

Alþingi  
Erindi nr. Þ 139/122  
komudagur 5. 11. 2010

CONSUMERS ASSOCIATION OF ICELAND  
ASSOCIATE MEMBER OF IC, BEUC and ICRT



NEYTENDASAMTÖKIN

Nefndasvið Alþingis  
Félags- og tryggingamálanefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

HVERFISGÖTU 105  
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200  
FAX 545 1212  
Netfang ns@ns.is  
www.ns.is

Reykjavík, 4. nóvember 2010

**EFNI: Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum (uppboðsíbúðir á kaupleigu og lánsheimildir Íbúðalánasjóðs), 100. mál.**

#### Um 1. gr.

Neytendasamtökin fagna þeim hugmyndum sem fram koma í þessu frumvarpi þó vissulega hefði verið æskilegra hefði frumvarp þetta náð fyrir fram að ganga. Í 1. gr. frumvarpsins er gerð tillaga um afar mikilvægt úrræði sem mun væntanlega auðvelda þeim sem misst hafa íbúðarhúsnæði sitt að búa áfram í húsnæðinu og jafnvel veita þeim þess kost að kaupa húsnæðið að nýju. Í þessu sambengi telja samtökin þó mjög áriðandi að reglugerð sú sem rætt er um í 1. gr. verði sett sem fyrst og að vandað verði til smíði hennar.

Það er jafnframt mat Neytendasamtakanna að æskilegt væri að kveða nánar á um þetta úrræði í lögnum sjálfum. Þannig er t.a.m. ekki ljóst af frumvarpinu eða lögskýringargögnum með þeim hvort leiga með kauprétti stendur bara til boða þeim sem hafa áður verið eigendur, eða leigjendur, þeirra eigna sem um ræðir eða hvort um verður að ræða úrræði sem stendur öllum almenningi til boða. Með hliðsjón af reglugerð nr. 7/2010, og vísan til þess að lögskýringargögn kveða ekki á um annað, má telja líklegt að um síðari kostinn sé að ræða og sú skoðun fær jafnframt stoð í flutningsræðu fyrrverandi félagsmálaráðherra þegar upprunalegt frumvarp var lagt fram á 138. löggjafarþingi. Að mati samtakanna mætti þetta þó koma mun skýrar fram, í lögnum sjálfum, þ.e. hverjum þetta úrræði er ætlað að gagnast.

Þá hafa samtökin jafnframt áhyggjur af því að í lögskýringargögnum er rætt um að „tilteknir húsaleigusamningar verði með kauprétti“, og í núgildandi lagaákvæðum og reglugerð nr. 7/2010 er rætt um heimild Íbúðalánasjóðs, en ekki skyldu, til að leigja út það íbúðarhúsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboði. Virðist í raun hugsunin að baki reglugerð 7/2010, sbr. 1. gr. hennar, vera sú að Íbúðalánasjóði sé gert kleift að hafa arð af eignum sem komast í eigu hans og ekki er unnt að selja á almennum markaði. Neytendasamtökin telja brýnt að settar verði skýrar reglur um það í hvaða tilvikum Íbúðalánasjóður skuli leigja út eignir, svo réttarstaða sé ekki óljós og ákvörðun um útleigu háð opnu mati hverju sinni. Sér í lagi á þetta sjónarmið við þegar um er að ræða eignir sem fyrri eigandi hefur fjárhagslega getu til að borga leigu af, sbr. 2. mgr. 2. gr. reglugerðar nr. 7/2010, og hefur áhuga á að taka á leigu.

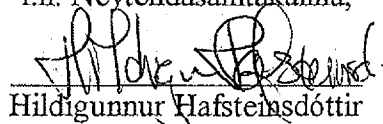
### Um markaðsleigu:

Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að gert sé ráð fyrir að umsamin húsaleiga taki alltaf mið af markaðsleigu á viðkomandi stað. Sami áskilnaður kemur fram í 4. gr. reglugerðar nr. 7/2007, og er jafnframt tekið þar fram að við mat á leiguverði skuli byggt á upplýsingum frá sveitarfélögum, leigumiðlurum og leiguíbúðarfélögum. Í þessu samhengi vilja Neytendasamtökin velja því upp hvort ekki væri æskilegt að koma upp opinberum gagnagrunni um leiguverð, sambærilegum þeim sem til er um kaupverð fasteigna, en að mati samtakanna er rík þörf á slíkum gagnagrunni. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá, sem annast þinglýsingakerfið, eru ekki unnar verðupplýsingar upp úr þinglýstum leigusamningum um íbúðarhúsnæði heldur er eingöngu birtur fjöldi samninga. Sem dæmi má nefna að í septembermánuði 2010 var þinglýst 1553 leigusamningum um íbúðarhúsnæði og þrátt fyrir að einhver kostnaður mundi skapast við að greina þá samninga nánar telja Neytendasamtökin slíka vinnu vel þess virði í þeim tilgangi að fá fram ábyggilegar upplýsingar um raunverulegt leiguverð, greint eftir fasteignastærð og staðsetningu. Vissulega þarf svo í þessu samhengi að hafa í huga að ekki er skylt að þinglýsa leigusamningum, og telja má að í mörgum tilvikum sé það ekki gert. Neytendasamtökin telja æskilegt að skoðað verði hvort rétt sé að gera þinglýsingu að skyldu enda geta ýmis réttindi leigjenda verið fyrir borð borin sé samningi ekki þinglýst.

### Um 2. gr.

Samkvæmt áherslum Neytendasamtakanna fyrir árin 2010-2012 telja samtökin brýnt að dregið verði úr vægi verðtryggingu fjárskuldbindinga og hún afnumin í áföngum. Því er það fagnaðarefni verði Íbúðalánasjóði heimilað að gefa út óverðtrygð skuldabréf.

Þrátt fyrir ofangreindar athugasemdir og ábendingar styðja Neytendasamtökin þetta frumvarp og hvetja eindregið til samþykktar þess.

Virðingarfyllst,  
f.h. Neytendasamtakanna,  
  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir