

Ed.

657. Breytingartillögur

[177. mál]

við frv. til laga um húsaleigusamninga.

Frá félagsmálanefnd.

1. Við 8. gr.

a) Við 1. málsg. bætist:

Hafi tímabundinn samningur verið gerður samkvæmt þessari grein og hann endurnýjaður að ósk leigusala tvisvar í röð eða oftár án verulegrar breytingar, hefur leigutaki rétt til ótímabundins samnings, nema sérstakar ástæður mæli því í mót.

b) 3. málsg. orðist svo:

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.

2. Við 9. gr.

a) Liður B orðist svo:

Hvort leigutaki skuli leggja fram tryggingarfé og með hvaða hætti og hvar það skuli varðveitt.

b) Liður C orðist svo:

Hvernig greiða skuli leiguna.

3. Við 10. gr. Hún orðist svo:

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.

4. Við 18. gr. 1. málsg. orðist svo:

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.

5. Við 20. gr.
- a) Við 1. lið bætist:
- 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 sammingsbrot, enda hafi leigusali sent leigutaka skriflega aðvörðun þess efnis að við næsta brot verði þessu ákvæði beitt.
- b) 3. töluliður orðist svo:
- 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.
- c) 8. töluliður orðist svo:
- 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.
6. Við 38. gr. 2. málsg. orðist svo:
- Hann skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leigufæru ástandi, m. a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi eða annað slitlag með hæfilegu millibili eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.
7. Við 44. gr. Hún orðist svo:
- Leggi leigusali út rekstursgjöld þau sem leigutaki skal greiða samkvæmt 42. gr. falla þau í gjalddaga á næsta greiðsludegi húsaleigu.
8. Við 45. gr. 1. málsg. orðist svo:
- Þegar ráðist er í að tengja leiguhúsnæði við hitaveitu eða fjarvarma-veitu 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.
9. Við 52. gr. Hún orðist svo:
- 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.
10. Við 55. gr.
- a) 2. málsg. orðist svo:
- 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.
- b) 3. málsg. orðist svo:
- Að því leyti sem leigusali á ekki kröfu í tryggingarfé samkvæmt 2. málsg. er leigusala heimilt að innleysa féð að liðnum 7 dögum frá því leigutíma lauk eða fullnaðarúrskurður gekk í ágreiningsmáli um bótaskyldu leigutaka.
- c) 4. málsg. falli brott.

11. Við 57. gr. Hún orðist svo:

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, skyldmönnum 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.