

L Ö G

um húsaleigu.

91
14. maí

Ráðuneyti Íslands, handhafi konungsvalds,

Gjörir kunnugt: Alþingi hefir fallizt á lög þessi og vér staðfest þau:

1. gr.

Óheimilt er að hækka leigu eftir húsnæði frá því, sem goldið og umsamið var þegar lög þessi öðlast gildi. Þó er heimilt að hækka eftir mati leigu eftir húsnæði sökum aukins viðhaldskostnaðar, eldsneytis, sem innifalið er í leigunni, vaxta- og skattahækkana af fasteignum og annars þess háttar, svo og húsnæði, sem af sérstökum ástæðum hefir verið leigt lægra en sambærilegt húsnæði á þeim stað (kaupstað, kaптúni eða sveit). Verði hækkun metin á leigu, kemur hún til framkvæmda 14. maí eða 1. október.

Lög þessi taka ekki til leigu á einstökum herbergjum, sem leigutaki eða húseigandi leigir einhleypum út frá íbúð sinni.

2. gr.

Leigusala er óheimilt að segja upp leigusamningum um húsnæði, nema hann þurfi á því að halda fyrir sjálfan sig eða vandamenn sína. Þó heldur leigusali óskertum rétti sínum til þess að slíta leigumála vegna vanskila á húsaleigu eða annara samningsrofa af hálfu leigutaka, svo og ef leigutaki hagar sér þannig eða fremur eitthvað það, er að mati húsaleigunefndar (sbr. 4. gr.) gerir leigusala verulega óþægilegt að hafa hann í húsum sínum.

3. gr.

Í Reykjavík skal skipa húsaleigunefnd. Eiga sæti í henni þrír menn, tveir skipaðir af ríkisstjórninni, en hæstiréttur skipar þann þriðja, og er hann formaður nefndarinnar. Þrír varamenn skulu skipaðir á sama hátt.

Úrskurð má því aðeins kveða upp, að allir nefndarmenn séu á fundi og taki þátt í atkvæðagreiðslu, og getur þá varamaður komið í stað aðalmanns. Afl atkvæða ræður úrslitum máls. Heimilt er nefndinni að kalla málsaðila á sinn fund og krefja þá upplýsinga um ágreiningsatriði. Þóknun nefndarmanna greiðist úr ríkissjóði.

4. gr.

Skýlt er að leggja fyrir húsaleigunefnd til samþykktar alla leigumála, sem gerðir eru eftir gildistöku laga þessara. Skal nefndin gæta þess, að leigan sé ekki ákveðin hærri en hún áður var, sbr. þó 1. gr., og hefir hún vald til þess að úrskurða um upphæð leigunnar, ef þörf gerist. Þá er skýlt að láta nefndina meta leigu eftir ný hús og húsnæði, sem ekki hefir verið leigt áður, og er leigusala óheimilt að áskilja sér eða taka hærri leigu en nefndin metur. Ennfremur ber nefndinni að framkvæma mat það, sem um getur í 1. grein, og úrskurða um ágreining út af uppsögn á húsnæði samkvæmt 2. gr. Skjóta má þeim úrskurði nefndarinnar til dómstólanna, en hlíta skal honum unz dómur fellur.

5. gr.

Heimilt er leigutaka, telji hann húsnæði leigt óhæfilega hátt vegna ásigkomulags þess, að beiðast mats húsaleigunefndar á húsaleigunni. Eigi er nefndinni þó

- 91 14. maí skylt að taka slíka beiðni til greina, nema leigutaki leiði líkur að því, að málaleitunin hafi við rök að styðjast. Meti nefndin leiguna lægri en umsamið hefir verið, skal færa hana niður í samræmi við matið, og gildir lækkunin frá 1. næsta mánaðar eftir að matið fór fram.

6. gr.

Við mat á húsaleigu skal húsaleigunefnd kynna sér svo sem föng eru á allt það, er áhrif getur haft á leiguna, svo sem verð húsnæðisins, viðhald þess, ásigkomulag og legu, og taka jafnframt tillit til húsaleigu almennt í sambærilegu húsnæði á þeim stað.

7. gr.

Utan Reykjavíkur skulu fasteignanefndir í bæjum og úttektarmenn í hreppum ásamt hreppsnefndaroddvita gegna þeim störfum, sem með lögum þessum eru lögð undir húsaleigunefndina í Reykjavík, og haga sér í störfum sínum svo sem fyrir er mælt í lögum þessum um húsaleigunefndina. Ríkisstjórninni er þó heimilt með reglugerð að gera aðra skipan á nefndum þessum í bæjum og kaptúnum með 300 íbúum og fleiri.

8. gr.

Ef samið hefir verið um hærri leigu en heimilt er að taka samkv. lögum þessum, skal sá samningur ógildur að því er fjárhæðina snertir, og er afturkræft það, sem leigutaki kann að hafa ofgreitt samkvæmt slíkum samningi.

9. gr.

Sá, sem áskilur sér hærri leigu en heimilt er samkv. lögnum, tekur við hærri leigu eða brýtur ákvæði þeirra á annan hátt, skal sæta sektum frá 5—2000 krónum.

Sektir renna í ríkissjóð. Með mál út af brotum á lögum þessum skal farið sem almenn lögreglumál.

10. gr.

Meðan lög þessi eru í gildi skal stimpilgjald af húsaleigusamningum ekki reiknað samkvæmt 39. gr. laga nr. 75 1921, heldur vera fast gjald, 2 kr. fyrir hvern samning. Í Reykjavík annast húsaleigunefnd stimplun slíkra samninga.

11. gr.

Lög þessi öðlast gildi þegar í stað, og fellur þá jafnframt úr gildi 7. grein laga frá 4. apríl 1939, um gengisskráningu og ráðstafanir í því sambandi.

Ákveða má með konunglegri tilskipun, að ákvæði laga þessara taki til annara fasteigna en húsa.

Þegar ekki þykir lengur þörf fyrir lagaákvæði þessi, má fella þau úr gildi með konunglegri tilskipun.

Gjört í Reykjavík, 14. maí 1940.

Hermann Jónasson.

Eysteinn Jónsson.

Jakob Möller.

Ólafur Thors.

Stefán Jóh. Stefánsson.

(L. S.)

Stefán Jóh. Stefánsson.