

MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Undirhópur um leigumarkaðinn

Sendandi: Velferðarráðuneytið

Dagsetning: 18. desember 2018

Efni: Yfirlit yfir löggjöf ýmissa ríkja á sviði leiguréttar: reglur um ákvörðun húsaleigu við samningsgerð og hækkun hennar á samningstíma, lengd húsaleigusamninga og uppsagnarfrest.

Almennt

Algengast er að samningsfrelsi gildi um ákvörðun leigu í upphafi, þ.e. við samningsgerð. Leigustýring (e. rent regulation/rent control) gildir þó upp að einhverju marki í nokkrum Evrópuríkjum (Austurríki, Danmörku, Frakklandi, Þýskalandi og Hollandi). Slík leigustýring nær þó yfirleitt aðeins til hluta leigumarkaðarins. Svíþjóð er eina ríkið í Evrópu þar sem leigustýring nær til nánast alls leigumarkaðarins.

Mun algengara er að ríki setji hækkun leigu á samningstíma skorður, m.a. í ríkjum þar sem samningsfrelsi gildir alfarið um ákvörðun leigufjárhæðar við samningsgerð.

Að því er varðar lengd leigusamninga, þá er algengast að ríki bjóði upp á báða kosti, tímabundna og ótímabundna samninga. Þýskaland, Holland og Svíþjóð bjóða þó eingöngu eða því sem næst upp á ótímabundna samninga. Ótímabundnir samningar eru ríkjandi samningsform í Svíþjóð, Danmörku, Finnlandi, Þýskalandi og Hollandi.

Mörg ríki hafa farið þá leið að setja skorður við uppsögn ótímabundinna samninga með því að tilgreina við hvaða aðstæður leigusala sé heimilt að segja upp slíkum samningi á leigutíma, svo sem vegna þess að leigusali eða fjölskyldumeðlimur hans hyggst flytja í húsnæðið eða sökum þess að rífa þurfi húsnæðið eða ráðast í umfangsmiklar endurbætur sem krefjast þess að húsnæðið sé rýmt.

Þá eru dæmi þess að ríki takmarki heimild til að gera tímabundna samninga (t.d. Danmörk en þar er eingöngu heimilt að gera tímabundinn leigusamning réttlæti aðstæður leigusala það, s.s. vegna þess að leigusali hyggst flytja annað tímabundið eða aðstæður á fasteignamarkaði eru með þeim hætti að hann getur ekki selt húsnæðið).

DANMÖRK¹

Ákvörðun leigu við samningsgerð og hækkun hennar á samningstíma

Leigustýring nær til um 88% leigumarkaðarins en um hana gilda flóknar reglur. Fjórar mismunandi tegundir leiguákvörðunarkerfa gilda í Danmörku um leiguíbúðir á almennum markaði. Flóknar reglur gilda sem eru jafnframt háðar túlkun. Fyrirkomulagið í Danmörku hefur verið gagnrýnt fyrir ógagnsæi og bent á að erfitt sé fyrir leikmenn, bæði leigjendur og leigusala, að reikna út hvert hámarkið sé fyrir viðkomandi íbúðarhúsnæði hverju sinni. Þó er unnt að áætla leiguverðið í gegnum heimasíður svo sem tjekdinleje.dk

Leigustýring tekur ekki til leigufélaga sveitarfélaga þar sem þau eru óhagnaðardrífín og því ekki talin þörf á leigustýringu vegna íbúða á þeirra vegum.

Á almennum markaði gilda mismunandi reglur eftir því hvort íbúðarhúsnæðið sé frá því fyrir eða eftir 1. janúar 1992. Húsnæði byggt fyrir þann tíma er háð leigustýringu en samningsfrelsi gildir um ákvörðun leigu hafi húsnæðið verið byggt eftir þann tíma.

¹ https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/DenmarkReport_09052014.pdf
http://findresearcher.sdu.dk/portal/files/120168625/Rent_control_and_other_aspects_of_tenancy_law_in_Sweden_Denmark_and_Finland.pdf

Í þeim tilvikum sem leigufjárhæð er háð leigustýringu þá ræðst hámarksfjárhæð leigu af mismunandi þáttum sem eru breytilegir eftir aðstæðum. Hámarksleiga er því breytileg eftir aðstæðum en sem fyrr greinir gilda fjórar mismunandi reglur um ákvörðun leigufjárhæðar í Danmörku – þar af er markaðsleiga (í þeim tilvikum sem algjört samningsfrelsi gildir um leigufjárhæð) sú eina sem tengist markaðslögumálum og þar með framboði og eftirspurn en hinar þrjár eru kostnaðartengt leiguverð, leiguverð sem fer eftir verðmæti húsnæðisins í „unregulated“ sveitarfélögum og leiguverð sem fer eftir vísitölu smásöluverðs í „unregulated“ sveitarfélögum.

Meginform leigustýringar í Danmörku er *kostnaðartengt leiguverð* en það stýrir leigu u.þ.b. 79% leiguhúsnæðis á almennum markaði og gildir í allflestum stærri sveitarfélögum. Samkvæmt því ræðst leiga einkum af *rekstrarkostnaði leigusala* vegna leiguhúsnæðisins. Leigusala er einnig heimilt að líta til fleiri þátta sem tilgreindir eru í löggiöfinni við ákvörðun leiguverðs, þar á meðal til hagnaðar en einnig viðbótargjalds vegna úrbóta sem gerðar hafa verið á leiguíbúðinni frá því að húsnæðið var upphaflega byggt. Leigufjárhæð byggist þannig á áætluðum kostnaði en ekki raunkostnaði. Áætlaður kostnaður byggist hvorki á verði íbúðarinnar þegar hún var keypt né hagnaðar vegna hennar. Samkvæmt þessu fyrirkomulagi er algengt að leiga sé fyrir neðan markaðsverð eða í öllu falli ákveðin án áhrifa markaðsverðs.

Ef leigustýring gildir um leiguíbúðina getur leigjandi leitað til leigunefndar (Huslejenævn) um leið og samningur hefur verið gerður og látið meta hvort leigan sé hærri en heimilt er. Unnt er að bera niðurstöðu leigunefndar undir dómstóla. Hafi leiga verið umfram það sem heimilt er getur leigjandi farið fram á að fá endurgreitt það sem ofgreitt var. Hið sama gildir um hækkun húsaleigu í slíkum tilvikum, leigjandi getur þá borið hækkunina undir leigunefnd og dómstóla.

Í tilteknum sveitarfélögum, svokölluðum „regulated“ sveitarfélögum, er óheimilt að mæla fyrir um leigufjárhæð eða aðra skilmála sem eru meira íþyngjandi en hjá öðrum leigjendum í sömu byggingu. Í slíkum sveitarfélögum gilda einnig sérreglur um legiusamninga í litlum byggingum, þ.e. með sex eða færri íbúðum (einstök herbergi teljast ekki með) frá og með 1. janúar 1995. Með sama hætti gilda þær reglur í tilvikum þar sem húsnæðissamvinnufélög leigja út sex eða færri íbúðir í sömu byggingu.

Í „unregulated“ sveitarfélögum gilda ekki neinar sérreglur um ákvörðun leigufjárhæðar við samningsgerð. Þegar leigusamningur hefur verið gerður getur leigjandi þó farið fram á að leigan sé lækkuð fari hún verulega fram úr verðmæti íbúðarinnar. Í slíkum tilvikum þarf að ákvarða leigufjárhæð út frá samanburði við leigusamninga um eignir sem sjö eða fleiri leigusamningar gilda um þar sem leiga hefur verið ákveðin út frá þeim reglum sem gilda um kostnaðartengt leiguverð. Þannig hefur kostnaðartengt leigustýringáhrif einnig áhrif á leigu slíkra íbúða. Þetta er tæknilega flókið.

„Unregulated“ sveitarfélög skiptast í tvo flokka. Annars vegar er leiga þá ákveðin á grundvelli reglna um verðmæti húsnæðisins (e. value of the premises) og hins vegar er heimilt að semja um að leiga hækki í samræmi við nettó vísitölu smásöluverðs (net retail price index). Slíkri hækkun verður komið á með skriflegri tilkynningu frá leigusala til leigjanda en kemur þó aðeins til greina fari leigufjárhæðin eftir hækkunina ekki umfram ákveðin mörk samkvæmt lögumum.

Heimilt er að hækka leigu í „regulated“ sveitarfélögum í samræmi við reglur þess efnis að leiga fari ekki umfram það sem nauðsynlegt er til að standa straum af rekstrarkostnaði húsnæðisins. Einnig er heimilt að hækka leigu vegna nauðsynlegs viðhalds. Unnt er að hækka leigu flestra annarra leigusamninga þegar verðmæti hins leigða (e. value of the tenancy) er verulega umfram gildandi leigufjárhæð sem og þegar umbætur hafa verið gerðar á húsnæðinu (sem ekki teljast til viðhalds því viðhaldskostnaður er innifalinn í leigunni). Við mat á því hvað teljist til umbóta (d. *forbedringsarbejder*) sem leitt geti til hækkunar leigu er tekið tillit til þess hvort umbæturnar hafi leitt til aukinna notkunarmöguleika og þar með aukins virðis (d. *brugsværdi*) hins leigða.

Tafla frá 2012 – til upplýsingar þótt hún virðist ekki að fullu í samræmi við gildandi rétt

Tegund húsnæðis	Löggjöf sem gildir og eftirlitsaðili	Tegund leigustýringar	Ákvörðun leigu í upphafi	Hækkun leigu á samningstíma
<p>Íbúðir byggðar fyrir 1992 á almennum leigumarkaði (nema Housing regulation law gildi í viðkomandi sveitarfélagi)</p>	<p>Lejeloven (Rent Act) Leigunefnd og leigudómstólar</p>	<p>Verðmæti leiguíbúðar eða leigu (e. value of the rented dwelling or value of the tenancy)</p>	<p>Ekki markaðsleiga þótt nafnið bendi til þess. Byggt á dæmigerðri leigu fyrir sambærilegar íbúðir á viðkomandi svæði þegar litið er til aðstæðna, tegundar, stærðar, ástands, útbúnaðs og viðhalds.</p>	<p>Reglulegar hækkunir skulu tilgreindar í leigusamningi (svokallaðar tröppuhækkunir* – rent steps). Ef leiga er verulega lægri (10-15%) en „andvirði leiguíbúðarinnar“ (e. value) þá er leigusala heimilt að krefjast hækkunar að því marki. Slík hækkun er þó ekki heimil fyrr en í fyrsta lagi 2 árum eftir að samningur var gerður eða leiga síðast hækkuð. Heimilt er að hækka leigu þegar skattar hækka.</p>
<p>6 eða fleiri íbúðir (í eigu sama leigusala) byggðar fyrir 1992. Byggingar sem eru í útleigu í heild sinni (í bæjarfélögum með fleiri en 20.000 íbúa nema bæjarfélagið hafi ákveðið að beita reglunni ekki). Minni bæjarfélög geta ákveðið að beita reglunni. Það fyrirkomulag sem hér um ræðir gildir í um sex sinnum fleiri sveitarfélögum (communes) en ofangreint fyrirkomulag, þar á meðal í stærstu sveitarfélögum – samanlagt ná þau yfir</p>	<p>Boligreguleringsloven (Housing Regulation Law) Leigunefnd og leigudómstólar</p>	<p>Leiga endurspeglar kostnað leigusala (e. cost-based rents)</p>	<p>Leigufjárhæð háð samningsfrelsi (freely-agreed) en byggist á rekstrarkostnaði leigusala og föstum upphæðum vegna ávöxtunarkröfu (mismunandi formúlur eftir aldri íbúðar). Leiga og samningsskilmálar mega ekki verið meira íþyngjandi en hjá öðrum leigjendum í sömu byggingu. Útreikningur fjárhæðar vegna ávöxtunarkröfu fyrir byggingar</p>	<p>Reglulegar hækkunir skulu tilgreindar í leigusamningi. <i>Leigusamningar gerðir fyrir 1. júlí 1996:</i> Leiga og samningsskilmálar mega ekki vera meira íþyngjandi en hjá öðrum leigjendum í sömu byggingu. <i>Leigusamningar gerðir eftir 1. júlí 1996:</i> Tröppuhækkunir* eingöngu heimil ef upphafleg leigufjárhæð var lægri en heimiluð</p>

um 87% húsnæðis. Um 92% allra „PRS“ íbúða eru í sveitarfélögum sem beita reglunni um að leiga endurspeglar kostnað leigusala (e. cost-based rents).			byggðar eftir 1964 getur stundum leitt til þess að leiga sem endurspeglar kostnað sé hærri en markaðsleiga.	kostnaðartengd leigufjárhæð
Minni byggingar (Smáhuse) Í unregulated sveitarfélögum gilda Lejeloven en Boligreguleringsloven gildir einnig þegar um regulated sveitarfélög er að ræða og 1-6 íbúðir eru í byggingunni. Í framkvæmd ræðst leiga þó af Boligreguleringsloven	Lejeloven (Rent Act) og Boligreguleringsloven (Housing Regulation Law) Leigunefnd og leigudómstólar	Smáhús	Leiga byggist á “verðmæti leiguíbúðarinnar” en miðast við íbúðir með kostnaðartengdri leigu.	Sama og hér að ofan
Endurnýjaðar íbúðir – Íbúðir sem áður fóru eftir reglunni um kostnað leigusala en hafa síðar verið endurnýjaðar verulega (viðmið er heildarfjárhæð endurbóta eða kostnaður endurbóta á hvern fermeter – fjárhæðir uppfærðar árlega)	Grein 5.2 í Boligreguleringsloven (Housing Regulation Law)	Endurnýjaðar íbúðir	Samningsfrelsi ríkir en getur ekki farið verulega umfram „andvirði leiguíbúðarinnar“ (e. the value of the rented dwelling)	
Íbúðir byggðar 1991 eða síðar		Nýbyggingar	Samningsfrelsi ríkir (ekki leigustýring) en leiga má þó ekki verða „bersýnilega ósanngjörn“	Reglubundnar hækkanir skulu tilgreindar í samningi eða leiga hækkar til samræmis við vísitölu smásöluverðs (RPI – retail price index)
Nýjar þakíbúðir, byggðar ofan á byggingar sem háðar eru leigustýringu		Þakíbúðir	Samningsfrelsi ríkir (ekki leigustýring) en leiga má þó ekki	

			verða „bersýnilega ósanngjörn“	
--	--	--	--------------------------------	--

**Tröppuhækkunir*: Gilda hafi samningurinn verið gerður fyrir 1. júlí 2015 en eru ólögmetar í samningum sem gerðir hafa verið eftir þann tíma – í þeim tilvikum hækkar leiga í samræmi við vísitölu neysluverðs (e. consumer price index).

Lengd leigusamninga og uppsögn þeirra

Í Danmörku eru ótímabundnir samningar algengari en tímabundnir. Tímabundnir leigusamningar eru ekki háðir skilyrðum um lágmarks- eða hámarkstímalengd en þeim fylgja almennt lakari réttindi en ótímabundnum samningum.

Eingöngu er heimilt að gera tímabundna samninga þegar aðstæður leigusala réttlæta að slíkur samningur sé gerður. Slíkar aðstæður eru ekki tilgreindar nánar í lögnum en sem dæmi mætti taka þegar leigusali hyggst starfa erlendis eða annars staðar í landinu í tiltekinn tíma. Einnig hefur verið litið svo á að efnahagsaðstæður í framhaldi af efnahagskreppu geti réttlætt slíkan samning, hafi leigusalanum þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir ekki tekist að selja húsnæðið og taki því ákvörðun um útleigu þess. Er honum þá heimilt að gera tímabundinn leigusamning um húsnæðið þar til mögulegt kann að vera að selja húsnæðið.

Heimilt er að framlengja tímabundinn samning réttlæti aðstæður leigusala slíka framlengingu á þeim tíma sem framlenging er gerð. Þannig er almennt ekki heimilt að kveða á um sjálfvirkar framlengingar í samningi.

Leigudómstóllinn getur vikið til hliðar samningsákvæðum um að samningurinn sé tímabundinn ef skilyrðunum er ekki fullnægt.

Hvorugum samningsaðila er heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi á samningstíma nema samið sé um annað og skal slíkt samkomulag þá koma fram í samningnum. Gilda þá ákvæði húsaleigulaga um uppsögn samningsins.

Mögulegt er að gera samninga til lífstíðar og falla þeir þá almennt ekki úr gildi nema við andlát leigjanda nema samið hafi verið um annað. Leigjandi getur skráð leigusamninginn opinberlega til að tryggja slíkan rétt gagnvart þriðja aðila, svo sem nýjum eigendum húsnæðisins og kröfuhöfum leigusala.

Heimildir leigusala til að segja upp ótímabundnum leigusamningi eru mjög takmarkaðar. Leigusala er eingöngu heimilt að segja upp leigusamningi í þeim tilvikum sem tilgreind eru í húsaleigulögnum. Algennt er að mál um lögmeti uppsagnar fari fyrir leigudómstólinn

Einkum er heimilt að segja upp ótímabundnum samningi í eftirfarandi tilvikum:

- vangreidd húsaleiga
- verulegar umbætur á húsnæðinu
- húsnæðið verði rífið
- leigusali hyggst nýta íbúðina *sjálfur* – en ekki t.d. uppkomin börn hans (og gildir þá 12 mánaða uppsagnarfrestur)

Ekki er heimilt að segja upp samningi vegna fyrirhugaðrar sölu íbúðarinnar.

Uppsagnarfrestur vegna íbúðar er þrjú mánuðir af hálfu leigjanda nema samið hafi verið um annað.

Uppsagnarfrestur vegna íbúðar er almennt 3 mánuðir af hálfu leigusala (þó 1 mánuður í tilteknum tilvikum þegar um tvíþýli er að ræða og leigusali býr í annarri íbúðinni²) en 12 mánuðir hyggist leigusalinn sjálfur nýta íbúðina. Er þá sjálfstætt skilyrði að uppsögnin sé sanngjörn í garð beggja

² https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/DenmarkReport_09052014.pdf, bls. 107.

samningsaðila og er þá t.a.m. litið til möguleika leigjanda á að finna annað fullnægjandi leiguhúsnæði, aldurs og heilsu o.s.frv. Gildir það enda þótt leigusali hafi eignast húsnæðið fyrir erfðir eða keypt það, þ. á m. á uppboði.

Tímabundinn leigusamningur breytist í ótímabundinn samning ef leigjandinn býr áfram í húsnæðinu í meira en mánuð eftir umsamin lok samningsins með samþykki leigusalans.

Unnt er að rifta samningi þegar í stað vegna verulegra vanefnda.

FINNLAND³

Ákvörðun leigu við samningsgerð

Leigustýring er ekki lengur fyrir hendi í Finnlandi. Leigustýring tíðkaðist á almennum leigumarkaði frá 1967 en upp úr 1990 var hún smám saman afnumin.

Þótt samningsfrelsi gildi um ákvörðun leigufjárhæðar við samningsgerð er áskilið að leigan sé sanngjörn. Þannig geta dómstólar almennt lækkað leigufjárhæðina ef hún er talin ósanngjörn í garð leigjanda þar sem leigufjárhæðin fer fram úr markaðsleigu sambærilegra íbúða á viðkomandi svæði. Leggja þarf fram gögn um sanngjarna markaðsleigu.

Hækkun leigu á samningstíma

Heimilt er að semja um hækkun leigu en komi fram í leigusamningi að leigusali geti á leigutíma einhliða ákveðið hækkun leigu er slíkt ákvæði ógilt komi ekki jafnframt fram á hvaða grundvelli leigan hækki. Þannig er leigusala óheimilt að taka einhliða ákvörðun um hækkun leigu nema grundvöllur leiguhækkunar sé tilgreindur í samningi (t.d. vísitölutenging, prósentuhækkun eða tiltekin fjárhæð). Áður en til leiguhækkunar kemur er leigusala skylt að senda leigjanda tilkynningu þar um og hvenær hækkunin taki gildi.

Óheimilt er að kveða á um vísitölutengda hækkun leigu í *tímabundnum* samningum sem gerðir eru til skemmri tíma en þriggja ára.

Ekki eru takmarkanir á tíðni leiguhækkana á tilteknu tímabili.

Samkvæmt leiðbeiningum (guideline *Fair Rental Practices*) er lagt til að viðræður um hækkun leigu hefjist eigi síðar en 6 mánuðum fyrir fyrirhugaða hækkun og að hækkunin sé sanngjörn (e. reasonable). Segir þar jafnframt að hækkun skuli ekki vera umfram 15% á ári nema umfangsmiklar umbætur séu gerðar til að bæta húsnæðið og leigugildi (e. rental value) íbúðarinnar.

Bæði leigusali og leigjandi geta óskað eftir því að dómstóll meti hvort fjárhæð leigu sé sanngjörn (s. *skälig*).

Lengd leigusamnings og uppsögn

Í Finnlandi er bæði gert ráð fyrir tímabundnum og ótímabundnum leigusamningum en ótímabundnir samningar eru algengari en tímabundnir.

Sérstakur áskilnaður gildir um tímabundna samninga – þeir þurfa að vera skriflegir nema um orlofshús sé að ræða. Ekki er mælt fyrir um lágmarks- eða hámarkstímalengd tímabundinna samninga. Hafi ekki verið gerður skriflegur samningur er litið svo á að um ótímabundinn samning sé að ræða.

Við uppsögn *ótímabundins* leigusamnings ber leigusala að veita leigjanda skriflega tilkynningu um uppsögn þar sem fram kemur grundvöllur uppsagnar. Ekki er skilgreint í lögum hvaða aðstæður geti

³ https://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/FinlandBrochure_09052014.pdf

réttlætt uppsögn *ótímabundins leigusamnings* og koma því til greina allar aðstæður sem ekki eru andstæðar „góðum leiguvenjum“.

- Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er einn mánuður, óháð hve lengi hann hefur haft húsnæðið til leigu, og er óheimilt að semja um lengri uppsagnarfrest.
- Uppsagnarfrestur af hálfu leigusala er 6 mánuðir hafi leiga varað lengur en eitt ár óslitið, annars 3 mánuðir.

Tímabundnum samningum verður almennt ekki sagt upp af hálfu leigusala á samningstíma (leigjandi hefur aðeins rýmri heimildir til uppsagnar) en dómstólar geta þó heimilað leigusala að segja upp slíkum samningi í eftirfarandi tilvikum (leigjandi getur þá átt rétt á skaðabótum):

- leigusali sjálfur eða fjölskyldumeðlimur hans þarf að nýta íbúðina af ástæðum sem honum mátti ekki vera kunnugt um þegar samningurinn var gerður.
- ef það væri af sambærilegri ástæðu bersýnilega ósanngjarnt í garð leigusala að leigusamningur gildi til loka samningstíma.

NOREGUR⁴

Ákvörðun leigu við samningsgerð

Hámark var sett á leigu í seinni heimsstyrjöldinni (þak sett á leigufjárhæð í ýmsum borgum). Síðustu leifarnar af leiguþakinu í Noregi voru afnumdar 2010.

Samningsfrelsi ríkir um ákvörðun leigu við samningsgerð að öðru leyti en að almennt ákvæði er að finna um að leiga skuli vera sanngjörn. Í því sambandi er litið til leigufjárhæðar sambærilegs húsnæðis.⁵

Hækkun leigu á samningstíma

Ákveðnar takmarkanir gilda um hækkun leigu á samningstíma þegar um leigu íbúðarhúsnæðis er að ræða.

Heimilt er að semja um árlega hækkun eða lækkun leigu til samræmis við breytingar á vísitölu smásöluverðs (e. retail price index). Gilda þá eftirfarandi skilyrði:

- a. breytingin má ekki vera umfram breytingu á vísitölu síðan leigufjárhæð var síðast ákveðin.
- b. breytingin getur fyrst tekið gildi að einu ári liðnu frá því að leigufjárhæð var síðast ákveðin.
- c. gera verður hinum aðila leigusamningsins grein fyrir breytingu leigufjárhæðar með a.m.k. eins mánaðar fyrirvara áður en hún tekur gildi.⁶

Að öðru leyti er eingöngu heimilt að endurskoða leigufjárhæðina á þriggja ára fresti upp að því marki sem almennt tíðkast varðandi sambærilegar eignir á sambærilegu svæði. Sú regla hefur þó takmarkað gildi þar sem flestir leigusamningar eru tímabundnir til skemmri tíma en þriggja ára og er þá samið að nýju um leigufjárhæð.

⁴ https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/NorwayReport_20062014.pdf
<https://www.regjeringen.no/en/dokumenter/the-tenancy-act/id270390/>

⁵ § 4-1.

Det alminnelige leieprisvern

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

⁶§ 4-2.

Indeksregulering

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

Eitt af þeim álitaeftum sem unnt er að bera undir kærufnd húsaleigumála í Noregi (n. *husleietvistutvalget*) er fjárhæð leigu.

Lengd leigusamnings og uppsögn

Bæði er gert ráð fyrir tímabundnum og ótímabundnum leigusamningum í Noregi en tímabundnir samningar eru algengari en ótímabundnir.

Áskilnaður er um þriggja ára lágmarkslengd samnings þegar um íbúðarhúsnæði er að ræða (ákveðnar undantekningarheimildir eru frá þessari reglu). Algengast er í Noregi að gerður sé tímabundinn samningur til þriggja ára til að komast hjá ívilnandi reglum gagnvart leigjanda varðandi uppsögn leigusamnings.

Uppsagnarfrestur ótímabundinna leigusamninga af hálfu leigjanda er almennt þrjú mánuðir en heimilt er að semja um lengri eða skemmri uppsagnarfrest.

Heimilt er að semja um að segja megi upp tímabundnum leigusamningum.

Leigusala er heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi en eingöngu þegar aðstæður réttlæta (ekki tæmandi taldar í löggjöfni) og gildir þá þriggja mánaða uppsagnarfrestur af hans hálfu:

- leigusali eða fjölskyldumeðlimur hans hyggst flytja í íbúðina
- til stendur að rífa húsnæðið eða fara í svo umfangsmiklar umbætur á því að rýma verði íbúðina
- vegna vanefnda leigjanda
- þegar aðrar málefnalegar ástæður réttlæta uppsögn.

Þótt aðstæður sem heimilað geta uppsögn séu ekki tæmandi taldar í löggjöfni er rétt að hafa í huga að leigjandi getur, innan mánaðar frá uppsögn, mótmælt uppsögninni. Hyggist leigusali halda uppsögninni til streitu ber honum að fara með mál fyrir leigunefnd eða leigudómstól innan mánaðar. Leigunefnd eða dómstóli er heimilt að víkja uppsögn til hliðar teljist hún hafa ósanngjörn áhrif að framkvæmdu mati á hagsmunum beggja samningsaðila. Þetta tekur þó ekki til uppsagna vegna verulegra vanefnda leigjanda á samningsskuldbindingum en í slíkum tilvikum gilda vitaskuld jafnframt riftunarheimildir (og er þá ekki uppsagnarfrestur).

Þótt dómstóll geti víkið til hliðar uppsögn leigusala á leigusamningi hafi uppsögnin ósanngjörn áhrif hefur sú regla takmarkað gildi þar sem flestir samningar í Noregi eru tímabundnir. Tímabundnum samningi lýkur á umsömdum degi (nema samið hafi verið sérstaklega um að heimild til uppsagnar á samningstíma).

Tímabundnir leigusamningar og samningar sem unnt er að segja upp njóta almennt verndar gegn nýjum eigendum húsnæðisins en ótímabundna samninga þarf almennt að skrá til að þeir haldi gildi sínu gagnvart þriðja aðila.

SVÍPJÓÐ⁷

Ákvörðun leigu við samningsgerð

Svíþjóð sker sig úr að því leyti að það er eina ríkið þar sem leigustýring nær til nánast alls leigumarkaðarins. Þar falla nánast allar leiguíbúðir undir sömu reglum um leigustýringu. Undanþegnar þeim reglum eru nýbyggingar en samningsfrelsi ríkir um ákvörðun leigufjárhæðar vegna nýbygginga.

⁷ https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_18052015.pdf
http://findresearcher.sdu.dk/portal/files/120168625/Rent_control_and_other_aspects_of_tenancy_law_in_Sweden_Denmark_and_Finland.pdf

Gildir því eftirfarandi umfjöllun ekki um leigu íbúða í nýbyggingum fyrr en 15 árum eftir að húsnæðið var fyrst tekið að leigu.

Leigufjárhæð við samningsgerð og hækkun leigu á samningstíma er ekki stýrt með löggjöf eða stjórnvaldsfyrirmælum heldur ræðst hún af *árlegum samningum* (eins konar kjarasamningum) á milli heildarsamtaka aðila á leigumarkaði, þ.e. sænsku leigjendasamtakanna (e. Swedish Tenants Union), húsnæðisfélags sveitarfélaganna og fulltrúum leigusala á almennum markaði, sem ákvarða *viðmiðunarleigu*.

Ákvörðun sanngjarnrar leigufjárhæðar fer eftir ákveðnu kerfi sem endurspeglar notagildi íbúða (s. *bruksvärdessystem*). Samkvæmt 55. gr. sænsku húsaleigulaganna verður leigufjárhæð talin ósanngjörn sé hún umtalsvert hærri en leigufjárhæð íbúða með sambærilegt notagildi. Það fer eftir aðstæðum hverju sinni hvort leiga verði talin umtalsvert í skilningi ákvæðisins en almennt er miðað við 2-5% í því sambandi.

Leigusali sem er aðili að samkomulagi heildarsamtaka aðila á leigumarkaði er bundinn af samkomulaginu og getur því ekki ákveðið leigufjárhæð umfram það sem samkomulagið heimilar. Brjóti hann gegn samkomulaginu þá er slíkt samningsákvæði um leigufjárhæð ógilt og ber honum þá að endurgreiða leigusala ofgreidda leigu.

Að því er varðar aðra leigusala þá gildir sú regla að hafi verið samið um of háa leigufjárhæð skuli leigjandi fara fram á það við leigusala að henni sé breytt. Náist ekki samkomulag þar um á milli aðila getur leigjandi leitað til leigunefndar (*Hysesnämnden*) sem úrskurðar um lögmati leigufjárhæðar. Við ákvörðun leigufjárhæðar lítur leigunefndin til leigufjárhæðar sambærilegra íbúða samkvæmt fyrrgreindu samkomulagi heildarsamtaka aðila á leigumarkaði. Er þá fyrsta skrefið að finna íbúðir sem falla undir umrætt samkomulag með eins sambærilegt notagildi og viðkomandi íbúð og unnt er. Í framhaldi af því er leigufjárhæðin miðuð við hæstu leigufjárhæð slíkra sambærilegra íbúða sem falla undir samninginn. Það er hlutverk leigjanda að leggja fram slík samanburðargögn en geti leigjandi ekki lagt fram gögn um leigufjárhæð sambærilegrar íbúðar sem ákveðin hafi verið á grundvelli umrædds samkomulags þá metur leigunefndin sjálfstætt hver leigufjárhæð slíkrar íbúðar myndi vera út frá upplýsingum nefndarinnar um leigu á viðkomandi svæði. Aftur á móti er nánast ógerningur að véfengja þá leigufjárhæð sem ákvörðuð hefur verið í samkomulagi heildarsamtaka aðila á leigumarkaði. Hafi þau til að mynda komist að niðurstöðu um að staðsetning hafi mikil áhrif á leigufjárhæð í tiltekinni borg en lítil áhrif í annari er litið svo á að báðar niðurstöður séu sanngjarnar þar sem þær séu tilkomnar með samkomulagi fyrrgreindra aðila.

Ekki er tilgreint í lögum til hvaða þátta skuli litið við ákvörðun leigu í samkomulagi heildarsamtaka aðila á leigumarkaði. Í hvítbók stjórnvalda sem gefin var út 2008 var lagt til að lögfest yrði í húsaleigulögum að þar skildi tekið mið af stærð íbúðar, skipulagi, gæðum (e. standard), staðsetningu og öðrum slíkum þáttum. Jafnframt var lagt til að litið skildi til lengdar biðlista eða samanburðar við verð eignaríbúða sem viðmið til að unnt yrði að leggja hlutlægt mat á umrædda þætti. Aftur á móti var sú leið ekki farin við endurskoðun sænsku húsaleigulaganna 2011. Þannig voru umrædd atriði hvorki lögfest né vísað til markaðsverðs íbúða í löggjöfinni. Þar af leiðandi hefur enn ekki verið tilgreint sérstaklega í Svíþjóð hvaða atriði skuli ráða leigufjárhæð og hafa dómstólar þar í landi litið svo á að löggjafinn hafi veitt heildarsamtökum aðila á leigumarkaði nánast óskorað frelsi til að leggja línurnar á leigumarkaði í samkomulagi sín á milli. Slík samkomulög geta verið gerð til langs tíma eða jafnvel verið ótímabundinn.

Þegar um framleigu er að ræða er almennt ekki heimilt að leigufjárhæð sé hærri en leigufjárhæð upphaflega samningsins (við leigjandann sem síðan framleigir til annars leigjanda). Þó má leigufjárhæðin vera 10-15% hærri ef íbúðin er útbúin húsgögnum. Jafnframt er heimilt að bæta við kostnaði vegna internets, rafmagns, sjónvarpsáskrifta o.s.frv.

Hækkun leigu á samningstíma.

Leiga skal vera ákveðin í leigusamningi⁸ og vilji leigusali hækka leiguna ber honum að senda leigjanda skriflega ósk þar um. Fallist leigjandi ekki á hækkunina getur leigusali óskað eftir að *hyresnämnden* úrskurði um fjárhæð leigunnar.⁹ *Ekki er heimilt að kveða á um reglubundna hækkun leigufjárhæðar í samningi um íbúðarhúsnæði, svo sem um tiltekna prósentuhækkun eða hækkun í samræmi við vísitölu.*

Í samkomulagi heildarsamtaka aðila á leigumarkaði er unnt að kveða á um hækkunir leigu og þá með hvaða hætti hækkun skuli vera. Hafi það ekki verið gert getur leigusali sem bundinn er af slíku samkomulagi leitað til leigjendasamtakanna og samið um hækkun leigu en komist aðilar samkomulagsins ekki að samkomulagi leita þeir til leigunefndarinnar sem úrskurðar þá þar um.

Taki samkomulag heildarsamtaka aðila á leigumarkaði ekki til leigutaka (þ.e. leigusali er ekki aðili að samkomulagi) þarf því hann að fara fyrir leigunefndina í hvert skipti sem leigjandi fellst ekki á (árlega) leiguhækkun. Þannig hvetur fyrirkomulagið í Svíþjóð leigusala til að eiga aðild að samkomulagi heildarsamtaka aðila á leigumarkaði.

Sex mánuðir verða að hafa líðið frá síðustu leiguhækkun.

Sé um að ræða framleigu eða leigu búsetuíbúðar er heimilt að ákveða í leigusamningi að fjárhæð leigu taki mið af þeirri leigufjárhæð eða búsetugjaldi sem leigusali greiðir.¹⁰

Lengd leigusamnings og uppsögn

Heimilt er að gera bæði tímabundna og ótímabundna leigusamninga.

Leigjanda er ávallt heimilt að segja upp leigusamningi, hvort sem hann er tímabundinn eða ótímabundinn. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er almennt 3 mánuðir nema samið hafi verið um annað en í slíkum tilvikum getur leigjandi valið við hvorn uppsagnarfrestinn hann vilji styðjast. Hafi t.d. verið samið um lengri uppsagnarfrest en 3 mánuði yrði leigjandi ekki bundinn af slíkum uppsagnarfresti, ólíkt leigusala.

Réttur leigusala til uppsagnar er mjög takmarkaður. Leigusala er eingöngu heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi við þær aðstæður sem tilgreindar eru í 42. og 46. gr. húsaleigulaganna. Uppsögn er þá háð því að hún hafi farið fram skriflega og hlotið staðfestingu leigunefndar (ef um uppsögn á grundvelli 46. gr. er að ræða) eða dómstóla (ef um uppsögn á grundvelli 42. gr. er að ræða). Uppsagnarfrestur leigusala er 3 mánuðir.

Um tímabundna samninga gildir sú regla að ef samningurinn hefur varað í lengri tíma en 9 mánuði sleitulaust þá rennur samningurinn ekki út af sjálfu sér heldur verður að segja samningnum upp sérstaklega. Fari leigusali ekki fram á slit samningsins innan mánaðar frá umsömdum lokum tímabundins samningsins og vísar málinu í kjölfarið til leigunefndarinnar innan mánaðar þaðan í frá, þá framlengist samningurinn *ótímabundið*. Þannig gildir sú regla að líði mánuður frá umsömdum lokum tímabundins samnings en leigjandi býr áfram í húsnæðinu með vitneskju og samþykki leigusala (þ.e. leigusali hefur ekki farið fram á að leigjandi rými íbúðina) þá breytist samningurinn í ótímabundinn samning.

⁸ 19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse.

⁹ 54 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

¹⁰ I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren innehar med bostadsrätt får det trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Hafi uppsögn komið fram af hálfu leigusala meira en mánuði fyrir lok tímabundins leigusamnings er unnt að vísa málinu til leigunefndarinnar fram að umsömdum lokum leigusamningsins. Enda þótt leigusali hafi sagt upp tímabundnum samningi innan þess frests sem hann hefur til þess verður einhver þeirra ástæðna sem tilgreindar eru í 46. gr. húsaleigulaganna að eiga við í málinu – ef ekki, þá á leigjandinn rétt á framlengingu samnings. Hafi samningur varað í lengri tíma en 9 mánuði er því ekki unnt að slíta leigusamningnum á þeim grundvelli einum að tímalengd hans hafi verið náð heldur nýtur leigjandinn sömu verndar til áframhaldandi leigu og leigjendur sem hafa ótímabundna samninga.

Vilji leigusali tryggja að leigjandi geti ekki framlengt samning verður hann að láta leigjanda skrifa undir yfirlýsingu um að hann afsali sér þeim rétti og þarf yfirlýsingin almennt að hljóta staðfestingu frá leigunefndinni (en þó ekki í ákveðnum tilvikum).

Þýskaland¹¹

Ákvörðun leigu við samningsgerð

Hafi viðkomandi sambandsríki innleitt löggjöf frá 2015 þess efnis, gildir sú regla á almennum leigumarkaði að þegar nýr leigusamningur um íbúðarhúsnæði er gerður geti leigufjárhæð að hámarki verið 10% hærri en leigufjárhæð sambærilegs húsnæðis á sama svæði (sk. leiguverðsbremsa, þ. *Mietpreisbremse*). Þannig er komið í veg fyrir að leigusalar geti hækkað leigu verulega með því að gera nýjan leigusamning. 11 af 16 sambandsríkjum Þýskalands beita reglunni.

Leigubremsan nær hvorki til nýs húsnæðis (byggt eftir 1. október 2014) né húsnæðis sem hefur verið gert upp í heild sinni.

Ýmsar undantekningarheimildir gilda frá framangreindri reglu, t.d. gildir hún ekki ef fyrri leigjandi greiddi þegar leigu sem var hærri en 10% yfir viðmiðunarleigu – er honum þá heimilt að fara fram á allt að sömu leigu í næsta leigusamningi. Stendur nú yfir endurskoðun á leigubremsunni en hún hefur verið gagnrýnd fyrir að ná ekki tilætluðum árangri. Meðal annars er til umræðu að leggja þá skyldu á leigusala að upplýsa leigjanda áður en samningur er gerður hyggist hann þá eða síðar byggja á heimild til að víkja frá reglunni. Þá er gert ráð fyrir að leigusali þurfi að upplýsa um leigufjárhæð samkvæmt síðasta leigusamningi.

Hækkun leigu á samningstíma

Ákvæði í leigusamningi um hækkun leigu á samningstíma geta verið tvenns konar – annars vegar svokallaðar tröppuhækkunir og hins vegar vísitölutengdar hækkunir. Heimilt er að semja um slíkar hækkunir í bæði tímabundnum og ótímabundnum leigusamningum.

Í tröppuhækkun felst að leigan er fest í mismunandi fjárhæðum á nánar tilgreindum tímabilum. Hver hækkun þarf að vera sett fram í fjárhæð í skriflegum samningi, ekki nægir að hún sé sett fram sem prósentuhækkun eða ákveðin hækkun á fermeter (slík framsetning þykir ógagnsæi og eru ákvæði þess efnis ógild). Leiga verður að haldast óbreytt í ár eftir hverja breytingu. Frekari einhliða hækkunir samkvæmt greinum 558-559b í lögnum eru útilokaðar á því tímabili sem tröppuhækkun nær til. Enn fremur fellur niður réttur leigjanda til uppsagnar samnings í allt að fjögur ár.

Sé hin leiðin farin, þ.e. hækkun til samræmis við vísitölu, fellur réttur leigjanda til uppsagnar samnings aftur á móti ekki niður. Leiga skal haldast óbreytt í að lágmarki 12 mánuði eftir hverja breytingu nema um sé að ræða hækkun leigu vegna endurbóta eða breytinga á rekstrarkostnaði. Aftur á móti er óheimilt að hækka leigu að viðmiðunarleigu á viðkomandi svæði. Breyting leigu til

¹¹ https://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GermanyBrochure_09052014.pdf
https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf
<http://www.loc.gov/law/foreign-news/article/germany-states-implement-federal-rent-control-act/>

samræmis við vísitölu skal tilkynnt skriflega og fjárhæðin eða hækkun leigunnar tilgreind sérstaklega. Breytingin tekur gildi frá og með þarnaestu mánaðamótum eftir að tilkynning berst.

Leiga getur að hámarki hækkað um 20% (sums staðar 15%) á þriggja ára tímabili og þarf leigusali að rökstyðja leiguhækkunina.

Heimilt er að hækka leigu á samningstíma að viðmiðunarleigu á viðkomandi svæði (þ.e. leigufjárhæð sambærilegs húsnæðis á sama svæði) nema þegar samið hefur verið um að leiga hækki í takt við vísitöluhækkun.

Hafi verið gerðar endurbætur á íbúðarhúsnæðinu er leigusala þó heimilt að hækka leigu um allt að 8% af kostnaðinum á ári í allt að fimm ár vegna þeirra.

Sérreglur gilda um hækkun leigu í félagslegu leiguhúsnæði.

Lengd leigusamnings og uppsögn

Leigusamningar geta verið bæði tímabundnir og ótímabundnir.

Sem fyrr greinir er unnt að semja um að réttur leigjanda til uppsagnar leigusamnings falli niður í allt að fjögur ár hafi verið samið um tröppuhækkanir (er leigusala þá sömuleiðis óheimilt að segja upp samningnum á sama tímabili). Almenna reglan er þó sú að leigjandi geti sagt upp leigusamningi með þriggja mánaða fyrirvara og þurfi ekki að réttlæta uppsögn sérstaklega þegar um ótímabundinn leigusamning er að. Heimilt er að semja um að uppsagnarfrestur geti verið enn styttri en 3 mánuðir af hálfu leigjanda. Uppsagnarfrestur lengist ekki í samræmi við hve lengi samningur hefur verið í gildi (ólíkt því sem gildir um uppsagnarfrest leigusala).

Hvað leigusala varðar þá getur hann aðeins sagt upp ótímabundnum leigusamningi á grundvelli gildrar ástæðu (svo sem að hann sjálfur eða fjölskyldumeðlimur vilji flytja í íbúðina) en uppsagnarfrestur er breytilegur eftir því hve lengi samningur hefur varað.

Leigusali getur ekki sagt upp tímabundnum leigusamningi (riftun vegna verulegra vanefnda er þó möguleg).