

Nefndarálit

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

Frá velferðarnefnd.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Hönnu Sigríði Gunnsteinsdóttur og Lísu Margrėti Sigurðardóttur frá velferðarráðuneyti, Auðun Frey Ingvarsson frá Félagsbústöðum hf., Guðrúnu Björnsdóttur frá Félagsstofnun stúdentanna, Kristínu Ösp Jónsdóttur og Jónu Guðnýju Eyjólfssdóttur frá Reykjavíkurborg og Vigdís Ósk Häsler Sveinsdóttur frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Umsagnir bárust frá Alþýðusambandi Íslands, Búseta á Norðurlandi hsf., Búseta hsf., Byggingafræðingafélagi Íslands, Félagsbústöðum hf., Félagsstofnun stúdentanna, Hagsmunasamtökum heimilanna, Íbúðalánasjóði, Landssamtökunum Þroskahjálpar, leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna, Mosfellsbæ, Persónuvernd, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum fyrirtækja í velferðarþjónustu og velferðarsviði Reykjavíkurborgar.

Með frumvarpinu eru lagðar til margvíslegar breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994. Meginmarkmið þess er að auka réttaröryggi leigjanda og koma á meiri festu í samskiptum leigjanda og leigusala svo að komast megi hjá ágreiningi síðar. Svipað frumvarp var lagt fram á 144. löggjafarþingi (696. mál) en var ekki afgreitt.

Frávik frá húsaleigulögum vegna sérstakra aðstæðna.

Í 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga segir nú að sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en löggin mæla fyrir um, sé heimilt, vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi. Í b-lið 2. gr. frumvarpsins er lagt til að ákvæðið verði þrengt þannig að það taki aðeins til áfangahúsnæðis.

Athugasemdir umsagnaraðila og gesta nefndarinnar við frumvarpið lutu öðru fremur að b-lið 2. gr. Þeir lýstu ýmiss konar ákvæðum í leigusamningum sem víkju frá almennum reglum húsaleigulaga á grundvelli málsgreinarinnar, þar á meðal um umfang trygginga, forgangsrétt leigjanda til leigu íbúðarhúsnæðis, uppsögn og riftun leigusamninga, upplýsingagjöf leigjanda og um greiðslu húsaleigubóta beint til leigusala. Töldu sumir brottfall málsgreinarinnar raska verulega starfsemi sinni.

Nefndin telur óæskilegt að veitt sé jafn opin heimild til fráviks og er í 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga í ljósi þess að tilgangur laganna er öðrum þæði sá að takmarka samningsfrelsi aðila til að standa vörð um réttindi leigjanda. Nefndin telur eðlilegra að í lögnum sé tekin afstaða til þess að hvaða marki megi víkja frá einstökum fyrirmælum vegna sérstakra aðstæðna, líkt og lagt er til að verði gert með frumvarpinu vegna lögaðila sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni. Þannig segir í 1. efnismgr. 3. gr. frumvarpsins að þeim sé heimilt að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis og í 4. efnismgr. sömu greinar að þeim sé heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur greiðist

beint til þeirra og í b-lið 26. gr., d-lið 27. gr. og e-lið 31. gr. frumvarpsins eru ákvæði sem takmarka forgangsrétt leigjanda og greiða fyrir uppsögn eða riftun á leigusamningi ef leigjandi uppfyllir ekki lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu eða veitir ekki fullnægjandi upplýsingar. Hvað umfang trygginga varðar telur nefndin að ef talið er nauðsynlegt að íbúi leggi fram fé í upphafi búsetu sem sé verulega umfram þær fjárhæðir sem 40. gr. húsaleigulaga tilgreinir eigi búsetu- eða séreignarúrræði betur við en leiga.

Nefndin telur þó ástæðu til að gera undantekningu vegna útleigu til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni og hafa þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði. Slíkri leigu er almennt aðeins ætlað að vara um afmarkaðan tíma og í beinum tengslum við nám leigjanda. Nefndin telur þess konar sérsjónarmið geta átt við slíka leigu þannig að réttlætunlegt sé að heimila frávik frá almennum ákvæðum laganna.

Ákvæði 1. og 2. efnismgr. 3. gr. frumvarpsins voru gagnrýnd á þeim forsendum að þau gæfu til kynna að í öðrum tilfellum væri leigusölum ekki frjálst að velja hverjum þeir leigðu húsnæði eða að kalla eftir nauðsynlegum upplýsingum. Nefndin telur að ekki verði gagnályktað með þeim hætti út frá ákvæðunum, heldur séu þau aðeins til áréttingar á viðkomandi heimildum.

Í d-lið 27. gr. og e-lið 31. gr. frumvarpsins eru ákvæði sem varða lögmæt og málefnaleg skilyrði sem leigusali hafi sett fyrir leigu húsnæðis. Nefndin leggur til að tilgreina þurfi viðkomandi skilyrði í leigusamningi svo skýrlega liggi fyrir hver þau séu.

Í d-lið 27. gr. frumvarpsins er heimild til að segja upp ótímabundnum leigusamningum með styttri uppsagnarfresti uppfylli leigjandi ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði sem leigusali hefur sett fyrir leigu. Nefndin leggur til breytingu á b-lið 28. gr. sem felur í sér að hliðstæð regla gildi um tímabundna leigusamninga.

Rafræn samskipti.

Í 7. gr. frumvarpsins segir að þegar lögin áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði, enda séu þær tæknilega aðgengilegar móttakanda þannig að hann geti kynnt sér efni þeirra, varðveitt þær og framvísað þeim síðar. Nefndin fagnar því að greitt sé fyrir því að aðilar leigusamnings geti átt samskipti með rafrænu móti, en telur nauðsynlegt að skýrlega liggi fyrir hvert rafrænum orðsendingum verði beint. Nefndin leggur því til að áskilið verði að rafræn orðsending sé send á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi.

Viðhald.

Húsaleigulög leggja ábyrgð á viðhaldi leiguhúsnæðis að meginreglu til á leigusala, sbr. 1. mgr. 19. gr. Leigjanda er þó falið að annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Í fyrri málslið 2. efnismgr. 12. gr. frumvarpsins er lagt til að leigusali annist viðhald læsinga, sýni leigjandi fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar leigjanda eða fólks á hans vegum. Nefndin leggur til að leigusali annist einnig viðhald vatnskрана og rafmagnstengla, ef sýnt er að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar leigjanda eða fólks á hans vegum. Kostnaður af viðgerð þeirra getur verið nokkur og nefndin telur ekki sérstök rök standa til þess að leigjandi beri hann hafi ekki verið sérstaklega samið um það. Nefndin leggur þó til að leigjandi beri áfram ábyrgð á minni háttar viðhaldi, svo sem skiptum á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla, sem má ætla að sé almennt viðurhlutaminna fyrir leigjendur að annast en leigusala.

Í síðari málslið 2. efnismgr. 12. gr. frumvarpsins segir að leigusali skuli annast viðhald brunavarna þannig að þær fullnægi kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Ákvæðið var gagnrýnt á þeim grundvelli að útilokað væri fyrir leigusala að tryggja að svo væri ávallt. Leigusali gæti t.d. ekki hindrað að leigjandi tæki rafhlöður úr reyskynjara eða tæmdi slökkvitæki. Nefndin leggur til að fyrirmæli um viðhald brunavarna færist í 3. mgr. 19. gr. til að skýra að leigusali beri aðeins ábyrgð á reglubundnu viðhaldi brunavarna og viðgerð bilana sem ekki eru á ábyrgð leigjanda. Verði brunavarnir fyrir tjóni af völdum leigjanda eða fólks á hans vegum er það aftur á móti á ábyrgð leigjanda, sbr. 2. mgr. 18. gr. laganna. Nefndin ítrekar einnig að ráðgert er að leigjandi beri ábyrgð á minni háttar viðhaldi, svo sem skipti á rafhlöðum í reyskynjurum, sé ekki um annað samið.

Sérgreindur reikningur.

Í 3. efnismásl. b-liðar 25. gr. frumvarpsins segir að leigusali skuli varðveita tryggingarfé á sérgreindum reikningi. Þeirri spurningu var velt upp fyrir nefndinni hvort í því fælist að stofna bæri sérstakan reikning fyrir hvern leigjanda, en augljóst óhagræði væri af því fyrir leigusala með marga leigjendur. Fyrirmælin fela aðeins í sér að tryggingarfé skuli haldið aðgreindu frá fjármunum leigusala.

Riftun.

Í 3. tölul. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga er heimild fyrir leigusala til að rifta leigusamningi ef leigjandi nýtir húsnæði á annan hátt en lög eða leigusamningur mæla fyrir um og lætur ekki af misnotkun þess þrátt fyrir skriflega áminningu leigusala. Í a-lið 31. gr. frumvarpsins er lagt til að áskilnaður um skriflega áminningu falli brott. Nefndin telur sanngjarnara gagnvart leigjanda að hann fái viðvörðun áður en leigusamningi er rift, enda getur fyrirvaralaus riftun leigusamnings komið mjög illa við leigjanda og nefndin telur það ekki íþyngja leigusala um of. Nefndin leggur því til að áskilnaður um skriflega áminningu haldist.

Úttektir.

Fyrir nefndinni kom fram að stór hluti ágreiningsmála milli leigusala og leigjenda snerist um hvort leigjandi hefði spilt leiguhúsnæði. Sönnun þar um væri oft erfið því ástand húsnæðis væri yfirleitt ekki tekið út í upphafi leigutíma. Komast mætti hjá mörgum ágreiningsmálum væri það gert.

Í ljósi ábendinganna leggur nefndin til breytingar á 35. og 37. gr. frumvarpsins sem fela í sér að gerð skuli úttekt á ástandi leiguhúsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma. Samningsaðilar geti annað hvort gert það sjálfir, og þá eftir atvikum notast við eyðublöð sem ráðuneytið lætur gera fyrir úttektaryfirlýsingar skv. 4. gr. laganna, eða fengið óháðan úttektaraðila.

Kærunefnd húsamála.

Í 2. másl. 1. efnismgr. 42. gr. frumvarpsins segir að einn fulltrúi í kærunefnd húsamála skuli vera verkfræðingur. Bent var á að fleiri fagstéttir en verkfræðingar hefðu sérþekkingu á sviði byggingartækni, svo sem tæknifræðingar, byggingafræðingar og arkitektar. Nefndin leggur því til að fremur segi að einn nefndarmanna skuli hafa sérþekkingu á sviði byggingartækni.

Nauðungarsala.

Í 46. gr. frumvarpsins er lögð til viðbót við lög um nauðungarsölu, nr. 90/1991, um að leigjandi geti verið tímabundið áfram í íbúðarhúsnæði eftir nauðungarsölu þess gegn greiðslu leigu sem svarar að mati sýslumanns til hæfilegrar húsaleigu. Íbúðalánasjóður gagnrýndi að sýslumanni væri falið að ákveða leigufjárhæðina og taldi eðlilegra að miðað væri við ákvæði leigusamnings sem var í gildi fyrir nauðungarsölu að því gefnu að leiguverð hafi ekki verið óeðlilega hátt eða lágt. Nefndin telur ekki annars að vænta en að sýslumenn líti til leiguverðs samkvæmt leigusamningi við mat á því hvað teljist hæfileg húsaleiga fyrir viðkomandi húsnæði og leggur því ekki til breytingu á frumvarpsgreininni.

Aðrar breytingartillögur skýra sig sjálfar.

Nefndin leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með breytingum sem gerð er tillaga um í sérstöku þingskjali.

Alþingi, 30. maí 2016.

Sigríður Ingibjörg Ingadóttir,
form.

Elsa Lára Arnardóttir,
frsm.

Ásmundur Friðriksson.

Ólína Kjerúlf Þorvarðardóttir.

Páll Valur Björnsson.

Ragnheiður Ríkharðsdóttir.

Silja Dögg Gunnarsdóttir.

Steingrímur J. Sigfússon.

Unnur Brá Konráðsdóttir.