

Varðar þingskjal 545-399.mál

Um breytingu á húsaleigulögum nr.36/1994

**Frá Búseta á Norðurlandi hsf, kt.560484-0119**  
Skipagötu 14, 600 Akureyri

### **Almennt vegna frumvarpsins;**

Tillögur verkefnisstjórnar um húsnæðisstefnu frá 6.maí 2014 gáfu fyrirheit um að meiningin væri að stórefla **almennan leigumarkað** og styrkja starfsramma húsnæðissamvinnufélaga þannig að fleirum yrði kleift að njóta viðunandi húsnæðisöryggis. Tillögur og umræður á samstarfsvettvangi gengu í þá átt að íbúðarekstur „án hagnaðarkröfu“ fengi forgang um fjármögnun og ætti möguleika á ívilnandi stuðningi sveitarfélaga og velvildarfjárfesta.

Umtalsverðar breytingar þarf að gera á lagaramma húsnæðismarkaðarins í heild til þess að markaðurinn þróist skipulega í átt til þess sem best þekkest í nágrannalöndum á EES-svæðinu.

**Haðkvæmur leigumarkaður** er auqliós forsenda þess að ungt fólk geti laqt fyrir til eigin kaupna íbúðarhúsnæðis.

Rökrétt er að skapa farveg fyrir einstaklinga til að stofna húsnæðissamvinnufélög/sjálfsseignarfélög um rekstur almennra leiguíbúða (sjá frv. Um breytingu á lögum nr 66/2003 – um húsnæðissamvinnufélög þskj.545-399). Slík félög neytenda sem hefðu að markmiði að ná fram lækkun byggingarkostnaðar og efla haðkvæmni í rekstri íbúða – og „án hagnaðarkröfu“ – þurfa að geta reitt sig á skuldbindandi samstarf við sveitarfélög og hafa opna leið fyrir hlutfjármögnun og stuðning velvildarfjárfesta (fyrirtækja og lögaðila). Án slíks er afar ólíklegt að markmið um stóreflinu haðkvæms leigumarkaðar muni nást.

- Til að ná slíkum markmiðum má ótvírætt leita að fyrirmyndum í danska „almen-bolig kerfinu“

(Danska hugtakið „almene boliger“ þýðir alveg eins „opinberar íbúðir“ (almennytta) (enska; public housing) sem eru amk. 75% almennar íbúðir/íbúðir fyrir almenning - en mest 25% íbúðanna má ráðstafa fyrir sérgreinda hópa sem sveitarfélög bera aukna ábyrgð gagnvart.)

Almene boligloven; <https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=133120>

Landsbyggefonden; <https://www.lbf.dk/stoette/nvbyggeri/>

Almene lejeloven; <https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=131954>

### **Um núverandi stöðu á markaði;**

Það er algerlega óviðunandi að eigandi samþykkrar leiguíbúðar geti svelt hana að viðhaldi og þannig gert sér auðveldara að henda út skilvísium leigjenda. Einhliða og tilviljanakennd breyting almennra íbúða í einhvers konar gisti- eða hótélíbúðir er um þessar mundir vettvangur fyrir brask og spákaupmennsku. Opinberar tölur staðfesta að hækkun húsaleigu nemur tugum prósentu á síðustu þremur árum – án þess að breyttar rekstrarforsendur liggja þar til grundvallar nema að hluta.

### **Um efni frumvarpsins;**

Mikilvægt er að hert verði á skyldum og ábyrgð sveitarfélaga (byggingafulltrúa og skipulagsyfyrivalda) varðandi skipulagslega umgerð leigu- og búseturéttarmarkaðar sem ætlað væri að standa til frambúðar.

Jafnhliða er mikilvægt að endurskoða ákvæði byggingarreglugerðar um lágmarksstærðir og gerð íbúða – með það að markmiði að auðvelda byggingu ódýrari íbúða í leigu- og búseturéttarfélögum sem rekin eru án hagnaðarkröfu – þar sem þjónustuð sameign tæki yfir tilteknar fúnksjónir – líkt og nú gildir eingöngu um stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða (sbr. t.d. breytingar á sænskum reglum 2014).

- Mikilvægt er að kveða á um og staðsetja skráningarskyldu leigufélaga og takmarka svigrúm einstaklinga og fjárfesta til „að harka tímabundið á leigumarkaðinum.“ Eðlilegt að einstaklingar geti leigt frá sér aukaíbúð í eigin húsi, eina eða jafnvel tvær, en um leið og leigustarfsemi er rekin í atvinnuskyni þá er mikilvægt að slík starfsemi verði felld í skipulagðan farveg í gegn um stærri félög sem verði þá skráningarskyld og krafín um að uppfylla tiltekna skilmála og sæta eftirliti.
- Mikilvægt er að formfesta skipulagsákvarðanir varðandi það að íbúð sem stofnuð er sem leigu- eða búseturéttaríbúð haldi áfram að vera slík íbúð – nema því aðeins að viðkomandi sveitarfélag/skipulagsyfírvöld taki ákvörðun um að breyta þeim skilmálum.
- Mikilvægt er að formfesta skyldu sveitarfélaga bygginafulltrúa til að fylgja því eftir að leiguíbúðir standist viðunandi lágmarkskröfur um ástand og viðhald og að unnt sé að kveða til eftirlits – án þess að í slíku felist íþynging eða kostnaður fyrir leigjandann.
- Til að unnt verði að efla hagkvæman leigumarkað og gera hann stöðugri þarf að tryggja opnum félögum almennings sem rekin eru án haqnaðarkröfu (húsnæðissamvinnufélögum/lýðræðislegum sjálfseignarfélögum) forgang að lóðum og skýrar heimildir til að taka við og sækja ívilnandi stuðning til opinberra aðila og velvildaraðila. Slík félög væru enda undanþegin tekjuskatti.
- Vegna þess hversu mikil brögð eru að því að íbúðir sem stofnaðar eru skv. skipulagi til að vera „lögheimilisíbúðir einstaklinga og fjölskyldna“ eru teknar úr slíkri notkun þarf að kveða á um að slíku séu sett takmörk t.d. með því að grunnur fasteignagjalda sé umtalsvert hærri en annars eða að eigendum slíkra íbúða sem ekki eru í reglulegri nýtingu séu reiknaðar tekjur eins og um atvinnurekstur væri að ræða. Slíkar aðgerðir þurfa að styðja sig við markvissa útfærslu á skipulagsvaldi sveitarfélaga að því er varðar takmörkun á heimildum til að breyta lögheimilisíbúðum eða leigu-/búseturéttaríbúðum í óskráðar „hótelíbúðir.“ eða frítímaíbúðir.
- Mikilvægt er að festa í lög að eigendaskipti – þmt. uppboðsmeðferð leiguíbúða/búsetuíbúða - raski ekki réttarstöðu skilvísra leigjenda og upphefji ekki gildan og þinglýstan leigusamning/búsetusamning (enda geti nýir eigendur ekki ákveðið einhliða að leiguíbúð hætti að vera leiguíbúð/búsetuíbúð, sbr. [dóm hæstaréttar 227/2014 30.apríl 2014](#)).
- Rökrétt er að vara sérstaklega við því að í frumvarpi er lagt til að dregið verði úr rétti skilvísra leigjenda sem setið hafa 5 ár í íbúð með því að stytta uppsagnarfrest af hendi leigusala í 6 mánuði - úr því að vera 12 mánuðir. Þessi tillaga gengur þvert gegn því markmiði að styrkja réttarstöðu skilvísra neytenda sérstaklega. Ekkert við því að segja að uppsagnarfrestur af hálfu leigufélaga sé almennt lengdur í 12 mánuði eftir 12 mánaða skilvísan leigutíma. (Grein 56. 2. Málsg. 23grein frv.)
- Mikilvægt er að tryggja rétt skilvísra leigjenda með ótvíræðari hætti gagnvart eigendaskiptum leiguíbúðar – hvort sem það er með sölu íbúðar eða uppboðsmeðferðar eða þá með því að heilt leigufélag/lögaðili skipti um eigendur og/eða breyti samþykktum sínum einhliða. Slíkur réttur verður sjálfkrafa sterkari með því að sveitarfélögum verði gert að fylgja ákveðnar eftir skipulagsskilmálum að því leyti að íbúð sem er stofnuð og skráð sem leigu- eða búseturéttaríbúð – heldur áfram að vera það nema því aðeins að gildandi skipulagsskilmálum hverfis eða byggingarreits sé breytt með lögformlegum leiðum og að undangenginni kynningu og samráði.
- Ástæða er til þess að velferðarnefnd Alþingis kanni að formfesta eftirlit með leigumarkaði og rekstri leigufélaga þannig að koma megí við tiltekinni neytendavernd eða „verðvernd“ – þannig að leigusala verði óheimilt að bjóða eingöngu upp á skammtíma leigusamning eða að leigusali geti ekki sagt upp ótímabundnum leigusamningi hjá skilvísnum leigjanda til þess eins að hækka mánaðarleiguna einhliða og án þess að rekstrarforsendur hafi kallað á slíka verðbreytingu. Í því samhengi er rétt að hafa hliðsjón af formlegum reglum og hefðum í Þýskalandi að því er leiguverðlagningu varðar með „Mietbremse“ sem setur rekstrarðilum ramma um sínar takmörkuðu heimildir til verðbreytinga. Á sama hátt er löng hefð fyrir því að opinbert aðhald og eftirlit á Sænskum leigumarkaði ver neytendur fyrir duttlungakenndum verðbreytingum af hálfu leigusala.
- Norsku leigulögin gætu vafalaust orðið skynsamleg fyrirmynd um breytingar á mörgum þáttum þar sem markmið er að efla gagnkvæma ábyrgð og jafnræði aðila – og vernda neytendur gagnvart einhliða og duttlungakenndum breytingum á leigusamningum eða kjörum og banna einhliða uppsögn skilvísra og kurteisra leigjenda nema í þeim undantekningartilfellum að einstaklingur og eigandi íbúðar hyggist taka (sína einu) íbúð til sinna persónulegu nota sem lögheimili.

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri