

Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík  
nefndasvid@althingi.is

## Hagsmunasamtök Heimilanna



heimilin@heimilin.is - www.heimilin.is  
Ármúla 5 - 108 Reykjavík  
kt. 520209-2120

Erindi nr. HH15U145.0399

Dags. 10.2.2016

**Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 399. mál á 145. löggjafarþingi**  
Húsaleigulög (réttarstaða leigjanda og leigusala)

Frumvarp það sem hér um ræðir felur í sér tillögur að breytingum á húsaleigulögum og er hluti af þeim aðgerðum til úrbóta í húsnæðismálum sem stjórnvöld hafa boðað. Hagsmunasamtök heimilanna eru almennt fylgjandi þeim markmiðum, en vilja hér á eftir gera grein fyrir annars vegar afstöðu sinni til efnis frumvarpsins og hinsvegar tillögum um frekari aðgerðir.

Með frumvarpi þessu er lagt til að þrengdar verði undanþágur frá ákvæðum húsaleigulaga vegna íbúðarhúsnæðis sem leigt er til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja. Samtökin eru fylgjandi þeirri tillögu enda er vandséð að þeir hópar þurfi síður á þeirri vernd að halda sem húsaleigulögum er ætlað að veita eða húsnæðisöryggi almennt.

Í frumvarpinu er að finna margvísleg ákvæði sem ætlað er að auka réttaröryggi leigjanda, og eru þar á meðal skýrari reglur um samskipti milli aðila að leigusamningi og heimild til að semja um að þau fari fram með tölvupósti. Samtökin eru að meginstefnu fylgjandi slíkum tillögum og telja jákvætt að réttarsamband leigjanda og leigusala verði gert skýrara að þessu leyti.

Einnig er lagt til að framvegis verði eingöngu heimilt að krefjast trygginga en ekki fyrirframgreiðslu leigu, og að þær tryggingar megi að hámarki nema þriggja mánaða leigugreiðslum. Jafnframt er lagt til að ætli leigusali sér ekki að gera kröfu í tryggingarfé beri honum að skila því til leigjanda innan fjögurra vikna frá lokum leigutíma í stað tveggja mánaða. Samtökin eru fylgjandi þessari breytingu enda felur hún í sér einföldun sem er til þess að fallin að auka réttaröryggi leigjanda.

Þá er lagt til að fallið verði frá skilyrði um að tryggingarfé í vörslum leigusala skuli vera verðtryggt, og að þess í stað skuli það vera varðveitt á sérgreindum bankareikningi með svo há vexti sem kostur er. Á þessi tillaga sér hliðstæðu í frumvarpi um afnám verðtryggingar neytendasamninga sem var lagt fram á 142. löggjafarþingi (þskj. 1138). Í upphaflegri útgáfu þess frumvarps sem hér um ræðir var kveðið á um að tryggingafé skyldi bera almenna óverðtryggða vexti samkvæmt 1. málsl. 4. gr. laga nr. 38/2001, en eins og Hagsmunasamtök heimilanna bentu á eru raunverulegir vextir innlánsreikninga talsvert lægri en lægstu vextir óverðtryggðra útlána fjármálastofnana um þessar mundir. Úr þessu hefur verið bætt í núverandi útgáfu frumvarpsins, sem fyrr segir þannig að tryggingaféð skuli bera svo háa vexti sem kostur er, og eru samtökin hlynnt þeirri útfærslu.

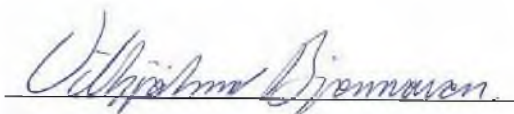
Jafnframt er í frumvarpinu gert ráð fyrir því að uppsagnarfrestur leigu verði áfram sex mánuðir þegar leigusali er einstaklingur, en að þegar um sé að ræða félög sem leigja út íbúðarhúsnæði í atvinnuskyni verði uppsagnarfrestur tólf mánuðir hafi leigjandi haft íbúð á leigu lengur en eitt ár. Hagsmunasamtök heimilanna telja þessa tillögu vera í takt við þá þróun sem orðið hefur á leigumarkaði að undanförunu þar sem starfsemi slíkra fasteignafélaga hefur færst í aukana. Þar sem aðstöðumunur er frekar með leigjanda og atvinnufyrirtæki heldur en milli tveggja einstaklinga, er réttmætt að kveða á um ríkari vernd til handa viðskiptavinum slíkra fyrirtækja en gagnvart einstaklingum sem leigja út húsnæði í sinni eigu, og eru samtökin því fylgjandi tillögunni.

Auk þeirra atriða sem hið umrædda frumvarp felur í sér, vilja Hagsmunasamtök heimilanna nefna til sögunnar ákveðin atriði sem það tekur ekki til. Samtökin sakna sárlega aðgerða sem miða að því að draga úr húsnæðiskostnaði og gera leigu viðráðanlegri. Lengst af hefur verið heimilt að vísitölutengja (verðtryggja) samninga um húsaleigu án takmarkana, sem hefur leitt til þess að slíkir skilmálar hafa náð mikilli útbreiðslu. Til samanburðar er í lögum um neytendalán kveðið á um ríka upplýsingaskyldu lánveitanda og greiðslumat lántaka. Verðbætur eru í raun fjármagnskostnaður og eiga því varla heima í leigusamningum, nema ef til vill kaupleigusamningum. Afstaða samtakanna er sú að afnema þurfi verðtryggingu leigusamninga rétt eins og lánasamninga neytenda, en ef ekki verði á það fallist megi að minnsta kosti líta á slíka samninga sem einskona afborgunarlausu kaupleigusamninga og fella þá undir sömu skilyrði og verðtryggð neytendalán. Þannig ætti félögum í atvinnurekstri að vera skylt að veita upplýsingar um mögulega þróun vísitölutengds leiguverðs miðað við verðlagsþróun, annars vegar síðustu 12 mánaða, og hinsvegar meðaltal ársverðbólgu síðustu 10 ára. Auk þess ætti að verða óheimilt að vísitölutengja leigusamninga við neytendur, nema að undangengnu greiðslumati sem byggist á sömu forsendum.

Loks vilja samtökin mælast til þess að komið verði á reglum sem fela í sér skyldu eða sterkan hvata fyrirtækja í atvinnurekstri til þess að leigja út íbúðarhúsnæði í þeirra eigu, í stað þess að láta það standa tómtil engum til gagns. Þannig væri hægt að stuðla að auknu framboði á leiguhúsnæði og þar með heilbrigðari verðmyndun, sem hefur að undanförunu skort talsvert á vegna mikils fjölda fullnustueigna sem ekki hafa ratað aftur á almennan markað í kjölfar yfirtöku kröfuhafa. Slíkir hvatar gætu til að mynda byggst á heimildum sem sveitarfélög hafa nú þegar til þess að leggja á misjafnlega há fasteignagjöld eftir því með hvaða hætti eigendur fasteigna kjósa að nýta þær. Samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki er fullnusta veðkrafna meðal þeirra þátta sem falla undir atvinnustarfsemi á fjármálamarkaði, en samkvæmt 22. gr. laganna skal selja slíkar fullnustueignir jafnskjótt og hagkvæmt er. Til þess að knýja á um að allar slíkar eignir fari aftur á húsnæðismarkað, væri hægt að leggja á þær mun hærri fasteignagjöld þann tíma sem þær eru nýttar í atvinnuskyni, þannig að hagkvæmast yrði að koma þeim sem fyrst aftur í notkun sem íbúðarhúsnæði.

- o -

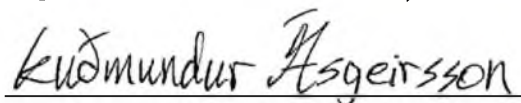
Virðingarfyllst, f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna



Vilhjálmur Bjarnason, formadur@heimilin.is



Pálmey Gísladóttir, varaformadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is