



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8 – 10.
150 Reykjavík

Reykjavík, 5. desember 2014

Athugasemdir við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsaleigubætur, nr. 138/1997, með síðari breytingum, 211. mál.

Neytendasamtökin hafa frá vori 2011 rekið sérstaka leigjendaaðstoð samkvæmt samningi við velferðarráðuneytið. Frá því þessi starfsemi var sett á laggirnar, en henni er ætlað að veita leigutökum leiðbeiningar og aðstoð, hafa hátt í 6.000 erindi borist. Það er því ljóst að starfsmenn samtakanna hafa á þessum tíma öðlast yfirgripsmikla þekkingu á flestu því sem lýtur að íslenskum leigumarkaði. Verður því að lýsa töluverðri undrun á því að ofangreint frumvarp hafi ekki verið sent samtökunum sérstaklega til umsagnar.

Í frumvarpi því sem hér er til umfjöllunar er lagt til að námsmenn í námi á framhalds- eða háskólastigi sem leigja herbergi til búsetu öðlist rétt til húsaleigubóta óháð því hvort leigt er á heimavist eða námsgörðum eða annars staðar. Samkvæmt núgildandi lögum um húsaleigubætur nr. 138/1997, fást ekki greiddar húsaleigubætur vegna leigu á einstaklingsherbergjum, nema um sé að ræða leigu á heimavist eða námsgörðum. Á það því jafnt við um námsmenn sem og aðra sem leigja einstaklingsherbergi með sameiginlegu eldhúsi og/eða snyrtingu á frjálsum markaði, að þeir fá ekki húsaleigubætur vegna þeirrar leigu. Í erindi sem Leigjendaaðstoðin sendi þáverandi velferðarráðherra dags. 21. september 2012, þar sem raktir voru ýmsir annmarkar á lögum um húsaleigubætur, var sérstaklega vakin athygli á því að ekki fengjust greiddar húsaleigubætur vegna leigu á einstaklingsherbergjum en þar sagði m.a.:

„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 hærra 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

lámargsgildistíma 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.“

Neytendasamtökin ítreka þessa afstöðu sína en í frétt um leiguverðskönnun samtakanna, sem var gerð í september sl., kom m.a. eftirfarandi fram um leigu á einstaklingsherbergjum:

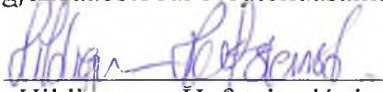
„...var auglýst fermetraverð hæst þegar kom að einstaklingsherbergjum en meðalfermetraverð þeirra var 4.211 kr. Þá var afar mikill munur á hæsta og lágsta verði, en rétt er að taka fram í því sambandi að auglýst stærð var líka afar mismunandi, eða frá 10 til 25 fermetrar. Sé miðað við meðalstærð og meðalverð er leiguverð 14,7 fermetra einstaklingsherbergis 58.957 kr. á mánuði og er um 60,8% hækkun að ræða á auglýstu verði miðað við febrúar 2011. Verður það að teljast afar sorgleg niðurstaða þar sem reikna má með að þeir allra tekjulægstu búi í einstaklingsherbergjum, auk þess sem húsaleigubætur (af óskiljanlegum ástæðum) „greiðast ekki vegna leigu á einstaklingsherbergjum eða ef eldhús eða snyrting er sameiginleg fleirum“ (3. mgr. 7. gr. laga um húsaleigubætur). Er hér með skorað á stjórnvöld að huga sérstaklega að þessum hópi, en einnig má gera ráð fyrir að samningum um leigu á einstaklingsherbergjum sé sjaldnast þinglýst og „herbergjamarkaðurinn“ því lítið eða ekkert kortlagður. Má ætla að það auðveldi einnig útleigu á húsnæði sem í raun er ekki hæft til íbúðar, en slík útleiga hefur töluvert verið í umræðunni undanfarin misseri.

Enn fremur er algengt að þeir sem leigi út herbergi geri það í atvinnuskyni (þ.e. mörg herbergi í útleigu) en Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna hefur ítrekað bent á þörfina á því að efla eftirlit með slíkri leigu. Leigjendaaðstoðinni hafa nokkuð oft borist erindi frá leigjendum sem telja sig leigja herbergi á grundvelli húsaleigulaga en þegar upp koma deilur fría leigusalar sig frá þeim lögum með þeim rökstuðningi að um „gistihús“ sé að ræða. Verði teknar upp greiðslur húsaleigubóta vegna leigu á einstaklingsherbergjum má gera ráð fyrir að fleiri slíkum samningum verði þinglýst, en það hlýtur að vera forsenda þess að eftirlit sé mögulegt, bæði með aðstæðum á „herbergjamarkaði“ og eins með skattskilum þeirra sem stunda útleigu í atvinnuskyni.“

Neytendasamtökin eru fyllilega sammála markmiðum þess frumvarps sem hér um ræðir og telja rétt að jafna stöðu námsmanna á leigumarkaði óháð því hver leigusali þeirra er. Hins vegar telja samtökin fráleitt að hið sama gildi ekki um aðra leigjendur einstaklingsherbergja, en þar er um tekjulágan hóp að ræða sem af einhverjum ástæðum, t.a.m. vegna veikinda, örorku, áfalla eða annarra aðstæðna, þarf að búa jafnvel árum saman í einstaklingsherbergjum, en ekki aðeins meðan á tímabundnu námi stendur. Eins og dæmin sanna eru slík herbergi oft á mörkum þess að vera íbúðarhæf svo ekki sé meira sagt auk þess sem leiguverð þeirra er afar hátt. Meðan sú staða er uppi á leigumarkaði að talsverður hópur leigjenda þarf að búa við slíkar aðstæður, og halda heimili sitt í slíkum herbergjum er það mat samtakanna að skilgreining 7. gr. laganna á „íbúðarhúsnæði“ sé bæði úrelt og hjákátleg. Því ítreka samtökin þá kröfu sína að lög um húsaleigubætur verði tekin til endurskoðunar hvað þetta varðar, og þá ekki einvörðungu þegar kemur að námsmönnum.

Með ofangreindum fyrirvara styðja Neytendasamtökin framangreint frumvarp og hvetja eindregið til samþykktar þess, en ítreka þó að þau telja alls ekki nægilega langt gengið í frumvarpinu í þá átt að jafna aðstöðu aðila á leigumarkaði.

Virðingarfyllst,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,


Hildigunnur Hafsteinsdóttir