

Ed.

338. Frumvarp til laga

[177. mál]

um húsaleigusamninga.

(Lagt fyrir Alþingi á 100. löggjafarþingi 1978—79.)

I. KAFLI

Gildissvið laganna o. fl.

1. gr.

Lög þessi gilda um samninga sem fjalla um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi. Lögin gilda ennfremur um afnot húsnæðis samkvæmt vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning.

Fjalli samningur ennfremur um land, sem nýta á í tengslum við afnot af húsnæði skal fara um slíka samninga skv. lögum þessum, nema um afnot lands til landbúnaðar sé að ræða.

Með íbúðarhúsnæði er í lögum þessum átt við húsnæði sem látið er í té til afnota að öllu eða verulegu leyti til íbúðar.

Lög þessi gilda ekki um samninga hótela, gistihúsa og sambærilegra aðila við gesti sína. Sama gildir um orlofsheimili sem leigð eru til skamms tíma.

2. gr.

Ákvæði í leigumála, sem fer í bága við ákvæði laga þessara verður ekki beitt gegn leigutaka eða þeim sem hefur rétt til að koma í hans stað, nema annars sé sérstaklega getið.

3. gr.

Ákvæði í lögum þessum um hjón eða maka eiga einnig við um sambúðarfólk, en með sambúðarfólki er átt við karl og konu, sem búa saman og eru bæði ógift. ef þau hafa átt saman barn, konan er þunguð eða sambúðin hefur varað samfleytt í eitt ár.

II. KAFLI

Gerð leigumála.

4. gr.

Leigumála um húsnæði skal gera skriflegan.

Félagsmálaráðuneytið skal láta gera sérstök eyðublöð fyrir leigumála um íbúðarhúsnæði. Eyðublöðin skulu liggja frammi, almennungi til afnota, á skrifstofum sveitarfélaga, hjá samtökum leigutaka og leigusala, og annars staðar þar sem ástæða þykir til.

Ráðuneytið getur ákveðið hæfilegt endurgjald fyrir eyðublöðin sem dreifingar- aðila er skylt að innheimta.

5. gr.

Heimilt er félagsmálaráðuneyti að staðfesta til almennra nota eyðublöð samkv. 4. gr., sem samtök leigutaka eða leigusala kunna að láta gera, enda sé á þau skráð um staðfestingu ráðuneytisins. Sama á við um eyðublöð sem gerð eru á vegum Fasteignamats ríkisins og Húsnæðismálastofnunar ríkisins.

6. gr.

Allar breytingar á leigumála eða viðbætur við hann, sem heimilar eru samkvæmt lögum þessum, skulu gerðar skriflegar og skráðar á leigumálann sjálfan.

7. gr.

Leigumála má ýmist gera til ákveðins tíma eða ótímabundna.

Sé leigumáli tímabundinn lýkur honum án sérstakrar uppsagnar en senda skal leigusali tilkynningu til leigutaka samkv. 16. gr.

Um ótímabundna leigusamninga gilda hins vegar ákvæði 13. gr. um uppsagnarfrest og auk þess ákvæði 15. gr. um fardaga ef hið leigða er íbúðarhúsnæði.

8. gr.

Leigutaki íbúðarhúsnæðis samkvæmt tímabundnum leigusamningi skal að leigutíma loknum hafa forleigurétt að hinu leigða. Leigumálinn framlengist þá í jafnlangan tíma og hinn uphaflegi samningur gildi, en þó ekki lengur en í eitt ár hverju sinni. Leigusali getur þó valið milli þess hvort gerður skuli nýr tímabundinn samningur eða hinn tímabundni samningur breytist í ótímabundinn samning, sem lýtur almennum reglum laga þessara m. a. um uppsögn. Skilmálar framlengds leigumála skulu vera hinir sömu og í uphaflegum leigumála að öðrr leyti, m. a. um fjárhæð húsaleigu, nema að því leyti sem leiðir af leyfilegum breytingum á húsaleigunni samkvæmt samningi aðila eða lögum.

Líta skal á upphaflega umsaminn leigutíma og framlengingu hans skv. forleigurétti sem samfelldan leigutíma og meta réttindi og skyldur leigusala og leigutaka eftir því m. a. að því er lýtur að fyrirframgreiðslu skv. 2. mgr. 51. gr.

Forleigurétturinn fellur niður ef leigusali lætur íbúðarhúsnæðið í té til afnota til a. m. k. eins árs skyldmenni í beina línu, kjörbörnum eða fósturbörnum og systkinum sínum og börnum þeirra eða tekur íbúðarhúsnæðið til afnota fyrir sjálfan sig. Sama gildir, ef leigusali selur hið leigða íbúðarhúsnæði.

Forleiguréttur leigutaka skv. 1. mgr. gildir ekki, ef hið leigða íbúðarhúsnæði er í sama húsi og leigusali býr í sjálfur.

9. gr.

Í leigumála skal m. a. geta eftirtalinna atriða:

- A. Hvort úttekt á hinu leigða skuli fara fram við afhendingu skv. 33. gr.
- B. Hvort leigutaki skuli inna af hendi tryggingarfé eða leggja fram bankaábyrgð skv. 55. gr. og um fjárhæð tryggingar.
- C. Hvort leigu skuli í upphafi greiða fyrirfram og að hve miklu leyti leigusali hyggst nota rétt sinn skv. 51. gr. til heimtu frekari fyrirframgreiðslu síðar á leigutímanum.
- D. Forleiguréttar skv. 8. gr. ef um tímabundinn leigumála er að ræða.
- E. Hvort samið er um lágmarks leigutíma ef um ótímabundinn leigumála er að ræða.
- F. Fjárhæðar húsaleigu svo ekki verði um villst.

10. gr.

Ef aðilar hafa vanrækt að gera skriflegan leigumála eða notað óstaðfest eyðublöð við gerð hans, gilda öll ákvæði laga þessara um réttarsamband þeirra. Upphæð leigunnar ákveðst þá sú fjárhæð sem leigusali getur sýnt fram á að leigutaki hafi samþykkt. Komi engin sönnunargögn fram um leigufjárhæðina er heimilt að láta dómkvadda matsmenn ákveða, á kostnað leigusala, sanngjarna fjárhæð leigunnar.

11. gr.

Ákvæði í leigumála má meta ógild ef þau myndu leiða til niðurstöðu sem væri bersýnilega ósanngjörn. Sama gildir ef ákvæði í leigumála brýtur í bága við góðar venjur í húsaleigumálum.

III. KAFLI

Uppsögn leigumála — leigufardagar.

12. gr.

Uppsögn ótímabundins leigumála er heimil báðum aðilum hans. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

13. gr.

Uppsagnarfrestur ótímabundins leigumála skal vera:

1. Einn mánuður á einstökum herbergjum, geymsluskúrum og þess háttar húsnæði, sem ekki er atvinnuhúsnæði.
2. Þrjú mánuðir á íbúðum, en íbúð telst hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu. Uppsagnarfrestur af hálfu leigusala skal þó vera 6 mánuðir ef leigutaki hefur haft íbúð á leigu eitt ár og allt að fimm árum. Hafi leigutaki haft íbúð á leigu lengur en fimm ár skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár.
3. Sex mánuðir á atvinnuhúsnæði. Þó skal það valda sanngjarnri lengingu uppsagnarfrests ef verslunarrekstur hefur aflað sér sérstakrar viðskiptavildar í hinu leigða húsnæði eða ef flutningur á atvinnustarfsemi er bundinn sérstökum erfiðleikum. Skal fresturinn í þeim tilvikum vera 9 mánuðir en allt að 12 mánuðum hið lengsta.

14. gr.

Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send leigutaka. Þegar hið leigða húsnæði er atvinnuhúsnæði skal leigutaki hafa lokið rýmingu og frágangi þess eigi síðar en kl. 13.00 næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk.

Þegar hið leigða húsnæði er notað til íbúðar skal leigutaki ljúka rýmingu og frágangi þess kl. 13.00 næsta fardag eftir að uppsagnarfrestur er liðinn.

15. gr.

Fardagar eru 1. júní og 1. október ár hvert. Beri fardag upp á sunnudag eða helgidag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

16. gr.

Nú er leigumáli tímabundinn og skal leigusali þá eigi síðar en einum mánuði og lengst þrem mánuðum áður en leigutíminn er útrunninn, senda leigutaka skriflega tilkynningu um að hann hyggist ekki framlengja leigumálann. Ella telst hafa stofnast til ótímabundins leigumála með aðilum um hið leigða húsnæði.

Vilji leigutaki nota forleigurétt sinn að íbúðarhúsnæði skv. 8. gr. skal hann senda leigusala skriflega tilkynningu um það eigi síðar en innan 10 daga frá því að honum barst tilkynning skv. 1. mgr.

Telji leigusali, að leigutaki hafi ekki forleigurétt af þeim ástæðum, sem greinir í 8. gr. 3. mgr. skal hann innan 10 daga gera leigutaka skriflega grein fyrir því á hvern hátt hann hyggst ráðstafa hinu leigða. Að öðrum kosti stofnast til ótímabundins leigumála með aðilum um hið leigða húsnæði.

17. gr.

Nú liður mánuður frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn eða ákvæðum tímabundins leigumála, en leigutaki heldur áfram að hagnýta hið leigða húsnæði

og getur leigusali þá krafist þess að leigumálinn framlengist ótímabundið. Sömu kröfu getur leigutaki einnig gert enda hafi leigusali ekki skorað á hann að rýma húsnæðið eftir að leigutíma var lokið.

18. gr.

Fógeta er heimilt, þegar sérstaklega stendur á, að úrskurða, að leigutaki geti, þrátt fyrir uppsögn, settið áfram í hinu leigða húsnæði í allt að 3 mánuði frá þeim tíma, er leigumála skyldi vera lokið, 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 vikum áður en leigumála skyldi lokið.

Ákvæðum þessum verður þó ekki beitt, ef leigutaki hefur unnið til útburðar samkvæmt 1., 2., 7. og 9. tölulið 20. gr.

IV. KAFLI

Riftun leigumála.

19. gr.

Leigutaka er heimilt að rifta leigumála í eftirtöldum tilvikum:

1. Þegar leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði samkvæmt 27. gr.
2. Ef ónauðsynlegur dráttur verður á afhendingu húsnæðisins. Beri leigusali ábyrgð á slíkum drætti á leigutaki jafnframt rétt til skaðabóta.
3. Ef húsnæðið spillist svo á leigutímanum, af ástæðum sem ekki verða raktar til leigutaka, að það nýtist eigi lengur til fyrirhugaðra nota eða teljist heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda.
4. Ef réttur leigutaka 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 heinu tjóni leigutaka af völdum slíkrar skerðingar ef hann vissi eða mátti um hana vita við gerð leigumála og lét hjá liða að gera leigutaka aðvart

20. gr.

Leigusala er rétt að rifta leigumála í eftirtöldum tilvikum þótt leigutaka sé tryggður leiguréttur í húsnæði með samningi eða með ákvæðum 8. gr. laga þessara:

1. Ef leigutaki greiðir ekki leiguna eða framlag til sameiginlegs kostnaðar samkvæmt VII. kafla á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan 7 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 leigutaka ber að vinna leigugreiðslu af sér að hluta eða alveg og honum verður á stórfelld vanræksla eða gerist sekur um meiri háttar handvömm við starfið.
3. Ef leigutaki nýtir húsnæðið á annan hátt en lög þessi eða leigumáli mæla fyrir um og lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir skriflega áminningu leigusala.
4. Ef leigutaki misnotar heimild sína til framleigu á húsnæðinu skv. X. kafla eða ef framleigutaki gerist sekur um einhverja þá háttsemi sem heimilar leigusala riftun gagnvart upphaflegum leigutaka.
5. Ef leigutaki meinar leigusala eða öðrum, án gildra ástæðna, aðgang að hinu leigða húsnæði í bága við ákvæði 36. gr.
6. Ef leigutaki flyst úr húsnæðinu áður en leigutíma er lokið án þess að hafa gert nauðsynlegar ráðstafanir til gæslu og verndar húsnæðisins.
1. Ef húsnæðið spillist í umsjá leigutaka vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis þeirra, sem leigutaki ber ábyrgð á, og hann sinnir eigi án tafar kröfu leigusala um úrbætur sbr. 36. gr.
8. Ef leigutaki vanrækir, þrátt fyrir áminningar leigusala, skyldur sínar til að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði, sbr. 48. gr.

9. Ef leigutaki vanrækir að öðru leyti, en hér að framan greinir, skyldur sínar samkvæmt leigumála eða lögum þessum á svo stórfelldan hátt að rýming hans úr húsnæðinu telst eðlileg eða nauðsynleg.

21. gr.

Nú er leigumála rift af einhverri þeirri ástæðu, sem talin er í 20. gr., og skal leigutaki þá bæta leigusala það tjón, sem leiðir beint af vanefndum hans. Ef leigumáli var tímabundinn skal leigutaki auk þess greiða leigu til loka leigutímans, en ella til næsta fardags.

Leigutaki 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.

22. gr.

Nú neytir leigusali ekki réttar síns til riftunar samkv. 20. gr. innan mánaðar frá því að honum varð kunnugt um vanefndir leigutaka eða leigutaki hefur að fullu bætt úr því sem aflaga fór og fellur réttur leigusala til riftunar þá niður.

23. gr.

Heimilt er fólgeta að fresta, gegn hóflegri tryggingu, framkvæmd úrskurðar um útburð hafi leigutaki áfrýjað málinu til Hæstaréttar innan sjö daga frá uppsögn fólgetaúrskurðar enda mæli sérstakar aðstæður með slíkri frestun.

V. KAFLI

Afhending og skil leiguhúsnæðis.

24. gr.

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

25. gr.

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

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

26. gr.

Nú kemur í ljós að hið leigða húsnæði er ekki í því ástandi sem leigumáli greinir eða leigutaki hlaut að mega gera ráð fyrir og skal leigutaki þá innan 14 daga frá afhendingu gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til hverra úrbóta er krafist. Ella telst leigutaki una húsnæðinu.

Leigutaki skal segja til galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugin, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var.

27. gr.

Gerir leigusali ekki innan hæfilegs frests ráðstafanir til að bæta úr annmörkum á húsnæðinu er leigutaka heimilt að ráða bót á þeim og draga frá leigunni þann kostnað, sem af því hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis úttektarmanns sbr. XI. kafla.

Hafi leigusali ekki sinnt réttmætri kröfu leigutaka um úrbætur innan þriggja mánaða frá því hún barst honum og leigutaki ekki neytt réttar síns samkv. 1. mgr. er leigutaka heimilt að rifta leigumálanum, enda sé um verulega annmarka að tefla, miðað við fyrirhuguð not leigutaka af húsnæðinu. Leigutaki á kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði.

Lækkun leigunnar metur úttektarmaður en rétt er þó aðilum að bera ákvörðun hans undir dómkvadda matsmenn, enda hafi verið beðið um dómkvaðningu þeirra innan mánaðar frá því að niðurstaða úttektarmanns var aðilum kunn.

28. gr.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila húsnæðinu í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því. Ber leigutaki óskerta bóta-ábyrgð 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 leigutaka sannanlega óviðkomandi.

29. gr.

Bótakröfu sinni á hendur leigutaka verður leigusali að lýsa skriflega innan 14 daga frá skilum húsnæðisins.

Hafi slíkir ágallar ekki verið sýnilegir við skil húsnæðisins skal þeim lýst með sama hætti innan 14 daga frá því að þeirra varð vart.

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

30. gr.

Leigutaka er heimilt að flytja á brott með sér fastar innréttingar og annað þess háttar fylgifé, sem hann hefur sjálfur kostað til húsnæðisins enda komi hann því aftur í upprunalegt ástand.

31. gr.

Hafi leigutaki skipt um læsingar í húsnæðinu ber honum að skila leigusala öllum lykllum að þeim án sérstaks endurgjalds.

32. gr.

Hafi leigumála verið þinglýst ber leigutaka að annast aflýsingu hans.

33. gr.

Skylt er aðilum leigumála að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu ef annar aðilinn krefst þess.

Úttektina framkvæmir löggiltur úttektarmaður að viðstöddum leigusala og leigutaka eða umboðsmönnum þeirra. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu, sem úttektarmaður leggur til, skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á hinu leigða húsnæði og ástandi þess og getur leigutaki þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta.

Á úttektaryfirlýsingu skal staðgreina nákvæmlega hið leigða húsnæði, geta fylgi-fjár, dagsetningar leigumála og aðilja hans.

34. gr.

Úttektaryfirlýsing skal gerð í þríriti og skulu aðilar leigumála og úttektarmaður undirrita hana og halda einu eintaki hver. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigutaka við skil húsnæðisins.

Aðilar skulu láta úttektarmanni í té afrit leigumála, sem hann varðveitir með úttektaryfirlýsingunni.

35. gr.

Nú koma leigusali og leigutaki sér ekki saman um bótafjárhæð vegna skemmda á hinu leigða húsnæði og skal úttektarmaður þá meta tjónið. Rétt er þó hvorum aðila að krefjast mats dómkvaddra manna á bótafjárhæðinni, innan mánaðar frá því að aðila var kunn niðurstaða úttektarmanns.

VI. KAFLI

Viðhald leiguhúsnæðis.

36. gr.

Leigutaka 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 leigutaka, heimilismanna eða annarra manna, sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það, skal leigutaki gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu innan hæfilegs frests.

Efni leigutaki ekki skyldur sínar skv. 2. mgr. innan hæfilegs frests er leigusala heimilt að tilkynna honum, að hann muni láta fara fram viðgerð á tjóninu að liðnum 21 degi frá afhendingu tilkynningar á kostnað leigutaka. Hafi leigutaki ekki hafist handa um viðgerð á greindum fresti og ljúki henni ekki með hæfilegum hraða er leigusala heimilt að láta framkvæma viðgerðina á kostnað leigutaka, enda leiti hann áður álits úttektarmanns á nauðsyn hennar og samþykkis fyrir kostnaðinum að verki loknu.

Skylt er leigutaka í tilvikum þeim, sem fjallað er um í 3. mgr., að sæta umgangi viðgerðarmanna án nokkurs réttar til frádráttar í leigugjaldi, enda þótt afnot hans takmarkist um tíma vegna viðgerðarinnar.

37. gr.

Leigutaka er skylt að annast á sinn kostnað viðhald á rúðum, læsingum, vatnskrönum, raftenglum, rafmagnsinnstungum, raftækjum og hreinlætistöskjum. Leigusali er þó skyldur að annast viðgerðir á rúðum, svo og raftækjum og hreinlætistöskjum, sem fylgja húsnæðinu, ef leigutaki sýnir fram á, að rúðubrot eða bilun slíkra tækja verður ekki rakin til vanrækslu eða yfirsjóna hans eða fólks á hans vegum.

Tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, skal leigusali þó ætíð bera.

38. gr.

Leigusala er skylt að annast á sinn kostnað allt annað viðhald hins leigða en að framan greinir, utan húss sem innan.

Hann skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leigufæru ástandi m. a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess með hæfilegu millibili eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

39. gr.

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

Sinni leigusali ekki kröfum leigutaka um úrbætur án ástæðulauss dráttar er leigutaka heimilt að láta framkvæma viðgerðina á kostnað leigusala og draga kostnaðinn frá leigugreiðslum eða krefja leigusala um kostnaðinn sérstaklega. Leigutaka ber þó, áður en vinna hefst, að leita álits úttektarmanns á nauðsyn hennar og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

40. gr.

Viðgerðar- og viðhaldsvinnu alla skal leigusali láta vinna fljótt og vel, svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigutaka.

Leiði viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala til verulegra skertra afnota leigutaka af hinu leigða á hann rétt til hlutfallslegs afsláttar á leigugjaldi. Verði aðilar ekki ásáttir um afsláttinn skal úttektarmaður meta hann.

41. gr.

Heimilt er að víkja frá ákvæðum kafla þessa í leigumálum um annað húsnæði en til íbúðar.

Í leigumálum um íbúðarhúsnæðið til lengri tíma en tveggja ára er heimilt að semja um að leigutaki annist á sinn kostnað að hluta eða öllu leyti það viðhald innan íbúðar sem leigusala ber að annast skv. kafla þessum, enda lækki leigugjaldið að sama skapi. Í slíkum tilvikum skal þess nákvæmlega getið í leigumála til hvaða atriða viðhaldsskylda leigutaka nær.

VII. KAFLI

Um greiðslu reksturskostnaðar.

42. gr.

Reksturskostnaði af leigðu húsnæði skal þannig skipt að leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað en leigusali greiðir öll fasteignagjöld þ. m. t. fasteignaskatt og tryggingariðgjöld.

Í fjölbýlishúsum skal leigutaki enn fremur greiða allan kostnað vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu hennar. Leigusali skal greiða tillag til sameiginlegs viðhalds eða endurbóta á lóð eða húseign og kostnað við hússtjórn.

Þar sem veitustofnanir innheimta sérstakt gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum slíkum búnaði, sem þær leggja til, skal leigutaki greiða það gjald. Leigusali skal greiða fastagjöld eða árgjöld slíkra stofnana, sem reiknast af matsverði húsnæðis, rúmfangi þess eða öðrum slíkum gjaldstofnum, án beinna tengsla við vatns- eða orkukaup.

Heimilt er að víkja frá þessari skiptingu, ef hið leigða er ekki íbúðarhúsnæði eða ef leigumáli um íbúðarhúsnæði er gerður til lengri tíma en tveggja ára enda séu slík frávik skilmerkilega greind í leigumála.

43. gr.

Þegar þjónusta sú, sem leigutaki 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 reglugerðar nr 281/1976 um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum.

44. gr.

Leggi leigusali út rekstursgjöld þau, sem leigutaki skal greiða samkv. 42. gr. ber leigutaka að endurgreiða þau gjöld innan sjö sólarhringa frá framvísun reiknings, sem studdur er fullnægjandi gögnum.

45. gr.

Þegar ráðist er í að tengja leiguhúsnæði við hitaveitu eða fjarvarmaveitu eða í aðrar endurbætur á húsnæðinu, sem lækka reksturskostnað þess fyrir leigutaka, er leigusala heimilt að hækka umsamda eða lögbundna húsaleigu um jafnháa upphæð og nemur sparnaði leigutaka 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.

VIII. KAFLI

Um gengnisskyldur og réttindi.

46. gr.

Óheimilt er leigutaka að nota leiguhúsnæði á annan hátt en um er samið í leigumála. 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.

47. gr.

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

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

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða með hæfilegum fyrirvara þannig að hvorki fari á bága við hagsmuni hans eða leigutaka til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð.

Á þremur síðustu mánuðum leigutímabils er leigusala heimilt að sýna hið leigða ákveðinn tíma á dag, þó ekki meira en tvær stundir, væntanlegum kaupendum eða leigutökum, en jafnan skal tilkynna slíka heimsókn með hæfilegum fyrirvara. Við slíka sýningu húsnæðisins skal leigusali eða tilnefndur umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur.

48. gr.

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

Leigutaki 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 fjölbýlishúsi er leigutaka skylt að fara eftir þeim, enda skal kynna leigutaka 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 leigutaka séu tryggðir.

49. gr.

Í leigumála skal getið auk þess eignarhluta, sem leigutaka er sérstaklega leigður, sameignar þeirrar, sem leigutaki skal hafa afnot af svo og hversu viðtækur sá afnotaréttur er að svo miklu leyti sem það er ekki ákveðið í lögum og reglum um fjölbýlishús og settum umgengnisreglum.

50. gr.

Ákvæði þessa kafla ná til þess húsnæðis, sem leigutaki hefur einn afnot af, svo og sameignar utan húss og innan eftir því sem við getur átt.

IX. KAFLI

Greiðsla húsaleigu. Tryggingarfé.

51. gr.

Húsaleigu skal greiða fyrirfram mánaðarlega, nema um annað sé samið. Óheimilt er að krefja um leigugreiðslu fyrirfram til lengri tíma en sem svarar fjórðungi umsamins leigutíma.

Leigutaki verður eigi krafinn um leigugreiðslur fyrirfram síðar á leigutímanum til lengri tíma en þriggja mánaða í senn.

Nú hefur leigutaki greitt tryggingarfé samkvæmt 55. gr. og verður hann þá eigi jafnframt krafinn um leigu fyrirfram til lengri tíma en eins mánaðar.

Ef gjalddaga leigu ber upp á sunnudag eða helgidag skal gjalddagi vera næsti virki dagur þar á eftir.

52. 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. Hafi leigusali hvorki heimili né skrifstofu í því sveitarfélagi, þar sem hið leigða hús-

næði er, skal hann hafa í sveitarfélaginu umboðsmann sem leigutaki getur snúið sér til.

Heimilt er leigutaka að senda leigugreiðslur í ábyrgðarpósti eða póstgíróseðli. Telst leigugreiðsla þá innt af hendi þann dag, sem hún var afhent í pósthúsi eða banka.

53. gr.

Þegar leigutaki á rétt til frádráttar frá leigugreiðslu svo sem vegna ófullnægjandi ástands húsnæðis í upphafi leigutíma skv. 27. gr., vegna viðgerðar sem hann hefur framkvæmt á kostnað leigusala skv. 39. gr. eða vegna skerðingar á afnotarétti skv. 40. gr. skal hann framvísa reikningi sínum ásamt fylgigögnum og með árituðu samþykki úttektarmanns við leigusala á næsta gjalddaga leigugreiðslu.

Ákvörðun leigusala um að bera lögmati 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 þriggja mánaða frá því að leigutaki framvísaði reikningnum eða matsgerð lýkur, ef ákvörðun úttektarmanns hefur verið borin undir dómkvadda matsmenn.

54. gr.

Nú hefur leigutaki eigi gert skil á leigunni innan 7 sólarhringa frá gjalddaga og er leigusala þá rétt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af henni fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð.

55. gr.

Rétt er leigusala að krefjast þess að leigutaki greiði honum tiltekna fjárhæð sem tryggingarfé áður en honum er afhent hið leigða húsnæði til afnota. Upphæð tryggingarfjárins má nema allt að þriggja mánaða umsaminni leigu fyrir húsnæðið, eins og hún er ákveðin í upphafi leigutímans.

Tryggingarféð skal leigusali varðveita meðan á leigutíma stendur og er honum heimilt að verja því til greiðslu á eða upp í kostnað við lagfæringar á skemmdum á húsnæðinu, sem leigutaki ber ábyrgð á, eða til greiðslu bóta, sem leigusali kann að eiga tilkall til, samkvæmt ákvæðum laga þessara, svo og til greiðslu vangoldinnar leigu.

Að því leyti sem leigusali á ekki kröfu í tryggingarféð samkv. 2. mgr. skal hann endursreiða leigutaka það, án vaxta, eigi síðar en 7 dögum eftir að leigutíma lauk eða fullnaðar úrskurður gekk í ágreiningsmáli um bótaskyldu leigutaka.

Heimilt er leigutaka að láta bankaábyrgð koma í stað tryggingarfjár samkv. 1. mgr.

X. KAFLI

Framsal leiguréttar, andlát leigutaka, hjúskaparslit o. fl.

56. gr.

Óheimilt er leigutaka að framselja leigurétt sinn án samþykkis leigusala nema annað leiði af ákvæðum þessa kafla.

Það telst ekki framsal á leigurétti þótt leigutaki heimili nákomnum skyldmönnum 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.

57. gr.

Nú deyr leigutaki áður en leigumála er lokið, og er þá hæði leigusala og dánarbúi leigutaka heimilt að segja leigumála upp með venjulegum fyrirvara, enda þótt leigumáli hafi verið gerður til lengri tíma. Uppsögn skal miða við næsta almennan fardag samkv. 15. gr. ef hið leigða er íbúðarhúsnæði. Eftirlifandi maka, skyldmenn-

um og venslamönnum, sem voru heimamenn leigutaka við andláta hans eða höfðu framfæri af atvinnustarfsemi, sem stunduð var í húsnæðinu, og vilja taka við leigumálanum með réttindum og skyldum, er þó heimilt að ganga inn í leigumálann í stað hins látna, nema af hendi leigusala sé færðar fram gildar ástæður, er mæla því gegn.

58. gr.

Nú flytur leigutaki úr húsnæði, sem 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 57. gr. segir.

59. gr.

Þegar hjón hafa sameiginlega á leigu íbúðarhúsnæði, en hjúskap þeirra lýkur, skal fara um leiguréttindi eftir ákvæðum 60. gr. laga nr. 60/1972 um stofnun og slit hjúskapar.

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 leigumála.

Um rétt leigusala til uppsagnar leigumála vegna hjúskaparslita gilda lokaákvæði 57. gr., eftir því sem við á.

60. gr.

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

61. gr.

Nú deyr leigutaki að atvinnuhúsnæði en dánarbú hans ákveður að selja atvinnustarfsemi, sem þar var stunduð, og getur leigusali þá ekki reist uppsögn leigumála 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 leigutaka.

62. gr.

Þegar leigutaki er starfsmaður leigusala og hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfa, fellur leigumáli niður án sérstakrar uppsagnar ef leigutaki lætur af starfanum að eigin ósk, er löglega vikið úr starfi vegna brota í því eða vegna þess að fyrirfram umsömdum ráðningartíma er lokið.

XI. KAFLI

Úttektarmenn.

63. gr.

Bæjar- og sveitarstjórnir skulu sjá um, að hlutaðeigandi dómari dómkveðji úttektarmenn — einn aðalmann og einn til vara — til aða annast þau störf, sem úttektarmönnum eru fengin með lögum þessum. Í Reykjavík skulu úttektarmenn vera tveir og tveir til vara og sér borgarstjórn um að þeir séu dómkvaddir.

64. gr.

Störf þau, sem úttektarmönnum eru falin með lögum þessum, skulu þeir annast af kostgæfni og gæta ætíð fyllsta hlutleysis gagnvart báðum málsaðilum. Þeir skulu kosta kapps um að leiða ágreining og deilumál til lykta með friðsamlegum hætti og vera leigusölum og leigutökum til leiðbeiningar og ráðgjafar eftir því sem tók eru

á. Þeir skulu gæta þagmælsku um einkahagi fólks sem þeir kunna að fá vitneskju um í starfi sínu.

65. gr.

Eyðublöð fyrir úttektaryfirlýsingar skal félagsmálaráðuneytið láta úttektarmönnum í té án endurgjalds.

66. gr.

Þóknun fyrir störf sín og útalgaðan kostnað skulu úttektarmenn fá greidd samkvæmt reikningi. Skal þóknunin miðast við unnin tímafjölda hverju sinni og skal tímagjald vera hið sama og samkvæmt útseldum tímakaupstaxta trésmiðameistara fyrir almenna dagvinnu í hæsta þrepi án álags.

67. gr.

Þegar úttekt er gerð á húsnæði í upphafi eða lok leigutíma skulu aðilar leigumála staðgreiða að jöfnu kostnað af starfi úttektarmanns.

Þegar úttektarmaður er fenginn til aðstoðar af öðrum ástæðum en í 1. mgr. segir, skal sá aðili leigumála leggja út kostnaðinn, sem úttektarmanninn kvaddi til. Að kröfu aðila ákveður úttektarmaður hvort hinn aðilinn skuli greiða þennan kostnað ef hann er bersýnilega valdur að ágreiningsefninu, eða að kostnaðurinn skiptist milli aðila, teljist þeir báðir eiga sök á deilumálinu.

XII. KAFLI Leigumiðlun.

68. gr.

Þeim einum, sem hafa hlotið til þess sérstaka löggildingu, er heimilt að reka miðlun með leiguhúsnæði, sem lög þessi taka til, í því skyni að koma á leigumála eða annast um framleigu eða skipti á leiguhúsnæði sé það gert í atvinnuskyni eða gegn endurgjaldi.

69. gr.

Löggildingu til að reka miðlun með leiguhúsnæði má veita þeim mönnum sem öðlast geta rétt til að annast kaup og sölu fasteigna fyrir aðra enda fullnægi þeir nánari skilyrðum, sem sett kunna að verða í reglugerð þar að lútandi.

Heimilt er samtökum leigusala eða húseigenda, samtökum leigutaka, sveitarstjórnun svo og félögum eða stofnunum að reka leigumiðlun í eðlilegum tengslum við aðra starfsemi sína enda lúti leigumiðlun stjórn löggilts leigumiðlara.

Lögreglustjórn, þar sem leigumiðlun skal rekin, lætur í té leyfisbréf gegn leyfisgjaldi, sem ráðherra ákveður og renna skal í ríkissjóð. Leyfið skal gefið út til fimm ára í senn.

70. gr.

Starfsheiti þess, sem leyfi fær til leigumiðlunar skal vera leigumiðlari.

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

Leigumiðlari ber ábyrgð á að leigumáli 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 leigumálans, svo og um réttaráhrif hans almennt eftir því sem ástæða er til.

Óheimilt er leigumiðlara að gerast sjálfur aðili að leigumála, sem honum er falið að koma á. Hann skal ætíð gæta þess að nafn, nafnúmer og heimilisfang leigutaka og leigusala komi skýrt fram í leigumálanum.

71. gr.

Leigumiðlara ber þóknun úr hendi leigusala fyrir að koma á leigumála. Óheimilt er honum að áskilja sér hærri þóknun en sanngjarnt má teljast með tilliti til þeirrar vinnu, sem hann lætur í té, og þeirra hagsmuna sem um er að tefla.

Óheimilt er að taka sérstakt gjald fyrir skráningu, tilvísun eða aðra álíka þjónustu. Sama gildir um gjaldtökur vegna kostnaðar við auglýsingar og þess háttar útgjöld. Heimilt er þó að víkja frá þessu þegar um er að ræða leigu á meiri háttar atvinnuhúsnæði.

Óheimilt er leigumiðlara að taka þóknun af leigutaka fyrir miðlunina og gerð leigumála.

72. 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 leigumálans sem aðilar hans, annar eða báðir, fela leigumiðlara að annast fyrir sína hönd.

Umboð leigumiðlara til slíkra starfa skal gera skriflegt og skal báðum aðilum leigumálans fengið afrit af því.

Endurgjald til leigumiðlara fyrir þessi störf skal sanngjarnt og í samræmi við fyrirhöfn hans. Skal það að jafnaði eigi nema hærri fjárhæð en sem svari sex til tíu hundraðshlutum af leigufjárhæðinni.

73. 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.

74. gr.

Leigumiðlari er bókhaldsskyldur samkvæmt lögum nr. 51 2. maí 1968.

Leigumiðlari skal halda skrá um húsnæði það, sem honum er falið að selja á leigu, og varðveita eintak af öllum leigumálum sem hann gerir.

75. gr.

Gerist leigumiðlari sekur í starfi sínu um vanrækslu eða brot gegn ákvæðum laga þessara eða hann missir einhver þeirra skilyrða, sem sett eru fyrir leyfisveitingu, getur hlutaðeigandi lögreglustjóri svipt hann leyfi sínu tímabundið eða til loka leyfistímans.

XIII. KAFLI

Kynning laganna o. fl.

76. gr.

Félagsmálaráðuneytið skal kynna almenningi efni laga þessara. Kostnaður við það greiðist úr ríkissjóði.

Heimilt er ráðherra að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

XIV. KAFLI

Refsiákvæði.

77. gr.

Brot gegn ákvæðum I. til XII. kafla laga þessara varða sektum nema þyngri refsing liggji við í öðrum lögum.

XV. KAFLI

Gildistaka.

78. gr.

Lög þessi taka þegar gildi. Þó skulu leigumálar, sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku þeirra, halda gildi uns þeir renna út, þó eigi lengur en til 1. janúar 1980. Frá þeim tíma skulu lög þessi einnig taka til þeirra.

Aðilar leigumála, sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku þessara laga, skulu gera skriflega leigumála samkv. II .kafla laganna fyrir 1. janúar 1980. Hafi slíkur leigumáli ekki verið gerður fyrir þann tíma gilda öll ákvæði laga þessara um réttarsamband aðilja.

Með lögum þessum eru felld úr gildi lög nr. 39 7. apríl 1943 um húsaleigu með síðari breytingum.

Ákvæði til bráðabirgða.

Hafi leigumáli verið stimplaður og honum þinglýst skal endurnýjunarsamningur samkv. 78. gr. vera undanþeginn þessum gjöldum, enda sé leigumálinn óbreyttur að meginefni til.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Í samstarfsyfirlýsingu þeirri, sem aðildarflokkar núverandi ríkisstjórnar gáfu út við myndun hennar, segir svo m. a., að hún muni gangast fyrir að „sett verði löggjöf um réttindi leigjenda“. Í samræmi við það skipaði núverandi félagsmálaráðherra nefnd þriggja manna hinn 28. september 1978, er skyldi „semja frumvarp til laga um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala húsnæðis“. Í nefndina voru skipaðir Páll S. Pálsson, hæstaréttarlögmaður, eftir tilnefningu Hús- og landeigendasambands Íslands, Ragnar Aðalsteinsson, hæstaréttarlögmaður, eftir tilnefningu Leigjendasamtakanna, og Sigurður E. Guðmundsson, framkvæmdastjóri, er jafnframt var skipaður formaður nefndarinnar. Var Georg H. Tryggvason, héraðsdómslögmaður, ráðinn ritari nefndarinnar. Nefndinni var gert að skila lagafrumvarpi til félagsmálaráðuneytisins eigi síðar en 10. janúar 1979 og tókst það. Fyrsti fundur hennar var haldinn sama dag og hún var skipuð en samtals hefur hún haldið 27 fundi til undirbúnings frumvarpi því, sem hér liggur fyrir ásamt greinargerð.

Áður en gerð verður gein fyrir störfum nefndarinnar og frumvarpi því, sem hún hefur samið, þykir rétt að rekja í mjög stórum dráttum sögu húsaleigulöggjafar hér á landi frá því að Alþingi hóf fyrst umfjöllun húsaleigumála. Er þá skemmst frá því að segja, að löggjöf um húsaleigu hefur til þessa aðeins verið sett hérlandis er heimsstyrjaldir hafa geisad eða afleiðingar þeirra valdið miklum erfiðleikum í húsnæðismálum. Fyrsta löggjöf af þessu tagi voru lög nr. 24, sett árið 1917 um húsaleigu í Reykjavík. Giltu þau, með síðari breytingum, sem á þeim voru gerðar, fram til 14. maí 1927 en voru afnumin með lögum nr. 25/1926. Voru síðan engin húsaleigulög í gildi hérlandis fyrr en lög nr. 10/1939, um gengisskráningu og ráðstafanir í því sambandi, voru sett. Var þeim síðan breytt á ýmsa lund á árunum 1940 og 1941. Hinn 9. nóvember 1942 skipaði ríkisstjórnin nefnd þriggja manna til að athuga og endurskoða þágildandi húsaleigulög. Til starfa í henni voru settir þeir Árni Tryggvason, þáv. fulltrúi við lögmannsembættið í Reykjavík og var hann formaður nefndarinnar, Gunnar Þorsteinsson, hæstaréttarlögmaður, þáv. framkvæmdastjóri Fasteigna eigendafélags Reykjavíkur, er nú heitir Húseigendafélag Reykjavíkur, og Sigurjón Á. Ólafsson, fyrrv. alþingismaður. Voru tillögur nefndarinnar lagðar í frumvarpsformi fyrir Alþingi, er samþykkti það lítt breytt sem lög nr. 39, 7. apríl 1943. Á þeim lögum voru síðan gerðar breytingar með lögum nr. 47/1945 og lögum nr. 95/1945.

Árið 1946 var aftur skipuð nefnd til að framkvæma heildarendurskoðun á gildandi húsaleigulögum. Voru þeir Baldvin Jónsson, héraðsdómslögmaður, Egill Sigurgeirsson, hæstaréttarlögmaður og Gunnar Þorsteinsson, hæstaréttarlögmaður, settir til starfa í nefndinni en ekki náðist samkomulag innan hennar um sameiginlegt lagafrumvarp.

Haustið 1947 fór fram athugun á því, að tilhlutan félagsmálaráðherra, hvort samkomulag gæti tekist um einhvers konar tilslökun á húsaleigulöggjöfinni. Fóru

fram, í því skyni, viðræður um málið við þáverandi húsaleigunefnd, trúnaðarmenn frá fasteignaeigendum o. fl. en niðurstaða þeirra varð neikvæð.

Haustið 1948 fóru enn fram viðræður um málið við fulltrúa frá þáverandi stjórnarflokkum og var fjallað um hvort samkomulag gæti tekist um að fá fram einhverjar breytingar á húsaleigulöggjöfinni. Reyndust þær með öllu árangurslausar. Virtist félagsmálaráðherra þá fullreynt að ekki næðist samkomulag um neina lausn og hóf félagsmálaráðuneytið að láta semja frumvarp til almennra húsaleigulaga. Var það að miklu leyti sniðið eftir húsaleigulögum Dana og Norðmanna, er þá voru í gildi, en miðað við íslenska sérhætti og fullt tillit tekið til þeirra venja, sem myndast höfðu í leiguviðskiptum manna í milli hér á landi. Var frumvarpið síðan lagt fram á Alþingi á árinu 1949 (þskj. nr. 489). Það komst til nefndar en dagaði þar uppi og var ekki flutt eftir það.

Frumvarp þetta var fyrsta tilraun, sem gerð hefur verið hérlendis, til setningar heildarlöggjafar um húsaleigumál þar eð lögín frá 1917 og 1939 voru einvörðungu sett vegna hinnar miklu húsnæðiseklu, sem stafaði af styrjaldaráhrifum. Í greinargerð með frumvarpinu var saga þessara mála rakin mjög ítarlega.

Hinn 19. júní 1951 setti félagsmálaráðherra á laggirnar 5 manna nefnd, er semja skyldi frumvarp að almennri húsaleigulöggjöf. Skipuðu hana þeir Jónas Guðmundsson, skrifstofustjóri í félagsmálaráðuneytinu (formaður), Magnús Jónsson, héraðsdómslögmaður, framkvæmdastjóri Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur, Hannes Pálsson frá Undifelrli, fulltrúi í fjármálaráðuneytinu, Ólafur Sveinbjörnsson, skrifstofustjóri framfærslumála Reykjavíkurbæjar, og Þórður Björnsson, bæjarfulltrúi í Reykjavík. Nefndin samdi lagafrumvarp sem ekki varð þó fullt samkomulag um innan hennar, er félagsmálaráðherra flutti á Alþingi (þskj. nr. 268) á árinu 1951. Frumvarp þetta fékk aldrei fullnaðarafgreiðslu á Alþingi og dagaði því uppi.

Lög um húsaleigu nr. 39/1943 ollu hörðum deilum. Lögín fólu í sér ákvæði um hámarks húsaleigu og um takmörkun á rétti húseigenda til þess að ráða því, hverjum leigt væri.

Lögín voru afnumin í áföngum, sjá t. d. lög nr. 56/1950 og lög um hámark húsaleigu o. fl. nr. 30/1952. Afnáð þeirra laga skeði með setningu laga nr. 97/1965 um breytingu á lögum nr. 19, 10. maí 1965 um Húsnæðismálastofnun ríkisins (6. grein).

Ritstjóri Lagasafns 1973 telur húsaleigulögín nr. 39/1943 enn vera í gildi. Grandskoðað mun þetta rétt vera, þótt að takmörkuðu leyti sé. Með lagabreytingunni 1950 var bæjar- og sveitarstjórnnum heimilt að ákveða að tiltekin ákvæði húsaleigulaganna skyldu gilda fyrir hlutaðeigandi bæjar- eða sveitarfélag, enda bæri það kostnaðinn af framkvæmd laganna.

Keflavíkurkaupstaður einn gerði slíka samþykkt. Nokkur hluti gömlu húsaleigulaganna er því enn í gildi í Keflavík. Um framkvæmdina er nefndinni ókunnugt, en nefndin leggur til að lög þessi verði edanlega úr gildi felld.

Nefnd sú, er samið hefur þetta frumvarp aflaði sér mikilla og margvíslegra gagna til undirbúnings störfum sínum. Skal hér greint frá hinum helstu:

A. Innlend gögn:

- Samstarfsyfirlýsing Alþýðubandalags, Alþýðuflokks og Framsóknarflokks um stjórnarmyndun, útg. 1.9. 1978.
- Frumvarp til laga um húsaleigu, þskj. nr. 489, lagt fyrir Alþingi 1949.
- Umsögn Fasteignaeigendafélags Reykjavíkur um það frumvarp.
- Frumvarp til laga um húsaleigu, þskj. nr. 268, lagt fram á Alþingi 1951.
- Lög nr. 59, 31. maí 1976 um fjölbýlishús.
- Reglugerðir nr. 280, 25. júní 1976 um samþykktir fyrir húsfélög og nr. 281, 25. júní 1976 um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum.
- Leigjendur í Reykjavík, félagsfræðileg athugun, samín af Jóni Rúnari Sveinsyni sem B.A.-ritgerð við námsbraut í þjóðfélagsfræðum við Háskóla Íslands, útg. í Reykjavík í júní 1975.

- Heilbrigðisreglugerð og fleira, útg. af Heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytinu 1972, einkum VII. kafli um íbúðarhúsnæði.
- Reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406 3. nóvember 1978.
- Reglugerð nr. 202/1970 um lánveitingar húsnæðismálastjórnar, einkum IV. kafli um lán til byggingar leiguíbúða.
- Reglugerð nr. 403/1976 um úthlutun lána og byggingu 750 leigu- og söluíbúða sveitarfélaga.
- Skrá um útburðarbeiðnir til fógetaréttar Reykjavíkur og afgreiðslu þeirra 1973 — september/október 1978.
- Yfirlit um dóma í Borgardómi í munnlega fluttum málum á árunum 1973—1978 varðandi ágreining milli leigusala og leigutaka á húsnæði.
- Hæstaréttardómar um húsaleigumál síðan 1950.
- Ýmis eyðublöð, þ. á m. húsaleigusamningseyðublöð, útgefin af ýmsum aðilum.

Auk þessa aflaði nefndin sér ýmissa gagna og fékk munnlegar upplýsingar um mikilvægar hliðar þessara mála hjá Fasteignamati ríkisins, Hagstofu Íslands og Þjóðhagsstofnun. Þá ritaði nefndin bréf yfirborgarfégetanum í Reykjavík og yfirborgardómaranum í Reykjavík þar sem óskað var eftir upplýsingum um vissar hliðar húsaleigumála er þessi embætti hafa haft til meðferðar á síðustu árum. Af því tilefni kom Þorsteinn Thorarensen, borgarfégeti, á fund nefndarinnar og gaf henni mjög nýtsamar upplýsingar, munnlegar og skriflegar um öll ágreiningsefni leigusala og leigutaka, sem borist hafa fógetarétti Reykjavíkur frá 1973 fram undir árslok 1978 og úrlausnir þeirra. Yfirborgardómarinn í Reykjavík svaraði erindi nefndarinnar með bréfi, dags. 9. nóv. 1978, svohljóðandi:

— — —

„Reykjavík 9. nóv. 1978.

Svo sem ákveðið var eftir stímtöl við formann nefndarinnar var laganemi, Pétur Thorsteinsson, fenginn á kostnað nefndarinnar að gera yfirlit um dóma í Borgardómi í munnlega fluttum málum s.l. fimm ár varðandi ágreining milli leigusala og leigutaka á húsnæði.

Dómar þessir reyndust ekki vera margir eða þrettán talsins, og mun laganeminn leggja fyrir nefndina skýrslu um það efni.

Á dómarafundi hér 8. þ.m. var rætt ítarlega um óskir nefndarinnar um hugmyndir um hvaða lagaákvæði þyrfti að setja varðandi samskipti leigutaka og leigusala húsnæðis.

Haft var til skoðunar og hliðsjónar greinargerð með húsaleigulögum er samþykkt voru á Alþingi 1943.

Allir voru sammála um, að gjörbreyttar ástæður væru nú til setningar slíkra laga sem þá og taka bæri tillit til hagsmuna leigusala sem leigutaka.

Hugmyndir komu fram um að leigutaka ætti að vera skylt að setja tryggingu fyrir leigu svo sem mun vera í húsaleigulögum í Danmörku, Þýzkalandi og víðar, ákvæði þyrfti að setja hvernig skuli reikna endurbætur á húsnæði „hvort leiguupphæð ætti að miðast við ákveðna hundraðstölu af fasteignamati eignar eða brunabótamati og fleiru.

Ekki voru allir sammála um þessi atriði, en aftur á móti um að húsaleigusamningar yrðu hafðir það greinargóðir og skýrir með upplýsingum um húsnæði og ásigkomulag eignar, er leigt væri og væri hugsanlegt að samningar væru staðlaðir.

Að öðru leyti var talið rétt að vísa til rits dr. Páls Sigurðssonar, „Þáttum úr fjármunarétti“, greinargerð hans um húsaleigusamninga“.

— — —

Nefndin ritaði einnig dóms- og kirkjumálaráðuneytinu og bar fram fyrirspurn. er ráðuneytið svaraði hinn 14. nóv. 1978 á þessa leið:

„Ráðuneytið hefur mótttekið bréf yðar, dags. 7. þ. m., þar sem þess er farið á leit, að greint verði frá því, hvort reynt hafi á ákvæði 60. gr. laga nr. 60/1972 um stofnun og slit hjúskapar við afgreiðslu hjónaskilnaðarmála hjá dómsmálaráðuneytinu.

Af því tilefni tekur ráðuneytið fram, að því hefur enn ekki borizt ágreiningsefni til úrlausnar, er fellur undir ákvæði 60. gr. laga nr. 60/1972 um stofnun og slit hjúskapar.“

Nefndin óskaði eftir því við Gunnar Þorláksson, húsnaðisfulltrúa í Félagsmálastofnun Reykjavíkurborgar, að hann kæmi á hennar fund til viðræðna um ástand leiguhúsnaðismála í Reykjavík nú og undanfarin ár. Varð hann við þeirri ósk og veitti henni mjög fróðlegar upplýsingar þar að lútandi.

Auk þess, sem að ofan greinir, samþykkti nefndin að afla skriflegra upplýsinga um húsaleigumál í kaupstöðum landsins. Skrifaði hún því borgarstjóranum í Reykjavík og bæjarstjórum allra kaupstaða í landinu svohljóðandi bréf dags. 7. nóv. 1978:

Reykjavík, 7. nóvember 1978.

Félagsmálaráðherra skipaði hinn 26.09. 1978 Pál S. Pálsson, hæstaréttarlögmann, Ragnar Aðalsteinsson, hæstaréttarlögmann og Sigurð E. Guðmundsson, framkvæmdastjórastjóra í nefnd til að semja frumvarp til laga um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala húsnaðis. Nefndin telur nauðsynlegt að afla eftir föngum gagna um framboð og eftirspurn eftir leiguhúsnaði og á það bæði við um íbúðarhúsnaði og atvinnuhúsnaði. Fer hún því þess vinsamlegast á leit við yður að þér látið í té upplýsingar um eftirfarandi:

- a) Er skortur á leiguhúsnaði í kaupstað yðar?
- b) Ef svo er, hafa bæjaryfirvöld gert ráðstafanir til úrbóta og þá hverjar?
- c) Eru handbærar skýrslur eða gögn um þessi mál í kaupstað yðar sem þér getið látið nefndinni í té?

Vinsamlegast látið nefndinni í té umbeðnar upplýsingar hið allra fyrsta og eigi síðar en 1. desember n. k., enda ber nefndinni að skila félagsmálaráðuneytinu fullgerðu frumvarpi hinn 10. janúar 1979.“

Til þessa hafa svör borizt frá 11 aðilum og eru meginatriði þeirra birt hér á eftir:

REYKJAVÍK.

Reykjavík, 12. desember 1978.

- a) Er skortur á leiguhúsnaði í kaupstað yðar?

Það fer ekki á milli mála, að skortur er á leiguhúsnaði í Reykjavík. Þann 1. ágúst s. l. voru fyrirbyggjandi hjá Félagsmálastofnun Reykjavíkurborgar u. þ. b. 575 umsóknir um leiguíbúðir, þar af u. þ. b. 250 frá ellilífeyrisþegum og 325 frá öðrum.

- b) Ef svo er, hafa bæjaryfirvöld gert ráðstafanir og þá hverjar?

Reykjavíkurborg á og rekur 802 leiguíbúðir, þar af 698 íbúðir, sem eru til fram-
búðar og 104 íbúðir, sem eru í tímabundinni notkun, sem takmarkast ýmist af skipulagsástæðum eða ástandi þeirra.

Á yfirstandandi ári hafa verið teknar í notkun 74 íbúðir fyrir aldraða að Furugerði 1 og 30 íbúðir fyrir aldraða að Lönguhlíð 3. Nú eru í byggingu 64 íbúðir fyrir aldraða við Dalbraut, sem teknar verða í notkun á næsta ári.

Auk reksturs leiguhúsnaðis hefur Félagsmálastofnun Reykjavíkurborgar annast útvegum húsnaðis og veitt fjárhagsaðstoð í sambandi við það. Aðstoð þessi er þó fyrst og fremst bundin við þá sem minna mega sín og mál þeirra

Þá oft til meðferðar hjá Félagsmálastofnun hvað snertir annað en húsnæði. Lengi vel byggði Reykjavíkurborg söluíbúðir, sem seldar voru með hagstæðum kjörum og forkaupsréttarákvæði. Samtals voru byggðar 809 slíkar íbúðir. Undanfarin ár hefur fjármagni til söluíbúða verið beint til bygginga á vegum Framkvæmdanefndar byggingaáætlunar og byggingar verkamannabústaða. Íbúðir þær er féllu í hlut Reykjavíkurborgar frá Framkvæmdanefnd hafa verið nýttar sem leiguíbúðir, en íbúðir í vrekamannabústöðum eru söluíbúðir. Óþarft er að taka fram, hve geysimikil bót íbúðir þessar hafa verið á ástandi húsnæðismála hér í Reykjavík.

- c) Eru handbærar skýrslur eða gögn um þessi mál í kaupstað yðar, sem þér getið látið nefndinni í té?

Fulltrúar frá leiguhúsnæðisnefnd áttu viðræðu við húsnæðisfulltrúa Félagsmálastofnunar Reykjavíkurborgar í byrjun nóvember s.l. og fengu þá þau gögn sem handbærar eru. Frekari gagnasöfnun krefst meiri tíma en veittur er.“

AKRANES.

„Akranesi, 27/12 1978.

Hér á Akranesi er mikil eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Þótt talsvert hafi verið byggt hér á síðari árum hefur það ekki nægt til að mæta aukinni eftirspurn. Járnblandiverksmiðjan að Grundartanga á einnig vafalaust sinn þátt í aukinni eftirspurn á þessu sviði .

Nú fyrir skömmu, voru auglýstar til leigu, fyrstu leiguíbúðirnar, sem byggðar eru á vegum sveitarfélagsins.

8 íbúðir eru fullgerðar og bærust 35 umsóknir um þær, aðallega frá aðilum með erfiðar heimilisástæður.

Fjöldamargir aðrir gerðu fyrirspurn í þessu sambandi, þótt þeir sendu ekki umsókn, er þeim hafði verið kynntar reglur um úthlutun og er spurst hafði hve eftirspurn var mikil.“

BOLUNGARVÍK.

„Bolungarvík, 22. nóv. 1978.

a) Já.

b) Byggðar hafa verið leigu- og söluíbúðir eftir því sem heimild Húsnæðismálastofnunar hefur fengist til.

c) Engin ný könnun hefur farið fram, en könnun gerð árið 1976, gaf til kynna að þörf væri fyrir allt að 30 íbúðir.“

SAUÐÁRKRÓKUR.

„Sauðárkróki, 13. nóv. 1978.

a) Skortur er verulegur á húsnæði til leigu og/eða kaups. Til marks um það má nefna að 30 umsóknir bærust um kaup eða leigu á 14 íbúðum, sem í byggingu eru skv. lögum um leigu- og söluíbúðir.

Þá er það reynsla fyrirtækja og stofnana að mjög erfitt eða ómögulegt er að útvega leiguhúsnæði handa sérhæfðum aðfluttum starfsmönnum.

Mörg fyrirtæki eru einnig í of litlu og ófullnægjandi húsnæði og hafa þau ekki haft bolmagn til að byggja sér eigið húsnæði.

b) Varðandi íbúðarhúsnæði: Auk áður nefndra leigu- og söluíbúða er hafin bygging á 14 íbúða fjölbýlishúsi skv. lögum um verkamannabústaði.

Varðandi atvinnuhúsnæði: Skipulagning iðnaðarhverfis. Úthlutun lóða töliverð. Lítið um byggingarframkvæmdir.

c) Nei.“

DALVÍK.

„Dalvík, 16. 11. 1978.

- a) Mikill skortur hefur verið á leiguhúsnæði í Dalvíkurkaupstað mörg undanfarin ár, bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði.
- b) Ráðstafanir bæjaryfirvalda í þessu efni hafa helstar verið að hafa ávallt á boðstólum byggingarlóðir og engin gatnagerðargjöld voru innheimt fyrir en á árinu 1975, en gjald fyrir meðal einbýlishús er nú um 650.000.— kr. Þá hafa verið byggðar á Dalvík 5 leiguíbúðir samkv. lögum um byggingu leigu- og söluíbúða á vegum sveitarfélaga og nú er í undirbúningi bygging 5 íbúða samkvæmt sömu lögum. Auk þess á Dalvíkurbær 7 aðrar íbúðir sem leigðar eru út. Dalvíkurbær hefur í samvinnu við Svarfaðardalshrepp staðið í byggingu dvalarheimilis fyrir aldraða en bygging 1. áfanga er nú á lokastigi. Að verulegum hluta er þetta dvalarheimili byggt upp sem íbúðir fyrir aldraða eða alls 20 íbúðir.
- c) Ekki eru tiltækar skýrslur um húsnæðisframboð eða eftirspurn en nefna má sem dæmi að þegar Dalvíkurbær auglýsti tvær íbúðir til leigu í mars s.l. þá bárust 13 umsóknir.“

HÚSAVÍK.

„Húsavík, 15. nóvember 1978.

- a) Skortur á leiguhúsnæði í Húsavík er mjög mikill, en framboð þess er takmarkað. — Einkum skortir íbúðarhúsnæði, en jafnframt er vöntun á húsnæði fyrir ýmis konar iðnrekstur og eftirspurn eftir verbúðarrými og beitningaraðstöðu er hvergi nærri fullnægt. — Áform eru uppi að hefja byggingu verbúða á næsta ári að frumkvæði Fiskiðjúsamlags Húsavíkur og Hafnarsjóðs Húsavíkur. Rétt er að benda á að skortur á leiguhúsnæði hamlar mjög gegn innflutningi fólks í bæinn, en ljóst er að fjöldi fólks óskar eftir að flytja til Húsavíkur og bíður einungis eftir húsnæði.
- b) Húsavíkurbær hefur nú byggt 15 íbúðir í svonefndu „leigu- og söluíbúðakerfi“ og áformar að hefja byggingu a.m.k. 10 íbúða á næsta vori. — Aðrar leiguíbúðir hafa verið byggðar eða keyptar af bænum undanfarin ár. —
- c) Ekki ru fyrir hendi nýlegar skýrslur um þessi mál, en þess má geta að fyrir skömmu voru auglýstar tvær til leigu, sem byggðar voru skv. leiguíbúðarkerfinu komu 14 umsóknir um þær, allar frá aðilum, sem mikla þörf höfðu fyrir húsnæði. —“

SEYÐISFJÖRÐUR.

„Seyðisfirði, 6. des. 1978.

- a) Mjög mikill skortur er á leiguhúsnæði í Seyðisfjarðarkaupstað og hefur svo verið nú um nokkur ár, má eflaust tengja ríkjandi íbúðaskort mikilli vinnu og síbatnandi afkomu fólks.
- b) Bæjaryfirvöld hafa leitast við, að leysa þennan vanda með byggingu leiguhúsnæðis sbr. lög þar að lútandi og reglugerð frá 1976. Frá árinu 1975 hafa verið byggð 7 einbýlishús og nú stendur yfir bygging 12 íbúða sambýlishúss í sama tilgangi. Þá má og geta þess, að útgerðarfyrirtæki og frystihús hafa lagt sitt af mörkum, bæði með byggingu íbúða og kaupum á eldra húsnæði, sem þá hefur verið lagfært og endurnýjað. Það má og segja um aðra vélsmiðjuna á staðnum, keypt var eldra húsnæði og innréttað að nýju fyrir aðflutta starfsmenn.
- c) Nánari upplýsingar er ekki að finna, en möguleikar á könnun þar um ef nauðsyn er talið.“

KEFLAVÍK.

„Keflavík, 17. nóv. 1978.

- a) Það er skortur á leiguhúsnæði í Keflavík, einkum litlum og ódýrum íbúðum.
- b) Bæjarstjórn Keflavíkur hefur skipað bygginganefnd leiguíbúða og úthlutað þeim lóð fyrir slíkt hús.
- c) Engar sérstakar skýrslur eru til um þessa þörf.“

NJARÐVÍK.

„Njarðvík, 28. nóv. 1978.

- a) Nokkur skortur hefur verið á leiguhúsnæði undanfarin ár, en heldur hefur dregið úr honum, þannig að í dag má ástandið teljast nokkuð eðlilegt, þ. e. ekkert húsnæði ónotað og yfirleitt hægt innan tiltölulega skamms tíma að fá húsnæði á leigu.
- b) Nei.
- c) Nei.“

HAFNARFJÖRÐUR.

„Hafnarfirði, 16. nóvember 1978.

- a) Spurt er um, hvort skortur sé á leiguhúsnæði í bænum? Já, allverulegur.
- b) Hafa bæjaryfirvöld gert ráðstafaanir til úrbóta og þá hverjar?
Já, ákveðið hefur verið að hefjast handa um byggingu 6 íbúða við Hólabraut, sem byggðar eru samkvæmt reglum um útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis og 15 leigu- og söluíbúða í Norðurbæ, sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt.
- c) Um handbærar skýrslur eða gögn um þessi mál í einstökum atriðum er ekki að ræða, en ætíð virðist vera talsverður þrýstingur af hendi fólks, sem ekki á þak yfir höfuðið. Við byggingu nýrra verkamannabústaða og fyrrnefnds húsnæðis, þá minnkar þessi þörf ávallt um skeið, en þegar frá líður og ef ekki er séð um að hafa ætíð ákveðið lágmark íbúða fyrir láglaunafólk í smíðum árlega, þá horfa þessi mál til stórvandræða. Væri hins vegar staðið þannig að málum, að a. m. k. 15—20 íbúðir kænu til úthlutunar árlega í byggðarlagi af stærð Hafnarfjarðar, þá gæti það bægt þessari hörmulegu félagslegu hættu frá dyrum láglaunafólks í bænum á hverjum tíma.“

GARÐABÆR.

„Garðabær, 4. desember 1978.

1. Allur þorri Garðbæinga býr í eigin húsnæði. Skortur á leiguhúsnæði verður því að ætla að gæti helst, þegar ungt fólk fer úr foreldrahúsum og stofnar eigin heimili.
2. Bæjaryfirvöld hafa ekki uppi áform um byggingu leiguíbúða í bænum. Hins vegar hafa á seinni árum verið skipulögð svæði, þar sem nú er að rísa talsverður fjöldi lítilla íbúða. Með þessu er stuðlað að aukningu almenns framboðs á slíku húsnæði í bænum.

Í þessu sambandi skal þess getið, að undanfarin ár hefur átt sér stað áberandi þróun í þá átt, að í einbýlishúsum í bænum er oft, auk aðalíbúðar, samþykkt og byggð minni íbúð, yfirleitt ætluð foreldrum húsbýggjenda eða börnum þeirra. Ætla verður, að þessar „hjálpáríbúðir“ dragi talsvert úr leiguhúsnæðisþörf í bænum. Einnig munu þessar litlu íbúðir auðvelda fólki á efri árum að dvelja lengur með fjölskyldum sínum í eðlilegu umhverfi og þannig draga nokkuð úr kostnaði hins opinbera við byggingar og rekstur stofnana fyrir aldraða.

Bæjarstjórnin styður eindregið þessa þróun og notar þetta tækifæri til þess að heina þeim tilmælum til forráðamanna Húsnæðismálastofnunar ríkisins, að tekið sé eðlilegt tillit til þessarar heppilegu þróunar í útlánareglum stofnunarinnar.

3. Skýrslur um leiguhúsnæðisþörf í bænum eru ekki fyrir hendi.

Talsvert er um atvinnurekstur sé hér stundaður í leiguhúsnæði og ekki ber á því að um skort á því sé að ræða“.

Svör þau, sem borist hafa, gefa glögg til kynna, að hvarvetna er talin mikil þörf fyrir leiguhúsnæði og alls staðar er eftirspurnin meiri en framboðið. Hefur þó bygging hinna sérstöku leigubúða sveitarfélaga utan Reykjavíkur bætt talsvert úr.

B. Erlend gögn:

- Leiguhúsnæðislög Dana (Nr. 96/1975).
- Leiguhúsnæðislög Svía (12. kap. jordabalken).
- Leiguhúsnæðislög Norðmanna (Frá 16. júní 1939).
- Leiguhúsnæðislög Finna (Nr. 82/1961).
- Upplýsingar um löggjöf í þýzka Sambandslýðveldinu um rétt leigutaka til kaupa á hinu leigða húsnæði.
- Ýmis önnur gögn, þ. á m. leigusamningseyðublöð.
- Bréf Boligministeriet í Kaupmannahöfn, dags. 21.12. s. l. m. a. varðandi lög um „ejendomsmaeglere“ frá 8.6. 1966 og upplýsingar um „mellemænd“.
- Handbækur um húsaleigumál frá nokkrum nágrannalandanna.

Öll þau gögn, sem nefndin hefur haft undir höndum, hefur hún leitast við að kynna sér og vinsað það úr, sem hún taldi að komið gæti að gagni. Hún telur mikilvægt að sett verði almenn löggjöf um samskipti leigusala og leigutaka, er verði traustur grundvöllur þeirra. Jafnframt hefur hún haft það að leiðarljósi að hin nýja löggjöf verði til þess að skapa sem mesta festu og öryggi í samskiptum þessara aðila. Lagafrumvarpið hefur því einvörðungu að geyma ákvæði um réttindi og skyldur leigutaka og einskorðast þar við. Má það skoðast sem eðlileg hliðstæða laga nr. 59, 31. maí 1976 um fjölbýlishús. Verði það lögfest hefur loks verið lokið við að setja lagagrundvöll að öllu sambýli og samskiptum og viðskiptum leigusala og leigutaka.

Lagafrumvarp þetta nær jafnt til íbúðarhúsnæðis sem atvinnuhúsnæðis. Er enginn vafi á, að jafn nauðsynlegt er að það nái til hins síðarnefnda sem hins fyrrnefnda. Frumvarpið fjallar ekki um fjárhæð húsaleigu enda hefur félagsmálaráðherra nú falið nefndinni að semja sérstakt lagafrumvarp þar að lútandi. Einmitt það atriði varð fyrri tilraunum til setningar almennra húsaleigulaga verulegur fjötur um fót.

Eining var í nefndinni um frumvarp þetta sem heild. Skoðanir voru þó skiptar með nefndarmönnum um einstakar greinar þess en með málamiðlun tókst í öllum tilfellum að komast að niðurstöðu, sem nefndarmenn gátu eftir atvikum sæst á.

Athugasemdir við einstaka kafla og greinar frumvarpsins.

Um I. KAFLA.

Gildissvið laganna o. fl.

Í 1. gr. er að finna skilgreiningu á því til hvaða samninga um leigu á húsnæði frumvarpið tekur. Þannig ná lögín ekki til neins konar lands ásamt húsum, ef um afnot lands til landbúnaðar er að ræða, enda gilda ábúðarlög um slíka samninga.

Í 2. mgr. 1. gr. er þó að finna ákvæði þess efnis, að samningar, sem aðallega fjalla um afnot húsnæðis, en ennfremur um afnot lands, án þess að um afnot til landbúnaðar sé að ræða, skuli falla undir lögín.

Þá er í 4. mgr. 1. gr. kveðið á um, að undanþegnir ákvæðum frumvarpsins skuli vera samningar hótela, gistihúsa og þess háttar aðila, svo og eigenda orlofsheimila,

við gesti sína. Samningar um afnot orlofsheimila eru því aðeins undanþegnir ákvæðum frumvarpsins, að skammtímasamningar séu gerðir. Verði slík orlofsheimili tekin til afnota sem varanlegt íbúðarhúsnæði fyrir einn og sama aðilann gilda ákvæði frumvarpsins um þau afnot. Með orlofsheimilum er einkum átt við þau hús, sem félagasamtök byggja til afnota fyrir félagsmenn sína í orlofi.

Hugtakið íbúðarhúsnæði er skilgreint í 3. mgr. 1. gr.

Með ákvæðum 2. gr. eru tekin af öll tvímæli um, að ákvæði frumvarpsins skuli vera ófrávíkjanleg, nema annars sé sérstaklega getið um einstök ákvæði. Af þessu leiðir, að aðilar leigumála geta ekki samið sig undan ákvæðum frumvarpsins, nema um þau atriði sem gerð eru frávikjanleg og aðilum er heimilt að semja um að vissu marki eða alfarið.

Hugtakið sambúðarfólk er skilgreint í 3. gr. og höfð nokkur hliðsjón af skilgreiningu í lögum um almannatryggingar, en það rýmkað að mun. Tekinn er af allur vafi um að réttarstaða sambúðarfólks er hin sama og hjóna. Þykir það samrýmast best réttarhugmyndum nútímans.

Í texta frumvarpsins er hugtakið leigumáli jafnan notað um hverskonar samninga um afnot húsnæðis, sem löginn ná til.

Um II. KAFLA.

Gerð leigumála.

Í 3. gr. er sú meginregla sett að leigumálar skuli vera skriflegir og sama gildir um allar breytingar og viðbætur við þá skv. 5. gr. Skylda leigusala er í þessu efni gerð ríkari en leigutaka með því að fella á hann sönnunarbyrðina um fjárhæð leigu, ef út af er brugðið, sbr. 8. gr.

Félagsmálaráðuneyti er falið að gefa út sérstakt eyðublað fyrir leigumála eða staðfesta þau eyðublað, sem öðrum er rétt að gefa út. Heimildir til útgáfu slíkra eyðublaða eru í gildandi lögum um Húsnæðismálastofnun ríkisins og Fasteignamat ríkisins. Ekki þykir ástæða til að fella þær niður. Auk þess er samtökun leigutaka og leigusala heimiluð útgáfa slíkra eyðublaða. Með þessum hætti þykir unnt að tryggja, að einungis séu í notkun fullnægjandi samningsform þar sem á hvorugan aðilann hallar og auka þannig öryggi í viðskiptum leigusala og leigutaka. Eins og er getur hver sem vill gefið út eyðublað fyrir leigumála og hefur þess eitthvað gætt, að þau séu lituð af sjónarmiðum annars samningsaðila.

Ekki þykir ráðlegt að leggja til að breytt sé þeirri venjuhelguðu tilhögun, að leigumála megi gera til fastákveðins tíma. Þó getur óneitanlega hallað á leigutaka þegar sú leið er farin og samningur aðeins gerður til skamms tíma í senn. Þess munu ýmis dæmi, að leigutaki sé síðan knúinn til að fallast á mikla hækkun leigunnar eða þrengri kosti að öðru leyti samkvæmt nýjum leigumála, m. a. vegna mikils kostnaðar og óþæginda sem er samfara öflun og flutningi í nýtt leiguhúsnæði. Auk þess getur slíkum samningi lokið á tíma, sem er leigutaka mjög erfiður og óhagkvæmur, t. d. vegna skólagöngu barna hans, atvinnu o. m. fl. Hins vegar geta óneitanlega einnig staðið til þess fullgild rök að hafa samning tímabundinn. Sú leið þykir því vænlegri að laða aðilana með ýmsum hætti til samningsgerðar um lengri tíma í senn en að leggja við tímabundnum samningum bann, sem reynst gæti tveggjað, og óvíst er að samrýmist réttarvitund fólks. Ákvæði, sem ætlað er að hvetja til lengingar samningstímans eru t. d. í 41. gr. um viðhald leiguhúsnæðis, í 42. og 45. gr. um reksturskostnað og 51. gr. um greiðslu húsaleigu. Þá eru í 16. og 17. gr. ákvæði sem vinna gegn helstu ókostum tímabundinna leigusamninga.

Í þessu efni er þó gengið lengst með ákvæðum 8. gr. um forleigurétt, þegar leigumáli er tímabundinn, þar sem þrengdar eru heimildir leigusala til uppsagnar og breytinga á leigukjörum við gerð endurnýjaðs leigusamnings. Kunna þessar reglur að þykja nokkuð róttækar og þrengja að samningsfrelsi leigusala. En þess er að gæta, að ákvæðið nær aðeins til íbúðarhúsnæðis og það því aðeins að eigandinn

búi ekki í húsinu sjálfur. Auk þess er leigusala ætíð fær sú leið að breyta samningnum í ótímabundinn leigumála, þegar ákveðnu samningstímabili lýkur, og hann hefur fengið reynslu af leigjandanum. Gilda síðan um þann samning almenn uppsagnarákvæði laganna svo og reglur um fardaga. Þessi ákvæði 8. gr. munu því fyrst og fremst ná til þeirra, sem kunna að hafa beitt tímabundnum samningum beinlínis með það í huga, að geta þrengt kosti leigutakans og komist hjá að hlíta ákvörðunum stjórnvalda um breytingar á húsaleigu.

Í 9. gr. eru áréttuð nokkur atriði, sem skylt er að kveða á um í leigumálum. Með E-lið greinarinnar er þó fremur verið að minna á þann möguleika að semja um ákveðinn lágmarks-leigutíma, þótt samningurinn sé að öðru leyti ótímabundinn. Tilgangur F-liðar er sá að skylda aðila til að tilgreina leigufjárhæðina einnig þótt leiguna skuli t. d. greiða með vinnu eða annarri þjónustu, svo sem ekki mun fátítt.

Um III. KAFLA.

Uppsögn leigumála — leigufardagar.

Uppsagnafrestur skal samkv. frumvarpinu vera í meginatriðum sá sami og venja hefur helgað í leiguviðskiptum manna á milli um land allt. Þó er það nýmæli að lengja uppsagnarfrest á íbúðarhúsnæði þegar leigusamband aðila hefur varað í tiltekinn tíma. Sú tilhögun þykir geta aukið á öryggi og festu í þessu efni og grundvallast á því sjónarmiði, að gagnkvæmt traust sé komið á með aðilum er samband þeirra hefur staðið um árabil án þess að tilefni gæfist til uppsagnar eða riftunar á því.

Ekki hefur þótt gerlegt að ákvarða uppsagnarfrest á atvinnuhúsnæði nákvæmar en gert er í 3. lið 10. gr. enda aðstæður þar með afar misjöfnum hætti. Með séstökum erfiðleikum samfara flutningum er átt við aðstæður eins og þær, er fyrirferðarmiklar eða þungar vélar eru notaðar við atvinnustarfsemi, ef færð á vegum eða veðurfar gera flutninga sérstaklega áhættusama eða dýra í framkvæmd eða ef uppsögn miðast við tíma, sem er sérstaklega íþyngjandi fyrir rekstur fyrirtækis svo sem væri, ef fiskverkunarfyrirtæki þyrfti að rýma aðstöðu sína á miðri vertíð.

Fyrri fardegi fyrir íbúðarhúsnæði er lítillaga hnikað til. Er hann ákveðinn 1. júní í stað 14. maí, eins og tíðkast hefur. Þessi breyting er gerð með hliðsjón af því, að skólaárið hefur lengst og er nú algengt að börn og unglingar þreyti próf einmitt á þeim tíma, sem áður var fardagur. Er þetta óhagræði látið vega þyngra en sá ókostur að stytta frestinn milli fardaga.

Í 15. gr. er heimild til þess fyrir fógeta að úrskurða um rétt leigutaka til afnota af leiguhúsnæði í allt að 3 mánuði eftir að leigumála skyldi lokið fyrir uppsögn eða samkvæmt ákvæðum hans, leiði mat á hagsmunum aðila til þess að sú ákvörðun þyki sanngjörn. Talið er rétt að festa hér slíka heimild, sem má grípa til t. d. í veikinda- eða slysatilfellum, þótt fógetar muni telja sig hafa hana án beinnar lagaaðstoðar. Á hinn bóginn verður að leggja á leigutaka þá skyldu að óska eftir því með eðlilegum fyrirvara, að heimildinni sé beitt þannig að leigusali viti, að hann megi vænta lengingar á leigutímanum og fái tóm til að haga sínum ráðstöfunum í samræmi við það.

Um IV. KAFLA.

Riftun leigumála.

Riftunarástæður þessa kafla eru að mestu í samræmi við þær reglur, sem gilda á öðrum Norðurlöndum og ætla má að væri beitt hér. Þykir óvarlegt að gera í þessu efni miklar tilslakanir og slíkt raunar til þess fallið að valda fremur ógagni en gagni fyrir leigutaka og leigusala almennt. Í 1. tl. 20. gr. er heimild til riftunar leigumála vegna vanskila á framlagi til sameiginlegs kostnaðar, svo sem á greiðslum til húsfélaga í fjölbýlishúsum. Hefur til þessa ríkt bagaleg réttaróvissa um þetta efni.

Vægi riftunarástæðnanna er mismunandi á þann hátt, að heimild fólgeta til hagsmunamats samkv. 18. gr. er ekki látin ná til þess ef leigutaki hefur unnið til útburðar samkvæmt fjórum af níu tölulíðum 20. gr.

Mikilsvert er að kveða skýrt á um það, hvenær réttur leigusala til riftunar glat-ast, svo sem gert er í 22. gr., en eins og er þarf það að metast hverju sinni. Í 23. gr. er nýmæli sem girðir fyrir margvísleg vandræði og kostnað, sem af því getur hlotist, ef Hæstiréttur kemst að andstæðri niðurstöðu við fólgeta og hafnar útburðarkröfu, sem fólgeti hafði tekið til greina, en leigusali hefur í millitíðinni látið bera leigu-taka út og jafnvel leigt húsnæðið öðrum.

Um V. KAFLA.

Afhending og skil leiguhúsnæðis.

Í þessum kafla eru ákvæði um það í hvernig ástandi leigusali skal afhenda leiguhúsnæðið og leigutaki skila því aftur. Mun meginefni kaflans vera í samræmi við það, sem hér hefur verið talið gilda. Með ýmsum ákvæðum er þó kveðið skýrt á um margt það, sem áður mátti deila um og ágreiningi hefur valdið. Ýmsar forms-reglur, ákvæði um fresti o.þ. h. eru hafðar ítarlegar enda hér oft í húfi miklir fjár-hagslegir hagsmunir.

Ákvæðin um úttektarmenn eru nýmæli. Er með þeim reynt að veita aðilum leigumála kost á skjótvirkari og ódýrari aðferð til lausnar á ágreiningsmálum sínum en verið hefur til þessa. Auk þess eru ákvæðin um úttekt á leiguhúsnæði í upphafi leigutíma til þess fallin að afstýra eða leysa úr deilumálum um bóta-skyldu leigutaka vegna meðferðar hans á húsnæðinu á leigutímanum. Ætla má, að lögfesting ákvæða um úttektarmenn geti stuðlað að auknu öryggi og friðsemd í samskiptum leigutaka og leigusala og sé til þess fallin að afstýra oft þeim út-gjöldum og fyrirhöfn, sem er samfara málaferlum fyrir dómstólum.

Ákvæði um löggildingu úttektarmanna, skyldur þeirra, þóknun o. fl. eru í XI. kafla frumvarpsins.

Um VI. KAFLA.

Viðhald leiguhúsnæðis.

Mjög hefur verið á reiki, bæði í húsaleigusamningum og í framkvæmd, hvort leigutaki eða leigusali annist og greiði kostnað af viðhaldi á leigðu húsnæði.

Meginstefna frumvarpsins er sú, að allt viðhald, utan húss og innan, skuli leigusali framkvæma á sinn kostnað. Sú undantekning er þó gerð, að leigutaki skuli ætíð annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrónum, raftenglum og raf-magnsinnstungum. Ennfremur ber leigutaka að annast á sinn kostnað viðhald á rúðum, svo og raftækjum og hreinlætistækjum, nema hann sýni fram á, að brot á rúðu eða bilun slíkra tækja verði ekki rakin til vanrækslu eða yfirsjóna hans eða fólks á hans vegum.

Þar sem nýjar rúður og viðgerðir á nefndum tækjum geta verið mjög kostnað-arsamar þykir rétt að leggja áhættuna af tjóni á þessum munum á leigusala að svo miklu leyti, sem unnt er að kaupa vátryggingu, þ. e. venjulega húseigenda-tryggingu, gegn áhættunni. Leigusali ræður því sjálfur hvort hann kaupir slíka vátryggingu, þ. e. venjulega húseigendatryggingu, gegn áhættunni. Leigusali ræður því sjálfur hvort hann kaupir slíka vátryggingu, en láti hann það undir höfuð leggja verður hann sjálfur að bera kostnað af tjóni, sem slík vátrygging mundi hafa bætt.

Ákvæði þessa kafla um viðhald eru almennt ófrávíkjanleg um íbúðarhúsnæði, en heimild til fráviks er þó að finna í 41. gr., 2. mgr., en samkv. ákvæðum þeirrar málsgreinar geta aðilar leigumála samið um að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald eða tiltekna þætti viðhalds á sinn kostnað. Undanþága þessi nær þó

aðeins til viðhalds innan veggja íbúðarhúsnæðis, en ekki til viðhalds utan húss eða á sameign. Skilyrði þess, að viðhaldskostnaður að þessu marki verði lagður á leigutaka, eru eftirfarandi:

- a) að leigumáli sé gerður til lengri tíma en tveggja ára,
- b) að tekið sé tillit til viðhaldskostnaðar þess, sem á leigutaka er lagður, við ákvörðun leigugjaldsins,
- c) að nákvæmlega séu tiltekin í hinum skriflega leigumála milli aðila þau atriði sem viðhaldsskylda leigutaka nær til.

Ástæðan til þessa frávíks er sú, að ætla má, að það stuðli að því, að leigusalar íbúðarhúsnæðis geri leigumála til lengri tíma en nú tíðkast almennt og þar með sé öryggi leigutaka nokkuð aukið frá því sem nú er.

Í 1. mgr. 41. gr. er aðilum leigumála um atvinnuhúsnæði heimilað að semja að vild sinni um framkvæmd og greiðslu kostnaðar viðhalds á slíku húsnæði.

Í 36. gr. eru ákvæði um meðferð leigutaka á leiguhúsnæði, ábyrgð hans á tjóni á húsnæðinu og fylgifé þess, viðgerðarskyldu hans og rétt leigusala til að láta framkvæma viðgerð á tjóni, svo og rétt hans til aðgangs að leiguhúsnæði til að framkvæma viðgerðir.

Í 38. gr. 2. mgr. er kveðið á um að leigusali skuli halda leiguhúsnæði í leigufæru ástandi, nema viðhald sé lagt á leigutaka skv. fyrrgreindum undantekningarákvæðum. Í ákvæðinu felst, að leigusala ber að halda leiguhúsnæði nokkurn veginn í sama ástandi allan leigutímann og það var í við upphaf hans, m. a. með því að endurnýja eftir þörfum það sem slitnar, allt eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Ákvæði um úrræði leigutaka, ef leigusali vanrækir viðhaldsskyldur sínar, eru í 39. gr. og er þeim ætlað að koma á nokkurri festu í samskiptum leigusala og leigutaka á þessu sviði.

Úttektarmönnum, sem um er fjallað í XI. kafla frumvarpsins, er ætlað það hlutverk skv. 36. gr. 3. mgr., 39. gr. 2. mgr. og 40. gr. 2. mgr., að láta uppi álit sitt á nauðsyn viðgerðar í nánar tilgreindum tilvikum og úrskurða viðgerðarkostnaðarreiðningu og ágreining um afslátt á leigugjaldi vegna skertra afnota á leigutíma Um úttektarmenn vísast að öðru leyti til athugasemda við XI. kafla frumvarpsins.

Um VII. KAFLA.

Um greiðslu reksturskostnaðar.

Í þessum kafla eru settar fastar reglur um það hvernig margvísleg bein og óbein rekstursgjöld skuli skiptast, annars vegar milli leigutaka og leigusala og hins vegar milli leigutaka og annarra íbúa í sama húsi.

Þótt öll séu þessi ákvæði nýmæli í héraðs löggjöf mun þó víðast venja að skipta þessum gjöldum með þeim hætti, sem hér er lagt til. Þó mun óvissa hafa ríkt um skiptingu þeirra gjalda, sem mælt er fyrir um í 3. mgr. 42. gr.

Ákvæði 45. gr. gæti reynst mikilsvert nýmæli, einkum að því er varðar heimæða- eða tengigjöld hitaveitna, sem nú er víða verið að leggja í eldri íbúðarhverfi. Má ætla að það sé bæði þjóðhagslega hagkvæmt og mikilsvert hlutaðeigandi hitaveitum að ýta með þessum hætti undir það, að húseigendur dragi ekki tengingu húsa sinna við veitukerfi vegna þess að útgjöldin lendi á þeim en afraksturinn hjá leigutaka. Er sú hættu nærtæk, einkum ef leigumáli hefur verið gerður til langs tíma og tenging ekki lögbindinguð.

Rétt þykir að miða endurgreiðslu við útlagða fjárhæð leigusala án vaxta eða verðbóta, enda verður eign hans að jafnaði verðmeiri við breytinguna. Hún kemur honum auk þess til góða síðar ýmist þannig, að hann nýtur reksturssparnaðarins þá sjálfur eða getur átt þess kost að fá hærri leigu greidda frá nýjum leigutaka.

Ákvæðið getur væntanlega haft þýðingu í fleiri tilvikum svo sem ef leigusali lætur setja í leiguhúsnæðið tvöfalt gler eða bætir einangrun þess.

Um VIII. KAFLA.

Um gengnis skyldur og réttindi.

Í kafla þessum er fjallað um það hvers leigutaki skal gæta við afnot sín af leiguhúsnæði, svo og ýmisleg samskipti leigutaka og leigusala. Í 49. gr. er ákvæði um að skilgreina skuli í leigumála þá sameign, sem leigutaki hefur afnot af og í hverju sá afnotaréttur er fólgin, að svo miklu leyti sem það er ekki skilgreint í lögum og reglum um fjölbýlishús og settum reglum í fjölbýlishúsum og atvinnuhúsnæði, þar sem fleiri en einn aðili hefur starfsemi.

Ákvæði kafla þessa miða aðallega að því að lögfestia reglur, sem myndast hafa í samskiptum leigusala og leigutaka.

Tryggður er réttur leigutaka til aðgangs að leiguhúsnæði til viðhalds, viðgerða og eftirlits, þó þannig, að ekki fari í bága við hagsmuni leigutaka. Ennfremur réttur leigusala til að sýna væntanlegum leigutökum eða kaupendum húsnæðið síðustu þrjá mánuði leigutímabilsins. Jafnframt eru settar reglur um beitingu þessa réttar og takmörkun hans á þann veg að hagsmunir beggja aðila séu hæfilega tryggðir.

Sú skylda er lögð á leigusala húsnæðis í fjölbýlishúsi, að hann hlutist til um, að aðrir þeir, sem húa eða starfa í húsinu fari að settum umgengnisreglum og ákvæðum þessa kafla frumvarpsins. Ákvæði þetta er sett í því skyni að ljóst sé, að leigutaki geti leitað til leigusala og gert þær kröfur til hans, að hann geri nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggðir verði hagsmunir leigutaka gagnvart öðrum, sem afnot hafa af húsi. Leigutaki þurfi því ekki sjálfur að knýja á þessa aðila, ef misbrestur verður á umgengni þeirra, þannig að óhagræði valdi fyrir hann. Telja verður að aðstaða leigutaka til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri og fá þau virt, sé veikari en eiganda húsnæðisins.

Um IX. KAFLA.

Greiðsla húsaleigu. Tryggingarfé.

Sú almenna regla, sem áður gildi, að húsaleiga væri greidd eftir á fyrir einn mánuð í senn mun á síðari árum hafa breyst á þann veg, að leiga sé nú yfirleitt greidd fyrirfram a. m. k. einn mánuð í senn. Hér er lagt til að sú tilhögun verði lögfest. Lagt er til, að í 51. gr. verði því settar skorður hve miklar kröfur leigusali getur gert til leigutaka um fyrirframgreiðslu á húsaleigu, bæði í upphafi leigutíma og síðar á honum.

Ugglaust má um það deila, hvort slík ákvæði séu í raun til þess fallin að koma í veg fyrir óhóflegar kröfur um fyrirframgreiðslu, sem nú munu ýmis dæmi um, meðan eftirspurn eftir leiguhúsnæði er víðast langt umfram framboð. Þessi og önnur aðhaldsákvæði frumvarpsins eiga að tryggja það, að leigusali geti ekki riftað samningi og látið bera leigutaka út af þeim sökum einum, að hann vill ekki fallast á óhóflegar kröfur um fyrirframgreiðslu á leigu.

Ákvæði 53. gr. eru nýmæli um efni, þar sem nokkur óvissa hefur verið ríkjandi til þessa.

Loks eru ákvæði 55. gr. um tryggingarfé nýmæli í löggjöf hér á landi. Er þess að vænta, að greiðsla tryggingarfjár geti með tímanum orðið almenn regla sem hafi áhrif í þá átt að bæta umgengni leigutaka og meðferð hans á leiguhúsnæðinu. Auk þess á hún að vera leigusöllum vörn gegn því, að leigutakar hlaupist á brott frá vangoldinni leigu eða óbættum spjöllum á húsnæðinu.

Ekki þykir ástæða til að leigusali greiði vexti af tryggingarfé, þegar því er skilað aftur til leigutaka. Bæði kemur þar til, að ákvörðun um greiðslu þess

girðir jafnframt fyrir heimtu á leigugreiðslum fyrirfram, en af þeim borgar leigusali ekki vexti. Eins er leigutaka ætíð heimilt skv. 4. mgr. að láta bankaábyrgð koma í stað beinnar fjárgreiðslu en þá koma vextir í hans hlut.

Um X KAFLA.

Framsál leiguréttar, andlát leigutaka, hjúskaparslit o. fl.

Óhætt er að fullyrða að ákvæði þessa kafla munu, ef að lögum verða, eyða margvíslegri réttaróvissu og afstýra deilumálum. Að meginefni til eru ákvæðin í samræmi við það, sem algengast er í löggjöf annarra Norðurlandabjórða. Þó eru að nokkru leyti farnar ótronðar slóðir með ákvæðum 61. gr. Þar eru reistar skorður við því að leigumála um atvinnuhúsnæði sé sagt upp þegar dánarbú leigutakans eða þrotabú hans vill selja atvinnustarfsemi, sem þar var stunduð, og söluverð hennar er háð áframhaldandi afnotum húsnæðisins. Sama gildir ef ástæða söluunnar er sambúðar- eða hjúskaparslit. Skilyrði er þó að afnot húsnæðisins haldist óbreytt áfram.

Það getur oft ráðið úrslitum um söluverðmæti t. d. verslunar, sem rekin er í leiguhúsnæði, að henni geti fylgt áframhaldandi afnotaréttur samkvæmt gildandi leigumála að því húsnæði, sem hún hefur verið starfrækt í, og þar sem hún hefur aflað sér viðskiptavildar. Sama getur gilt um margvíslega aðra atvinnustarfsemi.

Nýmæli er einnig fólgið í 62. gr. Í henni felst m. a. það, að þegar afnot af leiguhúsnæði eru látin í té í tengslum við ráðningu í starf, þá er ekki heimilt að láta starfsmann víkja úr húsnæðinu fyrirvaralaust, samhliða uppsögn úr starfi, nema starfsmaðurinn hafi gerst brotlegur eða hann verið ráðinn tímabundið. Öðrum kosti verður að segja upp afnotum húsnæðisins með venjulegum hætti. Þykir rétt að girða með þessum hætti fyrir það, að menn glati samtímis bæði atvinnu sinni og húsnæði.

Um XI. KAFLA.

Úttektarmenn.

Ákvæði þessa kafla um úttektarmenn eru nýmæli í lögum um leigu húsnæðis hér á landi. Hins vegar gegna úttektarmenn ákveðnu hlutverki samkv. ábúðarlögum og hafa gert um langan tíma. Í húsaleigusamningum Vestmannaeyjakaupstaðar hafa verið ákvæði um úttektarmenn í nokkur ár og gefið þar góða raun. Einnig mun vera góð reynsla af störfum manna, sem gengt hafa áþekku hlutverki við sögur á íbúðum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar, og úttektarmönnum er ætlað með frumvarpi þessu.

Áður hefur verið vikið að störfum úttektarmanna í athugasemdum við aðra kafla frumvarpsins. Er þeim ætlað að gegna hlutverki sáttasemjara í ágreiningsmálum milli leigusala og leigutaka en leggja jafnframt, með starfi sínu, grundvöll að því, að réttar upplýsingar geti legið fyrir um ýmis þau atvik, sem eru til þess fallin að valda deilum.

Gert er ráð fyrir sömu aðferð við dómkvaðningu úttektarmanna og gildir um virðingarmenn fasteigna til brunabótamatsverðs.

Í 64. gr. eru almenn ákvæði um starfsskyldur úttektarmanna og í 66. og 67. gr. eru ítarleg ákvæði um þóknun til þeirra og greiðslu hennar. Þarfnast þessi ákvæði ekki frekari skýringa.

Um XII. KAFLA.

Leigumiðlun.

Það er nýmæli að sett séu í lögum ákvæði um skilyrði þess að mega reka leigumiðlun, og um skyldur og ábyrgð leigumiðlara. Nokkrar slíkar miðlanir

hafa þó verið starfræktar í Reykjavík á síðustu árum og mun almennt talið, að brýn þörf sé á föstum reglum um starfsemi þeirra.

Það má telja víst, að leigumiðlanir sem starfa eftir ákveðnum reglum og undir stjórn traustra aðila geti orðið til mikils gagns. Munu þær, ef vel tekst til, stuðla að auknu öryggi við gerð leigumála, tryggja betur að aðilar hans geri sér ljósa grein fyrir réttindum sínum og skyldum og stuðla að öruggri varðveislu skjala, sem að gagni mega koma við úrlausn ágreiningsmála.

Leigumiðlara er heimilt skv. 72. gr. að taka að sér umsjón með framkvæmd leigumála og eftirlit með umgengni og viðhaldi leiguhúsnaðis. Þykir slíkt til þess fallið að meira húsnaði geti komið á leigumarkað, en nú er, því vitað er að ýmsir, og þá einkum eldra fólk, skirrist við að selja ónotað húsnaði á leigu af ótta við anis'ur og deilumál.

Rétt er að áréttu það rækilega, að þótt leigusali einn skuli greiða þóknun leigumiðlara fyrir að koma á leigumála ber honum þó að gæta í starfi sínu fyllsta hlutleysis gagnvart báðum aðilum.

Ekki hefur þótt fært að setja fastar reglur um þá þóknun, sem leigumiðlara ber fyrir að koma á leigumála. Eru í stað þess sett í 71. gr. almenn ákvæði um það, að hliðsjón skuli hafa bæði af fyrirhöfn og þeim hagsmunum, sem í húfi eru. Munu væntanlega fljótlega komast á fastar venjur í þessu efni.

Um XIII. KAFLA.

Kynning laganna o. fl.

Hér er að finna það nýmæli, að lögð er sú skylda á það ráðuneyti, sem húsnaðismál falla undir, félagsmálaráðuneytið, að kynna almenningi efni frumvarpsins, ef að lögum verður. Jafnframt er kostnaður af kynningarstarfsemi þessari lagður á ríkissjóð. Ekki hefur þótt fært að ákveða fyrirfram hversu mikið fé skuli veita til þessarar kynningar. Augljóst er þó, að kynningin verður allkostnaðarsöm fyrsta árið, en síðan mun draga úr kostnaðinum og hann verða nokkuð jafn ár hvert.

Markmiðið með frumvarpi þessu er að kveða í meginatriðum á um réttarstöðu leigutaka og leigusala og eyða þeirri réttaróvissu, sem ríkt hefur á þessu sviði. Jafnframt er það markmiðið að treysta réttarstöðu leigutaka, einkum íbúðarhúsnaðis, og reyna að skapa þeim meira öryggi sem leigutökum en þeir búa við nú. Talið er, að u. þ. b. 20% allra landsmanna húi í leiguhúsnaði og hefur samningsaðstaða þeirra verið mjög veik gagnvart leigusölum, m. a. vegna þess skorts á leigubúðarhúsnaði, sem ríkir í þéttbýli hvarvetna á landinu.

Um fjölda leigumála, sem gerðir eru ár hvert um íbúðarhúsnaði er ekki vitað, en augljóst er þó, að leigutakar neyðast til að skipta oft um húsnaði m. a. vegna þess, að leigumálar eru nú að jafnaði gerðir til tilförlulega skamms tíma.

Af þessu leiðir, að fjöldi leigumála, sem stofnað er til á hverju ári, er mikill. Sjaldnast njóta aðilar sérfræðilegrar aðstoðar við gerð leigumála, en nokkuð er notað við staðlaða leigumála, þar sem mismikið tillit er tekið til hagsmuna leigutaka, en þeir þekkja ekki nægilega þær reglur, sem gilda um rétt þeirra og skyldur.

Ákvæði þessa kafla er ætlað að auka þekkingu aðila leigumála á réttindum sínum og skyldum með kynningu á efni laganna, en hætt er við, að markmiðum löggjafar verði ekki náð, nema efni hennar sé komið á framfæri við þá, sem lögin snerta, á sem ljósastan og skýrastan hátt.

Ekki eru tekin upp í frumvarpið ákvæði um það á hvern hátt efni laganna skuli kynnt. heldur er það lagt á vald félagsmálaráðuneytisins. Þess er að vænta, að í kynningunni verði í upphafi lögð megináhersla á þær breytingar og nýjungar á sviði húsaleigumála, sem lagt er til að lögfestar verði með frumvarpi þessu. Einkum virðist vera brýn nauðsyn á því að kynna í upphafi skyldu aðila til að

gera leigumála á eyðublöðum, sem félagsmálaráðuneytið lætur semja og gefur út eða eyðublöðum, sem það staðfestir, en eyðublöð þessi verða sjálfkrafa leiðbeinandi um hvaða atriði aðilar þurfi að semja og taka afstöðu til áður en leigumáli er undirritaður.

Þá virðist og brýnt að kynna ítarlega í upphafi þau ákvæði er lúta að því, að séu leigumálar ekki gerðir á tilskilin eyðublöð, þá gildi um samskipti aðila ákvæði frumvarpsins, eftir því sem við á hverju sinni.

Rétt þykir að leggja áherslu á, að löggjöf sem þessi getur því aðeins tekist vel í framkvæmd, að kynning á henni takist vel í upphafi og öllum tiltækum aðferðum við að koma upplýsingum á framfæri við almenning verði beitt.

Um XIV. KAFLA.

Refsiákvæði.

Lagt er til að sektarrefsingum verði beitt við brotum gegn ákvæðum frumvarpsins, nema þyngri refsing liggji við í öðrum lögum. Ekki er getið lágmarks- og hámarkssektar, heldur er það lagt á mat dómstóla að ákveða fjárhæð sektar innan sektarmarka almennra hegningarlaga.

Um XV. KAFLA.

Gildistaka.

Lagt er til að ákvæði frumvarpsins taki gildi í tveimur áföngum, þannig að þau taki þegar til allra leigumála, sem gerðir verða eftir gildistöku laganna, en leigumálar, sem gerðir hafa verið fyrir þann tíma skuli halda gildi sínu þar til leigutíma lýkur, þó ekki lengur en til 1. janúar 1980. Frá þeim tíma gildi lögin um alla leigumála, bæði þá sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laganna og þá sem síðar hafa verið gerðir.

Aðilar leigumála, sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laganna, munnlega eða skriflega, fá því nægan aðlögunartíma til 1. janúar n. k. til að gera leigumála á eyðublöð þau, sem félagsmálaráðuneytið gefur út eða staðfestir skv. II. kafla frumvarpsins. Að sjálfstöðu veitir gildistökuákvæðið aðilum leigumála, sem þegar hafa verið gerðar, enga sjálfstæða heimild til að krefjast breytts leigutíma eða leigugjalds. Þeim er hinsvegar gert skylt að koma leigumálum sínum í það form, sem mælt er fyrir um í II. kafla frumvarpsins, fyrir 1. janúar 1980. Að öðrum kosti gilda ákvæði laganna um samskipti þeirra, svo langt sem þau ná.

Bráðabirgðaákvæði.

Tiltölulega fátítt hefur verið til þessa að leigumálum sé þinglýst og þeir stimplaðir. Helst hefur það verið gert þegar um leigumála til langs tíma er að ræða. Samngjarnt þykir, að þeir aðilar, sem greitt hafa kostnað af þinglýsingu og stimplun leigumála, sem gilda eiga lengur en til 1. janúar 1980, þurfi ekki að greiða neinn kostnað af stimplun og þinglýsingu sama samnings, sem yfirfærður hefur verið á eyðublöð þau, sem II. kafli frumvarpsins fjallar um, enda sé um að ræða leigumála til jafnlangs tíma og þann sem þinglýst hafði verið eða ótímabundinn leigumála, sem ekki hefur verið slitið fyrir 1. janúar 1980. Ákvæði þetta gildir jafnt, þótt fjárhæð húsaleigu hafi bækkast í krónum talið frá því að upphaflegum leigumála var þinglýst og hann stimplaður, enda sé um sama húsnæðið að ræða.

Rétt þykir að vekja hér athygli á ákvæði 31. gr. þinglýsingalaga nr. 39, 1978 um þinglýsingu leigumála. Þinglýsingalögin tóku gildi 1. janúar 1979.