

Nefndarsvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 31. október 2022

**Efni: Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, mál nr. 272.**

Neytendasamtökin hafa frá árinu 2011 starfrækt sérstaka leigjendaaðstoð og hefur aðstoðinni borist á þeim tíma yfir 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 ásamt því að brunavarnir verða sérstaklega skoðaðar í úttekt. 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 sem hægt er að hafa til viðmiðunar þegar leigufjárhæð er ákveðin.

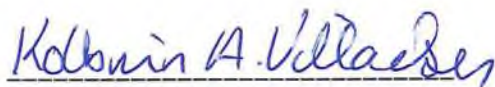
Samtökin sendu einnig umsögn um drög að frumvarpi til laga um breytingar á húsaleigulögum sem lagt var fram á 152. löggjafarþingi (mál nr. 572). Í greinagerð með 2. gr. núverandi frumvarps er mælt fyrir um að aðilar leigusamnings geti gert rafræna samninga og vistað þá inn á lokuðu svæði HMS. Samtökin fagna því að fyrri athugasemd þeirra í máli nr. 572 um að ekki væri skýrt kveðið á um að húsnæðisgrunnurinn og upplýsingar tengdar honum verði aðgengilegur á fleiri tungumálum en íslensku hafi verið skýrð. Er nú sérstaklega tekið fram í athugasemdum við 2. gr. að gert sé ráð fyrir því að hægt verði að skrá leigusamninga á íslensku, ensku og pólsku. Samtökin vilja þá benda á í því samhengi að enn er staðan sú að Kærunefnd húsamála tekur einungis við kærum á íslensku. Í nýlegum úrskurði nefndarinnar í máli nr. 30/2022 kemur fram að kæru hafi verið vísað frá þar sem hún barst ekki á íslensku. Kærunefnd húsmála er ætlað að vera leið fyrir aðila leigusambands að fá bindandi úrskurði í ágreiningsmálum um leigusamninga er hefur í för með sér lítinn kostnað. Raunin er þó sú að einungis þeim er skila inn kærum á íslensku stendur þetta úrræði til boða. Samtökunum er ekki kunnugt um aðrar nefndir er taka einungis við erindum á íslensku og telja að samræmi eigi að vera í þeim úrræðum er standa aðilum leigusambands til boða alveg frá gerð og skráningu leigusamnings til samnings loka. Að mati samtakanna er afar brýnt að kærunefndin taki einnig við kærum að minnsta kosti á ensku.

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 meginstefnu 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.

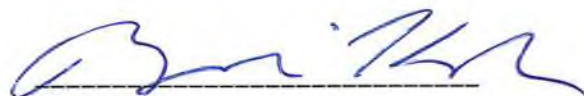
Einnig er kveðið á um í 3. gr. frumvarpsins að leigusali skuli afskrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði þegar leigutíma lýkur. sbr. 4. mgr. 5. gr. húsaleigulaga eins og hún mun hljóða. Leigusali hefur 30 daga til að sinna afskráningu en leigjandi getur einnig skv. ákvæðinu óskað eftir afskráningu leigusamnings 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 3. gr. frumvarpsins kemur fram að ráðherra sé heimilt skv. 6. mgr. 5. gr. að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd greinar m.a. um skilyrði skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningar leigusamninga í húsnæðisgrunn HMS, þar á meðal um þær upplýsingar sem veita skuli í því sambandi. Miðað við framsetningu frumvarpsins er margt enn óljóst um skilyrði skráningar og afskráningar húsaleigusamninga og telja því samtökin að kveða ætti á um skyldu frekar en heimild ráðherra til að setja reglugerð um framkvæmd greinar. Samtökin lýsa sig reiðubúin, nú sem endranær, að koma að frekari samráði við gerð reglugerðar.

Virðingarfyllst,



Kolbrún Arna Villadsen  
Stjórnandi Leigjendaadstoðarinnar



Breki Karlsson,  
Formaður Neytendasamtakanna