

Nefndarálit með breytingartillögu

um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð).

Frá 1. minni hluta velferðarnefndar.

Samkvæmt greinargerð frumvarpsins felur það í sér fyrsta skrefið í átt að frekari endurskoðun húsaleigulaga á kjörtímabilinu með því markmiði að bæta öryggi og réttarstöðu leigjenda hér á landi. Þrátt fyrir það felur það ekki í sér bættu réttarstöðu leigjenda varðandi ákvörðun leigufjárhæðar og heimildir til breytinga á henni. Efni frumvarps þessa snýr fyrst og fremst að því komið verði á skráningarskyldu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, að við gerð leigusamnings skuli samningsaðilar gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis og skrá niðurstöður hennar í leigusamning og kveðið er nánar á um greiningar- og stefnu- mótunarhlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar kemur að húsaleigumálum.

Fyrsti minni hluti vill vekja athygli á að fjallað er um fjárhæð húsaleigu í 37. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, en þar er kveðið á um að samningsfrelsi gildi um fjárhæð leigu en það sé þó háð þeim takmörkunum að leigan skuli jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. 1. minni hluti bendir í því sambandi á að 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nr. 7/1936, sem gerir kleift að víkja ósanngjörnum samningum og samningsskilmálum til hliðar, nær meðal annars til leigusamninga. Ef útleiga húsnæðis er liður í starfsemi atvinnurekenda á borð við leigufélög, gilda jafnframt ákvæði 36. gr. a - 36. gr. d sömu laga um slíka samninga, en þau tengjast innleiðingu tilskipunar 93/13/EBE um óréttmæta skilmála í neytendasamningum. Af þeim leiðir m.a. að ef skilmála í samningi er vikið til hliðar skal samningurinn að kröfu neytanda gilda að öðru leyti án breytinga verði hann efndur án skilmálans.

Þrátt fyrir að yfirlýst markmið frumvarpsins sé ekki að taka til endurskoðunar ákvæði sem varða ákvörðun leigufjárhæðar og heimildir til breytinga á henni er lagt til með 6. gr. frumvarpsins að í 37. gr. húsaleigulaga verði tilgreind ýmis viðmið til grundvallar mats á því hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Eins og Samtök leigjenda benda á í umsögn sinni miða þessi viðmið aðallega að bættum hag leigusala en ekki leigjenda og eru ef eitthvað er til þess fallin að réttlæta hækkun leiguverðs. Þannig er til að mynda gert ráð fyrir því að meginviðmiðið við sanngirnismatið verði markaðsleiga sambærilegs húsnæðis, en hvergi virðist eiga að taka tillit til þess hvort sú markaðsleiga sé yfir höfuð sanngjörn og eðlileg. Stór hluti leigusamninga er verðtryggður en verðbólga mælist nú 9,3% og stafar af miklu leyti af því að verðmyndun á húsnæðismarkaði hefur undanfarin misseri ein- kennst öðru fremur af framboðsskorti sem hefur valdið stórfelldum hækkunum á húsnæðis- verði, en það er einn stærsti liðurinn í vísitölu neysliverðs eins og hún er reiknuð út hér á landi. Með vaxandi fjölda ferðamanna í kjölfar heimsfaraldurs og tilheyrandi aukningu á nýtingu íbúðarhúsnæðis til skammtímaleigu á kostnað langtímaleigu til búsetu er fátt sem bendir til þess að ástandið á leigumarkaði muni breytast til batnaðar af sjálfu sér á næstunni. Við þessar aðstæður telur 1. minni hluti afar varhugavert að lögfesta markaðsleigu sem leiðir

af óeðlilegri verðmyndun og markaðsbresti á húsnæðismarkaði sem sanngjörnt viðmið, enda er ljóst að markaðsleiga er hvorki sanngjörnt né eðlileg um þessar mundir.

Að mati 1. minni hluta er sorglegra en tárur taki að í frumvarpinu sé engin tilraun gerð til að reyna að koma böndum á leiguverð eða hækkanir þess. Þó svo að markmið frumvarpsins sé að hefja upplýsingasöfnun sem geti lagt grundvöll að slíkum aðgerðum til að bæta stöðu leigjenda hefði ekkert verið því til fyrirstöðu að sýna viðleitni í þá átt strax í þessu fyrsta skrefi af fleirum sem eru fyrirhuguð til endurskoðunar húsaleigulaga á kjörtímabilinu.

Húsnæðiskostnaður telst íþyngjandi þegar heildarkostnaður húsnæðis nemur meira en 40% af ráðstöfunartekjum heimilis. Samkvæmt niðurstöðum lífsskjararannsóknar Hagstofu Íslands bjuggu 27% heimila í leiguhúsnæði við íþyngjandi húsnæðiskostnað eða þrefalt fleiri en heimili í eigin húsnæði og hefur þetta hlutfall hart nær tvöfaldast frá árinu 2005. Samkvæmt niðurstöðum könnunar sem Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands gerði fyrir ÖBÍ réttindasamtök sem voru birtar í nóvember 2022 sögðust 12% öryrkja á leigumarkaði greiða meira en 75% útborgaðra launa en 25% greiða á milli 51% og 75% í húsnæðiskostnað. Þá er fatlað fólk á leigumarkaði tvöfalt líklegra en fólk almennt til að hafa mjög eða frekar miklar áhyggjur af kostnaðinum við rekstur húsnæðis, eða 38% samanborið við 19%. Nýlega greindu fjölmiðlar frá því að við endurnýjun leigusamnings öryrkja hafi leigufélag farið fram á 30% hækkun á fjárhæð leigu eða sem nemur 75.000 kr. af 250.000 kr. leigufjárhæð, en til að eiga fyrir því þyrftu tekjur viðkomandi að hækka um a.m.k. 117.000 kr. Fjármála- og efnahagsráðherra lýsti því yfir í óundirbúnum fyrirspurnatíma 8. desember 2022 að hann teldi óforsvaranlegt að ganga jafn langt gagnvart fólki eins og gert hefur verið í þessu tiltekna dæmi. Forsætisráðherra tók í sama streng í viðtali í hádegisfréttum Ríkisútvarpsins 9. desember 2022, þetta væri óboðlegt og taka þyrfti til skoðunar að setja takmörk á hækkanir húsaleigu.

Réttur til viðunandi lífsskjara, þar á meðal húsnæðis og batnandi lífsskilyrða, eru grundvallarmannréttindi sem njóta verndar félagsmálasáttmála Evrópu, alþjóðasamnings um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi og samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks. Þess vegna er nauðsynlegt að bregðast við því ófremdarástandi sem uppi er á íslenskum leigumarkaði um þessar mundir. Með hliðsjón af öllu framangreindu leggur 1. minni hluti því til að fyrirhuguð lögfesting uppsprengdrar markaðsleigu á brostnum húsnæðismarkaði verði felld brott úr frumvarpinu. Jafnframt verði bætt við ákvæði til bráðabirgða þess efnis að fjárhæð leigu á íbúðarhúsnæði verði fryst árið 2023 og enn fremur að á því ári verði óheimilt að hækka fjárhæð leigu við framlengingu, endurnýjun eða gerð nýrra leigusamninga um íbúðarhúsnæði umfram 4% á sama húsnæði. Það er í samræmi við efri vikmörk opinbers verðbólgu markmiðs, en þar sem húsnæðiskostnaður er einn stærsti undirliðurinn í vísitölu neysliverðs er það til þess fallið að draga strax úr verðbólgu. Slíkt þak á hækkanir leiguverðs, sem kalla mætti "leigubremsu", á sér hliðstæður í mörgum öðrum löndum, til að mynda Spáni, Bretlandi og Bandaríkjunum.

Enn fremur virðist sem leigjendur séu almennt lítið upplýstir um forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu að umsömdum leigutíma loknum skv. 51. gr. húsaleigulaga og að skv. 53. gr. laganna þá skuli við endurnýjun samnings leggja til grundvallar að fyrri leigufjárhæð sé sanngjörnt sbr. meginreglu 37. gr. laganna og verði sá sem vefengir það að sýna fram á annað. Þar sem sá réttur er háður því skilyrði skv. 52. gr. laganna að leigjandi tilkynni leigusala a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningur rennur út ef hann vill nýta sér hann er hætt við að leigjendur geti farið á mis við það tækifæri. Er því lagt til að í lögnum verði kveðið á um skyldu leigusala til að upplýsa leigjanda um þann rétt og skilyrði hans við gerð

leigusamnings og hafi sú skylda verið vanrækt þá framlengist tilkynningarfrestur leigjanda allt fram til loka leigutímans.

Fyrsti minni hluti leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með eftirfarandi

BREYTINGU:

1. 1. efnismgr. b-liðar 6. gr. falli brott.
2. Á eftir 6. gr. komi tvær nýjar greinar, svohljóðandi:
 - a. (7. gr.)

Við 51. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:
Við gerð leigusamnings skal leigusali upplýsa leigjanda skriflega og með sannanlegum hætti um forgangsrétt hans samkvæmt þessari grein og skilyrði fyrir nýtingu þess réttar.
 - b. (8. gr.)

Við 1. mgr. 52. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Vanræki leigusali upplýsingaskylda sína skv. 3. mgr. 51. gr. gildir þó ekki þriggja mánaða tilkynningarfræstur samkvæmt ákvæði þessu og er leigjanda þá heimilt að tilkynna leigusala að hann muni nýta sér forgangsrétt sinn allt fram að lokum uppsagnarfrests eða umsamins leigutíma.
3. Á eftir 8. gr. komi ný grein, svohljóðandi:

Við lögum bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:
Fjárhæð leigu á íbúðarhúsnæði skal ekki taka breytingum til hækkunar á árinu 2023, þrátt fyrir samningsskilmála um verðtryggingu eða aðrar verðbreytingar. Við framlengingu, endurnýjun og gerð nýrra leigusamninga um íbúðarhúsnæði sem taka gildi á árinu 2023 er óheimilt að hækka fjárhæð húsaleigu sama íbúðarhúsnæðis frá því sem fyrir var umfram 4%.

Alþingi, 15. desember 2022.

Guðmundur Ingi Kristinsson.