Alþýðusamband Íslands

Lísa Margrét Sigurðardóttir, lögfræðingur
Skrifstofa húsnæðis- og lífeyrismála
Félagsmálaráðuneyti.

Reykjavík 7.1 2020.

Efni: Umsögn um drög að breytingum húsaleigulögum.

Sæl Lísa.

Húsnæðisnefnd ASÍ fjallaði um drögin sem þú sendir okkur á fundi sínum þann 6.1 2020. Nefndin er þeirrar skoðunar að í heild styrki tillögurnar réttarstöðu leigjenda bæði hvað varðar húsnæðisöryggi og varnir gegn hækkun húsaleigu. Nefndin er þó enn þeirrar skoðunar að betur fari á því að tvískipta lögunum þannig að skýrt sé greint á milli útleigu í atvinnuskyni og annarar leigu. Í því efni mætti t.d. líta til þeirra reglna sem skattyfirvöld beita þegar greint er hér á milli.

Meginviðhorf nefndarinnar er og hefur verið að leigusamningar milli leigutaka og leigusala sem hefur atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis eigi að vera ótímabundnir og óuppsegjanlegir nema leigutaki gerist sekur um verulega vanefnd en frávik geti átt við í þessu efni þegar ekki er leigt út í atvinnuskyni. Ýmsar flækjur geta fylgt því að blanda þessu tvennu saman. Dæmi um það er 55.gr.a þar sem fjallað er um heimildir til uppsagnar ótímabundinna samninga en ákvæðið speglar ákvæði 51.gr. gildandi laga þar sem fjallað er um það hvenær forgangsréttur leigutaka gildir ekki. Til frekari skýringar skal bent á eftirfarandi dæmi. Í 1.tl. 1.mgr. 55.gr.a segir að heimilt sé að segja upp ótímabundnum leigusamningi búi leigusali sjálfur í húsnæðinu. Hafi ég sem einstaklingur atvinnu af útleigu húsnæðis t.d. útleigu 4 íbúða húss þar sem ég bý sjálfur í einni íbúðinni, þá má ég segja ótímabundnum samningi upp auk þess sem leigtaki nýtur ekki forgangsréttar sbr. 51.gr. Ákvæði 55.gr.a eru augljóslega sniðin um útleigu sem ekki er gerð í atvinnuskyni. Sama athugasemd á við um 2.tl., 3.tl., 5.tl. og 7.tl. Nefndin telur með vísan til þessara athugasemda, jafnframt brýnt að lagfæra 51.gr. gildandi laga þannig að úrræðið virki sem skyldi gegn þeim sem stunda útleigu í atvinnuskyni.

Nefndin hefur jafnframt nokkrar efasemdir um virkni þeirra úrræða sem mælt er fyrir um í 5.gr.a. og varða viðurlög ef samningar eru ekki skráðir skv. 1.mgr. 5.gr. eða hækkun leigu ekki er ekki skráð skv. 4.mgr. 37.gr. (á að vera 5.mgr.37.gr.). Gert er ráð fyrir stjórnvaldssektum í ríkissjóð vegna þessara brota. Til þess að styrkja þessi úrræði hefur HMS skv. tillögunum sjálfstæðar rannsóknarheimildir og getur leitað atbeina lögreglu við öflun gagna. Húsnæðisnefnd ASÍ telur að betur færi á því að viðurlög yrðu hönnuð þannig að févíti vegna brota renni til leigutaka sem innborgun á leigu eða bætur. Þannig skapist beinn fjárhagslegur og virkur hvati til þess að fylgja skráningunni eftir. Jafnframt dregur nefndin í efa að mikla aðstoð verði að sækja til lögreglu við öflun gagna, eins og fjárveitingum og vinnuálagi á lögreglu er nú háttað. Samhliða samþykkt frumvarpsins yrði því að gera ráð fyrir fjárveitingum til þess að fylgja ákvæðum þess eftir. Loks geymir frumvarpið ekki viðurlög

vegna annarra brota gegn lögunum eins t.d. varðandi ólögmæta hækkun leigu en þar ættu févíti sérstaklega vel við.

Nefndin telur mjög til bóta að tryggja sáttamiðlun á forstigum máls eins og gerð er tillaga um í 86.gr. Hún telur hins vegar að sáttamiðlunarnefnd ætti að vera heimilt að koma með leiðbeinandi álit eða leiðsögn, jafnvel þó annar málsaðila hafni sáttamiðlun. Það geti fækkað kærumálum og aukið vægi miðlunarinnar. Í frumvarpinu er ekki ákvæði um skipun nefndarinnar en ólíkt því sem á við um kærunefndir, telur nefndin að vel geti átt við að helstu samtök hagsmunaaðila á leigumarkaði skipi í nefndina sem þó starfi undir forsæti óháðs oddamanns.

Í frumvarpinu er ekki gerð tillaga um breytingar á 69.gr. um úttektir. Mörg dæmi eru þess í viðskiptum leigutaka og leigusala að engin úttekt fari fram við upphaf leigu eða framlengingu. Við þær aðstæður eru leigutakar í mun veikari stöðu en leigusali þegar kemur að kröfum um endurbætur og viðhald. Ákvæðið þyrfti að fella ábyrgð á öllum vafa um réttmæti krafna um viðhald og endurbætur á leigusala, hafi hann ekki séð til þess að úttekt fari fram. Jafnframt mælir nefndin með því að ráðherra verði veitt heimild til þess að setja nánari reglur um úttekt í reglugerð þar sem m.a. komi fram hvað taka skuli út og sett fram sniðmát til þess arna.

Virðingarfyllst,
f.h. Húsnæðisnefndar ASÍ,

Magnús M. Norðdahl hrl.,
lögfræðingur ASÍ.