

Umsögn ÖBÍ réttindasamtaka um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), þskj. 1134, mál 754.

ÖBÍ réttindasamtök (ÖBÍ) telja brýnt að endurskoða húsaleigulög nr. 36/1994. Mikilvægt er að við breytingu á lögnum sé sérstaklega horft til jaðarsettra hópa samfélagsins og þeim tryggður aðgengi að öruggu og heilnæmu húsnæði. Yfirlýst markmið lagabreytinganna um fjölgun langtímaleigusamninga, húsnæðisöryggi og réttarvernd leigjenda er góðra gjalda verð en tekur að mati ÖBÍ ekki á röt vandans sem er hin stóra eignarhlutdeild einstaklinga á íslenskum leigumarkaði og vísitölutengingu húsaleigu. ÖBÍ leggur því fram eftirfarandi athugasemdir og tillögur við fyrirhugað frumvarp til laga.

Sérstaða íslenska leigumarkaðsins

Íslenskur leigumarkaður er mjög frábrugðinn leigumörkuðum flestra OECD ríkja í ljósi þess að meirihluti leigjenda hér á landi leigja af einstaklingum á almennum markaði en ekki af hinu opinbera eða leigufélögum. Að mati ÖBÍ er hættu á að formgerð leigumarkaðarins verði til þess að markmiðum lagabreytinganna um fjölgun langtímaleigusamninga, stöðugleika húsaleigumarkaðar og fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs verði ekki náð. Fyrirhugaðar breytingum á lögum nr. 129/1997 um eignarhlutfall lífeyrissjóða í leigufélögum er skref í rétta átt en þörf er á fleiri aðgerðum til að tryggja öruggan og heilbrigðan leigumarkað. ÖBÍ leggur því til að hið opinbera beiti sér markvisst fyrir því að íslenskur leigumarkaður þróist í átt að aukinni hlutdeild sveitarfélaga og leigufélaga, bæði almennra og óhagnaðardrífina á íbúðamarkaði.

Húsnæðisbyrði fatlaðs fólks

Samkvæmt niðurstöðu rannsóknar Vörðu rannsóknastofnun vinnumarkaðarins um stöðu fatlaðs fólks á Íslandi sem kom út í desember 2023, leigja 20,5% fatlaðs fólks íbúð á almennum leigumarkaði. Staða fatlaðs fólks á almennum leigumarkaði er oft erfið en 65,8% upplifa þunga byrði húsnæðiskostnaðar. Örorkulífeyristakar hafa lítil sem engin bjargráð til að vænka hag sinn og er staða þeirra því talsvert verri og ójöfnari örðum þjóðfélagshópum þegar horft er til þeirrar hörðu samkeppni sem ríkir á húsnæðismarkaði. Íbúðarhúsnæði er ekki eins og hver önnur neysluvara enda hluti af mannréttindum fólks að hafa þak yfir höfuðið. ÖBÍ telur að breytingar sem banna hækkun fjárhæðar tímabundinna leigusamninga á leigutímanum til bóta en betur má er duga skal. ÖBÍ leggur til að óheimilt verði að hækka leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis umfram vísitölu hverju sinni. Þá leggst ÖBÍ gegn fyrirhugaðri 37. a grein sem tilgreind er í 8. gr. frumvarpsins. Að mati ÖBÍ ætti leigjanda ekki að bera skyldu til aðkomu að rekstri leigusala eða skyldu til að bera kostnað af framkvæmdum umfram þess sem tiltekið er í leigusamningi.

Búsetuöryggi leigjenda á Íslandi

Tíðir flutningar eru algengir meðal leigjenda á Íslandi. Samkvæmt skýrslu Samtaka leigjenda á Íslandi frá apríl 2023 eru einungis 3% leigusamninga ótímabundnir og leigjendur flytja að jafnaði á 20–30 mánaða fresti. Sú staða bitnar allra verst á börnum með búsetu í leiguíbúðum enda ekki sjálfsgefið að finna nýja íbúð í sama nærumhverfi. Sá hópur er því líklegri til að skipta oft um skóla sem getur haft neikvæð áhrif á námsframvindu og félagsleg tengsl. Í tilfellum þar sem ótímabundnum leigusamningi er sagt upp á grundvelli tímabundinna breyttra aðstæðna og leigusali hyggst leigja eignina út að nýju ætti fyrri leigjandi að hafa forgangsrétt að nýjum samningi. Þetta gæti átt við tilvik tvö, fjögur og sex í 14. gr. frumvarpsins. ÖBÍ leggur til að löggjafinn endurskoði 14. gr. frumvarpsins með því markmiði efla búsetuöryggi leigjenda.

Algild hönnun og hvati til bætts aðgengis.

Meirihluti íbúðarhúsnæðis á Íslandi er óaðgengilegt fötluðu fólki. Þjóðin er að eldast og því verður að gæta þess að allt nýtt íbúðarhúsnæði og húsnæði sem er gert upp sé fyllilega aðgengilegt svo að fólk þurfi ekki að flytja í sértæk úrræði þegar aldurinn færir yfir og hreyfigetan minnkar. Óaðgengileg hönnun íbúða og nærumhverfis þrengir verulega að tækifærum fatlaðs fólks til að komast í örugga búsetu á eigin forsendum. ÖBÍ áréttar að samningur Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SRFF) er fullgildur á Íslandi og að unnið er að lögfestingu samningsins. Orðið aðgengi í allri sinni mynd er ein af grunnstoðum SRFF og mikilvægt að tryggja jafnt aðgengi fatlaðs fólks að samfélaginu, þ.m.t. að leigumarkaðinum.

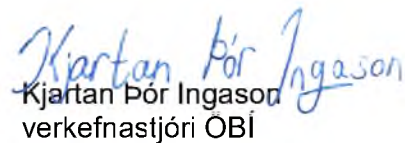
ÖBÍ leggur til að löggjafinn setji hvata fyrir leigusala til að leigja út aðgengileg íbúðarhúsnæði út frá viðmiðum um algilda hönnun, t.d. í gegnum skattkerfið eða afslátt af öðrum gjöldum. Einnig væri hægt að veita leigusölum sem fara í framkvæmdir og gera leiguhúsnæði aðgengilegt sams konar ívilnun. Allar ívilnanir, bæði vegna framkvæmda og útleigu yrði háð úttekt frá Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun. ÖBÍ áréttar að nú þegar eru ákvæði og kröfur um aðgengi og algilda hönnun í byggingarreglugerð.

ÖBÍ áskilur sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum á seinni stigum.

Ekkert um okkur án okkar!

Með vinsemd og virðingu,


Alma Yr Ingcildsdóttir
formaður ÖBÍ


Kjartan Þór Ingason
verkefnastjóri ÖBÍ