



Neytendasamtökin - Hverfisgötu 105 - 101 Reykjavík
545 1200 - leigjendur@ns.is - leigjendur.is

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 14. janúar 2016

Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala), 399. mál

Það er mat undirritaðra að margt í ofangreindu frumvarpi horfi til mikilla bóta hvað varðar réttarstöðu á leigumarkaði, þó óhjákvæmilegt sé að gera athugasemdir við ýmis önnur atriði frumvarpsins.

Leigjendaaðstoðin sendi ítarlega umsögn um frumvarp til breytinga á sömu lögum, 696. mál, á síðasta þingi, en það frumvarp varð ekki að lögum. Við þetta tækifæri þykir því rétt að gera athugasemdir við þær greinar frumvarpsins sem Leigjendaaðstoðin telur að skoða þurfi sérstaklega vel og verða þær athugasemdir, sem hafa þegar verið teknar til greina, því ekki endurteknar hér. Aðrar athugasemdir þykir rétt að ítreka og rökstyðja enn frekar, en á tæplega fimm ára starfstíma sínum hefur Leigjendaaðstoðin haft til meðferðar um 8.000 erindi er varða húsaleigu og er því til staðar yfirgripsmikil þekking og reynsla þegar kemur að þessum málaflokki. Eftirfarandi athugasemdir byggja því á reynslu undirritaðra af þeim annmörkum sem þau telja vera á nügildandi lögum.

Þá er rétt að halda því til haga, að jafnvel þó umrætt frumvarp verði að lögum, hefur það varla nein afgerandi áhrif á ástand á leigumarkaði, hvað varðar framboð, eftirspurn og verðmyndun, enda þarf að koma til annarra aðgerða til að tryggja nægilegt framboð á húsnæði til langtímaleigu. Að öðru leyti vísast því jafnframt til erinda sem Leigjendaaðstoðin hefur sent frá sér á undanförunum árum og má þar m.a. nefna heildarumsögn um húsaleigulög dags. 21. september 2012 og umsögn um breytingar á húsaleigulögum dags. 5. maí 2015 erindi um skattheimtu vegna húsaleigutekna og hvata til þinglýsingar leigusamninga dags. 30. janúar 2015 og erindi vegna aðila sem stunda útleigu í atvinnuskyni, dags. 8. mars 2013, en telja má að efnislega standi öll þessi erindi enn fyrir sínu og hafa þau að geyma enn ítarlegri athugasemdir um ýmis þeirra atriða sem hér fara á eftir, auk þess sem þar eru tiltekin ýmis atriði sem

framangreint frumvarp tekur í raun ekki á. Öll ofangreind erindi voru send velferðarráðuneytinu og eru jafnframt aðgengileg í heild sinni á heimasíðu Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna, www.leigjendur.is.

Athugasemdir við einstakar frumvarpsgreinar:

Um 2. gr. og 3. gr. frumvarpsins: Í umsögn sem Leigjendaaðstoðin sendi um 696. mál á síðasta löggjafarþingi, dags. 5. maí sl., var því fagnað að til stæði að fella brott ákvæði 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga. Fyrir liggur að mikil andstaða var við það af hálfu hinna ýmsu hagsmunaaðila að ákvæðið yrði fellt niður, enda getur það vissulega þjónað ákveðnum, lögmætum tilgangi fyrir tiltekna aðila. Í starfi Leigjendaaðstoðarinnar hafa hins vegar komið upp tilvik þar sem ákveðin misnotkun hefur átt sér stað og þannig hafa ýmsir aðilar notfært sér ákvæðið til þess að koma sér undan annars ófrávíkjanlegum ákvæðum húsaleigulaga, þegar um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði. Af þeim sökum var því fagnað að til stæði að fella ákvæðið brott en eftir að framangreind mótmæli komu fram undir rekstri málsins hjá velferðarnefnd var önnur umsögn, sem sérstaklega var óskað eftir, send nefndinni dags. 8. júní 2015.

Þar var ítrekað að reglan þyrfti að vera þannig sett fram, væri ætlunin að hún héldi gildi sínu, að aðilar geti ekki nýtt hana til þess að koma sér undan ákvæðum húsaleigulaga með jafn auðveldum hætti og nú reynist, en eins og er er hún afar opin fyrir túlkunum. Með hliðsjón af framangreindu og því hvernig reglunni hefur verið breytt er því fagnað að samskonar regla og er nú í 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga sé einungis látin gilda um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangahæðum og regla 3. gr. a, sbr. 3. gr. frumvarpsins, sé einungis látin gilda um þá lögaðila sem ekki stunda útleigu í hagnaðarskyni. Þannig er komið til móts við þá aðila sem hafa vissulega réttmæta hagsmuni af því að geta vikið frá lögnum að afmörkuðu leyti um leið og núgildandi regla er sannarlega felld úr gildi.

Um 6. gr. frumvarpsins: Samkvæmt frumvarpi til laga um breytingar á húsaleigulögum sem lagt var fram á síðasta löggjafarþingi stóð til að bæta við 1. tölul. 1. mgr. 6. gr. húsaleigulaga því skilyrði að tölvupóstfang og símanúmer samningsaðila kæmu fram í húsaleigusamningi. Nú virðist hafa verið fallið frá þessum tillögum og er það miður, enda mikilvægt að slíkar upplýsingar séu aðgengilegar samningsaðilum en nánar er fjallað um atriði þessu tengd í athugasemdum við 7. gr. frumvarpsins hér síðar.

Hins vegar er því fagnað að til standi að leggja þá skyldu á aðila að færð sé inn staða rafmagns- og heitavatnsmæla, enda hefur það oft valdið ágreiningi þegar óskiljanlegir reikningar hafa borist leigjanda vegna notkunar fyrri íbúa hafi langur tími liðið milli álestra. Við þær aðstæður hafa leigjendur verið í mjög erfiðri aðstöðu, enda geta þeir þá þurft að bera sönnunarbyrði fyrir því að hluti umræddrar notkunar hafi ekki verið á þeirra ábyrgð heldur farið fram á búsetutíma fyrri íbúa. Með því að staða sé færð inn á húsaleigusamning við upphaf leigutíma er sönnunarstaða leigjanda tryggð hvað þetta varðar.

Um 7. gr. frumvarpsins: Vegna tæknilegra framfara undanfarin ár og áratugi hefur það stundum verið álitamál hvort samskipti leigjanda og leigusala með tölvupóstum séu þess eðlis að áskilnaði laganna um „skriflegar orðsendingar“ sé fullnægt. Leigjendaaðstoð Neytenda-

samtakanna hefur talið svo vera, svo lengi sem um er að ræða tölvupóstfang sem aðilar hafa sannanlega notað og eru meðvitaðir um. Samningsaðilar eru oft tregir við að senda formleg bréf sín á milli þegar á sambandið reynir og því hafa tölvupóstar eðlilega reynst vel sem valmöguleiki í þeim efnum.

Í frumvarpi til breytinga á húsaleigulögum sem lagt var fram á síðasta löggjafarþingi var gert ráð fyrir því að tölvupóstsamskipti kæmu einungis til greina þegar aðilar væru búnir að semja sérstaklega um það sín á milli en því hefur nú verið breytt þannig að slíks samkomulags er ekki lengur þörf. Þessum breytingum fagnar Leigjendaaðstoðin, enda mikilvægt að aðilar geti komið skriflegum aðfinnslum á framfæri með rafrænum hætti. Þannig hafa aðilar í sumum tilfellum brennt sig á því að í staðinn fyrir að senda ábyrgðarbréf, sem þykir oft helst til formlegt, hafa þeir látið einfalt símtal duga en síðan ekki tekist að sýna fram á hvaða orðaskipti áttu sér stað og hvort t.a.m. aðfinnslum vegna ástands eða viðhalds hafi verið komið á framfæri. Það er því mikilvægt að lögin lagi sig að tæknilegum framförum hvað þetta varðar, eins og nú stendur til að gera, og að aðilar geti þannig notfært sér tölvupóstsendingar þegar þeir þurfa að koma á framfæri aðfinnslum eða öðrum skilaboðum til gagnaðila. Með þetta í huga ber að vísa sérstaklega til athugasemda við 6. gr. frumvarpsins þar sem ekki er lengur gert ráð fyrir því þar að tölvupóstfang aðila komi fram í húsaleigusamningi, en slíkt er enn mikilvægara en áður með vísan til tilgangs þessa ákvæðis sem um ræðir hér.

Um 13. gr. frumvarpsins: Hér er lagt til að ný grein bætist við húsaleigulögin, þ.e. 19. gr. a. Er þá gert ráð fyrir að um viðhaldsskyldur leigusala verði fjallað í 19. gr., en um viðhaldsskyldur leigutaka í nýrri 19. gr. a.

Með þessu breytast viðhaldsskyldur beggja aðila lítillega. Þannig ber leigutaka, samkvæmt núgildandi lögum, að annast á sinn kostnað viðhald á vatnskrönum, rafmagnstenglum, læsingum og öðru smálegu en með frumvarpinu hefur viðhald á læsingum verið fjarlæggt af þessum lista. Leigjendaaðstoðin er fylgjandi breytingunni, enda eðlilegt að leigusali beri kostnað af slíku viðhaldi, en þó verður að telja ákvæðið frekar óljóst orðað með tilliti til þess hvað telst „annað“ og „smálegt“. Þessi regla hefur verið lengi í lögum, þ.e. að leigutaki greiði fyrir annað smálegt viðhald, án þess að skýrt sé nánar hvað fellur í þann flokk. Telur Leigjendaaðstoðin því að annað hvort þurfi að fella þetta úr lögnum eða útlista nánar hvað gæti fallið undir orðalagið samkvæmt lögnum.

Raunar vill Leigjendaaðstoðin ganga enn lengra þannig að viðhaldsskyldur leigutaka nái ekki til neins af ofangreindu, þ.e. hvorki vatnskrana, rafmagnstengla né læsinga, enda eðlilegt að leigusali sjái um viðhald á slíku, sbr. 12. gr. frumvarpsins. Það er vandséð hvers vegna önnur viðmið eiga að gilda um vatnskrana eða rafmagnstengla annars vegar og læsingar hins vegar, enda er vissulega áfram gert ráð fyrir að leigutaka beri að bæta það tjón sem hann eða aðrir á hans vegum valda og þess vegna er að mati Leigjendaaðstoðarinnar óeðlilegt að leigutaka sé gert að bæta með viðhaldi það sem aflaga fer á leigutímanum vegna eðlilegs slits á vatnskrönum og raftenglum. Af þeim sökum telur Leigjendaaðstoðin hreinlega að fella eigi úr lögnum þessar viðhaldsskyldur leigutaka, enda ætti leigutaki einungis að bera kostnað af því tjóni sem hann veldur á leigutímanum en ekki af eðlilegu sliti. Slíkt á við um annað, s.s. gólfefni og málningu, og vandséð hvers vegna önnur viðmið ættu að gilda um vatnskrana og raftengla.

Um 16. gr. frumvarpsins: Samkvæmt nógildandi 1. málsl. 22. gr. húsaleigulaga er heimilt að semja sérstaklega um að leigjandi sinni því viðhaldi sem ætti að vera hluti af viðhaldsskyldum leigusala, gegn því að leigugjald lækki að sama skapi. Svo virðist sem ætlunin sé að falla frá þessu skilyrði um að leigan lækki og verður að setja ákvæðið spurningarmerki við tilgang ákvæðisins í 16. gr. frumvarpsins. Svo virðist sem leggja eigi auknar aðgæsluskyldur á leigjanda, en hingað til hefur ákvæði 22. gr. húsaleigulaga komið í veg fyrir að leigjandi geti „samið af sér“ við undirritun húsaleigusamnings. Þannig hefur leigjandi sem hefur tekið að sér slíkar viðhaldsskyldur, sem að meginreglu til ættu að vera á hendi leigusala, getað borið fyrir sig þeirri mótbáru að hvergi sé fjallað um lækkun á leigugjaldi samhliða auknum skyldum og með hliðsjón af 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga hefur sá hinn sami leigjandi því komist hjá því að þurfa að sinna lögbundnum viðhaldsskyldum leigusala. Við þær aðstæður þegar aðilar hafa í sameiningu notfært sér ákvæði 22. gr. húsaleigulaga hefur væntanlega kostnaður við vinnu og útvegum efnis einfaldlega verið reiknaður út og dreginn frá leigugreiðslum síðasta mánaðar svo dæmi séu tekin. Verði frumvarp þetta að lögum virðist leigjandi, sem undirritar samning um að sinna viðhaldi, einfaldlega ekki hafa nein úrræði til þess að koma sér undan þessum auknu skyldum, þar sem ekki er lengur gert ráð fyrir því að lækkun á leigugjaldi komi í staðinn fyrir þessa auknu skyldu. Það er um leið óeðlilegt að leigusali geti komið sér undan lögbundnum viðhaldsskyldum sínum með því að færa inn einfalda skilmála í húsaleigusamning, enda eru viðhaldsskyldur leigusala mikilvægur þáttur leigusambands og því um að ræða veigamikla undantekningu. Hafa verður í huga að kostnaður við að mála heila íbúð getur numið umtalsverðum fjárhæðum, jafnvel hundruðum þúsunda, sé t.a.m., eins og dæmi hafa verið um í samningum, kveðið á um að fagmaður skuli sjá um verkið.

Um 24. gr. frumvarpsins: Samkvæmt ákvæðinu skal leigjandi, sem á rétt á að draga frá leigugjaldi útgjöld vegna viðhalds sem hann þurfti að sinna vegna ófullnægjandi ástands í upphafi leigutíma eða vanrækslu á viðhaldi, framvísa reikningi með árituðu samþykki úttektaraðila eigi síðar en á næsta gjaldþaga leigugreiðslu. Eins og nánar verður fjallað um hér síðar er með öllu óljóst hver þessi úttektaraðili nákvæmlega er og hver það er sem stendur straum af kostnaði vegna þessarar áritunar. Telur Leigjendaaðstoðin því að skýra verði þetta betur, sbr. athugasemdir við 35. gr. frumvarpsins hér síðar.

Um 25. gr. frumvarpsins: Samkvæmt gildandi húsaleigulögum getur leigusali tekið sér tvo mánuði áður en hann þarf að tilkynna leigjanda hvort hann muni gera kröfu í tryggingarfé sem hann hefur varðveitt á grundvelli 4. tölul. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Þetta hefur Leigjendaaðstoðin gagnrýnt, enda um alltof langan tíma að ræða og í flestum tilfellum er það ljóst strax við skil á leiguhúsnæði hvort leigusali neyðist til þess að ganga að tryggingarfé. Það hefur því oft reynst leigutökum erfitt að endurheimta tryggingarfé þrátt fyrir að engin ástæða sé til þess að leigusali haldi því, enda hefur þessi tveggja mánaða frestur e.t.v. ekki runnið sitt skeið og hendur leigjanda bundnar af þeim sökum. Því ber að fagna að stytta eigi þetta tímabil um helming, þannig að það verði fjórar vikur í stað tveggja mánaða.

Um 27. gr. frumvarpsins: Í fyrsta lagi fagnar Leigjendaaðstoðin því að loksins standi til að lengja uppsagnarfrest vegna einstakra herbergja úr einum mánuði í þrjá mánuði. Þetta er mikið

réttlætismál fyrir þá sem leigja herbergi til búsetu í stað íbúðar, en það eru oft tekjulágir einstaklingar sem nýta sér þann kost. Hingað til hafa leigjendur í þeim aðstæðum búið við mikið óöryggi og mun þessi breyting hafa í för með sér mun meira öryggi fyrir þá aðila.

Þó verður einnig að nefna þær breytingar sem lagðar eru til varðandi uppsagnarfrest ótímabundinna húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði, en hingað til hafa slíkir samningar veitt leigjanda, sem leigt hefur sömu íbúð í meira en fimm ár, alls tólf mánaða uppsagnarfrest þegar uppsögn hefur verið að frumkvæði leigusala. Samkvæmt frumvarpinu stendur til að falla frá þessu þegar leigusali stundar ekki útleigu í atvinnuskyni og láta hinn almenna sex mánaða uppsagnarfrest gilda, óháð leigutíma, um alla ótímabundna samninga sem einstaklingar gera hvor við annan.

Leigjendaaðstoðin telur mikilvægt að aðilar á leigumarkaði búi við öryggi og hefur regla 2. másl. 2. tölul. 1. mgr. 56. gr. húsaleigulaga veitt leigjanda rétt til tólf mánaða uppsagnarfrests þegar leigutími nær fimm árum og í gildi er ótímabundinn húsaleigusamningur, óháð því hvort samningur hafi e.t.v. verið tímabundinn á fyrstu árum leigutímans. Þannig hefur reglan haft í för með sér aukið búsetuöryggi fyrir leigjanda við þessar aðstæður. Af þeim sökum er það afstaða Leigjendaaðstoðarinnar að reglan eigi að halda gildi sínu gagnvart öllum þeim sem stunda útleigu íbúðarhúsnæðis og að leigjandi njóti þannig áfram réttar til tólf mánaða uppsagnarfrests þegar leigusali segir upp ótímabundnum húsaleigusamningi og leigjandi hefur búið í viðkomandi eign á grundvelli húsaleigusamnings í meira en fimm ár. Slíkt er til þess fallið að auka búsetuöryggi á leigumarkaði og veita þeim sem kjósa langtímaleigu meira skjól fyrir uppsögnum eða óvæntum breytingum á samningskjörum. Er á grundvelli ofanritaðs hvatt til þess að þessi atriði verði tekin til endurskoðunar.

Um 35. gr. frumvarpsins: Leigjendaaðstoðin lýsir ákveðnum efasemdum um ágæti þess að afnema lögboðnar skyldur byggingarfulltrúa, eins og þær koma fram í núgildandi húsaleigulögum, og vísast til fyrri umsagna hvað varðar rökstuðning fyrir þeirri afstöðu. Dæmi um skyldur byggingarfulltrúa eru ákvarðanir um afslátt samkvæmt 17. gr. og 21. gr. húsaleigulaga, samþykki sem leigjandi þarf að afla sér til þess að geta dregið kostnað við viðhald frá leigugjöldum samkvæmt 18. gr. húsaleigulaga og skylda til þess að meta tjón að leigutíma loknum samkvæmt 65. gr. húsaleigulaga. Að auki ber byggingarfulltrúum að sinna úttekt við upphaf og lok leigutíma sem getur reynst þýðingarmikið sönnunargagn þegar aðilar deila um ábyrgð vegna skemmda á leiguhúsnæðinu.

Samkvæmt reynslu Leigjendaaðstoðarinnar hefur það hins vegar verið nokkrum vandkvæðum bundið fyrir leigjendur að fá byggingarfulltrúa til að sinna þessum lögboðnu verkefnum og hefur þá jafnframt verið afar óljóst hvert annað aðilar geti snúið sér, auk þess sem kærunefnd húsamála hefur hafnað kröfum leigjanda um t.a.m. afslátt þar sem ekki hafi farið fram mat byggingarfulltrúa á afslætti þó eftir því hafi verið leitað. Komi sú breyting sem hér er lögð til til framkvæmda telur Leigjendaaðstoðin að útlista þurfi betur hverjir það eru sem geta tekið að sér þessi mikilvægu hlutverk í stað byggingarfulltrúa samkvæmt frumvarpinu. Að öðru leyti vísast til áður sendra athugasemda hvað þetta varðar.

Samkvæmt fyrirhuguðum breytingum er það lagt í hendur leigjanda og leigusala að koma sér saman um úttektaraðila, sem kemur þá í stað byggingarfulltrúa hvað allt framangreint varðar. Það kemur hins vegar hvergi fram til hvaða aðila hægt sé að leita og verður því að gera ráð fyrir því að allir fagmenn á sviði húsbygginga komi til greina. Það væri til mikilla bóta ef í

húsaleigulögum kæmu fram þær kröfur sem gera verður til þeirra aðila sem myndu komna til með að sinna þessum störfum, enda hlýtur að þurfa að krefjast einhvers konar sérfræðimenntunar áður en aðilar geta falið viðkomandi ákvörðunarvald í jafn þýðingarmiklum málum sem þessum.

Um 43. gr. frumvarpsins: Samkvæmt frumvarpi til laga um úrskurðarnefnd velferðarmála, sem lagt var fyrir Alþingi á síðasta löggjafarþingi, stóð til að sameina sjö af þeim níu kærunefndum sem velferðarráðuneytið heldur utan um í eina úrskurðarnefnd. Kærunefnd húsamála, sem starfar samkvæmt XVII. kafla húsaleigulaga, var ein af þessum nefndum. Neytendasamtökin og Húseigendafélagið sendu inn sameiginlega umsögn dags. 4. nóvember 2014 þar sem bent var á hversu mikill eðlismunur er á kærunefnd húsamála og hinum nefndunum sem til stóð að færa undir sama hatt. Því ber að fagna að fallið hafi verið frá umræddum breytingum hvað varðar kærunefnd húsamála og að hún haldi því sjálfstæði sínu.

Enn fremur er það mikið fagnaðarefni að lagt sé til að niðurstöður nefndarinnar fái auknið vægi þar sem til stendur að álit hennar verði bindandi fyrir aðila máls og aðfararhæf. Leigjendaaðstoðin hefur lengi talað fyrir því að slíks sé þörf, enda nefndin skipuð sérfræðingum á þessu sviði og ólíðandi að þeir sem tapa málum fyrir nefndinni geti einfaldlega hunsað niðurstöður hennar án afleiðinga. Þetta er því mikið réttlætismál fyrir bæði leigjendur og leigusala að geta leitað til kærunefndar húsamála í fullvissu um að úrskurður nefndarinnar sé bindandi og aðfararhæfur. Einnig eru góðar fréttir að settur sé átta vikna tímafrestur á málskot fyrir dómstólum, enda getur það reynst aðilum erfitt að bíða um langan tíma í óvissu um það hvort gagnaðili kjósi að ganga lengra með málið eða láta sér niðurstöðu nefndarinnar nægja.

Leigjendaaðstoðin vill þó ítreka það sem áður hefur komið fram í eldri erindum og umsögnum varðandi skipun í nefndina. Raunveruleikinn er sá að leigutakar eiga engan málsvara í nefndinni, en hafa ber í huga að þar hafa leigusalar eiga þar fulltrúa sem tilnefndur er af Húseigendafélaginu. Það væri til mikilla bóta ef bætt yrði úr þessum aðstöðumun, enda mikilvægt að gæta jafnræðis við skipanir í slíkar nefndir sbr. t.a.m. ákvæði Evróputilskipunar nr. 2013/11 um lausn deilumála neytenda utan dómstóla.

Vankantar á núgildandi húsaleigulöggjöf sem ofangreint frumvarp tekur ekki á: Að lokum er rétt að rekja örfá atriði sem Leigjendaaðstoðin hefur bent á að betur megi fara í núgildandi húsaleigulöggjöf en er ekki tekið á í því frumvarpi sem hér liggur fyrir:

Varðandi 3. gr. húsaleigulaga – réttarstaða „meðleigjenda“: Í 3. grein húsaleigulaga er ákvæði sem jafnar réttarstöðu einstaklinga í óvígðri sambúð eða sambúð sem staðið hefur lengur en í eitt ár við réttarstöðu hjóna. Ákvæðið miðar við sambúð tveggja einstaklinga en hér mætti athuga hvort ákvæðið ætti ekki einnig að ná yfir réttarstöðu þeirra sem leigja íbúð saman en eru ekki í sambúð í eiginlegum skilningi. Hér mætti t.d. hugsa sér mæðgin, feðgin, systkini eða námsmenn sem leigja saman íbúð. Þetta ákvæði þarf að skoða með hliðsjón af 46. gr. laganna sem heimilar maka leigjanda að halda áfram leigu á íbúð ef makinn, sem hefur verið skráður leigjandi samkvæmt samningi, flytur burt. Töluvert er um það að einstaklingar sem ekki eru í sambúð leigi íbúð saman og því mætti skoða hvort réttindi þeirra eigi ekki að vera jafn

trygg og réttindi þeirra sem eru í sambúð. Jafnframt þyrfti að skoða hvort ekki væri rétt að lög um húsaleigubætur tækju að einhverju leyti til slíks búsetuforms, en um það atriði vísa st til umsagnar Leigjendaaðstoðarinnar um frumvarps til laga um húsnæðisbætur, 407. mál.

Varðandi 12. gr. húsaleigulaga – þinglýsing leigusamnings: Leigumarkaðurinn á Íslandi er ekki vel kortlagður og erfitt að gera sér grein fyrir því hversu margir eru á leigumarkaði, en talið er að um 25% landsmanna búi í leiguhúsnæði. Í erindum sínum til Velferðarráðuneytisins hefur Leigjendaaðstoðin ítrekað bent á mikilvægi þess að þinglýsa leigusamningum, en með því fæst réttari mynd af leigumarkaði, fjölda þeirra sem búa í leiguhúsnæði og hvaða verð er greitt fyrir leigu hverju sinni, auk þess sem slíkt mundi væntanlega draga úr „svartri“ leigustarfsemi.

Í 12. gr. nágildandi húsaleigulaga er fjallað um þinglýsingu, en ekki er skylt að þinglýsa leigusamningum, og ljóst er að fjölmörgum samningum er ekki þinglýst. Það á t.a.m. við ef leigusali af einhverjum ástæðum vill ekki láta þinglýsa samningi, en slík tilvik eru mýmörg, eða ef leigjandi veit að hann á hvort eð er ekki rétt á húsaleigubótum og sér því í raun engan tilgang með þinglýsingu, enda hefur það smávægilegan kostnað og umstang í för með sér. Verður því að telja líklegt að talsvert margir samningar séu í gildi án þess að stjórnvöld hafi í raun nokkrar upplýsingar eða vitneskju um þá. Leigjendur gera sér þá e.t.v. ekki grein fyrir því að í sumum tilvikum getur þinglýsingin verndað ákveðin réttindi þeirra gagnvart þriðja manni, eins og til dæmis þegar kemur að nauðungarsölu fasteignar eða ef um sérstaklega umsamin réttindi er að ræða í húsaleigusamningi.

Að mati undirritaðra er því brýnt að skylt verði að þinglýsa leigusamningum, en jafnframt þyrfti að setja á fót einhvers konar hvata til þinglýsingar, t.a.m. með því að breyta reglum um húsaleigubætur og með því að innheimta ekki skatt af leigutekjum vegna einnar íbúðar. Hvað þetta varðar vísa st að öðru leyti til erinda Leigjendaaðstoðarinnar til ráðuneytisins, dags. 21. september 2012 og 30. janúar 2015.

Eftirlit með aðilum sem stunda útleigu í atvinnuskyni: Í erindum til ráðuneytisins hafa Neytendasamtökin lýst þeirri afstöðu sinni að mikilvægt sé að til staðar sé öflugt eftirlit með þeim aðilum sem stunda útleigu í atvinnuskyni. Í þeim tilvikum sem fyrirtæki eru leigusalar virðist því miður alls ekki algilt að slík fyrirtæki virði að fullu ákvæði húsaleigulaga. Sem dæmi um kvartanir sem borist hafa má nefna að í einhverjum tilvikum virðist leigjendum gert að greiða leiguna í reiðufé en ekki er boðið upp á millifærslur í gegnum bankakerfið. Í alla vega einu tilviki hafa borist ábendingar um að rétt fyrir mánaðamót séu hengdar upp áminningar á hurðir íbúða þar sem leigjendur eru minntir á að fara í bankann og ná í reiðufé. Þetta gefur í skyn að umtalsverð undanskot skatta eigi sér stað en auk þess er um að ræða brot gegn 3. mgr. 33. gr. húsaleigulaga. Þá er afar bagalegt fyrir leigjanda, komi upp ágreiningur af einhverju tagi, að geta ekki sýnt fram á með kvittun eða staðfestingu á millifærslu að greiðsla hafi í raun farið fram. Þá er í leiguskilmálum eins slíks aðila, sem leigir bæði út herbergi og stúdíóíbúðir, að finna ákvæði sem heimilar leigusala að rifta samningi fyrirvaralaust og vísa leigjanda úr húsnæðinu brjóti hann gegn ákveðnum húsnæðisreglum. Þetta ákvæði felur í sér brot gegn 61. gr. húsaleigulaga, en þar er meðal annars kveðið á um að riftun sé því aðeins heimil vegna vanrækslu leigjanda á að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði að

leigusali hafi áður sent leigjanda viðvörun. Í 18. gr. laganna er jafnframt kveðið á um skyldu/heimild leigjanda til að bæta úr tjóni sem hann veldur á hinu leigða en ekki verður séð að slík atvik varði fyrirvaralausri riftun. Að endingu má nefna ákvæði í umræddum skilmálum sem kveður á um að útburður leigjanda fari fram með þeim hætti að hafi hann ekki greitt leigu innan sjö daga frá eindaga sé leigusala heimilt að loka herbergi og rýma það, en slík tilhögun án atbeina dómstóla getur vart talist heimil. Þrátt fyrir að kærunefnd húsamála hafi, alla vega að einhverju leyti, fjallað um þessa skilmála, og talið þá ólöglega, verður ekki séð að þeim hafi verið breytt.


Þar sem afar takmarkað eftirlit er með þessum aðilum á markaði er mjög örðugt er að koma kvörtunum vegna aðila sem stunda útleigu í atvinnuskyni í þann farveg að viðhlítandi lausn fáiist, enda fer t.a.m. kærunefnd húsamála ekki með nein eftirlitsúrræði eða refsheimildir. Sé ætlunin að gera leigu að raunhæfum valkosti á húsnaðismarkaði er ljóst að auka verður framboð á langtímaleiguhúsnæði, sem jafnan er þá í eigu aðila sem stunda leiguna í atvinnuskyni. Sé ekkert eftirlit með slíkum aðilum er hins vegar hæpið að leigumarkaðurinn njóti þess trausts sem telja má forsendu þess að hann dafni. Er því hvatt til þess að samhliða breytingum á húsaleiguslögum verði komið á fót eftirliti með aðilum sem stunda útleigu í atvinnuskyni, en æskilegt væri að mati undirritaðra að slíkt eftirlit væri sett á fót í samstarfi við sveitarfélögin, enda mikilvægt að það sé starfrækt í nærumhverfi leigjanda og að viðbragðstími sé skammur.

Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við frumvarpið, enda telja undirrituð þær breytingar sem lagðar eru til almennt til mikilla bóta. Með ofangreindum fyrirvörum lýsa undirrituð, f.h. Leigjendaaðstoðarinnar, sig því hlynnt þeim breytingum á húsleigulögum sem lagðar eru til með framangreindum drögum.

Virðingarfyllst,

f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,


Hildigunnur Hafsteinsdóttir


Hrannar Már Gunnarsson