

Nefnda- og greiningarsvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
Smiðju – Tjarnargötu 9
101 Reykjavík

Kópavogur 22.4.2024

Efni: Umsögn við frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda)

Vísað er í þingskjal nr. 1134, lagafrumvarps sem er til meðferðar fyrir 154. löggjafarþingi.

Almennt eru Heimstaden þeirrar skoðunar að þær breytingar sem kynntar eru séu til þess fallnar að draga úr framboði leiguhúsnæðis og vinna gegn tilgangi sínum og langtíma hagsmunum leigjenda.

Að þessu sögðu er ástæða til að ávarpa nokkur ákvæði frumvarpsins sérstaklega.

a–c-liðir 7. gr.

Í a–c-liðum 7. gr. frumvarpsins er efnislega lagt til að reistar verði hömlur við breytingum á fjárhæð húsaleigu. Í fyrsta lagi verður t.d. óheimilt að tengja leiguverð við þróun vísitölu í tímabundnum samningum, í öðru lagi verða lögfestar ástæður sem verða að vera til staðar eigi að reynast unnt að breyta leigufjárhæð á leigutíma og í þriðja lagi fest í lög það viðmið að leigufjárhæð gildandi leigusamnings teljist sanngjörn komi til endurnýjunar eða framlengingar hans.

Rétt er að vekja athygli á að ákvæði a-, b- og c-liða 7. gr. frumvarpsins, sem takmarka eiga heimild aðila leigusamnings til að semja um breytingar á leiguverði í 12 mánaða samningum eða styttri, munu skapa skekkju milli greiðsluprófils leigusala og leigutaka.

Í meirihluta tilfella er leigusali með greiðsluprófíl hvort sem hann stafar af vaxtabreytingu á fjármögnun hans og eða vegna þess að fjármögnun sem hvílir á hinu leigða er verðtryggð. Það að banna að leiga fylgi vísitölu neysliverðs líkt og greiðslubyrði leigusala gerir í mörgum tilvikum mun auka áhættu leigusala og því stuðla að hækkun leigufjárhæða og kann að draga úr framboði leiguhúsnæðis. Þá geta áhrifin einnig orðið þau að leigusalar hætti einfaldlega að bjóða upp á leigusamninga til styttri tíma en 12 mánaða og þannig skerðist fjölbreytileiki leigusamninga sem leigutökum standa til boða í dag.

Heimstaden leggur til að ákvæði a–c-liða 7. gr. verði felld brott úr frumvarpinu.

d-liður 7. gr.

Í d-lið 7. gr. frumvarpsins er lagt til að kveðið verði á um að leigusali skuli skrá fjárhæð húsaleigu og breytingar á henni í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Ekki verður séð að í frumvarpinu sé það ávarpað að óþarft sé að skrá breytingar leiguverðs sem helgast af umsömdum breytingum á leigufjárhæð, t.d. vegna tengingar við vísitölu neysliverð í

Heimstaden

lengri samningum. Væri mjög óeðlilegt ef skrá þyrfti slíkar breytingar með reglubundnum hætti. Við hæfi væri að það yrði tekið fram með skýrum hætti í lögskýringargögnum að skráningarskyldan taki ekki til slíkra breytinga.

Að auki þyrfti slík skráning að vera flokkuð eftir því hvort að leigusamningur sé t.d. gerður milli vina og ættmenna eða að boðin séu vildarkjör sem helgast af vinskap leigusala og leigutaka. Verði það ekki gert er hætt við að skráningin leiði frá skakka verðmyndun í upplýsingum úr leiguskrá. Að sama skapi þarf að ganga úr skugga um að leigusamningar óhagnaðardriffinna leigufélaga eða félaga sem notið hafa opinbers stuðnings á hvaða formi sem hann er skekki ekki verðupplýsingar. Mikilvægt er að skráningin verði ávallt aðgreind svo rétta mynd gefið af eðlisólíkum samningum.

a-liður 8. gr. (37. gr. a.)

Í a-lið 8. gr. frumvarpsins er lögð til sú tálmun við hækkun leiguverðs að hún verði að helgast af verulegri hækkun á rekstrarkostnaði húsnæðisins eða heildarsafns húsnæðis í eigu lögaðila sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði.

Að mati Heimstaden er verulega óskýrt hvað felst í orðunum „veruleg hækkun“ á rekstrarkostnaði. Í ljósi þess að verið er að leggja til breytingar á hútleigulögum til að styrkja stöðu leigutaka er afar mikilvægt að ákvæði laganna séu skýr og auðskiljanleg.

Orðalag sem býður upp á matskennda túlkun eru ekki til þess fallin að auðvelda samskipti leigutaka og leigusala þegar kemur að endurskoðun leiguverðs. Þá er rétt að hafa í huga að kostnaður leigusala er ekki einungis rekstrarkostnaður, heldur einnig fjármagnskostnaður og fórnarkostaður þess fjármagns sem leigusali bindur í fasteign sinni. Því kann að myndast ákveðin þjögun milli kostnaðar og tekna leigusala þegar breytingar á leiguverði taka eingöngu mið af rekstrarkostnaði, sem getur orðið fráhrindandi fyrir leigusala og dregið úr framboði leiguhúsnæðis.

b-liður 8. gr. (37. gr. b.)

Í b-lið 8. gr. frumvarpsins er lagt til að aðilum leigusamnings verði heimilað að krefjast leiðréttingar á fjárhæð húsaleigu til samræmis við markaðsleigu sambærilegs húsnæðis og eftir atvikum kæra til kærunefndar húsamála.

Hugtakið markaðsleiga er hvergi skilgreint í ákvæðum frumvarpsins heldur er látið að því liggja að skráning leigusamninga í leiguskrá húsnæðisgrunnns muni leiða markaðsverðið fram. Þá er til þess að líta að einhver hlýtur að þurfa að bera þann kaleik að bera skráðar upplýsingar saman og afmarka hvaða leiga og hvaða leiguverð getur talist sambærilegt. Það mat kann hins vegar að reynast verulega flókið enda eru forsendur leigufjárhæða mjög mismunandi eftir m.a. ástandi húsnæðis, byggingartíma, staðsetningu, hvaða gæði fylgja, hvaða þjónustu leigusali veitir leigjanda o.s.frv.

Hér er því á ferðinni óheppilega matskennt hugtak, markaðsleiga, sem þarfnast nánari skýringar. Eins og áður segir er orðanotkun sem býður upp á matskennda túlkun ekki til þess fallin að auðvelda samskipti milli leigutaka og leigusala þegar kemur að endurskoðun leiguverðs. Þá kann sú óvissa leigusala að eiga hættu á leiðréttingu á leiguverði án heimildar leigusala til riftunar að draga úr framboði íbúða. Heimstaden leggur til að tilvísanir í markaðsleigu líkt og þær koma fram í núverandi frumvarpsdrögum verði felldar út enda ekki til þess fallnar að stuðla að einfaldari og skýrara regluverki.

Heimstaden

Dæmi: Leigusali leigir út íbúð á 300.000 kr. á mánuði til 5 ára. Í kjölfar undirskriftar beggja aðila krefst leigjandi leiðréttingar við kærunefnd húsamála og fær leiguna lækkaða niður í 250.000 kr. á mánuði þar sem nefndin telur það vera gangverð á svæðinu. Þá er leigusali bundinn viðskiptasambandi sem hann kann að vera mótfallinn, til 5 ára. En leigusali kynni að hafa ráðstafað íbúðinni með öðrum hætti ef honum hefði verið kunnugt um vænt hlutskipti. t.d. búið sjálfur í henni, selt hana eða leigt einhverjum nákomnum á lægri kjörum. Án tillits til hugsanlegrar vísitölutengingar væri tjón leigusala í þessu tilfalli 3.000.000 kr. á leigutímanum vegna niðurstöðu kærunefndar. Þetta er til þess fallið að fæla leigusala frá löngum samningum, þvert gegn vilja löggjafans. Sú óvissa sem þessu fylgir almennt gerir íbúðir til langtíma leigu að minna aðlaðandi fjárfestingakosti en ella, sem er til þess fallið að draga úr framboði leiguhúsnæðis.

14. gr.

Í 14. gr. frumvarpsins eru lagðar upp verulegar takmarkanir á frelsi aðila leigusamnings til samninga. Meginreglunni er einfaldlega vikið til hliðar og í stað hennar kemur sú meginregla að ekki megi segja upp húsaleigusamningum nema undir tilteknum kringumstæðum sem eru taldar upp í greininni.

Afstaða Heimstaden er sú að með 14. gr. frumvarpsins sé ekki aðeins verið að hefta samningafrelsi með íþyngjandi hætti heldur einnig stuðlað að fábreytni á leigumarkaði. Það að heimila eingöngu uppsögn á ótímbundnum leigusamningum við tiltekna aðstæður mun þvert á markmið frumvarpsins fæla leigusala frá því að gera ótímabundna leigusamninga.

Í frumvarpinu er mikið lagt upp úr því að auka hlutverk kærunefndar húsamála, sem er sérstakt í ljósi þess að í dag tekur að jafnaði tvo mánuði að fá niðurstöðu nefndarinnar. Að auki hefur ríkisstjórnin gefið til kynna að það standi fyrir dyrum að fækka nefndum til hagræðingar. Ákvæði frumvarpsins stefna í öfuga átt, þ.e. að auka verulega umfang kærunefndarinnar. Það mætti ramma betur inn hvaða mál eigi í raun heima fyrir nefndinni, þannig að mál af svipuðu meiði eigi erindi til nefndarinnar, t.d. mál sem varða afmarkaðan ágreining. Þannig má stuðla að styttri úrvinnslutíma og aukinni skilvirkni. Til að mynda mætti takmarka úrskurðarvald nefndarinnar um „sanngjarn“ leiguverð við endurnýjun leigusamninga eða eðlisbreytingu á leigusambandi þegar gæði hins leigða skerðast af einhverjum ástæðum þannig að óeðlilegt verði að greidd sé full leiga á meðan skerðingarástand varir.

f.h. Heimstaden

Erlendur Kristjánsson hdl.