

Leigudagurinn 29. maí 2019



Húsaleigulög:

ákvörðun leigu, lengd leigusamnings, uppsögn og úrræði

Lísa Margrét Sigurðardóttir

lögfræðingur á skrifstofu húsnæðis- og lífeyrismála í félagsmálaráðuneytinu

| Stjórnarráð Íslands
| Félagsmálaráðuneytið

Tillögur:

11. Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda t.d. hvað varðar:
 - a. Ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða.
 - b. Lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu
 - c. Möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga
 - d. Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.

Tillögur áttakshóps stjórnvalda um húsnæðismál

Niðurstöður

áttakshóps um aukið framboð á íbúðum og
aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á
húsnæðismarkaði



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA



19. janúar 2019

Ákvörðun leigu í upphafi og hækkun á samningstíma

■ 37. gr.

□ Aðilum er frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæðin skal þó jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Ákvörðun leigu í upphafi

Í Evrópu er almennt miðað við **sömu reglu** við ákvörðun leigu í upphafi.

- t.d. í Noregi og Finnlandi sé litið til Norðurlandanna

Leigustýring (e. rent regulation/rent control) leigunnar í upphafi sjaldgæfari.

- sjá þó Danmörku (rekstrarkostnaður leigusala) og Svíþjóð (notagildi íbúðar).
- önnur Evrópuríki: Þýskaland, Austurríki, Frakkland og Holland.

Hækkun leigu á samningstíma

Mörg Evrópuríki hafa aftur á móti sett hækkun leigu á samningstíma einhverjar skorður

- þar á meðal öll Norðurlöndin.

Dæmi um útfærslur:

- fyrirfram ákveðnar tröppuhækkanir á samningstíma
- hámark sett á hækkun leigu á tilteknu tímabili
- lágmarkstími á milli breytinga
- hækkun eingöngu heimil við tiltekna aðstæður (lægri en markaðsleiga, endurbætur fyrirhugaðar) og þá að ákveðnum lágmarkstíma liðnum frá því að hún var síðast ákveðin
- aðilar vinnumarkaðarins semji árlega um hækkanir

Tímabundir og ótímabundnir samningar hérlandis

Tímabundir leigusamningar (58. gr. laganna)

- lýkur á umsömdum degi
- verður almennt ekki slitið með uppsögn á samningstíma, hvorki af leigjanda né leigusala (sjá þó þrönga undantekingarreglu 2. mgr. 58. gr. laganna)

Ótímabundnir leigusamningar (55. og 56. gr. laganna)

- Uppsögn heimil báðum aðilum hvenær sem er á samningstíma
- Uppsagnarfrestur vegna íbúðarhúsnæðis almennt 6 mánuðir á báða bóga, getur þó verið 12 mánuðir af hálfu leigusala ef hann er leigufélag og leigjandi hefur haft húsnæðið á leigu í meira en ár

Tímabundinn = skammtímaleiga og ótímabundinn = langtímaleiga?

Erlendur samanburður

Tímabundir leigusamningar

- almennt ekki lágmarkslengd, sjá þó t.d. 3 ár í Noregi
- heimild takmörkuð við tilvik þar sér sérstakar aðstæður leigusala réttlæta (t.d. tímabundinn flutningur erlendis), t.d. Danmörk

Ótímabundnir leigusamningar

- uppsagnarfrestur af hálfu leigjenda almennt styttri á Norðurlöndunum (1 eða 3 mánuðir í stað 6 mánaða hérlandis) og víðar
- Á öllum hinum Norðurlöndunum og víða annars staðar er uppsögn eingöngu heimil af lögmætum ástæðum (s.s. ef leigusalann eða fjölskyldumiðlum hyggst flytja í íbúðina, verulegar endurbætur eru fyrirhugaðar o.s.frv.)

Úrræði leigjanda vegna brota

Víðtækar riftunarheimildir í 61. gr. vegna brota á lögunum eða samningi eru öflugt úrræði

Óbindandi álit kærunefndar húsamála nú bindandi úrskurðir

- fá mál hjá kærunefndinni, hvað veldur?