



Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík: 31. Maí 2022
Tilvísun: 202205-0017

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, 572. mál

Óskað hefur verið eftir umsögn Alþýðusambands Íslands um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum. Með frumvarpinu eru gerðar breytingar á húsaleigulögum sem m.a. felast í skráningaskylda leigusamninga, úrbótum brunavarna og skilgreiningu á sanngjarnri leigu. Er þar farið í að koma til framkvæmda tillögu 13 úr skýrslu átakshóps um húsnæðismál sem skilaði skýrslu í aðdraganda lífskjarasamninga og tillögum 4 og 5 úr skýrslu samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum. Skráningaskylda leigusamninga var einnig ein af tillögum starfshóps um umbætur á húsnæðismarkaði sem nýlega skilaði skýrslu¹.

ASÍ telur að með frumvarpinu séu stigin löngu tímabær, en einungis fyrstu skref til úrbóta á leigumarkaði. Skráningaskylda leigusamninga er mikilvægt skref til að fá nauðsynlega yfirsýn yfir þróun leiguverðs á markaði og styðja við frekari stefnumótun í húsnæðismálum. Þau gögn sem stuðst er við í dag og byggja á þinglýstum samningum gefa ekki nægilega skýra mynd af þróun leiguverðs. ASÍ hvetur til þess að málið nái fram að ganga.

Í frumvarpinu er einnig að finna tilraun til að skilgreina hugtakið sanngjörn leiga sem myndi þá „*taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Við matið skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en jafnframt til almenns húsnæðiskostnaðar, þ.m.t. vaxtakostnaðar, skatta og gjalda; staðsetningar, gerðar og ástands leiguhúsnæðis; endurbóta, breytinga og viðhalds sem hvor aðila tekur að sér; leigutíma og annarra sérstakra samningsskyldna og réttinda sem eðlilegt er að hafi áhrif á leigufjárhæðina*“. Fjárhæð húsaleigu verður því áfram frjáls í upphafi samningstíma en háð takmörkunum hversu langt hún geti vikið frá markaðsleigu á hverjum tíma.

Alþýðusambandið telur þó ástæðu að benda á að þrátt fyrir tillögu frumvarpsins verður ennþá brýn þörf að bregðast við tillögu 14 úr skýrslu starfshóps um umbætur á húsnæðismarkaði. Þar er kallað eftir frekari breytingum á húsaleigulögum til að tryggja jafnræði samningsaðila og aukið húsnæðisöryggi leigjenda. Er þar meðal annars bent á nauðsyn þess að takmarka heimildir til breytinga á leigufjárhæð á samningstíma,

¹ Sjá <https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengd-skjol/Starfsh%c3%b3pur%20um%20umb%c3%a6tur%20%20a1%20h%c3%basn%c3%a6%c3%b0ismarka%c3%b0i%20-%20sk%c3%bdrsla%20-%20lokaeintak.pdf>



svokallaða leigubremsu. Leigubremsa var ein af boðuðum aðgerðum stjórnvalda í tengslum við lífsskjarasamninga og hefur ekki verið komið í framkvæmd.

Vert er að benda á að aðstæður leigjenda eru á allan hátt verri en staða eigenda húsnæðis. Þeir búa við minna húsnæðisöryggi og meira íþyngjandi húsnæðiskostnað. Líkt og starfshópurinn bendir á í skýrslu sinni þjuggu tæplega 9% heimila í eigin húsnæði við íþyngjandi húsnæðiskostnað á árinu 2021 samanborið við 27% heimila á leigumarkaði.

Skortur á regluverki og vernd leigjenda verður til þess að skammtímasamningar eru ríkjandi og leiguverð hækkar mikið við hverja endurnýjun. Ytri þættir, t.d. uppgangur í ferðaþjónusta og aukið vægi AirBnB, geta því orðið til þess að markaðssveiflur verði miklar og rata hratt í leiguverð. Sú þróun sást á árunum 2011-2019 þegar leiguverð tvöfaldaðist á sama tíma og vísistala launa hækkaði um 82%.

f.h Alþýðusambands Íslands

Róbert Farestveit

Sviðsstjóri stefnumótunar og greininga