

Neytendasamtökin - Hverfisgötu 105 - 101 Reykjavík
545 1200 - leigjendur@nss.is, leigjendur.is

Neytendasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 25. september 2013

Umsögn um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi, 40. mál.

Undanfarin ár hefur óhemjumikið verið rætt og ritað um aðstæður á leigumarkaði og mögulegar leiðir til úrbóta. Þá hafa margir hópar og nefndir verið að störfum og margar skýrslur og tillögur litið dagsins ljós. Má hér af handahófi nefna skýrslu vinnuhóps um húsnæðisbætur sem út kom í maí 2012, skýrslu vinnuhóps um endurskoðun á rekstrar- og skattaumhverfi húsnæðisfélaga sem út kom í nóvember 2012, og skýrslu samráðshóps um húsnæðisstefnu sem út kom 2011. Á vettvangi sveitarfélaga má svo nefna skýrslu vinnuhóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar sem út kom 2011. Þannig hefur mikið verið rætt og ritað og virðast allir aðilar sammála um að úrbóta sé þörf en því miður hefur lítið borið á beinum aðgerðum.

Í samstarfsyfirlýsingu fyrri ríkisstjórnar sagði m.a. „*Innleidd verði ný skipan húsnæðismála til að búa almennungi sambærilegt öryggi og valkosti í húsnæðismálum og á hinum Norðurlöndunum. Markmiðið er að fólk í húsnæðisleit eigi valkosti með eignar-, leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem það þarfnast húsnæðis í fyrsta sinn eða síðar á lífsleiðinni.*“ Taka verður undir þetta markmið en þó er því miður ljóst að litlar breytingar urðu á leigumarkaði í tíð fyrri ríkisstjórnar. Ekki verður séð að í stefnuyfirlýsingu núverandi ríkisstjórnar sé minnst á leigumarkaðinn, en miðað við skrif félags- og húsnæðismálaráðherra verður þó ekki annað séð en fullur vilji sé innan stjórnarinnar til að bæta aðstæður á leigumarkaði. Þannig segir t.a.m. í blaðagrein sem ráðherrann skrifaði og birtist í Fréttablaðinu hinn 27. ágúst sl.: „*Meira þarf en orð og vilja stjórnvalda, það þarf aðgerðir.*“

Taka verður undir þessi orð en að mati Leigjendaaðstoðarinnar er nú full þörf á því að hætta að skipa í hópa og nefndir og hægja á skýrsluskrifum, enda verður ekki annað séð en þær skýrslur sem nú þegar liggja fyrir um leigumarkaðinn séu ágætlega unnar og vel nothæfar sem grundvöllur frekari aðgerða. Eru það í raun talsverð vonbrigði að ekki hafi farið fram frekari úrvinnsla tillagna úr fyrrnefndum skýrslum. Þó vissulega hefði þannig verið fýsilegra að fá lagafrumvörp er varða bættar aðstæður á leigumarkaði til umsagnar, verður þó að telja ofangreinda þingsályktunartillögu skref í rétta átt.

Að því sögðu gerir Leigjendaaðstoðin þó eftirfarandi athugasemdir við tillöguna sjálfa og eins um stöðuna á leigumarkaði. Jafnframt er gert ráð fyrir að frekara tækifæri gefist til að koma að ítarlegri athugasemdum komi þau lagafrumvörp sem rætt er um í tillögunni til með að líta dagsins ljós:

Um 1.-4. lið: Til að gera leigu að raunhæfum búsetuvalkosti er alger nauðsyn að koma á fót öflugum leigufélögum sem bjóða öruggt langtímahúsnæði. Víðast hvar erlendis er mun algengara að fólk leigi sér fasteignir frekar en að kaupa þær. Fólk býr þá jafnvel í leiguíbúðum á vegum sama leigufélags mesta hluta ævinnar en stækkar og minnkar við sig eftir aðstæðum og þörfum hverju sinni. Slík leiga þykir enda ágætis valkostur en ekki er lítið á leigu sem tímabundið neyðarúrræði hinna efnaminnstu eins og gert er hér á landi. Eigi áform um leigufélög að skila tilgangi sínum til lengri tíma þarf kannski ekki síst að breyta því hugarfari að leiga sé neyðarúrræði og þurfa stjórnvöld því að láta af séreignarstefnu í húsnæðismálum, m.a. með því að hætta að hygla eigendum fasteigna, eða vaxtagreiðendum, umfram leigjendur. Jafnframt þarf að fara fram heildarendurskoðun á leigumarkaði svo leiga verði ekki áfram óæskilegt neyðarúrræði.

Ef rétt er staðið að málum á heilbrigðum leigumarkaði hefur leiga í raun marga kosti umfram kaup, þannig eru leigjendur síður fjötraðir við fasteignir sínar, en það hefur sýnt sig síðustu misseri að eigendur fasteigna geta staðið frammi fyrir því að vera einfaldlega fastir í þeim, t.a.m. þegar húsnæðisverð fer lækkandi en verðbólga er mikil. Þá eru leigjendur í minni hættu á yfirsuldsetningu og taka minni áhættu með eigið fé sitt.

Hér á landi er þó því miður alls ekki um heilbrigðan leigumarkað að ræða. Leigufélög eru fá og þeir aðilar sem stunda útleigu íbúðarhúsnæðis í atvinnuskyni gera það í hagnaðarskyni og eftirlit og löggjöf í kringum slíka starfsemi er sorglega ábótavant. Þá er ekki nóg að leggja til lóðir og styrki til handa leigufélögum, heldur þarf einnig að tryggja virkt eftirlit og regluverk með slíkri starfsemi. Að mestu byggir svo íslenski leigumarkaðurinn á einstaklingsviðskiptum, og er þá um það að ræða að fólk leigir út eign sína, til skamms tíma, meðan það dvelst t.a.m. í námi erlendis eða flytur tímabundið til ættingja vegna fjárhagsaðstæðna. Slík leiga getur aldrei orðið örugg langtímaleiga.

Um 6. lið: Hér er lagt til að tekjur vegna útleigu einnar íbúðar verði undanþegnar fjármagnstekjuskatti. Tekið er undir slíkar hugmyndir enda dregur skattheimtan mjög úr hvata aðila til að láta þinglýsa leigusamningum. Þá getur skattheimtan í ýmsum tilvikum verið íþyngjandi, t.a.m. fyrir fasteignaeigendur sem búnir eru að festa kaup á nýrri eign en tekst ekki að selja eldri eign sína og ákveða því að bjóða hana til leigu, sem er þó væntanlega, alla vega til skamms tíma, óhagstæðari fjárhagsráðstöfun en sala. Þá ætti það að vera markmið í sjálfu sér að draga úr „svartri“ leigustarfsemi og auka hlutfall þinglýstra leigusamninga, en þinglýsing er nauðsynleg forsenda þess að hægt sé að greina og kortleggja leigumarkaðinn að einhverju gagni.

Hins vegar lýsir Leigjendaaðstoðin yfir andstöðu sinni við tillögu um að skilyrði þessa sé að leigusamningur sé til a.m.k. 12 mánaða. Tímabundinn samningur til eins árs getur seint talist langtímasamningur, og er það einmitt ein af svörtu hliðum leigumarkaðarins að einstaklingar á leigumarkaði geta vænst þess að flytja á eins árs fresti með tilheyrandi umstangi, fyrirhöfn og raski, ekki síst fyrir barnafólk. Tillaga um 12 mánaða tímabundna samninga gerir lítið til að bæta úr þeirri aðstöðu heldur skapar fremur hvata fyrir leigusala að gera samninga til einungis eins árs í senn. Þeir sem sjá fram á að vera á leigumarkaði til langframa kjósa mun frekar að gera ótímabundna leigusamninga. Í því augnamiði að gera langtímaleigu að raunhæfari valkosti hér á landi telur Leigjendaaðstoðin því að fremur ætti að stuðla að fjölgun slíkra samninga fremur en samninga með eins árs gildistíma. Sex mánaða uppsagnarfrestur er vegna ótímabundinna samninga fyrstu fimm árin og hafa leigjendur því ákveðið svigrúm, bæði til að leita að nýju húsnæði sé þeim sagt upp og eins til að segja upp sjálfir, en uppsagnir fara ekki bara fram að frumkvæði leigusala, heldur eru það á stundum leigjendur sjálfir sem vilja losna undan samningum. Þá má einnig nefna það að tímabundnir samningar valda nokkuð oft misskilningi hjá leigjendum sem telja sig, ranglega, sjálfkrafa eiga rétt á framlengingu slíkra samninga, án þess að nokkurra aðgerða sé þörf af þeirra hálfu. Þannig gætir ákveðins misskilnings um þá staðreynd að þegar tímabundnum samningi lýkur ber leigutaka að öllu jöfnu einfaldlega að rýma húsnæðið. Það er því mat Leigjendaaðstoðarinnar að aukinn fjöldi ótímabundinna leigusamninga stuðli að heilbrigðari leigumarkaði. Náí þessi tillaga hins vegar fram að ganga er ljóst að undanþága frá skattheimtu mun ekki ná til slíkra samninga.

„Ásókn ferðamanna til gistingar í íbúðarhúsnæði“. Ekki verður hjá því komist að fjalla stuttlega um þau ummæli í greinargerð að hækkað leiguverð stafi m.a. af aukinni ásókn ferðamanna í gistingu í íbúðarhúsnæði. Vissulega má til sanns vegar færa að fasteignaeigendur sjái sér frekar hag í að leigja eignir sínar út á dags- eða vikugrundvelli á „hótelverði“ fremur en að gera leigusamninga á grundvelli húsaleigulaga. Það er hins vegar dapurlegt að markaðsbrestir á leigumarkaði séu skýrðir með þessum hætti þar sem yfirleitt er um að ræða leyfissskylda starfsemi, sbr. ákvæði reglugerðar nr. 585/2007 sem sett er með stöð í lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Í mörgum tilvikum virðast hins vegar engin leyfi til staðar og því um ólöglega starfsemi að ræða. Samkvæmt úttekt sem Einar Gylfason vann fyrir Samtök ferðaþjónustunnar árið 2011 voru þannig 227 íbúðir án starfsleyfa til leigu á höfuðborgarsvæðinu. Verður að teljast óásættanlegt að aðstæður á leigumarkaði séu þannig að hluta skýrðar með því að svo mikið sé um ólöglega starfsemi. Rekstur gistiheimila eða íbúðargistingar án viðhlítandi starfsleyfis er einfaldlega sjálfstætt vandamál sem stjórnvöld þurfa að leysa með fullnægjandi hætti.


Ljóst er að efla þarf stórlega eftirlit með gistingu sem seld er ferðamönnum, hvort sem um er að ræða gistiheimili eða íbúðargistingu. Jafnframt virðist skorta mjög á fræðslu til almennings um að ekki sé heimilt að leigja út íbúðir eða bústaði með þessum hætti. Átak í eftirliti myndi svo ekki einasta skila sér í bættum aðstæðum á leigumarkaði, heldur einnig í auknum skatttekjum (en gera má ráð fyrir að jafnan sé um svarta leigu að ræða) og auknu öryggi ferðamanna, en stutt er síðan tveir ferðamenn í Hollandi létust í eldsvoða er þeir dvöldu á leyfislausu hóteli sem uppfyllti ekki öryggiskröfur.

Þá hefur Leigjendaaðstoðin nokkrum sinnum fengið erindi frá leigjendum sem telja sig vera að leigja íbúðir eða herbergi á grundvelli húsaleigulaga en þegar upp koma deilur fría leigusalar sig frá áskilnaði þeirra laga með þeim rökstuðningi að um „gistihús“ sé að ræða. Þegar málið er svo skoðað nánar kemur í ljós að ekkert gistileyfi fylgir rekstrinum sem gengur í mesta lagi undir heitinu „gistihús“ en á annars lítið skylt með slíkri starfsemi. Tilvik af þessu tagi ítreka enn hve mikil þörf er á að efla eftirlit með þeim sem stunda leigu í atvinnuskyni, óháð því hvort um eiginlega gistingu eða húsaleigu er að ræða.

Með hliðsjón af öllu framangreindu fagnar Leigjendaaðstoðin framangreindri tillögu en telur þó að mun meira þurfi að koma til. Það þurfi að endurskoða allt regluverk í kringum leigumarkaðinn, bæði einkaréttarlega löggjöf á borð við húsaleigulög, opinbera löggjöf á við lög um húsaleigubætur og eins þarf að stórefla eftirlit á leigumarkaði og með aðilum sem stunda leigu í atvinnuskyni. Með því að koma þessum þáttum í lag yrði stefnt að heilbrigðum og öflugum leigumarkaði sem hlýtur að vera langtímamarkmiðið. Með slíkum aðgerðum er líka vonandi að hætt verði að líta á leigu sem hálfskammarlegt neyðarúrræði hinna efnaminnstu sem grípa svo til yfirskuldsetningar í þeim tilgangi að koma sér í eigið húsnæði um leið og færi gefst án þess í raun að hafa fjárhagslega burði til. Eins og staðan er í dag er leiga einfaldlega ekki valkostur heldur örþrifarad og það samrýmist engan veginn heilbrigðum markaði. Tillögur sem stuðla að heilbrigðum leigumarkaði til langframa eiga þó e.t.v. ekki heima í tillögu um „bráðaaðgerðir“ en því miður eru bráðaaðgerðir alltaf því marki brenndar að vera viðbrögð við óbærilegu ástandi sem upp er komið, nokkurs konar plástur á svöðusár. Hins vegar hvetur Leigjendaaðstoðin þingmenn eindregið til að beita sér fyrir heildarendurskoðun á leigumarkaðnum á komandi þingi.

Með ofangreindum athugasemdum og fyrirvörum lýsir Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna yfir eindregnum stuðningi við umrædda þingsályktunartillögu, enda má telja að hún komi til með að leiða til jákvæðra breytinga á leigumarkaði, og hvetur til samþykktar hennar.

Virðingarfyllst,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,



Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Meðfylgjandi: „Kortlagning leyfislausrar gistingar í Reykjavík (höfuðborgarsvæðið) og Akureyri“, skýrsla unnin af Einari Gíslasyni, gefin út 17. febrúar 2011.

Meðfylgjandi umsögn þessari eru einnig, nefndinni til upplýsinga og frekari skýringa, afrit eftirfarandi erinda sem Leigjendaaðstoðin hefur sent til velferðarráðuneytisins:

Ábending Neytendasamtakanna varðandi eftirlit með aðilum sem stunda útleigu íbúðarhúsnæðis í atvinnuskyni, send 8. mars 2013.

Umsögn Neytendasamtakanna um gildandi húsaleigulög nr. 36/1994, send 21. september 2012.

Athugasemdir Neytendasamtakanna við gildandi lög um húsaleigubætur, nr. 138/1997, sendar 21. september 2013.

Hr. Guðbjartur Hannesson, velferðarráðherra
Hafnarhúsinu v/Tryggvagötu
150 Reykjavík

HVERFISGÖTU 105
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200
FAX 545 1212
Netfang ns@ns.is
www.ns.is

Reykjavík, 8. mars 2013.

Efni: Ábending Neytendasamtakanna varðandi eftirlit með aðilum sem stunda útleigu íbúðarhúsnæðis í atvinnuskyni.

Í fyrri erindum til ráðuneytisins hafa Neytendasamtökin lýst þeirri afstöðu sinni að mikilvægt sé að þeir sem leigja íbúðarhúsnæði af aðilum sem stunda slík viðskipti í atvinnuskyni hafi í það minnsta ekki lakari réttarstöðu en þeir sem leigja íbúðir af einstaklingum utan atvinnurekstrar. Í raun má telja eðlilegt að leigutakar njóti ákveðinnar neytendaverndar í slíkum viðskiptum, rétt eins og tíðkast þegar um kaup á fasteignum eða lausafé er að ræða. Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna hefur nú verið starfrækt í hartnær tvö ár og á þeim tíma hafa borist hátt á þriðja þúsund erinda. Í langflestum tilvikum er vissulega um það að ræða að leigutakar leigi íbúðir í eigu annarra einstaklinga enda íslenskur leigumarkaður einstaklingsmarkaður, en í þeim tilvikum sem leigt er af fyrirtækjum virðist því miður ekki algilt að slík fyrirtæki virði að fullu ákvæði húsaleigulaga. Þá er í raun afar takmarkað eftirlit með slíkum aðilum á markaði. Hér á eftir verða rakin dæmi um kvartanir sem berast vegna leigu í atvinnustarfsemi en mjög örðugt reynist að halda áfram með slík mál þannig að viðhlítandi lausn fái.

Í 1. msl. 7. mgr. 1. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 segir að lögin gildi ekki um samninga hótela, gistihúsa eða sambærilegra aðila við gesti sína. Í athugasemdum með frumvarpi til laganna er ekki að finna neinar nánari skýringar á gildissviði þessa ákvæðis, en samhljóða ákvæði var í eldri lögum. Í frumvarpi til þeirra laga er heldur ekki í ljótu bragði séð að ákvæðið sé skýrt nánar, þ.e. hvort gert er ráð fyrir að undanþágan nái einungis til þeirra tilvika þar sem leigugjald er miðað við eina nótt, hvort einungis sé átt við hótél- eða gistisherbergi, en ekki aðstöðu þar sem leigjandi getur haldið heimili, hvort skilyrði sé að viðkomandi leigusali sé með rekstrarleyfi og húsnæðið uppfylli allar kröfur sem gerðar eru t.a.m. til eldvarnareftirlits á gististöðum o.s.frv. Telja má ljóst að það eitt hafi vakað fyrir löggjafanum að undanskilja hefðbundna hótलगistingu frá gildissviði laganna, þ.e. gistingu til mjög skamms tíma, þar sem leigugjald er t.a.m. miðað við eina nótt eða helgi, og ekki sé um að ræða aðstöðu þar sem leigutaki getur haldið venjulegt heimili. Hins vegar virðist sem ákveðnir aðilar í atvinnurekstri vísi til þessa ákvæðis í þeim tilgangi að brjóta gegn skýrum rétti leigutaka samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laganna.

Þannig hafa Neytendasamtökunum borist nokkrar kvartanir og ábendingar vegna aðila sem leigja út venjulegar íbúðir, jafnvel með ótímabundnum leigutíma, en setja ákvæði þess efnis í leigusamning að uppsagnarfrestur sé einungis einn mánuður. Stundum er leiguverð þessara íbúða

óeðlilega hátt en leigan virðist þó alltaf miðuð við mánaðargreiðslu, en ekki nætur- eða vikuverð. Þá er talsvert um að leigjendur búi í þessum íbúðum í lengri tíma. Þegar leigusölum í þessum tilvikum er svo bent á að uppsagnarfrestur vegna leigu á íbúðum sé sex mánuðir sbr. 2. tl. 56. gr. bregðast þeir við með því að vísa til 7. mgr. 1. gr. og segja lögin ekki eiga við þar sem um gisti- og hótelstarfsemi er að ræða. Ekkert bendir hins vegar til annars en að í raun sé aðeins um venjuleg fjölbýlishús að ræða, þrátt fyrir að nafn rekstrarins geti vísað til gisti- eða hótelstarfsemi. Við lauslega athugun á nokkrum þessara aðila verður svo ekki séð að þeir hafi leyfi til rekstrar gististaða.

Er því brýn þörf á að gera umrætt ákvæði 7. mgr. 1. gr. mun ítarlegra en nú er, en erfitt er fyrir leigjendur í þessari aðstöðu að vísa til skýrs lagatexta er banni viðskiptahætti af þessu tagi. Þá er afar bagalegt svo ekki sé meira sagt að engu stjórnvaldi sé falið beint eftirlit og refsheimildir vegna aðila sem stunda útleigu í atvinnustarfsemi. Ekki verður séð að kveðið sé á um neitt slíkt eftirlit í ákvæðum húsaleigulaga. Raunar geta aðilar leitað til kærunefndar húsamála, en það hefur takmarkaðan tilgang þar sem tilmæli nefndarinnar eru ekki bindandi auk þess sem hún hefur engar refsheimildir.

Þá er jafnframt rétt að vekja athygli á að í einhverjum tilvikum virðist leigjendum gert að greiða leiguna í reiðufé en ekki er boðið upp á millifærslur í gegnum bankakerfið. Í alla vega einu tilviki hafa borist ábendingar um að rétt fyrir mánaðamót séu hengdar upp áminningar á hurðir íbúða þar sem leigjendur eru minntir á að fara í bankann og ná í reiðufé. Þetta gefur í skyn að umtalsverð undanskot skatta eigi sér stað en auk þess er um að ræða brot gegn 3. mgr. 33. gr. húsaleigulaga. Þá er afar bagalegt fyrir leigutaka, komi upp ágreiningur af einhverju tagi, að geta ekki sýnt fram á með kvittun eða staðfestingu á millifærslu að greiðsla hafi í raun farið fram.

Þá er því miður eitthvað um að aðilar sem stunda útleigu í atvinnuskyni brjóti gegn ýmsum öðrum ákvæðum laganna. Í leiguskilmálum eins slíks aðila, sem leigir bæði út herbergi og stúdíóíbúðir (sem hljóta að teljast íbúðir í skilningi 2. tl. 56. gr.) er t.a.m. kveðið á um eins mánaðar uppsagnarfrest. Jafnframt er í skilmálum þess aðila að finna ákvæði sem heimilar leigusala að rifta samningi fyrirvaralaust og vísa leigutaka úr húsnæðinu brjóti hann gegn einhverju eftirtalinna atriða: að ganga þrífalega um, skemma ekki hið leigða eða eigur annarra leigutaka, trufla ekki meðleigjendur, borga á réttum tíma. Þetta ákvæði felur í sér brot gegn 61. gr. húsaleigulaga, en þar er meðal annars kveðið á um að riftun sé því aðeins heimil vegna vanrækslu leigutaka á að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði að leigusali hafi áður sent leigutaka viðvörðun. Í 18. gr. laganna er jafnframt kveðið á um skyldu/heimild leigutaka til að bæta úr tjóni sem hann veldur á hinu leigða en ekki verður séð að slík atvik varði fyrirvaralausri riftun. Að endingu má nefna ákvæði í umræddum skilmálum sem kveður á um að útburður leigutaka fari fram með þeim hætti að hafi hann ekki greitt leigu innan sjö daga frá eindaga sé leigusala heimilt að loka herbergi og rýma það, en slík tilhögun án atbeina dómstóla getur vart talist heimil.

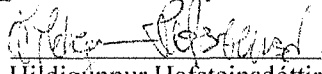
Samningsskilmálum sem þessum væri vissulega hægt að víkja til hliðar á grundvelli samningalaga, en þá er til þess að líta að engin stjórnvöld eru þess bær að fara með eftirlit með þeim lögum. Er það því aðeins í höndum dómstóla að víkja til hliðar samningsskilmálum á grundvelli 36. gr. laga nr. /1936. Slíkt fyrirkomulag hefur takmarkað gildi fyrir leigutaka í þeirri stöðu að hafa skrifað undir slíkan samning, enda er dómstólaleiðin bæði tímafrek og óhemju kostnaðarsöm.

Er á grundvelli ofanritaðs farið fram á að ráðuneytið beiti sér fyrir því að komið verði á fót betra eftirliti með þeim aðilum sem stunda leigu í atvinnuskyni, og að jafnframt verði mögulegt að beita slíka aðila refsingum af einhverju tagi brjóti þeir gegn viðeigandi lögum og reglum.

Í samstarfsyfirlýsingu núverandi ríkisstjórnar segir m.a.: *Innleidd verði ný skipan húsnæðismála til að búa almenningi sambærilegt öryggi og valkosti í húsnæðismálum og á hinum Norðurlöndunum. Markmiðið er að fólk í húsnæðisleit eigi valkosti með eignar-, leigu- og búseturéttaribúðum, hvort sem það þarfnast húsnæðis í fyrsta sinn eða síðar á lífsleiðinni.* Hér er tekið eindregið undir þá afstöðu að öryggi á leigumarkaði er gríðarlega mikilvægt og skapast varla nema dragi úr einstaklingsviðskiptum á þeim markaði. Til þess að fýsilegt verði að leigja af aðilum í atvinnurekstri er þó nauðsynlegt að eftirlit með slíkri starfsemi verði tryggt.

Að endingu vilja samtökin svo minna á erindi sem sent var ráðuneytinu dags. 21. september 2012 undir yfirskriftinni umsögn Neytendasamtakanna um gildandi húsaleigulög nr. 36/1994 og erindi sem sent var ráðuneytinu sama dag undir yfirskriftinni athugasemdir Neytendasamtakanna við gildandi lög um húsaleigubætur, nr. 138/1997. Ítreka samtökin þá ósk sína að tekið verði tillit til þeirra atriða sem fram koma í áðurnefndum erindum við endurskoðun umræddra lagabálka. Jafnframt lýsa samtökin sig reiðubúin til að vera ráðuneytinu innan handar við þá vinnu sé þess óskað.

Virðingarfyllt,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,


Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Hr. Guðbjartur Hannesson, velferðarráðherra
Hafnarhúsinu v/Tryggvagötu
150 Reykjavík

Reykjavík, 21. september 2012

Efni: Umsögn Neytendasamtakanna um gildandi húsaleigulög nr. 36/1994.

Neytendasamtökin hafa frá maímánuði 2011 rekið sérstaka leigjendaaðstoð samkvæmt þjónustusamningi við velferðarráðuneytið. Á þeim tíma sem síðan er liðinn hafa samtökunum borist um 2.000 erindi frá leigjendum íbúðarhúsnæðis. Eftirfarandi eru athugasemdir samtakanna við gildandi húsaleigulög, en athugasemdir þessar byggja á reynslu samtakanna af þeim álitaeftum sem upp hafa komið á þeim tíma sem Leigjendaaðstoðin hefur verið starfrækt.

Að meginstefnu til telja Neytendasamtökin að gildandi húsaleigulög séu mjög góð og þjóni markmiði sínu vel. Þau eru skýr, aðgengileg og einföld og því auðvelt fyrir bæði leigjendur og leigusala að átta sig á þeim reglum sem um húsaleigu gilda. Það verður að telja mjög mikilvægt að leigjendur geti áttað sig sjálfir á þeim reglum sem um húsaleigu gilda en þurfi ekki að leita sér sérfræðiaðstoðar nema í undantekningartilfellum. Í starfi Neytendasamtakanna hafa húsaleigulögin reynst vel og oflast er auðvelt að leiðbeina þeim sem til samtakanna leita og skýra réttarstöðu þeirra. Samtökin hafa því ákveðnar efasemdir um að það sé til bóta að setja ný heildarlög um húsaleigu, og eftirfarandi athugasemdir samtakanna lúta einungis að hugsanlegri breytingu á afmörkuðum ákvæðum laganna, auk þess sem samtökin telja að ákveðnum ákvæðum sé ekki framfylgt á nægilega tryggan hátt. Sumum þeirra athugasemda sem hér fara á eftir hefur áður verið komið á framfæri í svari Neytendasamtakanna, dags. 28. janúar 2011, við erindi ráðuneytisins, Tilv.:FEL10100070/400.

Taka ber fram að umsögn þessi miðar í alla staði við leiguhúsnæði sem leigt er til íbúðar, en ekki atvinnuhúsnæði.

Um 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994

Í 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga er að finna ákvæði sem heimilar frávik frá annars ófrávikjanlegum reglum laganna, en að meginstefnu eru reglur laganna ófrávikjanlegar hvað varðar réttindi og skyldur leigjenda íbúðarhúsnæðis, sbr. 1. mgr. 2. gr. Í 3. mgr. 2. gr. kemur fram að sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, þar sem sérstakar aðstæður kalli á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, sé heimilt vegna sérstaks tilgangs eða eðlis starfseminnar að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi. Í ákvæðinu er síðan í dæmaskyni minnst á námsmenn, aldraða og öryrkja. Í

athugasemddum með frumvarpi því sem varð að húsaleigulögum nr. 36/1994 kemur fram að hér sé um undantekningarreglu að ræða sem skýra beri þröngt, og einnig tekið fram að oftast myndi vera um hagstæðari kjör að ræða en gengur og gerist.

Þetta ákvæði mætti endurskoða m.a. með hliðsjón af því að þegar um leigu er að ræða sem fellur undir þetta ákvæði er leigusali fyrirtæki, stofnun eða annar slíkur aðili sem hefur útleigu húsnæðis að atvinnu. Ákvæðið heimilar því rýrari rétt þeirra leigjenda sem eru í viðskiptum við slíka aðila, sem verður að telja mjög undarlegt þar eð löggjöf er varðar réttindi neytenda miðar almennt að því að styrkja stöðu neytenda gagnvart aðilum í atvinnurekstri. Má í því sambandi benda á mun á milli laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup og laga nr. 48/2003 um neytendakaup. Einnig má benda á reglur laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en þar eru sérreglur sem styrkja réttarstöðu kaupanda í neytendakaupum.

Þegar um mikilsverð réttindi einstaklinga er að ræða, sem leiga á íbúðarhúsnæði óhjákvæmilega er, verður að telja að með löggjöf eigi fremur að styrkja rétt einstaklings gagnvart aðila í atvinnurekstri frekar en öfugt, sem virðist vera raunin í gildandi húsaleigulögum. Einnig hefur aðilum í atvinnurekstri sem leigja út fasteignir fjölgað á undanföllum misserum, og fram hafa komið hugmyndir um eflingu leigufélaga. Þá hafa bankar og sparisjóðir í auknum mæli leigt út fasteignir sem þeir hafa eignast með fullnustugerðum, en velta má því fyrir sér hvort slík leiga, eða leiga sem byggir á 6. tl. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu eða 2. mgr. 87. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti, falli hér undir en ljóst er að slík leiga kemur til vegna mjög sérstakra aðstæðna. Er það mat Neytendasamtakanna að regla 3. mgr. 2. gr., sbr. einnig 8. mgr. 1. gr., skapi í raun mikla réttaróvissu fyrir ört stækkandi hóp leigutaka sem leigja húsnæði af fjármálafyrirtækjum á grundvelli ofangreindra lagaákvæða.

Þó hér sé um þrönga undantekningarreglu að ræða gefa löggin eða athugasemdir með lögnum litlar leiðbeiningar um það hvaða leigustarfsemi fellur hér undir önnur en sú sem beinlínis er nefnd í ákvæðinu. Í athugasemddum er einnig tekið fram að leiga sem félli hér undir væri almennt á betri kjörum en gengur og gerist. Þar sem ekki eru til neinar traustar opinberar tölur sem varða verð á húsaleigu (sjá einnig í umfjöllun um 10. og 12. gr.), og því í raun ómögulegt að kanna raunverulegt leiguverð, er alls óvíst hvort þeir aðilar er kunna að falla undir 3. mgr. 2. gr. eru í raun að bjóða leigu á betri kjörum en almennt gerist og gengur. Eftirfarandi tilvitnun er tekin úr fréttabréfi Félagsbústaða hf., frá desembermánuði 2009. Raunar vita Neytendasamtökin ekki til annars en að Félagsbústaðir hf. fari að öllu leyti að húsaleigulögum, en þó má færa rök fyrir því að þessi ummæli gefi vísbendingar um leigukjör þeirra sem e.t.v. gætu fallið undir 3. mgr. 2. gr.: *„Er nú svo komið að leiguverð á almennum leigumarkaði er nánast sambærilegt leiguverði hjá Félagsbústöðum einkum á stærri íbúðum. Við þessar aðstæður er ekki óeðlilegt að þeir leigjendur sem treysta sér til þess bæði fjárhagslega og félagslega flytji á almennan markað sérstaklega ef íbúðir bjóðast á þeim stöðum í borginni sem betur henta til búsetu með tilliti til aðstæðna leigjandans.“* Raunar telja Neytendasamtökin nokkrar vísbendingar í þá átt að leiguverð hjá Félagsbústöðum hf. sé að minnsta kosti jafnhátt og gengur og gerist á almennum markaði, í það minnsta benda fjölmargar ábendingar til samtakanna til þess, enda lýtur leiguverð Félagsbústaða hf. öðrum reglum en lögmáli framboðs og eftirspurnar og hækkar m.a. með hliðsjón af vísitölu.

Neytendasamtökin telja því að endurskoða ætti 3. mgr. 2. gr. laganna með það að leiðarljósi að gera réttindi einstaklinga í viðskiptum við aðila í atvinnurekstri sterkari en ekki lakari en þegar einstaklingur leigir húsnæði af öðrum einstaklingi.

Um 3. gr.

Í 3. grein húsaleigulaga er ákvæði sem jafnar réttarstöðu einstaklinga í óvígðri sambúð eða sambúð sem staðið hefur lengur en í eitt ár við réttarstöðu hjóna. Ákvæðið miðar við sambúð tveggja einstaklinga en hér mætti athuga hvort ákvæðið ætti ekki einnig að ná yfir réttarstöðu þeirra sem leigja íbúð saman en eru ekki í sambúð í eiginlegum skilningi. Hér mætti t.d. hugsa sér systkini eða námsmenn sem leigja saman íbúð. Þetta ákvæði þarf að skoða með hliðsjón af 46. gr. laganna sem heimilar maka leigjanda að halda áfram leigu á íbúð ef makinn, sem hefur verið skráður leigjandi skv. samningi, flytur burt. Töluvert er um það að einstaklingar sem ekki eru í sambúð leigi íbúð saman og því mætti skoða hvort réttindi þeirra eigi ekki að vera jafn trygg og réttindi þeirra sem eru í sambúð.

Um 6. gr. – upplýsingar sem skulu koma fram í samningi

Í 6. gr. eru tilteknar þær upplýsingar sem fram skulu koma í leigusamningi. Í 1. tl. eru taldar upp þær persónuupplýsingar samningsaðila, þ.e. nöfn, kennitölur og heimilisföng, sem fram skulu koma í leigusamningi. Neytendasamtökin telja eðlilegt að bætt verði við þennan lið upplýsingum um tölvupóstfang. Flestir, ef ekki allir, hafa aðgang að tölvupósti, og telja verður eðlilegt að aðilar leigusamnings hafi samskipti sín á milli í gegnum tölvupóst. Í starfi samtakanna verður hins vegar ítrekað vart við það að aðilum sem senda verða skriflegar tilkynningar sín á milli er nauðugur sá kostur að senda bréf í pósti þar eð tölvupóstfang gagnaðila er ekki uppgefið. Svo virðist hins vegar vera sem aðilar leigusamnings séu mjög tregir við að senda bréfpóst enda flestum í mun að halda samskiptum óformlegum og vinalegum. Í þeim tilvikum þar sem skriflegar orðsendingar eru nauðsynlegar eru því mýmörg dæmi þess að leigjendur glati rétti sínum þar sem engar skriflegar sendingar hafa farið á milli. Væri því að mati samtakanna eðlilegt að í leigusamningum væri gefið upp tölvupóstfang sem aðilar gætu nýtt til skriflegra samskipta.

Um 10. og 12. gr.

Í 10. gr. laganna er fjallað um það þegar aðilar vanrækja að gera með sér skriflegan leigusamning, en samkvæmt 1. mgr. 4. gr. skal leigusamningur um húsnæði vera skriflegur. Mikilvægt er að leigusamningar séu skriflegir og má ætla að aðilum sé frekar kunnugt um réttindi sín og skyldur ef gerður er skriflegur samningur.

Í 12. gr. er fjallað um þinglýsingu leigusamnings. Ljóst er að ekki er öllum leigusamningum þinglýst enda ekki skylda til þess í núgildandi lögum og einnig ljóst að aðeins skriflegum leigusamningum verður þinglýst. Hagstofan heldur utan um upplýsingar um fjölda þinglýstra

leigusamninga og vinnur jafnframt upplýsingar um leiguverð úr þeim samningum sem berast til þinglýsingar. Þessi vinna felur í sér mjög jákvætt skref í átt að því að til séu traustar upplýsingar um raunverulegt leiguverð. Hins vegar er aðeins hægt að draga takmarkaðar ályktanir út frá fjölda þinglýstra samninga, þar sem mörgum samningum er ekki þinglýst og engin skylda til þinglýsingar er til staðar. Þetta á t.a.m. við ef leigusali af einhverjum ástæðum vill ekki láta þinglýsa samningi, en slík tilvik eru mýmörg, eða ef leigjandi veit að hann á hvort eð er ekki rétt á húsaleigubótum og sér því í raun engan tilgang með þinglýsingu. Með því að þinglýsing leigusamninga verði gerð að skyldu er ljóst að opinberar upplýsingar um leigumarkaðinn myndu aukast.

Einstaklingar sem taka á leigu húsnaði gera það til þess að halda þar heimili. Heimili manna er veitt ýmis vernd með lögum enda grundvallaratriði að fólk geti verið öruggt heima hjá sér. Í 12. gr. er fjallað um það hvenær þinglýsingar er þörf vegna aukins réttar leigjanda, en um það fer eftir reglum þinglýsingalaga. Þinglýsingalögin eru hins vegar orðin gömul og eru efnisreglur þeirra laga sem taka til húsaleigu ekki í samræmi við efnisreglur húsaleigulaga. Slíkt ósamræmi er óheppilegt og því örðugt um vik fyrir leigjendur að átta sig á því hvenær þinglýsingar er þörf og hvenær ekki. Samtökin telja að breyting á þá leið að þinglýsing sé gerð að skyldu sé til þess fallin að auka skýrleika laganna og tryggja betur réttindi leigjenda, auk þess sem með því yrði dregið úr „svartri“ leigustarfsemi.

Um 17. og 20. gr. – ástand og viðhald húsnaðis

Í III. kafla húsaleigulaga er að finna umfjöllun um ástand hins leigða húsnaðis. Þar er lögð sú skylda á leigjanda að segja til um galla á húsnaði innan mánaðar frá afhendingu en ella innan 14 daga frá því galla verður vart. Í 17. gr. er svo kveðið á um hvaða úrræðum leigjandi leigjandi getur beitt sé ástand íbúðarinnar ekki eins og ætla mátti. Er þar kveðið á um að hafi leigusali ekki innan eins mánaðar frá skriflegri kvörtun bætt úr annmörkum á húsnaðinu geti leigjandi sjálfur bætt úr þeim, og dregið kostnaðinn frá leiguverði enda hafi fyrst verið aflað samþykkis byggingarfulltrúa. Nýti leigjandi sér ekki þann rétt, og hafi enn ekki verið brugðist við kvörtunum innan tveggja mánaða skapast svo réttur til riftunar af hálfu leigjanda, sbr. 1. tl. 1. mgr. 60. gr., enda sé um verulega annmarka að ræða. Sé ástand eignar ófullnægjandi getur leigjandi einnig átt rétt á lækkun leiguverðs meðan annmarkinn varir, sbr. 3. mgr. 17. gr.

Í IV. kafla laganna er hins vegar fjallað um viðhald leiguhúsnaðis. Þar er einnig að finna, í 2. mgr. 20. gr., ákvæði um heimild leigjanda til að annast viðgerðarvinnu sjálfur, en ekki fyrr en að liðnum tveimur mánuðum frá því að úrbóta hefur verið krafist. Sé kvörtunum leigjanda að þessu leyti ekki sinnt getur hann einnig öðlast rétt til riftunar, sbr. 4. tl. 1. mgr. 60. gr., en þá að því tilskyldu að leigusali hafi gerst sekur um ítrekaða, verulega eða sviksamlega vanrækslu og að áður hafi verið skorað á hann að bæta úr og honum gefinn sanngjarn frestur í því skyni. Leigjandi á svo ekki rétt á afslætti á leigu meðan ekki hefur verið bætt úr ófullnægjandi ástandi eignarinnar vegna skorts á viðhaldi, en getur hins vegar öðlast rétt til slíkra bóta leiði viðhaldsvinna til verulega skertra afnota eða afnotamissis, sbr. 2. mgr. 21. gr.

Af þessari upptalningu má sjá að nokkur munur er á þeim úrræðum sem standa leigjendum til boða eftir því hvort um ágalla á ástandi eignar eða viðhaldi hennar er að ræða. Þá eru heimildir til riftunar ólíkar eftir því um hvers konar vanefndir er að ræða. Hins vegar er það svo að oft eru skilin

milli þess hvort um ágalla á ástandi eða vanrækslu viðhalds og afleiðingar þess er að ræða æði Óljós, og leigjendum því ekki alltaf fullljóst hvor kafli laganna á við.

Neytendasamtökin teldu því æskilegt að vanefndarúrræði leigjenda vegna ágalla á húsnæði yrðu samræmd þannig að sömu tímafrestir eigi við hvort sem um bágborið ástand eða skort á viðhaldi er að ræða. Einnig væri æskilegt að önnur úrræði laganna, eins og um riftun og rétt til afsláttar væru samræmd þannig að sömu reglur gildi hvort sem um ófullnægjandi ástand eða viðhald er að ræða, en mismunandi efnisreglur laganna eftir því um hvort er að ræða eru til þess fallnar að valda ruglingi og misskilningi.

Um 22. gr. – viðhald á kostnað leigutaka

Í 22. gr. laganna er gert ráð fyrir því að leigjandi taki á sig auknar viðhaldskyldur, þ.e. annist að einhverju eða öllu leyti það viðhald innan íbúðar sem leigusala ber alla jafna að sinna. Er þá gert ráð fyrir að leigugjaldið lækki að sama skapi og eins að þess sé skýrt getið í samningi til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nái. Væntanlega hefur hugmyndin með þessu ákvæði verið sú að í einhverjum tilvikum, e.t.v. þar sem leigusali væri búsettur til langframa erlendis, eða þegar leigjandi væri iðnaðarmaður, gæti slík tilhögun komið báðum aðilum vel. Neytendasamtökin hafa hins vegar veitt því athygli að það virðist færast í vöxt að tekið sé fram í samningum að leigjandi sjái um viðhald eignar án þess að séð verði að leigugjald sé á einhvern hátt lægra en gengur og gerist. Þannig virðist t.a.m. vera nokkuð algengt að tekið sé fram í leigusamningi að leigutaki skuli heilmála íbúð við brottflutning, jafnvel þó um stuttan leigutíma sé að ræða. Í þeim samningum verður svo ekki séð að leigugjald sé lækkað í samræmi við þessar auknu skyldur leigjanda. Í öðrum tilvikum er svo tilgreining á því hvaða viðhaldi leigjandi á að sinna afar óljós.

Það er því mat samtakanna, þar sem svo virðist sem leigusalar hafi í einhverjum mæli farið framhjá skýrum áskilnaði greinarinnar að þessu leyti, að rétt væri að skerða samningsfrelsi aðila á grundvelli þessarar lagagreinar, enda verður ekki betur séð en leigjendur beri yfirleitt skarðan hlut frá borði þegar þessari undantekningarreglu er beitt.

Fyrirframgreiðsla skv. 34. gr.

Í 34. gr. er fjallað um fyrirframgreiðslu. Greinin virðist í raun ekki setja því neinar skorður hvað slík fyrirframgreiðsla megi vera há, en í 2. mgr. er þó tekið fram að hafi leigjandi jafnframt greitt tryggingarfé megi ekki krefja hann um fyrirframgreiðslu nema sem nemur eins mánaðar leigu. Nokkurs misskilnings virðist gæta hjá leigusölum og leigjendum um inntak fyrirframgreiðslu, þannig hafa samtökin í starfi sínu oft rekist á tilvik þar sem í raun virðist lítið á fyrirframgreiðslu sem tryggingu. Þannig greiða leigjendur leigu allan samningstímann, þrátt fyrir að hafa greitt fyrirfram, og þurfa svo að endingu að krefja leigusala um endurgreiðslu fyrirframgreiðslunnar, rétt eins og ef um tryggingarfé væri að ræða. Að mati samtakanna væri því æskilegt að löggin tækju skýrar á því hvernig

fara skuli með fyrirframgreiðslu, þ.e. að hún komi þá í stað leigugreiðslna í nánar tilgreindum mánuðum, yfirleitt þá undir lok samningstíma. Sé ekki farið með fyrirframgreiðslu með þeim hætti er enda í raun orðið um tryggingarfé að ræða, en það getur varla verið tilgangurinn með 34. gr.

Tryggingar skv. 40. gr.

Í 40. gr. laganna er fjallað um þær tryggingar sem leigusala er heimilt að krefja leigjanda um skv. 39. gr. Í framkvæmd er trygging í langflestum tilvikum annað hvort í formi tryggingarfjár eða víxils. Skoða mætti hvort fella ætti út 3. tl. 1. mgr. 40. gr. þar sem nefnd er sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, í ljósi þess að nú er til staðar viðleitni af hálfu stjórnvalda til að snúa baki við því ábyrgðarmannakerfi sem verið hefur við lýði hér á landi í áratugi. Einnig vekur athygli að í 3. tl. 1. mgr. 40. gr. er leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging viðurkennds tryggingafélags talin upp sem dæmi um fullnægjandi tryggingu. Ekki verður þó séð að neitt tryggingafélaganna bjóði upp á slíka tryggingu. Ef til vill væri þó verðugt að ráðuneytið beitti sér fyrir því að boðið verði upp á slíkar tryggingar, enda virðast þær hafa ýmsa kosti umfram aðrar tryggingarleiðir. T.a.m. má gera ráð fyrir að leigutakar greiddu aðeins iðgjald vegna slíkra trygginga en þyrftu ekki að leggja út stórar fjárhæðir í formi tryggingarfjár, auk þess sem tryggingafélögin, sem alvön eru tjónamati mundi þá leggja mat á meint tjón af völdum leigutaka, en slíkt mat yrði ekki í höndum leigusala sjálfs eins og virðist í raun oft á tíðum vera.

Í 4. tl. 1. mgr. 40. gr. er fjallað um tryggingarfé en algengt er að leigjendur reiði fram tryggingarfé sem svarar til eins til þriggja mánaða leigu. Í ákvæðinu kemur fram að tryggingarfé í vörslum leigusala skuli vera verðtryggt en bera ekki vexti. Í ljósi þess að tímabundnir leigusamningar eru oftast ekki lengri en eitt ár í senn er leigusala ekki mögulegt að verðtryggja féð, en bæði eru verðtryggðir reikningar bundnir í allt að 36 mánuði eftir fyrstu innborgun, og einnig getur lágmarksinnborgun við stofnun slíks reiknings verið mun hærri en sem nemur tryggingafénu. Ákvæði þetta er því ekki raunhæft nema um sé að ræða langtímaleigu á mjög dýru húsnæði. Eðlilegra væri að tryggingarfé væri lagt inn á lokaðan reikning og bæri sömu vexti á samningstímanum og innlánsvextir eru á reikningnum.

Þá eru ýmis önnur vandkvæði bundin því að leggja inn tryggingarfé á reikning leigusala. Þrátt fyrir að skýrt sé tekið fram í 4. tl. 1. mgr. 40. gr. að leigusali megi alla jafna ekki ráðstafa fénu á leigutíma virðist því miður allur gangur á því. Fari svo, eins og nokkuð algengt er um þessar mundir, að leigusali missi húsnæði sitt á nauðungarsölu, og verði jafnvel gjaldþrota í kjölfarið, gengur tryggingarféð ekki til nýs eiganda eignarinnar. Tryggingarféð er þá jafnan löngu uppuríð og eiga leigutakar afar takmarkaða möguleika á endurheimtu þess. Fá Neytendasamtökin því miður mýmörg erindi frá leigjendum sem tapað hafa tryggingarfé með þessum hætti.

Einnig mætti skýra betur stöðu leigjenda þegar leigutíma er lokið og leigusali heldur þrátt fyrir það eftir tryggingarfé. Áskilið er að leigusali geri bótakröfu skv. 1. mgr. 64. gr. laganna ef hann skilar ekki tryggingarfé þegar að loknum leigutíma. Það er ekki ljóst hvað þessi ákvæði hafa í för með sér, en skilja má þau þannig að leigusali geti komið sér undan skilum á tryggingarfé ef hann gerir skriflega kröfu á hendur leigjanda. Hafni leigjandi þeirri kröfu verður ekki séð að lögin geri skýrlega ráð fyrir því að leigusali skuli þá skila tryggingarfé þangað til dómur er genginn um bótaskyldu leigjandans. Ef

ákvæðið er skoðað í samræmi við 2. m.l. 4. tl. 1. mgr. 40. gr. má telja að samræmi eigi að vera milli þeirra ákvæða laganna sem fjalla um meðferð leigusala á tryggingarfé, þ.e. að honum verði ekki heimilt að ráðstafa því á annan veg en upp í gjaldfallna leigu né halda því eftir nema að gengnum dómi um bótaskyldu leigjanda. Að gera kröfu um að genginn sé dómur um bótaskyldu leigjanda, er svo hugsanlega of viðamikil málsmeðferð ef t.d. er um að ræða smávægilegar skemmdir. Málshöfðun er gríðarlega dýr og verður hún varla réttlætt nema þegar um miklar skemmdir á húsnæði er að ræða. Hér mætti því athuga hvort álit kærunefndar húsamála ættu að hafa meira vægi en þau hafa í dag.

Þá er heldur ekki kveðið á um það í lögnum hvernig fari með uppgjör tryggingarfjár, í þeim tilvikum sem leigjandi og leigusali koma sér saman um að leigjandi skuli bæta nánar tiltekið tjón. Oft nemur slíkt tjón aðeins broti af upphæð tryggingarfjárins, en ekki kemur fram í lögnum hvenær endanlegt uppgjör skuli fara fram. Þannig virðist alltítt að endanlegt uppgjör dragist mánuðum saman hafi aðilar, innan tveggja mánaða frá skilum húsnæðis, orðið ásáttir um að leigjandi skuli greiða bætur vegna tjóns eða skemmda. Að mati samtakanna væri æskilegt að leigusölum yrðu sett einhver tímamörk í þeim efnum.

Ákvæði laganna um tryggingar fyrir leigugreiðslum mætti því taka til heildarendurskoðunar í ljósi þess að aðstæður hafa að miklu leyti breyst frá því lögin tóku gildi.

Um 2. mgr. 58. gr. – uppsögn tímabundins leigusamnings

Í 2. mgr. 58. gr. kemur fram að tímabundnum leigusamningi verði ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma, en þó sé heimilt að semja um að segja megi upp tímabundnum samningi á grundvelli sérstakra forsendna sem þá skulu tilgreindar í leigusamningi. Samtökunum berast reglulega fyrirspurnir varðandi þessar sérstöku forsendur sem heimila uppsögn á tímabundnum samningi. Stundum er þetta ákvæði útfært í samningi á þá leið að heimilt sé að segja upp tímabundnum samningi á grundvelli sérstakra aðstæðna en síðan ekkert minnst á hverjar þær geti verið. Í öðrum tilvikum er ekki að finna neina vísan til forsendna í þessu samningsákvæði heldur einfaldlega sagt að heimilt sé að segja samningi upp. Heimild til uppsagnar á tímabundnum samningi er undantekning frá meginreglunni um að tímabundnum samningi verði ekki sagt upp og að honum ljúki á umsömdum degi. Þessa undantekningu verður því að skýra þröngt og því ættu ekki að geta fallið hér undir ýmsar almennar forsendur. Í athugasemdum við 2. mgr. 58. gr. í frumvarpi því sem varð að húsaleigulögum eru nefnd tvö atriði í dæmaskyni sem fallið gætu hér undir, en það er brottflutningur annars aðilans eða andlát hans. Þetta er óskýrt og ekki ljóst hvaða aðstæður geta fallið undir það að vera sérstakar forsendur. Ef leigjandi andast á leigutíma fer um leigusamninginn eftir 45. gr. og ef leigusali andast á leigutíma tekur dánarbú hans við réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningnum og ætti það ekki að hafa nein áhrif á réttindi leigjandans. Það er því ekki alveg ljóst hvað tilvísun til andláts annar hvors aðila á að þýða. Einnig er nefndur brottflutningur annars aðilans. Hægt er að túlka þetta atriði mjög rúmt og því einnig óljóst hvað þetta á að fela í sér.

Neytendasamtökunum berast reglulega erindi vegna samningsákvæða sem heimila uppsögn á tímabundnum samningi. Er þá jafnvel samið um að segja megi upp leigusamningi vegna sölu á leiguhúsnæði. Ljóst er að slíkt samningsákvæði rýrir mjög réttindi leigjanda og er í raun verið að fara framhá reglum IX. kafla laganna sem fjalla m.a. um sölu leiguhúsnæðis, en um sölu leiguhúsnæðis

gildir sú meginregla að réttindi leigjenda eiga að vera þau sömu og áður og tekur nýr eigandi við sem leigusali. Nýr eigandi verður þá að virða þann leigusamning sem er í gildi og annað hvort segja honum upp sé um ótímabundinn samning að ræða eða láta hann renna sitt skeið ef um tímabundinn samning er að ræða.

Hvað varðar þann a.m.k. þriggja mánaða uppsagnarfrest sem áskilinn er í ákvæðinu er það svo að iðulega kemur fram í samningum að uppsagnarfrestur skuli vera tveir, eða jafnvel einn, mánuðir, en samkvæmt greininni er ólöglegt, sbr. 1. mgr. 2. gr., að semja um slíkt. Í slíkum tilvikum eru þá iðulega engar sérstakar forsendur er leitt geti til uppsagnar tilgreindar, og þurfa þá leigjendur að sæta því að leigusalar segi samningum upp, án nokkurra tilgreindra ástæðna, og með skemmri uppsagnarfresti en gert er ráð fyrir. Kemur slík uppsögn leigjendum iðulega í opna skjöldu enda um samningsákvæði sem samið er einhliða af leigusölum að ræða.

Að mati samtakanna þarf því að skýra þetta ákvæði frekar og inntak þeirra sérstöku forsendna sem samningsákvæði sem þetta þarf að byggja á, svo það verði í reynd undantekning fremur en regla að vísað sé til 2. mgr. 58. gr. í leigusamningum um íbúðarhúsnæði. Jafnframt þarf með einhverjum hætti að áréttta þá reglu að uppsagnarfrestur skuli í slíkum tilvikum vera minnst þrjú mánuðir.

Aðgerðir í kjölfar riftunar á leigusamningi

Í XII. kafla húsaleigulaga er fjallað um riftun leigusamnings. Mikill fjöldi af þeim fyrirspurnum sem berast samtökunum lúta að riftun leigusamnings á einn eða annan hátt. Samtökin telja að ákvæði 60. og 61. gr. um þau atriði er réttlæta riftun af hálfu hvors aðila fyrir sig séu að mestu skýr og auðvelt fyrir aðila leigusamnings að kynna sér hvaða atriði það eru sem réttlætt geta riftun leigusamnings. Einnig er ákveðin festa í því fölginn því að í ákvæðunum eru tæmandi taldar þær ástæður sem réttlætt geta riftun. Hins vegar er mörgum ekki ljóst hvað gerist í kjölfar riftunar og þar sem leigusalar eru oft einstaklingar er þeim stundum ekki ljóst hvernig skal staðið að því að fá leigjendur til að víkja úr húsnæði, og eru lögin alveg þögul um það efni. Ef leigusali riftir leigusamningi og leigjandi mótmælir riftun eða vill ekki víkja úr húsnæðinu þarf leigusali að höfða mál gegn leigjandanum og krefjast útburðar, eftir atvikum á grundvelli 12. kafla laga nr. 90/1989 um aðför. Hér mætti athuga það hvort bæta ætti við XII. kafla ákvæði um að um aðgerðir í kjölfar riftunar fari eftir lögum um aðför, en slíkt ákvæði myndi enn fremur auka skýrleika laganna.

Samskipti leigusala og leigjanda

Þegar ákveðin réttaráhrif eru bundin tilkynningum aðila til hvors annars er farsælast að þær séu skriflegar. Nokkuð skortir á að tekið sé skýrlega af skarið með það í lögnum að allar tilkynningar skuli vera skriflegar. Í 16. og 20. gr. laganna eru svipuð ákvæði annars vegar um ástand húsnæðis við afhendingu og hins vegar um viðhaldsskyldu leigusala. Í báðum ákvæðum er leigjanda gert að senda leigusala tilkynningu um það sem betur má fara og hefur leigusali í kjölfarið ákveðinn tíma til athafna.

Í 16. gr. kemur fram að leigjandi skuli gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum en í 20. gr. að leigjandi skuli skora á leigusala að bæta úr án þess að tiltekið sé hvort það skuli gert skriflega. Þetta ósamræmi laganna er ekki gott og verður heldur ekki séð að nein rök séu á bakvið það, þar sem leigjanda eru heimilar ákveðnar aðgerðir ef leigusali bætir ekki úr, en væntanlega þarf þó leigjandi að sýna fram á það í báðum tilvikum að hann hafi sent leigusala tilkynningu þar um. Það getur farið svo að leigjandi tapi rétti sínum ef hann hefur ekki sent leigusala skriflega áskorun, þó svo að tiltekið ákvæði geri ekki skýra kröfu um skriflega tilkynningu. Því mætti taka skýrar af skarið með það að þegar aðilar senda hvor öðrum tilkynningu sem haft getur í för með sér ákveðin réttaráhrif þá skuli þær vera skriflegar. Því miður fá Neytendasamtökin mörg mál til skoðunar þar sem réttur leigjanda er jafnvel að engu orðinn þar sem ómögulegt er að sýna fram á tilkynningar og áskoranir til leigusala, þar sem þær hafa verið munnlegar og ekki bornar fram í vitna viðurvist.

Kærunefnd húsamála

Kærunefnd húsamála starfar á grundvelli XVII. kafla húsaleigulaga og í nefndinni sitja þrír fulltrúar. Einn fulltrúi er tilnefndur af Húseigendafélaginu en tveir eru skipaðir af ráðherra án tilnefningar. Skipan nefndarinnar er því þannig að enginn fulltrúi er skipaður af hagsmunasamtökum leigjenda, þó hagsmunasamtök húseigenda (þ.e. leigusala) eigi vissulega sinn fulltrúa. Þar sem leigjendasamtök hafa ekki verið virk hér á landi í töluverðan tíma er þessi skipan að einhverju leyti skiljanleg, en það er hins vegar skoðun Neytendasamtakanna að stjórnvöld þurfi að beita sér fyrir því að leigjendur eigi sér málsvara og aðila sem þeir geti leitað til. Því væri eðlilegt að einn fulltrúi í kærunefnd húsamála væri tilnefndur af Neytendasamtökunum.

Hlutverk byggingarfulltrúa

Byggingarfulltrúum sveitarfélaga er falið töluvert hlutverk í nágildandi húsaleigulögum. Byggingarfulltrúa er falið mat á lækkun leigu vegna óviðunandi ástands leiguhúsnæðis við afhendingu, sem og ef leigusali sinnir ekki eðlilegu viðhaldi húsnæðisins, sbr. 17. og 21. gr. laganna. Byggingarfulltrúa er einnig falið að meta kostnað af viðgerðum sem framkvæmdar eru af aðila samnings á kostnað hins, sbr. 18. og 20. gr. laganna. Í 7. tl. 51. gr. er byggingarfulltrúa falið mat á því hvort húsnæði sé óíbúðarhæft í ákveðinn tíma, og í 65. gr. er byggingarfulltrúa falið að meta hæfilegar skaðabætur vegna tjóns á leiguhúsnæði ef aðilar koma sér ekki saman um bótafjárhæð. Í XIV. kafla laganna er fjallað um úttektir á leiguhúsnæði og er byggingarfulltrúa þar falið mikilvægt hlutverk. Í framkvæmd virðast úttektir á leiguhúsnæði þó iðulega fara fram án aðkomu byggingarfulltrúa. Í starfi Neytendasamtakanna höfum við rekið okkur á að byggingarfulltrúar eru í sumum tilvikum ómeðvitaðir um hlutverk sitt samkvæmt húsaleigulögum og oft reynist erfitt fyrir leigjendur að fá álit byggingarfulltrúa á málum sem það embætti á þó samkvæmt lögum að sinna. Samtökin telja að hér sé þörf á fræðslu til að byggingarfulltrúar þekki sínar skyldur og einnig er nauðsynlegt að embætti byggingarfulltrúa í hverju sveitarfélagi sé í stakk búið til að sinna þessu hlutverki sínu. Einnig þarf það

að vera ljóst í hverju sveitarfélagi hvert leigjendur og leigusalar geta leitað, en í 1. mgr. 69. gr. er ákvæði sem heimilar sveitarstjórn að fela öðrum aðila en byggingarfulltrúa úttekt á leiguhúsnæði. Taka má fram að þetta er eina ákvæði laganna sem heimilar öðrum aðila en byggingarfulltrúa að sinna skyldum sem undir hann falla samkvæmt lögnum. Samtökin eru þeirrar skoðunar að hlutverk byggingarfulltrúa eins og það er sett fram í nágildandi lögum sé mjög skýrt og því nauðsynlegt að aðilar geti leitað álits byggingarfulltrúa. Það er hins vegar framkvæmdin sem virðist ekki hafa verið í nægilega föstum skorðum og úr því þarf að bæta.

Það er einlæg von Neytendasamtakanna að þessi umsögn kunni að koma að gagni verði ráðist í endurskoðun húsaleigulaga. Jafnframt lýsa samtökin sig fúslega reiðubúin til að vera ráðuneytinu innan handar við þá vinnu.

Virðingarfyllst,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Hr. Guðbjartur Hannesson, velferðarráðherra
Hafnarhúsinu v/Tryggvagötu
150 Reykjavík

Reykjavík, 21. september 2012.

Efni: Athugasemdir Neytendasamtakanna við gildandi lög um húsaleigubætur, nr. 138/1997.

Neytendasamtökin hafa frá maímánuði 2011 rekið sérstaka leigjendaaðstoð samkvæmt þjónustusamningi við velferðarráðuneytið. Á þeim tíma sem síðan er liðinn hafa samtökunum borist um 2.000 erindi frá leigjendum íbúðarhúsnæðis. Eftirfarandi eru athugasemdir samtakanna við gildandi lög um húsaleigubætur, en athugasemdir þessar byggja m.a. á reynslu samtakanna af þeim álitaeftum sem upp hafa komið á þeim tíma sem Leigjendaaðstoðin hefur verið starfrækt.

Um 2. mgr. 4. gr.

Í þessu ákvæði er kveðið á um að maður sem dveljist vegna náms síns utan þess sveitarfélags þar sem hann átti lögheimili er námið hófst geti fengið húsaleigubætur þrátt fyrir að skilyrðið um skráð lögheimili í leiguhúsnæði sé ekki uppfyllt. Neytendasamtökin telja skilyrðið um að nám sé stundað „utan þess sveitarfélags“ sem lögheimili námsmanns er skráð í nokkuð ósanngjarnt, sér í lagi eftir miklar sameiningar sveitarfélaga sem leitt hafa til þess að byggð innan sveitarfélaga er mun dreifðari en áður var. Þannig hafa samtökin fengið mörg erindi frá foreldrum barna sem stunda nám innan síns sveitarfélags en kjósa samt að búa á heimavist, þar sem vegalengd í skóla frá heimili er mikil og börnin jafnvel undir bílprófsaldri. Í þessu ákvæði virðist hins vegar felast hugmynd um nokkurs konar dreifbýlisstyrk, en slíkir styrkir eru greiddir af öðrum aðila, og telja því samtökin að slík hugmyndafræði eigi ekki rétt á sér í lögum um húsaleigubætur. Jafnvel þó einungis sé um skráð aðsetur en ekki lögheimili að ræða telja samtökin að þeir námsmenn sem kjósa að leigja sér húsnæði nálægt skóla ættu að eiga rétt á húsaleigubótum, óháð því í hvaða sveitarfélagi þeir búa, eftir tekjum sínum og leiguverði.

Um 1. tl. 6. gr.

Í þessari grein er kveðið á um að réttur til húsaleigubóta skapist ekki sé umsækjandi eða einhver sem á heimili með honum er nákomið skyldmenni leigusala sem býr í sama húsi. Þessari reglu var breytt með lögum 52/2001 og fylgdu greininni svohljóðandi athugasemdir:

Í greininni er lagt til að áhrif skyldleikatengsla verði þrengd. Komið hefur fram mikil gagnrýni á þá ákvörðun að rýmka áhrif skyldleikatengsla með lögum um húsaleigubætur, nr. 138/1997, þannig að bannið tæki til allra íbúða sem eru í eigu skyldmenna eða tengdra, óháð því hvort leigusali og leigutaki búi í sama húsnæði. Ákvæði eldri laga, nr. 100/1994, gerðu greinarmun á því hvort leigusali byggji í sama húsi og leigutaki eða annars staðar. Sérstaklega kemur óhagræði í ljós vegna þessa þegar sífellt verður erfiðara að fá leiguíbúðir og leiga á almennum leigumarkaði hækkar. Starfsmenn sveitarfélaga sem annast afgreiðslu húsaleigubóta hafa gagnrýnt þetta ákvæði og telja það oft koma illa niður á ungu og efnamínna

fólki. Talið er að vægi skyldleikatengsla varðandi leigufjárhæð sé minna þegar leigu húsnæðið er anrætt en það sem leigusali býr sjálfur í. Vegna þessa er lagt til að ákvæði 6. gr. laga nr. 138/1997 varðandi skyldleikatengsl milli leigjanda og leigusala verði fært til fyrri horfs, það er eins og 7. gr. laga nr. 100/1994 hljóðaði áður.

Að mati Neytendasamtakanna er þessi regla í meira lagi undarleg. Í fyrsta lagi er auðvelt, sé umsækjandi í óskráðri sambúð með öðrum aðila, að skrá þann aðila fyrir leigunni og vera sjálfur með lögheimili annars staðar. Þannig ýtir þetta ákvæði undir ranga skráningu sambúða. Í öðru lagi felst afar sérstakt ósamræmi í því að húsaleigubætur fái leigi umsækjandi íbúð í eigu foreldra sinna sem er staðsett í öðru húsi, götu eða bæjarhverfi, en fáið hins vegar ekki leigi hann íbúð í kjallara þeirra eða bílskúr. Þá verður ekki séð hvaða rannsóknir liggja að baki þeirri tilgátu að vægi skyldleikatengsla gagnvart leiguverði sé minna þegar um er að ræða annað húsnæði en það sem leigusali býr sjálfur í. Þá verður ekki annað séð en þessi regla leiði til ójafnræðis milli þeirra sem eiga foreldra sem eru stóreignafólk með margar íbúðir í sinni eigu, og hinna sem eiga foreldra sem hafa, e.t.v. af veikum fjárhagslegum mætti, útbúið aukaíbúðir í húsum sínum til að mæta húsnæðisþörf barna sinna.

Neytendasamtökin teldu því eðlilegast að felld yrði að fullu niður ákvæði um skyldleikatengsl og þess í stað miðað eingöngu við aðra mælikvarða eins og leiguverð og tekjur umsækjenda.

Um 3. mgr. 7. gr.:

Í þessari grein er kveðið á um að húsaleigubætur greiðist ekki vegna leigu á einstaklingsherbergjum eða ef eldhús eða snyrting er sameiginleg fleirum. Nú er vitað að allmargir einstaklingar hafast við í slíkum herbergjum og halda heimili sitt þar, oft gegn ærnum leigugreiðslum, en samkvæmt könnun Neytendasamtakanna á leiguverði í febrúar 2011 var meðalleiguverð pr. fermetra herbergja á höfuðborgarsvæðinu 2.104 kr., og þar með herra en á öðru leiguhúsnæði. Er því vandséð hvaða rök hníga til þess að undanskilja leigjendur slíkra herbergja rétti til húsaleigubóta, auk þess sem telja verður þessa reglu í hróplegu ósamræmi við markmið laganna, þ.e. að lækka húsnæðiskostnað tekjulágra leigjenda. Neytendasamtökin hvetja því eindregið til brottfalls þessarar reglu og jafnframt þess að skoðað verði samhliða hvort regla 4. mgr. 4. gr. um lánmarksgildistíma leigusamnings eigi rétt á sér og sé til þess fallin að þjóna markmiði laganna um að draga úr aðstöðumun á húsnæðismarkaði. Telja verður að það séu einmitt þeir sem leigja einstaklingsherbergi sér til búsetu sem búa við hvað bágastar aðstæður á húsnæðismarkaði, sér í lagi í ljósi fréttu af því að eigendur slíkra herbergja séu í auknum mæli að leigja þau út til ferðamanna og því má gera ráð fyrir að í fæstum tilvikum bjóðist að gera langtímasamninga um slíka leigu.

Umsögn þessi er send samhliða umsögn samtakanna um gildandi húsaleigulög og er það einlæg von samtakanna að athugasemdir þessar verði teknar til skoðunar komi til heildarendurskoðunar á lagaumhverfi leigumarkaðar á Íslandi.

Virðingarfyllt,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Kortlagning leyfislausrar gistingar í Reykjavík (höfuðborgarsvæðið) og Akureyri

Inngangur:

Talið hefur verið að á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri séu fjölmargir aðilar að leigja út gistirými og bjóða gistingu til lengri eða skemmri tíma án þess að vera með tilskilin leyfi. Vel er hugsanlegt að þetta fyrirkomulag hafi aukist í kjölfar hrunsins árið 2008 og fólk sé nú að leita nýrra leiða til að fjármagna húsnæði sem það hafi keypt fyrir hrun. Ljóst er að með því að starfrækja leyfislausan rekstur gistiheimila þá er öryggisvörnum, þ.m.t. vottuðum brunavörnum ábótavant. Auk þess væri hægt að flokka þessa tegund rekstrar sem svarta atvinnustarfsemi þar sem rekstraraðilar standa ekki skil á öllum gjöldum og leyfum því tengdu. Hægt er að flokka þessa tegund gistingar niður í nokkra flokka. Fyrst ber að nefna gistingu á sérstökum gistiheimilum með nokkrum herbergjum þar sem salernis- og eldunaraðstaða er gjarnan sameiginleg og aðbúnaður frekar látlaus. Í öðru lagi er rætt um sérstakar stúdíóíbúðir sem eru leigðar út með öllum húsbúnaði til lengri eða skemmri tíma. Í þriðja lagi er verið að tala um svokallaða heimagistingu þar sem gestum býðst að gista inni á fjölskyldu og í fjórða lagi leigu á heilu húsunum eða íbúðum sem geta verið með mörgum herbergjum og öllum búnaði inniföldum.

Aðferð:

Í þessari úttekt var ákveðið að fara yfir íslenska gistimarkaðinn, þ.e aðallega skoða þá gististaði sem auglýsa á einhvern hátt á netinu og bera þá saman við leyfislista frá Lögreglustjóranum á höfuðborgarsvæðinu, Sýslumanninum í Kópavogi, Sýslumanninum í Hafnarfirði og Sýslumanninum á Akureyri. Ef gististaðirnir eru ekki með leyfi koma þeir vissulega ekki fram á leyfislista lögreglunnar en þó bera að geta að margir þessara staða eru með sín mál í vinnslu og eru þeir auðkenndir sérstaklega með gulum lit í excel skjalinu en ekki teknir með í útreikningum á leyfislausum stöðum sem koma fram síðast í þessari skýrslu.

Til að hafa öll mál á hreinu þá var listinn yfir leyfislausu staði sendur til viðkomandi sýslumannsembættta til yfirlestrar sem svo staðfestu að staðirnir væru ekki með leyfi og heldur ekki í endurnýjun þannig að listinn á að vera alveg réttur.

Til að kanna hvar þessir aðilar auglýsa gistingu þá voru helstu bókunarvefir skannaðir og eins leitað í google undir ýmsum leitarorðum.

Eftirfarandi listi var notaður til grundvallar því að leita að gistingu:

1. Booking.com
2. Lastminute.com
3. Tripadvisor.com
4. Hotels.com
5. Expedia.com
6. Dohop.com
7. Laterooms.com
8. Ísland árið um kring
9. Homeaway.com

10. Randburg.com
11. www.travelnet.is
12. Google – Leitarorð, einkagisting, gististaðir, gisting, gistiheimili, gistihús, heimagisting, íbúðagisting, orlofsíbúðir, helgarleiga, skammtímaleiga, gisting í Reykjavík, gisting á Akureyri,
13. Ja.is – Leitarorð: gististaðir, gisting, gistiheimili, gistihús.
14. Rent.is
15. Stay.is
16. Apartmentk.is
17. Ibud.is er það sama og reykjavik4you.com

Hvað felst í að hafa rekstrarleyfi til reksturs gististaðar:

Leyfið sem kallað er rekstrarleyfi veitir viðkomandi réttindi til að starfækja gististað. Ef viðkomandi staður er ekki á leyfislista lögreglu má fara og loka honum án fyrirvara. Yfirleitt er nú samt hringt eða önnur aðvörðun gefin áður en farið er og lokað. Spurt var eftir því hvað mörgum stöðum hefði verið lokað síðustu 3 ár vegna þessa og gaf Heiða Gestsdóttir lögfræðingur hjá lögreglunni þær upplýsingar að hún minnst þess ekki hversu mörgum stöðum hefði beint verið lokað vegna þess að þeir væru leyfislausir heldur væri frekar algengara að staðirnir hefðu hætt rekstri þegar lögregla hafi gert athugasemdir.

Gefið er út mismunandi rekstrarleyfi eftir flokkum gististaða sem aftur fer eftir stærð, gestafjöldi o.s.frv. Vinnueftirlit, brunaeftirlit, heilbrigðiseftirlit og borgarráð þarf að samþykkja viðkomandi stað áður en hægt er að gefa út leyfi.

Það kostar aukalega að fá leyfi frá eldvarnareftirliti og öðrum ef menn þurfa að koma á staðinn til að gera útekt.

Rekstrarleyfi gildir í 4 ár. Allir staðir eiga að endurnýja tveimur mánuðum áður en leyfið rennur út. Bráðabirgðarleyfi er oft gefið út á meðan verið er að koma því sem vantar upp á í ásættanlegt horf.

Hvað kostar rekstrarleyfi:

Flokkur I (Heimagisting): 24.000 - Endurnýjun 7.100

Flokkur II (Gististaður án veitinga): 24.000 - Endurnýjun: 7.100

Flokkur III (Gististaður með veitingum - ekki áfengisveitingum): 31.500 - Endurnýjun 7.100

Flokkur IV (Gististaður með minibar) : 96.500 - Endurnýjun: 32.500

Flokkur V (Gististaður með aðstöðu, veitingastað, bar): 208.500 - Endurnýjun: 64.500

Hvaða leyfi þarf til að leiga út íbúð sbr. húsaleigulög og hver er kostnaðurinn: Ef leigja á íbúð í 7 daga eða færri í senn þarf leyfi yfirvalda. Leyfið til að reka íbúðargistingu kostar 24.000 krónur og sótt er um hjá sýslumanni á hverjum stað, auk þess þurfa að fylgja með umsókninni fylgigögn sem sýslumaður fær leyfi til að afla upplýsinga um, auk einnar grunnteikningar af húsinu. Umsóknin fer fyrir fund og 5 aðilar hafa rétt til að veita umsögn. Gjaldskrá umsagnaraðilana er mismunandi eftir bæjarfélögum. Heilbrigðiseftirlit bæjarfélagsins rúkkar venjulega fyrir sitt starfsleyfi og eftirlit og eru gjöldin mjög mismunandi eftir sveitarfélögum og gilda starfsleyfin mislengi. Á höfuðborgarsvæðinu rúkkar

Slökkviliðið 8.608 krónur fyrir sína umsögn. Aðilarnir hafa stjórnsýslulegan rétt til að taka allt að 45 daga í umsögnina og er það yfirleitt umsækjandans að sjá til þess að málið sé í farvegi ef eitthvað stendur á svörum. Leyfið er að jafnaði gefið út til 4 ára í senn.

Þarf viðkomandi aðili að hafa virðisaukanúmer ef farið er í að leigja út íbúðir í heimagistingu? Skv. reglum RSK þá þarf VSK númer ef veltan á viðkomandi stað fer yfir 1 milljón á ári. Það þarf að sjálfsögðu að fylgja öllum lögum og reglum, tilkynna allan rekstur og tekjur og borga skatta og skyldur, en ef veltan fer ekki yfir milljón á ári þarf ekki VSK númer. Samkvæmt samtali við Björn Jósefsson hjá RSK þá eru lögin þannig að ekki er gefinn út vsk reikningur ef veltan er undir 1 milljón á 12 mánaða tímabili en viðkomandi verður að tilkynna það um leið ef veltan fer yfir 1 milljón eða hann sér stefna í að það verði.

Núna er ljóst að framboð af íbúðagistingu er mikið á Íslandi. Hversu algengt er þetta form í öðrum Norðurlöndum? Samkvæmt athugun á booking.com á heimagistingu í Stokkhólmi, Osló og Kaupmannahöfn þá virðist vera mjög lítið um íbúðagistingu almennt. Í Stokkhólmi kemur að vísu upp þó nokkur fjöldi af íbúðum en þær eru allar boðnar til leigu af leigumiðlarara sem heitir Cocoon og nánast engar boðnar milliliðalaust. Við sömu fyrirspurn í Osló kemur upp ein íbúð. Í Kaupmannahöfn sem er 2ja milljón manna borg koma upp 44 íbúðir til leigu. Íbúðir til útleigu sem hafa verið taldar á höfuðborgarsvæðinu í febrúar 2011 eru 318.

Hvað getur hafa skapað þetta mikla framboð íbúðagistingar á Íslandi? Ljóst er að þegar hrúnið varð fyrir rúmum tveimur árum með tilheyrandi hækkun lána þá er ekki ólíklegt að fólk hafi farið að leita mismunandi leiða til að fjármagna hús sín og íbúðir - <http://www.sunnlenska.is/frettir/3815.html>. Til eru staðfest dæmi þess að fólk hafi líka breytt íbúðarhúsnæði sínu í gistiheimili til þess að losna við að þurfa að selja það eða jafnvel missa - <http://www.visir.is/breyttu-heimilinu-i-gistihus-til-ad-eiga-fyrir-afborgunum/article/2010106808490>

Dæmi um að fólk sé að fá borgað fyrir íbúðir og hús sem það leigir út: Samkvæmt athugun geta eftirfarandi verið dæmi um greiðslur til leigjenda miðað við vikuleigu.

- 2ja herbergja, svefnpláss f. 4: **98.136**
- 3ja herbergja, svefnpláss f. 5: **114.840**
- 4ra herbergja, svefnpláss f. 6: **154.280**
- Einbýli, svefnpláss f. 8: **174.000**

Öll verð miðast við gengi US\$ þann 07.02.2007 (1 US\$ = 116 ISK.)

Samantekt á leyfislausu gistirými á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri.

Íbúðir: Þegar gistimarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu er skoðaður þá er það eftirtektavert hversu mikið er af vel útbúnum stúdíóíbúðum í miðbæ Reykjavíkur í boði t.d á Laugavegi, Hverfisgötu, Bergstaðastræti og á fleiri góðum stöðum í miðbænum. Þessar íbúðir eru að stærstum hluta leyfislausar. Á Akureyri er áberandi mikið af leyfislausum orlofsíbúðum í einkaeigu sem eru leigðar út allt árið um kring. Annað sem vekur athygli hvað íbúðaleiga hefur færst í vöxt undanfarin ár. Mjög mikið úrval húsa og íbúða af ýmsum stærðum og gerðum er í boði og mjög stór hluti af þeim sem ég skoðaði er án leyfis. Fólk virðist sjá sér hag í því að taka inn gróða með

Því að leigja íbúðirnar stuttan tíma á ári og eins og dæmin að ofan sýna er hægt að taka inn allt að 350.000 kr. fyrir leigu á 3ja herbergja íbúð í 3 vikur. Flestar þessara íbúða eru auglýstar á vefsvæði sem heitir homeaway.com en einnig hefur færst í vöxt undanfarið að íslenskar leigumiðlanir eins og Icelandsummer, rent.is, Rent in Reykjavik og fleiri hafa skotið upp kollinum og bjóða íbúðaeigendum að skrá sig þar. Þessir aðilar taka svo þóknun af leiguverðinu en passa sig á því að taka það fram að þau séu í engum tilvikum ábyrg fyrir því að viðkomandi heimili sé með rekstrarleyfi. Það sé alfarið á ábyrgð viðkomandi hús-/ íbúðareiganda.

- Tekið af vef Iceland Summer - **Iceland Summer er ekki skylt að fylgjast með leyfaveitingu frá ríkinu.**
- Tekið af vef rent.is - **Þarf ég að fá leyfi til að leigja út eignina mína? Við hvetjum alla leigusala til að leita sér upplýsinga um hvaða lög eiga við hverju sinni hjá Lögreglustjóranum í Reykjavík eða hjá sýslumannsembætti í þeim landshluta sem eign er í. Það getur verið mismunandi út frá þeim rekstri sem er í kringum eignina og því mikilvægt að kanna sína stöðu.**

Hótel: Öll hótél eru annaðhvort með leyfi eða eru með sín mál í vinnslu þannig að það má segja að þau séu með leyfi þó að í strangasta skilningi bókstafsins séu þau leyfislaus þangað til búið er að gefa leyfið út.

Gistiheimili: Sama má segja um gistiheimili. Mörg þeirra eru með leyfin í endurnýjun en sum algjörlega leyfislaus og ekki með leyfin í endurnýjun. Hlutfall leyfislausra gistiheimila er mun hærra á Akureyri en á höfuðborgarsvæðinu.

Heimagisting: Heimagisting, þ.e gisting á einkaheimili virðist almennt vera í fínu lagi leyfislega séð. Engir leyfislausir aðilar fundust á höfuðborgarsvæðinu og örfáir bjóða upp á þessa tegund gistingar á Akureyri.

Stéttarfélagssíbúðir: Stéttarfélögin eiga mikið af íbúðum, bæði á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri. Grunur leikur á að þær séu ekki alltaf leigðar eingöngu til félagsmanna en það er erfitt að sannreyna. Samkvæmt talningu eiga stéttarfélögin um 130 íbúðir bæði á Akureyri og höfuðborgarsvæðinu sem gera um 700 rúm.

CouchSurfing: Couchsurfing býður ferðamönnum að gista frítt á heimili þess sem sér um að útvega “sófa”. Aðilinn sem gistir greiðir gjarnan fyrir þá þjónustu með því að kaupa í matinn eða slíkt á meðan á dvöl hans stendur. Eins býður sá sem hýsir viðkomandi oft upp á að sýna honum nánasta umhverfi eða koma með tillögur að skoðunarferðum o.fl. Þegar framkvæmd var talning á “sófum” í Reykjavík í lok janúar kom í ljós að það eru 504 sófar skráðir en ekki allir virkir á sama tíma. Virkir sófar, þ.e rúm þegar þessi talning fór fram eru c.a 321.

Home Swapping: Fyrirkomulagið á Home Swapping er þannig að viðkomandi aðilar leita sér að fasteign í ákveðnu landi og bjóða svo skipti á sinni fasteign um tiltekin tíma. Þessi markaður er stór á Íslandi. Þegar framkvæmd var talning á Home Swapping í lok janúar þá voru 83 fasteignir í boði á höfuðborgarsvæðinu. Þetta gera samtals um 433 rúm.

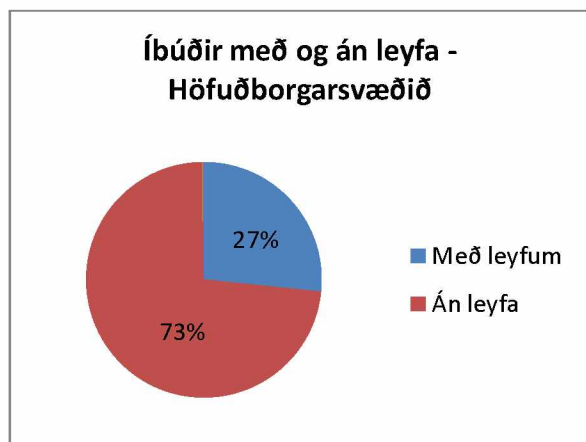
Skipting leyfislausra gistimarkaðarins á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri:

Framboð gistirýmis í Reykjavík (Höfuðborgarsvæðið)

Íbúðir

Íbúðir með starfsleyfum: Rúm 339 (Fjöldi íbúða 91)

Íbúðir án starfsleyfa: Rúm 931 (Fjöldi íbúða 227)



Hótel

Hótel með starfsleyfum: Rúm 4948 – Herbergi 2658

Hótel án starfsleyfa: Rúm 0



Gistiheimili

Gistiheimili með starfsleyfum: Rúm 1417 (Herbergi 572)

Gistiheimili án starfsleyfa: Rúm 307 (Herbergi 170)



Heimagisting

Heimagisting með starfsleyfum: Rúm 124 (íbúðir 31)

Heimagisting án starfsleyfa: Rúm 0



Samtals rúm í Reykjavík: 8066

Samtals rúm með leyfum: 6828

Samtals rúm án leyfa: 1238

Rúm án starfsleyfa eru 15.3% af heild.

Framboð gistirýmis á Akureyri

Íbúðir

Íbúðir með starfsleyfum: Rúm 299 (Fjöldi íbúða 53)

Íbúðir án starfsleyfa: Rúm 334 (Fjöldi íbúða 51)



Hótel

Hótel með starfsleyfum: Rúm 798 – Herbergi 391

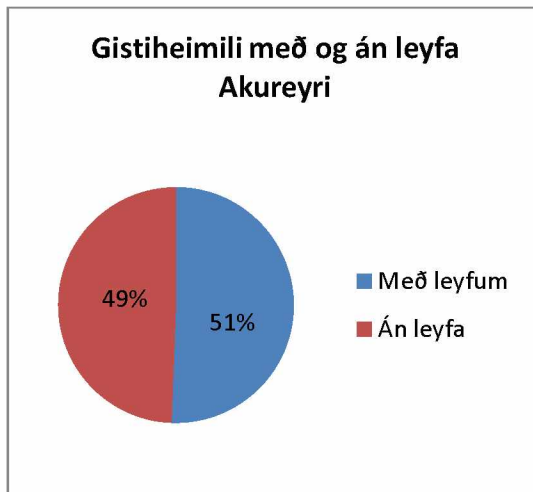
Hótel án starfsleyfa: Rúm 0



Gistiheimili

Gistiheimili með starfsleyfum: Rúm 249 (Herbergi 116)

Gistiheimili án starfsleyfa: Rúm 243 (Herbergi 107)



Heimagisting

Heimagisting með starfsleyfum: Rúm 16 (íbúðir 3)

Heimagisting án starfsleyfa: Rúm 0



Samtals rúm á Akureyri: 1939

Samtals rúm með leyfum: 1362

Samtals rúm án leyfa: 577

Rúm án starfsleyfa eru 29,8% af heild.

Samtals eru því leyfislaus rúm á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri **1815**

Nánari sundurliðun á öllum þessum stöðum, fjölda rúma, herbergja, nafn tengiliða og símanúm má sjá í excel skjölum sem voru unnin til grundvallar þessu verkefni.

Lokaorð

Það er ljóst að á mjög mörgum stöðum er leyfum til reksturs gististaða ábótavant og er það von mín að þessi skýrsla varpi ljósi á það ástand. Við vinnslu skýrslunnar og úrvinnslu gagna var reynt að fara eins nákvæmlega yfir það sem er í boði og eins reynt að gæta ítrustu nákvæmni við að staðir sem eru með leyfi hafi ekki farið inn á skýrsluna eins og t.d að láta fulltrúa lögreglunnar og sýslumanna lesa excel skjölin yfir til að sannreyna að staðir sem eru með leyfi hafi ekki farið þar inn. Við vinnslu hennar rak ég mig töluvert á að aðilar sem starfrækja gististaði á tveimur stöðum séu bara með leyfi fyrir einn stað og þá gæti maður talið að viðkomandi haldi að það sé nóg að vera með eitt leyfi fyrir hvern stað sem er vissulega ekki tilfellið og mögulega þarf að áréttta fyrir þessum aðilum. Nokkur atriði finnst mér hafa staðið uppúr við vinnslu skýrslunnar og má aðallega nefna þennan mikla fjölda veglegra stúdíóíbúða í miðbæ Reykjavíkur og svo hinn mikla fjölda íbúðagistinga sem er boðið uppá í húsum og íbúðum af öllum stærðum og gerðum. Á Akureyri vekur svo athygli sá mikli fjöldi orlofsíbúða sem eru í einkaeigu og til leigu í stuttan tíma allt árið. Mér hefur sýnst vera töluvert um að fjölskyldur sem búsettar eru annarsstaðar en á Akureyri taki sig saman og kaupi fasteign á Akureyri og fjármagni hana svo með því að leigja hana sem orlofsíbúð allt árið.

Reykjavík 17. febrúar 2011.

Einar Gylfason