

Velferðarnefnd Alþingis

Kirkjustræti

101 Reykjavík

Varðar: Umsögn um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994, 154. löggjafarþing, 754. mál.

Undirritaður leigir fáeinar eignir í gegnum lítið fyrirtæki sem hefur starfað í leigu á húsnæði frá árinu 2005. Á þessum tíma hefur fyrirtækið reglulega þurft að standa í umtalsverðum útgjöldum vegna viðhalds á húsnæðinu eðli máls samkvæmt. Sé miðað við rannsóknir, þá Fasteignamat Íslands, er afskriftartími íslenskra fasteigna um 57 ár. Sambærilegar rannsóknir á meginlandi Evrópu, t.a.m. í Þýskalandi, benda til að afskriftartími fasteigna þar séu um 70 ár. Hvað þýðir þetta? Þetta þýðir að sé ekkert viðhald á eign í 57 ár á Íslandi er hún að þeim tíma liðnum algerlega ónýtt. En til að svo verði ekki er það þjóðhagslega mjög mikilvægt að eignum sé haldið við og ríkir hagsmunir bæði leigusala, þ.e. húseigenda, og leigjenda að það sé gert með reglubundnum hætti og af ábyrgð. Til þess þarf fjármuni og skilning opinberra aðila

þetta þýðir að sá sem halda þarf við eign á Íslandi þarf að ráðstafa talsvert meira fjármagni í viðhald en aðrir víða á meginlandi Evrópu. Sé miðað við framangreindar tölur skal á það bent að sé fasteignamat og raunvirði fasteignar um 80 milljónir króna í dag er þörf á að meðaltali 1,4 milljónum króna árlega í viðhald viðkomandi eigna á virði dagsins í dag, þ.e. þessarar einstöku eignar og meira til sé eignin stærri, verðmætari og kalli á viðhald. Stundum bregður við að viðhaldi sé frestað en þá hleðst þessi tala (uppreiknuð árlega m.v. hækkun húsnæðisverðs) upp þar til að viðhaldi kemur. Þetta þekkja þeir sem þurfa að fara skyndilega í miklar viðgerðir á múrverki húsa og þaki. Einnig falla til skyndilega stórar tölur, kostnaður, sem safna þarf fjármagni fyrir og tryggja að séu til þegar að viðhaldi kemur. Samsvarandi viðhald á sambærilegri eign í Þýskalandi, sem dæmi, á sama verði í dag næmi um 1,1 milljón króna árlega að meðaltali, uppreiknuð árlega m.v. verðlag á húsnæði ár hvert.

Sem rekstraraðili lítils fyrirtækis, sem er umhugað um leigjendur sína og vill þeim allt það besta, er ekki séð að með því frumvarpi, sem hér er gerð athugasemd við, sé borið skynbragð á stöðu einstaklinga og lítilla fyrirtækja sem leigja húsnæði í dag. Einstaklingar eru 60-65% leigusala á Íslandi í dag og hverfi þeir af vettvangi mun slíkt aðeins enda sem tjón fyrir leigjendur og holskefla fyrir samfélagið í heild. Hinn möguleikinn er að leigusalar, sökum meiri áhættu, sem stafar af þessu frumvarpi verði það að lögum, muni væntanlega þurfa að hækka leigu talsvert til að mæta auknum eftirlitskostnaði og annarri lagalegri og pólitískri áhættu sem kristallast í þessu frumvarpi. Er það markmiðið?

Frumvarpið mun leiða til að framboð á leiguhúsnæði á almennum markaði muni minka. Ábyrgð, sem réttilega ætti að vera á herðum leigjenda, er að ósekju velt yfir á leigusala. Einnig er það gert refsivert sinni leigusalar ekki afskráningu leigussamninga eða skráningu þeirra. Það hefur brugðið við að leigjendur hafa hreintlega „horfið“ og ekki látið sjá sig. Það kemur nýjum leigjendum afar illa þegar sá sem lætur ekki ná í sig og lét ekki neitt í sér heyra tefur gerð og þinglýsingu leigusamninga eða aflýsingu þeirra svo nýr leigjandi geti fengið tilsvarendi réttindi viðurkennd, t.a.m. húsnæðisstuðning eða húsnæði leigt. Það að velta slíkri ábyrgð yfir á leigusala lýsir vanþekkingu

á rekstri leigufélaga og áhættumati almennt. Það er miður ef löggjafinn og höfundar þessa frumvarps sjái ekki samhengið í þessu efni.

Það að leigjendur geti krafist forleiguréttar skapar óvissu og þar með áhættu sem svara verður með hærra leiguverði enda fyrirséð og mikil áhætta að geta átt í löngum og ströngum málaferlum eða málskotum til kærunefndar húsamála. Þetta ferli getur skapað umtalsverða áhættu og það mun skila sér í hækkuðu leiguverði. Þetta getur leitt til fækkunar leigueigna á almenna markaðnum og að mörgum leigusalanum þætti hugsanlega hyggilegra að leigja í skammtímaleigu til ferðamanna en á almennum leigumarkaði. Einhverjir leigusalar myndu hugsanlega selja fasteignir sem eru í leigu í dag og fjárfesta í eignum erlendis og leigja þar og færa fjármagn úr landi ef af þessu verður. Afarkostir sem þessir muni aðeins leiða til að það gæti myndast flótti úr grein leigusala á Íslandi. Er það stefna stjórnvalda?

Það að hið opinbera seilist í alla gerða leigusamninga er afturför. Samningar eru almennt frjálssir á Íslandi en um húsaleigusamninga gilda lög og sé formið í lagi og leigt samkvæmt lögum ætti það ekki að vera skilyrði að ríkið fái allar upplýsingar nema að samningsaðilar sjálfir ákveði slíkt. Þýði samninga almennt á mörkuðum og tilsvarendi gagnasöfn ættu að nægja til rannsókna og niðurstöður þeirra ættu að duga vel svo að rannsóknarniðurstöður séu innan viðráðanlegra skekkjumarka. Það að krefjast með lögum að fá alla samninga á markaði er óhóf í meira lagi. Þetta fyrirkomulag veltir enn og aftur kostnaði yfir á leigusala sem þurfa að velta slíku aftur yfir á leigjendur. Í dag, í háu vaxtastigi og verðbólgu, er varla borð fyrir báru sé ætlunin að hafa m.a. upp í viðhaldskostnað, hvað þá annað því til viðbótar. Sagan frá 1979 gæti hér svo sannarlega endurtekið sig er ólög voru sett yfir íslenskan leigumarkað.

Allar hömlur á leiguverð mun draga allt súrefni úr rekstrinum og aftengja alla húsaleigusamninga frá markaðslögmálum. Það boðar ekki gott ef hið opinbera tekur af skarið hvað þetta varðar og takmarkar með þessu viðskipti á opnum og skilvirkum markaði. Hið opinbera virðist ekki gera það sjálft þegar það leigir húsnæði undir stofnanir sínar. Leigusamningar eru ekkert ósvipaðir og skuldabréf ríkissjóðs um lán og skyldur á greiðslum sem mynda greiðsluflæði. Færi hið opinbera að breyta ákvæðum ríkisskuldabréfa á markaði einhliða með lagasetningu og umfram það sem nú er má vænta þess að svar fjárfesta á markaði yrði skýrt og afgerandi.

Hvers vegna ætti ríkið að gera öðrum að sæta slíkum afarkostum í annars erfiðu umhverfi sem keppir um fjármagn sem annars gæti leitað annað í fjárfestingar en á íslenskum leigumarkaði? Frumvarpið ber það með sér að engar rannsóknir hafa verið gerðar á rekstri leigufélaga og takmarkaður skilningur virðist vera á þeim afleiðingum sem frumvarpið mun leiða af sér. Málið er því mjög vanbúið af hálfu ráðherra og ráðuneytis hans. Það er miður.

Frumvarpið ber með sér ranghugmyndir um viðskipti á markaði, vanþekkingu á ávöxtun og áhættu og mikilvægi þess að jafnvægi mun aðeins nást á skilvirkum markaði. Ef ekki, mun íslenskur leigumarkaður verða fyrir tjóni og það er og verður aldrei til hagsbóta fyrir leigjendur á almennum leigumarkaði. Hugsanlega gæti orðið óafturkræf þróun yrði frumvarpið að lögum. Ef markmiðið er að leigusalar borgi með eignum sínum, sem leigðar eru út, má fullyrða að þeir munu hverfa af markaði. Leigufélög, sem sum gera því skónna að vera með afskriftartíma í allt að 100 ár, eru ekki að safna í varasjóði sem endurspeglar framangreindar tölur um afkriftartíma íslenskra fasteigna. Það mun ekki sjást í dag eða á morgun heldur eftir mörg ár þegar viðhaldsleysið birtist í n.k. „sovétblokkum“ framtíðarinnar á Íslandi, blokkum án viðhalds og endurbóta.

Frumvarpið skerðir samningsfrelsi. Þar er leigusala gerðar sektir og refsíabýrgð. Samningsfrelsi eigenda fasteigna er skert umtalsvert ef frumvarp þetta verður að lögum. Líkur eru á að frumvarpið

geti valdið mannréttinda- og stjórnarskrárbrotum verði það samþykkt óbreytt. Öll umræða um „leigubremsu“ af hálfu Innviðaráðuneytisins, sbr. erindi þess til Velferðarnefndar dags. 13. mars 2024, varðandi skammtímasamninga og við endurnýjun leigusamninga lýsir alvarlegri vanþekkingu sem sprettur þarna upp úr ráðuneytinu. Þar er ótækt að leigusala sé gert að missa samningsfrelsi sitt hafi leigusamningur runnið út. Slíkt gerir það að verkum að samningsstaða leigusala skerðist svo um munar og gerir það að verkum að hann verði að tryggja sig gegn slíku og það mun skapa kostnað sem mun leiða til hækkun á húsaleigu. Fyrir utan beina skerðingu á rétti leigusala mun frumvarpið einnig mynda áhættu í þessu efni og hækka leiguverð umfram það sem annars væri. Reglan um samningsfrelsi er augljóslega brotin verði frumvarpið að lögum.

Það að krefjast þess að leigusali verði að tilkynna leigjanda um rétt sinn um forleigu á eignum leigusala er forsjárhyggja af hálfu höfunda þessa frumvarps og beinlínis illa ígrundað. Í einn stað virðast höfundar í engu treysta leigusölum að gera sanngjarna leigusamninga við leigjendur en í annan stað virðast höfundar frumvarpsins aðeins treysta leigusölunum, séu þeir reyndar þvingaðir til þess, að tilkynna leigjendum um lagaleg réttindi leigjenda, þ.e. þeirra sjálfra. Þetta er í meira lagi öfugsnúið.

Gagnrýni á umsögn ASÍ

Í umsögn ASÍ segir m.a.: „ASÍ telur þó mikilvægt að fram komi að leigumarkaðurinn á Íslandi er sérlega óhagstæður og óheilbrigður og þörf er á miklu meiri og víðtækari aðgerðum hvað málaflokkinn varðar en mögulegt er hægt að gera með breytingum á húsaleigulögum sem slíkum.“. Megin punkturinn er sá að skortur á framboði veldur þessu og bendir ASÍ réttilega á það ásamt því að ríki og sveitarfélög beri þar ábyrgð. Svo segir ASÍ að með því að þvinga leigusala til að geta ekki breytt leiguverði sé verið að „...skapa hvata til gerðar ótímabundinna samninga.“.

Þetta er mun meira en það sem að framan greinir, þetta er skerðing á samningsfrelsi sem ASÍ sjálf vill ekki láta skerða hjá sér eða aðildarfélögum þess við samningsborðið við Samtök Atvinnulífsins (SA). Hvers vegna vill ASÍ skerða samningsfrelsi leigusala? Þetta er kolröng nálgun á málið af hálfu ASÍ. Þetta er í meira lagi forsjárhyggja fortíðar sem aðeins mun valda leigjendum skaða og skapa hættu á að leigusalar eigi erfiðara með um að halda eignum vel við. Þetta frumvarp mun ekki „bæta húsnæðisöryggi“ leigjenda á Íslandi en það er líklega það sem ASÍ er að kalla eftir. Hvernig væri ef SA hefðu einhliða rétt til þess, skv. settum lögum, að framlengja kjarasamninga að fjórum árum liðnum í önnur fjögur ár án þess að aðildarfélög ASÍ hefðu eitthvað um slíkt að segja? Allar útskýringar, sem lesa má úr umsögn ASÍ, virðast benda til misskilnings á málaflokknum og ábendingar um „nágrannaríki“ Íslands ekki studdar gögnum með umsögninni þessu til stuðnings. Sama má segja um „tilkynningafrestinn“ og „ómálefnalegar hækkningar á leigufjárhæð“ sem kemur fram hjá ASÍ og stangast beinlínis á við fyrstu orð umsagnarinnar frá ASÍ þar sem sambandið vísar öllu ómögulegu varðandi hækkandi fasteignaverðs og kostnaðar til ríkis og sveitarfélaga. Eiga leigusalar þess vegna að taka á sig ósköpin öll sem af þessu stafar? Ekki sýnist mér að aðildarfélög ASÍ kalli eftir því í kjarasamningum að þau og félagsmenn þeirra taki á sig skellinn vegna pólitískra ranghugmynda og skelfilegra ákvarðana stjórnvalda í húsnæðis- og skipulagsmálum um árabíl.

Samantekt

Það er mikilvægt löggjafanum að fá umsagnir við frumvörp sem liggja fyrir nefndum Alþingis. Hins vegar er það ótækt að frumvarp sem þetta sé almennt að berast þinginu og nefndum þess enda illa um það búið og það allt uppfyllt af ranghugmyndum. Í raun ætti að fella málið niður með öllu eða „breyta húsaleigulögum aftur til fyrra horfs.“ eins og fram kemur í innsendri umsögn um sama frumvarp frá SA. Í leit löggjafans að sanngjarnri niðurstöðu getur oft endað sem katastrofa í framkvæmd. Þá er betur heima setið en af stað farið. Frumvarp þetta er illa undirbúið, byggir á misskilningi á áhættumati, rekstri fyrirtækja, fasteigna- og leigumarkaðnum. Það að frumvarpið hafi komist svona langt óbreytt bendir til þess að þrýstingur hagsmunahópa hafi náð nýjum hæðum án allrar skynsemi og þekkingar á málaflokknum.

Mosfellsbær, 26. mars 2024

Sveinn Óskar Sigurðsson, MBA, MSc