

Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Lindargötu 7
101 Reykjavík

Stykkishólmi 3. mars 2020

Efni. Umsögn við frumvarp um breytingu á húsaleigulögum

Það er ýmislegt sem kemur til skoðunar þegar þetta frumvarp er lesið. Hér er tæpt á því er snýr að afleiðingum þess ef lengja á leigusamninga og það sem því tengist án þess að skoða um leið tryggingamálin. Eftir hrún, og við nýlegar breytingar á þessum lögum, hafa orðið miklar breytingar á markaði sem löggjafinn hefur ekki náð að fylgja eftir til að stuðla að heilbrigðari leigumarkaði. Tryggingar leigutaka og leigusalá eru jafn mikilvæg fyrir leigutakana og leigusalana.

Við afgreiðslu og umræðu um þetta efni, ber að hafa í huga að undanfarin misseri hafa reglur orðið til þess að hallað hefur töluvert á hagsmuni leigusalá í skiptum sínum við leigutaka. Lagaleg réttindi leigutaka eru almennt mjög góð. Réttarstaða leigusalá er hins vegar ekki gætt sem skyldi. Leigutaki er ágætlega verndaður af lögum. Td. er ekki unnt að "henda" honum fyrirvara laust út úr eign þó hann kunni ekki að vera að standa sig að mati leigusalá, ekki nema háttsemi leigutaka falli undir ákvæði húsaleigulaga. Eins og löginn eru nú, getur óheiðarlegur eða örvaentingarfullur leigutaki, komist upp með að bæta ekki fyrir skemmdir af hans völdum. Hann getur sloppið við að greiða vangoldna leigu, eða valið um að sitja "gjaldfrjálst" í eigninni lengur en tímamörk samnings eða uppsagnar kveða á um í óþögg leigusalá, á meðan leigusali þarf þá að beita mjög kostnaðarsönum og tímafrekum löglegum þvingandi úrræðum, td. með að bera viðkomandi út úr eigninni. Koma tryggingarmál ætíð til skoðunar þegar "bonus pater" leigusali, stendur frammi fyrir því vali að semja við aðila sem kann að "flokkast" undir verst stadda hópinn sem á eða kemst ekki á leigumarkaðinn sökum félagslegrar stöðu sinnar. Í slíkum tilvikum kann að halla verulega á leigusalann ef tryggingar eru ekki aðgengilegar og í lagi. Það eru ekki einungis risastór leigufélög á þessum markaði, það eru líka einstaklingar sem leigja út stakar eignir sínar, oft til að ná endum saman eins og leigutakinn. Leigusalar hafa ekki allir sömu burði og þeir stóru til að mæta áföllum. Hafa ber í huga stöðu "venjulega" leigusalans í þessu, ekki eingöngu þeirra stóru sem hafa nýlega rutt sér rúms á þessum markaði með dyggri "fjárhagsaðstoð" stjórnvalda, Íbúðarlánasjóðs.

Hafa ber í huga fjölda leigusalá, og almenna framgöngu ábyrgra leigusalá í þessum efnum, en ekki leggja til grundvallar munnlegan áburð örfárra háværra aðila um slæma framgöngu leigusalá.

Húsaleigulög eru mjög skýr um hvað gildi eða ekki um þessi skipti milli aðila. Það sem ekki er samrýmanlegt húsaleigulögum og er sett í leigusanning gildir einfaldlega ekki. Dæmi: það sem fellur undir almenna notkun húsnæðis, er ekki hægt að skylda leigutaka til að efna. Td. að mála eða lagfæra það sem fellur undir það ákvæði, jafnvel þó slíkt sé sett í samning og leigutaki hafi "samþykkt" það með undirritun sinni. Slík ákvæði gilda einfaldlega ekki þó leigutaki hafi undirritað samning er tilgreinir slíkt. Er það vegna þess að húsaleigulög eru ófrávíkjanleg. Það er alveg ljóst í mínum huga að ítarleg, hlutlaus og málefnaleg kynning á lögunum myndi gera margt og miklu meira en margt annað fyrir leigumarkaðinn, leigutaka og leigusalana líka. Kynning eða kennsla.

Staðan í dag. Tímabundinn leigusamningur um íbúðarhúsnæði til eins árs er með gagnkvæmum 3ja mánaða uppsagnafresti. Telst slíkur samningur vera langtíma-leigusamningur. Og er sá lengsti sem unnt er að gera ef tryggja á að einhverju leiti skipti beggja samningsaðila, leigusala og leigutaka að lögum.

Uppsagnafrestur ótímabundins leigusamnings til eins árs er hins vegar 6 mánuðir. Þarna er leigusali ekki að húsaleigulögum tryggður fyrir vanefndum leigutaka í 3 mánuði, og auk þess er engin viðskilnaðartrygging til, né í boði. Þá segir jafnframt í 56. gr. húsaleigulaga að "*Hafi leigjandi haft íbúðarhúsnæði á leigu lengur en tólf mánuði skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera tólf mánuðir sé um að ræða lögaðila sem í atvinnuskyni leigir út viðkomandi íbúðarhúsnæði*" Sem þýdir að hafi einstaklingur fært leigurekstur á íbúð sinni í felag af hagkvæmisástæðum, er hann alveg óvarinn gegn vanefndum leigutaka um 9 mánaða skeið. Getur leigusali setið uppi með leigutakann gjaldfrjálst í 9 mánuði. Þá af þeim sökum einum að leigutakinn er óheiðarlegur og lögin heimila ekki tryggingar í lengri tíma en 3 mánuði.

Samkvæmt niðurlagi 2. mgr. 40 gr. húsaleigulaga er leigusala ekki heimilt að krefjast hærri trygginga en sem nemur þriggja mánaða leigufjárhæð. Það er hámarks trygging sem leigusala er heimilt að krefjast, og skiptir lengd leigusamnings eða lögboðinn uppsagnafrestur engu máli í því sambandi.

Leigusamningur til 1 árs er með þriggja mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Eðli málsins samkvæmt hafa tímabundnir langtíma leigusamningar til eins árs, rutt sér mjög til rúms vegna þess er reifað hefur verið hér að framan. Er tímabundinn leigusamningur til eins árs, orðinn einskonar venja, eða algengt viðmið. Það er vegna þess að leigusala er gert ómógulegt að tryggja sig gegn vanefndum á leigu ef gerður er samningur til lengri tíma en til eins árs með tímabundnum leigusamningi. Það er ekki viljinn sem ræður, heldur takmörkun á tryggingum sem í boði eru, sem og kostnaðarsamt og tímafrekt ferli ef ganga þarf á þær. Flækjustigið er of mikið.

Þó löggjafinn myndi heimila leigusölum að krefjast tryggingar á leigufjárhæðinni í samræmi við lengd uppsagnafrestar yrði það að óbreyttu mjög þungbært fyrir leigjendur að afla trygginga í formi reiðufjár sem er besta tryggingin fyrir leigusalann. Leigufjárhæð er svarar til 3ja mánaða leigu er há, en hvað þá ef sú upphæð er miðuð við 6 mánuði. Niðurstaðan yrði sú að leigutaki þyrfti að afla sér yfirdráttarláns eða fá að leggja fram rándýra ábyrgð frá banka eða einhverja lögaðila sem bjóða slíkar tryggingar, en bæði bankar og þeir lögaðilar er bjóða leigutryggingar eiga það til að fara á hausinn, og því slíkar tryggingar oft ekki að mati leigusala jafn áreiðanlegar og reiðufé, enda ferli oft afar flókin. Stundum eru ferlin ekkert einfaldari en málarekstur fyrir dómstólum, þ.e. ef ganga þarf á tryggingar er banki heldur utan um. Getur ferlið verið bæði tímafrekt og mjög kostnaðarsamt fyrir leigusala eins og þetta er í dag. Þetta bitnar á markaðnum í heild.

Leigumarkaðnum er því enginn greiði gerður með að setja í lög að leigutími skuli vera lengdur ef ekki er jafnframt tekið til skoðunar ákvæði húsaleigulaga um leigutryggingar sbr. aðallega 1-3. tl. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Og viðskilnaðarákvæði húsaleigulaga er tilgreind eru í 3. tl. 1. mgr. 40. gr. sbr. 39. gr. húsaleigulaga sæti jafnframt ítarlegri skoðun.

Um viðskilnað.

Samkvæmt 39. grein húsaleigulaga er gert ráð fyrir því að leigutaki leggi fram tryggingu, ekki einungis fyrir leigufjárhæð heldur jafnframt skaðabótum vegna hugsanlegra skemmda á hinu leigða. Það er ekki hægt í dag. Leigutaki getur ekki tryggt sig fyrir öllum skemmdum.



Í 4. mgr. 19. gr. húsaleigulaga segir " *Tjón á hinu leigða, sem er bótaskylt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfssábyrgð vátryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætið bera ef um íbúðarhúsnaði er að ræða*" Ekki er í lögnum gert ráð fyrir hugsanlegu tjóni er leigutaki, eða aðili á hans vegum, kann að valda á eigninni, tjóns er fellur utan skilmála tryggingarinnar og leigutaki er ábyrgur fyrir og kann að vera aðfararhæft.

Fyrir hrn buðu tryggingafélög upp á "leigu og viðskilnaðartryggingu" eins og tilgreint er í 3. tl. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga og var það vel. Eftir hrn bankanna, tóku "nýju" bankarnir yfir þessa hluti af tryggingafélögunum, og var þá viðskilnaðartrygging felld út. Í dag er því engri viðskilnaðartryggingu til að dreifa þó hún sé ekki að ástæðulaus tilgreind í lögnum sem val. Einungis er unnt að tryggja vanskil á leigugreiðslunum einum með því fyrirkomulagi sem hefur viðgengist frá hrni. Leigutaki sem ekki leggur fram tryggingu með reiðufé, getur og verður að "kaupa" ábyrgðir hjá banka eða lögaðilum er bjóða slíkar tryggingar. Þessar tryggingar eru mjög dýrar fyrir leigutakana. Þetta er búið að vera svona allar götur síðan ríkið eignaðist bankana, og tók því sem raunverulegur eigandi, yfir þennan mikilvæga grundvallarþátt sem tryggingar og ábyrgð eru fyrir markaðinn.

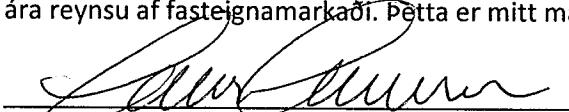
Viðskilnaður er ekki tryggður með fullnægjandi hætti eins og staðan er í dag. Þarna hallar verulega á leigusalana, sem geta í mörgum tilfellum ekki fengið tjón og skemmdir bættar nema höfða árangurslítil mál eða innheimtuferli gegn leigutökum. Afleiðing aðfarar fyrir fátæka leigutaka leiðir oft ekki til neinna lausna,,, fyrir hvorugan aðilann. Birtingarmyndir þessa vanda geta verið margar. Ein er að þegar leigutaki veldur tjóni og er sagt upp sökum þess, myndast oft spenna milli aðila, og leigutakar vilja vera út uppsagnafræst sinn en hafa oft ekki í önnur hús að venda. Þá eru þrír mánuðir alls ekki langur tími. Þegar svo kann að hátta til, kann leigusali vera nauðbeygður til að ganga á leigutakann persónulega, til að tryggja kröfu sína. Slík aðför getur þýtt að viðkomandi leigutaki fari á vanskilaskrá með tilheyrandi erfiðleikum eftirleiðis til að fá leigt húsnæði. Allt vegna tjóns sem hugsanlega varð til sökum gáleysis leigutaka eða gesta hans, en er á ábyrgð leigutakans. Tjón sem hann getur ekki og fær ekki að tryggja sig fyrir í dag.

Leigutakar hafa gjarnan ekki fjárhagslega burði til þess að bæta tjón beint sökum bágrar stöðu sinnar, en slíkt bitnar verst á þeim leigutökum sem verst standa. Ég tel því afar mikilvægt að skylt verði að bjóða uppá viðskilnaðartryggingar fyrir leigutaka án sligandi aukakostnaðar, til að tryggja hagsmuni leigutakans og þá um leið leigusala. Myndi slíkt stuðla vel að mun heilbrigðari leigumarkaði en hér hefur þróast undanfarin ár.

Hafa ber í huga að tryggingar bankana eru rándýrar. Ódýrasta trygging er leigutaki getur lagt fram í dag er í formi reiðufjár. Sem bent hefur verið á hafa flestir leigutakar almennt ekki slíkt fé umleikis nema fá þá yfirdráttarlán banka. Yfirdráttarlán hafa þó í sumum tilfellum komið betur út fyrir leigutaka, verið ódýrari, en að kaupa það em kallað er "bankaábyrgð". Þá eru tryggingar hjá öðrum aðilum er bjóða sambærilegar leiguábyrgðir rándýrar fyrir leigutaka.

Parf að setja samræmdar reglur um leigu og viðskilnaðartryggingar, sem og gjaldtöku ábyrgðaraðila í þessum efnum, samhliða þessum breytingum sem til umræðu eru hér.

Undirritaður er lögmaður, löggiltur fasteigna, fyrirtækja og skipasali, og löggiltur leigumiðlari. Ég hef 25 ára reynsu af fasteignamarkaði. Þetta er mitt mat.



Jakob Ingi Jakobsson

Jakob Ingi Jakobsson
lögmaður
kt. 120962-5079