



Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
Tjarnargötu 9
101 Reykjavík

Sent á umsagnagátt Alþingis

Reykjavík 25. mars 2024

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), 754. mál

Samtök atvinnulífsins (SA, samtökin) vísa til tölvubréfs velferðarnefndar Alþingis frá 11. mars 2024 þar sem óskað var umsagnar samtakanna um ofangreint mál. Með frumvarpinu eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, sem hafa það að markmiði að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi, einkum varðandi langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð, jafnt á samningstíma sem við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings.

Drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum voru birt í samráðsgátt stjórnvalda (mál nr. S-140/2023) hinn 19. júlí 2023 og tóku samtökin saman umsögn um frumvarpið dags. 21. ágúst 2023.

Að mati SA eru réttindi leigjenda vel tryggð í núgildandi húsaleigulögum. Ein helsta rót húsnæðisvanda á Íslandi er skortur á framboði. Fram kemur í greinargerð frumvarpsins að húsaleigulög verði almennt talin veita leigjendum ríka réttarvernd en lök samningsstaða leigjenda sé afleiðing af framboðsskort. Þannig sé áhrifaríkasta leiðin til að auka húsnæðisöryggi leigjenda að auka framboð á leiguíbúðum í samræmi við þörf enda er ljóst að á meðan ekki er nægt framboð á leiguíbúðum verður áfram hætt á að leigjendur veigri sér við að standa á rétti sínum samkvæmt lögunum og leita réttar síns fyrir kærunefnd húsamála. Eftirfarandi eru athugasemdir SA við frumvarpið.

Með nýrri 37. gr. b. húsaleigulaga, sbr. 8. gr. b. frumvarpsins er kveðið á um rétt beggja aðila leigusamnings til að endurskoða fjárhæð leiguverðs m.t.t. þróunar markaðsleigu. Gert er ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun haldi úti upplýsingagjöf um markaðsleigu. Að mati SA er mikilvægt að tekið verði tillit til þess við túlkun markaðsleigu að ýmsar breytur koma til með að hafa áhrif á hvað telst markaðsleiga á ákveðnu svæði hverju sinni, t.d. mismunandi eiginleikar íbúða s.s. gæði innréttinga, gæði og aldur húseigna o.fl. Auk þess er brýnt að taka tillit til þess þegar leigusalar leigja út til venslamanna en ætla má að þær leigufjárhæðir séu lægri en ella sem getur skekkt mælingar á markaðsleigu. Samningsfrelsið er meginregla 37. gr. húsaleigulaga. Þar er kveðið á um að aðilum sé frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum, sbr. 1. másl. 1. mgr. lagagreinarinnar. Í 2. másl. 1. mgr. er svo kveðið á um að leigufjárhæð skuli þó vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Með gildistöku 8. gr. breytingalaga nr. 121/2022 varð breyting á 85. gr. húsaleigulaga þar sem fjallað er um viðfangsefni og málsmeðferð kærunefndar húsamála. Þess ber að geta að við



meðferð málsins fyrir Alþingi gerði SA athugasemdir við þetta ákvæði þar sem skorti upp á afmörkun á því hvenær aðilar gætu leitað til kærunefndarinnar vegna ágreinings um hvort fjárhæð húsaleigu væri sanngjörn og eðlileg. Var í því samhengi talið óeðlilegt að aðili leigusambands gæti leitað úrskurðar um leigufjárhæð skömmu eftir að hafa samþykkt hana með undirritun sinni á leigusamning. Í 2. og 3. mgr. 85. gr. er nú annars vegar kveðið á um þriggja mánaða kærufrest aðila á húsaleigusamningi vegna ágreinings um fjárhæð húsaleigu, frá gildistöku samnings eða samkomulags um breytingu á leigufjárhæð að telja, og hins vegar um endurkröfurétt þeirra á milli í ljósi niðurstöðu kærunefndarinnar. Ákvæði 2. og 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga var ekki að finna í frumvarpi því er varð að breytingalögum nr. 121/2022 heldur var þeim bætt við að frumkvæði velferðarnefndar Alþingis. Ætla verður að aðilar leigusamnings geri ekki slíkan samning nema í góðri trú og að þeir hafi tekið þá afstöðu við samningsgerð að umsamið leiguverð sé ásættanlegt. Er enda samið á grundvelli samningsfrelsis sem m.a. tryggir mönnum rétt til að fallast ekki á samningsboð ef svo ber undir. Sú breyting sem gerð var í meðförum Velferðarnefndar þar sem kveðið er á um þriggja mánaða kærufrest vegna ágreinings um fjárhæð húsaleigu við upphaf samnings samræmist ekki meginreglunni um samningsfrelsið og veldur báðum aðilum óöryggi sem er ekki til þess fallið að auka húsnæðisöryggi.

Að mati SA ætti að breyta húsaleigulögum aftur til fyrra horfs hvað varðar þetta atriði, þ.e. að fellt verði brott það lagaákvæði sem heimilar samningsaðilum að stofna til ágreinings og kæra fjárhæð húsaleigu við upphaf samnings til kærunefndar húsamála. Takmarkanir á samningsfrelsi aðila leigusamnings og auknar kvaðir sem frumvarpið ber með sér, m.a. í formi aukinnar upplýsingagjafar og flækjustigs munu að líkum leiða af sér minna framboð leiguhúsnæðis. Því er mikilvægt að kröfur frumvarpsins verði útfærðar með þeim hætti að þær verði sem minnst íþyngjandi fyrir leigusala þannig að þeir sjái hag sinn í því að leigja út íbúðir sínar svo að markmiðum frumvarpsins verði náð.

Loks taka samtökin undir umsögn SVÞ- samtaka verslunar og þjónustu um frumvarpið.

Virðingarfyllst,

f.h. Samtaka atvinnulífsins

Heiðrún Björk Gísladóttir