

Nefndarsvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 1. júní 2022

### **Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, mál nr. 572.**

Neytendasamtökin hafa frá árinu 2011 starfrækt sérstaka leigjendaaðstoð og hefur aðstoðinni borist á þeim tíma 16.000 erindi. Leigjendaaðstoðin býr yfir áralangri reynslu og þekkingu á málefnum er varða leigu íbúðarhúsnæðis og eru því mikilvægur hlekkur í húsnæðisöryggi á leigumarkaði. Samtökin fagna því að unnið sé að bættri réttarstöðu leigjenda með því að koma á skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofunnar (hér eftir HMS) sem og skráningarskyldu vegna hækkunar á leigufjárhæð á meðan á leigutíma varir. Ein af grundvallarreglum húsaleigulaga er að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Með því að lögfesta skráningarskyldu húsaleigusamninga í húsnæðisgrunninn fást raungögn er hægt er að hafa til viðmiðunar þegar leigufjárhæð er ákveðin.

Í greinagerð með 2. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að aðilar leigusamnings geti gert rafræna samninga og vistað þá inn á lokuðu svæði HMS. Ekki kemur fram í frumvarpsdrögum hvernig skráningu skal háttað fyrir þá sem ekki geta nýtt sér rafrænt form skráningar. Samtökin telja brýnt að þeir aðilar er ekki geta nýtt sér rafræna skráningu geti komið á skrifstofu HMS eða haft samband með öðrum hætti og fengið aðstoð við skráningu húsaleigusamninga inn í grunninn. Einnig þarf að vera gert ráð fyrir því að þessir aðilar geti þá verið í samskiptum við HMS þegar skráningu í grunninn er breytt hvort sem um er að ræða afskráningu, hækkun leigu eða endurnýjun á húsaleigusamningi. Þá vilja samtökin benda á mikilvægi þess að húsnæðisgrunnurinn og upplýsingar tengdar honum verði aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku til að koma til móts við þann fjölbreytta hóp sem er á leigumarkaðnum. Þannig þurfi að líta sérstaklega til þeirra leigjenda sem teljast til viðkvæmra hópa og hafa e.t.v. ekki möguleika eða kunnáttu til að skrá með rafrænum hætti, eða hafa ekki tungumála kunnáttu til þess.

Í 3. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að hafi leigusamningur ekki verið skráður skv. 1. mgr. 5. gr. húsaleigulaga við afhendingu hins leigða er leigjanda heimilt skv. 2. mgr. sömu greinar að skrá leigusamning í húsnæðisgrunn HMS. Rétt er að taka það fram að þrátt fyrir að húsaleigulögin geri að megin stefnu til ráð fyrir skriflegum samningum þá koma gjarnan upp tilvik þar sem skriflegur samningur hefur ekki verið gerður, jafnvel þótt leigjandi hafi ítrekað óskað eftir því við leigusala. Miðað við núverandi frumvarp þá getur leigjandi ekki skráð hið leigða í grunninn ef skriflegur samningur er ekki fyrir hendi. Að mati samtakanna væri því heppilegt ef leigjendur hefðu einhver úrræði þegar svo bæri undir, svo sem með því að tilkynna það til HMS.

Einnig er kveðið á um í 3. gr. frumvarpsins að leigusali skuli afskrá leigusamninga um íbúðar húsnæði þegar leigutíma lýkur. sbr. 5. mgr. 5.gr. húsaleigulaga eins og hún mun hljóða. Leigusali hefur 30 daga til að sinna afskráningu en leigjandi getur einnig skv. ákvæðinu óskað eftir afskráningu leigusamnings eftir að leigutíma lýkur. Ekki liggur þó fyrir í frumvarpsdrögum hver skilyrðin eru fyrir afskráningu úr húsnæðisgrunni HMS. Þannig getur t.d. verið uppi ágreiningur um réttmæti riftunar leigusamnings, hvort sem er að hálfu leigjanda eða leigusala. Þannig aðstæður geti skapað óvissu um hvort rétt sé að afskrá húsaleigusamning úr grunninum ef ekki hefur verið leyst úr deilunni.

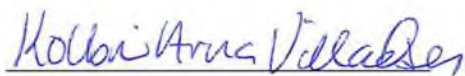
Í 5. gr. frumvarpsins er kveðið á breytingu á 3. tölulið 6. gr. húsaleigulaganna á þessa leið:

*„Sá eignarhluti fjöleignarhúss eða fasteignar sem leigjanda er leigður ásamt fasteignanúmeri hans og íbúðanúmeri, ef við á.“*

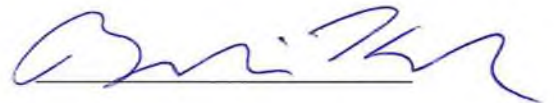
Markmið frumvarpsins er að koma á skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn HMS og fá með þeim upplýsingum sem raunsannasta mynd af leigumarkaðnum. Í því samhengi vilja samtökin benda á að samkvæmt ofangreindu ákvæði að þá þarf leiguhúsnæði að uppfylla ýmsar kröfur, m.a. að vera með skráð fasteignarnúmer. Hinsvegar hefur borið á því að leigusalar hafi breytt húsnæði með þeim hætti að ákveðnar leigugeiningar séu leigðar út en miðað við núgildandi reglur geta einingarnar ekki fengið fasteignarnúmer. Þannig má ætla að leigusamningar á slíkum leigugeiningum muni ekki uppfylla áskilnað til laganna til að fá skráningu.

Í frumvarpsdrögum er kveðið á um að nánari skilyrði skráningar leigusamninga og breytingar á leigufjárhæð sem og afskráningar leigusamninga verði útfær í reglugerð. Samtökin lýsa sig reiðubúin, nú sem endranær, að koma að frekari samráði við gerð reglugerðar.

Virðingarfyllst,



Kolbrún Arna Villadsen  
Stjórnandi Leigjendaaðstoðarinnar



Breki Karlsson,  
Formaður Neytendasamtakanna