SAMTÖK FYRIRTÆKJA
Í VELFERÐARÞJÓNUSTU

Alþingi
b/t. velferðarnefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 14. janúar 2016

Málefni: Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 399. mál 145. lþ.
Til Samtaka fyrirtækja í velferðarþjónustu (hér eftir nefnd „SFV") hefur verið leitað af hálfu aðildarfélaga SFV vegna fyrirliggjandi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, 399. mál, þingskjal 545.

Almennt
Í 3. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga nr. 36/1994 segir meðal annars að sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, sé þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi.

Undanþáguheimild þessa hafa aðilar í samtökum fyrirtækja í velferðarþjónustu nýtt sér bæði með ívilnandi og íþyngjandi hætti fyrir leigutaka. Í þessu sambandi skal sérstaklega bent á öryggis- og þjónustuíbúðir sem leigðar hafa verið til aldraða. Þannig eru dæmi um að leigusalar á slíkum íbúðum geri leigusamning sem er óuppsegjanlegur af þeirra hálfu en á móti greiðir leigjandi leiguréttargjald/tryggingu sem nemur um 30% af andvirði íbúðar. Af gjaldinu hefur síðan verið reiknuð 2% árleg fyrning til þess að standa undir viðhaldi, auk þess sem gjaldið stendur til tryggingar leigugreiðslum og standsetningu íbúða við brottflutning. Gjaldið er síðan endurgreitt með verðbótum í lok leigutíma. Þá hefur jafnframt tíðkast að aðilar geti átt þann möguleika á að fá tryggingu á 2. veðrétti fyrir endurgreiðslu gjaldsins.

Fyrirhugaðar breytingar
Með frumvarpinu er lagt til að 3. mgr. 2. gr. laganna verði þrengd verulega. Samtökin telja að sú þrenging sem lögð er til sé ekki til góðs og stefni því fyrirkomulagi sem tíðkast hefur við leigu á öryggis- og þjónustuíbúðum til aldraðra í hættu. Þess skal getið að með það fyrirkomulag sem lýst er að framan við útleigu öryggis- og þjónustuíbúða, hefur ríkt mikil ánægja og eftirspurn eftir slíkum íbúðum er mikil.

Frumvarpið er til þess fallið er draga úr því að aðilar ráðist í byggingu íbúða sem þessara með það í huga að leigja þær, enda er forsenda þess að ráðist sé í slík verkefni að fyrirkomulagið á útleigu þeirra geti verið með framangreindum hætti. Það getur varla átt að vera markmið löggjafans að ætla að stuðla að því að dregið verði úr uppbyggingu leiguíbúða öryggis- og þjónustuíbúða fyrir aldraða. Vart þarf að nefna eftirspurn eftir slíkum íbúðum sem eingöngu mun aukast á næstu árum og áratugum með tilliti til fjölgunar aldraðra.

Það má ætla að samt sem áður verði íbúðir sem þessar byggðar, en ef löggjafinn skiptir sér með of íþyngjandi hætti að því hvernig útleigu íbúða sem þessara er háttað, má ætla að íbúðir sem þessar verði byggðar með það að markmiði að selja þær, en ekki leigja.

Samandregið

Samtökin vara við því að gengið verði of langt í að takmarka samningafrelsi á milli leigutaka og leigusala. Áður en umfangsmiklar breytingar eru gerðar á húsaleigulögum verður að gera þá kröfu að afleiðingar slíkra breytinga séu reiknaðar til fulls. Verði breytingar of íþyngjandi fyrir leigusala kann hagur þeirra sem byggja íbúðir frekar að vera að selja þær heldur en að leigja þær. Frumvarpið er of íþyngjandi fyrir leigusala og virðist stefna í hættu fyrirkomulagi á útleigu öryggis- og þjónustuíbúða sem mikil ánægja og eftirspurn hefur verið eftir af hálfu leigjenda.

Nauðsynlegt er að engar breytingar verði gerðar á húsaleigulögum sem koma í veg fyrir að útleiga öryggis- og þjónustuíbúða geti verið með þeim hætti sem að framan er lýst, hvort sem slíkar leiguíbúðir eru leigðar af hinu opinbera, lögaðilum reknum í hagnaðarskyni eða lögaðilum sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka fyrirtækja í velferðarþjónustu

Eybjörg Hauksd.

Eybjörg H. Hauksdóttir lögfr.