

Velferðarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

1. nóvember 2022

Umsögn ÖBÍ réttindasamtaka um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð) 272 mál.

Frumvarp þetta er að mörgu leiti mjög gott og til bóta fyrir fólk á leigumarkaði til að auka húsnæðisöryggi leigjenda. 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 greinagerð frumvarpsins um 2. gr er gert ráð fyrir aðilar leigusamnings geti gert rafrænan leigusamning á lokuðu vefsvæði. Þetta er framfaraskref en ÖBÍ vill áréttta að þar sem það er krafa nútímans að allir taki þátt og sæki þjónustu og upplýsingar á netinu þá sitja þeir eftir sem geta ekki fylgt eftir þegar eldri samskiptaleiðir víkja. Til að virkja rafræn skilríki þarf viðkomandi að mæta á afgreiðslustað, þ.e. í banka, farsímafyrtæki eða til Auðkenna. Rúmfastir einstaklingar eiga þess ekki kost og geta heldur ekki veitt öðrum umboð, enda þarf rafræn skilríki til þess. Einstaklingar sem ekki geta skrifað nafn sitt, tjáð sig með hefðbundnu máli eða notað PIN-númer geta heldur ekki fengið rafræn skilríki. Það hentar hinu opinbera og öðrum þjónustuveitendum að veita þjónustu og upplýsingar með stafrænum hætti og þó svo að það henti jafnframt flestum að nýta rafræn skilríki og aðrar stafrænar lausnir þá hentar það ekki öllum og því verður alltaf að gæta þess að fólk geti farið aðrar og hefðbundari leiðir.

Í greinagerð frumvarpsins um 3. gr. 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 að fyrirhugaðar breytingar, verði þær að veruleika nái einnig yfir sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaganna.

Tekið er 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 leigusalinn borgi það gjald óski leigjandi eftir því þegar leigusamningurinn er skráður í húsnæðisgagnagrunn HMS.

ÖBÍ leggur 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 fram um 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 skuli kostnaður við úttektina falla á leigusalann. Leigjendur eru oft í mikilli þörf fyrir húsnæði og hafa jafnvel ekki efni á slíkum aukakostnaði.

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 að leigja út eða hætti við útleiguna. Mikilvægt er að lögum um félagslega aðstoð verði breytt og að tekjuskerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði afnumin.

Dæmi: Einstaklingur með 75% örorkumat. Fyrsta örorkumat 40 ára. Býr einn og með heimilisuppbót. Leigir út litla íbúð á 150.000 kr. á mánuði. Ráðstöfunartekjur einstaklingsins eru með leigutekjum 375.932 kr. eftir skatta. Ef einstaklingurinn hefði ekki leigutekjur væri hann með 310.824 kr. Ráðstöfunartekjur einstaklingsins aukast því einungis um 65.108 kr.

Til samanburðar þá myndu mánaðarlegar ráðstöfunartekjur launþega sem ekki þarf að eiga við tekjutengingar TR, og með sömu leigutekjum aukast um 136.250 kr. án samskattaðs maka. Að teknu tilliti til 300.000 kr. árlegs frítekjumarks fjármagnstekna og 50% afsláttar fjármagnstekjuskatts af leigutekjum íbúðarhúsnæðis.

ÖBÍ hvetur til þess að liðkað verði fyrir því að lífeyrisþegar geti leigt út húsnæði.

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 náið 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
verkefnisstjóri ÖBÍ