



**BA-ritgerð
í lögfræði**

**Trúnaðarskyldur samningsaðila samkvæmt
húsaleigulögum nr. 36/1994**

Heiðbjört Sif Arnardóttir

Leiðbeinandi: Sigurður Guðmundsson

Ágúst 2016



HÁSKÓLI ÍSLANDS
FÉLAGSVÍSINDASVIÐ

LAGAÐEILD

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	3
2 Inntak trúnaðarskyldunnar	4
2.1 Hugtakið	4
2.2 Aukaskyldur	5
3 Húsaleigulög nr. 36/1994	6
4 Húsaleigusamningar	8
5 Trúnaðarskyldur samningsaðila húsaleigusamninga	8
5.1 Trúnaðarskyldur leigusala	9
5.1.1 Ástand hins leigða húsnæðis	9
5.1.2 Viðhald leiguhúsnæðis	10
5.1.3 Sala leiguhúsnæðis	11
5.1.4 Lok leigusamnings	12
5.2 Trúnaðarskyldur leigutaka	12
5.2.1 Ástand hins leigða húsnæðis	12
5.2.2 Viðhald leiguhúsnæðis	13
5.2.3 Afnot leiguhúsnæðis	13
5.2.4 Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði	14
5.2.5 Framsal og framleiga	14
5.2.6 Skil leiguhúsnæðis	15
5.3 Réttaráhrif	16
5.3.1 Réttaráhrif brota á trúnaðarskyldum skv. hll	17
5.3.2 Riftunarheimildir leigutaka	17
5.3.3 Riftunarheimildir leigusala	18
6 Niðurstöður	20
Heimildaskrá	22
Dómaskrá	23

1 Inngangur

Í þessari ritgerð verður leitast við að gera grein fyrir þeim trúnaðarskyldum sem aðilar að samningi verða að sýna hver öðrum á meðan samningssamband varir. Þessi skylda verður skoðuð út frá leigusamningum og leitast verður við að varpa ljósi á þessa skyldu beggja aðila er varða samningssamband þeirra.

Leigusamningar geta verið af ýmsum gerðum eins og vegna húsaleigu, skipaleigu, áhaldaleigu og jarðaleigu. Hér mun umfjöllun vera takmörkuð við húsaleigusamninga og þau lög sem um þá varða, það er húsaleigulög nr. 36/1994 (hér eftir skammstöfuð hll.). Einnig verður fjallað um þau réttaráhrif vanefnda á skyldum þessum. Lögð verður sérstök áhersla á riftunarheimildir sem aðilar hafa skv. lögnum ef um vanefnd er að ræða á samningum.

Meginregla samningaréttar er samningsfrelsi. Í reglunni felst frelsi eintaklingsins til að velja sér gagnaðila við samningsgerð, velja efni samnings og frelsi til að ákvarða hvort samningur skuli vera gerður eða ekki.¹ Eins og með flestar meginreglur þá eru undantekningar á samningsfrelsinu. Þessar undantekningar valda því að ekki er hægt að uppfylla regluna. Lögræðisreglur setja t.d. samningsfrelsinu nokkrar skorður.² Ólögráða einstaklingur hefur ekki heimild til að gera samninga, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 76. gr. lögræðislaga nr. 71/1997, og því ríkir ekki samningsfrelsi hjá ólögráða einstaklingi. Trúnaðarskyldur eru, eins og lögræðisreglur, undantekningar frá samningsfrelsinu. Aðilar að samningi verða að sýna viðsemjenda sínum sanngirni og tillitsemi,³ sem eru þættir sem mynda trúnaðarskyldu,⁴ til að hægt sé að efna samninginn.

Uppbygging ritgerðarinnar er með eftirfarandi hætti: Í upphafi er nauðsynlegt að skýra hugtakið trúnaðarskyldur og verður fjallað um hugtakið í kafla 2. Í kafla 3 verður fjallað um þróun hll. og gildissvið þeirra. Í kafla 4 verður fjallað um húsaleigusamninga. Í 5. kafla verður gerð grein fyrir þeim trúnaðarskyldum sem aðilar húsaleigusamninga skulu gæta að ásamt réttaráhrifum sem brot á trúnaðarskyldum geta haft. Að lokum eru niðurstöður dregnar saman í kafla 6.

¹ Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 25-26.

² Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 26.

³ Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 64.

⁴ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 193.

2 Inntak trúnaðarskyldunnar

2.1 Hugtakið

Trúnaðarskylda er víðtækt hugtak sem er samtvinnuð af mörgum þáttum. Þeir þættir sem mynda trúnaðarskyldu verða ekki taldir upp með tæmandi hætti hér en nefna má t.d. upplýsinga- og tilkynningarskyldu, skyldu til að skýra það sem óljóst er, skyldu til að sýna heiðarleika, tillitsemi og eðlilega sanngirni, umönnunarskyldu, þagnarskyldu og bann við háttsemi sem felur í sér samkeppni við viðsemjanda andstætt efni samnings. Það felst í skyldunni að samningsaðilar mega ekki láta eigin hagsmuni ráða athöfnum sínum eða athafnaleysi í samningssambandi heldur verða þeir að taka tillit til hagsmuna viðsemjandans. Trúnaðarskyldan er því skylda til þess að koma fram af heiðarleika gagnvart viðsemjanda sínum og hagnýta sér ekki með óréttmætum hætti aðstöðu sína.⁵ Þar sem trúnaðarskylda er víðtækara hugtak en tillitsskylda þá er heppilegra að nota trúnaðarskyldu hugtakið.

Trúnaðarskyldur eru gagnkvæmar skyldur sem hvíla á báðum samningsaðilum og eiga því ekki að vera íþyngjandi öðrum aðilanum umfram hinn.⁶ Það er meginregla að trúnaðarskyldur séu almennt ríkari í langtímasamningum en þeim samningum sem eru til skamms tíma.⁷ Einnig er vægi skyldanna mest í samningum sem tengsl aðilanna eru mikil eins og t.d. í ráðningarsamningum og leigusamningum.⁸ Trúnaðarskyldur stofnast áður en samningur verður til en fullyrða má að vægi þeirra eykst fram til þess tímamarks að til samnings stofnast og verður mun meiri eftir það.⁹

Trúnaðarskyldur svipa margt til efnis 33. gr. laga um samningagerð, umboð og ógildingu löggerninga nr. 7/1936 (sml.) og einnig til 36. gr. sömu laga. Það var ein af mörgum röksemdum fyrir þeirri breytingu sem gerð var á 36. gr. sml., með lögum nr. 11/1986, að strangari kröfur yrðu gerðar um heiðarleika og sanngirni en þegar sml. voru fyrst sett árið 1936.¹⁰ Regla 36. gr. var þó ekki lögfesting á trúnaðarskyldum því trúnaðarskyldur eru víðtækari en regla 36. gr. sml. Ekki er aðeins byggt á tilvist trúnaðarskyldna við gerð og slit samninga heldur einnig við framkvæmd þeirra og eru trúnaðarskyldur mikilvægar við túlkun samninga.¹¹

⁵ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 193.

⁶ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 194.

⁷ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 194.

⁸ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 194.

⁹ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 194.

¹⁰ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 196.

¹¹ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 196.

2.2 Aukaskyldur

Trúnaðarskyldur flokkast sem aukaskyldur samninga sem þýðir að lagðar eru á herðar aðila skyldur til að inna af hendi til viðbótar við aðalskyldu samningsins. Aukaskyldur eru t.d. loforð í samningi um að veita ákveðna þjónustu varðandi seldan eða leigðan hlut eins og að sjá um viðhald eða uppsetningu. Aðalskylda er hins vegar það efni sem samningurinn gengur fyrst og fremst út á og er þungamiðja samningsins.¹²

Tilgangur aukaskyldunnar er yfirleitt að vernda hagsmuni kröfuhafa og skuldara¹³ eins og koma fram í dómi *Hrd. 2002, bls. 2762 (102/2002)*. Í þeim dómi taldi Hæstiréttur að gera mætti þær kröfur til seljanda vörubifreiðar, sem hafði atvinnu af því að selja vöru- og gámabifreiðar, að hann kannaði rækilega hvort forsendur kaupanda um útbúnað bifreiðarinnar og verð stæðust. Það hafði hann hins vegar ekki gert og vegna þessa leiddu ófullnægjandi upplýsingar af hans hálfu til þess að kaupandi treysti því að kostnaður við að breyta bifreiðinni væri mun minni en raun var á. Hæstiréttur félst á með kaupanda að ósanngjarnt væri að hálfu seljanda að bera samninginn fyrir sig og var samningnum vikið til hliðar með stoð í 36. gr. sml.

Einnig er tilgangur og markmið aukaskyldu að létta skuldara efndir samningsins,¹⁴ sbr. t.d. *Hrd. 2003, bls. 833 (305/2002)*. Þar sem Ó hf. gerði samning við A hf. á kaupum um framdrifs- og skrufubúnað í bát. Var afgreiðslufrestur á búnaðinum tiltekinn í samningi sem 10 vikur frá staðfestri pöntun frá verksmiðjunni. Þegar þessar 10 vikur voru liðnar og engin staðfesting á pöntun frá verksmiðju var gerð vildi Ó hf. rifta kaupunum. En til þess að A hf. gæti gert pöntun til verksmiðjunnar hefði Ó hf. þurft að afhenda A hf. teikningar og aðrar grundvallar tækniupplýsingar um bátinn. Samkvæmt vitnum hafði A hf. ekki fengið slíkar teikningar í hendur og var því afgreiðslufresturinn ekki byrjaður að líða. Hæstiréttur taldi því að Ó hf. hafði brugðist trúnaðarskyldu sinni með því að hafa ekki afhent viðeigandi upplýsingar til A hf. sem leiddi til þess að ekki var heimild til riftunar á kaupunum. Var því A hf. sýknað af kröfum Ó hf.

Aukaskyldur, og þar með trúnaðarskyldur, geta myndast með ýmsum hætti. Í fyrsta lagi geta trúnaðarskyldur átt rót sína að rekja til samninga sem aðilar gera sín á milli,¹⁵ sbr. t.d. *Hrd. 2006, bls. 4454 (99/2006)*. H og L sömdu um kaup þess fyrrnefnda á tölvubúnaði frá L. Samkvæmt samningi hvíldu á L fleiri skyldur en sú að afhenda búnaðinn. L átti m.a. að sjá um uppsetning á tölvubúnaðinum. Eftir mánuð frá uppsetningu á tölvubúnaðinum vildi H rifta

¹² Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efndir kröfu*, bls. 83.

¹³ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efndir kröfu*, bls. 84.

¹⁴ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efndir kröfu*, bls. 84.

¹⁵ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efndir kröfu*, bls. 84.

samningum vegna galla. Þar sem skýringar H voru ónákvæmar um það hvað hafði verið að búnaðinum og vitnisburður starfsmanna H bentu til þess að ýmislegt annað kæmi til greina en að tölvubúnaður L væri lélegur eða gallaður. Vegna þessa taldi Hæstiréttur ekki sannað að um galla væri að ræða og H tókst ekki að sanna að L hafði vanrækt aðrar skyldur sínar samkvæmt samning og því var ekki fallist á riftun.

Í öðru lagi getur verið mælt um trúnaðarskyldu í ákvæðum laga,¹⁶ sbr. VI. kafla hll. um afnot leiguhúsnaðis þar sem margvísileg ákvæði um trúnaðarskyldur leigutaka eru nefndar og verður farið betur í það síðar í ritgerðinni. Í þriðja lagi geta trúnaðarskyldur átt rót sína að rekja til óskráðra réttarreglna,¹⁷ sbr. t.d *Hrd. 2006, bls. 5308 (605/2006)*. G sagði upp starfi sínu hjá OK og hóf störf hjá samkeppnisaðilanum T á meðan að uppsagnarfrestur hans hjá OK var enn að líða. OK krafðist þess að lagt yrði lögbann við því að G tæki við starfinu þar til uppsagnarfrestuinn væri liðinn. Talið var að G hefði verið bundinn við ráðningasamninginn sinn við OK þegar hann hvarf úr starfi og hóf störf hjá T. Með því hefði hann brotið gegn trúnaðarskyldum sínum gagnvart OK og taldi Hæstiréttur að slík skylda myndi gilda almennt í lögskiptum starfsmanns og vinnuveitenda meðan ráðningarsamningur er í gildi þó að það sé ekki kveðið á um þessa reglu sérstaklega.

3 Húsaleigulög nr. 36/1994

Þegar þéttbýlismyndun hófst hér á landi fyrir um einni öld, myndaðist jafnframt ört vaxandi leigumarkaður einkum í stærri kaupstöðum. Árið 1920 voru 63 % íbúða í Reykjavík leiguíbúðir, 62,5% íbúða á Ísafirði og 57 % íbúða á Akureyri. Hlutfall leiguíbúða hélst hátt fram til miðjar 20. aldar en vegna batnandi hagsældar minnkaði þörfin á leiguhúsnaði og fólk átti meiri kost á að kaupa sína eigin íbúð en áður fyrr.¹⁸ Í dag eru um 20% landsmanna í leiguhúsnaði.¹⁹ Í nágrennalöndum okkar, svo sem í Svíþjóð, Þýskalandi, Hollandi og Sviss hefur þessi hagsæld ekki birst í aukinni búsetu fólks í eigin húsnaði heldur hefur hluti íbúa í leiguhúsnaði haldist eins og var á Íslandi fyrir síðari heimstyrjöldina.

Árið 1917 voru samþykkt á Alþingi fyrstu húsaleigulögin og voru þau eingöngu í gildi í Reykjavík. Þessi lög voru svo afnumin 1926 vegna þess að þau þóttu ekki eiga við vegna breyttrar aðstæða í þjóðfélaginu. Frá árunum 1926-1939 voru í gildi svokölluð gengislög, þar sem m.a. var að finna ákvæði um húsaleigu. Það var ekki fyrr en 1943 sem meginlög um

¹⁶ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efnidir kröfu*, bls. 85.

¹⁷ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efnidir kröfu*, bls. 85.

¹⁸ Alþt. 1993, A-deild, bls. 2413.

¹⁹ Vefsíða Neytindasamtakanna, <http://www.ns.is>

húsaleigu voru sett en féllu úr gildi tíu árum síðar nema í Keflavíkarkaupstað. Frá árunum 1953-1979 voru húsaleigulögin eingöngu í gildi í Keflavík því þar var húsaleiga algengari en annars staðar á landinu. Svo var það 1979 sem hin eiginlegu húsaleigulög voru lögfest og hafa verið í gildi síðan þá.²⁰

Húsaleigulögin gilda um samninga sem fjalla um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi og gilda þau eingöngu fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, sbr. 1. og 2. mgr. 1. gr. hll. Afnot gegn endurgjaldi er hugtaksatriði í „leigu“ og að endurgjald komi í staðinn fyrir afnot af hinu leigða. Því myndu ákvæði laganna ekki gilda ef um réttarsamband á borð við lán, þ.e. afnot án endurgjalds, væri að ræða.²¹ Sjaldnast er vafi uppi um það hvort endurgjald komi fyrir afnot en dæmi þess má þó finna, sbr. t.d. *Hrd. 1991, bls. 2087 (132/1989.)* Þar sem héraðsdómur taldi að um lán væri að ræða og því bæri aðili fébótaábyrgð í samræmi við ákvæði Jónsbókar um ábyrgð þess sem hefur hlut að láni. Hæstiréttur taldi hins vegar að leysa bæri úr ágreiningnum með hliðsjón af reglum um leigu þar sem báðir aðilar höfðu látið nokkuð af hendi.

Lögin gilda ekki um samninga hótela, gistihúsa og sambærilegra aðila við gesti sína og einnig er tekið fram að lögin gilda ekki um afnot húsnæðis sem sérstakar reglur gilda um skv. öðrum lögum eins og t.d. orlofshúsum, samkomuhúsum og íþróttasölum.

Samkvæmt meginreglu samningaréttar skiptir ekki máli hvort að samningur hefur orðið til munnlega eða skriflega.²² Hins vegar er kveðið á um nauðsyn þess að samningur um húsaleigu sé skriflegur í hll., sbr. 1. mgr. 4. gr. laganna. Þau réttaráhrif sem verða ef ekki er farið eftir 1. mgr. 4. gr. hll. eru að það stofnast til ótímabundins sammings og öll ákvæði hll. gilda um réttarsambandið, sbr. 1. mgr. 10. gr. sömu laga. Hvað varðar fjárhæð leigunnar þá taka hll. ekki á þeim vanda og engin mörk eru sett á fjárhæð leigunnar. En hins vegar þarf leigusali að sýna fram á að leigutaki hafi samþykkt tiltekna fjárhæð, sbr. 2. mgr. 10. gr. hll. Sönnunaraðferðir vegna upphæðar fjárhæðar leigunnar geta verið margvísilegar t.d. framburður vitna að samskiptum aðila en þó eru kvittanir fyrir leigugreiðslum og bankainlegg á reikning leigusala talin betri sönnun en vitnisburður.²³

Húsaleigusamningur getur einnig stofnast vegna athafna aðila, sbr. *Hrd. 2001, bls. 617 (309/2000)*. Þar sem ágreiningur var uppi um hvort stofnast hefði samningur vegna afnota H af aðstöðu S án hans leyfi. Þar sem gögn, sem lögð voru fram í málinu, sönnuðu afnot H af

²⁰ Alþt. 1993, A-deild, bls. 2414.

²¹ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 49.

²² Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 40.

²³ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 71.

aðstöðu S var fallist á að til leigusamning hefði stofnast þrátt fyrir að engin samningur hafði verið gerður milli aðila.

4 Húsaleigusamningar

Leigusamningum má skipta í margar tegundir og reynir á mismunandi réttarreglur eftir því hvaða tegund samningurinn er. Má nefna í þessu sambandi leigu á húsnæði annars vegar og leigu á bújörð hins vegar þar sem ólíkar réttarreglur gilda. Samningar um leigu á húsnæði, til íbúðar eða atvinnustarfsemi eru sú tegund leigusamninga sem almenningur þekkir best.²⁴

Húsaleigusamningar eru gagnkvæmir samningar sem leggja aðilum gagnkvæmar skyldur á herðar. Framlag hvors aðila um sig er gagngjald fyrir framlag hins og skyldu annars aðila fylgir jafnframt réttur gagnaðilans. Mikil tengsl eru milli aðila sem koma að þessari tegund leigusamninga í þeim skilningi að það varðar leigusala oftast miklu hver leigutakinn er því stundum er einhver gagnkvæm samvinna milli aðila eðlileg og óhjákvæmileg til þess að efndir af beggja hálfu verði áfallalausar.²⁵

Á þessu sviði hefur myndast meginregla sem er að nokkru óskráð og nefnd er „reglan um góð og greið samskipti samningsaðila“ og er í nánú sambandi við almenna og víðtæka reglu um gagnkvæma tillitsemi aðila²⁶ sem er einn af þáttum trúnaðarskyldunnar.²⁷ Er þessi regla notuð við túlkun og framkvæmd allra samninga á þessu sviði og með henni eru settar skyldur á samningsaðila til að sýna hæfilega tillitsemi við samningsefndir.²⁸ Hefur verið horfið frá því almenna áliti, sem var upp á nítjándu öld í tengslum við einstaklingsfrjálshyggju, að samningsaðilar væru sem keppinautar er notfærðu sér rétt sinn og aðstöðu til hins ítrasta. Nú á dögum er horft svo á að samningaðilar séu eins konar tvíeyki sem stefna að sameiginlegu markmiði, þ.e. að efna samning.²⁹

5 Trúnaðarskyldur samningsaðila húsaleigusamninga

Stærstur hluti trúnaðarskyldna í hll. kemur fram í lögnum sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Ef samningur um leigu af fasteign til íbúðar fellur undir gildissvið laganna, sbr. 1. gr., gilda ákvæði hll. um skyldur og réttindi aðila óháð því hvað þeir höfðu ætlað sér. Réttindi

²⁴ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 61.

²⁵ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 69.

²⁶ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 69.

²⁷ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 193.

²⁸ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 70.

²⁹ Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 63-64.

leigutakans eru skv. lögnum lágmarksréttindi. Skyldur leigutakans sem kveðið er á um í lögnum eru þá hámarksskyldur ef svo má að orði komast.³⁰

Trúnaðarskyldur skerpast verulega þegar kominn er á samningur með aðilum og er það breytilegt og háð atvikum með hvaða hætti trúnaðarskyldur hvíla á samningsaðilum.³¹ Í hll. eru ýmis ákvæði, bæði almenn og sérstök, um trúnaðarskyldur aðila að leigusamningi, eins og t.d. ákvæði í IV. kafla um viðhald húsnæðis og VI. kafla um afnot leiguhúsnæðis.³²

5.1 Trúnaðarskyldur leigusala

Eins og kom fram í kafla 2.2. hér að framan þá teljast trúnaðarskyldur vera aukaskylda í samningi aðila um húsaleigu. Aðalskylda leigusala er að afhenda leiguandlagið, þ.e. húsnæðið og halda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi. Ýmsar og fjölbreyttar trúnaðarskyldur koma fram í hll. og verður fjallað um þær helstu hér fyrir neðan. Trúnaðarskyldur leigusala gagnvart leigutaka eru m.a. viðhaldsskylda, upplýsingaskylda og tilkynningarskylda.

5.1.1 Ástand hins leigða húsnæðis

Í III. kafla hll. er fjallað um þær skyldur sem leigusali þarf að uppfylla um ástand leiguhúsnæðis við afhendingu. Í 1. mgr. 14. gr. hll. er fjallað um hvernig ástand hins leigða húsnæðis á að vera þegar það er afhent leigutaka. Þau sjónarmið sem liggja að baki 1. mgr. 14. gr. hll. eru í samræmi við almennar reglur kröfuréttar um galla á greiðslum og vanefndarúrræði í tilefni þeirra. Skiptir hér máli hvort að leigusali vissi eða mátti vita um galla á hinu leigða húsnæði en lét ekki vita. Skiptir einnig máli hvort að leigutaki hafi séð gallann við skoðun eða vanrækt að skoða leiguhúsnæðið án réttmætrar ástæðu. Með því að gera ekki athugasemdir við ástand leiguhúsnæðis er yfirleitt litið þannig á að leigutakinn hafi í verki sætt sig við að ástand eignarinnar sé ábótavant. Leigusala ber að upplýsa um galla og vankanta á húsnæðinu og ef hann gerir það ekki er um brot á trúnaðarskyldu að ræða.³³ Ef að leigutaki gerir leigusala viðvart um ábótavant ástand hins leigða húsnæðis, innan tímamarka sem koma fram í 16. gr. hll., þá þarf leigusali að gera ráðstafanir til að bæta úr annmörkum innan mánaðar frá tilkynningu leigutaka, sbr. 1. mgr. 17. gr. hll.

Einnig hefur leigutaki heimild skv. 1. tölul. 1. mgr. 60. gr. hll. til að rifta leigusamningi ef leigusali bætir ekki úr annmörkun á hinu leigða húsnæði skv. 2. mgr. 17. gr. laganna. Má því segja að trúnaðarskylda leigusala, hvað varðar ástand leiguhúsnæðis, sé rík skylda sem honum ber að sinna skv. hll.

³⁰ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 55.

³¹ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efnir kröfu*, bls. 90.

³² Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 202.

³³ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 89.

5.1.2 Viðhald leiguhúsnæðis

Trúnaðarskyldur leigusala felst m.a. í viðhaldi³⁴ og er fjallað um þá skyldu í IV. kafla hll. Það felst í viðhaldsskyldu leigusala að halda hinu leigða í jafn góðu ástandi og um var samið í leigusamningi, sbr. 19. gr. laganna. Þessi regla er frávikjanleg með samningi aðila, sbr. 22. gr. hll. Í úrskurði *kærunefndar húsamála*³⁵ 24. september 2012 (20/2012), var m.a. uppi ágreiningur um málun á íbúð við lok leigutíma. Taldi leigusali það vera á kostnaði leigutaka að mála íbúð eftir lok leigusamnings en leigutaki taldi málun íbúðar vera á ábyrgð leigusala í skilningi 19. gr. hll. Kærunefndin komst að þeirri niðurstöðu að leigutaka bæri ekki að greiða kostnað við málun þar sem leigutíminn hafði staðið yfir í tæp 4 ár og þess vegna mætti telja það vera hluti af eðlilegu viðhaldi leigusala að halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi með því að mála íbúð með reglulegu millibili, sbr. 4. mgr. 19. gr. hll.

Leigusali skal sinna viðhaldsskyldu sinni hratt og vel svo að sem minnsta röskun verði á högum leigutaka, sbr. 1. mgr. 21. gr. hll. Í dómi *Hrd. 10. mars 2016 (582/2015)* reyndi á 1. mgr. 21. gr. hll. Ágreiningur aðila snerist um hvort leigutaka hefði verið heimilt að skuldajafna 30% af leigugreiðslu sinni vegna ónæðis og óþæginda sem mátti rekja til framkvæmda leigusalans á leiguhúsnæðinu. Niðurstaða Hæstaréttar var sú að leigusali hafði ekki fullnægt skyldu sinni um að sýna leigutaka tillitsemi með því að tilkynna honum um þær fyrirhuguðu framkvæmdir sem höfðu haft óþægindi og óþrifnað í för með sér fyrir leigutaka. Var því leigutaka heimilt að skuldajafna leigugreiðslu til leigusala.

Ef leigutaki verður fyrir afnotamissi af hinu leigða íbúðarhúsnæði ber leigusala að veita honum bætur eða afslátt af leiguverði, sbr. 2. mgr. 21. gr. Leigusali fær tveggja mánaða frest til að koma með úrbætur en ef hann sinnir ekki þessari viðhaldsskyldu þá hefur leigutaki heimild til að láta framkvæma úrbætur á kostnað leigusala, sbr. 2. mgr. 20. gr. laganna. Gróf vanræksla leigusala á viðhaldsskyldum skv. þessum greinum hll. getur leitt til þess að leigutaki geti rift samningnum á grundvelli 4. tölul. 1. mgr. 60. gr. laganna. Á leigusala hvílir hins vegar ekki skylda til að annast sérstakar endurbætur eða laga ástand húsnæðis að auknum kröfum sem kunna að vera settar í lögum eða reglugerðum, heldur hvílir á leigusala að gera ráðstafanir sem bæta upp rýrnun eða skemmdir vegna aldurs eða slits sem falla almennt undir viðhald húsnæðis.³⁶

Aðilar að leigusamningi geta breytt forskrift IV. kafla, sem fjallar um viðhald og kostnað hins leigða, sbr. 22. gr. hll. Þessi grein er undantekning frá meginreglu laganna, um að þau

³⁴ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 81.

³⁵ Hér eftir verður skammstöfunin KH notuð um úrskurði kærunefndar húsamála.

³⁶ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 106-107.

séu ófrávíkjanleg, sbr. 1. mgr. 2. gr. hll. Mikilvægt er að tilgreina með nákvæmum hætti í samningi í hverju frávikin frá reglum í IV. kafla eru fólgin og það er grundvallaratriði að leigugjaldið sé lækkað þar sem að leigutakinn tekur á sig ríkari viðhaldsskyldur en lögin segja til um. Í úrskurði *KH 24. september 2012 (20/2012)*, sem var reifaður hér að framan, kemur fram að ef samið er um að leigutaki taki að sér auknar viðhaldsskyldur, eins og að mála íbúð, beri leigusala að lækka leigugreiðslu á móti, sbr. 22. gr. hll. Það var hinsvegar ekki gert í þessu tiltekna máli og því var niðurstaða KH að leigusali bæri kostnaðinn vegna málunar.

Samkvæmt lögskýringarreglum ber að jafnaði að túlka undantekningar þröngt.³⁷ Þar sem 22. gr. hll. er undantekning frá meginreglunni er ljóst að allur vafi, um það hvort leigutaki hafi samið um að taka að sér auknar viðhaldsskyldur sem ekki hvíla á honum skv. lögnum, yrði túlkaður leigusala í óhag.³⁸

5.1.3 Sala leiguhúsnæðis

Í IX. kafla hll. er m.a. fjallað um sölu leiguhúsnæðis. Rauði þráðurinn í kaflanum eru hinar óskráðu meginreglur og sjónarmið sem koma m.a. fram í kröfurétti um að kröfuhafaskipti, eins og sala á leiguhúsnæði, séu ekki settar of þröngar skorður vegna þarfa viðskiptalífsins og hagsmuna leigusala um að koma kröfu sinni í verð.³⁹ Meginreglan er að leigusali þarf ekki að fá samþykki frá leigutaka ef hann ætlar að selja hið leigða húsnæði. Yfirleitt skiptir það ekki máli fyrir leigutaka hverjum hann borgar leigugreiðslu ef þess er gætt að skyldur hans aukist ekki eða breytist við söluna og kemur þessi regla fram í 42. gr. hll.

Þrátt fyrir að leigusali þurfi ekki samþykki leigutaka við sölu á hinu leigða húsnæði hvílir hins vegar skylda á honum að tilkynna leigutaka um söluna og þau atriði varðandi hana sem snerta leigutakann og hagsmuni hans, sbr. 1. mgr. 43. gr. hll. Kom þessi regla fram í *Hérd. Rvk. 13. júní 2008 (E-1231/2008)* þar sem ágreiningur var uppi milli aðila um greiðslu á leigusamningi. A og Á keyptu íbúð að Holtsgötu 1 í júní 2007. Í kaupsamningnum stóð að kaupendur taki við leigusamningnum sem gildi til lok októbers 2007. Seljandi íbúðarinn hafði beðið leigutakann að flytja úr íbúðinni við fyrsta hentugleika og flutti leigutakinn út í ágúst 2007 og hætti að borga leigu. Í málinu kröfðust kaupendur, þ.e. nýju leigusalarnir, þess með vísan til leigusamningsins að stefndi greiði leigu fyrir september og október 2007. Óumdeilt var að leigutaka var ekki send tilkynning um sölu á íbúðinni, sbr. 1. mgr. 43. gr. hll. Því taldi dómurinn rétt að leigusali myndi losna undan skyldu til að borga umsamda húsaleigu þar sem hann flutti út, að ósk fyrrum leigusala, áður en leigusamningur var á enda kominn.

³⁷ Róbert R. Spanó: *Túlkun lagaákvæða*, bls. 301.

³⁸ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 109.

³⁹ Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Kröfuréttur I. Efnidir kröfu*, bls. 16.

5.1.4 Lok leigusamnings

Að leigutíma loknum ber leigusali þá skyldu að taka við hinu leigða húsnæði eða a.m.k. að sjá til þess að leigutaki geti losnað við það með eðlilegum hætti,⁴⁰ sbr. XI. kafla hll. Einnig er að finna í XI. kafla skyldur leigusala til að koma með tilkynningu um uppsögn á ótímabundnum leigusamningi. Hins vegar hvílir ekki tilkynningarskylda á leigusala ef um er að ræða tímabundinn leigusamning, sbr. 1. mgr. 58. gr. hll.

Ljóst er að ríkar trúnaðarskyldur hvíla á leigusala og er mikilvægt að þeim sé framfylgt svo ekki komi til þess að leigutaki geti nýtt sér ákvæði sem koma fram í 60. gr. hll. Í þeirri lagagrein eru heimildir til að rifta leigusamningi ef trúnaðarskyldur leigusala eru ekki uppfylltar og þar með þurfi leigutakinn ekki að borga hina umsömdu leigu. Um riftunarheimildir verður fjallað nánar síðar í ritgerðinni.

5.2 Trúnaðarskyldur leigutaka

Hvað varðar aðalskyldu leigutaka í samnings sambandi um leigu á húsnæði þá er hún að borga fyrir hið leigða. Ýmsar aukaskyldur koma fram í hll. hvað varðar leigutaka og birtast þær t.d. í IV. kafla um viðhald leiguhúsnæðis og í VI. kafla um afnot leiguhúsnæðis.

5.2.1 Ástand hins leigða húsnæðis

Í III. kafla hll. er aðallega fjallað um þær trúnaðarskyldur sem hvíla á herðum leigusala en þar er að finna eina grein, þ.e. 16. gr. hll., sem fjallar um trúnaðarskyldur leigutaka. Þar segir að leigutaka beri að tilkynna leigusala eins fljótt og hægt er, eða innan 30 daga frá afhendingu leiguhúsnæðis, að um sé að ræða aðfinnslu á ástandi leiguhúsnæðis sem krefjast úrbóta. Ef hins vegar kemur upp galli síðar en við afhendingu og ekki var sjáanlegur við venjulega athugun skal leigutaki tilkynna leigusala það innan 14 daga, sbr. 2. mgr. 16. gr. Hér má benda t.d. á *Hrd. 14. júní 2007 (658/2006)*. Í þeim dómi var m.a. ágreiningur milli aðila um áhrif athugasemda sem leigutaki gerði um ástands hins leigða við lok leigusamningsins. Leigutaki hafði greitt umsamda leigu athugasemdalaust og fyrst gert athugasemdir um hið leigða húsnæði tæpum tveimur árum eftir að hann fékk umráð húsnæðisins. Taldi Hæstiréttur að líta yrdi svo á að leigutaki teldist hafa unað leiguhúsnæðinu, sbr. 1. mgr. 16. gr. hll., og gæti því ekki haft uppi kröfu á hendur leigusala vegna ofgreiðslu á húsaleigu á þessum grundvelli.

Ef um sérstaklega grófa vanefnd leigusala er að ræða, þannig að leigutaki verð fyrir tjóni á eignum sínum, þá geta almennar reglur skaðabótaréttar átt við. Í þeim tilvikum gæti leigusali

⁴⁰ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 83.

ekki takmarkað ábyrgð sína með vísan til þess að ekki hefði verið tilkynnt nægilega snemma um gallann.⁴¹

5.2.2 Viðhald leiguhúsnæðis

Á leigutaka hvílir skylda til að varðveita hið leigða, þ.e. varðveisluskylda sem þýðir að liðnum leigutímanum á leigutaki að skila hinu leigða óskemmdu nema hvað varðar hefðbundið slit sökum notkunar.⁴² Þessi varðveisluskylda leigutaka er skylda hans gagnvart leigusala og birtist í 1. mgr. 18. gr. hll. Einnig er það á ábyrgð leigutaka að bæta úr tjóni sem hann veldur eða fjölskylda hans á hinu leigða húsnæði eða fylgifyrirlit þess og við mat á hvað telst tjón í skilningi hll. þarf að hafa 63. gr. sömu laga til hliðsjónar. Tjón telst vera sú rýrnun eða spjöll sem verða á hinu leigða húsnæði sem ekki er hægt að rekja til eðlilegrar afleiðingar venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðis.⁴³ Ef leigutaki sinnir ekki þessari trúnaðarskyldu sinni þá getur leigusali látið fara fram viðgerð á kostnað leigutaka. Þá getur leigusali einnig rift samningi ef leigutaki sinnir ekki kröfum um úrbætur sbr. 7. tölul. 1. mgr. 61. gr. hll.

Ákveðin tilkynningarskylda um viðhald hins leigða húsnæðis hvílir á leigutaka og ef hann telur að skylda leigusala, hvað varðar viðhald á hinu leigða húsnæði, sé ábótavant þá þarf hann að tilkynna leigusala það og skora á hann að bæta úr því sbr. 1. mgr. 20. gr. hll. Ef leigutaki sinnir ekki þessari tilkynningarskyldu er litið svo á að hann uni húsnæðinu.

5.2.3 Afnot leiguhúsnæðis

Í VI. kafla, sem fjallar um afnot leiguhúsnæðis, koma fram ákveðnar umgengnisskyldur leigutaka sem flokkast sem trúnaðarskyldur hans. Samkvæmt 27. gr. laganna er leigutaka óheimilt að nota leiguhúsnæðið á annan hátt en um var samið. Ef að óheimili nýtingu er ekki hætt, þrátt fyrir áminningu leigusala, þá getur leigusali rift samningi innan tveggja mánaða frá því að honum varð kunnugt um vanefndirnar, sbr. 2. mgr. 61. gr. hll. Einnig kemur fram í 28. gr. hll. að leigutaka er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði án þess að fá samþykki frá leigusala, sbr. t.d. *Hrd. 7. júní 2001 (58/2001)*. Þar voru atvik þau að leigusali vildi fá greiddar eftirstöðvar leigusamnings en leigutaki vildi ekki greiða eftirstöðvarnar sökum þess að hann hafði staðið undir kostnaði af endurbótum á leiguhúsnæðinu sem hefðu aukið verðgildi þess. Þar sem leigutakinn hafði ekki framfylgt

⁴¹ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 96.

⁴² Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 95-96.

⁴³ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 104.

skyldum sínum um að fá samþykki frá leigusala fyrir endurbótunum, sbr. 28. gr. hll. taldi Hæstiréttur að hann ætti að greiða vangreidda leigu til leigusalans.

Í 29. gr. og 30. gr. hll. kemur fram að leigutaki eigi að ganga um hið leigða húsnæði í samræmi við góðar venjur um meðferð húsnæðis og ganga snyrtilega um og tilheyrir þetta umgengnis skyldu leigutakans sem er hluti af trúnaðarskyldu hans. Einnig kemur fram ákveðin trúnaðarskylda sem hvílir á leigusalanum í 4. mgr. 30. gr. um að hann þurfi að sinna úrbótum ef leigutaki er ekki sáttur við umgengni eða ónæði af nágranna sínum. Leigutaki á að beina kvörtunum sínum til leigusala og er það hann sem á að hlutast til um það kvörtunarefni og finna úrbætur á því.

5.2.4 Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði

Á leigutaka hvíla skyldur sem felast í því að veita leigusala aðgang að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara, sbr. 1. mgr. 41. gr. hll. Hér er átt við að leigutaki heimili leigusala aðgang að leiguhúsnæðinu vegna viðgerðar eða endurbóta sem leigusali ábyrgist á meðan leigusamningur varir. Ef leigutaki sinnir ekki þessari trúnaðarskyldu sinni getur leigusali rift leigusamningi á grundvelli 5. tölul. 1. mgr. 61. gr. laganna.

5.2.5 Framsal og framleiga

Það er almenn regla í leigurétti að skuldaraskipti, þ.e. aðilaskipti leigutaka að leigusamningi er ekki heimiluð án samþykkis leigusala. Þessi regla styðst við meginreglur kröfuréttar að skuldari geti ekki losnað undna skyldum sínum án samþykkis kröfuhafa.⁴⁴ Þessi meginregla íslensks leiguréttar er í samræmi við rétt annara evrópskra þjóða og er hún lögfest í 1. mgr. 44. gr. hll.⁴⁵ en samkvæmt þeirri grein geta skuldaraskipti orðið með tvenns konar hætti í leigurétti. Annars vegar með framsali á leigurétti, sem merkir að leigutaki framselji öll réttindi sín og skyldur samkvæmt leigusamningi til þriðja aðila sem kemur þá í staðinn fyrir leigutaka. Tilgangur þessa tegundar skuldaraskipta er að upprunalegi leigutaki verður að fullu og öllu laus frá skyldum sínum og nýr leigutaki kemur í hans stað. Við framsal er leigurétturinn algjör en það á ekki við framleigu því þá er einungis afnotarétturinn sem er framseldur.⁴⁶ Framleiga á sér stað þegar upprunalegur leigutaki framselur leiguréttindi sín gegn endurgjaldi til þriðja aðila sem nýtur leiguréttar í skjóli framleigusamnings. Upprunalegi leigutakinn er þó áfram ábyrgur fyrir efdum gagnvart leigusala.⁴⁷ Megineinkenni framleigu er að

⁴⁴ Lillholte: Personskrift í husaleigeforhold, bls. 77.

⁴⁵ Þorgeir Örlyggsson, Skuldaraskipti. Tímarit lögfr. bls. 22-23.

⁴⁶ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 159.

⁴⁷ Jespersen, *Lejeret I*. bls. 86.

réttarsamband leigusala og leigutaka stendur óhaggað þrátt fyrir framleiguna,⁴⁸ sbr. dóm *Hérd. Rvk. 26. september 2014 (E-1036/2014)*. Þar var uppi ágreiningur milli aðila um skil á leiguhúsnæði. Samkvæmt leigusamningi var leigutaka óheimilt að framleiga hið leigða húsnæði nema með samþykki leigusala. Leigutakinn hafði hins vegar framleigt eitt herbergi í íbúðinni án samþykkis. Sannað var að leigutakinn flutti úr íbúðinni mánaðamótin febrúar og mars. Leigusamningurinn átti hins vegar að gilda til 1. apríl sama ár. Framleigandinn fór ekki úr íbúðinni fyrr en í byrjun mars. Leigandi hafði ekki greidd leigu fyrir mars og krafðist leigusali hann um leigugjaldið. Leigutakinn vildi meina að framleigandinn ætti að greiða leiguna en vegna reglu í 1. mgr. 44. gr. hll. var niðurstaða héraðsdóms sú að leigutakinn bar eftir sem áður einn ábyrgð á efndum leigusamings gagnvart leigusala og bar því að greiða leigu skv. samningi.

Hvað varðar 2. mgr. 44. gr. hll. þá telst það ekki framsal eða framleiga á leigurétti þegar leigutaki leyfir nákomnum skyldmönnum eða venslamönnum búsetu í hinu leigða húsnæði. Sama er að segja um ef unglingur borgar heim þá getur leigusali ekki krafist hluta greiðslunnar vegna þess að það telst ekki framleiga.⁴⁹

5.2.6 Skil leiguhúsnæðis

Það er meginregla í leigurétti að leigutaki beri ábyrgð á allri rýrnun og spjöllum sem orðið hafa á hinu leigða húsnæði og flokkast ekki undir eðlileg slit. Þessi meginreglu er að finna í 63. gr. hll. og í henni felst einnig að leigutaki þarf að skila húsnæðinu þannig að hann sé búinn að taka allar sínar eignir, skila lyklum og þrifa hið leigða húsnæði. Ef leigutaki sinnir ekki þessari skyldu þá getur leigusali m.a. krafist bóta skv. 1. mgr. 64. gr. hll. Í dómi *Hérd. Reykn. 25. nóvember 2014 (E-231/2014)* komu þessar greinar til álita með þeim hætti að aðilar voru ekki sammála um hvort að skil á því húsnæði sem tekið var á leigu hefði verið þrifið og skilað eins og 63. gr. hll. kveður á um. Leigusali krafðist skaðabóta á grundvelli 1. mgr. 64. gr. hll. en þar sem honum tókst ekki að sanna að leigutaki hafði ekki uppfyllt 63. gr. hll. þá hafnaði dómurinn kröfu hans.

Ef leigutaki skilur eftir sig hluti í hinu leigða húsnæði er leigusala oft vandi á höndum t.d. ef hann þarf að rýma húsnæðið fljótt fyrir næsta leigutaka. Ekki er tekið á þessu álitaefni í hll. en auðvitað fer það eftir eðli og verðmættagildi þeirra hluta sem skyldir eru eftir. Ef um er að ræða rusl þá er nærtækt að leigusalinn hendi því en ef um er að ræða verðmæti eða persónulega hluti þá hefur það verið talið eðlilegt af hálfu leigusala að skora á leigutaka með

⁴⁸ Jespersen, *Lejeret I*. bls. 81.

⁴⁹ Kallehauge: *Kommentar til lejelovene I*, bls. 240.

skriflegum hætti að sækja hlutina og láta þess jafnframt getið til hvaða bragðs hann muni taka ef þeir verða ekki sóttir.⁵⁰

Í 66. gr. er vikið að því hvaða fylgifé leiguhúsnæðis leigutaki megi flytja á brott með sér við skil á hinu leigða húsnæði. Það kemur fram í ákvæðinu að leigutaki megi taka það fylgifé sem hann hefur sjálfur kostað til með samþykki leigusalans, sbr. 28. gr. hll., með því skilyrði að koma húsnæðinu aftur í upprunalegt ástand. Einnig þarf leigutaki að virða þær skyldur að sýna tillitsemi með því að skila öllum þeim lyklum af þeim læsingum sem hann hefur skipt út á grundvelli 3. mgr. 19. gr. Einnig þarf leigutaki að tilkynna leigusala um það heimilisfang sem hann mun flytja til vegna erinda og tilkynninga sem varða 64. gr. hll um bótakröfur þær sem honum ber að borga ef um ágalla er á hinu leigða húsnæði sem reka má til vanrækslu hans.

5. 3 Réttaráhrif

Þar sem trúnaðarskylda er aukaskylda þá er það mismunandi hvaða réttaráhrif brota á henni hafa hverju sinni.⁵¹ Það leiðir sjaldnast til þess að vanefnd á trúnaðarskyldu teljist svo veruleg að hún geti orðið grundvöllur riftunar, en þó er það ekki útilokað og eru ýmis dæmi þess úr réttarframkvæmd,⁵² sbr. t.d. *Hrd. 1999, bls. 2338 (500/1998)*. Þar sem starfsmaður fyrirtækis var fyrirvaralaust rekinn úr starfi þar sem hann hafði, ásamt öðrum starfsmanni, fest kaup á prentvél og tekið á leigu húsnæði í því skyni að hefja samskonar rekstur og fyrirtækið stundaði. Talið var að undirbúningur starfsmannsins á því að koma á fót sjálfstæðum atvinnurekstri hafi verið ósamrýmanlegur þeim trúnaðarskyldum sem hann bar gagnvart vinnuveitanda sínum. Því var talið heimilt að víkja starfsmanninum úr starfi án viðvörunar eða fyrirvara og var fyrirtækið sýknað af kröfum starfsmannsins um laun í uppsagnarfresti.

Um viðvarandi skuldasamband, eins og leigusamninga, gildir sú regla að riftun hefur ekki áhrif aftur í tímann, þ.e. ekki þarf að greiða til baka þær greiðslur sem þegar hafa verið greiddar. Það er hins vegar niðurstaða riftunar almennt og þá þurfa aðilar að skila greiðslum sem þegar hafa verið inntar af hendi.⁵³

Algengara er að brot á trúnaðarskyldu leiði til skaðabótaskyldu,⁵⁴ sbr. t.d. *Hrd. 19. mars 2015 (567/2014)*. Leigutaki sagði upp leigusamningi en hélt áfram að hagnýta húsnæðið og greiddi leigu eftir að uppsagnarfresti lauk. Með símskeyti krafðist leigsali að

⁵⁰ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 229.

⁵¹ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 195.

⁵² Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 195.

⁵³ Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II*, bls. 200.

⁵⁴ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 195.

leigusamningurinn framlengdist ótímabundið, sbr. 59. gr. hll. Því mótmælti leigutaki og skilaði lyklum og húsnæði skömmu síðar. Taldi dómurinn að leigusamningurinn hafði framlengst ótímabundið og hafði leigutaki tekið á sig bótaábyrgð og var honum gert að greiða leigusala bætur til lok uppsagnarfrestsins að frádregnum leigutekjum sem leigusalinn hafði haft af eigninni eftir að nýr leigutaki tók við henni.

Það er líka mögulegt að samningur yrði felldur úr gildi í heild eða að hluta eða honum breytt á grundvelli 36. gr. eða 33. gr. sml.⁵⁵

5.3.1 Réttaráhrif brota á trúnaðarskyldum skv. hll.

Hvað varðar réttaráhrif vanefnda á sviði leiguréttar þá gilda svipaðar grundvallarreglur og fram koma í lögum um lausafjárkaup, nr. 50/2000 (hér eftir kpl.) og lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002 (hér eftir fkl.). Í leigurétti má beita ýmsum ákvæðum kpl. og fkl. með lögjöfnun um vanefndir á húsaleigusamningum, enda er mikill eðlisskyldleiki með þessum tveimur réttarsviðum.⁵⁶ Þau réttaráhrif sem koma fram í hll. eru riftunarréttur, bótaréttur og afsláttur af leigugreiðslum.⁵⁷

Í hll. er fjallað um riftun í XII. kafla. Í kaflanum er rakið í hvaða tilvikum leigusala er rétt að rifta leigusamningi, sbr. 1. mgr. 60. gr. og í 1. mgr. 61. gr. laganna er fjallað um í hvaða tilvikum leigutaka er rétt að rifta leigusamningi. Í lögnum er mikill þungi lagður á riftun sem úrræði við vanefndum og er brot á trúnaðarskyldum í flestum tilvikum grundvöllur riftunar. Hins vegar er hægt að fara fram á skaðabætur, sbr. t.d. 39. gr. laganna ef að tjón hefur orðið á hinu leigða sem leigutaki ber ábyrgð á. Einnig getur leigutaki farið fram á afslátt af leigugjaldi ef hann hefur orðið fyrir afnotamissi af hinu leigða vegna viðgerðar eða viðhaldsvinnu sem leigusali ber ábyrgð á, sbr. 2. mgr. 21. gr. laganna.

5.3.2 Riftunarheimildir leigutaka

Riftun er vanefndaúrræði sem bindur enda á samningsamband aðila. Með riftun er átt við að annar samningsaðili tilkynni gagnaðila sínum að hann ætli ekki að inna sitt framlag af hendi vegna vanefnda hins. Þanning leysir hann gagnaðila sinn undnan skyldum sínum samkvæmt samningi. Samningurinn er því felldur úr gildi og niðurstaðan verður sem líkust því að hann hafi aldrei verið gerður.⁵⁸

Í 60. gr. hll. er fjallað um heimildir leigutaka til að rifta samningi vegna vanefnda leigusala. eru þar taldar upp ýmsar vanefndir leigusala sem varðað geta riftun. Í 1. tölul. 1.

⁵⁵ Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“, bls. 195-196.

⁵⁶ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 124-125.

⁵⁷ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 127.

⁵⁸ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 141.

mgr. 60. gr. laganna er heimild til að rifta samningi ef að leigusali bætir ekki úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 17. gr. sömu laga um viðhaldsskyldur sbr. umfjöllun hér að ofan. Einnig er heimild til riftunar ef að húsnæðið spillist af ástæðum sem ekki verða raktar til leigutakans, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 60. gr. laganna. Ákveðin skilyrði eru sett fram í 3 tölul. því húsnæðið þarf að vera verulega ábótavant þannig að það nýtist ekki til fyrirhugaðra nota eða teljist heilsuspillandi að mati heilbrigðisyfirvalda.

Leigutaki hefur heimild til riftunar skv. 4. tölul. 1. mgr. 60. gr. ef leigusali hefur uppi ítrekaða, verulega eða svíksamlega vanrækslu á viðhaldsskyldum sínum. Ef leigusali kemur í veg fyrir að leigutaki öðlist eðlileg afnot af hinu leigða húsnæði þá hefur leigutaki heimild til riftunar sbr. 6. tölul. 1. mgr. 60. gr. hll. Í þessum tilvikum, sem hér hafa verið talin upp, er það skilyrði riftunar af hálfu leigutakans að leigusalinn hafi ekki sinnt réttmætri kröfu eða áskorun um úrbætur af hendi leigutaka. Einnig er það skilyrði að leigutaki hafi nýtt rétt sinn til riftunar innan tveggja mánaða frá því að honum var kunnugt um vanefndir leigusala skv. 2. mgr. 60. gr. sömu laga, sbr. t.d. *Hrd. 31. mars 2011 (552/2010)*. Árið 2007 tók G á leigu húsnæði að Eddufelli 2 sem var í eigu M og starfrækti þar verslun. Rúmu ári eftir að leigusamningurinn tók gildi flæddi vatn inn í húsnæðið. Nokkum mánuðum síðar rifti G leigusamningnum á þeim forsendum að húsnæðið væri ekki í leiguhæfu ástandi. Hæstiréttur taldi sannað að M hefði brotið skyldur sína sem leigusali og þar með hafði myndast heimild til riftunar á grundvelli 1. tölul. 1. mgr. 60. gr. hll, sbr. 1. mgr. 17. gr. sömu laga. Aftur á móti var sannað að tilkynning G um vanefndir M hefði borist að liðnum lögbundnum fresti, sbr. 2. mgr. 60. gr. hll. Vegna þessa hefði G fyrirgert rétti sínum til riftunar á leigusamningnum og voru honum dæmdar skaðabætur í staðinn.

Í 8. tölul. 1. mgr. 60. gr. laganna er almennt ákvæði um riftun og má segja að allar verulegar vanefndir leigusala geti verið forsendur riftunar af hálfu leigutaka.

5.3.3 Riftunarheimildir leigusala

Um riftunarheimildir leigusala er fjallað um í 61. gr. hll. Eru þar taldar upp ýmsar vanefndir leigutaka sem geta stofnað til riftunarheimilda leigusala. Í 3. tölul. 1. mgr. 61. gr. er leigusala gerð heimild til riftunar ef leigutaki uppfyllir ekki skyldu sína um nýtingu hins leigða húsnæðis í samræmi við samning aðila. Skilyrði þess að riftunarheimildin stofnast er að leigusali hafi sent skriflega áminningu til leigutaka.

Tómlæti leigusala getur útilokað hann frá því að beita vanefndaúrræðum í 3. tölul. 1. mgr. 61. gr. laganna. Leigusalinn verður í öllu falli að nota riftunarheimild sína eigi síðar en tveimur mánuðum eftir að honum varð kunnugt um vanefndina, sbr. 2. mgr. sömu greinar.

Það gildir þó ekki ef um svíksamlegt atferli er að ræða hjá leigutaka eins og t.d. vændisrekstur eða landabruggun.⁵⁹

Í 4. tölul. 1. mgr. 61. gr. laganna er fjallað um riftunarheimildir sem tengjast framleigu eða framsali leiguréttar. Ekki er það skilyrði að leigusalinn gefi leigutaka frest til að hætta við framleiguna eða framsalinu áður en hann riftir samningnum. Slík háttsemi leigutaka er talin vera veruleg vanefnd á samningi og því eðlilegt að leigusali geti rift samningi fyrirvaralaust. Sjá til hliðsjónar *Hérd. Rvk. 25. mars 2009 (E-399/2008)*. Fyrirtækið L leigði íbúð af G fyrir fjóra erlenda starfsmenn sem störfuðu hjá fyrirtækinu. Einungis máttu þessir fjórir starfsmenn dveljast í íbúðinni skv. samningi. Þegar leið á samninginn kom í ljós að allt að 10 manns hefðu dvalist í íbúðinni á vegum L á leigutímanum. Krafðist G því riftunar á samningnum vegna óheimilar framleigu L á hinu leigða húsnæði. Þar sem sannað var að 10 manns höfðu lögheimili að hinu leigða húsnæði hafði G heimild til riftunar á grundvelli 4. tölul. 1. mgr. 61. gr. hll.

Leigusali á rétt til aðgangs að hinu leigða húsnæði vegna viðgerðar í samræmi við 2. og 3. mgr. 18. gr. hll. Einnig kemur það fram í 3. mgr. 18. gr. sömu laga að leigutaka sé skylt að þola umgang viðgerðarmanna sem sinna eðlilegu viðhaldi á leigða húsnæðinu. Riftunarheimild leigusala skv. 5. tölul. 1. mgr. 61. gr. hll. getur því bæði komið til greina ef að leigusala eða viðgerðamönnum á hans vegum er tálmaður aðgangur vegna viðgerða. Ekki er gert skilyrði um að áminning eða áskorun sé undanfari riftunar á þessum grunni.

Einnig er riftunarheimild fyrir leigusala ef að leigutaki sinnir ekki viðhaldsskyldum sínum vegna slæmrar umgengni hans eða hirðuleysis í 7. tölul. sömu greinar. Leigusali hefur heimild til riftunar ef góðri reglu og umgengni er ekki haldi í hinu leigða húsnæði, sbr. 30. gr. laganna og kemur sú heimild fram í 8. tölul. 1. mgr. 61. gr. Í þessu síðast nefnda ákvæði og í 3. tölul. sömu greinar segir að til þess að riftunarréttur leigusala verði virkur þurfi leigusali að koma fram með skriflega áminningu til leigutakans um vanrækslu hans á skyldum sínum. Tilgangur áminningarinnar er að gera leigutakanum grein fyrir afleiðingum vanefnda sinna. Þessi áminning er einhliða yfirlýsing leigusala sem bindur leigutakann.⁶⁰ Er því um ákvöð að ræða sem er undantekning frá meginreglu samningaréttar að aðili að samningi geti ekki fellt hann úr gildi með einhliða yfirlýsingu.⁶¹

Það er skilyrði að leigusalinn hafi nýtt rétt sinn til riftun innan tveggja mánaða frá því að honum var kunnugt um vanefndir leigutakans skv. 2. mgr. 61. gr. laganna. Sjá til hliðsjónar

⁵⁹ Jóhannes Karl Sveinsson, *Leiguréttur II*, bls. 212.

⁶⁰ Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I*, bls. 141.

⁶¹ Páll Sigurðsson, *Samningaréttur*, bls. 78.

Hérd. Vestfj. 19. ágúst 2008 (A-2/2008) þar sem uppi var ágreiningur milli leigusala og leigutaka um réttmæti riftunarréttar leigusalans á grundvelli 8. tölul. 1. mgr. 61. gr. hll. Leigusalinn vildi rifta leigusamingi m.a. vegna ölvunar og þess ónæðis sem leigutakinn hafði upp í hinu leigða húsnæði með því að banka ítrekað hjá öðrum íbúum í því ástandi. Sannað þótti að leigutaki hafði brotið á skyldum sínum á að halda góðri reglu og umgengni í leiguhúsnæði sbr. 30. gr. hll. og hafði því riftunarheimild geta stofnast á grundvelli 8. tölul. Þar sem leigusali áminnti leiguaka ekki skv. 2. mgr. 61. gr. laganna var ekki fallist á með honum að til riftunarheimilda hafði stofnast á grundvelli fyrr nefnds 8. tölul. 1. mgr. 61. gr. hll.

Greinilegt er, skv. þessari umfjöllun, að viðhalds- og umgengisskyldur þær sem hvíla á leigutaka eru mikilvægar og leiða réttaráhrif brota á þeim til riftunar með eða án frests eða áskorunar.

Leigutaki ber þá skyldu að gæta og vernda hið leigða húsnæði ef hann flytur úr húsnæðinu áður en leigutíminn er liðinn. Ef þessari skyldu er ekki fullnægt þá hefur leigusalinn heimild til riftunar sbr. 6. tölul. 1. mgr. 61. gr. laganna.

Í 10. tölul. 1. mgr. 61. gr. er almenn riftunarheimild til handa leigusala ef að leigutaki vanrækir að öðru leyti en fjallað er um í tölulíðunum á undan. Þessi grein er á þar við 8. tölul. 1. mgr. 60. gr. laganna sem áður hefur verið fjallað um og er heimild til handa leigutaka til að rifta leigusamningi ef að leigusali sinnir ekki skyldum sínum.

6 Niðurstöður

Leigusamingar byggjast á gagnkvæmri viljayfirlýsingu milli tveggja aðila, þ.e. leigusala og leigutaka.⁶² Leigusamningar eru því tvíhliða skuld samband þar sem hvor aðili á kröfu um greiðslu úr hendi hins. Leigusali er ekki bara kröfuhafi heldur hefur hann einnig skyldum að gegna gagnvart leigutaka og sama á við um leigutakann. Samkvæmt þessu þarf leigusali að uppfylla ákveðnar trúnaðarskyldur svo að leigutaki geti framfylgt sínum skyldum gagnvart leigusala og öfugt.⁶³

Trúnaðarskyldur eru aukaskyldur í samningi, þ.e. hún kemur til viðbótar aðalskyldu. Í leigusamningi er aðalskylda leigusala að afhenda hið leigða húsnæði og leigutaka að greiða leiguverðið. Ein meginniðurstaða þessara ritgerðar er sú að í hll. koma fram ýmsar trúnaðarskyldur sem eru ófrávíkjanlegar og eru þær m.a. upplýsingaskylda, tilkynningarskylda, viðhaldsskylda, umgengnissskylda, tillitsskylda og viðtökuskylda.

⁶² Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 84.

⁶³ Þorgeir Örlygsson: *Skuldaraskipti*. Tímarit lögfræðinga, bls. 21.

Mikilvægt er fyrir aðila að leigusamningi að virða þessar trúnaðarskyldur og leggja sig fram við að framfylgja þeim svo að samningsbandið haldist.

Réttaráhrif vanefnda á trúnaðarskyldum aðila að leigusamningi geta verið mismunandi eftir atvikum. Samkvæmt hll. getur sá aðili sem varð fyrir broti á trúnaðarskyldum fengið skaðabætur, afslátt af leiguverði eða fengið heimild til riftunar. Heimild til riftunar er almennt háð því að vanefnd sé veruleg og sjaldnast er svo við brota á aukaskyldum. Hins vegar er heill kafli í hll., þ.e. XII. kafli sem fjallar um riftun leigusamnings og eru margar greinar innan hans sem heimila riftun vegna vanefnda á trúnaðarskyldum. Í 4. tölul. 1. mgr. 60. gr. er t.d. að finna heimild leigutaka til að rifta leigusamningi ef leigusali vanrækir skyldur sínar til viðhalds hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi. Í 7. tölul. 1. mgr. 61. gr. er t.d. heimild fyrir leigusala til að rifta leigusamningi ef að leigutaki sinnir ekki umgengnis skyldu sinni .

Má hér leiða líkur að því að trúnaðarskyldur þær sem koma fram í hll. sé settar á hærri stall en almennt er gert hvað varðar aukaskyldur samninga. Líkleg ástæða þessa er sú að verið er að gefa aðilum að leigusamningi betri vernd en hvað þekkist í öðrum gagnkvæmum samningum. Hér er um að ræða samninga um heimili fólks sem er mikilvægur og nauðsynlegur hluti í lífi þess.

HEIMILDASKRÁ

Alþingistíðindi

Halfdan Krag Jespersen: *Lejeret I*. Kaupmannahöfn 1989.

Jóhannes Karl Sveinsson: *Leiguréttur II. Húsaleiga*. Reykjavík 1999

Kallehauge, H og Arne Blom: *Kommentar til lejelovene I*, Kaupmannahöfn 1980.

Kare Lilleholt: *Personskifte I husleigeforhold*. Bergen 1986.

Páll Sigurðsson: *Leiguréttur I. Meginreglur íslensks réttar um leigusamninga auk nokkurra sérsviða*. Reykjavík 1995.

Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*. Reykjavík 1987.

Róbert R. Spanó: *Túlkun lagaákvæða*, Reykjavík 2007.

Viðar Már Matthíasson: „Trúnaðarskyldan við gerð, framkvæmd og slit samninga“. *Úlfjótur*, 2. tbl. 2000, bls. 190-216.

„Þinglýsing og fjöldi leigusamninga“, <http://www.ns.is> (skoðað 25. janúar 2016).

Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I. Efnidir kröfu*. Reykjavík 2009.

Þorgeir Örlygsson: „Skuldaraskipti“. *Tímarit lögfræðinga*, 1. tbl. 1992.

DÓMASKRÁ

Dómar Hæstaréttar

Hrd. 1991, bls. 2087 (132/1989)

Hrd. 1999, bls. 2338 (500/1998)

Hrd. 2001, bls. 617 (309/2000)

Hrd. 2001, bls. 2312 (58/2001)

Hrd. 2002, bls. 2762 (102/2002)

Hrd. 2003, bls. 833 (305/2002)

Hrd. 2006, bls. 4454 (99/2006)

Hrd. 2006, bls. 5308 (605/2006)

Hrd. 14. júní 2007 (658/2006)

Hrd. 31. mars 2011 (552/2010)

Hrd. 19. mars 2015 (567/2014)

Hrd. 10. mars 2016 (582/2015)

Dómar héraðsdóms

Hérd. Rvk. 13. júní 2008 (E-1231/2008)

Hérd. Vestfj. 19. ágúst 2008 (A-2/2008)

Hérd. Rvk. 25. mars 2009 (E-399/2008)

Hérd. Rvk. 26. september 2014 (E-1036/2014)

Hérd. Reykn. 25. nóvember 2014 (E-231/2014)

Úrskurðir

Úrskurður kærunefndar húsamála 24. seotember 2012 (20/2012)