



Minnisblað

Viðtakandi	Velferðarnefnd Alþingis	Dagsetning	15. maí 2024
Sendandi	Innviðaráðuneytið	Málsnúmer	IRN23111164
		Tilgangur	Veljið tilgang

Athugasemdir umsagnaraðila við frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), 754. mál.

Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni velferðarnefndar Alþingis vegna umsagna um mál nr. 754, frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda). Alls bárust 20 umsagnir um málið frá eftirtöldum aðilum: Ölmú íbúðarfélagi hf., Alþýðusambandi Íslands, Árna Páli Hafþórssyni, BSRB, Bandalagi háskólanna og Kennarasambandi Íslands, Byggingarfélagi námsmanna, Félagsbústöðum hf., Hagsmunasamtökum heimilanna, Heimstaden, Húseigendafélaginu, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Kærunefnd húsamála, Neytendasamtökunum, ÖBÍ réttindasamtökum, Reykjavíkurborg, Samtökum atvinnulífsins, Söru Bryndísi Þórsdóttur, Skattinum, Sveini Óskari Sigurðssyni, Samtökum verslunar og þjónustu og Viðskiptaráði Íslands. Í minnisblaði þessu verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust Alþingi í umsögnum um þingmálið ásamt viðbrögðum ráðuneytisins.

1. Alma íbúðafélag hf.

Í umsögn leigufélagsins er bent á að það sé sameiginlegt hagsmunamál leigusala og leigjenda að leigjendur þurfi ekki að flytja of ört þar sem það sé kostnaður fölginn í því fyrir leigusala að fá nýja leigjendur í íbúðir sínar. Frumvarpið er gagnrýnt fyrir að þrengja að samningsfrelsi á leigumarkaði. Þar kemur jafnframt fram að bann við hækkun leigu á fyrstu 12 mánuðum leigutíma muni hafa neikvæð áhrif á framboð og/eða leiguverð þar sem fjármögnun leigufélaga sé oftár en ekki verðtryggt. Því muni það auka áhættu í rekstri félaganna sem muni leiða til hærri leigu eða minna framboðs. Í þriðja lagi er bent á að leiguskrá sé ekki hentugt viðmið við mat á því hvað teljist markaðsleiga enda sé þar alltaf verið að horfa á verð aftur í tímann en ekki rauntímaþróun markaðsverðs leigu.

Að lokum eru lagðar til tillögur til úrbóta á frumvarpinu:

- Gerð verði breyting á 85. gr. þannig að ekki verði hægt að kæra fjárhæð húsaleigu sem samið er um í fyrsta leigusamningi aðila.
- Fella niður bann 3. mgr. 37. gr. við verðtryggingu á fyrstu 12 mánuðum leigusambands.
- Tilgreina markaðsverð húsnæðis í 2. mgr. 37. gr. sem þátt sem komi til skoðunar við mat á því hvort leiga sé sanngjörn og eðlileg.
- Skýra réttarstöðu aðila leigusamnings meðan beðið er úrlausnar kærunefndar húsamála um fjárhæð leigu við endurnýjun samnings vegna forleiguréttar.
- Fella niður breytingar á 52. gr. og 52. gr. a
- Fella niður breytingar á 55. gr. og 55. gr. a
- Setja inn gagnkvæman rétt til uppsagnar samnings ef aðilar sætta sig ekki við fyrirhugaðar breytingar skv. 37. gr. b.
- Fella niður ákvæði um 12 mánaða uppsagnarfrest leigusala sem leigir út íbúðir í atvinnuskyni.



- Gefa öllu leigusölum kost á að fá húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning greiddan beint til sín.
- Fella niður tilvísanir í að notast skuli við eyðublöð HMS í samskiptum aðila.
- Breyta hæfniskröfum fulltrúa í kærunefnd húsnæðismála.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Varðandi 85. gr. húsaleigulaga vill ráðuneytið benda á að þessi breyting kom inn í meðförum þingsins við síðustu endurskoðun húsaleigulaga. Við núverandi markaðsaðstæður þar sem hallar rjúg á samningsstöðu leigjanda var talið eðlilegt leigjandi gæti látið reyna á sanngirni leigujárhæðar strax við upphaf samningssambands. Fyrirmyndir eru fyrir slíku í erlendri löggjöf. Alþingi er því nýlega búið að taka afstöðu til þess hvort þessi heimild eigi að vera fyrir hendi. Ekki verður séð að þetta sé í andstöðu við samningsfrelsi enda almennt lagt til grundvallar í samningarétti að víkja megi til hlíðar samningum í heild eða að hluta eða breyta ef það yrði talið ósanngjarnt að bera hann fyrir sig, sbr. 36. gr. samningalaga.

Ráðuneytið tekur ekki undir tillögu um að fella niður bann 3. mgr. 37. gr. við verðtryggingu á samningum sem gerðir eru til 12 mánaða eða skemmri tíma enda væri það í andstöðu við markmið laganna að hveija til langtímasamninga og stuðla að auknum fyrirsjáanleika um leiguverð. Með þeim breytingum sem lagðar eru til í 8. gr. frumvarpsins verður leigusölum gert auðveldara um vik að gera samninga til lengri tíma með því að kveða á um með hvað hætti sé hægt að hækka leiguna á samningstíma vegna hækkunar á rekstrarkostnaði og vegna aðlögunar að markaðsleigu, auk þess sem slíkir samningar geta verið vísitölubundnir.

Þá er ráðuneytið ekki sammála því að taka eigi inn markaðsverð húsnæðis sem þátt í því hvort leiga tejist sanngjörn eða eðlileg. Markaðsverð húsnæðisins er ekki sjálfkrafa eðlilegur grundvöllur undir ákvörðun markaðsverðs leigu, enda ræðst hún helst af undirliggjandi rekstrarkostnaði og hóflegri arðsemi á eigið fé. Hækkun markaðsverðs húsnæðis ein og sér hefur ekki endilega áhrif til hækkunar á rekstrarkostnaði, heldur hefur hún þvert á móti oft jákvæð áhrif enda verður eiginjárstaða leigusala betri með hækkun á verði eignasafnsins.

Varðandi réttarstöðu leigjenda meðan mál er fyrir kærunefnd er gert ráð fyrir að leigan taki gildi skv. breyttum samningi en hægt að bera breytingar á henni undir kærunefndina sem getur þá leitt til endurkröfuréttar.

Ráðuneytið vísar til athugasemda við 10., 11., 13. og 14. gr. frumvarpsins varðandi rökstuðning fyrir breytingum á 52. og 55. gr. og 52. gr. a og 55. gr. a.

Ráðuneytið tekur ekki undir að sett verði á gagnkvæmur uppsagnarfrestur vegna niðurstöðu kærunefndar á grundvelli 37. gr. b. Það er að mati ráðuneytisins ekki málefnalegt að leigjandi eigi á hættu á að missa húsnæði af því að hann vill ekki greiða leiguverð sem er að mati nefndarinnar ósanngjarnt og of hátt. Leigjandi á hins vegar alltaf rétt á að segja upp tímabundnum samningum en verður samkvæmt ákvæðinu að fella sig við niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar ef um tímabundinn samning er að ræða, a.m.k. þann tíma sem eftir er af leigusamningnum.

Ráðuneytið leggst alfarið gegn því að uppsagnarfrestur leigusala sem leigja út íbúðir í atvinnuskyni verði stytur og að leigusölum verði veitt almenn heimild til þess að fá húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning greiddan til sín. Heimildin til að fá slíkan húsnæðisstuðning til sín á að vera þröng enda er hér um að ræða persónulegan stuðning sem að meginstefnu er greiddur beint til einstaklinga.

Þá telur ráðuneytið mikilvægt að samskipti milli aðila séu sem skýrust og í föstum skordum. Því er talið æskilegast að nýtt séu stöðluð eyðublöð til þess að tryggja réttar upplýsingar til beggja aðila.



Varðandi hæfniskröfur sem gerðar eru til kærunefndar húsamála er hægt að kveða á um slíkt í reglugerð og mun ráðuneytið taka ábendinguna til skoðunar.

2. Alþýðusamband Íslands

Í umsögn ASÍ kemur fram að sambandið telji frumvarpið skref í rétta átt til að styrkja stöðu leigjenda og stuðla að heilbrigðari leigumarkaði til framtíðar. Þó þurfi að huga að breytingum á tilfærslukerfum til þess að bregðast við bráðavanda á húsnæðismarkaði. Þá fagnar sambandið almennri skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá og tekur undir umsögn Hagstofu Íslands við málið í samráðsgátt stjórnvalda. Athugasemdir við einstaka greinar:

- Skýra þurfi b-lið 7. gr. frumvarpsins þannig að skýrt verði að umrætt bann eigi við fyrstu 12 mánuði allra tímabundinna leigusamninga til þess að koma í veg fyrir að hægt verði að koma sér hjá markmiði ákvæðisins með því að gera 13 mánaða samninga. Þá telur ASÍ að setja eigi takmörk á það hversu oft megi endurnýja tímabundna samninga.
- Bent er á að þriggja mánaða tilkynningarfræstur skv. 2. mgr. a-liðar 8. gr. sé of skammur og ætti að vera sex mánuðir til samræmis við reglur um uppsagnarfræstur samninga.
- Lagt er til að orðið „eingöngu“ verði bætt við í 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins og hún verði „Leigusala er eingöngu heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi...“

Að lokum er bent á að styrkja þurfi verulega kærunefnd húsamála til þess að koma málshraða í eðlilegt horf og ítreka nauðsyn þess að allir leigjendur eigi kost á lögfræðiaðstoð sér að kostnaðarlausu. Þá þurfi að tryggja til lengri tíma rekstrargrundvöll Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur ekki undir sjónarmið um að banna eigi vísitölubindingu á fyrstu 12 mánuðum allra samninga. Markmið breytinganna er að hveija til langtímasamninga og verði ekki heimilt að vísitölubinda tímabundna samninga þá er fyrirséð að áhætta af verðbólgu muni leiða til mun hærra leiguverðs enda er óvissa um þróun verðlags meiri eftir því sem samningur er til lengri tíma.

Varðandi tilkynningarfræstur skv. 2. mgr. a-liðar 8. gr. er það mat ráðuneytisins að verði hann lengdur væri gengið of langt á hagsmuni leigusala. Taka verður með í reikninginn að tilkynning um fyrirhugaða hækkun þarf að berast a.m.k. 3 mánuðum fyrir gildistöku hennar þannig að ef uppsagnarfræstur væri 6 mánuðir myndi það þýða leigusali þyrfti að búa við óbreytta leigu þrátt fyrir verulega hækkun á rekstrarkostnaði í 9 mánuði eða jafnvel lengur. 6 mánuðir samanlagt þótti því hæfilegra enda mikilvægt að reyna að gæta að jafnvægi m.t.t. hagsmuna beggja samningsaðila til að takmarka eins og unnt er áhrif á framboð leiguhúsnæðis vegna breytinga á lögunum

Ráðuneytið tekur ekki undir að orðinu „eingöngu“ verði bætt við 1. mgr. 14. gr. enda er jóst af umiðjöllun í greinargerð með frumvarpinu að uppsagnarheimildin er eingöngu heimil af ástæðum sem fella má undir liði ákvæðisins. Ráðuneytið telur því breytinguna óþarfa.

3. Árni Páll Hafþórsson

Í umsögninni kemur fram að það stríði að mati umsagnaraðila gegn reglum um einkaréttarlega samninga að fortakslaus skylda verði gerð um skráninga þeirra, sem og að aðilar hafi ekki forræði á efni samnings.

Þá er gerð athugasemd við skyldu til þess að kanna hvort leigjandi hyggt nýta forgangsrétt sinn yfir á leigusala þar sem margir leigusalar séu einstaklingar eins og leigjendur og því ríki jafnræði um lagavitund þeirra. Verði frumvarpið samþykkt þá séu líkur til þess að leigusalar setji íbúðir sínar frekar í skammtímaleigu eða selji þær.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið bendir á að það eru iðjöldmörg dæmi um að einkaréttarlegir samningar séu skráðir hjá opinberum aðilum. Sem dæmi má nefna þinglýsingu kaupsamninga, eigendaskipti á bifreiðum í ökutækjaskrá og skráning heimagistingar. Slík skráning er ávallt gerð í tilteknum tilgangi hvort sem það



er að tryggja eignarhald, rekjanleika, tryggja hagsmuni neytenda og nágranna, eða í skattalegum tilgangi. Varðandi forgangsrétt leigjenda þá vísast til athugasemda við 10. gr. frumvarpsins þar sem talin eru upp dæmi um tilvik þar sem réttur leigjenda var fyrir borð borin í núgildandi lagaumhverfi og mikilvægi þess að leigusali óski afstöðu leigjanda eða upplýsi ellegar um ástæður þess að forleiguréttur verður ekki virkur. Til að stuðla að því að báðir samningsaðilar séu meðvitaðir um forgangsrétt leigjanda við samningsgerð er jafnframt lagt til með frumvarpinu að á meðal þeirra atriða sem skylt verði að íjalla um í leigusamningi verði forgangsréttur leigjanda og tímafrestir skv. X. kafla ef um tímabundinn samning er að ræða, sbr. 3. gr. frumvarpsins.

4. BSRB, Bandalag háskólamanna og Kennarasamband Íslands.

Í umsögninni kemur fram að þó að breytingar á húsaleigulögum muni ekki stórauka framboð á húsnæði þá muni þau geta tryggt leigjendum betri verkfæri og samningsstöðu gagnvart leigusölum sínum og geti því gert leigumarkaðinn að betri kosti með auknum stöðugleika.

Um einstaka greinar:

- Samtökin styðja almenna skráningarskyldu leigusamninga og telja þetta nauðsynlega breytingu.
- Samtökin taka undir með ASÍ varðandi mikilvægi þess að skýra að breytingar á leigufjárhæð séu óheimilar á fyrstu 12 mánuðum leigutíma allra leigusamninga.
- Samtökin taka undir þær breytingar sem lagðar eru til í 37. gr. a., 37. gr. b. og 37. gr. c. og telja þær nauðsynlegar en benda á að frestur skv. 37. gr. a verði sex mánuðir í stað þriggja til samræmis við 3. tölul. 1. mgr. 56. gr. laganna um uppsagnarfrest ótímabundinna samninga.
- Samtökin taka undir breytinguna á 52. gr. varðandi forgangsrétt leigjenda.
- Samtökin taka undir 14. gr. frumvarpsins varðandi ástæður uppsagnar ótímabundins samnings sem komi til með að auka húsnæðisöryggi leigjenda og stöðugleika.
- Bent er á að auka þurfi fjármagn og mönnun hjá kærunefnd húsamála, auka fræðslu til leigjenda og styrkja aðila sem hafa sinnt hagsmunagæslu fyrir hönd leigjenda.

Afstaða innviðaráðuneytis:

Vísað er til afstöðu ráðuneytisins til umsagnar ASÍ hér framar.

5. Byggingarfélags námsmanna ses.

Í umsögninni er gerð athugasemd við b-lið 7. gr. varðandi það að óheimilt sé að gera breytingar á leigufjárhæð leigusamnings sem er til 12 mánaða eða skemur. BN sé óhagnaðardrifið leigufélag sem fjármagni sig með vísitölutryggðum lánunum. Mikilvægt sé að tekjur félagsins fylgi þeim kostnaði sem félagið þarf að standa undir, m.a. afborgunum lána. Því er lagt til að við 3. mgr. 37. gr. laganna komi eftirfarandi texti:

„Þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði skal þó, vegna eðlis og tilgangs starfseminnar, heimilt að vísitölutryggja leiguverð þrátt fyrir að samningar séu til 12 mánaða eða skemur.“

Þá er bent á í sambandi við 40. gr. laganna að eðlilegt væri að leigusali gæti ávallt sótt í greiðslu á grundvelli ábyrgðar þegar um er að ræða vanskil vegna leigu sem greiða á skv. leigusamningi.

Afstaða innviðaráðuneytis:

Ráðuneytið bendir á það sem kemur fram í athugasemdum við 7. gr. frumvarpsins en gert er ráð fyrir því að námsmannaíbúðir og áfangaheimili geti verið undanþegin þeirri breytingu sem lögð er til í b-lið 7. gr. frumvarpsins á grundvelli 3. mgr. 2. gr. laganna. Varðandi breytingar á 40. gr. þá ætti það sama að gilda um önnur ábyrgðarform og gildir um tryggingafé, m.a. að heimilt sé að sækja í hana til greiðslu á vangoldinni leigu, bæði á leigutíma og við lok leigutíma, sbr. 4. tölul. 1. mgr. 40. gr.

6. Félagsbústaðir hf.



Í umsögninni kemur fram að verði frumvarpið óbreytt að lögum muni það auka rekstrarkostnað félagslegs leiguhúsnæðis sveitarfélaga sem gæti leitt til hærri leiguverðs. Taka þurfi betur tillit til sérstöðu leigufélaga sem annast útleigu félagslegra leiguíbúða þar sem ákvarðanir eru teknar á öðrum forsendum en á almennum leigumarkaði. Er þar m.a. bent á að leigusamningar varðandi áfangaheimili eru að jafnaði gerðir til skamms tíma en að frumvarpið geri ekki ráð fyrir samningum sem þessum, þar sem forsendur séu aðrar en á almennum markaði.

Afstaða innviðaráðuneytis:

Ráðuneytið bendir á það sem kemur fram í athugasemdum við 7. gr. frumvarpsins en gert er ráð fyrir því að námsmannaíbúðir og áfangaheimili geti verið undanþegin þeirri breytingu sem lögð er til í b-lið 7. gr. frumvarpsins á grundvelli 3. mgr. 2. gr. laganna.

Lagt er til að heimild 3. mgr. 2. gr. laganna, um að víkja megi frá tilteknum ákvæðum húsaleigulaga, verði útvíkkuð og nái einnig til húsaleigusamninga sem gerðir eru við skjólstæðinga félagsþjónustu sveitarfélaga, sem njóta þar þjónustu í formi stuðnings eða endurhæfingar og mikilvægt er að geta brugðist við ýmsum aðstæðum. Heimildin verði bundin við að slíkt sé nauðsynlegt vegna sérstaks eðlis eða tilgangs vegna hagsmuna annarra sem þar búa og til að ná þeim markmiðum sem stefnt er að með starfsemi.

Afstaða ráðuneytisins:

Sama tillaga kemur fram í umsögn Reykjavíkurborgar og vísar ráðuneytið til umjöllunar um hana hér að neðan.

Í öðru lagi er gerð athugasemd við b-lið 1. mgr. 7. gr. frumvarpsins varðandi bann við að breyta leigufjárhæð á fyrstu 12 mánuðum leigutíma. Félagsbústaðir telja nauðsynlegt að félagslegt húsnæði sveitarfélaga og leigufélög á þeirra vegum fái sömu undanþágu og áfangaheimili og námsgarðar hafa til að víkja frá þessum ákvæðum á grundvelli 3. mgr. 2. gr.

Afstaða ráðuneytisins:

Það er mat ráðuneytisins að ekki standi sömu rök til þess að félagslegar leiguíbúðir falli undir sömu undanþágu og áfangaheimili og námsgarðar. Markmið félagslegs húsnæðis er að meginstefnu til að tryggja húsnæðisöryggi fólks sem þarf aðstoð við að afla sér húsnæðis og því ætti að hveija sveitarfélögin til þess að gera samninga til lengri tíma en 12 mánaða. Það eru ríkar heimildir til riftunar í lögnum auk þess sem þessum félögum er heimilt að seija sérstök ákvæði um slit á samningum ef reglum er ekki fylgt. Því ætti ekki að vera þörf til þess að gera samninga til styttri tíma.

Í þriðja lagi er bent á í sambandi við 8. gr. frumvarpsins að það getur verið dýrt og flókið í framkvæmd að afla samþykkis allra leigutaka vegna hækkunar leiguverðs. Ætli félagið að breyta leiguverði á öllu eignasafninu þyrfti að afla 3100 undirskrifta og að allt að jafnmörg erindi færu til kærunefndar húsamála. Þá telji Félagsbústaðir ekki nægilega skýrt til hvaða sjónarmiða kærunefndin skuli horfa við breytingu á leiguverði félagslegs húsnæðis.

Varðandi 9.-11. gr. frumvarpsins er bent á að félagið geri 300-400 leigusamninga á ári og breytingarnar kalli á aukna umsýslu félagsins s.s. varðandi tilkynningar leigutaka.

Að lokum er bent á mikilvægi þess að skráning leigusamninga í leiguskrá geti farið fram rafrænt með einföldum hætti og eins litlum tilkostnaði og hægt sé. Þá sé mikilvægt að gagnagrunnurinn geti greint á milli félagslegs húsnæðis og húsnæðis á almennum markaði og að hugað sé að friðhelgi einkalífs og persónuverndar leigjenda.

Afstaða innviðaráðuneytis:



Það er markmið ráðuneytisins og HMS að skráning samninga, tilkynningar og samþykki vegna breytinga á leigujárhæð verði með sem einföldustum hætti. Með því að koma því í rafrænt form á ekki að vera flókið að senda út tilkynningar til leigjenda stærri leigufélaga með rafrænum hætti og geta leigjendur þá einnig samþykkt með rafrænum hætti. Þá er rétt að taka fram að samkvæmt gildandi rétti getur leigusali ekki hækkað leigu einhliða á samningstíma, svo sem vegna hækkunar á reksturskostnaði leiguibúðar, fyrirhugaðra framkvæmda eða endurbóta á hinu leigða. Þannig er jóst af ákvæði 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga að aðilar sernji um hvort og þá með hvaða hætti leigujárhæð skuli breytast á samningstíma. Allar breytingar á leigusamningi eða viðbætur við hann, sem heimilar eru samkvæmt húsaleigulögum, skulu gerðar skriflega og undirritaðar af aðilum samningsins, sbr. 1. mgr. 8. gr. húsaleigulaga.

7. Hagsmunasamtök heimilanna.

Samtökin telja jákvætt að í frumvarpinu séu ákvæði sem styrkja forgangsrétt leigjenda og að sett séu sambærileg skilyrði fyrir uppsögn ótímabundinnar leigusamninga og fyrir því að leigjandi eigi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis. Þá styðji almenn skráning leigusamninga við betri upplýsingar um leigumarkaðinn og styðji við hagskýrslugerð og endurskoðun á aðferð Hagstofunnar við að meta húsnæðislið vísitölunnar. Samtökin setja þó fyrirvara við að þær upplýsingar verði notaðar við ákvörðun leiguverðs.

Í frumvarpinu er lagt til að óheimilt verði að semja um að leigujárhæð breytist á leigutímanum en þó aðeins í leigusamningum sem gerðir eru til 12 mánaða eða skemmri tíma. Lagt er til að takmarka slíkar hækkanir í öllu samningum, óháð tímalengd til að ná betri tókum á verðbólgu, s.s. með því að binda þær að hámarki við opinber verðbólgu markmið.

Bent er á að stór hluti leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað á sama tíma og Seðlabanki Íslands hefur brugðist við verðbólgu og sett 35% hámark á greiðslubyrði húsnæðislána af ráðstöfunartekjum. Bregðast þurfi við varðandi leigjendur sem margir greiða tvöfalt hærra hlutfall í leigu af ráðstöfunartekjum.

Með lögum nr. 122/2022 hafi verið sett viðmið um mat á því hvort fjárhæð húsaleigu teldist sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Að mati samtakanna eru þessi viðmið fyrst og fremst á forsendum leigusala en ekki gert ráð fyrir að taka skuli tillit til aðstæðna leigjenda eða greiðslugetu þeirra. Með frumvarpi þessu sé gengið lengra í þá átt og sömu viðmið látin ná til þess þegar samningur er endurnýjaður. Þá sé leigusala heimilt að hækka leigu að 12 mánuðum liðnum á sömu forsendum án þess að taka tillit til aðstæðna leigjenda. Muni þetta draga úr vernd leigjenda fyrir verðhækkunum. Þá telja samtökin ekki sanngjarnt að markaðsleiga, sem hafi hækkað mikið undanfarin ár, verði innleidd sem meginregla við ákvörðun leiguverðs án þess að tekið sé tillit til aðstæðna leigjendanna sjálfra.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið er ekki sammála því að takmarka eigi hækkanir leiguverðs alfarið enda er rekstrarkostnaður leigusala oftast en ekki bundinn við verðlagsþróun og því ekki óeðlilegt að gera þurfi ráð fyrir því að leiguverð geti staðið undir rekstri. Varðandi markaðsleigu sem viðmið í 37. gr. er rétt að benda á að Alþingi hefur þegar tekið afstöðu til þess með lögum nr. 122/2022 og frumvarpi þessu er ekki ætlað að breyta því. Með þeirri lagabreytingu voru umrædd viðmið talin upp í ákvæði 37. gr. en ekki var um að ræða breytingu á gildandi rétti enda var þar um sömu viðmið að ræða og höfðu þegar verið tilgreind í skýringum við 37. gr. laganna. Umrædd viðmið hafa þannig legið til grundvallar mats á því hvað tejið sanngjörn og eðlileg leiga allt frá gildistöku húsaleigulaga. Þær breytingar sem vísað er til á lögum nr. 122/2022 voru því fyrst og fremst ætlaðar til að upplýsa um gildandi rétt að þessu leyti gagnvart aðilum leigusamninga.



8. Heimstaden

Félagið telur að breytingarnar séu til þess fallnar að draga úr framboði leiguhúsnæðis og vinna gegn tilgangi sínum og langtíma hagsmunum leigjenda.

Í fyrsta lagi er gerð athugasemd við a-c-liði 7. gr. frumvarpsins og bent á að takmörkun á heimild til að semja um breytingar á leiguverði í 12 mánaða samningum eða styttri muni skapa skekkju milli greiðsluprófils leigusala og leigutaka. Það muni því auka áhættu leigusala og stuðla að hækkun leigujárhæða og kann að draga úr framboði. Lagt er til að ákvæðin verði felld úr frumvarpinu.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar í umjöllun um sama atriði í umsögn Ölmú leigufélags hér að framan.

Í öðru lagi er gerð athugasemd við að í d-lið 7. gr. sé ekki ávarpað að óþarft sé að skrá breytingar leiguverðs þegar leiga hækkar vegna tengingar við vísitölu neysluverðs. Væri mjög óeðlilegt ef slíkt þyrfti. Þá er bent á að flokka þyrfti leigusamninga eftir því hvort samningurinn sé við vini eða ættmenni. Verði það ekki gert er hætt við að skráningin valdi skekkju í verðmyndun í upplýsingum úr leiguskrá. Þá sé mikilvægt að samningar óhagnaðardrifinna félaga og félaga sem njóta opinbers stuðnings skekki ekki verðupplýsingar.

Afstaða ráðuneytisins:

Hvað varðar skráningu breytinga á leiguverði þegar leiga hækkar vegna tengingar við vísitölu neysluverðs vísar ráðuneytið til skýringa við breytingar á 37. gr. samkvæmt lögum nr. 121/2022 (sbr. 6. gr. frumvarps til þeirra laga) en þar segir m.a.: „Í þessu sambandi er rétt að taka fram að ekki er gert ráð fyrir að skrá þurfi hækkun eða lækkun leigujárhæðar sem tilgreind hefur verið í leigusamningi í upphafi á nýjan leik þegar hún tekur gildi samkvæmt efni leigusamningsins síðar á leigutíma, enda hafi leigusamningurinn verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í samræmi við 5. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 3. gr. frumvarpsins. Við skráningu leigusamnings í húsnæðisgrunn eigi því að liggja fyrir allar umsamdar framtíðarbreytingar á íjárhæð húsaleigu, hvort sem þær eru til hækkunar eða lækkunar. Aftur á móti þarf að tilkynna breytingar til lækkunar leigujárhæðar sem ekki leiða af ákvæðum leigusamnings sem þegar hefur verið skráður. Sömu leiðis þarf að tilkynna hækkunar á leigujárhæð sem sérstaklega er samið um síðar á leigutíma, en rétt er að taka fram að samkvæmt gildandi rétti verður leigujárhæð ekki hækkuð af leigusala á samningstíma, hafi ekki verið samið um slíkar hækkunar í upphafi, án samþykkis leigjanda.“

Þá vísar ráðuneytið í umjöllun í minnisblaði ráðuneytisins frá 4. apríl sl. til velferðarnefndar þar sem segir:

„Til þess að upplýsingarnar endurspegli leigumarkaðinn þarf að leggja mat á gæði þeirra gagna sem liggja til grundvallar og því er mikilvægt að skilgreina eftir bestu getu þá samninga sem taka á út fyrir sviga í útreikningi á vísitölunni. Þó þarf að stíga varlega til jarðar í þessum efnum og ekki taka samninga út úr gögnunum nema það byggji á málefnalegum sjónarmiðum. Nærtækast væri þá að nefna samninga um félagslegt og niðurgreitt húsnæði, samninga milli nánustu iðjolskyldu og aðra samninga sem eru mjög á skjön við það sem gengur og gerist. Það er hins vegar mat ráðuneytisins að ekki eigi að ganga langt í að taka samninga milli tengdra aðila út úr tölfræðinni enda eru þeir samningar stór hluti af almenna leigumarkaðnum. Þannig ættu samningar sem gerðir eru á milli aðila sem tengjast með einum eða öðrum hætti að vera hluti af úrtakinu sem nýtt er til útreiknings markaðsleigu ef samningurinn er ekki óeðlilegur að öðru leyti.“

Í þriðja lagi telur félagið að óskýrt sé hvað felist í orðunum „veruleg hækkun“ á rekstrarkostnaði í a-lið 8. gr.

Afstaða ráðuneytisins:



Með verulegri hækkun er fyrst og fremst verið að horfa til þess að um sé að ræða hækkanir vegna ytri aðstæðna sem séu umfram það sem gera mátti ráð fyrir og endurspeglast ekki í t.d. hækkunum sem samið hefur verið um að öðru leyti s.s. hækkun leigu vegna vísitöluhækkana.

Í fjórða lagi sé ekki að finna í lögnum skilgreiningu á hugtakinu markaðsleiga en skv. b-lið 8. gr. sé heimilt að leiðrétta fjárhæð húsaleigu til samræmi við markaðsleigu. Það kunni að vera flókið að bera saman leigufjárhæð fyrir mismunandi húsnæði með tilliti til aldurs, staðsetningar, hvaða gæði og þjónusta fylgi o.s.frv. Lagt er til að tilvísun í markaðsleigu verði felld brott.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið telur ekki þörf á að skilgreina sérstaklega hugtakið enda er hér verið að vísa í það verð sem tíðkast á markaði fyrir sambærilegt eða svipað húsnæði, sbr. almenna málvenju.

Í fimmta lagi telur félagið að með 14. gr. sé samningsfrelsi aðila vikið til hliðar með því að heimila aðeins uppsögn ótímabundinna samninga í tilteknum tilvikum.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar í þessum efnum til þess sem kemur fram í minnisblaði ráðuneytisins dags. 13. mars 2024 til velferðarnefndar.

Að lokum er bent á að með frumvarpinu sé verið að auka hlutverk kærunefndar húsamála, sem sé sérstakt í ljósi þess að það taki að jafnaði tvo mánuði að fá niðurstöðu. Ramma ætti betur inn hvaða mál eigi að koma fyrir nefndina.

9. Húseigendafélagið.

Í umsögninni eru gerðar alvarlegar athugasemdir við frumvarpið en Húseigendafélagið telur ljóst að verði það að lögum muni það draga úr framboði leiguhúsnæðis. Leigumarkaðurinn sé borinn uppi af einstaklingum sem leigusölum. Með auknum kröfum til þeirra muni fleiri velja aðra kosti, svo sem skammtímaleigu til ferðamanna eða láta það standa autt. Einsdæmi sé að settar séu heimildir til að sekta þegar um einkaréttarlega samninga er að ræða og félagið telur enga þörf á að setja á skyldu til að skrá alla leigusamninga.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið er ósammála mati félagsins enda mun alltaf vera hagkvæmara fyrir fasteignaeigendur að leigja út fasteign í sinni eigu og fá af henni eðlilegt endurgjald en að láta hana standa auða og ekki fá neitt endurgjald. Þá liggur fyrir að nýlega er búið að samþykka frumvarp sem gerir skammtímaútleigu í íbúðarhúsnæði óheimila til lengri tíma en 90 daga á ári. Varðandi sektarheimildirnar þá er rétt að benda á að hér er um að ræða samskonar sektarheimildir og gilda vegna brota á skráningarskyldu gististarfsemi, sem einnig eru einkaréttarlegir samningar.

Þá bendir félagið á að hömlur á fjárhæð leigu geti leitt til þess að leigusali haldi aftur af eðlilegu og nauðsynlegu viðhaldi eignar en leigusali þurfi að njóta eðlilegs ábata og arðs af útleigu. Í ljósi efnahagsstöðu hér á landi og lánakjörum sem bjóðast geti skapast sú staða að leigusali sé að greiða með leigunni til að standa straum af opinberum gjöldum og áhvilandi fasteignalánnum.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að leigusali geti hækkað leigu vegna viðhalds sem ráðast þarf í á hinu leigða. Það hvort að leigusali þurfi að greiða með fasteign eða ekki fer mikið eftir íjárhagsstöðu hans sjálfs og hvaða íjármagnskostnað hann hefur af sinni fasteign. Rétt er þó að benda á í þessu samhengi



að það er leigusali sem hagnast af þeirri eignamyndun sem verður vegna greiðslu áhvílandi lána hvort sem sá kostnaður er greiddur af leigjendum eða eigandanum sjálfum.

Þá telur félagið að samningsfrelsi sé verulega skert og settar séu ríkar skyldur á leigusala að viðlögðum sektum. Félagið telur að svo miklar skerðingar kunni að vera brot á eignarrétti. Miðað við dómaframkvæmd Mannréttindadómstóls Evrópu telji félagið líkur til þess að frumvarpið yrði talið brjóta gegn eignarrétti sem verndaður sé í Mannréttinasáttmála Evrópu og stjórnarskránni. Félagið telji að frumvarpið í heild feli í sér ákveðna leigubremsu á skammtímasamningum og við endurnýjun samninga. Þá felist skerðing á eignarrétti að því leyti að leigusali sé tilneyddur til þess að semja alltaf við fyrri leigutaka nema í undantekningartilvikum. Þá sé ekki gætt meðalhófs í frumvarpinu.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið itrekar það sem kemur fram í minnisblaði ráðuneytisins dags. 13. mars 2024 til velferðarnefndar. Þar er m.a. vitnað í grein Dr. Kára Hólmaris Ragnarssonar þar sem raktir eru nokkrir dómar Mannréttindadómstólsins og má fullyrða að sú leið sem farin er í frumvarpinu gangi mun skemur en þær reglur sem hafa verið taldar innan marka þess svigrúms sem löggjafinn hefur skv. Mannréttinasáttmála Evrópu. Rétt er að benda á að ákvæði um forgangsrétt leigjenda eru nú þegar í gildi og er ekki verið að breyta þeim. Ráðuneytið telur að fulls meðalhófs sé gætt enda þarf einnig að hafa í huga að leiguhúsnæði er heimili leigjanda sem einnig nýtur verndar stjórnarskrárinnar og Mannréttinasáttmála Evrópu um friðhelgi einkalífs og heimilis. Það er mat ráðuneytisins að sú leið sem farin er í frumvarpinu sé eðlileg og sanngjörn þegar horft er á samspil eignarréttarverndar leigusala og húsnæðisöryggisöryggis leigjenda.

Þá gerir félagið athugasemd við að skylda sé lögð á leigusala að kanna hvort leigjandi ætli að nýta sér forgangsrétt sinn. Auk þess séu ákvæði 7.-8. gr. nokkuð torræð og erfitt sé skilja orðalag þeirra. Gerðar séu ýmsar kröfur á leigusala að tilkynna leigjendum með sannanlegum hætti um hin ýmsu atriði sem varða leigusambandið innan tiltekinna tímamarka, en að öðrum kosti missi hann rétt sinn til hækkunar leigu. Telji félagið að það muni skapa ágreining og úlfúð milli aðila. Telur félagið að réttindi leigjenda séu nægjanlega tryggð í núgildandi lögum.

10. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Í umsögninni kemur fram að stofnunin styðji efni frumvarpsins í öllum meginatriðum. Þó er bent á að tryggja þurfi lagaheimild til þess að stofnunin geti unnið með persónuupplýsingar til að greina tengda aðila. Þá telur stofnunin að æskilegt væri að húsaleigulögin veiti aðilum samnings og HMS skýra heimild til rafrænna sendinga á stöðluðum tilkynningum í gegnum rafræn skráningarkerfi.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir ábendingu HMS varðandi vinnsluheimildir og heimildir aðila leigusamnings til sendingar rafrænna tilkynninga. Til skoðunar er að styrkja almennt vinnsluheimildir undirstofnanir ráðuneytisins til þess að tryggja að þær uppfylli þær kröfur sem til þeirra eru gerðar.

11. Kærunefnd húsamála.

Í umsögn kærunefndarinnar kemur fram að málum hjá nefndinni hafi fjölgað mjög undanfarin ár og að málsmeðferðartími hafi lengst í samræmi við það. Fjármagn til nefndarinnar hafi þó ekki fylgt þessari þróun og sé nefndin því í raun sprungin. Því komi mjög á óvart að gera eigi kröfur um styttri málsmeðferðartíma í tilteknum málum og auka álag á nefndina án þess að fjárframlög séu aukin verulega. Þá bendir nefndin á að ekki sé tekið á því í frumvarpinu hvernig eigi að fara með þýðingu á kæru sem lögð sé fram á ensku, sé mótaðili Íslenskur. Þá komi ekki fram hvort taka eigi við bæði kærum og greinargerðum á ensku. Verði það talið hlutverk nefndarinnar að þýða kærum og eftir atvikum greinargerðir sé fyrirséð að það myndi tefja mjög málsmeðferðartíma.



Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið hefur málefni kærunefndar húsamála til skoðunar, m.a. hvernig er hægt að styðja við hana vegna íjöldra mála og því að taka eigi við kærur á ensku.

12. Neytendasamtökin.

Í umsögninni kemur fram að samtökin fagni sérstaklega þeim breytingum sem snúa við tilkynningarskyldunni er varðar forgangrétt leigjenda. Bent er á að 15. gr. frumvarpsins nær aðeins til a. og c-liða 8. gr. en ekki til b-liðar og því ekki er gert ráð fyrir að hægt sé að segja upp samningi við „leiðréttingu“ á leigufjárhæð. Að mati samtakanna eigi sömu sjónarmið við enda nær heimildin til beggja aðila. Er því lagt til að við b-liðinn bætist málsliður þess efnis að komist kærunefndin að þeirri niðurstöðu að leiguverð skuli hækkað sé leigjanda heimilt að segja upp samningi. Samhliða því yrði b-liðnum bætt við sem undanþágu 2. mgr. 58. gr. og 15. gr. frumvarpsins.

Samtökin benda jafnframt á að styrkja þurfi kærunefnd húsamála til þess að hún geti sinnt hlutverki sínu skv. 17. gr. frumvarpsins.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar til umjöllunar um sama atriði í umsögn Ölmú leigufélags.

13. ÖBÍ réttindasamtök

Í umsögninni er bent á að frumvarpið ráðist ekki að rót vandans sem er hin stóra eignarhlutdeild einstaklinga á íslenskum leigumarkaði og vísitölutenging húsaleigu. Að mati ÖBÍ er hætta á að formgerð leigumarkaðarins verði til þess að markmiðum lagabreytinganna um fjölgun langtímaleigusamninga, stöðugleika húsaleigumarkaðarins og fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs verði ekki náð. ÖBÍ leggur til að hið opinbera beiti sér fyrir því að íslenskur leigumarkaður þróist í átt að aukinni hlutdeild sveitarfélaga og leigufélaga, bæði almennra og óhagnaðardrífina á íbúðamarkaði.

Þá leggur ÖBÍ til að óheimilt verði að hækka leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis umfram vísitölu hverju sinni. Þá leggst ÖBÍ gegn fyrirhugaðri 37. gr. a í 8. gr. frumvarpsins. Að mati ÖBÍ ætti leigjandi ekki að bera skyldu til aðkomu að rekstri leigusala aða skyldu til að bera kostnað af framkvæmdum umfram þess sem tiltekið er í leigusamningi.

Lagt er til að 14. gr. verði endurskoðuð með það að markmiði að efla búsetuöryggi leigjanda þannig að fyrri leigjandi eigi forgangsrétt að leigu þegar íbúðin er leigð út að nýju eftir að leigusamningi hefur verið sagt upp vegna tímabundið breyttra aðstæðna.

Að lokum er lagt til að löggjafinn setji hvata fyrir leigusala til að leigja út aðgengilegt íbúðarhúsnæði út frá viðmiðum um algilda hönnun, t.d. í gegnum skattkerfið eða með afslætti af öðrum gjöldum. Samskonar ívilnun mætti veita leigusölum sem fara í framkvæmdir og gera leiguhúsnæði aðgengilegt.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið er ekki sammála því að óeðlilegt sé að leigusali geti hækkað leigu vegna verulegrar hækkunar rekstrarkostnaðar leigusala. Í mörgum tilvikum er leigusali lögaðili sem ekki hefur aðrar tekjur en leigugreiðslur og því þarf að vera hægt að aðlaga tekjur leigusala að verulegum kostnaðarhækkunum til þess að reksturinn standi undir sér.

Varðandi ábendinguna um aðgengilegt húsnæði þá er þetta hugmynd sem er vel þess virði að skoða en fellur ekki undir markmið frumvarps þessa.

14. Reykjavíkurborg.

Í umsögninni kemur fram að æskilegt væri að 3. mgr. 2. gr. taki skýrar á um að félagslegt leiguhúsnæði, sem ekki væri rekið í hagnaðarskyni falli undir ákvæðið og að í sérstökum tilvikum sé heimilt, vegna



sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi. Bent er á að húsnæði á vegum velferðarsviðs borgarinnar sé oft tengt annarri þjónustu s.s. endurhæfingu en oft sé ekki hægt að stuðla að henni vegna orðalags gildandi 3. mgr. 2. gr. en mikilvægt sé að hægt sé að bregðast við þegar aðstæður verða með þeim hætti að viðkomandi og eða öðrum í nábýli hans stafar hætta af.

Lagt er til að við á eftir 1. málsli. 3. mgr. 2. gr. bætist eftirfarandi texti: *Einnig er heimilt að víkja frá 1. mgr. þegar slíkt er nauðsynlegt með vísan til sérstaks eðlis og tilgangs varðandi leigu á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags og þegar ekki er um að ræða leigu íbúðarhúsnæðis í hagnaðarskyni.*

Afstaða ráðuneytis:

Ráðuneytið hefur skilning á sjónarmiðum borgarinnar en telur að fara þurfi varlega í að veita undanþágur frá lögunum nema í mjög afmörkuðum og vel skilgreindum tilvikum. Sú breytingartillaga sem kemur fram í umsögn borgarinnar er að mati ráðuneytisins ekki nægjanlega skýr eða afmörkuð til þess að ná því markmiði sem stefnt er að. Í þeim dæmum sem nefnd eru í umsögninni er um að ræða leigusamninga sem gerðir eru við einstaklinga sem njóta lögbundinnar þjónustu á grundvelli t.d. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 eða laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018, sem eiga sér stoð í 1. mgr. 76. gr. stjórnskrárinnar og Samningi SP um réttindi fatlaðs fólks. Stjórnvöld þurfa almennt að stíga afar varlega til jarðar ef seiða á einhverskonar skilyrði fyrir veitingu þjónustu sem fólk á lögbundinn rétt á, hvort sem er með gerð þjónustusamninga eða tengja þjónstuna annars konar þjónustu s.s. húsnæði. Í ljósi þess að um er að ræða mjög viðkvæman hóp sem á takmörkuð úrræði á húsnæðismarkaði telur ráðuneytið ekki hægt að fallast á breytingar sem draga úr réttarvernd þeirra nema að mjög vel athuguðu máli og í samráði við hagsmunaaðila.

Þá kemur fram að borgin telji mikilvægt að gerður sé greinarmunur á leigusamningum á almennum markaði og leigusamningum við lögaðila sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni hvað varðar breytingu á leigufjárhæð á samningstíma húsaleigusamnings. Æskilegt væri að bætt væri inn í lög in undanþágu varðandi hækkun leigufjárhæða í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar til þess sem segir um sömu tillögu í umsögn Félagsbústaða hér framar varðandi mikilvægi þess að gerðir séu langtímaleigusamningar þegar um er að ræða félagslegt húsnæði á vegum sveitarfélaga og annarra óhagnaðardrifinna aðila.

15. Samtök atvinnulífsins.

Í umsögninni kemur fram að réttindi leigjenda séu vel tryggð í núgildandi lögum, að mati samtakanna en helsta rót vanda á leigumarkaði sé framboðsskortur.

Samtökin gera athugasemd við 8. gr. b. þar sem kveðið er á um rétt beggja aðila til þess að endurskoða fjárhæð leigusleitu m.t.t. þróunar markaðsleigu. Samtökin telja mikilvægt að tekið verði tillit til þess við túlkun markaðsleigu að ýmsar breytur komi til með að hafa áhrif á hvað teljist markaðsleiga á ákveðnu svæði hverju sinni, s.s. gæði innréttinga, gæði og aldur húsnæðis o.fl. Auk þess sé brýnt að taka tillit til þess að samningar milli venslamanna séu oft lægri en ella sem skekkt geti mælingar á markaðsleigu.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið er sammála því að ýmsir þættir geti haft áhrif á fjárhæð leigu en ljóst er að það eru meðal þátta sem horft verði til þegar metið er hvort leiga teijist sanngjörn og eðlileg í hverju tilviki fyrir sig. Varðandi samninga milli tengda aðila er vísað til þess sem áður hefur fram komið varðandi slíka samninga og að HMS muni eftir því sem kostur er taka tillit til slíks. Horfa verður hins vegar til þess að slíkir samningar eru hluti af leigumarkaðinum og ekki er sérstök ástæða til þess að ætla að í öllum



tilvikum sé um óeðlilega leigu að ræða milli aðila þó að tengdir séu. Það er margt sem getur haft áhrif á það hvað leigusali ákveði að leigja íbúð á og ekki er sjálfgefið að leigusali sé t.d. með áhvilandi lán. Þannig getur eðlileg leiga fyrir húsnæði sem er lítið skuldbætt verið talsvert undir leigu sem greidd væri vegna húsnæðis sem er mikið skuldbætt ef miðað er við að leigusali horti helst til þess kostnaðar sem hann ber af húsnæði við ákvörðun leiguverðs.

Í öðru lagi er bent á að með 8. gr. laga nr. 121/2022 var gerð breyting á 85. gr. laganna þar sem gert er ráð fyrir því að bera megi ákvörðun leiguverðs við upphaf leigusambands undir kærunevnd húsamála skömmu eftir gerð leigusamnings. Samtökin leggja til að lögunum verði breytt aftur til fyrra horfs hvað þetta varðar þannig að aðilum leigusamnings sé ekki heimilt að kæra fjárhæð húsalegu við upphaf samnings.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar til umjöllunar um sömu athugasemd í umsögn Ölmú leigufélags hér framar.

16. Sara Bryndís Þórsdóttir

Í umsögninni kemur fram að umsagnaraðili sé lögfræðingur og leigusali. Hún telur að gengið sé langt í skyldum á leigusala og telur hún að ekki verði möguleiki á að halda íbúðinni í útleigu verði það samþykkt og að það muni reynast mörgum erfitt að kynna sér og fylgja eftir þeim skyldum sem lagðar séu á leigusala verði frumvarpið samþykkt.

Afstaða ráðuneytisins:

Ekki kemur fram í umsögninni nánari útlistun á því í hverju hinar auknu skyldur felast og því er erfitt að taka afstöðu til hennar. Í frumvarpinu er fyrst og fremst tvennt sem leggur auknar skyldur á leigusala, annars vegar að skrá leigusamning, en bent er á að hægt er að gera samning með rafrænum hætti og láta skrá beint í leiguskrá, sem er í raun til einföldunar fyrir leigusala og hins vegar að óska eftir afstöðu leigjanda hvort hann hyggist nýta sér forgangsrétt til leigu.

17. Skatturinn

Í umsögninni kemur fram að almennt séu ákvæði varðandi upplýsingaskyldu Skattsins vegna sérstakra verkefna sett í sérlög sem um framkvæmd slíkra verkefna gilda. Því er gerð athugasemd við að frumvarpið leggi til að slík upplýsingaskylda verði sett í 117. gr. laga um tekjuskatt og að eðlilegra væri að sett yrði ítarlega rökstutt ákvæði við húsaleigulögin, ef þess teldist þörf vegna eftirlitsskyldna HMS skv. þeim lögum.

Bent er á að svo viðrist sem allar þær upplýsingar sem fram komi í athugasemdum við frumvarpið séu upplýsingar sem séu annað hvort skráningarskyldar í leiguskrá HMS eða að þeirra væri heimilt að afla á grundvelli 15. gr. laga um húsnæðisbætur. Því telur Skatturinn að gaumgæfa þurfi hvaða reglur eigi að gilda um eftirlit HMS á vettvangi húsaleigumarkaðsins, hvað upplýsinga sé beinlínis þörf af því tilefni og hvort upplýsingarnar sé að finna hjá öðrum en HMS og hvernig þeirra upplýsinga yrði afla í samræmi við lögmætan tilgang.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið hafði samráð við íjarmála- og efnahagsráðuneytið við vinnslu frumvarpsins, þar með talið umrætt ákvæði en það er mat ráðuneytisins að ákvæðið er nauðsynlegt til þess að hægt sé að tryggja samræmi upplýsinga í leiguskrá og gögnum Skattsins. Að því sögðu gerir ráðuneytið ekki athugasemd við að upplýsingaskyldu Skattsins verði fundinn staður í húsaleigulögum í stað tekjuskattslaganna en bendir á að æskilegt væri að hafa samráð við íjarmála- og efnahagsráðuneytið við útfærslu þess.

18. Sveinn Óskar Sigurðsson



Í umsögninni er fjallað um viðhaldskostnað af húsnæði og að frumvarpið beri ekki með sér að það sé skilningur á stöðu einstaklinga og lítilla fyrirtækja sem leigja húsnæði í dag. Hverfi þeir af markaðnum mun slíkt leiði það til tjóns fyrir leigjendur og samfélagið. Hinn möguleikinn sé að leigusalar þurfi að hækka leigu vegna meiri áhættu og eftirlitskostnaði. Þá er gagnrýnt að ábyrgð sé velt af leigjendum yfir á leigusala og að heimilt sé að sekta fyrir að samningar séu ekki skráðir eða afskráðir. Það að leigjendur geti krafist forleiguréttar skapi óvissu og þar með áhættu sem svara verði með hærri leiguverði eða geti leitt til að íbúðir séu teknar úr leigu.

Almennt eru gerðar athugasemdir við að verið sé að skerða samningfrelsi leigusala og frumvarpið beri merki forsjárhyggju auk þess sem það auki áhættu og óvissu leigusala.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar til almennra athugasemda við frumvarpið og markmið þess auk minnisblaðs ráðuneytisins til velferðarnefndar dags. 13. mars sl.

19. Samtök verslunar og þjónustu

Í umsögninni kemur fram að afstaða samtakanna sé sú að réttindi leigjenda séu vel tryggð í gildandi lögum. Hins vegar hafi komið fram í umræðum á vettvangi samtakanna að leigjendur séu oft og tíðum lítt meðvitaðir um réttindi sem þeir eiga. Því hljóti að vera forgangsmál að lögð sé áhersla á fræðslu og ráðgjöf.

Bent er á að með húsaleigusamningum sé verið að skipta áhættunni af mögulegum óstöðugleika milli samningsaðila, en óstöðugleiki geti t.d. myndast vegna breytileika kostnaðar og á tímum hækkandi fasteigna og þjónustuverðs. Með því að semja um fast leiguverð til langs tíma án tækifæra til verðbreytinga liggja töluverð áhætta hjá leigusala á samningstíma sem leigjandi beri ekki. Standi leigugreiðslur ekki undir kostnaði hafi það veruleg áhrif á fjárfæði og eigið fé leigusala sem getur þá staðið frammi fyrir að annað hvort selja húsnæðið eða draga úr rekstrarkostnaði, m.a. með að fresta viðhaldi. Ljóst er að báðar leiðir hafi slæm áhrif á leigjendur og leigumarkaðinn. Opinber inngrip í leigumarkaðinn geti þannig hæglega dregið úr getu aðila til að takast á við það verkefni að takmarka og dreifa áhættu sín á milli sem getur haft þær afleiðingar að leigumarkaðurinn dragist saman. Því ættu stjórnvöld að fara fram af varfærni á tímum þar sem framboðsskortur er helsta rót húsnæðisvanda á Íslandi. Gerð er athugasemd við áhrifamat frumvarpsins en samandregið er það afstaða SVP að ákvæði frumvarpsins muni auka áhættu í rekstri leigusala og leggja á þá aukna vinnu. Óvissa muni aukast, sem muni draga úr fýsleika útleigustarfsemi og leiguverð muni hækka. Gerð er athugasemd við b-lið 7. gr. Þar kemur fram að þeim sem leggja fyrir sig útleigu í atvinnuskyni standi aðeins til boða verðtryggð lán með föstum vöxtum eða óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum sem þróast í takt við verðlag og vaxtabreytingar. Verðlags- og vaxtarþróun hafi því mikil áhrif rekstrarkostnað slíkra leigusala. Að mati SVP muni þetta hafa áhrif til hækkunar á leiguverði.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar í það sem áður hefur verið sagt varðandi bann við verðtryggingu á samningum sem gerðir eru til 12 mánaða eða skemmri tíma enda er það markmið laganna að hveija til langtímasamninga. Með þeim breytingum sem lagðar eru til í 8. gr. frumvarpsins verður leigusölum gert auðveldara um vik að gera samninga til lengri tíma með því að kveða á um með hvað hætti sé hægt að hækka leiguna á samningstíma vegna hækkunar á rekstrarkostnaði og vegna aðlögunar að markaðsleigu, auk þess sem slíkir samningar geta verið vísitölubundnir.

Þá er gerð athugasemd við að ekki sé fjallað um í frumvarpinu með nægjanlega ítarlegum hætti hvort frumvarpið samrýmist stjórnarskrá eða alþjóðlegum skuldbindingum.



Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar í minnisblað ráðuneytisins dags. 13. mars 2024 þar sem íjallað var um þetta álitaeefni.

Í umfjöllun um 8. gr. frumvarpsins er í fyrsta lagi gerð athugasemd við að ekki sé skýrt í athugasemdum við greinina hver sé munurinn á „hækkun rekstrarkostnaðar“ og „verulegri hækkun rekstrarkostnaðar“. Viðmiðið um verulegan kostnaðarauka sé verulega óljóst og því er hætt við að kærunefnd húsamála muni þurfa að skilgreina það. Þá telja samtökin að verði frumvarpið að lögum verði leigusalar ekki hvattir til að áætla framtíðarkostnað við endurbætur og viðhald við gerð leigusamninga. Viðhalds- og endurbótapörf sé ávallt haldin óvissu og gera megri ráð fyrir að leigusalar muni leggja álag við áætlunina til að mæta óvissunni. Skilyrðið um verulega hækkun rekstrarkostnaðar muni líklega leiða til þess að hækkunarverði miklar verði ákvæðið virkjað. Því er lagt til að orðið „verulegar“ verði fellt úr a-lið 8. gr.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið fellst á að vissulega geti verið matskennt í einstaka tilviki hvað tejist veruleg hækkun rekstrarkostnaðar en vísar í að í greinargerð er íjallað um að hér sé aðallega verið að vísa til hækkana sem verða vegna ytri aðstæðna og eru umfram það sem gera mátti ráð fyrir eða sjá fyrir í rekstri leigusala.

Samtökin leggjast alfarið gegn b-lið 8. gr. sem vísar til aðlögunar leigu að markaðsleigu og bendir á verulega annmarka á notkun markaðsleigu sem viðmiði. Vísast þar m.a. til þess að íbúðir geta verið mjög mismunandi innan sama svæðis auk þess sem samningar milli vina og ættingja sem geti haft áhrif á markaðsleigu. Þá horfi leigusalar oft til aðstæðna leigjenda og hafa sætt sig við lægri leigu þegar um traustan leigjanda er að ræða eða leigjanda sem getur lagt eitthvað til viðhalds o.s.frv.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið er ósammála því að markaðsleiga sé annmörkum háð sem viðmið. Með sama hætti og horft er til kaupsamninga þegar lagt er mat á hvert sé eðlilegt markaðsverð húsnaðis við sölu þess, þrátt fyrir að íbúðarhúsnaði sem gengur kaupum og solum sé mismunandi að gæðum og gerð og hluti þeirra samninga sem gerðir eru séu milli tengdra aðila. Hér verður alltaf um að ræða viðmið en ákvörðun hvað tejist sanngjörn og eðlileg leiga í hverju tilviki fyrir sig tekur mið af því húsnaði sem um er að ræða og hvaða gerðar það er og hvaða gæðum það er búið, með sama hætti og verð á íbúðarhúsnaði tekur mikið mið af sömu þáttum.

Samtökin leggjast einnig gegn 10. og 11. gr. frumvarpsins enda muni það hafa mikil kostnaðaráhrif á leigusala að leggja ábyrgð á virkjun forgangsréttar leigjenda á leigusala.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar til umfjöllunar um sömu athugasemd hjá Félagsbústöðum hér framar.

Varðandi 14. gr. er lagt til að við skýringar verði bætt við umfjöllun sem gefi með skýrum hætti til kynna að leigusali geti beitt heimildum 14. gr. með hliðsjón af hagmunum annarra íbúa leiguhúsnaðis og nágranna.

Afstaða ráðuneytisins:

Bent er á að í 9. tölul. 14. gr. er gert ráð fyrir að heimilt sé að segja upp leigusamningi ef leigjandi hefur á annan hátt vanefnt skyldur sínar á þann veg, eða sýnt af sér slíka háttsemi, að eðlilegt megri teja að leigusali viji ekki leigja honum áfram eða að veigamiklar ástæður að öðru leyti sem réttlæta uppsögn samnings. Að mati ráðuneytisins nær þessi grein m.a. yfir ítrekuð brot á húsreglum eða almennum reglum nábylirréttar.



Lagt er til að tilvísun í 37. gr. laganna verði felld brott úr b-lið 17. gr. frumvarpsins þar sem óeðlilegt sé að leigjendur geti borið leigufjárhæð við upphaf samnings undir kærunefnd húsamála. Samningsfrelsið sé meginregla í íslenskum rétti og litið svo á að aðilar gangist ekki undir samninga sem eru þeim óhagstæðir eða geta af öðrum ástæðum ekki fellt sig við.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar til umjöllunar um sömu athugasemd í umsögn Ölmú leigufélags hér framar.

Þá benda samtökin á úrskurð kærunefndar húsamála nr. 1/2023 þar sem nefndin virðist túlka ákvæði húsaleigulaga um leigugjald mjög þröngt með vísan til 1. mgr. 2. gr. og virðist nefndin líta svo á að leigusölum sé ekki heimilt að taka nokkurt gjald af leigutaka nema sem nemur leigugjaldi. Æskilegt væri að tekin væri nánari afstaða til leiguverðshugtaksins í lögnum til að stuðla að fyrirsjáanleika í um gjaldtöku.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna en telur ekki rétt að gera breytingu á lögnum hvað þetta varðar að svo stöddu.

20. Viðskiptaráð Íslands.

Helstu athugasemdir Viðskiptaráðs Íslands snúa að því að frumvarpið takmarki eignarrétt og samningsfrelsi sem ásamt íþyngjandi regluverki geti leitt til minni framboðs og hærra leiguverðs sem gangi gegn markmiðum frumvarpsins. Þannig muni 8. gr. frumvarpsins bara leiða til hækkunar leiguverðs með áhættuálagi á leigu þar sem.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar í minnisblað ráðuneytisins til velferðarnefndar dags. 13. mars 2024 varðandi eignarrétt og samningsfrelsi. Varðandi hækkunir á leigu vill ráðuneytið itreka það sem hefur komið fram varðandi möguleika leigusala til að gera samninga til lengri tíma en 12 mánaða og að í 8. gr. sé verið að skýra heimildir leigusala til hækkunar leigu m.a. vegna breyttra rekstrarforsendna.

Þá sé gerð athugasemd við auka skráningu einkaréttarlegra samninga og leggja áherslu á að skráningarskyldan verði aðeins nýtt til upplýsingamiðlunar en ekki til verðstýringar á markaði.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið vísar enn of aftur til þess sem kemur fram í minnisblaði ráðuneytisins til velferðarnefndar dags. 4. apríl 2024 um mikilvægi leiguskrárinnar og opinberra upplýsinga. Þá er jafnframt ítrekað sem komið hefur fram við aðrar athugasemdir um að hér er um að ræða sambærilega skráningu og gildir t.d. um skammtímaleiguhúsnæðis. Þá er jafnframt vísað til umjöllunar um markaðsleigu sem viðmiðs í svari við umsögn SVP hér að framan.

Þá telur Viðskiptaráð að ríkir kæruréttir sem frumvarpið feli í sér sé til þess að flækja kerfið, draga úr skilvirkni og lengja málsmeðferðartíma verulega.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið er með til skoðunar með hvaða hætti er hægt að styðja við kærunefnd húsamála til þess að tryggja að málsmeðferð þar verði skjót og örugg leið fyrir aðila til að fá úrlausn í ágreiningsmálum sínum.