Yfirferð á
Húsaleigulögum nr. 36/1994
með tilliti til stjórnarfrumvarps til breytinga á lögum.
Frá Félags- og barnamálaráðherra.

Yfirfarið af
Gunnar Ingi Gunnarsson
meðlimur í stjórn Samtaka leigjenda á íslandi

Forsaga

Ég bjó öll mín uppvaxtarár í húsnæði með móður minni sem var lengst af á leigumarkaði, ýmist almennum eða í íbúðarúrræði hjá Félagsmálastofnun. Stóran hluta ævinnar, eftir að ég fór úr foreldrahúsnæði, hef ég búið á leigumarkaði eða í ca 20 ár af 28 og tel mig því hafa töluverða reynslu af íslenskum leigumarkaði og er það ástæða þess að mig langar að láta rödd mína heyrast.

Mín umfjöllun og skynjun.

Frumvarp Félags- og barnamálaráðherra Ásmundar Einars Daðasonar og hans fólks er að mörgu leiti gott og gefur skýrari og greinanlegri mynd á húsaleigulögin en það eru atriði í þessum lögum sem mér finnst ýmist skjóta skökku við eða hreinlega vanta og ætla ég að reyna koma því frá mér á eins vitrænan máta og leikmaður sem les lög getur.

Yfirferð og umfjöllun

Frumvarp til breytinga og viðbóta í II kafla húsaleigulaga.

Ég lít svo á að innsetning 5.gr og 5.gr.a (Stjórnvaldssektir) um skráningu leigusamninga mun hafa jákvæð áhrif á leigumarkaðinn til lengri tíma litið. Lít svo á að ef rétt er haldið á þessu verkfæri sem verið er að setja inn, þ.e. eftirfylgni skráninga verði mikil, mun það halda leigutökum og leigusölum upplýstum um gangvirði hvers svæðis fyrir sig og gefa báðum aðilum betra vægi til að taka upplýstar ákvarðanir um ásættanlegt leiguverð. Einnig mun þetta verkfæri gefa leigusölum færi á að sjá hvar þeir standa gangvart hvorum öðrum. Nýja greinin „Stjórnvaldssektir“ er nauðsynleg til að viðhalda heiðarlegum viðskiptaháttum á leigumarkaði, sem hafa hingað til verið mjög ábótasamir. Ekki ætla ég að tjá mig um sektar upphæðirnar en greiðslufrestur vegna stjórnvaldssekta er vel rúmur og vel viðráðanlegur fyrir þann sem þær fá ásamt framskots rétti til úrskurðarnefndar sem gerir meðferð mála sangjarnari og eðlilegri.

3. og 4.gr frumvarpsins (6. og 9.gr laga) er að mínu mati nauðsynleg viðbót sem sett er inn gagnvart skammtímaleigu og betur skilgreind í 57.gr. Þessar greinar munu tryggja fjölskyldum og þá sérstaklega efna minni einstaklingum/fjölskyldum möguleikan á húsnæðis öryggi sem hefur mikið vantað á íslenskum leigumarkaði frá upphafi. Það eru að mér finnst vankantar í 55. – 57.greinunum sem ég mun ræða síðar.

Frumvarp til breytinga og viðbóta í VII kafla húsaleigulaga.

Uppfærsla frumvarpsins á núgildandi 37.gr og svo viðbót frumvarps,5. og 6.gr (37.gr.a – 37.gr.e), finnst mér vera einn vegamesta breyting frumvarpsins og gefa skýrari mynd að hvað er eðlilegt og heilbrigt í viðskiptum leiguhúsnæðis. Hingað til hefur þessu liður svolítið einkennst að frumskógarlögmálinu, yfirleitt leigutökum til ama. Andmælaréttur leigautaka vegna hækkana á leigu er nauðsynlegur og hægt sé að leita til Húsnæðis- og Mannvirkjastofnunar ef ágreiningur komi til. Þarna kemur inn vel útfært ákvæði sem hefur hingað til verið frekar óljóst.

Ýmislegt í orðafari frumvarpsins er að mínu mati ruglandi, óskýrt eða ekki eðlilegt miðað við hvað er gert almennt í viðskiptalegum samskiptum samfélagsins. Orðafar (2.tölul. 1. mgr. b liðar. 37.gr) 6.gr frumvarpsins, „Verulegar endurbætur,

breytingar eða viðhald eru fyrirhugaðar..." er eitt af því sem ég rek augun í. Þarna er verið að bjóða upp á misnotkun á þessum lið hvað varðar ástæðu til hækkunar leigu. Þarna á ekki að heimila réttlætingu á hækkun leigu vegna hugsanlegra eða fyrirhugaðra breytinga eða viðhalds. Sjálfur hefði ég viljað sá þessa línu enda á „..er lokið" í stað „eru fyrirhugaðar" Til að setja þessa ábendingu í samhengi þá er engin einstaklingur sem kaupir nýja fasteign tilbúin til að greiða fullt verð á fasteign sem um væri að ræða fullbúna fasteign en fasteignin er eingöngu tilbúin til innréttinga. Það tíðkast ekki í verktöku á íslandi að rukka endanlegt verð áður en verki er lokið, þar sem kostnaður verks kemur ekki endanlega í ljós fyrr en við verklok.

Öll (37.gr, 37gr.a – e) 5. og 6.gr frumvarpsins er þó sanngjörn að nánast öllu leiti og eðlilegt að leigusala sé heimilt að dreifa kostnaði inn á leigutaka, hlutfallað við 8%, (smb 37.gr.b.) 6.gr frumvarpsins. Það sem mér fynnst ekki í lagi er að leigusala er heimilt að leggja hækunina á þegar ekki er komin endanlegur verðmiði á breytingarnar sem þíðir að leigusali getur gefið sér skáldarétt og í raun sett hvaða fjárhæð inn sem honum þykir réttust. Þarna á að gilda, líkt og í öllum svona tilfellum hvar sem á við í frumvarpi þessu eða Húsaleigulögum, að leigusali þurfi að sýna fram á með sannanlegum hætti hver hlutur leigutakans er að upphæðinni sem hlýst vegna breytinga eða viðhalds. Það er ekki sannarlega hægt að gera fyrr en allir reikningar eru komnir í hús, líkt og bent hefur verið á hér að ofan.

(37.gr.e) 6.gr. frumvarps er gott innskot sem sett er leigusala til varnar og er bara sannarnt og nauðsynlegt en ég stoppa við hækkunar heimildina sem eru 30% og set spurningarmerki við þetta hlutfall. Ef við gefum okkur að fjölskylda sem leigir á ca 260 þús á mánuði, sem er mjög algengt leiguverð á 3. herbergja íbúð á Reykjavíkursvæðinu í dag, lendir í þessu þá sést það strax að ef um tvo útivinnandi láglauna einstaklinga er að ræða þá mun þessi hækkun verða þeim ofviða. Leiga fer úr 260 þús í ca 338 þús á þreimur árum miðað við eina hækkun en verður ca 346 þús eftir þrjú ár miðað við 10% hækkun á ári í þrjú ár. Líkurnar á að laun einstaklingana muni hækka sem þessu nemur eru afskaplega litlar. **Þetta hlutfall er of hátt og þarf að endurskoða.** Þarna væri til að mynda hægt að miða við launaþróun og hlutfalla hækkum við þá þróun, þ.e. 30% af þeirri hækkun sem hefur átt sér stað síðastliðið ár eða þrjú.

Frumvarp til breytinga og viðbóta í X kafla húsaleigulaga.

Get ekki betur séð en verið er að bæta jafnræði á milli leigusala og leigutaka en enn hallar á rétt leigutaka í þessu ákvæði en ekki þó svo að máli skipti við fyrstu sín. Finnst stinga í augun að ekki sé gengið lengra en svo en að taka út 1.tölul. 2.mgr. 51.gr núgildandi laga þegar 2. og 3. töluliðir mættu einnig fara út þar sem 4. töluliður núgildandi laga verja leigusala á sama máta og 2. töluliður, hvað varðar forgangsrétt leigutaka. Sjálfur finnst mér 3. töluliður. 2.mgr. 51.gr núgildandi laga í raun algjör vitleysa að hafa þarna inni því það er leigusalanum valkvætt hvort leigt sé með eða án húsgagna. Frumvarp þetta missir marks ef þetta ákvæði verður áfram inni þar sem allir leigusalar geta farið út í það að leigja eingöngu með húsgögnum til þess eins og eiga þennan möguleika inni. Þrátt fyrir ofangreindar ábendingar er X kaflin frumvarps mjög góð viðbót við heildarmynd lagana.

Frumvarp til breytinga og viðbóta í XI kafla húsaleigulaga.

Uppsagnarákvæði gagnvart ótímabundins leigusamnings í frumvarpinu mætti aðlaga í samræmi skv 4.tölul. 1.mgr. 56.gr núgildandi laga um atvinnuhúsnæði til að ná fram samræmdum langtímamarkmiðum leigusala og leigutaka. Hvort aðeins yrði bætt við og eða breytt er sennilega deilumál en sennilega væri ekki vitlaust að setja inn 3 mánuði fyrsta árið, 6 mánuði næstu fjögur ár, 9 mánuði næstu 5 ár eftir það og svo 1 ár eftir samlagða 10 ára útleigu. Þarna mundi myndast meiri rýmd fyrir báða aðila og sennilega meiri sátt þegar fram líða stundir. Eitt stingur í augu líkt og gerði hjá mér í umfjöllun X kafla hér að ofan er að inni er haldið sömu ákvæðum varðandi heimild til uppsagnar ótímabundins leigusamnings, þ.e. 1. og 2. tölul. 1.mgr. 51.gr.a frumvarps. (12.gr frumvarps) af sömu ofangreindum ástæðum.

Rétt er að taka fram að undangefið álit er persónulegt álit mitt og er ekki yfirlýsing né álit frá samtökun leigenda á Íslandi.
Slík yfirlýsing hefur verið sett fram inn á samráðsgáttina að hálfu Jóhanns Más Sigurbjörnssonar.

Annað sem mætti bæta við eða skerpa í frumvarpinu.

Það hefur borið á því í gegnum tíðina að leigusalar eru að lenda í einstaklingum sem hafa leikið þann leik á leigumarkaðnum að greiða fyrstu 3 – 6 mánuði en skýlt sér síðan á bak við regluverkið til að hanga á íbúðum mánuðum saman án þess að greiða húsaleigu, leigusölum til mikils fjártjóns. Ef ég skil regluverkið rétt er þetta eitthvað sem mundi tilheyra 61.gr núgildandi laga en þarna mætti skerpa á heimildum leigusala til að losna við þessa einstaklinga á einfaldari máta en er nú þegar. Til að mynda mætti gefa leigusölum heimild til að láta bera út leigutakan ef leigutakinn hafi ekki greitt leigu tvo mánuði í röð þrátt fyrir tilætlaðar ábendingar leigusala, eða leigutaki hafi ekki gert tilraun til samkomulags við leigusala um greiðslu gjaldfallina greiðslna, þó með samvinnu Húsnæðis- og Mannvirkjastofnunar.

Gegnum sneitt er frumvarið vel unnið og sniðið til að búa til meira jafnræði og sanngirni á leigumarkaðnum. Mér fynnst þetta frumvarp mjög gott framtak til að búa til sátt um aðferðafræði markaðarins og gefa góða mynd af því sem gæti komið í framtíðinni en gott má gera betra.

Ábendingar og athugasemdir

- Athugasemd við 37.gr.

Sjálfur hef ég lengi verið mótfallin því að fólki sé heimilt að fjárfesta í húsnæði, fyrsta og eða eina húsnæðið sem tilheyrandi hefur í sinni eigu, og leigja það svo út til þess eins og láta aðra fjármagna kaup húsnæðisins sem mjög margir hafa gert í gegnum tíðina á meðan þeir hinir sömu búa í fríu húsnæði hjá foreldrum eða annars staðar.
Þarna er í mjög mörgum tilfella verið að nota neyð leigenda á leigumarkaði til að fjárfesta í eigin húsnæði leigusala. Persónulega finnst mér að það eigi að vera regluverk um þetta sem annað hvort hreinlega meinar leigusala að leigja út húsnæðið nema sá hin sami geti sýnt fram á að sem eigandi hins leigða húsnæðis sé eigandi að öðru húsnæði sem sá hin sami býr í eða sé að leigja á öðrum stað og geti sýnt fram á það með skilgreinanlegum hætti.
Önnur leið væra að takmarka útleigu upphæðina við fyrirfram ákveðið hlutfall meðaltalsverðs leigumarkaðar á sambærilegum eignum, t.d. 50 – 60%.
Mér finnst það vera siðferðisleg skilda og samfélagsleg ábyrgð hvers og eins einstaklings í landinu að standa sjálfir við sínar skuldbindingar og ekki fleyta eigin greiðsluábyrgð yfir á aðra sem eru hugsanlega að berjast í bökkum allt árið um kring, sérstaklega þegar verið er að tala um einstaklinga sem leigusala. Þetta er ein leið til að vernda þá sem minna mega sín fjárhagslega í þessu samfélagi. Tek það fram að ég er ekki að tala um lögaðila í þessu tilfelli.

- 10.gr. núgildandi laga þarfnast lagfæringa á orðafari hvað mig varðar svo greinin samræmist (5.gr.) 1. og 2.gr frumvarps.

- Vantar tengingu úr 17. / 20. og 21.gr í 36.gr núgildandi laga. (Að mér finnst, mögulega vitleysa í mér)

- 1. Málsl. 26.gr núgildandi laga er frekar loðin að því leiti að ef leigusali fer í einhliða aðgerðir án viðræðna við leigutaka lít ég persónulega á að þetta ákvæði eigi ekki við og fellur því um sig sjálft.

- 2. málsl. 26.gr núgildandi laga er einnig mjög loðin. Þarna vantar að tryggja að leigusali þurfi að sýna það með sanni að báðir aðilar séu að njóta góðs af og að lækkun sé að skila sér til leigutaka. (Ég skil þetta ákvæði þar sem leigusali gæti verið að leggja út í mikinn kostnað en þetta ákvæði þarf að vera skýrara)

- 2.málsl. 40.gr, þriggja mánaðar trygging er og hefur verið morgum þrautin þyngri, tveggja mánaða trygging ætti að vera nóg. Eða innleiða tryggingaskyldu leigutaka fyrir tryggingu sem þá tryggingafélög og Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun gefa út. Mikilvægt að stofnunin sé inn í þessu til að hafa aðhald gagnvart okurtilraunum tryggingafélaga.

Annað, Einnig er enn og aftur misræmi í húsaleigulögum þegar kemur að dráttarvöxtum tengt 40.gr núgildandi laga, í þetta skipti þegar kemur að vöxtum sem leigutakar ættu að eiga tilkall til vegna endurgreiðslu á tryggingarfé sem látið hefur verið beint til leigusala við leigulok. Tími leigusala til að greiða til baka er allt of langur. Fynnst að þetta ákvæði þurfi endurskoðun.
Mín rök við þessu er að flestir á leigumarkaði hafa náð að skrapa saman fyrir tryggingu ýmist með lántöku eða langvarandi söfnun og mjög margir eru bundnir því fé sem leigisali heldur hjá sér eða er debineraður í banka og þarf þetta fé til að geta gengið frá samningi á nýjum stað. Þarna til að mynda hafa leigusalar haldið eftir fé, eða ekki samþykkt leigulok, eins lengi og lög leifa án ástæðni til að gera svo. Hef sjálfur lent í svona og veit um marga sem hafa sömu sögu að segja.
Reyndar er ég þeirra skoðunar að bein afhending fjármuna til leigusala ætti með öllu að vera bönnuð hvort sem um ræðir tryggingu eða greiðslu húsaleigu. Það er öllum til góðs eð hægt sé að rekja greiðslur með rafrænum hætti.

- **ATH.** Viðhald blöndunartækja, nánari skilgreining. Barki á milli blöndunartækja og sturtuhaus er partur af blöndunartækjum og ætti að vera skilgreint sem hluti blöndunartækja.
- **ATH.** Skemmdir á leiguhúsnæði sem koma leigutaka ekkert við og leiðir til raskana á búsetu leigutaka þarf að skerpa á er varðar skildur leigusala.
- **ATH.** Það vekur ath lesanda að jafnræði ríkir ekki þegar kemur að seinkuðum greiðslum á milli leigutaka til leigusala annarsvegar og svo leigusala til leigutaka hins vegar. Í fyrra tilfellinu er leigusala heimilt að innheimta hæðstu mögulega dráttarvexti en í því síðar nefnda er leigutaka ekki heimilt að innheimta hæðstu dráttarvexti, t.d. þegar í ljós kemur að hækkun á húsaleigu standist ekki rök og leigusala ber að endurgreiða mismuninn.
- **ATH.** Hvergi talað um í frumvarpinu með skýrum hætti að ef leigutaki í langtímaleigu hafni hækkun yfir samningstímabilið og að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun dæmir leigutaka í vil þá sé leigusala ekki heimilt að reka leigutakan á dyr gefið að sá síðarnefndi standi við sínar skuldbyndingar. Þarna tel ég mjög mikilvægt að verja stöðu leigutakans gegn einoki og geðþátta ákvörðunum leigusala, sérstaklega þegar kemur að því að verja tekjuminni fjölskyldur.
- **ATH.** Hvergi er talað um í frumvarpi þessu né gildandi Húsaleigulögum hvað fellst undir nýtanlegan hluta húsnæðis sem leigusala er heimilt að nýta og leggja fram sem gildi til hækkunar húsaleigu. T.d. Er réttlætanlegt að heimilt sé að hækka leigu vegna viðhalds utanhús ? Leigusalar eiga hvað lesanda varðar að hafa vit á því að gera ráð fyrir hlutfalli af leigufjárhæð sem viðhaldssjóði, t.d. 5 – 10%. En lesandi er hlintur hækkun vegna viðhalds innandyra sem tilheyrir leigurými en ekki vegna viðhalds eða breytinga í öðrum rýmum húsnæðis, sbr eigin rými leigusala, t.d einbílishús með leiguíbúð.
- **ATH.** Lítið sem ekkert er talað um réttastöðu leigutaka gagnvart aðförum fjármálafyrirtækja að leigðri fasteign og þá sérstaklega þegar húsnæði fer á nauðungaruppboð. Leigutaki á ekki undir nokkrum einustu aðstæðum að gjalda fyrir vangetu leigusala til að standa í skilum af sýnu húsnæði og þarf að skerpa á þessu leigutökum til varna, t.d. með því að setja í lög að aðili, fjármálafyrirtæki, stofnun sem yfirtekur hleigða húsnæðið sé skilt að leyfa leigutaka að klára samninginn sé um tímabundin samning að ræða eða gefa tvöfalda uppsögn sé um opin samning að ræða, þó ekki meira en t.d. eitt ár, eða bjóða leigutaka annað úrræði svo eitthvað sé nefnt.

- **ATH.** Ekkert af viti er talað um óhagnaðardrifin húsaleigufélög hér í þessum lögum og væntanlega eru sér lög um slíkt en persónulega fynnst mér að Húsnæðis- og Mannvirkkjastofnun ætti að beita sér fyrir uppbyggingu slíkra félaga í raun staðin fyrir gamla Verkamannabústaðakerfið. Vandi tekjulágra á leigumarkaði á íslandi varð að verulegum veruleika við afnám Verkamannabústaðana sem voru mjög mikil mistök og ber stjórnvöldum að bæta fyrir þau mistök.

Almennt virðist frumvarpið vera vel úthugsað og hannað til að styrkja stöðu leigutaka. Ég fagna svona framtaki og vona að lengra verði farið með þessi lög til frekari bóta á húsaleigukerfi landsins, öllum aðilum til góðs. Líkt og sést í ábendingum og athugasemdum hér að ofan er ýmislegt sem má gera betur o ger ég sannfærður um að enn meira en það sem ég hef talað um meigi bæta við, taka út eða breyta en góð samvinna er gulli betri og legg ég til að ekki verði staldrað við hérna heldur að leggjast í heildstæða skoðum og lagfæringu á þessum lögum og lögum sem tengjast Húsaleigulögunim samhliða.

Mosfellsbær 22.03.2020 Gunnar Ingi Gunnarsson