



Umsögn til Félagsmálaráðuneytis vegna frumvarps til laga um breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994

Við breytingu á húsaleigulögum þarf að taka þarf tillit til sérstöðu óhagnaðardrifinna húsnæðissjálfsseignarstofnanna sem starfa samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

Óhagnaðardrifnum húsnæðissjálfsseignarstofnunum í almenna íbúðakerfinu verði heimilt að aðlaga leiguverð að raunkostnaði með eins mánaðar fyrirvara.

Í lögum um almennar íbúðir er kveðið á um að leigufjárhæð skuli ákveðin þannig að rekstur eiganda þeirra sé sjálfbær og geti staðið skil á þeim greiðslum sem honum ber að greiða, þ.m.t. öllum kostnaði við rekstur íbúðar, þar á meðal lóðar og sameignar sem tilheyrir henni, sem og greiðslum í viðhaldssjóð og húsnæðismálasjóð.

Samkvæmt lagafrumvarpi er gert ráð fyrir heimild til að hækka leigu vegna verulegrar hækkunar á rekstrarkostnaði húsnæðis með þriggja mánaða fyrirvara. Þá er óheimilt að hækka leigu fyrsta árið.

Með þetta ákvæði í gildi geta húsnæðissjálfsseignarstofnanir ekki aðlagað leigu að kostnaði í rauntíma sem er forsenda þess að geta veitt hagkvæmustu leigu hverju sinni. Þar með þyrftu húsnæðissjálfsseignarstofnanir að áætla ríflega fyrir kostnaði vegna ófyrirséðra breytinga sem leiðir til hærri leiguverðs. Þá gætu félög lent í greiðslufalli ef ytri aðstæður breytast hraðar en áætlanir gera ráð fyrir.

Heimild til hækkunar leigu mánaðarlega vegna hækkunar vísitölu.

Mikilvægt að leiguverð fylgi sömu vísitölu og lán vegna íbúða og uppfærist mánaðarlega. Samkvæmt frumvarpi skulu líða að lágmarki 12 mánuðir milli reglubundinna breytinga sem er of langt.

Heimild til hækkunar leigu hjá leigutökum sem fara yfir tekjumörk í almenna íbúðakerfinu þarf að vera fyrir hendi í húsaleigulögum.

Heimilder í lögnum um almennar íbúðir til að leggja álag á leigu hafi leigjandi verið yfir tekju- og eignamörkum í þrjú almanaksár. Sú hækkunarheimild þarf einnig að vera til staðar í húsaleigulögum.

Húsnæðissjálfsseignarstofnanir í almenna íbúðakerfinu verða undanþegnar skilyrði um hámarkshækkun.

Þá er í frumvarpinu takmörkun á hækkun leigufjárhæðar íbúðarhúsnæðis vegna verulegrar hækkunar á rekstrarkostnaði en hækkun má að hámarki nema 30% á þriggja ára tímabili. Ákvæði um hámarkshækkun getur sett rekstur húsnæðissjálfsseignarstofnanna í uppnám ef ytri aðstæður breytast umtalsvert þar sem þær hafa ekki í aðra sjóði að sækja en þá sem leigutakar greiða í og er óheimilt að endurfjármagna íbúðir þrátt fyrir að virði þeirra hafi hækkað.

Heimild til að gera tímabundinn leigusamning ef ekki tekst að leigja almenna íbúð til aðila sem er undir tekju- og eignamörkum.

Í lögum um almennar íbúðir er heimilt að gera tímabundinn samning við leigutaka sem er yfir tekju- og eignamörkunum ef ekki tekst að leigja almenna íbúð til aðila sem er undir tekju- og eignamörkum. Lög um almennar íbúðir kveða á um að slíkir leigusamningar skuli ekki vera til lengri tíma en til eins árs. Því er nauðsynlegt að húsnæðissjálfsseignarstofnanir í almenna íbúðakerfinu hafi sambærileg heimild í húsaleigulögum. Þá gildi ákvæði um forleigurétt leigutaka ekki í þessum tilfellum.

Forleiguréttur gildi ekki við framleigu almennra íbúða.

Leigutaka almennar íbúðar er heimilt samkvæmt lögum um almennar íbúðir að framleigja íbúð tímabundið með heimild frá eiganda. Heimild um framleigu þarf að vera til staðar en ákvæði um forleigurétt (fram)leigutaka gildi ekki í þessum tilfellum.

Reykjavík 2.3.2020

Björn Traustason Framkvæmdastjóri

Bjarg íbúðafélag hses