

Félagsmálaráðuneyti
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík

Reykjavík 13. mars 2020

Efni: Athugasemdir við drög að frumvarpi til laga um breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum

Vísað er til frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, sem birt var á samráðsgátt stjórnvalda þann 27. febrúar 2020 (mál nr. S-52/2020) og kynntar breytingar á húsaleigulögum.

Í samráðsgáttinni kemur fram að með frumvarpinu sé ætlað að bæta húsnæðisöryggi leigjenda með því að koma í veg fyrir óeðlilegar leiguhækkanir og stuðla að langtímaleigu ásamt því að koma á skráningarskyldu leigusamninga og sáttamiðlun. Þá segir í greinargerð með frumvarpinu að með því sé ætlað að koma til framkvæmda tillögum 11 og 13 frá átakshópi stjórnvalda um húsnæðismál en tillögur átakshópsins voru lagðar til grundvallar við gerð lífsskjarasamninganna.

Frestur til að skila inn umsögn um frumvarpið, sem birt var 27. febrúar 2020, var til 6. mars 2020. Athugasemdum félagsins er því skilað að liðnum umsagnarfresti að fenginni heimild frá Félagsmálaráðuneytinu.

I.

Félagsbústaðir hf. eru í eigu Reykjavíkurborgar og voru stofnaðir árið 1997 utan um eignarhald og rekstur félagslegs leiguhúsnæðis á vegum borgarinnar. Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi, og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins, til vaxtar eða viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána.

Í dag eru Félagsbústaðir stærsti eigandi félagslegs húsnæðis á Íslandi og um leið stærsta leigufélag landsins með eignasafn sem samanstendur af tæplega 2.800 leiguíbúðum. Eignasafn félagsins skiptist í almennar félagslegar íbúðir, þjónustuíbúðir fyrir aldraða og íbúðir fyrir einstaklinga sem þurfa sértæka aðstoð.

Allar breytingar á húsaleigulögum kunna að hafa áhrif á starfsemi félagsins og þar með alla þá sem treysta á þjónustu þess.

II.

Félagsbústaðir fagna öllum tillögum sem ætlað er að bæta húsnæðisöryggi leigjenda og stuðla að langtímaleigu. Mikilvægt að greint verði hvort og þá hvaða áhrif tillögurnar kunna að hafa á reglur Reykjavíkurborgar, og annarra sveitarfélaga, um félagslegt leiguhúsnæði. Einnig skiptir miklu að skýrt sé hvort og þá hvaða áhrif frumvarpið hefur á þau félög sem starfa samkvæmt lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, með síðari breytingum.

1. Húsnæðisgrunnur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

Í 1. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um skyldu leigusala til að skrá leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Félagið, sem leigusali, gerir allt að 300-400 leigusamninga á ári. Því skiptir miklu að skráning í húsnæðisgrunninn verði hvorki íþyngjandi að umfangi né að kostnaði. Telur félagið miklu skipta að skráning geti farið fram rafrænt með einföldum hætti og með eins litlum kostnaði og hægt er.

Þá telur félagið að tryggja verði að gagnagrunnurinn geti greint á milli félagslegs húsnæðis og húsnæðis á almennum markaði, þannig að unnt sé að bera saman leiguverð félagslegs leiguhúsnæðis/húsnæðis sem ekki er rekið í hagnaðarskyni við húsnæði á almennum markaði. Með sama hætti þarf að huga að friðhelgi einkalífs og persónuvernd leigutaka þannig að ekki sé hægt að greina að tiltekna íbúðir eða húsnæði teljist til félagslegs leiguhúsnæðis.

2. Takmarkanir á heimild til gerð tímabundinna leigusamninga, reglur sveitarfélaga um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis

Í 3. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um breytingar á 6. gr. laganna og að í tímabundnum leigusamningum um íbúðarhúsnæði skuli jafnframt tilgreina á hvaða grundvelli samningurinn er gerður ásamt nánari skýringum þar að lútandi. Er í 3. gr. frumvarpsins m.a. vísað til nýs ákvæðis, 57. gr.a., sbr. 14. gr. frumvarpsins.

Leigusamningar Félagsbústaða eru bæði tímabundnir og ótímabundnir. Hvað varðar tímabundna leigusamninga þá gerir félagið tímabundna áfangasamninga til 6 mánaða auk almennra samninga til 3ja ára. Taka leigusamningar félagsins þannig m.a. mið af reglum Reykjavíkurborgar um félagsleg leiguhúsnæði¹ sem mæla fyrir um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt er að veita, sbr. XII. kafla um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Telur félagið mikilvægt að skýrt sé að lagaleg heimild verði til að framfylgja reglum Reykjavíkurborgar um tímabundna leigusamninga.

3. Takmarkanir á heimild til breytinga á leigufjárhæð leigusamninga á gildistíma

Í 6. gr. frumvarpsins er að finna fimm nýjar lagagreinar, 37. gr. a – til 37. gr. e. Efnislega fela breytingarnar í sér takmarkanir á heimild leigusala til að gera breytingar á leigufjárhæð í leigusamningum á gildistíma leigusamningsins.

Félagsbústaðir er óhagnaðardrifið félag sem þó þarf að tryggja sjálfbærni í rekstri. Eitt meginmarkmið félagsins er að halda leiguverði í lágmarki og tekist hefur að halda leiguverði íbúða

¹ Sjá m.a. hér:

https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_felagslegt_leiguhusnaedi.pdf

félagsins undir markaðsverði². Þó geta þær aðstæður komið upp að félagið kunni að þurfa að hækka leiguverð leigusamninga félagsins. Má sem dæmi nefna að fyrirbyggjandi 5 ára fjárhagsáætlun fyrir tímabilið 2019-2024 gerir ráð fyrir um 2% hækkun leiguverðs í ársbyrjun 2022 umfram vísitöluhækkunir. Slíkar hækkunir á leiguverði geta t.d. verið tilkomnar vegna hærri rekstrarkostnaðar á heildarsafni eigna félagsins eða kaupa á nýjum eignum sem eru nauðsynlegar til að mæta eftirspurn um félagslegt leiguhúsnæði. Félagið telur mikilvægt að frumvarpið þrengi ekki að heimildum Félagsbústaða til að bregðast við breyttum aðstæðum, s.s. með fjárfestingu vegna aukinnar eftirspurnar eftir húsnæði, með hækkun leiguverðs umfram vísitölu sem þó yrði áfram undir markaðsverði á almennum markaði.

Í drögum að frumvarpinu er enn frekar að finna ákvæði sem mæla fyrir um að líða skuli að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu, talið frá gildistöku leigusamningsins. Félagið vekur athygli á því að stærstu skuldbindingar félagsins eru í formi verðtryggðra lána sem breytast á hverjum gjalddaga, almennt mánaðarlega. Í framkvæmd hafa leigusamningar þannig verið verðtryggðir og taka breytingu frá mánuði til mánaðar. Með því breytist leigufjárhæð mánaðarlega, til hækkunar eða lækkunar, til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs. Verði sett bann við mánaðarlegri breytingu þá mun það auka verðtryggingaráhættu félagsins og hafa bein áhrif á sjóðsstreymi og afkomu. Loks er hætt við því að leigusalar muni áætla breytingar fyrirfram við upphaf leigutíma sem kann að vera leigutaka óhagstæðara. Telur félagið því mikilvægt að leiguverð, sem fylgi breytingum á mánaðarlegri vísitölu, geti tekið breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni og uppfærst mánaðarlega eða á þriggja mánaða fresti.

III.

Félagsbústaðir vekja athygli á því að kynnt drög kunna að hafa áhrif á starfsemi Félagsbústaða og kalla á breytingar í starfsemi félagsins. Áréttar félagið því fyrri ósk sína um frekara samráð við ráðuneytið áður en frumvarpið verður lagt fyrir Alþingi til þinglegrar meðferðar.

Virðingarfyllst,
f.h. Félagsbústaða hf.



Sigrún Árnadóttir,
framkvæmdastjóri

² Sjá m.a. hér þar sem leiguverð er áætlað um 30-40% lægra en á almennum markaði:
<http://felagsbustadir.is/wp-content/uploads/2019/12/Greinarger%C3%B0-5-%C3%A1ra-fj%C3%A1rhags%C3%A1%C3%A6tlun-2019-2024.pdf>