilda þau því aðeins um slíkt húsnæði að ekki sé á annan veg samið. [Hið sama á við um annað húsnæði sem hvorki telst íbúðar- né atvinnuhúsnæði.][1)]

□ [Þegar um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili eða leigu íbúðarhúsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði er að ræða er þrátt fyrir 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laga þessara með samningi. Í samningi ber að geta þeirra frávika sem um ræðir. Með áfangaheimili er átt við dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að endurhæfingu einstaklinga sem í flestum tilfellum hafa verið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun eða í fangelsi.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 2. gr.*

■ 3. gr.

□ [Ákvæði í lögum þessum um hjón og maka eiga einnig við um einstaklinga í óvígðri sambúð eða sambúð af öðru tagi sem staðið hefur samfleytt í eitt ár. Með óvígðri sambúð er átt við sambúð tveggja einstaklinga sem skráð er í þjóðskrá enda eigi þeir barn saman, von á barni saman eða sambúðin hefur verið skráð í eitt ár samfellt hið skemmsta.][1)]

[1)] *L. 65/2010, 29. gr.*

■ [3. gr. a.

□ Leigusala, sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni, er heimilt að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis.

□ Hafi leigusali skv. 1. mgr. sett lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis er honum jafnframt heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðisins að leigjandi veiti þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru til þess að meta hvort hann uppfylli umrædd skilyrði leigusala. Sé um persónuupplýsingar að ræða skal vinnsla þeirra vera í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga.

□ Leigusali skv. 1. mgr. skal gæta trúnaðar um upplýsingar sem veittar eru skv. 2. mgr.

□ [Þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni er honum heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur og/eða sérstakur húsnæðisstuðningur frá sveitarfélagi, sem leigjandi kann að eiga rétt á, greiðist beint til leigusala á leigutímanum.][1)]][2)]

[1)] *L. 106/2024, 1. gr.* [2)] *L. 63/2016, 3. gr.*

II. kafli. Leigusamningur.

■ 4. gr.

□ Leigusamningur um húsnæði skal vera skriflegur.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] lætur gera sérstök eyðublöð, eitt fyrir leigusamning um íbúðarhúsnæði og annað fyrir leigusamning um atvinnuhúsnæði, svo og eyðublöð fyrir úttektaryfirlýsingar og sýnishorn af uppsögnum og öðrum tilkynningum sem samkvæmt lögum þessum skulu vera skriflegar. [Eyðublöðin skulu aðgengileg almenningi á rafrænu formi.][2)]

□ . . .[2)]

[1)] *L. 11/2026, 13. gr.* [2)] *L. 63/2016, 4. gr.*

■ 5. gr.

□ [[Leigusali skal skrá leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins.][2)] Heimilt er að beita leigusala sektum ef húsnæði samkvæmt þessari grein er leigt út án skráningar, sbr. 5. gr. a. Um skráningarskyldu breytinga á leigufjárhæð á samningstíma fer skv. [6. mgr. 37. gr.][3)] og um afskráningu leigusamninga skv. 4. mgr.

□ Hafi leigusamningur ekki verið skráður skv. 1. mgr. við afhendingu hins leigða er leigjanda heimilt að skrá leigusamning í [leiguskrá húsnæðisgrunns][3)] [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar].[1)]

□ Samhliða skráningu leigusamnings í [leiguskrá húsnæðisgrunns][3)] [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] getur aðili leigusamnings óskað eftir að stofnunin miðli samningnum til sýslumanns til þinglýsingar.

□ Leigusali skal afskrá leigusamning um húsnæði skv. 1. mgr. eigi síðar en 30 dögum frá lokum leigutíma. Heimilt er að beita leigusala sektum sinni hann ekki skyldu til afskráningar innan þess frests, sbr. 5. gr. a. Leigusamningur skal jafnframt afskráður að leigutíma loknum óski leigjandi eftir því við [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun].[1)] Óski aðili leigusamnings þess skal [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] miðla beiðni um aflýsingu þinglýsts leigusamnings til sýslumanns.

□ . . .[2)]

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] er heimilt að innheimta gjald fyrir veitta þjónustu skv. 3. mgr. og 4. málsl. 4. mgr., sbr. 16. gr. laga um [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun],[1)] nr. 137/2019. Gjald vegna þinglýsingar og aflýsingar leigusamnings skv. 3. mgr. og 4. málsl. 4. mgr. greiðir sá aðili leigusamnings sem óskar eftir þjónustunni.

□ Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð[4)] nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar, m.a. um skilyrði skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningar leigusamninga í [leiguskrá húsnæðisgrunns][3)] [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1)] þar á meðal um þær upplýsingar sem veita skuli í því sambandi.][5)]

[1)] *L. 11/2026, 13. gr.* [2)] *L. 72/2025, 1. gr.* [3)] *L. 106/2024, 2. gr.* [4)] *Rg. 1/2023.* [5)] *L. 121/2022, 3. gr.*

■ [**5. gr. a.**

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] getur lagt stjórnvaldssektir á hvern þann sem brýtur gegn skráningarskyldu skv. 1. mgr. 5. gr. um skráningu leigusamninga, 4. mgr. 5. gr. um afskráningu leigusamninga eða [6. mgr. 37. gr.][2)] um skráningu breytinga á leigufjárhæð. Stjórnvaldssektir geta numið frá 10.000 kr. til 1.000.000 kr. fyrir hvert brot, eru aðfararhæfar og skulu renna í ríkissjóð að frádregnum kostnaði við álagningu og innheimtu.

□ Við ákvörðun sekta skal tekið tillit til alvarleika brots, svo sem umfangs, ætlaðs ávinnings, hve lengi hin ólögmæta háttsemi hefur staðið yfir og hvort um ítrekað brot er að ræða. Ákvörðun um stjórnvaldssekt skal tilkynnt skriflega á sannanlegan hátt þeim sem hún beinist að og skal ákvörðuninni fylgja skriflegur rökstuðningur.

□ Gjalddagi stjórnvaldssektar er 30 dögum frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun sektar. Hafi stjórnvaldssekt ekki verið greidd innan 15 daga frá gjalddaga skal greiða dráttarvexti af fjárhæð sektarinnar frá gjalddaga. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001.

□ Stjórnvaldssektum má beita óháð því hvort lögbrot eru framin af ásetningi eða gáleysi. Aðili máls getur skotið ákvörðun [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] um stjórnvaldssekt til úrskurðarnefndar velferðarmála innan þriggja mánaða frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðunina. Málskot til úrskurðarnefndar velferðarmála frestar aðför.

□ Heimild [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] til að leggja á stjórnvaldssektir samkvæmt þessari grein fellur niður þegar fimm ár eru liðin frá því að leigusamningur tók gildi vegna skráningarskyldu skv. 1. mgr. 5. gr., þegar fimm ár eru liðin frá lokum leigusamnings vegna afskráningarskyldu skv. 4. mgr. 5. gr. eða þegar fimm ár eru liðin frá breytingu á leigufjárhæð vegna skyldu til skráningar skv. [6. mgr. 37. gr.][2)] Frestur skv. 1. málsl. rofnar þegar stofnunin tilkynnir aðila um upphaf rannsóknar á meintu broti. Rof frests hefur réttaráhrif gagnvart öllum sem staðið hafa að broti.

□ Að öðru leyti fer um ákvörðun [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] um stjórnvaldssektir samkvæmt ákvæðum stjórnsýslulaga, nr. 37/1993.][3)]

[1)] *L. 11/2026, 13. gr.* [2)] *L. 106/2024, 3. gr.* [3)] *L. 121/2022, 4. gr.*

■ **6. gr.**

□ Í leigusamningi skal m.a. koma fram:

1. Nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila.
2. Greinargóð lýsing á hinu leigða, sbr. m.a. 38. gr., [þar á meðal hvort um sé að ræða leigu atvinnuhúsnæðis, íbúðarhúsnæðis með að lágmarki einu svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu eða leigu einstakra herbergja með eða án aðgengis að sameiginlegri salernis- og/eða eldunaraðstöðu].[1)]
3. [Hvort húsnæðið sé ætlað sérstökum hópum leigutaka, svo sem eldra fólki og námsmönnum.][1)]
4. [1)] Sá eignarhluti [fjöleignarhúss][2)] eða fasteignar sem leigjanda er leigður [ásamt fasteignanúmeri hans og íbúðanúmeri, ef við á].[1)]
5. [[1)] Staða rafmagnsmælis og heitavatnsmælis við afhendingu húsnæðis, þegar slíkur mælir er sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið, og dagsetning álesturs.][2)]
6. [1)] Hvort samningur sé tímabundinn eða ótímabundinn.
7. [1)] Fjárhæð húsaleigu og hvort, [hvenær][1)] og hvernig hún skuli breytast á leigutímanum.
8. [1)] Hvar og hvernig greiða skuli leiguna.
9. [1)] Hvort leigjandi skuli setja tryggingu og með hvaða hætti.
10. [1)] [Niðurstöður úttektar á hinu leigða, m.a. úttektar á brunavörnum.][1)]
11. [1)] [Forgangsréttur leigjanda og tímafrestir skv. X. kafla ef um tímabundinn leigusamning er að ræða.][3)]
12. [1)] Sérákvæði ef um þau er samið og lög heimila.
13. [Nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns leigusala og leigjanda.][1)]

[1)] *L. 121/2022, 5. gr.* [2)] *L. 63/2016, 6. gr.* [3)] *L. 106/2024, 4. gr.*

■ **7. gr.**

□ Nú er leigusala ekki mögulegt að sinna skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, og er honum þá skylt að hafa umboðsmann sem leigjandi getur snúið sér til. Skal nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns koma fram í leigusamningi.

■ **8. gr.**

□ Allar breytingar á leigusamningi eða viðbætur við hann, sem heimilar eru samkvæmt lögum þessum, skulu gerðar skriflega og undirritaðar af aðilum samningsins.

□ Ef annar hvor aðila þarf samkvæmt ákvæðum laga þessara eða leigusamningi að fá samþykki hins getur hann krafist þess að fá það staðfest skriflega.

■ **9. gr.**

□ Leigusamning má ýmist gera til ákveðins tíma eða ótímabundinn.

□ Leigusamningur telst ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Um ótímabundna leigusamninga gilda ákvæði 56. gr. um uppsagnir og uppsagnarfresti.

□ Sé leigusamningur tímabundinn lýkur honum án sérstakrar uppsagnar nema um annað sé samið, sbr. 58. gr.

□ Um tímabundna og ótímabundna leigusamninga gilda ákvæði X. kafla um forgangsrétt leigjanda.

■ **10. gr.**

□ Hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusamning teljast þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra.

□ Upphæð leigunnar ákveðst þá sú fjárhæð sem leigusali getur sýnt fram á að leigjandi hafi samþykkt.

■ **11. gr.**

□ Um heimild til að víkja húsaleigusamningi til hliðar í heild eða að hluta eða til að breyta honum, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, gilda ákvæði laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

■ **12. gr.**

□ Réttindi leigjanda, sem byggjast á eða leiðir af ákvæðum laga þessara, eru gild gagnvart sérhverjum án þinglýsingar, sbr. þó ákvæði 2. mgr.

□ Að öðru leyti fer það eftir ákvæðum þinglýsingalaga hvaða réttindi leigjanda, hvenær og gagnvart hverjum eru háð þinglýsingu.

□ Leigjandi, sem með samningi öðlast víðtækari réttindi en 1. og 2. mgr. mæla fyrir um og vill tryggja þau, getur látið þinglýsa samningnum.

□ Er leigutíma lýkur skal leigjandi láta aflýsa hinum þinglýsta samningi. Hafi hann ekki látið gera það í síðasta lagi innan viku þar frá skal samningi aflýst að kröfu leigusala.

■ **13. gr.**

□ Þurfi aðili leigusamnings vegna fyrirmæla laga þessara að koma á framfæri við gagnaðila skriflegri orðsendingu, hverju nafni sem hún nefnist, þá skal hún send af stað með sannanlegum og tryggilegum hætti og innan þeirra tímamarka eða fresta sem mælt er fyrir um ef því er að skipta. Sé þess gætt þá hefur orðsendingin þá þýðingu og þau réttaráhrif sem henni er ætlað að hafa, jafnvel þótt hún komi afbökuð, of seint eða alls ekki til viðtakanda.

□ [Þegar lög þessi áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu varðveitanlegar og framvísanlegar orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði séu þær sendar á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi.][1)]

□ [Undirritun samkvæmt lögum þessum getur farið fram með rafrænni undirskrift eða eiginhandarundirskrift.][2)]

[1)] *L. 63/2016, 7. gr.* [2)] *L. 106/2024, 5. gr.*

III. kafli. Ástand hins leigða húsnæðis.

■ **14. gr.**

□ Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu.

□ [Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og heimilistæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir, reykskynjari og slökkvitæki. Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum.][1)]

□ Húsnæði, sem leigt er til íbúðar, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið.

[1)] *L. 63/2016, 8. gr.*

■ **15. gr.**

□ Spillist leiguhúsnæði fyrir upphaf leigutíma þannig að það verði óhæft til fyrirhugaðra nota fellur leigusamningurinn úr gildi.

□ Leigjandi á þá ekki rétt til bóta nema spjöllin séu sök leigusala sjálfs eða hann vanræki að gera leigjanda viðvart um þau.

■ **16. gr.**

□ Nú kemur í ljós að hið leigða húsnæði er ekki í því ástandi sem leigusamningur greinir eða leigjandi hlaut að mega gera ráð fyrir og skal leigjandi þá innan [fjögurra vikna][1)] frá afhendingu gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnæðinu.

□ Leigjandi skal [gera leigusala skriflega grein fyrir göllum],[1)] sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var.

[1)] *L. 63/2016, 9. gr.*

■ **17. gr.**

□ [Hefjist leigusali ekki handa við að bæta úr annmörkum á húsnæðinu innan fjögurra vikna frá því að honum barst skrifleg tilkynning skv. 1. eða 2. mgr. 16. gr. er leigjanda heimilt að ráða bót á þeim og draga frá leigunni þann kostnað sem af hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis úttektaraðila, sbr. XIV. kafla.][1)]

□ Hafi leigusali ekki [bætt úr annmörkum á húsnæðinu innan átta vikna frá því að tilkynning barst honum][1)] og leigjandi ekki neytt réttar síns skv. 1. mgr. er leigjanda heimilt að rifta leigusamningnum, enda sé um verulega annmarka að tefla miðað við fyrirhuguð not leigjanda af húsnæðinu.

□ Leigjandi á kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði.

□ [Úttektaraðili metur lækkun leigunnar skv. 3. mgr. óski leigjandi eða leigusali eftir því en rétt er þó aðilum að bera mat hans undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 10. gr.*

IV. kafli. [Framkvæmdir á leiguhúsnæði.][1)]

[1)] *L. 106/2024, 7. gr.*

■ **18. gr.**

□ Leigjanda er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

□ Verði hið leigða húsnæði eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum leigjanda, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal leigjandi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef leigjandi vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigjanda. [Áður skal þó leigusali gera leigjanda skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta er krafist og veita leigjanda frest í fjórar vikur frá því að honum bárust athugasemdir leigusala til þess að ljúka viðgerðinni.][1)] Áður en leigusali lætur framkvæma viðgerðina skal hann leita álits [úttektaraðila, sbr. XIV. kafla],[1)] og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

□ Skylt er leigjanda í tilvikum þeim, sem fjallað er um í 2. mgr., að sæta umgangi viðgerðarmanna án leigulækkunar enda þótt afnot hans takmarkist um tíma vegna viðgerðarinnar.

[1)] *L. 63/2016, 11. gr.*

■ **19. gr.**

□ [Leigusali annast viðhald hins leigða, innan húss sem utan, sbr. þó 19. gr. a.

□ Leigusali skal annast viðgerðir á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinlætistækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjara, slökkvitæki og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum.

□ Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, og viðhalda brunavörnum, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

□ Tjón á hinu leigða, sem er bótaskylt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð vátryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætíð bera ef um íbúðarhúsnæði er að ræða.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 12. gr.*

■ [**19. gr. a.**

□ Leigjanda er skylt að annast á sinn kostnað minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 13. gr.*

■ **20. gr.**

□ [Telji leigjandi viðhaldi af hálfu leigusala ábótavant skal hann gera leigusala skriflega grein fyrir því sem hann telur að úrbóta þarfnist og skora á hann að bæta úr því.

□ Hefjist leigusali ekki handa við að bæta úr annmörkum á húsnæðinu innan fjögurra vikna frá því að honum barst skrifleg tilkynning skv. 1. mgr. er leigjanda heimilt að ráða bót á þeim og draga frá leigunni þann kostnað sem af hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis úttektaraðila, sbr. XIV. kafla.

□ Hafi leigusali ekki bætt úr annmörkum á húsnæðinu innan átta vikna frá því að tilkynning skv. 1. mgr. barst honum og leigjandi ekki neytt réttar síns skv. 2. mgr. er leigjanda heimilt að rifta leigusamningnum, enda sé um verulega annmarka að ræða miðað við fyrirhuguð not leigjanda af húsnæðinu.

□ Leigjandi á kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði.

□ Úttektaraðili metur lækkun leigunnar skv. 4. mgr. óski leigjandi eða leigusali eftir því en rétt er þó aðilum að bera mat hans undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 14. gr.*

■ **21. gr.**

□ Viðgerðar-, [endurbóta-][1)] og viðhaldsvinnu alla skal leigusali láta vinna fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigjanda.

□ Leiði viðgerðar-, [endurbóta-][1)] eða viðhaldsvinna á vegum leigusala til verulega skertra afnota eða afnotamissis að mati [úttektaraðila, sbr. XIV. kafla],[2)] skal leigusali bæta leigjanda það með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða á annan þann hátt er aðilar koma sér saman um. Verði aðilar ekki ásáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits [úttektaraðila, sbr. XIV. kafla],[2)] en heimilt er aðilum að bera álit hans undir [kærunefnd húsamála],[3)] sbr. 85. gr.

[1)] *L. 106/2024, 6. gr.* [2)] *L. 63/2016, 15. gr.* [3)] *L. 66/2010, 3. gr.*

■ **22. gr.**

□ Í leigusamningum um íbúðarhúsnæði er heimilt að semja sérstaklega um að leigjandi annist á sinn kostnað að hluta eða öllu leyti það viðhald innan íbúðar sem leigusala ber að annast samkvæmt kafla þessum . . . [1)]. Í slíkum tilvikum skal þess nákvæmlega getið í leigusamningnum til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær.

[1)] *L. 63/2016, 16. gr.*

V. kafli. Reksturskostnaður.

■ **23. gr.**

□ [Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld.

□ Þegar íbúðarhúsnæði er í fjöleignarhúsi skal leigusali greiða sameiginlegan kostnað skv. 43. gr. laga um fjöleignarhús, svo sem framlag til sameiginlegs reksturs og viðhalds sameignar, þar á meðal vegna lyftubúnaðar, hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign.

□ Leigusali skal greiða árgjöld veitustofnana, sem reiknast af matsverði húsnæðis, rúmfangi þess eða öðrum slíkum gjaldstofnum, án beinna tengsla við vatns- eða orkukaup. Þar sem veitustofnanir innheimta sérstakt gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum slíkum búnaði sem þær leggja til skal leigusali greiða það gjald.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 17. gr.*

■ [**23. gr. a.**

□ Leigjandi greiðir vatns-, rafmagns- og hitunarkostnað í hinu leigða húsnæði. Leigjandi skal tilkynna viðeigandi veitustofnunum að hann sé nýr notandi. Leigjanda ber þó ekki að tilkynna um slíkt þegar heitavatnsmælir er ekki sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 18. gr.*

■ [**23. gr. b.**

□ Heimilt er að víkja frá skiptingu reksturskostnaðar skv. 23. gr. og 23. gr. a, enda séu slík frávik tilgreind í leigusamningi.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 18. gr.*

■ **24. gr.**

□ Þegar þjónusta sú, sem leigjandi skal greiða, er seld sameiginlega til fleiri aðila skal kostnaði skipt í samræmi við ákvæði laga eða samninga um skiptingu afnotaréttar þar sem hann er sameiginlegur, en ella samkvæmt hlutfallstölum í skiptayfirlýsingu. Hafi slík yfirlýsing ekki verið gerð skal kostnaði skipt eftir eignarhluta íbúða í samræmi við ákvæði laga um ákvörðun eignarhluta í [fjöleignarhúsum].[1)]

[1)] *L. 63/2016, 19. gr.*

■ **25. gr.**

□ Leggi leigusali út rekstursgjöld . . . ,[1)] sem leigjandi skal greiða . . . ,[1)] falla þau í gjalddaga á næsta greiðsludegi húsaleigu. Leggi leigjandi út rekstursgjöld sem leigusala ber að greiða skal honum heimilt að draga þann kostnað frá næstu leigugreiðslu.

[1)] *L. 63/2016, 20. gr.*

■ **26. gr.**

□ Þegar ráðist er í að tengja leiguhúsnæði við hitaveitu eða fjarvarmaveitu eða í aðrar endurbætur á húsnæðinu sem lækka reksturskostnað þess fyrir leigjanda er leigusala heimilt að hækka umsamda húsaleigu um allt að helmingi þeirrar upphæðar er nemur sparnaði leigjanda í reksturskostnaði af völdum slíkrar breytingar.

□ Hafi leigusali fengið beinan útlagðan kostnað sinn af endurbótum skv. 1. mgr. endurgreiddan skal lækkun reksturskostnaðarins eftir það koma báðum aðilum til góða að jöfnu til loka leigutímans.

VI. kafli. Afnot leiguhúsnæðis.

■ **27. gr.**

□ Óheimilt er leigjanda að nota leiguhúsnæði á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigusali getur þó ekki borið fyrir sig frávik frá ákvæði þessu sem ekki hafa þýðingu fyrir hann eða aðra þá sem í húsinu búa eða starfa.

■ **28. gr.**

□ Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu [skriflegu][1)] samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. . . . [1)]

□ [Skriflegt samþykki leigusala skal jafnframt liggja fyrir áður en leigjandi setur upp fastar innréttingar eða annað þess háttar fylgifé. Hið sama á við hyggist leigjandi skipta um læsingar í húsnæðinu.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 21. gr.*

■ **29. gr.**

□ Leigjandi skal í hvívetna fara með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis og fyrirhuguðum notum þess.

□ Leigjandi skal án tafar tilkynna leigusala um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds.

■ **30. gr.**

□ Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

□ Leigjandi skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

□ Hafi umgengnisreglur verið settar í [fjöleignarhúsi][1)] er leigjanda skylt að fara eftir þeim, enda skal kynna leigjanda slíkar reglur.

□ Leigusala er skylt að hlutast til um að aðrir þeir sem afnot hafa af húsi því sem hið leigða húsnæði er í fari að settum umgengnisreglum og gæti að öðru leyti ákvæða þessa kafla á þann veg að hagsmunir leigjanda séu tryggðir.

[1)] *L. 63/2016, 19. gr.*

■ **31. gr.**

□ Leigjanda [verslunarhúsnæðis][1)] er skylt að halda uppi eðlilegum daglegum rekstri á viðtekinn hátt, nema þegar sérstakar ástæður gera lokun nauðsynlega.

[1)] *L. 63/2016, 22. gr.*

■ **32. gr.**

□ Sé hið leigða í húsi sem fellur undir ákvæði laga um [fjöleignarhús][1)] ná ákvæði þessa kafla bæði til séreignar sem samningur tekur til og eftir atvikum sameignar bæði utan húss og innan.

[1)] *L. 63/2016, 19. gr.*

VII. kafli. Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.

■ **33. gr.**

□ Húsaleigu skal greiða fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað sé samið. Ef gjalddaga leigu ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

□ Húsaleigu og annað endurgjald, sem leigjanda ber að greiða, skal greiða á umsömdum stað, en annars á heimili leigusala, vinnustað hans eða öðrum þeim stað sem hann tiltekur innan lands.

□ Leigjanda er þó ávallt heimilt að inna greiðslu af hendi í banka eða senda í pósti með sannanlegum hætti. Greiðsla með þeim hætti telst þá greidd á réttum greiðslustað og þann dag sem hún er innt af hendi í bankanum eða pósthúsinu.

□ Nú hefur leigjandi eigi gert skil á leigunni innan sjö sólarhringa frá gjalddaga og er þá leigusala rétt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af henni til greiðsludags.

■ **34. gr.**

□ [Óheimilt er að krefja leigjanda um fyrirframgreiðslu leigu, sbr. þó 1. mgr. 33. gr.][1)]

[1)] *L. 63/2016, 23. gr.*

■ **35. gr.**

□ [Nú verður leigjandi fyrir afnotamissi af hinu leigða húsnæði um lengri tíma vegna opinberra fyrirmæla um brottflutning fólks af hættusvæði þar sem húsnæðið stendur og skal leigusali þá bæta leigjanda það með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi vegna þess tíma sem afnotamissirinn varði eða á annan hátt sem aðilar koma sér saman um. Verði aðilar ekki ásáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits úttektaraðila, sbr. XIV. kafla, en heimilt er aðilum að bera álit hans undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][1)] skal útbúa staðlað tilkynningareyðublað um afslátt af leigu vegna afnotamissis.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 13. gr.* [2)] *L. 94/2023, 26. gr.*

■ **36. gr.**

□ [Þegar leigjandi á rétt til frádráttar frá leigugreiðslu vegna útlagðs kostnaðar, svo sem vegna ófullnægjandi ástands húsnæðis í upphafi leigutíma skv. 1. mgr. 17. gr. eða vanrækslu viðhalds skv. 2. mgr. 20. gr., skal hann framvísa reikningi ásamt fylgigögnum og með árituðu samþykki úttektaraðila, sbr. XIV. kafla, við leigusala eigi síðar en á næsta gjalddaga leigugreiðslu.

□ Þegar leigjandi á rétt til lækkunar leigu, svo sem vegna ófullnægjandi ástands húsnæðis í upphafi leigutíma skv. 3. mgr. 17. gr., vanrækslu viðhalds skv. 4. mgr. 20. gr., [vegna skerðingar á afnotarétti skv. 2. mgr. 21. gr. eða vegna afnotamissis skv. 35. gr.],[1)] skal fjárhæð leigu lækka í samræmi við það sem aðilar hafa samið um eða í samræmi við mat úttektaraðila, sbr. XIV. kafla, á næsta gjalddaga leigugreiðslu.][2)]

□ Ákvörðun leigusala um að bera lögmæti slíks reiknings undir úrskurð dómstóla leysir hann ekki undan þeirri skyldu að meta reikninginn til bráðabirgða jafngildi réttmætrar leigugreiðslu.

□ Heimild leigusala til að bera réttmæti reiknings undir dómstóla fellur niður hafi mál eigi verið höfðað innan [tólf vikna][2)] frá því að leigjandi framvísaði reikningnum eða matsgerð lýkur, ef [mat úttektaraðila, sbr. XIV. kafla, hefur verið borið][2)] undir dómkvadda matsmenn.

[1)] *L. 94/2023, 26. gr.* [2)] *L. 63/2016, 25. gr.*

■ **37. gr.**

□ Aðilum er frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum, [sbr. þó 3. og 4. mgr.][1)] Leigufjárhæðin skal þó . . . [2)] vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

□ [Við mat á því hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila skal taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Við matið skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en jafnframt til almenns húsnæðiskostnaðar, þ.m.t. vaxtakostnaðar, skatta og gjalda; staðsetningar, gerðar og ástands leiguhúsnæðis; endurbóta, breytinga og viðhalds sem hvor aðila tekur að sér; leigutíma og annarra sérstakra samningsskyldna og réttinda sem eðlilegt er að hafi áhrif á leigufjárhæðina.

□ Tilgreina skal fjárhæð húsaleigu í leigusamningi sem og hvort og þá hvernig og hvenær hún skuli breytast á leigutímanum. [Í tímabundnum leigusamningi er þó óheimilt að semja um að leigufjárhæð breytist á fyrstu 12 mánuðum leigutímans.][3)]

□ [Fjárhæð húsaleigu verður ekki breytt á leigutímanum að öðru leyti en heimilt er skv. 1. málsl. 3. mgr. nema aðstæður séu með þeim hætti sem greinir í 37. gr. a – 37. gr. c.

□ Um ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun eða framlengingu leigusamnings á grundvelli forgangsréttar leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis að samningstíma loknum fer skv. 1. mgr. 53. gr.][1)]

□ [Leigusali skal skrá fjárhæð húsaleigu og breytingar á henni í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja-

og skipulagsstofnunar][4] ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.][1] Breytingu á leigufjárhæð skal skrá innan 30 daga frá gildistöku hennar og er slík skráning forsenda þess að hækkun leigufjárhæðar taki gildi gagnvart leigjanda. Vanræki leigusali skráningarskyldu skv. 1. málsl. innan lögmælts frests getur hann sætt sektum, sbr. 5. gr. a. Hafi hækkun leigufjárhæðar ekki verið skráð í [leiguskrá húsnæðisgrunns][1] getur leigjandi hafnað því að greiða þann hluta leigufjárhæðar sem nemur hækkuninni þar til úr skráningunni hefur verið bætt.][2]

[1] *L. 106/2024, 8. gr.* [2] *L. 121/2022, 6. gr.* [3] *L. 72/2025, 2. gr.* [4] *L. 11/2026, 13. gr.*

■ [**37. gr. a.**

□ Þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar getur leigusali farið fram á hækkun leigufjárhæðar vegna verulegrar hækkunar á reksturskostnaði húsnæðisins eða, sé leigusali lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði, vegna verulegrar hækkunar á reksturskostnaði á heildarsafni slíks húsnæðis í hans eigu, til viðbótar við samkomulag sem gert hefur verið á grundvelli 1. málsl. 3. mgr. 37. gr., ef við á.

□ Leigusali skal fara fram á hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en fyrirhugað er að hún taki gildi. Leigjandi skal þá innan 30 daga tilkynna leigusala hvort hann fallist á hækkun leigufjárhæðar, sbr. einnig 1. mgr. 8. gr., vísa ágreiningi um hækkunina til kærunefndar húsamála eða segja upp leigusamningnum. Að öðrum kosti telst samningur kominn á um hækkun leigufjárhæðarinnar, sbr. þó 2. mgr. 85. gr. Hækkun leigufjárhæðar tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í tilkynningu leigusala skv. 1. málsl. nema leigjandi segi upp leigusamningnum.

□ Í tilkynningu til leigjanda skal tilgreina hvenær hækkunin taki gildi sem og ástæðu hækkunarinnar og skulu henni fylgja viðeigandi gögn því til staðfestingar. Jafnframt skal þar greint frá heimild leigjanda til að bera hækkun leigufjárhæðarinnar undir kærunefnd húsamála skv. 85. gr.

□ Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] um hækkun leigufjárhæðar. Samkomulag um breytingu leigufjárhæðar skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal breyting leigufjárhæðar jafnframt skráð í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] sbr. 6. mgr. 37. gr., ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.][2]

[1] *L. 11/2026, 13. gr.* [2] *L. 106/2024, 9. gr.*

■ [**37. gr. b.**

□ Þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings og umsamin leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar er lægri eða hærri en markaðsleiga sambærilegs húsnæðis, að teknu tilliti til þeirra atriða sem greinir í 2. mgr. 37. gr., getur aðili leigusamnings farið fram á leiðréttingu leigufjárhæðar að allt að markaðsleigu að teknu tilliti til þeirra atriða.

□ Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] um leiðréttingu leigufjárhæðar. Samkomulag um breytingu leigufjárhæðar skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal breyting leigufjárhæðar jafnframt skráð í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] sbr. 6. mgr. 37. gr., ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.

□ Komist aðilar ekki að samkomulagi um leiðréttingu leigufjárhæðar skal vísa ágreiningi um leigufjárhæðina til kærunefndar húsamála til úrskurðar svo fljótt sem verða má, sbr. 2. mgr. 85. gr.][2]

[1] *L. 11/2026, 13. gr.* [2] *L. 106/2024, 9. gr.*

■ [**37. gr. c.**

□ Þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings getur leigusali, sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni, farið fram á hækkun leigufjárhæðar til að jafna leigufjárhæð milli sambærilegs íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar í hans eigu, óháð staðsetningu, í því skyni að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

□ Leigusali skal fara fram á hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en fyrirhugað er að hún taki gildi. Leigjandi skal þá innan 30 daga tilkynna leigusala hvort hann fallist á hækkun leigufjárhæðar, sbr. einnig 1. mgr. 8. gr., vísa ágreiningi um hækkunina til kærunefndar húsamála eða segja upp leigusamningnum. Að öðrum kosti telst samningur kominn á um hækkun leigufjárhæðarinnar, sbr. þó 2. mgr. 85. gr. Hækkun leigufjárhæðar tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í tilkynningu leigusala skv. 1. málsl. nema leigjandi segi upp leigusamningnum.

□ Í tilkynningu til leigjanda skal tilgreina hvenær hækkunin taki gildi sem og ástæðu hækkunarinnar og skulu henni fylgja viðeigandi gögn því til staðfestingar. Jafnframt skal þar greint frá heimild leigjanda til að bera hækkun leigufjárhæðarinnar undir kærunefnd húsamála skv. 85. gr.

□ Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] um hækkun leigufjárhæðar. Samkomulag um breytingu leigufjárhæðar skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal breyting leigufjárhæðar jafnframt skráð í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1] sbr. 6. mgr. 37. gr.][2]

[1] *L. 11/2026, 13. gr.* [2] *L. 106/2024, 9. gr.*

■ **38. gr.**

□ Þegar leigufjárhæð er ákvörðuð miðað við fermetrafjölda hins leigða húsnæðis þá skal tilgreina í leigusamningi á hvaða forsendum stærðarútreikningur þess byggir. Sé það eigi gert og aðila greinir á skal til grundvallar leggja þær forsendur og þá aðferð sem venjulegust er. Getur sá aðili, sem telur á rétt sinn hallað, krafist endurútreiknings á stærðinni og leiðréttinga á leigugjaldinu sem af því leiðir.

□ [Ráðherra][1] getur með reglugerð sett fyrirmæli um stærðarútreikninga leiguhúsnæðis sem þá ber að byggja á og miða við nema skýr og ótvíræð samningsákvæði mæli á annan veg.

[1] *L. 126/2011, 187. gr.*

■ **39. gr.**

□ Áður en afhending hins leigða húsnæðis fer fram er leigusala rétt að krefjast þess að leigjandi setji honum tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga þessara eða almennum reglum.

■ **40. gr.**

□ [Geri leigusali kröfu um tryggingu skv. 39. gr. skal hún vera með einhverjum eftirfarandi hætti]:[1]

1. Ábyrgðaryfirlýsing banka eða samsvarandi aðila (bankaábyrgð).

2. Sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri.

3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigjandi kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi.

4. [Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala. Leigusali skal varðveita féð á sérgreindum óbundnum reikningi hjá viðskiptabanka eða sparisjóði sem ber svo háa vexti sem kostur er til greiðsludags sem greiðist leigjanda reyni ekki á tryggingu þessa. Óheimilt er að gera fjárnám í fénu meðan það er í vörslu leigusala. Leigusali má ekki ráðstafa fénu eða taka af því án samþykkis leigjanda nema fyrir liggi endanleg niðurstaða um bótaskyldu leigjanda. Þó er leigusala jafnan heimilt að ráðstafa tryggingarfénu til greiðslu á vangoldinni leigu, bæði á leigutímanum og við lok leigutímans.

5. Gjald í samtryggingarsjóð leigusala sem er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði. Eingöngu er heimilt að nýta sjóðinn til að greiða það tjón sem leiðir af vanefndum á leigusamningum leigusala. Leigusali skal halda samtryggingarsjóði aðskildum frá öðrum rekstrarþáttum í starfsemi sinni.][1)]

[6.][1)] Önnur trygging en greinir í [1.–5. tölul.][1)] sem leigjandi býður fram og leigusali metur gilda og fullnægjandi.

□ [Fjárhæð eða hámark tryggingar eða ábyrgðar skv. 1., 3. og 6. tölul. 1. mgr. fer eftir samkomulagi aðila. Gjald skv. 5. tölul. má aldrei nema hærri fjárhæð en svarar $^{1}/_{10}$ af húsaleigu samkvæmt samningi aðila. Sjálfsskuldarábyrgð þriðja aðila skv. 2. tölul. 1. mgr. og tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. mega eigi nema hærri fjárhæð en svarar þriggja mánaða húsaleigu samkvæmt samningi aðila.][1)]

□ Leigusali getur valið á milli tryggingarkosta skv. 1. mgr., en leigjanda er þó rétt að hafna því að reiða fram tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr., enda bjóði hann þá fram í staðinn annars konar tryggingu sem að mati leigusala er fullnægjandi.

□ [Leigusali skal svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðisins gera leigjanda skriflega grein fyrir því hvort hann gerir kröfu í tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. eða hefur uppi áskilnað um það, sbr. einnig 1. mgr. 64. gr. Hafi leigusali ekki gert kröfu skv. 1. málsl. skal hann skila leigjanda tryggingarfénu ásamt vöxtum án ástæðulauss dráttar og skal hann greiða leigjanda dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá þeim degi er fjórar vikur eru liðnar frá skilum leiguhúsnæðis til þess dags er hann skilar tryggingarfénu.

□ Geri leigusali kröfu í tryggingarféð innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðisins skv. 4. mgr. skal leigjandi tilkynna leigusala skriflega hvort hann hafnar eða fellst á kröfuna innan fjögurra vikna frá móttöku kröfunnar. Hafni leigjandi kröfu leigusala ber leigusala að vísa ágreiningi um bótaskyldu leigjanda til kærunefndar húsamála eða höfða mál um bótaskyldu leigjanda innan fjögurra vikna frá þeim degi er leigjandi hafnaði kröfunni ella skal hann skila leigjanda tryggingarfénu ásamt vöxtum án ástæðulauss dráttar.

□ Verði ágreiningur um bótaskyldu leigjanda lagður fyrir kærunefnd húsamála eða almenna dómstóla skal tryggingarféð vera áfram í vörslu leigusala skv. 4. tölul. 1. mgr. þar til endanleg niðurstaða liggur fyrir um bótaskyldu leigjanda.

□ Leigusali skal svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðis gera leigjanda skriflega grein fyrir því hvort hann gerir kröfu í tryggingu eða ábyrgð skv. 1.–3. og 6. tölul. 1. mgr. eða hefur uppi áskilnað um það, sbr. einnig 1. mgr. 64. gr. Hafi leigusali ekki gert kröfu skv. 1. málsl. fellur trygging eða ábyrgð úr gildi. Þegar trygging eða ábyrgð er niður fallin samkvæmt þessari málsgrein skal leigusali skila leigjanda viðskiptabréfum eða öðrum skilríkjum sem hann hefur afhent fyrir tryggingunni og leigjandi hefur lögvarða hagsmuni af að fá aftur.

□ Geri leigusali kröfu í tryggingu eða ábyrgð innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðisins skv. 7. mgr. skal leigjandi tilkynna leigusala skriflega hvort hann hafnar eða fellst á kröfuna innan fjögurra vikna frá móttöku kröfunnar. Hafni leigjandi kröfu leigusala ber leigusala að vísa ágreiningi um bótaskyldu leigjanda til kærunefndar húsamála eða höfða mál um bótaskyldu leigjanda innan fjögurra vikna frá þeim degi er leigjandi hafnaði kröfunni ella fellur trygging eða ábyrgð úr gildi. Trygging eða ábyrgð skal halda gildi sínu þar til endanleg niðurstaða liggur fyrir um bótaskyldu leigjanda.

□ Gjald sem leigjandi greiðir í samtryggingarsjóð leigusala skv. 5. tölul. 1. mgr. er ekki endurgreitt við lok leigutíma.][1)]

□ Þegar trygging er sett skv. 1.–3. tölul. og [6. tölul.][1)] 1. mgr. skal leigusali gæta þess að því marki sem eðlilegt og sanngjarnt má telja að gera ábyrgðar- og tryggingaraðilum viðvart um vanefndir leigjanda og önnur þau atriði sem varðað geta hagsmuni þeirra og ábyrgð.

[1)] *L. 63/2016, 26. gr.*

VIII. kafli. Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.

■ 41. gr.

□ Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda þannig að hvorki fari í bága við hagsmuni hans né leigjanda til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð. Leigusala er þó aldrei heimill aðgangur að hinu leigða húsnæði þegar leigjandi eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki leigjanda.

□ Á sex síðustu mánuðum leigutímabils er leigusala heimilt, sbr. 1. mgr., að sýna hið leigða ákveðinn tíma á dag, þó ekki meira en tvær stundir hverju sinni, væntanlegum kaupendum eða leigjendum, en jafnan skal tilkynna slíka heimsókn með minnst eins sólarhrings fyrirvara. Við slíka sýningu húsnæðisins skal leigjandi eða umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur. Aðilum er þó heimilt að semja sín á milli um aðra tilhögun.

IX. kafli. Sala leiguhúsnæðis, framsal leiguréttar, framleiga o.fl.

■ 42. gr.

□ Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Leigusala er því heimilt að framselja eignarrétt sinn að hinu leigða húsnæði og þar með réttindi sín og skyldur gagnvart leigjanda samkvæmt lögum þessum og leigusamningi.

□ Við slíkt framsal er hinn upphaflegi leigusali almennt laus mála gagnvart leigjanda og kaupandinn kemur í einu og öllu í hans stað að því leyti.

□ Sé ekki um annað samið yfirtekur kaupandi miðað við umsaminn afhendingardag öll réttindi og tekur á sig allar skyldur seljanda gagnvart leigjandanum.

□ Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin, skyldur hans aukast ekki og réttindi hans minnka ekki.

□ Þegar eigendaskipti að leiguhúsnæði verða við gjaldþrot leigusala eða nauðungarsölu gilda sérreglur samkvæmt gjaldþrotalögum og lögum um nauðungarsölu sem fela í sér undantekningar frá ofangreindum meginreglum.

■ 43. gr.

□ Þegar leiguhúsnæði er selt skal upphaflegur leigusali tilkynna leigjanda söluna og eigendaskiptin með sannanlegum

hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

□ Í þeirri tilkynningu skal greina nafn, heimilisfang og kennitölu hins nýja eiganda, við hvaða tíma eigendaskiptin eru miðuð gagnvart leigjanda, hvernig leigugreiðslum skuli háttað og önnur þau atriði og atvik sem nauðsynlegt er að leigjandi fái vitneskju um.

□ Leigjanda er rétt að greiða leigu og beina öllum erindum, kvörtunum og ákvöðum varðandi hið leigða til upphaflegs leigusala þar til hann hefur fengið tilkynningu um annað skv. 1. og 2. mgr.

■ 44. gr.

□ Óheimilt er leigjanda að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala, nema annað leiði af ákvæðum þessa kafla.

□ Það telst ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigjandi heimili nákomnum skyldmennum eða venslamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð leiguhúsnæðisins.

■ 45. gr.

□ Nú deyr leigjandi áður en leigutíma er lokið og er þá dánarbúi leigjanda heimilt að segja leigusamningi upp með venjulegum fyrirvara enda þótt leigusamningur hafi verið gerður til lengri tíma. Eftirlifandi maka, skyldmennum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda við andlát hans eða höfðu framfæri af atvinnustarfsemi sem stunduð var í húsnæðinu og vilja taka við leigusamningnum með réttindum og skyldum, er heimilt að ganga inn í leigusamninginn í stað hins látna nema af hendi leigusala séu færðar fram gildar ástæður er mæla því gegn.

■ 46. gr.

□ Nú flytur leigjandi úr húsnæði sem hann hefur gert leigusamning um og er þá maka hans, sem verið hefur samvistum við hann í húsnæðinu, rétt að halda leigusamningi áfram með sama hætti og segir í 45. gr.

■ 47. gr.

□ Þegar hjón hafa sameiginlega á leigu íbúðarhúsnæði, en hjúskap þeirra lýkur, skal fara um leiguréttindi eftir ákvæðum hjúskaparlaga.

□ Það hjóna, sem hefur aðallega vegna atvinnu sinnar afnot af atvinnuhúsnæði, skal hafa forgangsrétt til áframhaldandi leigu á því án tillits til þess hvort þeirra undirritaði leigusamning.

□ Um rétt leigusala til að segja upp leigusamningi vegna hjúskaparslita gilda lokaákvæði 45. gr., eftir því sem við á.

■ 48. gr.

□ Annað hjóna getur ekki, svo bindandi sé, afsalað þeim rétti sem hinu er með ákvæðum þessa kafla áskilinn til yfirtöku á leigusamningi.

■ 49. gr.

□ Nú deyr leigjandi að atvinnuhúsnæði en dánarbú hans ákveður að selja atvinnustarfsemi sem þar var stunduð og getur leigusali þá ekki reist uppsögn leigusamnings eða kröfu um breytingu á efni hans á þeim atvikum sérstaklega, enda sé söluverðmæti slíkrar atvinnustarfsemi háð áframhaldandi afnotum af hinu leigða húsnæði og að notkun þess haldist óbreytt áfram. Sama gildir eftir því sem við á ef ástæða fyrir sölu á atvinnustarfsemi er sambúðar- eða hjúskaparslit eða gjaldþrot leigjanda.

■ 50. gr.

□ [Þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs er uppsögn leigusamnings heimil báðum aðilum hans láti leigjandi af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða þegar fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur. Tilkynning um uppsögn leigusamnings samkvæmt þessari grein skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti eigi síðar en átta vikum frá lokum ráðningarsambandsins. Uppsögn leigjanda tekur þegar gildi við sendingu tilkynningar um uppsögn enda segi hann leigusamningnum upp eigi síðar en átta vikum frá lokum ráðningarsambands. Um uppsagnarfrest af hálfu leigusala gilda ákvæði 1. mgr. 56. gr. hvort sem leigusamningur er tímabundinn eða ótímabundinn.

□ Sé gerður tímabundinn samningur um afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar skv. 1. mgr. getur slíkur samningur aldrei verið til skemmri tíma en ráðningarsamningur starfsmanns. Þá skal samningurinn vera ótímabundinn sé ráðningarsamningur starfsmanns ótímabundinn.][1)]

[1)] *L. 63/2019, 1. gr.*

X. kafli. Forgangsréttur leigjanda.

■ 51. gr.

□ Leigjandi íbúðarhúsnæðis [eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar á grundvelli tímabundins leigusamnings][1)] skal að umsömdum leigutíma loknum hafa forgangsrétt til leigu þess, svo fremi sem húsnæðið er falt til áframhaldandi leigu í a.m.k. eitt ár.

□ Forgangsréttur leigjanda gildir ekki:

1. . . . [1)]

2. Ef hið leigða húsnæði er í sama húsi og leigusali býr í sjálfur.

3. [Ef hið leigða húsnæði er leigt með húsgögnum að öllu eða verulegu leyti nema um sé að ræða leigusala sem leigir út samtals þrjár eða fleiri sérgreindar íbúðir og/eða herbergi.][1)]

4. Ef leigusali tekur húsnæðið til eigin nota.

5. Ef leigusali ráðstafar eða hyggst ráðstafa húsnæðinu til a.m.k. eins árs til skyldmenna í beinan legg, kjörbarna, fósturbarna, systkina, systkinabarna eða tengdaforeldra.

6. Ef leigusali hyggst selja húsnæðið á næstu sex mánuðum eftir lok leigutímans. Sé sala þess fyrirhuguð á þeim tíma eða næstu sex mánuðum þar á eftir er aðilum heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar húsnæðið verður afhent nýjum eiganda. Hyggist nýr eigandi leigja húsnæðið út áfram skal leigjandi eiga forgangsrétt að því, en með þeim sömu takmörkunum og gilda samkvæmt öðrum töluliðum þessarar málsgreinar.

7. Ef verulegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar, sem gera húsnæðið óíbúðarhæft að mati [úttektaraðila, sbr. XIV. kafla],[2)] um a.m.k. tveggja mánaða skeið, eru fyrirhugaðar á næstu sex mánuðum frá lokum leigutímans.

8. [Ef leigjandi er eða hefur verið starfsmaður leigusala og honum hefur verið látið hið leigða húsnæði í té vegna starfsins eða í tengslum við það og leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur.][1)]

9. Ef leigjandi hefur á leigutímanum gerst sekur um vanefndir eða brot sem varðað gátu riftun.

10. Ef leigjandi hefur á annan hátt vanefnt skyldur sínar á þann veg eða sýnt af sér slíka háttsemi að eðlilegt megi telja að leigusali vilji ekki leigja honum áfram eða að veigamiklar ástæður að öðru leyti mæli gegn forgangsrétti hans.

11. Ef sanngjarnt mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum mælir gegn forgangsréttinum.

[12. Þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu húsnæðis eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin, enda komi fram í leigusamningi að forgangsréttur sé bundinn umræddu skilyrði.][2)]

[1)] *L. 106/2024, 10. gr.* [2)] *L. 63/2016, 27. gr.*

■ **52. gr.**

□ [Eigi leigjandi forgangsrétt skv. 51. gr. skal leigusali kanna vilja leigjanda til þess að nýta sér forgangsréttinn nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði það óþarft, svo sem ef leigjandi hefur sjálfur sagt upp leigusamningnum. Skal það gert skriflega og með sannanlegum hætti þegar þrír mánuðir en ekki skemmra en sex vikur eru eftir af umsömdum leigutíma eða til loka uppsagnarfrests. Að öðrum kosti telst leigusalinn una forgangsrétti leigjanda. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða skal frestur skv. 2. málsl. vera 30 dagar.

□ Vilji leigjandi nýta sér forgangsrétt sinn skv. 1. mgr. 51. gr. skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að honum barst fyrirspurn leigusala skv. 1. mgr. um hvort hann vildi nýta sér forgangsréttinn. Að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

□ Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] um forgangsrétt leigjanda. Samkomulag um endurnýjun eða framlengingu leigusamnings á grundvelli forgangsréttar leigjanda skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal samningurinn jafnframt skráður í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar],[1)] sbr. 1. mgr. 5. gr.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 13. gr.* [2)] *L. 106/2024, 11. gr.*

■ [**52. gr. a.**

□ Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af einhverri þeirri ástæðu sem greinir í 2. mgr. 51. gr. skal hann gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hvaða ástæður standi forgangsréttinum í vegi a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Að öðrum kosti telst leigusalinn una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu þannig að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glöggt koma fram í uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða skal frestur skv. 1. málsl. vera 30 dagar.

□ Telji leigjandi þær aðstæður sem valda því að forgangsréttur gildir ekki skv. 2. mgr. 51. gr. ekki eiga við í málinu skal hann andmæla afstöðu leigusala með skriflegri tilkynningu sem send skal leigusala með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að honum barst tilkynning leigusala eða afstaða leigusala var kynnt honum með uppsögn eða öðrum hætti skv. 1. mgr.

□ Telji leigusali þrátt fyrir andmæli leigjanda að leigjandi eigi ekki forgangsrétt skal hann vísa ágreiningnum til kærunefndar húsamála innan 30 daga frá því að honum barst tilkynning um andmæli leigjanda. Að öðrum kosti telst hann una forgangsréttinum.

□ Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1)] um forgangsrétt leigjanda við tilkynningar skv. 1. og 2. mgr.][2)]

[1)] *L. 11/2026, 13. gr.* [2)] *L. 106/2024, 12. gr.*

■ **53. gr.**

□ [Þegar samningur er endurnýjaður eða framlengdur samkvæmt ákvæðum 51. og 52. gr. skal leigufjárhæðin vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Líkur eru fyrir því að sú leigufjárhæð, sem áður gilti, sé sanngjörn og verður sá sem vefengir það að sýna fram á annað á grundvelli breytinga sem átt hafa sér stað á þeim þáttum sem greinir í 2. mgr. 37. gr. Aðrir skilmálar, sem settir eru fyrir endurnýjuðum eða framlengdum leigusamningi, skulu og gilda svo fremi að þeir séu ekki ósanngjarnir eða brjóti í bága við góðar venjur í leiguviðskiptum.][1)]

□ Skilmálar endurnýjaðs [eða framlengds][1)] leigusamnings skulu að öðru leyti vera hinir sömu og í upphaflegum samningi.

[1)] *L. 106/2024, 13. gr.*

■ **54. gr.**

□ Ef leigusali hefur af ásettu ráði, svo sem með málamyndagerningum eða með sviksamlegum hætti, náð til sín leiguhúsnæði eða orðið til þess að leigjandi glati forgangsrétti sínum þá skal hann bæta leigjanda sannanlegt fjártjón hans.

□ Bótakröfu skv. 1. mgr. verður leigjandi að setja fram með sannanlegum hætti innan sex mánaða frá því að hann rýmdi húsnæðið. Að öðrum kosti fellur bótaréttur hans niður nema leigusali hafi beitt svikum.

XI. kafli. Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.

■ **55. gr.**

□ [Uppsögn ótímabundins leigusamnings er heimil báðum aðilum hans á leigutíma. Um uppsögn leigusala fer skv. 55. gr. a.][1)]

□ Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. [Í uppsögn skal tilgreina ástæðu uppsagnar, sbr. 1. mgr. 55. gr. a.][1)]

[1)] *L. 106/2024, 14. gr.*

■ [**55. gr. a.**

□ Leigusala er heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef hið leigða húsnæði er í sama húsi og leigusali býr í sjálfur.

2. Ef íbúð er leigð með húsgögnum að öllu eða verulegu leyti nema um sé að ræða leigusala sem leigir út samtals þrjár eða fleiri sérgreindar íbúðir og/eða herbergi.

3. Ef leigusali tekur húsnæðið til eigin nota.

4. Ef leigusali ráðstafar eða hyggst ráðstafa húsnæðinu til a.m.k. eins árs til skyldmenna í beinan legg, kjörbarna, fósturbarna, systkina, systkinabarna eða tengdaforeldra.

5. Ef leigusali hyggst selja húsnæðið á næstu sex mánuðum eftir lok leigutímans. Er aðilum þá heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar húsnæðið verður afhent nýjum eiganda.

6. Ef fyrirhugaðar eru verulegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar á húsnæðinu á næstu sex mánuðum frá lokum leigutímans sem gera húsnæðið óíbúðarhæft um a.m.k. tveggja mánaða skeið að mati úttektaraðila, sbr. XIV. kafla. Er aðilum þá heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar hefjast.

7. Ef leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs og leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur.

8. Ef leigjandi hefur á leigutímanum gerst sekur um vanefndir eða brot sem varðað gátu riftun.

9. Ef leigjandi hefur á annan hátt vanefnt skyldur sínar á þann veg, eða sýnt af sér slíka háttsemi, að eðlilegt megi telja að leigusali vilji ekki leigja honum áfram eða að veigamiklar ástæður að öðru leyti réttlæti uppsögn samningsins.

10. Ef sanngjarnt mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum réttlætir að öðru leyti uppsögn ótímabundins leigusamnings.

11. Ef leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu húsnæðis eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin, enda komi fram í leigusamningi að réttur hans til hins leigða sé bundinn umræddu skilyrði.

□ Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][1] við uppsögn ótímabundins leigusamnings skv. 1. mgr.

□ Telji leigjandi skilyrði til uppsagnar ótímabundins leigusamnings skv. 1. mgr. ekki vera uppfyllt getur hann borið ágreining um uppsögnina undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr.

□ Hafi leigusali af ásettu ráði, svo sem með málamyndagerningum eða sviksamlegum hætti, náð til sín leiguhúsnæði með ólögmætri uppsögn ótímabundins leigusamnings þá skal hann bæta leigjanda sannanlegt fjártjón hans. Bótakröfu verður leigjandi að setja fram með sannanlegum hætti innan sex mánaða frá því að hann rýmdi húsnæðið. Að öðrum kosti fellur bótaréttur hans niður nema leigusali hafi beitt svikum.][2]

[1] *L. 11/2026, 13. gr.* [2] *L. 106/2024, 15. gr.*

■ **56. gr.**

□ Uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings skal vera:

1. [Einn mánuður af beggja hálfu á geymsluskúrum og þess háttar húsnæði til hvers sem það er notað.

2. Þrír mánuðir af beggja hálfu á einstökum herbergjum.][1]

[3.][1] Sex mánuðir af beggja hálfu á [íbúðarhúsnæði],[1] en [íbúðarhúsnæði][1] telst hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu. [Hafi leigjandi haft íbúðarhúsnæði á leigu lengur en tólf mánuði skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera tólf mánuðir sé um að ræða lögaðila sem í atvinnuskyni leigir út viðkomandi íbúðarhúsnæði.][1]

[4.][1] Sex mánuðir af beggja hálfu á atvinnuhúsnæði fyrstu fimm ár leigutímans, níu mánuðir næstu fimm ár og síðan eitt ár eftir tíu ára leigutíma.

□ [Þrátt fyrir 3. tölul. 1. mgr. er leigusala sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi með þriggja mánaða uppsagnarfresti þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu á húsnæði sem tilgreind eru í leigusamningi eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin. Skal slík uppsögn vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir uppsögninni.][1]

□ [Ákvæði 1. mgr. um uppsagnarfrest gilda einnig við uppsögn tímabundins leigusamnings af hálfu leigusala skv. 50. gr.][2]

[1] *L. 63/2016, 28. gr.* [2] *L. 63/2019, 2. gr.*

■ **57. gr.**

□ Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Leigjandi skal hafa lokið rýmingu og frágangi hins leigða eigi síðar en kl. 13.00 næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk.

□ Þar sem lengd uppsagnarfrests skv. 56. gr. ræðst af leigutíma er miðað við þann tíma sem liðinn er þegar uppsögn er send.

■ **58. gr.**

□ Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

□ Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma, [sbr. þó [37. gr. a, 37. gr. c og][1] 50. gr.][2] Þó er heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna [enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í lögum þessum og skulu þau][3] tilgreind í leigusamningi. [Skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrír mánuðir. Þá er leigusala sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi með þriggja mánaða uppsagnarfresti þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu á húsnæði sem tilgreind eru í leigusamningi eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin. Uppsögn tímabundins leigusamnings skal vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir uppsögninni.][3]

[1] *L. 106/2024, 16. gr.* [2] *L. 63/2019, 3. gr.* [3] *L. 63/2016, 29. gr.*

■ **59. gr.**

□ [Ef átta vikur líða frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn ótímabundins leigusamnings eða ákvæðum tímabundins leigusamnings en leigjandi heldur áfram að hagnýta hið leigða húsnæði og efna leigusamninginn framlengist leigusamningurinn ótímabundið enda hafi leigusali ekki skorað á hann að rýma húsnæðið eftir að leigutíma var lokið.][1]

[1] *L. 63/2016, 30. gr.*

XII. kafli. Riftun leigusamnings.

■ **60. gr.**

□ Leigjanda er heimilt að rifta leigusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 17. gr.

2. Ef verulegur dráttur verður á afhendingu húsnæðisins. Beri leigusali ábyrgð á slíkum drætti á leigjandi jafnframt rétt til skaðabóta.

3. Ef húsnæðið spillist svo á leigutímanum af ástæðum sem ekki verða raktar til leigjanda að það nýtist eigi lengur til fyrirhugaðra nota eða teljist heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda.

4. [Ef leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 20. gr.][1]

5. Ef réttur leigjanda er verulega skertur vegna laga eða annarra opinberra fyrirmæla eða vegna þess að hann fer í bága við kvaðir sem á eigninni hvíla. Leigusali ber og bótaábyrgð á beinu tjóni leigjanda af völdum slíkrar skerðingar ef hann vissi eða mátti um hana vita við gerð leigusamnings og lét hjá líða að gera leigjanda viðvart.

6. Ef eðlilegum afnotum eða heimilisfriði leigjanda er verulega raskað með ónæði og óþægindum vegna verulegra eða ítrekaðra brota annarra þeirra sem afnot hafa af sama húsi, á umgengnis- eða grenndarreglum, enda hafi leigusali þrátt fyrir [skriflegar][1] áskoranir vanrækt skyldur sínar skv. 4. mgr. [30. gr.][1] eða atvik séu að öðru leyti með þeim hætti að eðlilegt sé og sanngjarnt að leigjandi megi rifta leigusamningi. Slík atvik geta t.d. bæði varðað eðli brota og ónæðis og eins að frekari brot og óþægindi séu fyrirsjáanleg og líkleg.

7. Ef leigusali brýtur ítrekað eða verulega gegn rétti leigjanda til að hafa umsamin óskoruð umráð og afnot hins leigða, svo sem með því að hindra eða takmarka afnotin eða með óheimilum aðgangi og umgangi um hið leigða eða ef leigusali gerist sekur um refsivert athæfi gagnvart leigjanda eða fjölskyldu hans.

8. Ef leigusali vanefnir frekar skyldur sínar samkvæmt leigusamningi eða lögum þessum á svo verulegan eða sviksamlegan hátt að riftun af hálfu leigjanda sé eðlileg eða nauðsynleg.

[9. Ef leigjandi missir afnot af hinu leigða húsnæði um lengri tíma vegna opinberra fyrirmæla um brottflutning fólks af hættusvæði þar sem húsnæðið stendur. Skal leigjandi þá rýma leiguhúsnæðið án ástæðulauss dráttar þegar fyrirmælunum hefur verið aflétt og eigi síðar en innan sjö daga frá afléttingu þeirra. Hafi húsnæðið ekki verið rýmt innan þess frests skal leigusali eiga rétt á greiðslu leigu vegna þess tíma sem líður frá lokum frestsins þar til leiguhúsnæðið hefur verið rýmt.][2]

□ [Tilkynning um riftun skv. 1.–8. tölul. 1. mgr. skal vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir riftuninni. [Riftun skal skrá í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3] ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.][4]

□ Réttindi og skyldur leigusala og leigjanda samkvæmt leigusamningi falla niður frá dagsetningu riftunar og skal leigjandi rýma leiguhúsnæðið þegar í stað nema aðilar semji um annað og skal leigusali þá eiga rétt á greiðslu leigu vegna þess tíma sem líður frá riftun og þar til leigjandi hefur rýmt leiguhúsnæðið samkvæmt samkomulaginu.][1]

□ Nú neytir leigjandi ekki réttar síns til riftunar skv. 1. mgr. innan [átta vikna][1] frá því að honum varð kunnugt um vanefndir leigusala eða leigusali hefur að fullu bætt úr því sem aflaga fór og fellur réttur leigjanda til riftunar þá niður.

□ Um bótarétt leigjanda á hendur leigusala vegna riftunar fer eftir almennum reglum kröfuréttar.

[1] *L. 63/2016, 31. gr.* [2] *L. 94/2023, 26. gr.* [3] *L. 11/2026, 13. gr.* [4] *L. 106/2024, 17. gr.*

■ 61. gr.

□ Leigusala er rétt að rifta leigusamningi í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef leigjandi greiðir ekki leiguna eða framlag til sameiginlegs kostnaðar skv. V. kafla á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan sjö sólarhringa skriflegri áskorun leigusala um greiðslu, enda hafi slík áskorun verið send eftir gjalddaga og leigusali þar tekið fram að hann muni beita riftunarheimild sinni.

2. Ef leigjanda ber að vinna leigugreiðslu af sér að hluta eða öllu leyti og honum verður á stórfelld vanræksla eða gerist sekur um meiri háttar handvömm við starfið.

3. [Ef leigjandi nýtir húsnæðið, sameign ef húsnæðið er í fjöleignarhúsi, eða lóð á annan hátt en lög þessi eða leigusamningur mæla fyrir um og landslög leyfa að öðru leyti og lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir skriflega áminningu leigusala.][1]

4. Ef leigjandi framselur leigurétt sinn eða misnotar heimild sína til framleigu á húsnæðinu skv. IX. kafla eða ef framleigjandi gerist sekur um einhverja þá háttsemi sem heimilar leigusala riftun gagnvart upphaflegum leigjanda.

5. Ef leigjandi meinar leigusala eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að hinu leigða húsnæði í bága við ákvæði 18. gr.

6. Ef leigjandi flyst úr húsnæðinu áður en leigutíma er lokið án þess að hafa gert nauðsynlegar ráðstafanir til gæslu og verndar þess.

7. Ef húsnæðið spillist í umsjá leigjanda vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis þeirra sem leigjandi ber ábyrgð á og hann sinnir eigi án tafar [skriflegri][1] kröfu leigusala um úrbætur, sbr. 18. gr.

8. Ef leigjandi vanrækir, þrátt fyrir [skriflegar][1] áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 30. gr., eða gerist sekur um persónulega meingerð gagnvart leigusala eða fjölskyldu hans.

9. Ef leigjandi [verslunarhúsnæðis][1] vanrækir, þrátt fyrir [skriflegar][1] aðfinnslur leigusala, skyldu sína til að halda uppi eðlilegri starfsemi og venjubundnum rekstri, sbr. 31. gr.

10. Ef leigjandi vanrækir að öðru leyti en hér að framan greinir skyldur sínar samkvæmt leigusamningi eða lögum þessum á svo stórfelldan hátt að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg eða nauðsynleg.

[11. Ef leigusali hefur sett lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu húsnæðis skv. 3. gr. a sem tilgreind eru í leigusamningi og leigjandi hefur gefið upp rangar eða villandi upplýsingar sem leiða til þess að hann hefur ranglega verið talinn uppfylla skilyrði fyrir úthlutun leiguhúsnæðis.][1]

[12. Ef leigjandi missir afnot af hinu leigða húsnæði um lengri tíma vegna opinberra fyrirmæla um brottflutning fólks af hættusvæði þar sem húsnæðið stendur. Skal leigjandi þá rýma leiguhúsnæðið án ástæðulauss dráttar þegar fyrirmælunum hefur verið aflétt og eigi síðar en innan sjö daga frá afléttingu þeirra. Hafi húsnæðið ekki verið rýmt innan þess frests skal leigusali eiga rétt á greiðslu leigu vegna þess tíma sem líður frá lokum frestsins þar til leiguhúsnæðið hefur verið rýmt.][2]

□ [Tilkynning um riftun skv. 1.–11. tölul. 1. mgr. skal vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir riftuninni. [Riftun skal skrá í leiguskrá húsnæðisgrunns [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar][3] ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.][4]

□ Réttindi og skyldur leigusala og leigjanda samkvæmt leigusamningi falla niður frá dagsetningu riftunar og skal leigjandi rýma leiguhúsnæðið þegar í stað nema aðilar semji um annað og skal leigusali þá eiga rétt á greiðslu leigu vegna þess tíma sem líður frá riftun og þar til leigjandi hefur rýmt leiguhúsnæðið samkvæmt samkomulaginu.][1]

□ Nú neytir leigusali ekki réttar síns til riftunar skv. 1. mgr. innan [átta vikna][1] frá því að honum varð kunnugt um vanefndir leigjanda eða leigjandi hefur að fullu bætt úr því er aflaga fór og fellur réttur leigusala til riftunar þá niður. Þetta gildir þó ekki þegar leigjandi hefur vanefnt skyldur sínar með sviksamlegum hætti eða þegar riftunarástæðan er leiguvanskil, sbr. 1. tölul. 1. mgr.

[1] *L. 63/2016, 32. gr.* [2] *L. 94/2023, 26. gr.* [3] *L. 11/2026, 13. gr.* [4] *L. 106/2024, 17. gr.*

■ **62. gr.**

□ Nú er leigusamningi rift af einhverri þeirri ástæðu sem talin er í 61. gr. og skal leigjandi þá bæta leigusala það tjón sem leiðir beint af vanefndum hans. Ef leigusamningur var tímabundinn skal leigjandi auk þess greiða bætur sem jafngilda leigu til loka leigutímans, en ella til þess tíma er honum hefði verið rétt að rýma húsnæðið samkvæmt uppsögn.

□ Leigusali skal þó strax gera nauðsynlegar ráðstafanir til að leigja húsnæðið hið allra fyrsta gegn hæfilegu gjaldi og skulu þær leigutekjur, sem hann þannig hefur eða hefði átt að hafa, koma til frádráttar leigubótum skv. 1. mgr.

XIII. kafli. Skil leiguhúsnæðis.

■ **63. gr.**

□ Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því. Ber leigjandi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru leigjanda sannanlega óviðkomandi.

■ **64. gr.**

□ Bótakröfu sinni á hendur leigjanda verður leigusali að lýsa skriflega, eða hafa uppi áskilnað þar að lútandi, innan [fjögurra vikna][1] frá skilum húsnæðisins.

□ Hafi slíkir ágallar ekki verið sýnilegir við skil húsnæðisins skal þeim lýst með sama hætti innan [fjögurra vikna][1] frá því að þeirra varð vart.

□ Sé þessara tímamarka ekki gætt fellur bótaréttur leigusala niður nema leigjandi hafi haft svik í frammi.

[1] *L. 63/2016, 33. gr.*

■ **65. gr.**

□ Nú koma leigusali og leigjandi sér ekki saman um bótafjárhæð vegna skemmda á hinu leigða húsnæði og skal [úttektaraðili, sbr. XIV. kafla],[1] þá meta tjónið. Rétt er þó hvorum aðila að krefjast mats dómkvaddra manna á bótafjárhæðinni innan [átta vikna][1] frá því að aðila var kunn niðurstaða [úttektaraðilans].[1]

[1] *L. 63/2016, 34. gr.*

■ **66. gr.**

□ [Samkomulag leigjanda og leigusala skv. 1. mgr. 28. gr. skal gilda um breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði við skil á húsnæðinu. Hafi leigjandi ekki gert samkomulag skv. 1. mgr. 28. gr. við leigusala um breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess skal leigusalinn eignast endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigjandi komi hinu leigða í upprunalegt ástand.

□ Leigjanda er heimilt að flytja brott með sér fastar innréttingar og annað þess háttar fylgifé, sem hann hefur sjálfur kostað til húsnæðisins, þegar ekki er um að ræða breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess skv. 1. mgr. 28. gr., enda komi leigjandi hinu leigða húsnæði aftur í upprunalegt ástand.][1]

[1] *L. 63/2016, 35. gr.*

■ **67. gr.**

□ Hafi leigjandi skipt um læsingar í húsnæðinu ber honum að skila leigusala öllum lyklum að þeim án sérstaks endurgjalds.

■ **68. gr.**

□ Áður en leigjandi flytur úr húsnæðinu skal hann gefa leigusala upp það heimilisfang sem erindi og tilkynningar, er leigusali getur þurft að koma til hans, þar með talin tilkynning skv. 64. gr., má og skal senda til.

XIV. kafli. Úttekt leiguhúsnæðis.

■ **69. gr.**

□ [[Leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skulu gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum, samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Niðurstöður úttektar sem fer fram við gerð leigusamnings skulu skráðar í sérstakan úttektarkafla í leigusamningi. Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra.][1]

□ Sé óskað úttektar úttektaraðila á ástandi hins leigða húsnæðis í öðrum tilvikum en kveðið er á um í 1. mgr. skal sá aðili sem óskar hennar greiða kostnaðinn vegna úttektarinnar. Leigjanda og leigusala er þó ávallt heimilt að semja um aðra kostnaðarskiptingu vegna úttektarinnar.

□ Leigjandi og leigusali skulu koma sér saman um úttektaraðila.

□ Komi upp ágreiningur milli aðila við framkvæmd þessarar greinar geta aðilar vísað honum til kærunefndar húsamála.][2]

□ Sá sem framkvæmir úttektir skal annast störf sín við úttektir af kostgæfni og ætíð gæta fyllsta hlutleysis gagnvart báðum málsaðilum. Hann skal og gæta þagmælsku um einkahagi fólks sem hann kann að fá vitneskju um í starfi sínu.

□ [Ákvæði 2.–5. mgr. gilda einnig um önnur þau verkefni sem gert er ráð fyrir að úttektaraðilar sinni samkvæmt lögum þessum.][2]

[1] *L. 121/2022, 7. gr.* [2] *L. 63/2016, 36. gr.*

■ **70. gr.** . . . [1]

[1] *L. 63/2016, 37. gr.*

■ **71. gr.**

□ . . . [1]

□ [Úttekt úttektaraðila skv. 1. eða 2. mgr. 69. gr. framkvæmir úttektaraðili sem leigjandi og leigusali hafa komið sér saman um skv. 3. mgr. 69. gr.][1] að viðstöddum leigusala og leigjanda eða umboðsmönnum þeirra. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu . . . [1] skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á hinu leigða húsnæði og ástandi þess og getur leigjandi [eða leigusali][1] þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta.

□ Á úttektaryfirlýsingu skal staðgreina nákvæmlega hið leigða húsnæði, geta fylgifjár, dagsetningar leigusamnings og aðila hans.

[1] *L. 63/2016, 38. gr.*

■ **72. gr.**

□ Úttektaryfirlýsing skal gerð í þríriti og skulu aðilar leigusamnings og [úttektaraðili skv. 3. mgr. 69. gr.][1] undirrita hana og halda einu eintaki hver. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðisins.

□ . . . [1]

[1] *L. 63/2016, 39. gr.*

XV. kafli. Leigumiðlun.

■ **73. gr.**

□ Þeim einum, sem hlotið hafa til þess sérstakt leyfi [ráðherra],[1] er heimilt að reka miðlun með leiguhúsnæði, sem lög þessi taka til, í því skyni að koma á leigusamningi eða annast framleigu eða skipti á leiguhúsnæði. Starfsheiti þess sem rekur leigumiðlun er leigumiðlari.

□ [Ráðherra][1] gefur út leyfisbréf til leigumiðlara og skal

hann greiða fyrir það gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs. Leyfið skal gefið út til fimm ára í senn.

[1] *L. 162/2010, 14. gr.*

■ **74. gr.**

□ Hver sá, sem uppfyllir eftirgreind skilyrði, getur fengið leyfi [ráðherra][1] til að reka leigumiðlun, sbr. 1. mgr. 73. gr.:

1. . . . [2]

2. Er lögráða og hefur forræði á búi sínu.

3. Sannar að hann hafi góða þekkingu á húsaleigulöggjöf og annarri löggjöf er máli skiptir og nauðsynlega kunnáttu í bókhaldi samkvæmt ákvæðum í reglugerð sem [ráðherra][1] setur.

4. Leggur fram tryggingu, sem [ráðherra][1] ákveður í reglugerð, fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns sem aðilar leigusamnings kunna að verða fyrir af hans völdum.

□ Heimilt er að synja manni um leyfi þetta ef ákvæði 2. mgr. 68. gr. almennra hegningarlaga eiga við um hann.

□ Birta skal auglýsingu um veitingu leyfis til leigumiðlunar í Lögbirtingablaði. Á sama hátt skal birta auglýsingu um sviptingu leyfis, sbr. 81. gr.

[1] *L. 162/2010, 14. gr.* [2] *L. 77/2011, 11. gr.*

■ **75. gr.**

□ Heimilt er samtökum leigusala eða húseigenda, samtökum leigjenda, sveitarstjórnum svo og félögum eða stofnunum að reka leigumiðlun í eðlilegum tengslum við aðra starfsemi sína, enda lúti leigumiðlun stjórn leigumiðlara skv. 74. gr.

■ **76. gr.**

□ Leigumiðlari skal hafa opna skrifstofu þar sem hann rekur starfsemi sína.

□ Leigumiðlari ber ábyrgð á að leigusamningur sé gerður í samræmi við lög þessi. Honum ber skylda til að upplýsa aðila um réttindi þau og skyldur sem þeir taka á sig með undirritun leigusamningsins, svo og um réttaráhrif hans almennt eftir því sem ástæða er til.

□ Leigumiðlari skal ætíð vanda til gerðar leigusamnings og gæta þess að þar komi fram allar þær upplýsingar sem máli skipta.

□ Óheimilt er leigumiðlara að gerast sjálfur aðili að leigusamningi sem honum er falið að koma á.

■ **77. gr.**

□ Leigumiðlara ber þóknun úr hendi leigusala fyrir að koma á leigusamningi. Þóknun skal vera sanngjörn með tilliti til þeirrar vinnu sem hann lætur í té og þeirra hagsmuna sem um er að tefla.

□ Óheimilt er leigumiðlara að taka þóknun af leigjanda fyrir miðlunina og gerð leigusamnings. Þó er leigumiðlara heimilt að áskilja sér sanngjarna þóknun eða kostnað úr hendi leigjanda ef um er að ræða sérstaka þjónustu í hans þágu. Skal um það semja fyrir fram.

■ **78. gr.**

□ Leigumiðlara er rétt að taka að sér innheimtu og móttöku húsaleigu, eftirlit með umgengni um húsnæðið og framkvæmd viðhalds á því, skiptingu reksturskostnaðar, vörslu tryggingarfjár svo og önnur þau störf í tengslum við framkvæmd leigusamningsins sem aðilar hans, annar eða báðir, fela leigumiðlara að annast fyrir sína hönd.

□ Umboð leigumiðlara til slíkra starfa skal vera skriflegt, vottfest og báðum aðilum leigusamnings fengið afrit af því.

□ Endurgjald til leigumiðlara fyrir þessi störf skal vera sanngjarnt og í samræmi við fyrirhöfn hans.

■ **79. gr.**

□ Leigumiðlara er óheimilt að skýra frá því sem hann kemst að í starfi sínu um hagi viðskiptamanna sinna eða þeir hafa trúað honum fyrir.

■ **80. gr.**

□ Leigumiðlari er bókhaldsskyldur samkvæmt lögum um bókhald.

□ Leigumiðlari skal halda skrá um húsnæði það sem honum er falið að leigja út og varðveita eintak af öllum leigusamningum sem hann gerir.

□ [Leigumiðlara er skylt að veita ráðuneytinu þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að það geti sinnt eftirliti skv. 81. gr.

□ Leigumiðlari skal fyrir 15. október ár hvert senda ráðherra staðfestingu á að hann hafi í gildi fullnægjandi tryggingu skv. 4. tölul. 1. mgr. 74. gr.][1]

[1] *L. 63/2016, 40. gr.*

■ **81. gr.**

□ [Ráðherra skal hafa eftirlit með því að leigumiðlarar fullnægi lögmæltum skilyrðum til leyfis til að reka miðlun með leiguhúsnæði. Missi leigumiðlari eitthvert þeirra skilyrða sem sett eru fyrir leyfisveitingu getur ráðherra svipt hann leyfi sínu tímabundið eða til loka leyfistímans. Við sviptingu leyfis skal leigumiðlari hætta leigustarfsemi sinni. Hlutaðeigandi lögreglustjóra ber að veita atbeina sinn til að stöðva starfsemina og innsigla ef þörf krefur.][1]

[1] *L. 63/2016, 41. gr.*

■ **82. gr.**

□ [Ráðherra][1] setur í reglugerð[2] nánari ákvæði um leigumiðlun, þar á meðal um skilyrði fyrir veitingu leyfis til leigumiðlunar . . . [3]

[1] *L. 162/2010, 14. gr.* [2] *Rg. 675/1994, sbr. 1197/2018.* [3] *L. 63/2016, 42. gr.*

XVI. kafli. Húsnæðisnefndir.

■ **83. gr.**

□ Þar sem húsnæðisnefndir sveitarfélaga eru [skipaðar af sveitarstjórn skv. 13. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál],[1] skulu þær fylgjast með framkvæmd húsaleigumála samkvæmt lögum þessum og afla upplýsinga um þau mál í hlutaðeigandi sveitarfélagi eftir því sem kostur er. Þeim ber og að veita aðilum leigusamnings, sem þess óska, leiðbeiningar um ágreiningsefni og leitast við að sætta slíkan ágreining.

[1] *L. 66/2010, 5. gr.*

XVII. kafli. [Kærunefnd húsamála.][1]

[1] *L. 66/2010, 3. gr.*

■ **84. gr.**

□ [Ráðherra skipar samkvæmt tilnefningu Hæstaréttar Íslands þrjá fulltrúa í kærunefnd húsamála til þriggja ára í senn. Skulu tveir þeirra vera lögfræðingar og einn skal hafa sérþekkingu á sviði byggingartækni. Annar lögfræðinganna skal vera formaður og uppfylla skilyrði um embættisgengi héraðsdómara. Varamenn skulu skipaðir á sama hátt. Nefndinni er heimilt að kalla sér til ráðgjafar og aðstoðar sérfróða aðila ef hún telur þörf á.

□ Kostnaður við starfsemi nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.][1]

[1] *L. 63/2016, 43. gr.*

■ **85. gr.**

□ [Greini aðila leigusamnings á við gerð og/eða framkvæmd leigusamnings geta þeir, einn eða fleiri, leitað atbeina kærunefndar húsamála sem kveður upp skriflegan úrskurð svo fljótt sem kostur er og jafnan innan tveggja mánaða

frá því að erindi barst henni. [Ágreiningur um leigufjárhæð skal hljóta flýtimeðferð fyrir kærunefndinni og skal úrskurður kveðinn upp innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni.][1)]

□ [[Ágreiningi um leigufjárhæð skv. 37. gr., 37. gr. a, 37. gr. b, 37. gr. c og 1. mgr. 53. gr. skal vísa til kærunefndar húsamála innan þriggja mánaða frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags sem gert er síðar á leigutíma um breytingu á leigufjárhæð. Að öðrum kosti teljast aðilar leigusamnings una ákvörðun leigufjárhæðar.][1)]

□ Hafi fjárhæð húsaleigu ekki verið sanngjörn og eðlileg samkvæmt niðurstöðu kærunefndar húsamála eignast viðkomandi aðili leigusamningsins endurkröfurétt á hendur hinum aðila samningsins vegna þess sem ofgreitt hefur verið. Leigjanda er heimilt að draga það sem ofgreitt hefur verið frá síðari leigugreiðslum.][2)]

□ Erindi til kærunefndar skal vera skriflegt og í því skal skilmerkilega greina hvert sé ágreiningsefnið, hver sé krafa aðila og rökstuðningur fyrir henni.

□ Kærunefnd skal gefa gagnaðila kost á að tjá sig og koma sjónarmiðum sínum og kröfum á framfæri. Skal gefa honum hæfilegan frest í því skyni. Enn fremur er kærunefnd heimilt að kalla eftir öllum nauðsynlegum upplýsingum og gögnum um málið gerist þess þörf.

□ Málsmeðferð fyrir kærunefnd skal að jafnaði vera skrifleg en þó getur nefndin kallað málsaðila eða fulltrúa þeirra á sinn fund. Að öðru leyti fer um málsmeðferð hjá nefndinni samkvæmt ákvæðum stjórnsýslulaga og nánari reglum sem ráðherra setur, að fengnum tillögum frá nefndinni.

□ Úrskurðir kærunefndar eru bindandi gagnvart málsaðilum og sæta ekki kæru til æðra stjórnvalds. Málsaðilum er heimilt að bera úrskurði nefndarinnar undir dómstóla innan átta vikna frá því að úrskurður var kveðinn upp og frestast þá réttaráhrif hans uns dómur fellur. Sé mál höfðað vegna úrskurðar nefndarinnar fyrir dómstólum er nefndinni heimilt að fresta afgreiðslu sambærilegra mála sem eru til meðferðar hjá henni þar til dómur gengur í málinu.

□ Ef kæra er bersýnilega tilefnislaus að mati kærunefndarinnar getur nefndin gert kæranda að greiða gagnaðila málskostnað. Aðför má gera án undangengins dóms til fullnustu málskostnaðar.

□ Úrskurðir kærunefndar húsamála eru aðfararhæfir án undangengins dóms.

□ Kærunefndin skal birta úrskurði sína.

□ Ráðherra skal með reglugerð[3)] setja nánari ákvæði um erindi til kærunefndar, störf hennar, verkefni, valdsvið, starfsskilyrði o.fl.][4)]

[1)] *L. 106/2024, 18. gr.* [2)] *L. 121/2022, 8. gr.* [3)] *Rg. 1355/2019.* [4)] *L. 63/2016, 44. gr.*

XVIII. kafli. Kynning laganna o.fl.

■ 86. gr.

□ [Ráðuneytið][1)] [og [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] skulu][3)] annast kynningu á lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim.

□ [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] skal fylgjast með þróun og ástandi húsaleigumarkaðarins í samráði við húsnæðisnefndir sveitarfélaga. [Þá skal stofnunin vinna að stefnumótun á sviði húsaleigumála ásamt ráðuneytinu og annast greiningar, rannsóknir og útgáfu upplýsinga um leigumarkaðinn. [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][2)] skal enn fremur koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsaleigumál auk þess að annast skráningu leigusamninga í [leiguskrá húsnæðisgrunns].[4)]][3)]

□ [Ráðherra][5)] getur með reglugerð sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

[1)] *L. 63/2016, 45. gr.* [2)] *L. 11/2026, 13. gr.* [3)] *L. 121/2022, 9. gr.* [4)] *L. 106/2024, 19. gr.* [5)] *L. 162/2010, 14. gr.*

XIX. kafli. Gildistaka.

■ 87. gr.

□ Lög þessi taka gildi 1. janúar 1995. Þeir samningar, sem gerðir hafa verið fyrir þann tíma, skulu endurskoðaðir til samræmis við ákvæði þessara laga fyrir 1. mars 1995.

□ . . .

■ [Ákvæði til bráðabirgða.

□ Ákvæði 50. gr. skal endurskoða fyrir 31. október 2021 í ljósi fenginnar reynslu.][1)]

[1)] *L. 63/2019, 4. gr.*