



19. mars 2024

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 754. mál á 154. löggjafarþingi

Húsaleigulög (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda)

Með ofangreindu frumvarpi eru lagðar til ýmsar breytingar á húsaleigulögum sem eiga að hafa það markmið að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda. Hagsmunasamtök heimilanna telja þó alls ekki að allar þær breytingar séu tvímælalaust til þess fallnar að ná því markmiði.

Meðal þess sem er jákvætt í frumvarpinu eru tiltekin ákvæði sem styrkja forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis að leigutíma loknum. Svo virðist sem leigjendur séu almennt lítið meðvitaðir um þann rétt og því sé algengt að þeir fari á mis við að geta nýtt sér hann. Það er því til hins betra að gera þann rétt að meginreglu án þess að leigjandi þurfi að virkja hann sérstaklega og að leggja þá skyldu á leigusala að gefa leigjanda kost á að nýta sér forgangsréttinn.

Jafnframt er jákvætt að sett verði sambærileg skilyrði fyrir uppsögn ótímabundinna leigusamninga og fyrir því að leigjandi eigi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis. Hingað til hefur verið hægt að segja ótímabundnum leigusamningum upp án sérstakrar ástæðu þannig að leigusali hefur getað gert það hvenær sem honum sýnist. Það er því skref í rétta átt að setja málefnaleg skilyrði fyrir uppsögn ótímabundinna leigusamninga og til þess fallið að auka búsetuöryggi leigjenda.

Einnig er lagt til að komið verði á almennri skráningarskyldu leigusamninga í gagnagrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar líkt og var gert ráð fyrir í frumvarpi sem var lagt fram á síðasta þingvetri en í meðförum Alþingis var því breytt þannig að skráningarskyldan var takmörkuð við leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis. Með því að allir leigusamningar verði skráðir í gagnagrunninn má búast við því að betri upplýsingar fái um leigumarkaðinn sem nýtist við opinbera hagskýrslugerð. Eins og kemur fram í umsögn Hagstofu Ísland er það jafnframt nauðsynlegt vegna endurskoðunar á aðferð við mat á húsnæðislið vísitölu neysluverðs. Aftur á móti verður að setja fyrirvara við að þær upplýsingar verði notaðar við ákvörðun leiguverðs eins og verður vikið nánar að hér á eftir.

Meðal þess sem er lagt til í frumvarpinu er að óheimilt verði að semja um að leigufjárhæð breytist á leigutímanum en þó aðeins í tímabundnum leigusamningum til 12 mánaða eða skemmri tíma. Þetta myndi útiloka vísitölutengingu leiguverðs í slíkum samningum. Húsnæðiskostnaður er stór liður í vísitölu neysluverðs. Þegar hann hækkar þá hækkar vísitalan sem hækkar vísitölutengda leigu (og verðtryggð lán) og svo koll af kolli. Það skapar vítahring sem ýtir beinlínis undir verðbólgu. Til þess að ná betur tökum á verðbólgu ætti því að takmarka slíkar hækkanir í öllum leigusamningum óháð tímalengd, svo sem með því að binda þær að hámarki við opinbert verðbólgu markmið.

Frá leigjendum hefur lengi komið hávært ákall um að skorður verði settar á leiguverð, með vísan til þess hve stór hluti leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað, sem er skilgreindur við yfir 40% af ráðstöfunartekjum. Allnokkur hluti leigjenda greiðir jafnvel yfir 70% af ráðstöfunartekjum í leigu. Á sama tíma hefur Seðlabanki Íslands brugðist við verðbólgu og hækkandi húsnæðisverði með því að setja hámark á greiðslubyrði húsnæðislána sem nemur 35% af ráðstöfunartekjum lántakanda. Það er vandséð hvernig hægt er að réttlæta að leigjendur greiði jafnvel allt að tvöfalt hærra hlutfall en þetta af ráðstöfunartekjum sínum í húsaleigu og við því þarf að bregðast með einhverjum hætti.

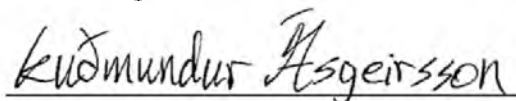
Með lögum nr. 121/2022 sem voru samþykkt síðasta vetur voru gerðar breytingar á húsaleigulögum sem meðal annars innleiddu ný viðmið um mat á því hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila, þar á meðal svokallaða markaðsleigu sambærilegs húsnæðis. Eins og var bent á í umsögn Samtaka leigjenda um frumvarp til þeirra laga eru þessi viðmið fyrst og fremst á forsendum leigusala og til þess fallin að réttlæta hækkun leiguverðs frekar en hitt. Aftur á móti er hvergi gert ráð fyrir því að taka skuli tillit til aðstæðna leigjenda eða greiðslugetu þeirra. Með frumvarpi því sem hér um ræðir er lagt til að gengið verði enn lengra í þessa átt þannig að auk þess að mat á sanngirni leigufjárhæðar taki mið af markaðsleigu og öðrum forsendum leigusala í upphafi samnings sambands skuli það sama eiga við þegar samningur er endurnýjaður á grundvelli forgangsréttar leigjanda. Einnig geti leigusali farið fram á hækkun leigufjárhæðar þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings á sömu forsendum án þess að taka tillit til aðstæðna leigjanda. Þetta mun ekki auka vernd leigjenda fyrir verðhækkunum heldur þvert á móti draga úr henni.

Eins og hefur verið bent á, meðal annars af hálfu Samtaka leigjenda, hefur leiguverð íbúðarhúsnæðis hækkað töluvert meira en undirliggjandi mælikvarðar á undanförunum misserum og árum. Jafnframt hefur sá skortur á framboði húsnæðis sem hefur myndast, ekki síst á þéttbýlustu svæðunum, aðeins ýtt undir þá þróun og húsnæðismarkaðurinn ber því öll einkenni markaðsbrests um þessar mundir. Það er hvorki sanngjarnt né eðlilegt að við slíkar aðstæður sé markaðsleiga innleidd sem meginregla við ákvörðun leiguverðs, án þess að tekið sé tillit til aðstæðna leigjendanna sjálfra.

Af þessum sökum eru Hagsmunasamtök heimilanna ekki fylgjandi því að það frumvarp sem hér um ræðir nái fram að ganga í óbreyttri mynd að svo stöddu og hvetja til þess að leitað verði annarra leiða til að koma á heilbrigðara ástandi á húsnæðismarkaði. Í því skyni þarf að leggja megináherslu á að skapa hvata til uppbyggingar og stuðla þannig að auknu framboði íbúðarhúsnæðis.

- 0 -

Virðingarfyllst,
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Guðmundur Ásgeirsson, varaformadur@heimilin.is