

Umsögn Húseigendafélagsins um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum.

Þingmál nr. 572.

Húseigendafélagið er nær aldargamalt og eru félagsmenn um 10 þúsund. Félagið hefur frá öndverðu gætt hagsmuna leigusala og komið að allri löggjöf sem snertir húsaleigu á sínum langa starfsferli þar til nú í þessari atrennu og aðdraganda hennar. Ekkert raunverulegt samráð hefur verið haft við félagið síðustu misserin og þess eru engin merki að hagsmuna leigusala hafi verið gætt. Sýna verkin merkin í því efni. Það “mikla og víðtæka samráð,” sem tíundað er í löngu máli í athugasemdum frumvarpsins hefur því miður að mestu farið fram hjá Húseigendafélaginu, sem er þó hagsmunafélag leigusala og hefur verið það í 99 ár.

Húseigendafélagið hefur alla tíð talað fyrir sanngirni, hófsemi og góðu jafnvægi í húsaleigumálum og stuðlað að auknu öryggi og heilbrigðum viðskiptum og leigumarkaði og barist fyrir réttarbotum á þessu sviði. Löng reynsla er um það að viðskipti og markaður virkar ekki vel nema að leikreglurnar séu sanngjarnar og jafnræði gildi í sem flestu, þ.e. að hvorugur aðila sé í yfirburðastöðu gagnvart hinum.

Innan vébanda félagsins eru fyrst og fremst einstaklingar sem leigja öðrum einstaklingum en það er langstærsti hópur leigusala og er hryggjarstykkið á leigumarkaðinum, a.m.k. 60 %. Einnig eru innan vébanda félagsins þeir sem leigja ættingjum og vinum.

Hluttur hinna einkareknu leigufyrirtækja er aðeins ríflega 15% af leigumarkaðinum eða þar um bil. Þær leikreglur sem um húsaleigu gilda og verða settar mega ekki alfarið miðast við slíkt leigusamband, þar sem leigusalinn er stór og öflugur en leigjandinn mjög svo minni máttar.

Það er talað hátt á torgum um að nauðsynlegt sé að bæta réttarstöðu leigjenda og að nauðsynlegt sé að breyta húsaleigulögunum í því skyni. Það étur hver upp eftir öðrum án raka og dæma. Núgildandi húsaleigulög virka þvert á móti vel og standa ekki á nokkurn hátt leiguvíðskiptum fyrir þrífum. Þau eru í það heila sanngjörn í garð beggja samningsaðila.

Fyrir liggur samkvæmt þinglýstum leigusamningum frá apríl 2020 til apríl 2022 að raunhækkun húsaleigu hefur ekki orðið á því tímabili. Húsaleiga hefur á því tímabili aðeins hækkað um tæp 10%, en laun um 17% og íbúðaverð um 39%. Upphrópanir og fréttir um gífurlega hækkun leigu undarfarin misseri eru því ekki á staðreyndum byggðar.

Það er algjör firra að réttur leigjenda sé lítill og fyrir borð borinn í gildandi húsaleigulögum. Tröllasögur um annað eru blekkingar eða á misskilningi byggðar. Hagsmunir leigjenda eru vel

varðir og leiguréttur þeirra er ríkur. Engum verður hent út fyrirvaralaust og geðþóttahækkun húsaleigu á sér ekki lagastoð. Það sem einkennir húsaleigusamninga er misræmið milli framлага og áhættu aðilanna. Leigusalinn lætur leigjanda í té verðmæti upp á tugi milljóna en fær á móti einatt haldlítið loforð um tiltölulega lágar greiðslur og tryggingar a.m.k. miðað við verðmæti eignarinnar. Áhætta leigusala er því mjög mikil og miklu meiri en leigjandans. Löggjöf verður vitaskuld að taka mið af því. Það má ekki gleyma því að samningsfrelsið er meginreglan í rétti okkar og meginstoðin í öllum viðskiptum manna. Það hefur verið talið að mjög ríkar ástæður verði að vera fyrir hendi til að það megi takmarka. Það sé almennur og sjálfsagður réttur manna að gera eða gera ekki samninga og til að ráða efni þeirra.

Vanda þarf mjög til lagabreytinga og alls ekki má rjúka í breytingar breytinganna vegna, breytinga sem kunna þegar á reynir að skaða leigumarkaðinn og samskipti aðila. Ströng og harkaleg lagafyriræmi í garð leigusala auka ekki framboð á leiguíbúðum, heldur þvert á móti.

Það má ekki krukka öllu meir í núgildandi húsaleigulögum. Lagahringl, plástrar og reddingar eru mjög af hinu vonda. Hins vegar væri ráð að semja og setja nýja heildarlöggjöf um húsaleigu, sem væri fjórskipt, þ.e. fyrir atvinnuhúsnaði, leigu á einstaklings grundvelli, leigu í atvinnu- og hagnaðarskyni og leigu með félagslegu ívafi. Húseigendafélagið er sem ætíð fyrir reiðubúið að til að vinna með stjórnvöldum að slíku þarfaverki. Til þess þarf að vanda og það er langhlaup en ekki sprettur.

Það er mjög af hinu góða að aflað sé sem gleggstra upplýsinga um leiguviðskipti og húsaleigumarkaðinn, þannig að staðreyndir tali í stað háværra hrópa á torgum. Það virðist vera meginmarkmiðið með frumvarpinu. Húseigendafélagið styður þann tilgang og skráningaskyldu og gagnagrunn húsaleigusamninga en hins vegar ekki aðferðina og meðalið.

Með þessu frumvarpi virðist stefnt að því meðhöndla leigusala sem viðsjárverða glæpamenn sem þurfi að hafa í ströngum lagaböndum undir hörðu og altumvefjandi og alsjáandi eftirliti STÓRABRÓÐUR eða „leigulöggu“ með refsivönd á lofti og sektar til hægri og vinstri. Húsaleigulög eru af einkaréttarlegum toga og fjalla um gagnkvæmar skyldur og réttindi aðila leigusamnings. Með þessu frumvarpi er stefnt að því að troða inn í þau fyrirmælum af opinberum toga sem eiga þar ekki heima. Frumvarpið ber vott um mikla refsigleði sem er algjör nýlunda í húsaleigulöggjöf. Upplýsinga og gagna hér að lútandi má afla með öðrum leiðum og skárrí formerkjum. Þetta frumvarp er samið af nefnd sem í eiga sæti einungis fulltrúar hins opinbera, þ.e. ráðuneyta og sveitarfélaga. Út frá því er kannski skiljanlegt að opinberir hagsmunir séu ráðandi og sektargleðin eins rík og raun ber vitni.

Aðilar húsaleigusamninga hafa gagnkvæman hag af skráningunni, þ.e. húsnaðisbætur til leigjanda og skattaívilnun til leigusala. Það ætti að duga sem hvati og því er ekki þörf á harkalegum og víðtækum sektarheimildum. Eins dugir það sem hvati fyrir leigusala að hækkun leigufjárhæðar verði ekki bindandi nema hún sé tilkynnt og skráð í gagnagrunninn.

Í athugasemdum, bæði almennum hluta frumvarpsins og við 6.gr, er mikið orðagjálfur um fjárhæð húsaleigu, sem er gott og blessað, engin eru þar ný tíðindi. Niðurstaðan virðist sú að samningsfrelsið beri að virða og að markaðsleiga sé ráðandi um það hvað teljist sanngjörn og eðlileg leigufjárhæð. Það er í samræmi við gildandi rétt.

Í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins, sem breyta á 37. gr. gildandi laga, segir að ef ágreiningur rísi um það hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg, geti leigjandi borið ágreininginn undir kærufnd húsamála. Réttara væri að báðir aðilar hefðu slíka heimild og að hennar væri getið í lagatextanum sjálfum en ekki bara falin í athugasemdum við greinina. Eins væri eðlilegt að mæla fyrir um að breytingin sé ekki afturvirk og að umsamin leigufjárhæð gildi þar til niðurstaða nefndarinnar er fengin.

Ákvæði 7. gr. frumvarpsins um úttekt leiguhúsnæðis eru af hinu góða.

Reykjavík, 31. maí 2022,
fyrir hönd Húseigendafélagsins,



Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.,
formaður.

Til Velferðarnefndar Alþingis.