LÖG

um húsaleigusamninga.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

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 enn fremur um afnot húsnæðis samkvæmt vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning.

Fjalli samningur enn fremur 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, almenningi 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 dreifingaraðila 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 upphaflegi samningur gilti, 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 upphaflegum leigumála að öðru leyti, m. a. um fjárhæð húsaleigu, nema að því leyti sem leiðir af leyfilegum breytingum á húsaleigunni samkvæmt samningi aðila eða lögum. Hafi tímabundinn samningur verið gerður samkvæmt þessari grein og hann endurnýjaður að ósk leigusala tvisvar í röð eða oftar án verulegrar breytingar, hefur leigutaki rétt til ótímabundins samnings, nema sérstakar ástæður mæli því í mót.

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 tengdaforeldrum eða tekur íbúðarhúsnæðið til afnota fyrir sjálfan sig.

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 leggja fram tryggingarfé og með hvaða hætti og hvar það skuli varðveitt.
C. Hvernig greiða skuli leiguna.
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 rétt að kveðja til úttektarmenn, sbr. XI. kafla laga þessara, til þess að ákveða sanngjarna fjárhæð leigunnar.

11. gr.

Ákvæði í leigumála má meta ógild ef þau mundu 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. Þrír 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 líður 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.

Hafi fógetaúrskurður gengið um útburð leigutaka er fógeta þó heimilt að ákveða að leigutaki megi dveljast áfram í húsnæðinu í allt að 3 mánuði frá úrskurðardegi, þyki sú niðurstaða sanngjörn, þegar litið er á hagsmuni leigutaka annars vegar og leigusala hins vegar.

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 beinu tjóni leigutaka af völdum slíkrar skerðingar ef hann vissi eða mátti um hana vita við gerð leigumála og lét hjá líða 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. Þetta gildir þó aðeins ef leigutaki hefur búið skemur en eitt ár í sömu leiguíbúð. Hafi leigutaki búið ár eða lengur í sömu íbúð gildir ákvæði þetta um endurtekið samningsbrot, enda hafi leigusali sent leigutaka skriflega aðvörun þess efnis að við næsta brot verði þessu ákvæði beitt.
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 landslög leyfa að öðru leyti 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.
7. 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., eða gerist sekur um persónulega meingerð gagnvart leigusala eða fjölskyldu hans.
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.

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

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 fógeta að fresta, gegn hóflegri tryggingu, framkvæmd úrskurðar um útburð hafi leigutaki áfrýjað málinu til Hæstaréttar innan sjö daga frá uppsögn fógetaúrskurðar 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 athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var.

27. gr.

Geri 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 bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum, sem voru 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 lyklum 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 fylgifjár, dagsetningar leigumála og aðila 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 hreinlætistækjum. Leigusali er þó skyldur að annast viðgerðir á rúðum, svo og raftækjum og hreinlætistækjum, 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 bótaskylt 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 gólfdúka þess, teppi eða annað slitlag 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 íbúðarhúsnæði 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 samkvæmt 42. gr. falla þau í gjalddaga á næsta greiðsludegi húsaleigu.

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 allt að helming þeirrar upphæðar er 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
Umgengnisskyldur 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 í bága við hagsmuni hans né 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 víðtækur 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, sem leigutaka ber að greiða, skal greitt á þeim stað sem báðir aðilar samþykkja. Verði ekki samkomulag skal leigutaki koma greiðslunni til leigusala á heimili hans eða vinnustað eða öðrum þeim stað er hann tiltekur innan héraðs.

Heimilt er þó leigutaka að inna umrædda greiðslu af hendi til banka eða senda í pósti með löglegum hætti. Telst leiga þá greidd þann dag sem hún er innt af hendi í bankanum eða pósthúsinu.

Hafi leigusali ekki heimili eða skrifstofu í sama sveitarfélagi og hið leigða húsnæði er í, skal hann hafa í sveitarfélaginu umboðsmann sem leigutaki getur snúið sér til.

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

Heimild leigusala til að bera réttmæti reiknings undir dómstóla fellur niður hafi mál eigi verið höfðað innan 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 varðveitt í banka eða sparisjóði á hæstu mögulegum vöxtum. Óheimilt er aðilum að ráðstafa fé þessu án samþykkis beggja, nema að undangengnum dómi um bótaskyldu leigutaka. Þó skal leigusala heimilt að taka af tryggingarfé þá upphæð er dæmda var gert að greiða, eða fyrir sannanlegum viðgerðarkostnaði hafi upphæð ekki verið tilgreind í dómi, og svo til greiðslu vangoldinnar leigu.

Að því leyti sem leigusali á ekki kröfu í tryggingarfé samkvæmt 2. málsgr. er leigusala heimilt að innleysa féð að liðnum 7 dögum frá því leigutíma lauk eða fullnaðarúrskurður gekk í ágreiningsmáli um bótaskyldu leigutaka.

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 skyldmennum eða venslamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð leiguhúsnæðisins.

57. gr.

Nú deyr leigutaki áður en leigutíma er lokið, og er þá dánarbúi leigutaka heimilt að segja leigumála upp með venjulegum fyrirvara enda þótt leigumáli hafi verið gerður til lengri tíma. Uppsögn skal miðuð við næsta almennan fardag samkvæmt 15. gr. ef hið leigða er íbúðarhúsnæði. Eftirlifandi maka, skyldmennum og venslamönnum, sem voru heimamenn leigutaka við andlát hans eða höfðu framfæri af atvinnustarfsemi, sem stunduð var í húsnæðinu, og vilja taka við leigumálanum með réttindum og skyldum, er heimilt að ganga inn í leigumálann í stað hins látna nema af hendi leigusala séu 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 að 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 tök 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 útlagðan kostnað skulu úttektarmenn fá greidd samkvæmt reikningi. Skal þóknunin miðast við unninn tímafjölda hverju sinni og skal tímagjald vera hið sama og samkvæmt útseldum tímakaupstaxta trésmíðameistara 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 ódlast 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, sveitarstjórnum svo og félögum eða stofnunum að reka leigumiðlun í eðlilegum tengslum við aðra starfsemi sína, enda lúti leigumiðlun stjórn löggilts leigumiðlara.

Lögreglustjóri, 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, nafnnúmer 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
Húsaleigunefndir.

76. gr.

Í hverjum kaupstað skal vera húsaleigunefnd skipuð þremur mönnum og þremur til vara. Bæjarstjórnir skulu kjósa húsaleigunefndir til 4 ára í senn.

Hlutverk húsaleigunefnda skal vera að fylgjast með framkvæmd húsaleigumála og afla upplýsinga um þau, hlutast til um að úttektarmenn, sbr. 63. gr. þessara laga, séu dómkvaddir, gefa aðilum leigumála, sem þess óska, leiðbeiningar um ágreiningsefni og leitast við að sætta slíkan ágreining ef báðir aðilar óska.

XIV. KAFLI
Kynning laganna o. fl.

77. gr.

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

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

XV. KAFLI
Refsiákvæði.

78. gr.

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

XVI. KAFLI
Gildistaka.

79. 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 aðila.

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. 79. gr. vera undanþeginn þessum gjöldum, enda sé leigumálinn óbreyttur að meginefni til.

Gjört í Reykjavík 1. júní 1979.

Kristján Eldjárn.
(L. S.)

Magnús H. Magnússon.