

L Ö G

um húsaleigu.

106

8. sept.

RÍKISSTJÓRI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Að ég samkvæmt 6. gr. laga nr. 84 9. júlí 1941, um breyting á lögum nr. 91 frá 14. maí 1940, um húsaleigu, hef látið fella meginmál fyrstnefndra laga inn í lög nr. 91 frá 14. maí 1940, um húsaleigu, og gef þau út svo breytt:

1. gr.

Óheimilt er að hækka húsaleigu eftir húsnæði frá því, sem goldið og umsamið var hinn 14. maí 1940, nema sem svarar auknum viðhaldskostnaði, samkvæmt eftirfarandi ákvæðum:

Félagsmálaráðherra ákveður, að fengnum tillögum kauplagsnefndar, hlutfallið á milli húsaleigu og viðhaldskostnaðar, miðað við 4. apríl 1939. Kauplagsnefnd skal, með aðstoð hagstofunnar, reikna út hækkun viðhaldskostnaðar tvisvar á ári, 1. marz og 1. ágúst, miðað við mánuðina jan.—marz 1939. Síðan reiknar nefndin út húsaleiguvísitölu samkvæmt framansögðu. Er heimilt að hækka húsaleigu í samræmi við vísitölu þessa 14. maí og 1. okt., enda sé leigumállinn staðfestur af húsaleigunefnd.

Enn fremur er heimilt að hækka eftir mati leigu eftir húsnæði sökum verðhækkunar á eldsneyti, sem innifalið er í leigunni, vaxta- og skattahækkunar af fasteignum og annars þess háttar, svo og húsnæði, sem af sérstökum ástæðum hefur verið leigt lægra en sambærilegt húsnæði á þeim stað (kaupstað, kauptúni 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 annarra samningsrofa af hálfu leigutaka, svo og ef leigutaki hagar sér þannig eða fremur eitthvað það, er að mati húsaleigunefndar (sbr. 6. gr.) gerir leigusala verulega óþægilegt að hafa hann í húsum sínum.

3. gr.

Íbúðarherbergi má ekki taka til annarrar notkunar en íbúðar, og íbúðarhús má ekki rífa nema heilbrigðisnefnd banni að nota þau til íbúðar. Húsaleigunefnd (fasteignamatsnefnd) getur þó veitt sérstakt leyfi til þessa og sett það skilyrði, að húseigandi sjái um jafnmikla aukningu á húsnæði til íbúðar annars staðar í hlutaðeigandi kaupstað, kauptúni eða sveit.

4. gr.

Húsaleigunefnd (fasteignamatsnefnd) skal heimilt að taka til umráða auðar íbúðir og ráðstafa þeim til afnota handa húsnæðislausu fólki, enda komi fullt endurgjald fyrir. Áður en nefndin tekur íbúð til umráða, skal hún setja húseiganda hæfigan frest til að ráðstafa íbúðinni til afnota handa húsnæðislausum innanhéraðsmanni. Geri hann þetta ekki, skal nefndin rannsaka málið og síðan úrskurða, hvort íbúðin skuli tekin, og ákveða leiguupphæð, leigutíma og annað, sem þörf þykir að

106 taka ákvörðun um og málsaðilum kemur ekki saman um. Úrskurður húsaleigunefndar er fullnaðarúrskurður.

8. sept. Á sama hátt og segir í 1. mgr. er húsaleigunefnd heimilt að taka til sinna umráða annað ónotað húsnæði og útbúa það til íbúðar.

5. 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.

Skýlt skal nefndinni, að viðlögðum dagsektum, að hafa lokið við afgreiðslu eða kveðið upp úrskurð um ágreiningsatriði, sem til nefndarinnar er skotið, innan 14 daga frá því málið var afhent nefndinni til afgreiðslu eða það lagt undir úrskurð hennar.

6. 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 hefur 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 hefur verið leigt áður, og er leigusala óheimilt að áskilja sér eða taka hærri leigu en nefndin metur. Enn fremur ber nefndinni að framkvæma mat það, sem um getur í 1. gr., 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.

7. gr.

Heimilt er leigutaka, telji hann húsnæði leigt óhæfilegt hátt vegna ásigkomulags þess, að beiðast mats húsaleigunefndar á húsaleigunni. Eigi er nefndinni þó skýlt 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 hefur verið, skal færa hana niður í samræmi við matið, og gildir lëkkunin frá 1. næsta mánaðar eftir að matið fór fram.

8. 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.

9. gr.

Utan Reykjavíkur skulu fasteignanefndir í bæjum og úttektarmenn í hreppum ásamt hreppsnefndaröddvita 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 kaupþúnum með 300 íbúum og fleiri.

10. gr.

Ef samið hefur 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.

11. gr.

Sá, sem áskilur sér hærri leigu en heimilt er samkv. lögnum, tekið við hærri leigu eða brýtur ákvæði þeirra á annan hátt, skal sæta sektum frá 5—2000 krónum. 8. sept.

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

12. 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.

13. 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.

Ákvæða má með konunglegri tilskipun, að ákvæði laga þessara taki til annarra fasteigna en húsa.

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

Ákvæði til bráðabirgða.

Vísitala samkv. 1. gr. skal í fyrsta sinn reiknuð út þegar eftir gildistöku þessara laga og gildir frá 14. maí til 1. okt. 1941.

Gjört í Reykjavík, 8. september 1941.

Sveinn Björnsson.

(L. S.)

Stefán Jóh. Stefánsson.

BRÁÐABIRGÐALÖG

um viðauka við og breyting á lögum 8. sept. 1941, um húsaleigu.

RÍKISSTJÓRI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Félagsmálaráðherra hefur tjáð mér, að skýrslusöfnun hafi farið fram um núverandi húsnæðisvandræði í Reykjavík. Skýrslur þessar hafa leitt í ljós, að mörg hundruð fjöldskyldur, auk fjölda einstaklinga, ýmist séu nú þegar húsnæðislausar eða verði húsnæðislausar 1. október næstkomandi. Jafnframt sé upplýst, að mikil húsnæðisvandræði séu í öðrum kaupstöðum og kaaptúnum landsins.

Til þess að ráða bót á þessu vandræðaástandi telur félagsmálaráðherra nauðsynlegt að breyta núgildandi húsaleigulögum í verulegum atriðum.

Með því að ég fellst á, að brýna nauðsyn beri til að setja bráðabirgðalög samkvæmt 23. gr. stjórnarskrárinnar um framangreint efni, tel ég það rétt að gefa út bráðabirgðalög á þessa leið:

1. gr.

Leigusala er óheimilt að segja upp leigusamningum um íbúðarhúsnæði, nema honum sé þess brýn þörf til eigin íbúðar, að dómi húsaleigunefndar (fasteignamatnefndar), og að hann hafi verið orðinn eigandi hússins áður en lög þessi öðluðust gildi.