



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 1. júní 2022

Umsögn ÖBÍ um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 572. mál.

Frumvarp þetta er að mörgu leiti mjög gott og til bóta fyrir fólk á leigumarkaði. Mikilvægt er að komið verði böndum á húsaleigu og tryggt verði með lögum þessum að leigufjárhæðir verði sanngjarnar og eðlilegar fyrir bæði leigjendur og leigusala. ÖBÍ vill samt sem áður koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

Í skýringum 3. gr. frumvarpsins er tekið fram að gert sé ráð fyrir að gerðar verði breytingar á lögum um húsnæðisbætur þannig að ekki þurfi að liggja fyrir þinglýstur leigusamningur til að sækja um húsnæðisbætur heldur verði áskilið að fyrir liggji leigusamningur sem skráður hafi verið í hinn nýja opinbera gagnagrunn leigusamninga. Mikilvægt er þegar þessar breytingar eiga sér stað muni þær einnig ná yfir sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaganna.

Í 3. gr. er tekið fram að HMS sé heimilt að innheimta gjald óski annar aðili leigusamnings eftir að stofnunin miðli samningnum til sýslumanns til þinglýsingar. Það má gera ráð fyrir því að ef þinglýsa þarf leigusamningum til að mynda til að sækja um húsnæðisbætur verði það í flestum tilfellum leigjandinn sem greiða þarf gjaldið fyrir þinglýsinguna. ÖBÍ telur að betur fari á því að leigusali borgi það gjald óski leigjandi eftir því þegar leigusamningurinn er skráður í húsnæðisgagnagrunn HMS.

Einnig leggur ÖBÍ til að þær stjórnvaldssektir sem kveðið er á um í 4. gr. verði tekjutengdar. Mikill munur er á aðstöðu einstaklinga sem eru að leigja út frá sér íbúð eða t.d. leigufélögum.

ÖBÍ fagnar því að frekari krafa er sett á að gerð sé úttekt á ástandi leiguhúsnæðisins við gerð leigusamnings og við lok leigutíma. ÖBÍ leggur þó til að þar sem leigusali ber ábyrgð á að húsnæðið sé í lagi t.d. hvað varðar brunavarnir þá eigi kostnaður við úttektina að falla á

leigusalann. Leigjendur eru oft í mikilli þörf fyrir húsnæði og hafa jafnvel ekki efni á slíkum aukakostnaði.

Eins og staðan er í dag er mög óhagstætt fyrir lífeyrisþega að leigja út húsnæði sökum mikilla skerðinga vegna leigutekna. Fjármagnstekjur skerða örorkulífeyrir. Sérstaka framfærsluuppbótin skerðist um 65% af fjármagnstekjum, eins og öðrum tekjum. Frítekjumark vegna fjármagnstekna fyrir tekjutryggingu og heimilisuppbót er 98.640 kr. á ári. ÖBÍ leggur til að skerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði afnumin.

ÖBÍ bendir á að mikilvægt sé að tryggt verði að lífeyrisþegar sem leigja út herbergi eða auka íbúð verði ekki fyrir svo miklum tekjuskerðingum vegna útleigunnar að þeir sjái sér ekki fært eða hætti við að útleiguna. Mikilvægt er lögum um félagslega aðstoð verði breytt og að tekjuskerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði afnumin. Dæmi: Einstaklingur einungis með tekjur frá Tryggingastofnun (TR) á litla íbúð sem hann leigir út á 150.000 kr. á mánuði og greiðir 33.000 kr. í fjármagnstekjuskatt af leigutekjunum. Hann fær útborgað 234.939 kr. á mánuði eftir skatt að teknu tilliti til áhrifa fjármagnstekna. Ef hann leigði ekki út íbúðina fengi hann útborgað 303.640 kr. á mánuði frá Tryggingastofnun. Þarna munar 68.701 kr. á mánuði.

Af gefnu tilefni er ítrekað að stjórnvöldum er skylt að hafa virkt samráð við heildarsamtök fatlaðs fólks um ákvarðanir sem varða hagsmuni þess, samkvæmt ákvæðum Samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SSRF), enda segir í 3. mgr. 4. gr., „aðildarríkin skulu, þegar þau undirbúa og beita löggjöf sinni og stefnu samningi þessum til framkvæmda og vinna að ákvarðanatöku um málefni fatlaðs fólks, hafa náð samráð og tryggja virka þátttöku fatlaðs fólks, þ.m.t. fötluð börn, með milligöngu samtaka sem koma fram fyrir þess hönd“.

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,



Þuríður Harpa Sigurðardóttir
formaður ÖBÍ



Valdís Ösp Árnadóttir
verkefnastjóri ÖBÍ