

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994

3. apríl 2019 tilkynnti ríkisstjórn Ísland um aðgerðir ríkisvaldsins til stuðnings kjarasamningum, sem síðan hafa verið kallaðir Lífskjarasamningar. Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar var því lofað að auka framboð á almennum leiguíbúðum, koma á leigubremsu og að stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda yrði aukinn.

Þetta voru veigamestu loforðin sem var beint sérstaklega að leigjendum, sem er sá hópur fólks sem hefur orðið fyrir mestum skaða vegna húsnæðisstefnu stjórnvalda frá því fyrir Hrun. Önnur loforð ríkisstjórnarinnar í húsnæðismálum sneru að kaupendum, byggingarverktökum og öðrum aðilum eignamarkaðar. Um þau loforð verður ekki fjallað hér.

Förum yfir efndir ríkisstjórnarinnar gagnvart leigjendum:

Í lið 6 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Framlög í almenna íbúðakerfinu verði aukin um tvo milljarða króna á hverju ári eða samtals sex ma.kr. á árunum 2020–2022. Með þessu er áætlað að unnt verði að ráðstafa stofnframlögum til byggingar allt að 1.800 íbúða á árunum 2020–2022.

Þótt ekki sé hægt að benda á svik ríkisstjórnarinnar á þessum lið þá má saka hana um aðgerðarleysi gagnvart því að markmið loforðsins náðust ekki. Sveitarfélögin hafa ekki úthlutað lóðum svo hægt sé að uppfylla loforðið. Stjórnvöld hafa ekki á nokkurn hátt brugðist við þeirri stöðu.

Í lið 11 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.

Þetta var svikið. Búið var til frumvarp um mjög veika leigubremsu, sem hefði ekki komið í veg fyrir miklar hækkanir leigu umfram verðlag og laun, en það frumvarp var aldrei lagt fram. Í því frumvarpi var einnig kæruleið fyrir leigjendur sem þurfa að verja sína hagsmuni, en þær ráðagerðir urðu að engu þar sem frumvarpið var aldrei lagt fram. Ríkisstjórnin stóð ekki við loforð sín.

Í lið 13 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda verði aukinn.

Þetta var svikið. Samtök leigjenda á Íslandi hafa engan stuðning fengið. Innviðaráðuneytið hefur haldið því fram að þýðingarstyrkur til Neytendasamtakanna sé ígildi stuðnings við hagsmunasamtök leigjenda, en það er fráleit túlkun.

Í lið 15 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Sveitarfélögum verði tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfur um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

Þetta var svikið.

Þetta er staðan á loforðum ríkisstjórnarinnar gagnvart leigjendum frá 3. apríl 2019, fyrir bráðum þremur og hálfu ári.

Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, tekur ekki á stofnframlögum, ekki á heimildum til sveitarfélaga til að setja kvaðir um hlutfall leiguíbúða í skipulagi og ekkert um stuðning

við Samtök leigjenda á Íslandi. Frumvarpið er því staðfesting á þeirri ákvörðun ríkisstjórnarinnar að svíkja þessi loforð til leigjenda. Ef Alþingi gerði frumvarpið að lögum væri það að blessa þessi svik.

Efni frumvarpsins snertir að sumu leiti loforð nr. 11: Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.

Ef við brjótum þetta niður þá eru efndir á lið 11 svona:

Efndir á „Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, ...“ er mjög veik. Í greinargerð er vísað til kærunefndar húsamála, sem hingað til hefur ekki úrskurðað um leigufjárhæð. Í frumvarpinu sjálfu er ekki tekið fram að kærunefnd húsamála beri að úrskurða um leigufjárhæð og hafi skýra heimild til að lækka leigu né er leigjendum sem senda erindi fyrir nefndina tryggð vernd. Staða leigjenda gagnvart leigusala er mjög veik og þeir óttast að missa húsnæðið ef þeir kæra leigusalan. Það er því að mestu marklaust á vísa leigjendum á kærunefnd húsamála ef þeim er ekki tryggt að þeir haldi húsnæðinu þrátt fyrir kæru. Ef vilji væri til að byggja kærunefnd húsamála sem raunverulega réttarbót fyrir leigjendur þyrfti að setja í lög ákvæði sem skýra betur vald nefndanna, réttarstöðu þeirra sem kæra og vernd gagnvart hefndaraðgerðum leigusala.

Efndir á „... meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar ...“ eru engar. Frumvarpið ítrekar núverandi ástand, að leigusala sé frjálst að leigja húsnæði á því verði sem hann kys og hækka það eins og hann vill. Þegar meta á hvort leiga sé sanngjörn er fyrst vísað til markaðsverðs. Þetta frumvarp blessar því hækkanir á húsaleigu umfram sannarlegan kostnað leigusala eins og verið hefur frá Hrúni. Þótt þetta frumvarp hefði orðið að lögum strax eftir Hrúni hefði húsaleigan hækkað álíka og hún gerði, þar sem eina bremsan á markaðinn er markaðurinn sjálfur. Þetta frumvarp gengur því þvert á loforð ríkisstjórnarinnar um bremsu til að draga úr hækkunum markaðarins. Þess í stað blessar frumvarpið markaðinn sem eina mælikvarða sanngirni á leigumarkaði, festir í lög að heimili leigjenda séu markaðsvara sem er háð sveiflum markaðar af ástæðum sem koma fjölskyldum leigjenda ekkert við. Slík lagasetning gengur þvert á loforð ríkisstjórnarinnar frá 3. apríl 2019.

Efndir á „... og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.“ er sömuleiðis veik og óljós. Í frumvarpinu er aðeins getið um að leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skuli gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum, samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Þetta er ástandið eins og það er í dag. Vandinn er að staða leigjenda er mjög veik og því stýrir leigusali þessari úttekt í svo til öllum tilfellum. Frumvarpið bætir við: „Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra.“ Það vita allir sem eru á leigumarkaði að svona krafa getur útilokað að umsækjandi fái húsnæði til leigu. Þetta ákvæði sýnir því, eins og frumvarpið allt, algjöra blindu gagnvart ólíkri valdastöðu leigusala og leigjenda, þar sem annar hefur líf hins nánast í hendi sér.

Ef vilji væri til að bæta réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings ætti að setja í lög að þeir einstaklingar og fyrirtæki sem vilja leigja út húsnæði þyrftu að sækja um opinbert leyfi til þess og gangast undir kvaðir til að fá að leggja eignir inn á leigumarkað, m.a. að láta gera úttektir hjá óháðum aðilum fyrir og eftir leigutíma.

Þetta frumvarp er mjög veikt inngríp inn í leigumarkað sem er í dag stjórnað af bröskurum og okurleigufélögum, þar sem leigjendur njóta lítills réttar og hafa þurft að þola hækkanir húsaleigu sem eru langt umfram það sem réttlæta má með auknum kostnaði leigusala. Þetta ástand er afleiðing

húsnæðisstefnu stjórnvalda og þetta frumvarp er því yfirlýsing þeirra um að þau séu sátt við þessa stöðu og ætli ekki að bregðast við með neinum hætti sem gæti haft áhrif til að styrkja stöðu leigjenda.

Einkenni íslensks leigumarkaðar er örsmár geiri félagslegs leiguhúsnæðis og óregluvæddur almennur leigumarkaður. Í nágrannalöndum okkar er ýmist stór og öflugur geiri félagslegs húsnæðis eða regluvæddur leigumarkaður, víða hvort tveggja. Íslensk stjórnvöld hafa valið að gera hvorugt, hafa kosið að reka hér félagslega tilraun á leigjendum með því að halda félagslegum leigugeira smáum og hald almennum leigumarkaði óregluvæddum. Með þessu hafa stjórnvöld grafið undan lífskjörum tug þúsunda fjölskyldna á leigumarkaði. Þetta frumvarp er staðfesting þeirrar stefnu.

Þetta frumvarp er órafjarri því að geta talist efndir á loforðum ríkisstjórnarinnar gagnvart leigjendum frá 3. apríl 2019. Frumvarpið staðfestir vilja ríkisstjórnarinnar um að svíkja þau loforð. Samþykkt þess væri lögfesting á þessum svikum, staðfesting Alþingis á að ríkisstjórnir eigi að lofa leigjendum ýmsu til að fá verkalýðshreyfinguna til að fallast á minni launahækkanir en svíkja það svo allt.

f.h. stjórnar Samtaka leigjenda á Íslandi
Guðmundur Hrafn Arngrímsson formaður