

Frumvarp til laga

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda).

(Eftir 2. umræðu, 22. júní.)

1. gr.

4. mgr. 3. gr. a laganna orðast svo:

Þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni er honum heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur og/eða sérstakur húsnæðisstuðningur frá sveitarfélagi, sem leigjandi kann að eiga rétt á, greiðist beint til leigusala á leigutímanum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

- Í stað tilvísunarinnar „4. mgr. 37. gr.“ í 3. másl. 1. mgr. kemur: 6. mgr. 37. gr.
- Í stað orðsins „húsnæðisgrunn“ í 2., 3., 5. og 7. mgr. kemur: leiguskrá húsnæðisgrunns.

3. gr.

Í stað tilvísunarinnar „4. mgr. 37. gr.“ í 1. og 5. mgr. 5. gr. a laganna kemur: 6. mgr. 37. gr.

4. gr.

11. tölul. 6. gr. laganna orðast svo: Forgangsréttur leigjanda og tímafrestir skv. X. kafla ef um tímabundinn leigusamning er að ræða.

5. gr.

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

Undirritun samkvæmt lögum þessum getur farið fram með rafrænni undirskrift eða eiginhandarundirskrift.

6. gr.

Á eftir orðhlutanum „Viðgerðar“ í 1. másl. 1. mgr. og 1. másl. 2. mgr. 21. gr. laganna kemur: endurbóta-.

7. gr.

Fyrirsögn IV. kafla laganna verður: **Framkvæmdir á leiguhúsnæði.**

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

- a. Við 1. máls. 1. mgr. bætist: sbr. þó 3. og 4. mgr.
- b. Við 3. mgr. bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Þó er óheimilt að semja um að leigufjárhæð breytist á leigutímanum ef gerður hefur verið tímabundinn leigusamningur til 12 mánaða eða skemmri tíma.
- c. Á eftir 3. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
 - Fjárhæð húsaleigu verður ekki breytt á leigutímanum að öðru leyti en heimilt er skv. 1. másl. 3. mgr. nema aðstæður séu með þeim hætti sem greinir í 37. gr. a – 37. gr. c.
 - Um ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun eða framlengingu leigusamnings á grundvelli forgangsréttar leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis að samningstíma loknum fer skv. 1. mgr. 53. gr.
- d. 1. másl. 4. mgr. orðast svo: Leigusali skal skrá fjárhæð húsaleigu og breytingar á henni í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.
- e. Í stað orðsins „húsnæðisgrunn“ í 4. másl. 4. mgr. kemur: leiguskrá húsnæðisgrunns.

9. gr.

Á eftir 37. gr. laganna koma þrjár nýjar greinar, 37. gr. a – 37. gr. c, svohljóðandi:

a. (37. gr. a.)

Þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar getur leigusali farið fram á hækkun leigufjárhæðar vegna verulegrar hækkunar á reksturskostnaði húsnæðisins eða, sé leigusali lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði, vegna verulegrar hækkunar á reksturskostnaði á heildarsafni slíks húsnæðis í hans eigu, til viðbótar við samkomulag sem gert hefur verið á grundvelli 1. másl. 3. mgr. 37. gr., ef við á.

Leigusali skal fara fram á hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en fyrirhugað er að hún taki gildi. Leigjandi skal þá innan 30 daga tilkynna leigusala hvort hann fallist á hækkun leigufjárhæðar, sbr. einnig 1. mgr. 8. gr., vísa ágreiningi um hækkunina til kærunefndar húsamála eða segja upp leigusamningnum. Að öðrum kosti telst samningur kominn á um hækkun leigufjárhæðarinnar, sbr. þó 2. mgr. 85. gr. Hækkun leigufjárhæðar tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í tilkynningu leigusala skv. 1. másl. nema leigjandi segi upp leigusamningnum.

Í tilkynningu til leigjanda skal tilgreina hvenær hækkunin taki gildi sem og ástæðu hækkunarinnar og skulu henni fylgja viðeigandi gögn því til staðfestingar. Jafnframt skal þar greint frá heimild leigjanda til að bera hækkun leigufjárhæðarinnar undir kærunefnd húsamála skv. 85. gr.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um hækkun leigufjárhæðar. Samkomulag um breytingu leigufjárhæðar skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal breyting leigufjárhæðar jafnframt skráð í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 6. mgr. 37. gr., ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.

b. (37. gr. b.)

Þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings og umsamin leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar er lægri eða hærri en markaðsleiga sambærilegs húsnæðis, að teknu tilliti til þeirra atriða sem greinir í 2. mgr. 37.

gr., getur aðili leigusamnings farið fram á leiðréttingu leigufjárhæðar að allt að markaðsleigu að teknu tilliti til þeirra atriða.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um leiðréttingu leigufjárhæðar. Samkomulag um breytingu leigufjárhæðar skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal breyting leigufjárhæðar jafnframt skráð í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 6. mgr. 37. gr., ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um leiðréttingu leigufjárhæðar skal vísa ágreiningi um leigufjárhæðina til kærunefndar húsamála til úrskurðar svo fljótt sem verða má, sbr. 2. mgr. 85. gr.

c. (37. gr. c.)

Þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings getur leigusali, sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni, farið fram á hækkun leigufjárhæðar til að jafna leigufjárhæð milli sambærilegs íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar í hans eigu, óháð staðsetningu, í því skyni að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Leigusali skal fara fram á hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en fyrirhugað er að hún taki gildi. Leigjandi skal þá innan 30 daga tilkynna leigusala hvort hann fallist á hækkun leigufjárhæðar, sbr. einnig 1. mgr. 8. gr., vísa ágreiningi um hækkunina til kærunefndar húsamála eða segja upp leigusamningnum. Að öðrum kosti telst samningur kominn á um hækkun leigufjárhæðarinnar, sbr. þó 2. mgr. 85. gr. Hækkun leigufjárhæðar tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í tilkynningu leigusala skv. 1. másl. nema leigjandi segi upp leigusamningnum.

Í tilkynningu til leigjanda skal tilgreina hvenær hækkunin taki gildi sem og ástæðu hækkunarinnar og skulu henni fylgja viðeigandi gögn því til staðfestingar. Jafnframt skal þar greint frá heimild leigjanda til að bera hækkun leigufjárhæðarinnar undir kærunefnd húsamála skv. 85. gr.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um hækkun leigufjárhæðar. Samkomulag um breytingu leigufjárhæðar skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal breyting leigufjárhæðar jafnframt skráð í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 6. mgr. 37. gr.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 51. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „Leigjandi íbúðarhúsnæðis“ í 1. mgr. kemur: eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar á grundvelli tímabundins leigusamnings.
- b. 1. tölul. 2. mgr. fellur brott.
- c. 3. tölul. 2. mgr. orðast svo: Ef hið leigða húsnæði er leigt með húsgögnum að öllu eða verulegu leyti nema um sé að ræða leigusala sem leigir út samtals þrjár eða fleiri sérgreindar íbúðir og/eða herbergi.
- d. 8. tölul. 2. mgr. orðast svo: Ef leigjandi er eða hefur verið starfsmaður leigusala og honum hefur verið látið hið leigða húsnæði í té vegna starfsins eða í tengslum við það og leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur.

11. gr.

52. gr. laganna orðast svo:

Eigi leigjandi forgangsrétt skv. 51. gr. skal leigusali kanna vilja leigjanda til þess að nýta sér forgangsréttinn nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði það óþarft, svo sem ef leigjandi hefur sjálfur sagt upp leigusamningnum. Skal það gert skriflega og með sannanlegum hætti þegar þrjú mánuðir en ekki skemmra en sex vikur eru eftir af umsömdum leigutíma eða til loka uppsagnarfrests. Að öðrum kosti telst leigusalinn una forgangsrétti leigjanda. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða skal frestur skv. 2. másl. vera 30 dagar.

Vilji leigjandi nýta sér forgangsrétt sinn skv. 1. mgr. 51. gr. skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að honum barst fyrirspurn leigusala skv. 1. mgr. um hvort hann vildi nýta sér forgangsréttinn. Að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um forgangsrétt leigjanda. Samkomulag um endurnýjun eða framlengingu leigusamnings á grundvelli forgangsréttar leigjanda skal gert skriflega og undirritað af aðilum leigusamningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr., og skal samningurinn jafnframt skráður í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 1. mgr. 5. gr.

12. gr.

Á eftir 52. gr. laganna kemur ný grein, 52. gr. a, svohljóðandi:

Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af einhverri þeirri ástæðu sem greinir í 2. mgr. 51. gr. skal hann gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hvaða ástæður standi forgangsréttinum í vegi a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Að öðrum kosti telst leigusalinn una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu þannig að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glöggk koma fram í uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða skal frestur skv. 1. másl. vera 30 dagar.

Telji leigjandi þær aðstæður sem valda því að forgangsréttur gildir ekki skv. 2. mgr. 51. gr. ekki eiga við í málinu skal hann andmæla afstöðu leigusala með skriflegri tilkynningu sem send skal leigusala með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að honum barst tilkynning leigusala eða afstaða leigusala var kynnt honum með uppsögn eða öðrum hætti skv. 1. mgr.

Telji leigusali þrátt fyrir andmæli leigjanda að leigjandi eigi ekki forgangsrétt skal hann vísa ágreiningnum til kærunefndar húsamála innan 30 daga frá því að honum barst tilkynning um andmæli leigjanda. Að öðrum kosti telst hann una forgangsréttinum.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um forgangsrétt leigjanda við tilkynningu skv. 1. og 2. mgr.

13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 53. gr. laganna:

a. 1. mgr. orðast svo:

Þegar samningur er endurnýjaður eða framlengdur samkvæmt ákvæðum 51. og 52. gr. skal leigufjárhæðin vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Líkur eru fyrir því að sú leigufjárhæð, sem áður gildi, sé sanngjörn og verður sá sem vefengir það að sýna fram

á annað á grundvelli breytinga sem átt hafa sér stað á þeim þáttum sem greinir í 2. mgr. 37. gr. Aðrir skilmálar, sem settir eru fyrir endurnýjuðum eða framlengdum leigusamningi, skulu og gilda svo fremi að þeir séu ekki ósanngjarnir eða brjóti í bága við góðar venjur í leiguvíðskiptum.

- b. Á eftir orðinu „endurnýjaðs“ í 2. mgr. kemur: eða framlengds.

14. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 55. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:

Uppsögn ótímabundins leigusamnings er heimil báðum aðilum hans á leigutíma. Um uppsögn leigusala fer skv. 55. gr. a.

- b. Við 2. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Í uppsögn skal tilgreina ástæðu uppsagnar, sbr. 1. mgr. 55. gr. a.

15. gr.

Á eftir 55. gr. laganna kemur ný grein, 55. gr. a, svohljóðandi:

Leigusala er heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef hið leigða húsnæði er í sama húsi og leigusali býr í sjálfur.
2. Ef íbúð er leigð með húsgögnum að öllu eða verulegu leyti nema um sé að ræða leigusala sem leigir út samtals þrjár eða fleiri sérgreindar íbúðir og/eða herbergi.
3. Ef leigusali tekur húsnæðið til eigin nota.
4. Ef leigusali ráðstafar eða hyggst ráðstafa húsnæðinu til a.m.k. eins árs til skyldmenna í beinan legg, kjörbarna, fósturbarna, systkina, systkinabarna eða tengdforeldra.
5. Ef leigusali hyggst selja húsnæðið á næstu sex mánuðum eftir lok leigutímans. Er aðilum þá heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar húsnæðið verður afhent nýjum eiganda.
6. Ef fyrirhugaðar eru verulegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar á húsnæðinu á næstu sex mánuðum frá lokum leigutímans sem gera húsnæðið óíbúðarhæft um a.m.k. tveggja mánaða skeið að mati úttektaaðila, sbr. XIV. kafla. Er aðilum þá heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar hefjast.
7. Ef leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs og leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur.
8. Ef leigjandi hefur á leigutímanum gerst sekur um vanefndir eða brot sem varðað gátu riftun.
9. Ef leigjandi hefur á annan hátt vanefnt skyldur sínar á þann veg, eða sýnt af sér slíka háttsemi, að eðlilegt megi telja að leigusali vilji ekki leigja honum áfram eða að veigamiklar ástæður að öðru leyti réttlæti uppsögn samningsins.
10. Ef sanngjarn mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum réttlætir að öðru leyti uppsögn ótímabundins leigusamnings.
11. Ef 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 réttur hans til hins leigða sé bundinn umræddu skilyrði.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við uppsögn ótímabundins leigusamnings skv. 1. mgr.

Telji leigjandi skilyrði til uppsagnar ótímabundins leigusamnings skv. 1. mgr. ekki vera uppfyllt getur hann borið ágreining um uppsögnina undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr.

Hafi leigusali af ásettu ráði, svo sem með málamyndagerningum eða sviksamlegum hætti, náð til sín leiguhúsnæði með ólögmati uppsögn ótímabundins leigusamnings þá skal hann bæta leigjanda sannanlegt fjártjón hans. Bótakröfu verður leigjandi að setja fram með sannanlegum hætti innan sex mánaða frá því að hann rýmdi húsnæðið. Að öðrum kosti fellur bóta-rettur hans niður nema leigusali hafi beitt svikum.

16. gr.

Á eftir orðunum „sbr. þó“ í 1. másl. 2. mgr. 58. gr. laganna kemur: 37. gr. a, 37. gr. c og.

17. gr.

Við 2. mgr. 60. gr. og 2. mgr. 61. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Riftun skal skrá í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ef samningur er skráningarskyldur skv. 1. mgr. 5. gr.

18. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 85. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Ágreiningur um leigufjárhæð skal hljóta flýtimeðferð fyrir kærunefndinni og skal úrskurður kveðinn upp innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni.
- b. 2. mgr. orðast svo:
 Ágreiningi um leigufjárhæð skv. 37. gr., 37. gr. a, 37. gr. b, 37. gr. c og 1. mgr. 53. gr. skal vísa til kærunefndar húsamála innan þriggja mánaða frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags sem gert er síðar á leigutíma um breytingu á leigufjárhæð. Að öðrum kosti teljast aðilar leigusamnings una ákvörðun leigufjárhæðar.

19. gr.

Í stað orðsins „húsnæðisgrunn“ í 3. másl. 2. mgr. 86. gr. laganna kemur: leiguskrá húsnæðisgrunns.

20. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. september 2024 og taka til leigusamninga sem komast á eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark. Aðilum er heimilt að semja um að ákvæði laga þessara taki til leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laga þessara, eftir því sem við getur átt.

21. gr.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um húsnæðismál, nr. 44/1998*: Eftirfarandi breytingar verða á 46. gr. laganna:
 - a. Í stað orðsins „húsnæðisgrunn“ í 1. mgr. og „húsnæðisgrunni“ í 3. mgr. kemur: leiguskrá húsnæðisgrunns.
 - b. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Upplýsingar um leigusamninga í leiguskrá húsnæðisgrunns.*

2. *Lög um húsnæðisbætur, nr. 75/2016:*
 - a. Í stað orðsins „húsnæðisgrunn“ í d-lið 2. mgr. 9. gr. og 12. gr. laganna kemur: leiguskrá húsnæðisgrunns.
 - b. Fyrirsögn 12. gr. laganna orðast svo: *Undanþága frá skilyrði um leigusamning sem skráður hefur verið í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.*
3. *Lög um tekjuskatt, nr. 90/2003:*
 - a. Í stað orðsins „húsnæðisgrunn“ í 4. málsli. 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laganna kemur: leiguskrá húsnæðisgrunns.
 - b. Við 2. mgr. 117. gr. laganna bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Enn fremur skulu skattyfirvöld veita Húsnæðis- og mannvirkjastofnun upplýsingar sem nauðsynlegar eru til eftirlits með réttri skráningu upplýsinga í leiguskrá húsnæðisgrunns samkvæmt húsaleigulögum, nr. 36/1994.