



FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTIÐ	
Málað.	02.13.01
06. APR. 2020	
Ábm:	LMS +....
Málsnr. FHN	1906 0013

Félagsmálaráðuneytið
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík

Reykjavík, 31. mars 2020

Efni: Umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráningarskylda, langtímaleiga og hækjun leigufjárhæðar).

Vísað er til máls nr. 52/2020 í samráðsgátt er varðar drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráningarskylda, langtímaleiga og hækjun leigufjárhæðar).

Velferðarsviði Reykjavíkurborgar barst ekki tilkynning frá samráðsgáttinni um umrætt frumvarp fyrr en þann 5. mars sl. en frestur til að umsókn um frumvarpið var til 6. mars sl. Athugasemdum velferðarsviðs er því skilað til félagsmálaráðuneytisins að liðnum umsagnarfresti.

Í samráðsgáttinni kemur fram að frumvarpinu sé ætlað að bæta húsnæðisöryggi leigjanda með því að koma í veg fyrir óeðlilegar leiguþækkanir og stuðla að langtímaleigu ásamt því að koma á skráningarskyldu leigusamninga og sáttamiðlun.

Þær breytingar sem lagðar eru til í drögum að frumvarpi laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994 fela í sér grundvallarbreytingar á ákvæðum um tímabundna leigusamninga og fjárhæð húsaleigu auk þess sem lögð er á skráningarskylda leigusamninga.

1. Skráninga leigusamninga.

Í 1. og 2. gr. frumvarpsdraganna er kveðið á um breytingu á 5. gr. laganna sem felur í sér skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, auk nýrrar greinar, 5. gr. a, sem kveður á um stjórnvaldssektir.

Í breytingartillögu varðandi 1. mgr. 5. gr. laganna (1. gr. frumvarpsins) kemur fram að hver sa sem leigir út húsnæði samkvæmt lögum þessum án skráningar skuli sæta sektum, sbr. 5. gr. a. Í 1. mgr. 5. gr. a. kemur hinsvegar fram að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun **geti** lagt á stjórnvaldssektir (2. gr. frumvarpsins).

Þá kemur fram að í 8. mgr. 5. gr. (sbr. 2. gr. frumvarpsins) að frestur til að leggja á stjórnvaldssektir falli niður þegar fimm ár eru liðin frá því að háttsemi lauk og að frestur 1. mgr. rofni þegar stofnunin tilkynnir aðila um upphaf rannsóknar á meintu broti. Í þessu samhengi væri eðlilegra að líta til tímafresta sem fram koma í lögum um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 en í 3. gr. þeirra laga kemur fram að almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda sé fjögur ár.

Frumvarpsdrögin leggja framangreinda skráningarskyldu á leigusalann en Félagsbústaðir hf. annast umsýslu á félagslegu leiguþúsnaði Reykjavíkurborgar og telst því leigusali í skilningi laganna. Mikilvægt er að umrædd skráning í húsnaðisgrunn Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar verði hvorki flókin né kostnaðarsöm. Æskilegt væri að slík skráning gæti farið fram með rafrænum hætti.

2. Tímabundnir og ótímabundnir leigusamningar.

Þá eru í 3. og 4. gr. frumvarpsins gerðar breytingar á 6. og 9. gr. laganna varðandi tímabundna leigusamninga. Er 9. gr. laganna breytt á þann hátt að eingöngu sé heimilt að gera tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnaði eða annað húsnaði sem leigt er til íbúðar í þeim tilvikum sem tilgreind eru í 57. gr. a.

Hvað varðar tímalengd leigusamninga þá telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar rétt að upplýsa að þann 1. júní 2019 tóku gildi nýjar reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguþúsnaði og grundvallast þær reglur m.a. á XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Með framangreindum reglum var aukin áhersla lögð á að gerðir yrðu tímabundnir leigusamningar í upphafi leigu en í gildistíð eldri reglna voru allir leigusamningar vegna félagslegs leiguþúsnaðis ótímabundnir. Markmiðið með því að gera tímabundna leigusamninga var að fylgjast markvissara með því hvort leigjendur félagslegs leiguþúsnaðis uppfylltu skilyrði reglna um félagslegt leiguþúsnaði. Mikil eftirspurn er eftir félagslegu leiguþúsnaði og mikilvægt er að þeir einstaklingar sem sannanlega eru í þörf fyrir félagslegt leiguþúsnaði njóti forgangs í húsnaðið fram fyrir einstaklinga sem ekki lengur uppfylla skilyrði um slíkt húsnaði.

Í 2. mgr. 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguþúsnaði kemur fram að fyrsti leigusamningur við leigutaka skuli vera tímabundinn til þriggja ára. Í framhaldi af fyrsta samningi við leigutaka skuli að jafnaði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnaðar ástæður að áfram skuli gera tímabundinn leigusamning. Þá eru að jafnaði gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna þjónustuþbúða aldraðra og vegna húsnaðis fyrir fatlað fólk.

Þá kemur fram í 3. mgr. 22. gr. reglnanna að leigusamningar er varða áfangahúsnaði skuli vera tímabundnir til sex mánaða en heimilt sé að endurnýja leigusamninga vegna áfangahúsnaðis, í kjölfar ákvörðunar á úthlutunarfundi, allt að fimm sinnum. Fullnægi leigutaki þeim kröfum sem gerðar eru í samningi um eftirfylgd, að mati úthlutunarfundar og ekki er lengur talin þörf á sérstökum stuðningi ráðgjafa, er heimilt að gera leigusamning skv. 2. mgr. 22. gr. reglnanna.

Með þeirri breytingu sem lögð er fram í drögum að frumvarpi til breytingar á húsaleigulögum er grundvelli framangreindra reglna gjörsamlega hrundið. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leggur til að í 57. gr. a. verði bætt tölulið sem í felist heimild til að gera tímabundinn leigusamning þegar um félagslegt leiguþúsnaði er að ræða. Í 57. gr. a. er ekki vikið sérstaklega að lögaðilum sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni en í 15. gr. frumvarpsdraganna, sem felur í sér breytingu á 58. gr. laganna, kemur þó fram í 4. mgr. að ef leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni þá sé honum heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi með þriggja mánaða uppsagnarfresti þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmað og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu á húsnaði sem tilgreind eru í leigusamningi eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin. Verður því ekki annað séð en að þarna komi fram ákveðið ósamræmi í frumvarpsdrögunum.

Þá megi hafa uppi vangaveltur um hvort sú takmörkun á tímabundnum leigusamningum, sem lögð er til í frumvarpsdrögunum, muni í raun leiða til aukins framboðs á leighúsnaði eða hvort slíkt muni fela í sér enn meiri skort á almennu leighúsnaði sem muni þá mögulega leiða til aukinnar eftirspurnar eftir félagslegu leighúsnaði.

3. Hækkun leigufjárhæðar.

Í 5. og 6. gr. frumvarpsdraganna má finna ákvæði er varða fjárhæð húsaleigu og hækjun hennar. Frumvarpsdrögin fela í sér að miklar skorður eru settar á að gerðir séu tímabundnr leigusamningar auk þess sem takmarkað er að miklu leyti hvernig og hvort hækka megi húsaleigu.

Í 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leighúsnaði kemur fram að upphæð húsaleigu fylgir vísitölu neysluverðs og að ákvörðun um breytingu umfram þá hækjun skuli samþykkt á fundi velferðarráðs og á fundi borgarráðs. Hafa leigufjárhæðir varðandi félagslegt leighúsnaði Reykjavíkurborgar því tekið vísitölubreytingum mánaðarlega. Félagsbústaðir hf., sem annast umsýslu um félagslegt leighúsnaði Reykjavíkurborgar, er óhagnaðardrifið félag sem þarf þó að tryggja sjálfbærni í rekstri. Reynslan hefur sýnt það að upp geta komið þær aðstæður að nauðsynlegt er að hækka húsaleigu í félagslegu leighúsnaði umfram vísitölu neysluverðs. Alltaf er þó miðað að því að halda leiguverði félagslegs leighúsnaðis Reykjavíkurborgar í lágmarki og verður því að líta til þess að markmið með útleigu félagslegs leighúsnaðis er annað en á almennum markaði. Verulegar skorður er settar við hækjun húsaleigu sem ljóst er að geti haft íþyngjandi áhrif á rekstur félagslegs leighúsnaðis.

Þá kemur fram í 6. gr. frumvarpsins að líða skuli að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu talið frá gildistöku leigusamnings. Eins og rakið er hér að framan hafa leigufjárhæðir varðandi félagslegt leighúsnaði Reykjavíkurborgar tekið vísitölubreytingum mánaðarlega. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar vekur í þessu samhengi athygli á athugasemendum Félagsbústaða hf. hvað þetta varðar.

4. Önnur atriði.

Þá er í 7. og 8. gr. frumvarpsdraganna vikið að forgangsrétti á leighúsnaði og eru lagðar til breytingar á 52. gr. laganna sem fela í sér að leigusali á að leita eftir afstöðu leigjanda til þess hvort hann hyggist nýta sér forgangsréttinn en áður var það leigjandi sem þurfti að leita eftir þessu til leigusala. Ef ekkert er til fyrirstöðu fyrir forgangsrétti til leigu þá telst leigusali una forgangsrétti ef hann tilkynnir það ekki með a.m.k. þriggja mánaða fyrirvara.

Þá felur 52. gr. a. það í sér að leigusali skal tilkynna skriflega og rökstyðja ef hann telur leigjanda ekki eiga forgangsrétt sbr. 2. mgr. 51. gr. a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út en að öðrum kosti telst hann una forgangsréttinum

Ljóst er að framangreind tilhögun muni fela í sér auknar skyldur sem lagðar verði á leigusala. Taka þarf skýrt fram að slíkt eigi ekki við um félagslegt leighúsnaði.

Í 12. gr. frumvarpsdraganna kemur fram að ef ágreiningur er um hvort skilyrði séu fyrir hendi til að segja upp ótímabundnum leigusamningi þá eigi að vísa ágreiningi um það til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða til kærunefndar húsamála innan mánaðar frá því að leigusala barst tilkynning um andmæli leigjanda. Að öðrum kosti telst uppsögn samningsins niður fallin. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar telur nauðsynlegt að benda á að sáttamiðlun og meðferð kærunefndar húsamála getur tekið langan tíma en samkvæmt upplýsingum á heimasíðu Stjórnarráðs Íslands varðandi kærunefnd húsamála, þá kemur fram að málsmeðferðartími sé að jafnaði um tveir mánuðir. Ekki er tekið á því í frumvarpsdrögunum hvaða réttarástand skapist á meðan málid er til meðferðar hjá umræddum aðilum.

Mörg ákvæði frumvarpsdraganna eru mjög íþyngjandi fyrir leigusala og að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar getur það leitt til fækkunar á almennu leiguþúsnæði, sem myndi þá leiða til aukinnar eftirspurnar eftir félagslegu leiguþúsnæði á vegum sveitarfélaganna. Velferðarsvið telur mikilvægt að frumvarpsdrögin séu rýnd sérstaklega með tilliti til þess auk þess sem litið verði til þess að hagsmunir leigusala geta verið mjög ólíkir eftir eðli og tilgangi starfsemi þeirra.

Þá tekur velferðarsvið Reykjavíkurborgar sérstaklega undir athugasemdir við frumvarpsdrögin sem sendar voru af hálfu Félagsbústaða hf. sem annast útleigu félagslegs leiguþúsnæðis á vegum Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllst,
f.h. velferðarsviðs Reykjavíkurborgar


Helga Jóna Benediktsdóttir,
lögfræðingur