

Reykjavík, 6. mars 2020

Efni: Umsögn leigusala til 15 ára um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (skráningarskylda, langtímaleiga og hækkun leigufjárhæðar)

Undirritaður, Georg Lúðvíksson, er sérfræðingur í heimilisfjármálum (er stofnandi og forstjóri Meniga) og hefur stundað útleigu 2-3 íbúða í Reykjavík síðan árið 2004 og hefur á því tímabili leigt tæplega 50 manns og hefur því sæmilega reynslu af leigumarkaði sem leigusali. Meirihluti leiguíbúða á Íslandi eru í höndum lítilla leigusala eins og mín og hlýtur því okkar álit að skipta máli.

Margt er ágætt í frumvarpsdrögunum, s.s. sáttamiðlun, en annað er þar verulega slæmt. Sér í lagi tel sumt í frumvarpinu augljóslega vinna gegn yfirlýstu markmiði sínu um að „Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.“ aðallega vegna þess að áhætta leigusala eykst mikið verði þetta frumvarp að lögum og þar með munu margir leigusalar annað hvort hætta útleigu eða hækka verðið.

Inngangur

Ég hef kosið að leigja íbúðir annars vegar vegna þess að ég hef áhuga á fasteignum og hins vegar vegna þess að ég hef talið útleigu íbúða geta verið góðan fjárfestingakost miðað við vinnu, vænta ávöxtun og áhættu. Ég ver að meðaltali um viku vinnu á ári fyrir hverja íbúð sem ég leigji út, stundum meira en stundum minna. Það er þó ekki þannig að útleiga íbúða sé alltaf góð fjárfesting því áhættan er umtalsverð. Sum ár eru í stórum mínus, t.d. þegar leigjandi stendur ekki í skilum eða þegar ráðast þarf í dýrt viðhald. Ennfremur eru skattar háir á leigu íbúða en nú er brúttóleigutekjur skattlagðar um 11% jafnvel þó tap sé á rekstrinum. 11% skattur á brúttó leigutekjur jafngildir margfalt hærri skatti á hagnað og er lagður á þó hagnaður sé enginn – og ekki er leyfilegt skv. skattalögum að telja fram útleigu íbúða sem rekstur nema vera stórtækari en ég er og á það við um marga leigusala. Í heildina litið hef ég þó talið útleigu íbúða borga sig miðað við vinnu og áhættu. Ef það mat breytist þá mun ég að sjálfsögðu hætta þessu og selja frekar íbúðirnar.

Ég hef lagt mig fram við að vera góður leigusali sem ávallt sinnir viðhaldi, sýnir sanngirni, er hófsamur þegar kemur að tryggingum og veitir leigjendum sveigjanleika og möguleika á langtímaleigu, jafnvel til margra ára. Ég fullyrði að allir mínir leigjendur beri mér vel söguna. Ég hef aldrei sagt upp leigusamningi að fyrra bragði. Ég trúir því að það mikilvægasta við útleigu íbúða sé að velja vel leigjendur sem eru skilvísir og traustir og reyni að vanda mig eins og ég get þegar íbúð losnar og finna þarf nýjan leigjanda. Þrátt fyrir þetta er ein stærsta áhætta sem leigusalar standa frammi fyrir að leigjendur standi ekki í skilum og/eða valdi skemmdum á íbúðinni sem fást ekki bættar. Á þessum 15 árum hef ég tvisvar lent í því að leigjendur hætti með öllu að borga og flytji svo ekki út fyrr en mörgum mánuðum seinna enda er ferlið langt að fá þá borna út. Í báðum tilfellum voru líka umtalsverðar skemmdir á íbúðinni og það tók 1-2 ár að vinna upp tapið.

Umsögn um skráningarskyldu

Ég tel skráningarskyldu leigusamninga jákvæða svo lengi sem skráningin verður ekki mjög íþyngjandi. Í því samhengi er mikilvægt að það sé hægt að gera það rafrænt með lágmarksfyrirhöfn en frumvarpið tekur ekki á því. Ennfremur er gert ráð fyrir gjaldtöku við skráninguna en sú gjaldtaka mun að sjálfsögðu leiða til hækkunar leiguverðs eins og allur annar skyldukostnaður við rekstur leiguíbúða. Því er mikilvægt að stilla honum mjög í hóf en ekki er tekið á því í frumvarpinu hversu hár hann getur orðið.

Tillaga um úrbætur: Taka fram að skráning geti farið fram rafrænt með einföldum hætti og setja mjög hóflegt þak á gjaldið eða afnema það alveg.

Umsögn um strangar takmarkanir á gerð tímabundinna samninga og forgangsrétt

Ein af veigameiri breytingunum í frumvarpinu er að takmarka verulega möguleika á gerð tímabundinna leigusamninga og binda slíka samninga við sérstakar aðstæður. Undirritaður hefur haft það sem reglu að gera fyrst tímabundinn leigusamning til eins árs en síðan bjóða leigjendum ótímabundinn samning til langs tíma ef allt gengur vel fyrsta árið og margir aðrir leigusalar hafa sama háttinn á af þeirri einföldu ástæðu að þetta takmarkar áhættu. Fyrsta árið er þá nokkurs konar reynslutími og hægt er að hætta sambandinu að því loknu án þess að þurfa að rifta sérstaklega eða fara í formlegt ferli. Oftast gengur vel en stundum ekki og fyrir því geta verið ýmsar gildar ástæður, eins og t.d. óskilvísi leigugreiðslna, kvartanir frá nágrönnum, léleg samskipti o.fl. Það yrði verulega íþyngjandi og mun óþægilegra í samskiptum að geta ekki beitt tímabundum leigusamningum sem „reynslutíma“ og þurfa í staðinn ávallt að útlísta formlega ástæður riftunar.

Tillaga um úrbætur: Hafa meira jafnvægi og gefa leigusölum áfram kost á nokkurs konar „reynslutíma“ áður en réttur leigjanda er fyllilega festur í sessi, t.d. með eftirfarandi breytingum:

- Gefa leigusala rýmri möguleika á uppsögn án ítarlegs rökstuðnings eða formlegs ferlis á fyrstu 12 mánuðum ótímabundinna leigusamninga. Eða láta 12 mánuði líða áður en forgangsréttur er staðfestur.
- Leyfa áfram tímabundina samninga til allt að eins árs án þröngra skilyrða en komi til endurnýjunar verði að gera ótímabundinn samning.
- Endurskoða lögin í heild sinni með það fyrir augum að halda jafnvægi í réttindum leigjanda og leigusala.

Umsögn um breytingar á uppsagnarfresti

Frumvarpið gerir ráð fyrir lengri uppsagnarfresti af hálfu leigusala en áður en á móti koma engir möguleikar að krefjast frekari trygginga. Staðreyndin er sú að þegar leigjendur hætta að borga og neita að flytja út, sem því miður gerist stundum, þá tekur marga mánuði og umtalsverðan kostnað að fylgja formlegu ferli við útburð. Því sterkari sem réttur leigjanda er í þessu samhengi því meiri hætta á misnotkun. Tryggingar í samræmi við áhættu draga úr mögulegu tjóni, en þó bara að hluta.

Tillaga um úrbætur: Láta tryggingafé fylgja lengd uppsagnarfrests af hálfu leigjanda, þ.e. leigjandi eigi kost á lengri uppsagnarfresti ef hann leggur fram auknar tryggingar, a.m.k. að e-u leyti.

Umsögn um breytingar á möguleika leigusala til hækkunar leiguverðs.

Leitun er að kennslubók í hagfræði sem ekki útskýrir hvers vegna leigubök virka ekki og eru engum til hagsbóta og saga leigumarkaða margra af helstu borgum heims sem reynt hafa slíkt er ekki fögur. Leiguverð ræðst ávallt af framboði og eftirspurn og allar tilraunir til leigubaks í sögunni hafa mistekist hrapallega. Í frumvarpinu er ekki gert ráð fyrir beinu leigubaki en þó eru settar hömlur á hækkun leiguverðs sem jafngilda því að hálf skref sé stigið í þá átt. Gert er ráð fyrir að leiga geti ekki hækkað umfram vísitölu neysluverðs og jafnframt að leigan megi bara hækka á 12 mánaða fresti. Ennfremur er gert ráð fyrir forgangsrétti leigjenda og því er hættan sú að leiguverð verði langt undir markaðsleigu ef hún hækkar umfram verðbólgu á ákveðnu tímabili sem oft gerist ef litið er til sögulegra gagna. Ýmis kostnaður við rekstur leiguíbúða getur hækkað mjög umfram verðbólgu. T.d. hafa fasteignagjöld hækkað langt umframverðbólgu síðustu 15 ár eða svo og vextir gætu auðveldlega gert það líka. Í frumvarpinu er mikið talað um „markaðsleigu“ en samt er ekki gert ráð fyrir að hækka megi leiguna í samræmi við þróun markaðsleigu sem sætir verulegri furðu. Tilgangur með skráningarskyldu leigusamninga og gagnagrunni um leiguverð hlýtur að vera að búa til opinbera vísitölu sem gefur góða vísbendingu um markaðsleigu. Það er galið að leyfa þá ekki breytingar á leiguverði í samræmi við þróun slíkrar vísitölu markaðsleigu.

Tillaga um úrbætur: Leyfa hækkun leiguverðs í samræmi við þróun „markaðsleigu“ í samræmi við vísitölu sem unnin verður úr gagnagrunni sem byggir á skráningu leigusamninga. Helst ætti að afnema þak á hækkun leigu alveg (enda fátt meiri villutrú í heimi hagfræðinnar en leigubak) en í versta falli takmarka hækkun leigunnar við vísitölu leiguverðs (markaðsleigu), ekki e-a allt aðra vísitölu sem gæti, a.m.k. um tíma, verið úr takti við markaðsleigu.

Tillaga um úrbætur: Leyfa hækkun húsaleigu mánaðarlega en ekki hafa að lágmarki 12 mánuði á milli. Rökin fyrir þessu eru þó nokkur:

- Margar leiguíbúðir eru með verðtryggð lán sem hækka í hverjum mánuði – það er eðlilegt að leiguverðið geti hækkað með sama hætti.
- Margir leigusalar nota innheimtukerfi bankanna sem gera ráð fyrir mánaðarlegri verðtryggingu en bjóða ekki upp á verðtryggingu fresti. Breyta þyrfti mörgum fyrirliggjandi samningum.
- 12 mánaða töf þýðir einfaldlega að leigusali missir af helmningnum af hækkun vísitölnunnar undanfarinn 12 mánaða (á meðan lánin hækka í hverjum mánuði). Þetta leiðir þá bara til hækkunar leiguverðs á annan hátt því allur kostnaður fer á endanum í leiguverðið.

Virðingarfyllt,

Georg Lúðvíksson, leigusali