

Nefndasvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8 - 10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 15. apríl 2024

**Efni: Umsögn BSRB, BHM og KÍ um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), 754. mál**

BSRB, BHM og Kennarasamband Íslands (hér eftir samtökin) hafa fengið til umsagnar ofangreint frumvarp þar sem lagðar eru til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með það að markmiði að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi, einkum varðandi langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð, jafnt á samningstíma sem við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings. Eins og fram kemur í frumvarpinu áttu samtökin sameiginlegt sæti í starfshópnum sem var falið að taka gildandi húsaleigulög til endurskoðunar og sat undirritaður í starfshópnum. Samtökin skila hér sameiginlegri umsögn sinni um efni frumvarpsins.

Hér á landi hefur framboðsskortur á íbúðarhúsnæði haft verulega slæmar afleiðingar fyrir fólk á leigumarkaði. Birtingarmynd þessarar stöðu er til dæmis þeir afarkostir sem leigjendur hafa staðið frammi fyrir þegar kemur að endurnýjun tímabundins leigusamnings með mikilli hækkun leigufjárhæðar þar sem eftirspurn hefur keyrt upp leiguverð. Önnur birtingarmynd er sú tilhegning leigusala til þess að vilja eingöngu gera tímabundna leigusamninga, sem veldur leigjendum áhyggjum varðandi framtíðar búsetu sína og hefur leitt til þess að fólk þarf að flytja ítrekað milli íbúða – með tilheyrandi raski í lífi barna og annarra. Breytingar á ákvæðum húsaleigulaga munu ekki hafa í för með sér stóraukið framboð á húsnæði en geta tryggt leigjendum betri verkfæri og samningsstöðu gagnvart leigusölum sínum. Slíkar breytingar geta vonandi gert leigumarkaðinn hér á landi að betri kosti, bæði fyrir leigjendur og leigusala, með auknum stöðugleika. Þar er lykilatriði að fólki á leigumarkaði standi til boða ótímabundnir leigusamningar fremur en tímabundnir til 12 mánaða í senn.

**Um einstaka greinar frumvarpsins:**

Með 2. gr. frumvarpsins er leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) gert hærra undir höfðu með skráningarskyldu leigusamninga. Eins og segir í frumvarpinu eru áreiðanlegar upplýsingar um markaðsleigu sem byggjast á heildstæðum upplýsingum um allan leigumarkaðinn grundvallarforsenda þess að unnt verði að framkvæma þær breytingar á húsaleigulögum sem lagðar eru til með efni frumvarpsins. Samtökin taka

heilshugar undir það og telur þetta í raun nauðsynlega breytingu, enda veita þær upplýsingar sem húsnæðisgrunnurinn heldur utan um nauðsynlega sýn á stöðu mála á leigumarkaði. Þau gögn sem stuðst er við í dag gefa ekki nægilega skýra mynd af þróun leiguverðs, enda nær skráningarskyldan eingöngu til leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis. Samtökin telja því að skráningarskyldan eins og hún er samkvæmt efni frumvarpsins verði til mikilla bóta, enda mikilvægt fyrir leigjendur og leigusala að hafa greiðan aðgang að verkfæri sem veitir aðgang að upplýsingum um markaðsverð leigufjárhæðar.

Í 37. gr. gildandi húsaleigulaga kemur fram sú meginregla að aðilum sé frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Í 1. mgr. er sérstaklega tekið fram að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Í 2. mgr. koma fram ákveðin viðmið sem hafa skal í huga við mat á því hver leigufjárhæð skuli vera og í 3. mgr. segir að sú fjárhæð skuli koma fram í samningi og þá hvort eða hvernig hún breytist á leigutímanum. Með 7. gr. frumvarpsins er gerð viðbót við þessa grein laganna. Þannig bætist við 3. mgr. laganna sú regla að óheimilt verði að semja um breytingar á leigufjárhæð innan samningstímans sé leigusamningur tímabundinn og til 12 mánaða eða skemmri tíma. Samkvæmt frumvarpinu hefur þessi breyting það að markmiði að hvetja leigusala til að gera frekar ótímabundna leigusamninga en að auki tekið fram að eðlilegt þyki að leiguverð sé fast þegar samningur er gerður til svo skamms tíma. Í þessu sambandi vilja samtökin taka undir afstöðu ASÍ varðandi það að skilgreina þurfi sérstaklega að óheimilt verði að semja um breytingu á leigufjárhæð allra leigusamninga, óháð formi þeirra eða lengd, á fyrstu 12 mánuðum samningstímans. Að öðrum kosti er í lögnum að finna hvata til þess að gera tímabundna leigusamninga til t.d. 13 mánaða og komast þannig framhjá umræddu ákvæði, sem er í beinni andstöðu við markmið laganna um langtímaleigu og fyrirsjáanleika.

Með 8. gr. frumvarpsins er lögð til sú breyting að við lögin bætist þrjár nýjar greinar, 37. gr. a, 37. gr. b og 37. gr. c. Með þeim er aðilum leigusambands gert kleift að breyta og leiðrétta leigufjárhæð á samningstímanum vegna ótímabundinna leigusamnings, þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir af leigutímanum. Umræddar lagagreinar eru langar og ítarlegar, en fela í sér ákveðnar leiðbeiningar til aðila og gera jafnframt þá kröfu að ákveðið form verði viðhaft, sbr. stöðluð tilkynningareyðublöð HMS. Samtökin telja nauðsynlegt að slík ákvæði séu fyrir hendi þegar um langtímaleigu er að ræða, enda geti aðstæður breyst og eðlilegt að báðir aðilar hafi verkfæri til þess að knýja á um rétta leigufjárhæð. Samtökin telja þó sanngjarnt og eðlilegt að frestur samkvæmt 37. gr. a, þar sem leigusala er veitt sú heimild að hækka leigufjárhæð verði sex mánuðir í stað þriggja mánaða til samræmis við 3. tölul. 1. mgr. 56. laganna um uppsagnarfrest ótímabundins leiguhúsnæðis.

Með 10. gr. frumvarpsins er 52. gr. gildandi laga breytt með þeim hætti að forgangsréttur leigjenda er styrkur með því að láta þær skyldur á herðar leigusala að athuga hug leigjanda á áframhaldandi leigu húsnæðisins á grundvelli forgangsréttar. Samkvæmt núgildandi lögum þarf leigjandi að tilkynna leigusala sínum það með a.m.k. þriggja mánaða fyrirvara áður en samningur rennur út hvort hann hyggst nýta forgangsrétt sinn. Leigjendur hafa því miður oft

verið ómeðvitaðir um þennan rétt sinn og því misst af þessu tímamarki, en með breytingunni er þessu snúið við. Samtökin fagna breytingunni og telur að hún muni gagnast bæði leigutökum og leigusölum í þeirra samningssambandi, enda báðir aðilar þá með ákveðið svigrúm til ákvörðunartöku og svigrúm til að bregðast við vilja hvors annars.

Með 14. gr. frumvarpsins er bætt við lögin nýrri reglu sem felur upptalningu á tilvikum þar sem leigusala er heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi. Við fyrstu sýn mætti halda að um mikla breytingu sé að ræða en í raun má segja að reglan sé tilkomin vegna forgangsréttarákvæðisins í 51. gr. laganna og viðsnúnings tilkynningarskyldu, sem fjallað var um hér að ofan. Með breytingunni eru upptalin tilvik sem geta leitt til uppsagnar langtímaleigusamnings. Hún felur í sér að í stað þess að leigjandi þurfi að virkja forgangsréttarákvæði, sem flestir eru ómeðvitaður um, er nú lagt til að uppsögn sé eingöngu heimil þegar skilyrði forgangsréttar eru ekki til staðar. Samtökin telja þetta góða breytingu sem komi til með að auka húsnæðisöryggi leigjenda og skapa stöðugleika í leigusambandi aðila.

Að lokum vilja samtökin koma því á framfæri að þó þau séu fylgjandi því að kærunefnd húsamála sé falið aukið hlutverk við að leysa úr ágreiningi og taka afstöðu til ýmissa atriða þá er málsmeðferðartími fyrir nefndinni tiltölulega langur í dag. Af lauslegri athugun að ráða virðast úrskurðir nefndarinnar kveðnir upp u.þ.b. fjórum til fimm mánuðum eftir að kærur berast nefndinni. Í frumvarpinu er vissulega að finna flýtimeðferð vegna ágreinings um fjárhæð húsaleigu svo úrskurður þar um liggir fyrir innan tveggja mánaða en nýlega birti nefndin tilkynningu þess efnis að vegna gríðarlegs málafjölda yrðu tafir á afgreiðslu mála. Fyrirséð er að þessi málafjöldi muni stóraukast með þeim breytingum sem lagðar eru til í frumvarpinu. Það þarf því augljóslega að auka bæði fjármagn og mönnun hjá nefndinni til að geta tryggt aðilum leigusambands þau úrræði sem lögin fela í sér innan réttra tímamarka.

Þá er einnig er nauðsynlegt að auka fræðslu til handa leigjendum og leigusölum og styrkja sérstaklega aðila sem hafa sinnt hagsmunagæslu fyrir hönd leigjenda undanfarin ár.

Fyrir hönd BSRB, BHM og KÍ,

Hrannar Már Gunnarsson  
lögfræðingur BSRB



Kolbrún Halldórsdóttir  
formaður BHM



Anna Rós Sigmundsdóttir  
lögfræðingur KÍ

