

Lög

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala).

1. gr.

1. gr. laganna orðast svo:

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

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

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

Lög þessi gilda ekki um samninga um afnot húsnæðis samkvæmt lögum um húsnæðis-samvinnufélög og lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Þá gilda löggin hvorki um leigu á íþróttasölum og geymsluhúsnæði þegar leigutími er skemmri en ein vika né um samninga um afnot húsnæðis sem sérreglur gilda um samkvæmt öðrum lögum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

- Við 2. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Hið sama á við um annað húsnæði sem hvorki telst íbúðar- né atvinnuhúsnæði.
3. mgr. orðast svo:

Þegar um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangahúsnæði eða leigu íbúðarhúsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði er að ræða er þrátt fyrir 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laga þessara með samningi.

Í samningi ber að geta þeirra fráviks sem um ræðir. Með áfangahæð er átt við dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að endurhæfingu einstaklinga sem í flestum tilfellum hafa verið á meðferðar- eða endurhæfingastofnun eða í fangelsi.

3. gr.

Á eftir 3. gr. laganna kemur ný grein, 3. gr. a, svohljóðandi:

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

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

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

Þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni er honum heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur, sem leigjandi kann að eiga rétt á, séu greiddar beint til leigusala á leigutíma.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 4. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 2. mgr. kemur: Ráðuneytið.
- b. 2. másl. 2. mgr. orðast svo: Eyðublöðin skulu aðgengileg almenningi á rafrænu formi.
- c. 3. mgr. fellur brott.

5. gr.

5. gr. laganna fellur brott.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 6. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „fjölbýlishúss“ í 3. tölul kemur: fjöleignarhúss.
- b. Á eftir 3. tölul. kemur nýr töluliður, svohljóðandi: Staða rafmagnsmælis og heitavatnsmælis við afhendingu húsnæðis, þegar slíkur mælir er sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið, og dagsetning álesturs.

7. gr.

Við 13. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

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

8. gr.

2. mgr. 14. gr. laganna orðast svo:

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

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 16. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „eins mánaðar“ í 1. mgr. kemur: fjögurra vikna.
- b. Í stað orðanna „segja til um galla“ í 2. mgr. kemur: gera leigusala skriflega grein fyrir göllum.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 17. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:
Hefjist leigusali ekki handa við að bæta úr annmörkum á húsnæðinu innan fjögurra vikna frá því að honum barst skrifleg tilkynning skv. 1. eða 2. mgr. 16. gr. er leigjanda heimilt að ráða bót á þeim og draga frá leigunni þann kostnað sem af hlýst, enda hafi hann fyrst aflað samþykkis úttektaaðila, sbr. XIV. kafla.
- b. Í stað orðanna „sinnt réttmætri kröfu leigjanda um úrbætur innan tveggja mánaða frá því hún barst honum“ í 2. mgr. kemur: bætt úr annmörkum á húsnæðinu innan átta vikna frá því að tilkynning barst honum.
- c. 4. mgr. orðast svo:
Úttektaaðili metur lækkun leigunnar skv. 3. mgr. óski leigjandi eða leigusali eftir því en rétt er þó aðilum að bera mat hans undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. mgr. 18. gr. laganna:

- a. 3. másl. orðast svo: Áður skal þó leigusali gera leigjanda skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hvern úrbóta er krafist og veita leigjanda frest í fjórar vikur frá því að honum bærust athugasemdir leigusala til þess að ljúka viðgerðinni.
- b. Í stað orðsins „byggingarfulltrúa“ í 4. másl. kemur: úttektaaðila, sbr. XIV. kafla.

12. gr.

19. gr. laganna orðast svo:

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

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

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

Tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð váttryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætíð bera ef um íbúðarhúsnæði er að ræða.

13. gr.

Á eftir 19. gr. laganna kemur ný grein, 19. gr. a, svohljóðandi:

Leigjanda er skyldt að annast á sinn kostnað minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósa-
perum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

14. gr.

20. gr. laganna orðast svo:

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

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

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

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

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

15. gr.

Í stað orðsins „byggingarfulltrúa“ tvívegis í 2. mgr. 21. gr. laganna kemur: úttektaraðila, sbr. XIV. kafla.

16. gr.

Orðin „enda lækki leigugjaldið að sama skapi“ í 1. másl. 22. gr. laganna falla brott.

17. gr.

23. gr. laganna orðast svo:

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

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

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

18. gr.

Á eftir 23. gr. laganna koma tvær nýjar greinar, 23. gr. a og 23. gr. b, svohljóðandi:

a. (23. gr. a.)

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

b. (23. gr. b.)

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

19. gr.

Í stað orðsins „fjölþýlishúsum“ í 2. másl. 24. gr., orðsins „fjölþýlishúsi“ í 3. mgr. 30. gr. og orðsins „fjölþýlishús“ í 32. gr. laganna kemur, í viðeigandi falli: fjöleignarhús.

20. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 25. gr. laganna:

- a. Orðið „þau“ á eftir „rekstursgjöld“ fellur brott.
- b. Orðin „skv. 23. gr.“ falla brott.

21. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 28. gr. laganna:

- a. Á undan orðinu „samkomulagi“ í 1. másl. kemur: skriflegu.
- b. 2. másl. fellur brott.
- c. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

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

22. gr.

Í stað orðanna „verslunar- eða veitingahúsnæðis“ í 31. gr. laganna kemur: verslunarhúsnæðis.

23. gr.

34. gr. laganna orðast svo:

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

24. gr.

35. gr. laganna fellur brott.

25. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 36. gr. laganna:

- a. Í stað 1. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

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

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

- b. Í stað orðanna „þriggja mánaða“ í 3. mgr. kemur: tólf vikna.

- c. Í stað orðanna „ákvörðun byggingarfulltrúa hefur verið borin“ í 3. mgr. kemur: mat úttektaraðila, sbr. XIV. kafla, hefur verið borið.

26. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 40. gr. laganna:

- a. 1. másl. 1. mgr. orðast svo: Geri leigusali kröfu um tryggingu skv. 39. gr. skal hún vera með einhverjum eftirfarandi hætti.
- b. 4. tölul. 1. mgr. orðast svo: Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala. Leigusali skal varðveita féð á sérgreindum óbundnum reikningi hjá viðskiptabanka eða sparisjóði sem ber svo háa vexti sem kostur er til greiðsludags sem greiðist leigjanda reyni ekki á tryggingu þessa. Óheimilt er að gera fjárnám í fénu meðan það er í vörslu leigusala. Leigusali má ekki ráðstafa fénu eða taka af því án samþykkis leigjanda nema fyrir liggja endanleg niðurstaða um bótaskyldu leigjanda. Þó er leigusala jafnan heimilt að ráðstafa tryggingarfénu til greiðslu á vangoldinni leigu, bæði á leigutímanum og við lok leigutímans.
- c. Á eftir 4. tölul. 1. mgr. kemur nýr töluliður, svohljóðandi: Gjald í samtryggingarsjóð leigusala sem er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði. Eingöngu er heimilt að nýta sjóðinn til að greiða það tjón sem leiðir af vanefndum á leigusamningum leigusala. Leigusali skal halda samtryggingarsjóði aðskildum frá öðrum rekstrarþáttum í starfsemi sinni.
- d. Í stað orðanna „1.–4. tölul.“ í 5. tölul., sem verður 6. tölul., kemur: 1.–5. tölul.
- e. 2. mgr. orðast svo:
Fjárhæð eða hámark tryggingar eða ábyrgðar skv. 1., 3. og 6. tölul. 1. mgr. fer eftir samkomulagi aðila. Gjald skv. 5. tölul. má aldrei nema hærri fjárhæð en svarar $\frac{1}{10}$ af húsaleigu samkvæmt samningi aðila. Sjálfsskuldarábyrgð þriðja aðila skv. 2. tölul. 1. mgr. og tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. mega eigi nema hærri fjárhæð en svarar þriggja mánaða húsaleigu samkvæmt samningi aðila.
- f. Í stað 4. mgr. koma sex nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
Leigusali skal svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðisins gera leigjanda skriflega grein fyrir því hvort hann gerir kröfu í tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. eða hefur uppi áskilnað um það, sbr. einnig 1. mgr. 64. gr. Hafi leigusali ekki gert kröfu skv. 1. másl. skal hann skila leigjanda tryggingarfénu ásamt vöxtum án ástæðulauss dráttar og skal hann greiða leigjanda dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá þeim degi er fjórar vikur eru liðnar frá skilum leiguhúsnæðis til þess dags er hann skilar tryggingarfénu.
Geri leigusali kröfu í tryggingarféð innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðisins skv. 4. mgr. skal leigjandi tilkynna leigusala skriflega hvort hann hafnar eða fellst á kröfuna innan fjögurra vikna frá móttöku kröfunnar. Hafni leigjandi kröfu leigusala ber leigusala að vísa ágreiningi um bótaskyldu leigjanda til kærunefndar húsamála eða höfða mál um bótaskyldu leigjanda innan fjögurra vikna frá þeim degi er leigjandi hafnaði kröfunni ella skal hann skila leigjanda tryggingarfénu ásamt vöxtum án ástæðulauss dráttar.
Verði ágreiningur um bótaskyldu leigjanda lagður fyrir kærunefnd húsamála eða almenna dómstóla skal tryggingarféð vera áfram í vörslu leigusala skv. 4. tölul. 1. mgr. þar til endanleg niðurstaða liggur fyrir um bótaskyldu leigjanda.
Leigusali skal svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjögurra vikna frá skilum leiguhúsnæðis gera leigjanda skriflega grein fyrir því hvort hann gerir kröfu í

tryggingu eða ábyrgð skv. 1.–3. og 6. tölul. 1. mgr. eða hefur uppi áskilnað um það, sbr. einnig 1. mgr. 64. gr. Hafi leigusali ekki gert kröfu skv. 1. másl. fellur trygging eða ábyrgð úr gildi. Þegar trygging eða ábyrgð er niður fallin samkvæmt þessari málsgrein skal leigusali skila leigjanda viðskiptabréfum eða öðrum skilríkjum sem hann hefur afhent fyrir tryggingunni og leigjandi hefur lögvarða hagsmuni af að fá aftur.

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

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

- g. Í stað orðanna „5. tölul.“ í 5. mgr. kemur: 6. tölul.

27. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. mgr. 51. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „byggingarfulltrúa“ í 7. tölul. kemur: úttektaraðila, sbr. XIV. kafla.
- b. Við bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu húsnæðis eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin, enda komi fram í leigusamningi að forgangsréttur sé bundinn umræddu skilyrði.

28. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 56. gr. laganna:

- a. Í stað 1. tölul. koma tveir nýir töluliðir, svohljóðandi:
 1. Einn mánuður af beggja hálfu á geymsluskúrum og þess háttar húsnæði til hvers sem það er notað.
 2. Þrjú mánuðir af beggja hálfu á einstökum herbergjum.
- b. Í stað orðsins „íbúðum“ og orðsins „íbúð“ í 1. másl. 2. tölul. kemur: íbúðarhúsnæði.
- c. 2. másl. 2. tölul. orðast svo: Hafi leigjandi haft íbúðarhúsnæði á leigu lengur en tólf mánuði skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera tólf mánuðir sé um að ræða lögaðila sem í atvinnuskyni leigir út viðkomandi íbúðarhúsnæði.
- d. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

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

29. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. mgr. 58. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „sem þá skulu“ í 2. másl. kemur: enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í lögum þessum og skulu þau.

- b. Í stað 3. máls. koma þrjú nýir málsliðir, svohljóðandi: Skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrjú mánuðir. Þá er leigusala sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi með þriggja mánaða uppsagnarfresti þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu á húsnæði sem tilgreind eru í leigusamningi eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin. Uppsögn tímabundins leigusamnings skal vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir uppsögninni.

30. gr.

59. gr. laganna orðast svo:

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

31. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 60. gr. laganna:

- a. 4. tölul. 1. mgr. orðast svo: Ef leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 20. gr.
- b. Á undan orðinu „áskoranir“ í 1. másl. 6. tölul. 1. mgr. kemur: skriflegar.
- c. Í stað orðanna „31. gr.“ í 1. másl. 6. tölul. 1. mgr. kemur: 30. gr.
- d. Á eftir 1. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
Tilkynning um riftun skv. 1.–8. tölul. 1. mgr. skal vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir riftuninni.
Réttindi og skyldur leigusala og leigjanda samkvæmt leigusamningi falla niður frá dagsetningu riftunar og skal leigjandi rýma leiguhúsnæðið þegar í stað nema aðilar semji um annað og skal leigusali þá eiga rétt á greiðslu leigu vegna þess tíma sem líður frá riftun og þar til leigjandi hefur rýmt leiguhúsnæðið samkvæmt samkomulaginu.
- e. Í stað orðanna „tveggja mánaða“ í 2. mgr. kemur: átta vikna.

32. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 61. gr. laganna:

- a. 3. tölul. 1. mgr. orðast svo: Ef leigjandi nýtir húsnæðið, sameign ef húsnæðið er í fjöleignarhúsi, eða lóð á annan hátt en lög þessi eða leigusamningur mæla fyrir um og landslög leyfa að öðru leyti og lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir skriflega áminningu leigusala.
- b. Á undan orðinu „kröfu“ í 7. tölul. 1. mgr. kemur: skriflegri.
- c. Á eftir orðunum „þrátt fyrir“ í 8. og 9. tölul. 1. mgr. kemur: skriflegar.
- d. Í stað orðanna „verslunar- eða veitingahúsnæðis“ í 9. tölul. 1. mgr. kemur: verslunarhúsnæðis.
- e. Við 1. mgr. bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Ef leigusali hefur sett lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu húsnæðis skv. 3. gr. a sem tilgreind eru í leigusamningi og leigjandi hefur gefið upp rangar eða villandi upplýsingar sem leiða til þess að hann hefur ranglega verið talinn uppfylla skilyrði fyrir úthlutun leiguhúsnæðis.

- f. Á eftir 1. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
Tilkynning um riftun skv. 1.–11. tölul. 1. mgr. skal vera skrifleg og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir riftuninni.
Réttindi og skyldur leigusala og leigjanda samkvæmt leigusamningi falla niður frá dagsetningu riftunar og skal leigjandi rýma leiguhúsnæðið þegar í stað nema aðilar semji um annað og skal leigusali þá eiga rétt á greiðslu leigu vegna þess tíma sem líður frá riftun og þar til leigjandi hefur rýmt leiguhúsnæðið samkvæmt samkomulaginu.
- g. Í stað orðanna „tveggja mánaða“ í 2. mgr. kemur: átta vikna.

33. gr.

Í stað orðanna „tveggja mánaða“ í 1. og 2. mgr. 64. gr. laganna kemur: fjögurra vikna.

34. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 65. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „byggingarfulltrúi“ í 1. málsl. kemur: úttektaðili, sbr. XIV. kafla.
- b. Í stað orðanna „tveggja mánaða“ í 2. málsl. kemur: átta vikna.
- c. Í stað orðsins „byggingarfulltrúa“ í 2. málsl. kemur: úttektaðilans.

35. gr.

66. gr. laganna orðast svo:

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

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

36. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 69. gr. laganna:

- a. Í stað 1. mgr. koma fjórar nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
Leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skulu gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma. Óháður úttektaðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra.
Sé óskað úttektar úttektaðila á ástandi hins leigða húsnæðis í öðrum tilvikum en kveðið er á um í 1. mgr. skal sá aðili sem óskar hennar greiða kostnaðinn vegna úttektarinnar. Leigjanda og leigusala er þó ávallt heimilt að semja um aðra kostnaðarskiptingu vegna úttektarinnar.
Leigjandi og leigusali skulu koma sér saman um úttektaðila.
Komi upp ágreiningur milli aðila við framkvæmd þessarar greinar geta aðilar vísað honum til kærunefndar húsamála.

b. 3. mgr. orðast svo:

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

37. gr.

70. gr. laganna fellur brott.

38. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 71. gr. laganna:

a. 1. mgr. fellur brott.

b. Í stað orðanna „Úttektina framkvæmir byggingarfulltrúi“ í 1. másl. 2. mgr. kemur: Úttekt úttektaraðila skv. 1. eða 2. mgr. 69. gr. framkvæmir úttektaraðili sem leigjandi og leigusali hafa komið sér saman um skv. 3. mgr. 69. gr.

c. Orðin „sem byggingarfulltrúinn leggur til“ í 2. másl. 2. mgr. falla brott.

d. Á eftir orðinu „leigjandi“ í 2. másl. 2. mgr. kemur: eða leigusali.

39. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 72. gr. laganna:

a. Í stað orðsins „byggingarfulltrúi“ í 1. mgr. kemur: úttektaraðili skv. 3. mgr. 69. gr.

b. 2. mgr. fellur brott.

40. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 80. gr. laganna:

a. 3. mgr. orðast svo:

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

b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

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

41. gr.

81. gr. laganna orðast svo:

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

42. gr.

Orðin „og ákvæði um gjaldtöku er hafa skal til hliðsjónar við ákvörðun þóknunar til leigumiðlara“ í 82. gr. laganna falla brott.

43. gr.

84. gr. laganna orðast svo:

Ráðherra skipar samkvæmt tilnefningu Hæstaréttar Íslands þrjá fulltrúa í kærufnd húsamála til þriggja ára í senn. Skulu tveir þeirra vera lögfræðingar og einn skal hafa sérþekkingu

á sviði byggingartækni. Annar lögfræðinganna skal vera formaður og uppfylla skilyrði um embættisgengi héraðsdómara. Varamenn skulu skipaðir á sama hátt. Nefndinni er heimilt að kalla sér til ráðgjafar og aðstoðar sérfróða aðila ef hún telur þörf á.

Kostnaður við starfsemi nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

44. gr.

85. gr. laganna orðast svo:

Greini aðila leigusamnings á við gerð og/eða framkvæmd leigusamnings geta þeir, einn eða fleiri, leitað atbeina kærunefndar húsamála sem kveður upp skriflegan úrskurð svo fljótt sem kostur er og jafnan innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni.

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

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

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

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

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

Úrskurðir kærunefndar húsamála eru aðfararhæfir án undangengins dóms.

Kærunefndin skal birta úrskurði sína.

Ráðherra skal með reglugerð setja nánari ákvæði um erindi til kærunefndar, störf hennar, verkefni, valdsvið, starfsskilyrði o.fl.

45. gr.

Í stað orðsins „Íbúðalánasjóður“ í 1. mgr. 86. gr. laganna kemur: Ráðuneytið.

46. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi og gilda um húsaleigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Aðilum eldri leigusamninga er heimilt að semja um að lög þessi gildi um samninga þeirra.

47. gr.

Við gildistöku laga þessara verður eftirfarandi breyting á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, með síðari breytingum: Við 11. tölul. 1. mgr. 28. gr. laganna bætist: en við nauðungarsölu á íbúðarhúsnæði, sem leigjandi hefur til eigin nota samkvæmt leigusamningi, skuli hann þrátt fyrir þetta njóta réttar til að halda notum af því út leigutíma, eftir atvikum að undangenginni uppsögn, en þó aldrei lengur en í tólf mánuði frá samþykki boðs gegn greiðslu

leigu sem svarar að mati sýslumanns til hæfilegrar húsaleigu; sýslumanni er heimilt að áskilja að leigjandi setji tryggingu fyrir spjöllum sem kunna að verða á íbúðarhúsnæði.

Samþykkt á Alþingi 2. júní 2016.