



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík: 13.01.2015
Tilvísun: 201512-0022

Efni: Frumvarp til laga um breytingar á húsaleigulögum (réttarstaða leigjenda og leigusala), 399. mál.

Alþýðusamband Íslands sendi inn umsögn um 696. mál á 144. löggjafarþingi sem í grundvallaratriðum er samhljóða því frumvarpi er til umsagnar hér. Framangreint frumvarp varð ekki að lögum. Afstaða ASÍ er óbreytt; samandregið er það mat ASÍ að frumvarpið feli í sér jákvæðar breytingar með bættri réttarstöðu leigjenda. ASÍ tiltók tvennar neikvæðar breytingar sem fyrra frumvarpið hafði í för með sér sem hefur verið fallið frá í frumvarpinu sem nú liggur fyrir og er það vel.

Að öðru leyti en því sem hér að framan greinir, þá sérstaklega hvað varðar málefni leigjenda á almennum leigumarkaði, er umsögn ASÍ (sjá meðfylgjandi) frá síðasta löggjafarþingi hér með ítrekuð.

Virðingarfyllt f.h. ASÍ,

Halldór Oddsson hdl.
Lögfræðingur hjá ASÍ.

Alþýðusamband Íslands

Sæðunni 1 • Reykjavík
Sími: 535 5600 • Fax: 535 5601
asi@asi.is • www.asi.is



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík: 12.05.2015
Tilvísun: 201504-0021

Efni: Frumvarp til laga um breytingar á húsaleigulögum (réttarstaða leigjenda og leigusala), 696. mál.

Grundvallarafstaða ASÍ hvað varðar málefni leigjenda er sú að bæta þurfi stöðu þeirra til muna, fyrst og fremst með því að auka öryggi. Gildandi húsaleigulög taka fyrst og fremst mið af því að meginregla hvað varðar almenna leigumarkaðinn sé sú að fasteignaeigendur leigi út hluta af húsi sínu (kjallaraíbúð, herbergi o.s.frv.) en ekki sé tekið mið af þeirri stöðu sem sífellt er að verða algengari, þ.e. að stór félög stundi umfangsmikla atvinnustarfsemi í langtímaútleigu íbúðarhúsnæðis. Umrætt öryggi sem þarf að skapa leigjendum á almennum leigumarkaði skv. ASÍ felst í því að regluverkið eigi að vera þannig að leigutaki sé nánast að vera ósnertanlegur í sínu leiguhúsnæði á meðan hann stendur við sinn hluta leigusamnings og til stendur að halda íbúðinni í áframhaldandi leigu. Í þessu felist viðtækur forgangsréttur leigutaka til áframhaldandi leigu og takmarkanir á uppsagnarmöguleikum langtímasamninga sé ekki fyrir að fara vanefndum leigjanda. Jafnframt væri nauðsynlegt að tryggja leigutaka betur fyrir óvæntum og ósanngjörnum hækkun á leiguverði og búa þannig til vörn gegn tímabundnum þrýstingi sem skapast t.d. vegna vaxandi markaðar til skammtímaleigu á húsnæði til handa ferðamönnum. M.ö.o. þurfi regluverkið að vera þannig uppbyggt að leigutaki við leigu á íbúðarhúsnæði eigi að vera í þannig stöðu að þurfa ekki að þola einhliða hækkun á leiguverði sem hefur tilfinnanleg áhrif á greiðslugetu leigutaka. Vissulega getur framangreint falið í sér talsverðar kvaðir á leigusala en ASÍ telur að besta leiðin til að ná framangreindum markmiðum væri að skapa aðstæður þar sem langtímaleiga væri báðum aðiljum samnings til hagsbóta.

Frumvarpið felur í sér litla eðlisbreytingu sem hefði þó að mati ASÍ mátt vera t.d. sú að reynt yrði að skapa hvata fyrir félög og einstaka fasteignaeigendur til að standa í langtímaútleigu á íbúðarhúsnæði og tempra þannig þá þenslu sem hefur orðið til vegna almenns skorts á litlum

og meðalstórum íbúðum sem og mikillar eftirspurnar eftir skammtímahúsnæði fyrir ferðamenn sem eru höfuðástæður þess að leiguverð hefur hækkað mjög undanfarin misseri. Þetta leiðir til þess að leiguverð er orðið svo mikið mun hærra en mánaðarlegar afborganir af íbúðalánunum eigenda samskonar íbúða að til verður vítahringur fyrir þá sem ekki hafa efni á að kaupa íbúð og festast því í leigukerfi sem er slæmt að því leyti að húsnæðiskostnaður fyrir einstaklinga og fjölskyldur á almennum leigumarkaði er almennt óeðlilega mikið hærri en hinna sem búa í eigin húsnæði.

Á heildina litið felur þó frumvarp það sem hér er til umfjöllunar í sér jákvæðar breytingar á réttarstöðu leigjenda í átt til framangreindrar afstöðu ASÍ, þrátt fyrir að ekki sé gengið jafn langt vera mætti. Jákvæðu breytingar frumvarpsins má draga saman á þann hátt að þær lúta að því að auka öryggi leigjenda, t.d. með því að uppsagnarfrestir eru almennt lengdir og skerpt er á meginreglum gildandi laga um tilkynningar og samskipti aðilja húsaleigusamnings.

Neikvæðu breytingar frumvarpsins að mati ASÍ lúta að tvennu. Annars vegar telur ASÍ nauðsynlegt að endurskoða afnám undanþágu 2. gr. gildandi laga með hagsmuni sjálfseignastofnana og félagasamtaka sem leigja út í samfélagslegum tilgangi í huga en ekki með hagnaðarsjónarmið í huga. Má hvað það varðar nefna t.d. Félagsstofnun Stúdenta og Félagsbústaði hf., sem verða eðli málsins skv. að geta hagað samningsskilmálum á þann hátt til að brugðist sé við breyttum aðstæðum leigjenda þegar þeir uppfylla ekki lengur þau skilyrði sem slík félög setja leigjendum í því skyni að hámarka hlutverk sitt. Hins vegar er ASÍ andsnúið því að sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila sé ekki lengur gild trygging leigjanda sbr. 21. gr. frumvarpsins. Þrátt fyrir að markmiðið um að draga úr vægi ábyrgðarmanna sé gott og gilt, verður ekki annað séð en að afleiðingin verði sú að sköpuð hefur verið enn ný aðgangshindrun fyrir efnalítið og/eða ungt fólk sem vill koma þaki yfir höfuðið.

Skorað er á þingmenn að bæta úr framangreindum vanköntum frumvarpsins við þinglega meðferð þess. Að öðru leyti styður ASÍ framgang frumvarpsins.

Virðingarfyllst f.h. ASÍ,

Halldór Oddsson hdl.
Lögfræðingur hjá ASÍ.

Alþýðusamband Íslands

Sæti 1 • Reykjavík
Sími: 535 5600 • Fax: 535 5601
ast@asi.is • www.asi.is

Varðar þingskjal 545-399.mál

Um breytingu á húsaleigulögum nr.36/1994

Frá Búseta á Norðurlandi hsf, kt.560484-0119
Skipagötu 14, 600 Akureyri

Almennt vegna frumvarpsins;

Tillögur verkefnisstjórnar um húsnæðisstefnu frá 6.maí 2014 gáfu fyrirheit um að meiningin væri að stórefla **almennan leigumarkað** og styrkja starfsramma húsnæðissamvinnufélaga þannig að fleirum yrði kleift að njóta viðunandi húsnæðisöryggis. Tillögur og umræður á samstarfsvettvangi gengu í þá átt að íbúðarekstur „án hagnaðarkröfu“ fengi forgang um fjármögnun og ætti möguleika á ívilnandi stuðningi sveitarfélaga og velvildarfjárfesta.

Umtalsverðar breytingar þarf að gera á lagaramma húsnæðismarkaðarins í heild til þess að markaðurinn þróist skipulega í átt til þess sem best þekktist í nágrannalöndum á EES-svæðinu.

Haqkvæmur leigumarkaður er auglýs forsenda þess að ungt fólk geti laqt fyrir til eigin kaupna íbúðarhúsnæðis.

Rökrétt er að skapa farveg fyrir einstaklinga til að stofna húsnæðissamvinnufélög/sjálfsseignarfélög um rekstur almennra leiguíbúða (sjá frv. Um breytingu á lögum nr 66/2003 – um húsnæðissamvinnufélög þskj.545-399). Slík félög neytenda sem hefðu að markmiði að ná fram lækkun byggingarkostnaðar og efla hagkvæmni í rekstri íbúða – og „án hagnaðarkröfu“ – þurfa að geta reitt sig á skuldbindandi samstarf við sveitarfélög og hafa opna leið fyrir hlutfjármögnun og stuðning velvildarfjárfesta (fyrirtækja og lögaðila). Án slíks er afar ólíklegt að markmið um stóreflinu haqkvæms leigumarkaðar muni nást.

- Til að ná slíkum markmiðum má ótvírætt leita að fyrirmyndum í danska „almen-bolig kerfinu“

(Danska hugtakið „almene boliger“ þýðir alveg eins „opinberar íbúðir“ (almennytta) (enska; public housing) sem eru amk. 75% almennar íbúðir/íbúðir fyrir almenning - en mest 25% íbúðanna má ráðstafa fyrir sérgreinda hópa sem sveitarfélög bera aukna ábyrgð gagnvart.)

Almene boligloven; <https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=133120>

Landsbyggefonden; <https://www.lbf.dk/stoette/nybyggeri/>

Almene lejeloven; <https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=131954>

Um núverandi stöðu á markaði;

Það er algerlega óviðunandi að eigandi samþykkrar leiguíbúðar geti svelt hana að viðhaldi og þannig gert sér auðveldara að henda út skilvísium leigjenda. Einhliða og tilviljanakennd breyting almennra íbúða í einhvers konar gisti- eða hóteliíbúðir er um þessar mundir vettvangur fyrir brask og spákaupmennsku. Opinberar tölur staðfesta að hækkun húsaleigu nemur tugum prósentu á síðustu þremur árum – án þess að breyttar rekstrarforsendur liggi þar til grundvallar nema að hluta.

Um efni frumvarpsins;

Mikilvægt er að hert verði á skyldum og ábyrgð sveitarfélaga (byggingafulltrúa og skipulagsyfirvalda) varðandi skipulagslega umgerð leigu- og búseturéttarmarkaðar sem ætlað væri að standa til frambúðar.

Jafnhliða er mikilvægt að endurskoða ákvæði byggingarreglugerðar um lágmarksstærðir og gerð íbúða – með það að markmiði að auðvelda byggingu ódýrari íbúða í leigu- og búseturéttarfélögum sem rekin eru án hagnaðarkröfu – þar sem þjónustuð sameign tæki yfir tilteknar fúnksjónir – líkt og nú gildir eingöngu um stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða (sbr. t.d. breytingar á sænskum reglum 2014).

- Mikilvægt er að kveða á um og staðsetja skráningarskyldu leigufélaga og takmarka svigrúm einstaklinga og fjárfesta til „að harka tímabundið á leigumarkaðinum.“ Eðlilegt að einstaklingar geti leigt frá sér aukaíbúð í eigin húsi, eina eða jafnvel tvær, en um leið og leigustarfsemi er rekin í atvinnuskyni þá er mikilvægt að slík starfsemi verði felld í skipulagðan farveg í gegn um stærri félög sem verði þá skráningarskyld og krafín um að uppfylla tiltekna skilmála og sæta eftirliti.
- Mikilvægt er að formfesta skipulagsákvæðanir varðandi það að íbúð sem stofnuð er sem leigu- eða búseturéttaríbúð haldi áfram að vera slík íbúð – nema því aðeins að viðkomandi sveitarfélag/skipulagsyfirlönd taki ákvörðun um að breyta þeim skilmálum.
- Mikilvægt er að formfesta skyldu sveitarfélaga bygginafulltrúa til að fylgja því eftir að leiguíbúðir standist viðunandi lágmarkskröfur um ástand og viðhald og að unnt sé að kveða til eftirlits – án þess að í slíku felist íþynging eða kostnaður fyrir leigjandann.
- Til að unnt verði að efla hagkvæman leigumarkað og gera hann stöðugri þarf að tryggja opnum félögum almenningss sem rekin eru án hagnaðarkröfu (húsnæðissamvinnufélögum/lýðræðislegum sjálfseignarfélögum) forgang að lóðum og skýrar heimildir til að taka við og sækja ívilnandi stuðning til opinberra aðila og velvildaraðila. Slík félög væru enda undanþegin tekjuskatti.
- Vegna þess hversu mikil bröð eru að því að íbúðir sem stofnaðar eru skv. skipulagi til að vera „lögheimilisíbúðir einstaklinga og fjölskyldna“ eru teknar úr slíkri notkun þarf að kveða á um að slíku séu sett takmörk t.d. með því að grunnur fasteignagjalda sé umtalsvert hærri en annars eða að eigendum slíkra íbúða sem ekki eru í reglulegri nýtingu séu reiknaðar tekjur eins og um atvinnurekstur væri að ræða. Slíkar aðgerðir þurfa að styðja sig við markvissa útfærslu á skipulagsvaldi sveitarfélaga að því er varðar takmörkun á heimildum til að breyta lögheimilisíbúðum eða leigu-/búseturéttaríbúðum í óskráðar „hótelíbúðir.“ eða frítímaíbúðir.
- Mikilvægt er að festa í lög að eigendaskipti – þmt. uppboðsmeðferð leiguíbúða/búsetuíbúða - raski ekki réttarstöðu skilvísra leigjenda og upphæfji ekki gildan og þinglýstan leigusamning/búsetusamning (enda geti nýir eigendur ekki ákveðið einhliða að leiguíbúð hætti að vera leiguíbúð/búsetuíbúð, sbr. [dóm hæstaréttar 227/2014 30.apríl 2014](#)).
- Rökrétt er að vara sérstaklega við því að í frumvarpi er lagt til að dregið verði úr rétti skilvísra leigjenda sem setið hafa 5 ár í íbúð með því að stytta uppsagnarfrest af hendi leigusala í 6 mánuði - úr því að vera 12 mánuðir. Þessi tillaga gengur þvert gegn því markmiði að styrkja réttarstöðu skilvísra neytenda sérstaklega. Ekkert við því að segja að uppsagnarfrestur af hálfu leigufélaga sé almennt lengdur í 12 mánuði eftir 12 mánaða skilvísan leigutíma. (Grein 56. 2. Málsg. 23grein frv.)
- Mikilvægt er að tryggja rétt skilvísra leigjenda með ótvíræðari hætti gagnvart eigendaskiptum leiguíbúðar – hvort sem það er með sölu íbúðar eða uppboðsmeðferðar eða þá með því að heilt leigufélag/lögaðili skipti um eigendur og/eða breyti samþykktum sínum einhliða. Slíkur réttur verður sjálfkrafa sterkari með því að sveitarfélögum verði gert að fylgja ákveðnar eftir skipulagsskilmálum að því leyti að íbúð sem er stofnuð og skráð sem leigu- eða búseturéttaríbúð – heldur áfram að vera það nema því aðeins að gildandi skipulagsskilmálum hverfis eða byggingarreits sé breytt með lögformlegum leiðum og að undangenginni kynningu og samráði.
- Ástæða er til þess að velferðarnefnd Alþingis kanni að formfesta eftirlit með leigumarkaði og rekstri leigufélaga þannig að koma megí við tiltekinni neytendavernd eða „verðvernd“ – þannig að leigusala verði óheimilt að bjóða eingöngu upp á skammtíma leigusamning eða að leigusali geti ekki sagt upp ótímabundnum leigusamningi hjá skilvísrum leigjanda til þess eins að hækka mánaðarleiguna einhliða og án þess að rekstrarforsendur hafi kallað á slíka verðbreytingu. Í því samhengi er rétt að hafa hliðsjón af formlegum reglum og hefðum í Þýskalandi að því er leiguverðlagningu varðar með „**Mietbremse**“ sem setur rekstrarðilum ramma um sínar takmörkuðu heimildir til verðbreytinga. Á sama hátt er löng hefð fyrir því að opinbert aðhald og eftirlit á Sænskum leigumarkaði ver neytendur fyrir drottlingakenndum verðbreytingum af hálfu leigusala.
- Norsku leigulögin gætu vafalaust orðið skynsamleg fyrirmynd um breytingar á mörgum þáttum þar sem markmið er að efla gagnkvæma ábyrgð og jafnræði aðila – og vernda neytendur gagnvart einhliða og drottlingakenndum breytingum á leigusamningum eða kjörum og banna einhliða uppsögn skilvísra og kurteisra leigjenda nema í þeim undantekningartilfellum að einstaklingur og eigandi íbúðar hyggist taka (sína einu) íbúð til sinna persónulegu nota sem lögheimili.

Fyrir hönd Búseta á Norðurlandi

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

10.12.2015

Velferðarnefnd.

Undirritaður gerir eftirfarandi athugasemdir við frumvarp laga um húsaleigulög, 399. mál:

12.gr. – um viðhald hússnæðis og ábyrgð leigusala á reykskynjara og slökkvitæki.

Eðlilegt verður að teljast að gera þá kröfu að þessi atriði séu í lagi við upphaf samnings. Það verður hins vegar að gera þá almennu skynsemiskröfu að hver og einn leigutaki hugsi um sitt heimili á ábyrgan hátt. Hér eru um aukin kostnað að ræða ef senda á starfsmann árlega til að skipta um rafhlöðu í reykskynjara og athuga með slökkvitæki. Hægt er að semja sig frá þessu skv. 22.gr. laga eins og áður (óbreytt). Það þarf hins vegar að hvetja til ábyrgðar og góðra umgengni og ekki vanþörf á. Þetta á að vera hluti af sjálfsgæðri lífsleikni allra einstaklinga og það þarf að varast að ala á ábyrgðarleysi í samfélaginu í lögum sem skapar kostnað. Full ástæða er til að spyrja hvar liggur ábyrgðin af tjóni t.d ef barn hefur tæmt slökkvitæki vegna fikts og svo kviknar í og tækið virkar ekki eða reykskynjari sem hefur verið skemmdur lætur ekki vita. Hver ber ábyrgðina ef mannsbani verður? Er verið að færa ábyrgð á leigusala sem getur ekki uppfyllt hana nema með stöðugum heimsóknum og eftirliti inn á heimili fólks, með tilheyrandi kostnaði? Er ekki eðlilegast og ódýrast að leigutaki kaupi rafhlöðu á 300 kr. í næstu verslun um leið og mjólkina og skipti sjálfur. Hvenær verður leigusali að sjá um þrif og peruskipti? Eiga allar leiguíbúðir að verða þjónustuíbúðir? Á þetta ekki að vera valkvætt?

Um 22.gr. frumvarps um tryggingarfjárhæð.

Afskriftir leigusala vegna vanskila eru umtalsverðar. Eins og fram kemur í umsögn frumvarpsins getur það tekið langan tíma að losna við slæman leigutaka og er þá tjón leigusalans verulegt en það getur tekið allt að ári að losna við einstakling úr íbúð. Þrennt er til ráða: (1) að auka tryggingu, (2) hafna leigutaka með slæma sögu eða (3) hraða og einfalda riftunar- og útburðarferli. Á leigumarkaði geta verið einstaklingar sem geta greitt hærri tryggingu þrátt fyrir að hafa lent í áfalli og vera með vanskilasögu. Undirritaður vill því að opnað sé fyrir þann valkvæða möguleika að tvöfalda megi tryggingu (andvirði 6 mánaða) og á móti tvöfaldasta uppsagnarfrestur leigutakans af hendi leigusala (12 mánuðir). Riftunarákvæði vegna vanskila og umgengni væru óbreytt. Hér er því um fullkomlega valkvætt ákvæði að ræða sem opnar dyrnar fyrir fólki sem annars gæti ekki fengið húsnæði og lendir á milli skips og bryggju. Vel má hugsa sér að rýmri heimild megi takmarka við leigufélög sem hlotið hafa einhverskonar vottun velferðarráðuneytisins og leigusamningur sé ótímabundin. Mikilvægt er í þessari umræðu, að efla fjárhagslegt læsi og ábyrgð fólks en lagaumhverfið hvetji ekki til misnotkunar og óþarfa kostnaðar sem dreift er á heildina í formi hærri leigu til að mæta honum. Þannig er heildinni refsað vegna fátæðis. Það er alveg ljóst að þungt riftunar- og útburðarferli fæli stóran hóp fólks frá því að leigja út litlar íbúðir sem standa tómar, áhættan er einfaldlega of mikil og kerfið þungt.

Búseti hsf. rekur tæplega 200 leiguíbúðir í dótturfélagi, Leigufélagi Búseta ehf. Allir leigusamningar eru langtíma og mælist ánægja íbúa mjög há.

Með Kveðju

Gísli Örn Bjarnhéðinsson
Framkvæmdastjóri / CEO

Búseti hsf. / Cooperative Housing
Síðumúli 10
IS-108 Reykjavík
Iceland

10.1.2016

Aðilar stjórnar Byggingafræðingafélags Íslands vilja koma eftirfarandi á framfæri varðandi frumvarp til laga um húsaleigulög (réttarstaða leigjenda og leigusala), 399. mál. Athugasemdirnar eru tvær og fjalla um úttekt á leiguhúsnæði.

1.

Eldri lög gera ráð fyrir að það sé byggingafulltrúi sem einn geti lagt mat á hvort leiguhúsnæði sé óbúðarhæft eða ekki.

Einnig hafði byggingafulltrúi einn rétt til að gera úttekt við upphaf og lok leigu. Að auki var það byggingafulltrúi sem gat metið hvort viðgerðar-og viðhaldsvinnu leiði til þess að leigutaki eigi rétt á bótum eða afslætti af leigugreiðslum.

Lagt er til að í stað þess að byggingafulltrúi sjái um þessar úttektir, verði hægt að leita til úttektaraðila en ekki er skýrt nánar hver þessi úttektaraðilil geti verið.

Við leggjum til að úttektaraðili verði að uppfylla skilyrði mannvirkjalaga nr.160/2010 og jafnframt eitt af eftirtöldu:

a. Uppfylla skilyrði um hæfi skoðunnarmanna skv. 21.gr b. Skal hafa löggildingu sem hönnuður skv. 25. gr c. Uppfylla skilyrði um starfsleyfi byggingastjóra skv. 28. gr d. Skal vera iðnmeistari skv. gr. 32

2.

Lagt er til í frumavarpinu, breytt fyrirkomulag á kærunefnd húsamála, og talið upp að skilyrði sé að það séu einn verkfræðingur og tveir lögfræðingar í nefndinni.

Ekki er rökstudd sú krafa að verkfræðingur sé í nefndinni, heldur ítrekað að í nefndinni sé að lágmarki einn háskólamenntaður aðili á byggingasviði.

Að þessu sögðu, þá leggur BFÍ til að í stað stað orðsins "verkfræðingur" sé sett inn:
"Byggingaverkfræðingur, byggingatæknifræðingur, byggingafræðingur eða arkitekt."

Fyrir hönd stjórnar BFÍ,

Lena M. Aradóttir, framkvæmdastjóri.
s. 697 7100

Skrifstofa Alþingis,
Nefndarsvið, velferðarnefnd
Austurstræti 8-10, 150 Reykjavík

Reykjavík, 18. janúar 2016

Athugasemdir Félagsbústaða hf. við frumvarp til laga um breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum. Þingskjal 545, mál 399.

Bókun Borgarráðs

Borgarráð fjallaði um málið á fundi sínum 18. janúar 2016 og samþykkti eftirfarandi bókun:

„Reykjavíkurborg styður þá stefnu sem fram kemur í fyrirbyggjandi húsnæðisfrumvörpum um upptöku húsnæðisbóta og uppbyggingu almennra íbúða sem byggðar verði upp með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga. Frumvörpin eru í samræmi við stefnu borgarinnar um fjölbreyttari og öruggari húsnæðismarkað, jafnræði milli þeirra sem leigja og eiga og með réttri framkvæmd geta þau stutt við metnaðarfulla uppbyggingaráætlun borgarinnar á leigu- og búseturéttaríbúðum. Þá getur stefnan sem í frumvörpunum felast orðið mikilvægur þáttur í að tryggja húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur fyrir alla tekjuhópa. Þar ætti þó að skoða vandlega að lækka mætti leigu í almennum íbúðum með því að lengja endurgreiðslutíma lána þeirra, en hægja frekar á uppbyggingu húsnæðismálasjóðs eftir fjórtíu ár. Borgarráð áréttar jafnframt ábendingar og umsagnir fjármálaskrifstofu, velferðarsviðs borgarinnar og Félagsbústaða sem fela í sér mikilvægar ábendingar sem taka þarf mið af til að markmið frumvarpanna náist“.

Umsögn Félagsbústaða

Félagsbústaðir hf. er félag sem ekki er rekið í hagnaðarskyni. Eigandi þess er Reykjavíkurborg og sinnir félagið þeirri skyldu sveitarfélagsins að útvega íbúum þess húsnæði, sem ekki eru færir um það sjálfir. Félagið á og rekur um 5% af öllum íbúðum í Reykjavík. Fyrirhugaðar breytingar á húsaleigulögum, samkvæmt ofangreindu frumvarpi, munu hafa áhrif á starfsemi félagsins.

Að nokkru leyti hefur verið tekið tillit til stærstu athugasemda umsagnaraðila frá fyrri útgáfu frumvarpsins en þær vörðuðu:

- ☐ heimild til að víkja frá einstökum atriðum laganna með samningi við sérstakar aðstæður
- ☐ greiðslu bóta beint til leigusala

Umsagnaraðili gerir athugasemdir við eftirfarandi greinar frumvarpsins.

2. gr – Þrátt fyrir að í þessari útgáfu frumvarpsins sé að nokkru leyti komið til móts við þarfir Félagsbústaða hvað varðar heimildir til að víkja frá einstökum atriðum húsaleigulaga með samningi, er ljóst að svigrúm til slíks hefur verið takmarkað verulega. Umsagnaraðili áttar sig ekki á því hvaða tilgangi það þjónar og veit ekki til þess að heimildir til samninga hafi verið misnotuð af þeim sem hafa leyfi að semja sig frá lögnum.

7. gr - Erfitt getur verið fyrir leigusala að sýna fram á að tilkynning sem send er með rafrænum hætti sé „tæknilega aðgengileg móttakanda...“. Trúlega er eina leiðin að fara fram á rafræna staðfestingu á móttöku rafrænnar orðsendingar. Berist móttökustaðfesting ekki frá móttakanda þarf að senda orðsendinguna með ábyrgðarpósti.

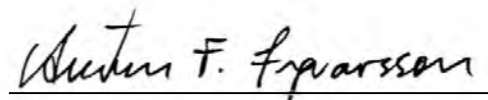
12. gr - Eðli málsins samkvæmt er mjög erfitt fyrir leigusala að tryggja virkni eldvarna hjá leigutaka þar sem verulegar líkur eru á að slökkvitæki séu tæmd að ástæðulausu og/eða batterí tæmist/séu fjarlægð úr reykskynjurum án þess að slíkt sé tilkynnt til leigusala. Komi upp eldur í íbúð og eldvarnarbúnaður, sem þó er til staðar, virkar ekki af ofangreindum ástæðum, kann leigutaki engu að síður að krefja leigusala um bætur á grundvelli óvirks búnaðar. Eðlilegt væri að leigusali tryggi að elvarnir virki þegar íbúð er afhent en leigutaki sjái um viðhald og tryggi virkni þeirra á leigutíma.

27. gr - Að mati umsagnaraðila er lengd uppsagnarfrests leigusala of langur m.v. að leiga hafi aðeins staðið yfir í 12 mánuði. Eðlilegra væri að miða við 1/3 af leigutíma en að lágmarki 3 mánuði og að hámarki 12 mánuði.

31. gr - Í neyðartilfellum þarf að vera hægt að rifta leigusamningum tafarlaust ef leigutaki uppfyllir ekki lengur „lögmæt og málefnaleg skilyrði“ t.a.m. notar áfengi/fíkniefni á áfangaheimili þeirra sem nýlega hafa komið úr áfengis- eða fíkniefnameðferð.

Félagið gerir ekki fleiri athugasemdir við frumvarpið á þessu stigi.

Virðingarfyllst,



Framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf.

Auðun Freyr Ingvarsson

Skrifstofa Alþingis,
Alþingishúsið við Austurvöll,
150 REYKJAVÍK.

Reykjavík, 14. janúar 2016.

ATHUGASEMDIR VIÐ LAGAFRUMVARP

- Umsagnaraðili:** Félagsstofnun stúdenta, kt. 540169-6249,
Sæmundargötu 4, 101 REYKJAVÍK.
- Fyrirsvar:** Guðjón Ólafur Jónsson, hrl.,
JP Lögmenntur,
Höfðatorgi,
105 REYKJAVÍK.
- Þingmál:** Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala). Þingskjal 545 – 399. mál. Lagt fyrir á Alþingi á 145. löggjafarþingi 2015 – 2016.

I.

Athugasemdir þessar lúta að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36, 1994, en umsagnaraðili annast um hagsmuni stúdenta við Háskóla Íslands, m.a. með rekstri svokallaðra stúdentagarða þar sem umsagnaraðili leigir út íbúðir til stúdenta á meðan á námi þeirra við skólann stendur. Fela athugasemdir þessar í sér afstöðu umsagnaraðila til fyrirbyggjandi frumvarps og þeirrar réttarstöðu sem af því kann að leiða.

Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36, 1994 var áður lagt fram á 144. löggjafarþingi 2014 – 2015, sbr. þingskjal 1170 – 696. mál. Bárust þá umsagnir frá nokkrum aðilum vegna frumvarpsins, þ.á m. frá umsagnaraðila, Félagsstofnun stúdenta, sbr. umsögn stofnunarinnar frá 15. apríl 2015. Voru í kjölfarið gerðar tilteknar breytingar á frumvarpinu og er það nú lagt fram öðru sinni.

Ofangreindar athugasemdir umsagnaraðila frá 15. apríl 2015 lutu fyrst og fremst að því ákvæði fyrra frumvarps sem fyrrséð var að myndi hafa hvað mest áhrif á starfs- og rekstrarumhverfi umsagnaraðila, þ.e. b. lið 2. gr. frumvarpsins. Með hinu nýja frumvarpi hafa verið gerðar nokkrar breytingar á nefndri grein, auk þess sem nú er gert ráð fyrir að lögfest verði nýtt ákvæði, 3. gr. a, sem væntanlega á að koma til móts við þær aðfinnslur sem b. liður 2. gr. fyrra frumvarps sætti. Umsagnaraðili telur hins vegar að nefndar breytingar séu í besta falli óljósar og verulegum vafa bundið hvernig þær verði túlkaðar í framkvæmd. Sé þar af leiðandi með öllu óljóst hvaða áhrif frumvarpið komi til með að hafa á starfsemi umsagnaraðila. Umsagnaraðili telur í öllu falli ljóst að verði frumvarpið samþykkt óbreytt, muni hann þurfa að taka útleigu íbúða á stúdentagörðum sínum til endurskoðunar og er í raun útilokað að segja til um það á þessu stigi til hvaða breytinga frumvarpið mun leiða á starfsemi umsagnaraðila.

Umsagnaraðili ítrekar áðurframkomin sjónarmið sín um skort á nauðsyn þeirra breytinga sem frumvarpið mun hafa í för með sér. Annars vegar felur frumvarpið í sér lagabreytingar sem koma til með að hafa í för með sér verulegar breytingar á starfs- og rekstrargrundvelli tiltekinna aðila, svo sem umsagnaraðila. Hins vegar mælir frumvarpið fyrir um aðrar minni og óverulegri breytingar sem óljóst er hvort nokkur nauðsyn standi til og virðast í sumum tilvikum aðeins gerðar breytinganna vegna. Að öðru leyti vísar umsagnaraðili til þeirra sjónarmiða sem rakin eru hér að neðan, sem og til fyrri umsagnar sinnar, dagsettrar 15. apríl 2015, eftir því sem við á.

II.

Í ákvæði b. liðar 2. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir breytingum á 3. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga nr. 36, 1994. Í ákvæði 3. mgr. 2. gr. gildandi laga segir að sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, s.s. námsmanna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skípan en lögin mæla fyrir um, sé þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. 2. gr. heimilt vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi. Í 1. mgr. 2. gr. laganna er hins vegar kveðið á um að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæla fyrir um, nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis.

Á grundvelli ofangreindrar heimildar hefur umsagnaraðili vikið að nokkru frá ákvæðum húsaleigulaga í leigusamningum við leigjendur sína, t.d. varðandi uppsögn leigusamninga, riftun þeirra og forgangsrétt leigjanda. Helgast þau frávik af sérstöku eðli þeirrar starfsemi sem umsagnaraðili hefur með höndum. Líkt og áður er rakið er það eitt meginhlutverk umsagnaraðila að útvega stúdentum við Háskóla Íslands húsnæði á hagstæðum kjörum á meðan á námi þeirra stendur og gera þeim þannig auðveldara að stunda nám sitt. Því hlutverki hefur umsagnaraðili sinnt með byggingu íbúða sem leigðar eru til stúdenta gegn greiðslu leigufjárhæðar sem er langt undir því sem tíðkast á almennum leigumarkaði.

Eftir að stúdentar hafa lokið eða hætt námi standa hins vegar engin rök til þess að umsagnaraðili útvegi þeim áfram húsnæði á slíkum kjörum, en gera verður ráð fyrir að útskrifaðir stúdentar myndu telja þann kost vænstan að dvelja eins lengi í íbúðum stúdentagarða og þeim væri unnt. Er umsagnaraðila af þeim sökum nauðsynlegt að geta gert ráð fyrir því í leigusamningum sínum að stúdentar víki brott úr íbúðum sínum er þeir ljúka eða hætta námi, svo unnt sé að leigja þær aftur út til stúdenta sem sannanlega eru við nám við Háskóla Íslands. Á það sama við ef stúdentar eiga sjálfir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu eða eignast slíkt húsnæði á meðan á námi þeirra stendur og hafa þar af leiðandi ekki sömu þörf fyrir húsnæði og aðrir þeir sem ekki eru í sömu stöðu.

III.

Þeir leigusamningar sem umsagnaraðili gerir við leigjendur sína eru tímabundnir, almennt til eins árs, en í sumum tilvikum er miðað við skólaárið. Samningarnir eru almennt óuppsegjanlegir á meðan á

leigutíma stendur, en leigjendur geta þó sagt upp leigusamningi með þriggja mánaða fyrirvara frá næstu mánaðarmótum að telja. Þá er leigjendum heimilt við sérstakar aðstæður að segja upp leigusamningi sínum með enn styttri fyrirvara, sem getur þó aldrei orðið skemmri en einn mánuður.

Íbúðir og herbergi umsagnaraðila eru leigð út eftir sérstökum flokkum og er umsóknum í hvern flokk raðað í forgangs röð eftir ákveðnum úthlutunarreglum. Þeir sem ekki fá úthlutað húsnæði geta skráð sig á biðlista og sá sem er efstur á biðlista hverju sinni hefur að jafnaði forgang að húsnæði sem losnar. Þó er heimilt að víkja frá röðun ef sérstakar félagslegar ástæður eru fyrir hendi. Ekki er gert ráð fyrir forgangsrétti leigjanda til hins leigða. Hins vegar er gert ráð fyrir að unnt sé að framlengja gildandi leigusamning fyrir sama tímabil næsta árs, uppfylli leigjandi skilyrði úthlutunarreglna.

Hætti leigjandi námi á meðan á leigutíma stendur, eða í ljós kemur að hann hefur gefið rangar upplýsingar um hagi sína er máli skiptu við úthlutun á hinu leigða honum til handa, fellur leigusamningurinn úr gildi og er leigjandanum þá skylt að rýma hið leigða innan 30 daga frá skriflegri áskorun um rýmingu. Hið sama gildir ef leigjandi eignast íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu á meðan á leigutímanum stendur. Komi í ljós að fram fari ólögmaet starfsemi í íbúð af hálfu leigjanda, eða einhvers á hans vegum er sömuleiðis heimilt að segja leigusamningi samstundis upp og gera leigjanda að rýma íbúðina þegar í stað. Skili leigjandi ekki tilskildum einingafjölda á önn, hann hættir námi eða í ljós kemur að hann á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu, er sömuleiðis heimilt að segja upp leigusamningnum með eins mánaðar fyrirvara. Þá kann það að varða riftun leigusamnings uppfylli leigjandi ekki skilyrði úthlutunarreglna Stúdentagarða.

IV.

Í fyrra frumvarpi sem lagt var fram á 144. löggjafarþingi var gert ráð fyrir að ákvæði 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga, sem heimilar frávík frá ákvæðum laganna þegar húsnæði er leigt til ákveðinna hópa og sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, yrði felld brott. Í fyrirleggjandi frumvarpi er að vísu ekki gert ráð fyrir að greinin verði felld brott, en þær breytingar sem á henni eru gerðar eru þess eðlis, hvað umsagnaraðila varðar, að þeim verður jafnað til þess að sú heimild sem þar er að finna verði afnumin.

Þannig er nú gert ráð fyrir að í ákvæði 3. mgr. 2. gr. verði kveðið á um að þegar um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili sé að ræða verði þrátt fyrir 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi. Í samningi ber þá að geta þeirra frávika sem um ræðir. Með áfangaheimili í skilningi greinarinnar er átt við dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að endurhæfingu einstaklinga sem í flestum tilfellum hafa verið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun eða í fangelsi.

Ljóst er að umsagnaraðili telst ekki til „áfangaheimilis“ í skilningi b. liðar 2. gr. frumvarpsins og getur þ.a.l. ekki nýtt sér heimild ákvæðisins til að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi. Í ákvæði 3. gr. frumvarpsins er hins vegar gert ráð fyrir að lögfest verði ný grein, sem samkvæmt athugasemdum með frumvarpinu á að vega upp á móti þeim breytingum sem óhjákvæmilega munu leiða af b. lið 2. gr. frumvarpsins.

Er þannig gert ráð fyrir að með 3. gr. frumvarpsins verði lögfest nýtt ákvæði, gr. 3 a, þar sem kveðið verður á um að leigusala, sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni, sé heimilt að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis. Nýti leigusali sér heimild ákvæðisins til að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis er honum jafnframt heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðisins að leigjandi veiti þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru til þess að meta

hvort hann uppfylli umrædd skilyrði leigusala. Sé um persónuupplýsingar að ræða skal vinnsla þeirra vera í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga. Er og áskilið að leigusali gæti trúnaðar um þær upplýsingar sem honum eru veittar. Er enn fremur gert ráð fyrir að þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni sé honum heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur, sem leigjandi kann að eiga rétt á, séu greiddar beint til leigusala á leigutíma.

V.

Umsagnaraðili telur ljóst að fyrirhugað ákvæði 3. gr. a muni ekki koma til með að fylla upp í það skarð sem brottfall heimildar 3. mgr. 2. gr. kemur til með að skilja eftir sig. Hvað umsagnaraðila varðar þá verður ráðið af athugasemdum með 3. gr. frumvarpsins að umsagnaraðili myndi teljast lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni í skilningi ákvæðisins. Með fyrirvara um að orðalag athugasemdana verði lagt til grundvallar við túlkun ákvæðisins verður að telja að umsagnaraðili falli sem slíkur undir það.

Umsagnaraðili er hins vegar verulega efins um að heimildir ákvæðisins geti nýst honum með sama hætti og gildandi ákvæði 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga. Bendir umsagnaraðili á að ákvæði 3. gr. frumvarpsins felur ekki í sér að þeim aðilum sem ákvæðið á við um sé heimilt að víkja frá ákvæðum laganna með samningi, heldur veitir hún heimild til að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis. Efni sínu samkvæmt gengur ákvæðið því augljóslega skemmra heldur en undanþáguheimild 3. mgr. 2. gr. gildandi laga.

Bendir umsagnaraðili á að þau skilyrði sem unnt er að setja samkvæmt fyrirhuguðu ákvæði 3. gr. a lúta eingöngu að því með hvaða hætti leigusamningur stofnast. Að því er umsagnaraðili best veit er hins vegar ekkert því til fyrirstöðu að leigusalar setji einhver slík skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt gildandi lögum. Telur umsagnaraðili það felast í meginreglu samningaréttarins um frelsi til samningsgerðar að leigusalar geta almennt ákveðið hvaða aðilum þeir leigja íbúðarhúsnæði sín og á hvaða forsendum. Er sá skilningur raunar staðfestur í athugasemdum með 3. gr. frumvarpsins. Á þetta jafnt við um leigusala sem eru einstaklingar sem og um leigusaia sem leigja út húsnæði til tiltekinna hópa líkt og á við um umsagnaraðila.

Eftir að leigusamningur hefur komist á er hins vegar að finna ítarlegar reglur í húsaleigulögum um réttarsamband leigusala og leigutaka og lok þess. Verður því ekki annað séð en að ákvæði 3. gr. a takmarki fremur rétt leigusala til að setja skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis í stað þess að rýmka hann, enda býður ákvæðið uppá að gagnályktað sé frá því á þann veg að óheimilt sé að setja skilyrði fyrir leigu nema í þeim tilvikum og með þeim hætti sem sérstaklega greinir í ákvæðinu.

Til viðbótar við fyrirhugað ákvæði 3. gr. a er gert ráð fyrir að fleiri reglum verði bætt inn í lögín sem tengjast ákvæðinu, sbr. ákvæði 26., 27. og 31. gr. laganna. Er þannig gert ráð fyrir í 26. gr. frumvarpsins að bætt verði inn nýjum tölulið í 2. mgr. 51. húsaleigulaga þar sem kveðið verði á um að forgangsréttur leigjanda gildi ekki þegar leigusali, sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og leigir íbúðarhúsnæði til ákveðins hóps leigjenda á grundvelli félagslegra aðstæðna hans og leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu húsnæðis, enda komi fram í leigusamningi að forgangsréttur sé bundinn umræddu skilyrði.

Í ákvæði 27. gr. frumvarpsins er svo gert ráð fyrir að bætt verði nýrri málsgrein við 56. gr. gildandi laga þar sem leigusala, sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni, er veitt heimild til að segja upp ótímabundnum leigusamningi þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði samkvæmt 3. gr. a frumvarpsins. Er uppsagnarfrestur í slíkum tilvikum þrír mánuðir. Í ákvæði 31. gr.

frumvarpsins er einnig gert ráð fyrir að í 61. gr. gildandi laga verði lögfest sambærileg heimild varðandi riftun leigusamnings. Þar er hins vegar eingöngu gert ráð fyrir að unnt sé að koma við riftun þegar leigusali hefur sett lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu húsnæðis samkvæmt 3. gr. a frumvarpsins og leigjandi hefur gefið upp rangar eða villandi upplýsingar sem leiða til þess að hann hefur ranglega verið talinn uppfylla skilyrði fyrir úthlutun leiguhúsnæðis.

Ljóst er að ofangreind ákvæði munu að litlu leyti nýttast umsagnaraðila í starfsemi hans. Umsagnaraðili mun vissulega geta sett lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúða sinna samkvæmt fyrirhuguðu ákvæði 3. gr. a, en líkt og áður er rakið verður ekki séð að þar sé um að ræða neina breytingu frá gildandi rétti. Hvað varðar forgangsrétt leigjanda þá er og ljóst að fyrirhugaðar lagabreytingar munu hafa í för með sér verulegar breytingar fyrir umsagnaraðila, enda mun umsagnaraðili þá ekki lengur eiga þess kost að afnema forleigurétt leigjenda sinna með stoð í gildandi ákvæði 3. mgr. 2. gr., heldur verður hann að reiða sig á heimildir b. liðs 26. gr. frumvarpsins til að takmarka hann. Af því leiðir að stúdentar munu í raun eiga forleigurétt að íbúðum umsagnaraðila og er með öllu óljóst hvort og þá hvernig, fyrirhuguð heimild b. liðar 26. gr. frumvarpsins muni nýttast umsagnaraðila, en líkt og áður er rakið helgast það af eðli starfsemi umsagnaraðila að honum er nauðsynlegt að geta mælt fyrir um það í samningum sínum að leigjendur eigi ekki forleigurétt að hinu leigða.

Hvað varðar heimildir til uppsagnar er ljóst að ákvæði 27. gr. frumvarpsins mun litlu breyta fyrir umsagnaraðila enda eru leigusamningar hans almennt tímabundnir. Ef ákvæði 3. mgr. 2. gr. verður felld brott er hins vegar allsendis óvíst hvort umsagnaraðili geti stuðst við ákvæði 2. mgr. 58. gr. gildandi laga, sem heimilar að tímabundnum leigusamningi sé sagt upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna, séu þau tilgreind í leigusamningi. Af lögskýringargögnum verður ráðið að þær forsendur sem ákvæðið vísar til verði að vera mjög sérstakar og í athugasemdum með frumvarpi því er varð að núgildandi húsaleigulögum er sem dæmi um slíkt nefnt andlát annars aðila leigusamnings eða brottflutningur hans. Er óvíst hvort litið yrði svo á að uppsögn tímabundins leigusamnings, t.d. vegna ófullnægjandi námsframvindu, myndi falla þar undir, en um það myndu dómstólar eiga endanlegt mat. Er rétt að taka sérstaklega fram í því sambandi að leigusamningar umsagnaraðila eru almennt þannig úr garði gerðir að þeir heimila uppsögn af hálfu leigusala uppfylli leigutaki ekki lengur skilyrði úthlutunarreglna Stúdentagarða.

Þá er ljóst að fyrirhuguð breyting á 61. gr. gildandi laga um riftun leigusamninga, sbr. ákvæði 31. gr. frumvarpsins, mun litlu breyta fyrir umsagnaraðila. Er þannig gert ráð fyrir að leigusalar sem nýta sér lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu húsnæðis samkvæmt 3. gr. frumvarpsins, geti rift leigusamningi þegar leigjandi hefur gefið upp rangar eða villandi upplýsingar sem leiða til þess að hann hefur ranglega verið talinn uppfylla skilyrði fyrir úthlutun leiguhúsnæðis. Ákvæðið veitir hins vegar ekki heimild til riftunar ef leigjandi hættir að uppfylla skilyrði fyrir úthlutun leiguhúsnæðis án þess að hafa gefið villandi upplýsingar þar um.

Umsagnaraðili bendir t.d. á að sú staða kann að vera fyrir hendi að leigjandi eigi ekki íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu er hann skrifar undir leigusamning hjá umsagnaraðila, en eignist svo slíka íbúð á meðan á leigutímabilinu stendur. Myndi slíkt tilvik falla utan þeirrar aðstöðu sem um er fjallað í e. lið 31. gr. frumvarpsins, en í úthlutunarreglum umsagnaraðila er hins vegar áskilið að leigjandi eigi ekki sjálfur íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og getur það varðað riftun leigusamnings sé það raunin. Má það sama segja um áskilnað umsagnaraðila að námsframvinda leigjanda sé eðlileg, en um það er gerður áskilnaður í úthlutunarreglum umsagnaraðila og getur það sömuleiðis varðað riftun leigusamnings sinni stúdent ekki námi sínu með eðlilegum hætti. Eðli máls samkvæmt er þar hins vegar

um að ræða upplýsingar sem fyrst geta komið fram eftir að nám er hafið og getur leigjandi því ekki gefið rangar eða villandi upplýsingar þar um er hann fær húsnæði úthlutað.

VI.

Ljóst er að ef ákvæði 3. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga verður felld brott, verður umsagnaraðili að breyta bæði leigusamningum sínum og úthlutunarreglum. Þá er með öllu óljóst hvort og þá hvernig fyrirhugað ákvæði 3. gr. a og tengdar heimildir munu nýtast umsagnaraðila, en þó má þegar slá því föstu að svigrúm umsagnaraðila til að semja um frávík frá húsaleigulögum við leigjendur sínar, mun skerðast verulega. Á það ekki hvað síst við um heimildir umsagnaraðila til að binda endi á réttarsamband sitt við leigjendur sína. Áréttar umsagnaraðili að nauðsyn umræddra frávika á rætur sínar að rekja til séreðlis þeirrar starfsemi sem umsagnaraðili hefur með höndum og þeirrar staðreyndar að leigjendur umsagnaraðila eru námsmenn.

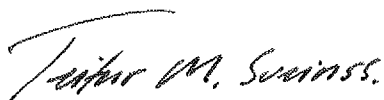
Þá er enn til þess að líta að ef títtnefnd 3. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga verður felld brott mun umsagnaraðili ekki eiga kost á því að bregðast við breyttum aðstæðum til framtíðar litið. Starfsemi umsagnaraðila lýtur beinlínis að því að gera stúdentum við Háskóla Íslands hægar um vik að rækja nám sitt. Er því nauðsynlegt að hægt sé að bregðast við breyttum aðstæðum í húsnæðismálum stúdenta, eftir atvikum með því að víkja frá annars ófrávíkjanlegum ákvæðum húsaleigulaga. Mun það að sjálfsögðu binda hendur umsagnaraðila verði heimild hans til slíkra frávika afnumin.

VII.

Með vísan til þess sem að ofan er rakið leggst umsagnaraðili alfarið gegn fyrirhuguðum lagabreytingum. Sem fyrr er helsta spurningin sú af hverju verið sé að hreyfa við undanþáguheimild 3. mgr. 2. gr. gildandi húsaleigulaga sem gefist hefur vel í framkvæmd. Er og ljóst að fyrirliggjandi frumvarp mun auka verulega á flækjustig gildandi laga og þrátt fyrir að þetta sé í annað sinn sem frumvarp til breytinga á húsaleigulögum er lagt fram, er umsagnaraðili engu nær um raunverulegan tilgang og nauðsyn þeirra breytinga sem leiða mun af frumvarpinu. Áréttar umsagnaraðili því hvatningu sína til þeirra sem að frumvarpinu standa til að falla frá því.

Virðingarfyllst
JP Lögmenn

F.h. Guðjóns Ólafs Jónssonar, hrl.



Teitur Már Sveinsson, hdl.

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Hagsmunasamtök Heimilanna



heimilin@heimilin.is - www.heimilin.is
Ármúla 5 - 108 Reykjavík
kt. 520209-2120

Erindi nr. HH15U145.0399

Dags. 10.2.2016

Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 399. mál á 145. löggjafarþingi
Húsaleigulög (réttarstaða leigjanda og leigusala)

Frumvarp það sem hér um ræðir felur í sér tillögur að breytingum á húsaleigulögum og er hluti af þeim aðgerðum til úrbóta í húsnæðismálum sem stjórnvöld hafa boðað. Hagsmunasamtök heimilanna eru almennt fylgjandi þeim markmiðum, en vilja hér á eftir gera grein fyrir annars vegar afstöðu sinni til efnis frumvarpsins og hinsvegar tillögum um frekari aðgerðir.

Með frumvarpi þessu er lagt til að þrengdar verði undanþágur frá ákvæðum húsaleigulaga vegna íbúðarhúsnæðis sem leigt er til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja. Samtökin eru fylgjandi þeirri tillögu enda er vandséð að þeir hópar þurfi síður á þeirri vernd að halda sem húsaleigulögum er ætlað að veita eða húsnæðisöryggi almennt.

Í frumvarpinu er að finna margvísleg ákvæði sem ætlað er að auka réttaröryggi leigjanda, og eru þar á meðal skýrari reglur um samskipti milli aðila að leigusamningi og heimild til að semja um að þau fari fram með tölvupósti. Samtökin eru að meginstefnu fylgjandi slíkum tillögum og telja jákvætt að réttarsamband leigjanda og leigusala verði gert skýrara að þessu leyti.

Einnig er lagt til að framvegis verði eingöngu heimilt að krefjast trygginga en ekki fyrirframgreiðslu leigu, og að þær tryggingar megi að hámarki nema þriggja mánaða leigugreiðslum. Jafnframt er lagt til að ætli leigusali sér ekki að gera kröfu í tryggingarfé beri honum að skila því til leigjanda innan fjögurra vikna frá lokum leigutíma í stað tveggja mánaða. Samtökin eru fylgjandi þessari breytingu enda felur hún í sér einföldun sem er til þess að fallin að auka réttaröryggi leigjanda.

Þá er lagt til að fallið verði frá skilyrði um að tryggingarfé í vörslum leigusala skuli vera verðtryggt, og að þess í stað skuli það vera varðveitt á sérgreindum bankareikningi með svo há vexti sem kostur er. Á þessi tillaga sér hliðstæðu í frumvarpi um afnám verðtryggingar neytendasamninga sem var lagt fram á 142. löggjafarþingi (þskj. 1138). Í upphaflegri útgáfu þess frumvarps sem hér um ræðir var kveðið á um að tryggingafé skyldi bera almenna óverðtryggðra vexti samkvæmt 1. málsl. 4. gr. laga nr. 38/2001, en eins og Hagsmunasamtök heimilanna bentu á eru raunverulegir vextir innlánsreikninga talsvert lægri en lægstu vextir óverðtryggðra útlána fjármálastofnana um þessar mundir. Úr þessu hefur verið bætt í núverandi útgáfu frumvarpsins, sem fyrr segir þannig að tryggingaféð skuli bera svo háa vexti sem kostur er, og eru samtökin hlynnt þeirri útfærslu.

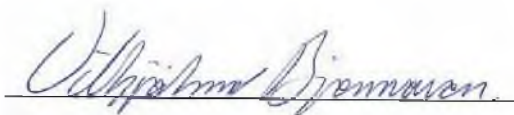
Jafnframt er í frumvarpinu gert ráð fyrir því að uppsagnarfrestur leigu verði áfram sex mánuðir þegar leigusali er einstaklingur, en að þegar um sé að ræða félög sem leigja út íbúðarhúsnæði í atvinnuskyni verði uppsagnarfrestur tólf mánuðir hafi leigjandi haft íbúð á leigu lengur en eitt ár. Hagsmunasamtök heimilanna telja þessa tillögu vera í takt við þá þróun sem orðið hefur á leigumarkaði að undanfögnu þar sem starfsemi slíkra fasteignafélaga hefur færst í aukana. Þar sem aðstöðumunur er frekar með leigjanda og atvinnufyrirtæki heldur en milli tveggja einstaklinga, er réttmætt að kveða á um ríkari vernd til handa viðskiptavinum slíkra fyrirtækja en gagnvart einstaklingum sem leigja út húsnæði í sinni eigu, og eru samþökin því fylgjandi tillögunni.

Auk þeirra atriða sem hið umrædda frumvarp felur í sér, vilja Hagsmunasamtök heimilanna nefna til sögunnar ákveðin atriði sem það tekur ekki til. Samþökin sakna sárlega aðgerða sem miða að því að draga úr húsnæðiskostnaði og gera leigu viðráðanlegri. Lengst af hefur verið heimilt að vísitölutengja (verðtryggja) samninga um húsaleigu án takmarkana, sem hefur leitt til þess að slíkir skilmálar hafa náð mikilli útbreiðslu. Til samanburðar er í lögum um neytendalán kveðið á um ríka upplýsingaskyldu lánveitanda og greiðslumat lántaka. Verðbætur eru í raun fjármagnskostnaður og eiga því varla heima í leigusamningum, nema ef til vill kaupleigusamningum. Afstaða samtakanna er sú að afnema þurfi verðtryggingu leigusamninga rétt eins og lánasamninga neytenda, en ef ekki verði á það fallist megi að minnsta kosti líta á slíka samninga sem einskonar afborgunarlausu kaupleigusamninga og fella þá undir sömu skilyrði og verðtryggð neytendalán. Þannig ætti félögum í atvinnurekstri að vera skyld að veita upplýsingar um mögulega þróun vísitölutengds leiguverðs miðað við verðlagsþróun, annars vegar síðustu 12 mánaða, og hinsvegar meðaltal ársverðbólgu síðustu 10 ára. Auk þess ætti að verða óheimilt að vísitölutengja leigusamninga við neytendur, nema að undangengnu greiðslumati sem byggist á sömu forsendum.

Loks vilja samþökin mælast til þess að komið verði á reglum sem fela í sér skyldu eða sterkan hvata fyrirtækja í atvinnurekstri til þess að leigja út íbúðarhúsnæði í þeirra eigu, í stað þess að láta það standa tómtil engum til gagns. Þannig væri hægt að stuðla að auknu framboði á leiguhúsnæði og þar með heilbrigðari verðmyndun, sem hefur að undanfögnu skort talsvert á vegna mikils fjölda fullnustueigna sem ekki hafa ratað aftur á almennan markað í kjölfar yfirtöku kröfuhafa. Slíkir hvatar gætu til að mynda byggst á heimildum sem sveitarfélög hafa nú þegar til þess að leggja á misjafnlega há fasteignagjöld eftir því með hvaða hætti eigendur fasteigna kjósa að nýta þær. Samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki er fullnusta veðkrafna meðal þeirra þátta sem falla undir atvinnustarfsemi á fjármálamarkaði, en samkvæmt 22. gr. laganna skal selja slíkar fullnustueignir jafnskjótt og hagkvæmt er. Til þess að knýja á um að allar slíkar eignir fari aftur á húsnæðismarkað, væri hægt að leggja á þær mun hærri fasteignagjöld þann tíma sem þær eru nýttar í atvinnuskyni, þannig að hagkvæmast yrði að koma þeim sem fyrst aftur í notkun sem íbúðarhúsnæði.

- o -

Virðingarfyllst, f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna



Vilhjálmur Bjarnason, formadur@heimilin.is



Pálmey Gísladóttir, varaformadur@heimilin.is



Guðmundur Ásgeirsson, erindreki@heimilin.is

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík 13. janúar 2016

Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum

Íbúðalánasjóður hefur yfirfarið frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsaleigu, þingmál nr. 399, sbr. umsagnarbeiðni velferðarnefndar Alþingis dags. 21. desember 2015.

Íbúðalánasjóður gerir eftirfarandi athugasemdir við frumvarpið:

I. Breytt hlutverk Íbúðalánasjóðs

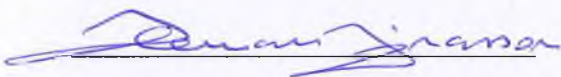
Íbúðalánasjóður og forverar sjóðsins hafa verið grunnstoð í fjármögnun íbúðarhúsnæðis fyrir almenning síðastliðin 60 ár. Á þeim grunni hefur sjóðurinn öðlast gríðarlega þekkingu á húsnæðismarkaðinum, bæði hvað varðar kaup og leigu á húsnæði. Auk þess hefur sjóðurinn mikla reynslu af útleigu eigna um allt land, þótt hlutverk sjóðsins sem leigusala fari óðum minnkandi.

Í 4. og 44. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að ráðuneytið taki að sér hlutverk sem Íbúðalánasjóði er nú falið skv. lögnum, þ.e. gerð eyðublaða og að annast kynningu á húsaleigulögum og reglugerðum samkvæmt þeim. Enn er þó gert ráð fyrir að sjóðurinn fylgist með þróun og ástandi húsaleigumarkaðarins í samráði við húsnæðisnefndir sveitarfélaga sbr. 2. mgr. 86. gr. laganna. Í kjölfar lagabreytinga á árinu 2012 þar sem heimildir sjóðsins til útlána voru takmarkaðar og meiri áhersla lögð á hlutverk sjóðsins í almannapágu, hefur sjóðurinn litið meira til þessa hlutverks síns og mótað nýja stefnu sem gengur út á sérhæfingu á húsnæðismarkaði og að veita almenningi fræðslu um húsnæðismarkaðinn. Í ljósi þessarar stefnubreytingu sjóðsins telur sjóðurinn eðlilegt að hann haldi því hlutverki sem honum er nú ætlað í húsaleigulögum og leggur því til að fallið verði frá breytingu á 4. og 44. gr. laganna hvað Íbúðalánasjóð varðar.

II. Breyting á lögum um nauðungarsölu – ákvörðun leigugjalds

Gerð er athugasemd við 46. gr. frumvarpsins þar sem gert er ráð fyrir áframhaldandi afnotum leigutaka af húsnæði eftir að eignin hefur verið seld nauðungarsölu. Íbúðalánasjóður tekur undir að nauðsynlegt sé að tryggja húsnæðisöryggi leigutaka í slíkum tilvikum, en ákvæðið er í samræmi við reglugerð nr. 7/2010 um útleigu uppboðsíbúða sjóðsins. Það er hins vegar mat Íbúðalánasjóðs að óeðlilegt sé að sýslumanni verði falið að ákveða leigufjárhæðina þar sem ekki verður séð að embættin sem slík hafi forsendur til þess. Sambærilegt fyrirkomulag vegna gerðarpola hefur ekki gefist vel þar sem sýslumenn ákveða í mörgum tilvikum leigu töluvert lægri en markaðsleigu. Væri mun eðlilegra að miða fremur við ákvæði leigusamningsins sem í gildi var fyrir nauðungarsöluna, að því gefnu að leiguverðið sé ekki óeðlilega lágt eða hátt. Ef eindreginn vilji stendur til þess að fela sýslumönnum þetta hlutverk leggur sjóðurinn til að ákvörðun sýslumanns gildi til skemmri tíma, t.d. til þriggja mánaða.

Virðingarfyllst, f.h. Íbúðalánasjóðs



Hermann Jónasson forstjóri

Alþingi
b.t. nefndarsviðs, velferðarnefnd
Kirkjustræti
150 Reykjavík

Mosfellsbæ, 28.01.2016
nr. erindis 201512341/50.13 uvi

Efni: Umsögn Mosfellsbæjar við mál nr. 399 (þingskjal 545) frumvarp til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994.

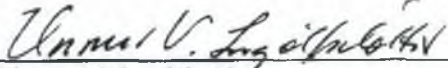
Bæjarráð Mosfellsbæjar – 1245. fundur sem haldinn var fyrr í dag fjallaði um fjallaði um erindi velferðarnefndar Alþingis vegna beiðni um umsögn við frumvarp til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994 með síðari breytingum sbr. þingskjal 545-399.mál.

Umsögnin er eftirfarandi:

Áréttuð er athugasemd frá Mosfellsbæ sem gerð var við frumvarp sama efnis sem lagt var fram vorið 2015 (696.mál) þess efnis að 3.mgr. 2.gr. gildandi laga yrði felld brott, en í reynd er ákvæðið þrengt þannig að þær nær einungis til áfangaheimila. Tekið er undir sjónarmið sem fram kemur í umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga og Velferðarsviðs Reykjavíkurborgara þess efnis að breytingarnar sem lagðar eru til í frumvarpinu vinni gegn lögbundnum skyldum sem lagðar eru á sveitarfélögin sbr. XII kafla laga nr. 40/1991 um félagslegt leiguhúsnæði.

Beðist er velvirðingar á því að umsögnin barst ekki fyrir tilskilinn tímafrestr.

Virðingarfyllst,


Unnur V. Ingólfssdóttir
framkvæmdastjóri fjölskyldusviðs





Neytendasamtökin - Hverfisgötu 105 - 101 Reykjavík
545 1200 - leigjendur@ns.is - leigjendur.is

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 14. janúar 2016

Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala), 399. mál

Það er mat undirritaðra að margt í ofangreindu frumvarpi horfi til mikilla bóta hvað varðar réttarstöðu á leigumarkaði, þó óhjákvæmilegt sé að gera athugasemdir við ýmis önnur atriði frumvarpsins.

Leigjendaaðstoðin sendi ítarlega umsögn um frumvarp til breytinga á sömu lögum, 696. mál, á síðasta þingi, en það frumvarp varð ekki að lögum. Við þetta tækifæri þykir því rétt að gera athugasemdir við þær greinar frumvarpsins sem Leigjendaaðstoðin telur að skoða þurfi sérstaklega vel og verða þær athugasemdir, sem hafa þegar verið teknar til greina, því ekki endurteknar hér. Aðrar athugasemdir þykir rétt að ítreka og rökstyðja enn frekar, en á tæplega fimm ára starfstíma sínum hefur Leigjendaaðstoðin haft til meðferðar um 8.000 erindi er varða húsaleigu og er því til staðar yfirgripsmikil þekking og reynsla þegar kemur að þessum málaflokki. Eftirfarandi athugasemdir byggja því á reynslu undirritaðra af þeim annmörkum sem þau telja vera á núgildandi lögum.

Þá er rétt að halda því til haga, að jafnvel þó umrætt frumvarp verði að lögum, hefur það varla nein afgerandi áhrif á ástand á leigumarkaði, hvað varðar framboð, eftirspurn og verðmyndun, enda þarf að koma til annarra aðgerða til að tryggja nægilegt framboð á húsnæði til langtímaleigu. Að öðru leyti vísast því jafnframt til erinda sem Leigjendaaðstoðin hefur sent frá sér á undanförunum árum og má þar m.a. nefna heildarumsögn um húsaleigulög dags. 21. september 2012 og umsögn um breytingar á húsaleigulögum dags. 5. maí 2015 erindi um skattheimtu vegna húsaleigutekna og hvata til þinglýsingar leigusamninga dags. 30. janúar 2015 og erindi vegna aðila sem stunda útleigu í atvinnuskyni, dags. 8. mars 2013, en telja má að efnislega standi öll þessi erindi enn fyrir sínu og hafa þau að geyma enn ítarlegri athugasemdir um ýmis þeirra atriða sem hér fara á eftir, auk þess sem þar eru tiltekin ýmis atriði sem

framangreint frumvarp tekur í raun ekki á. Öll ofangreind erindi voru send velferðarráðuneytinu og eru jafnframt aðgengileg í heild sinni á heimasíðu Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna, www.leigjendur.is.

Athugasemdir við einstakar frumvarpsgreinar:

Um 2. gr. og 3. gr. frumvarpsins: Í umsögn sem Leigjendaaðstoðin sendi um 696. mál á síðasta löggjafarþingi, dags. 5. maí sl., var því fagnað að til stæði að fella brott ákvæði 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga. Fyrir liggur að mikil andstaða var við það af hálfu hinna ýmsu hagsmunaaðila að ákvæðið yrði felld niður, enda getur það vissulega þjónað ákveðnum, lögmætum tilgangi fyrir tiltekna aðila. Í starfi Leigjendaaðstoðarinnar hafa hins vegar komið upp tilvik þar sem ákveðin misnotkun hefur átt sér stað og þannig hafa ýmsir aðilar notfært sér ákvæðið til þess að koma sér undan annars ófrávíkjanlegum ákvæðum húsaleigulaga, þegar um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði. Af þeim sökum var því fagnað að til stæði að fella ákvæðið brott en eftir að framangreind mótmæli komu fram undir rekstri málsins hjá velferðarnefnd var önnur umsögn, sem sérstaklega var óskað eftir, send nefndinni dags. 8. júní 2015.

Þar var ítrekað að reglan þyrfti að vera þannig sett fram, væri ætlunin að hún héldi gildi sínu, að aðilar geti ekki nýtt hana til þess að koma sér undan ákvæðum húsaleigulaga með jafn auðveldum hætti og nú reynist, en eins og er er hún afar opin fyrir túlkunum. Með hliðsjón af framangreindu og því hvernig reglunni hefur verið breytt er því fagnað að samskonar regla og er nú í 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga sé einungis látin gilda um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimilum og regla 3. gr. a, sbr. 3. gr. frumvarpsins, sé einungis látin gilda um þá lögaðila sem ekki stunda útleigu í hagnaðarskyni. Þannig er komið til móts við þá aðila sem hafa vissulega réttmæta hagsmuni af því að geta vikið frá lögunum að afmörkuðu leyti um leið og núgildandi regla er sannarlega felld úr gildi.

Um 6. gr. frumvarpsins: Samkvæmt frumvarpi til laga um breytingar á húsaleigulögum sem lagt var fram á síðasta löggjafarþingi stóð til að bæta við 1. tölul. 1. mgr. 6. gr. húsaleigulaga því skilyrði að tölvupóstfang og símanúmer samningsaðila kæmu fram í húsaleigusamningi. Nú virðist hafa verið fallið frá þessum tillögum og er það miður, enda mikilvægt að slíkar upplýsingar séu aðgengilegar samningsaðilum en nánar er fjallað um atriði þessu tengd í athugasemdum við 7. gr. frumvarpsins hér síðar.

Hins vegar er því fagnað að til standi að leggja þá skyldu á aðila að færð sé inn staða rafmagns- og heitavatnsmæla, enda hefur það oft valdið ágreiningi þegar óskiljanlegir reikningar hafa borist leigjanda vegna notkunar fyrri íbúa hafi langur tími liðið milli álestra. Við þær aðstæður hafa leigjendur verið í mjög erfiðri aðstöðu, enda geta þeir þá þurft að bera sönnunarbyrði fyrir því að hluti umræddrar notkunar hafi ekki verið á þeirra ábyrgð heldur farið fram á búsetutíma fyrri íbúa. Með því að staða sé færð inn á húsaleigusamning við upphaf leigutíma er sönnunarstaða leigjanda tryggð hvað þetta varðar.

Um 7. gr. frumvarpsins: Vegna tæknilegra framfara undanfarin ár og áratugi hefur það stundum verið álitamál hvort samskipti leigjanda og leigusala með tölvupóstum séu þess eðlis að áskilnaði laganna um „skriflegar orðsendingar“ sé fullnægt. Leigjendaaðstoð Neytenda-

samtakanna hefur talið svo vera, svo lengi sem um er að ræða tölvupóstfang sem aðilar hafa sannanlega notað og eru meðvitaðir um. Samningsaðilar eru oft tregir við að senda formleg bréf sín á milli þegar á sambandið reynir og því hafa tölvupóstar eðlilega reynst vel sem valmöguleiki í þeim efnum.

Í frumvarpi til breytinga á húsaleigulögum sem lagt var fram á síðasta löggjafarþingi var gert ráð fyrir því að tölvupóstsamskipti kæmu einungis til greina þegar aðilar væru búnir að semja sérstaklega um það sín á milli en því hefur nú verið breytt þannig að slíks samkomulags er ekki lengur þörf. Þessum breytingum fagnar Leigjendaaðstoðin, enda mikilvægt að aðilar geti komið skriflegum aðfinnslum á framfæri með rafrænum hætti. Þannig hafa aðilar í sumum tilfellum brennt sig á því að í staðinn fyrir að senda ábyrgðarbréf, sem þykir oft helst til formlegt, hafa þeir látið einfalt símtal duga en síðan ekki tekist að sýna fram á hvaða orðaskipti áttu sér stað og hvort t.a.m. aðfinnslum vegna ástands eða viðhalds hafi verið komið á framfæri. Það er því mikilvægt að lögin lagi sig að tæknilegum framförum hvað þetta varðar, eins og nú stendur til að gera, og að aðilar geti þannig notfært sér tölvupóstsendingar þegar þeir þurfa að koma á framfæri aðfinnslum eða öðrum skilaboðum til gagnaðila. Með þetta í huga ber að vísa sérstaklega til athugasemda við 6. gr. frumvarpsins þar sem ekki er lengur gert ráð fyrir því þar að tölvupóstfang aðila komi fram í húsaleigusamningi, en slíkt er enn mikilvægara en áður með vísan til tilgangs þessa ákvæðis sem um ræðir hér.

Um 13. gr. frumvarpsins: Hér er lagt til að ný grein bætist við húsaleigulögin, þ.e. 19. gr. a. Er þá gert ráð fyrir að um viðhaldsskyldur leigusala verði fjallað í 19. gr., en um viðhaldsskyldur leigutaka í nýrri 19. gr. a.

Með þessu breytast viðhaldsskyldur beggja aðila lítillega. Þannig ber leigutaka, samkvæmt núgildandi lögum, að annast á sinn kostnað viðhald á vatnskrönum, rafmagnstenglum, læsingum og öðru smálegu en með frumvarpinu hefur viðhald á læsingum verið fjarlægð af þessum lista. Leigjendaaðstoðin er fylgjandi breytingunni, enda eðlilegt að leigusali beri kostnað af slíku viðhaldi, en þó verður að telja ákvæðið frekar óljóst orðað með tilliti til þess hvað telst „annað“ og „smálegt“. Þessi regla hefur verið lengi í lögum, þ.e. að leigutaki greiði fyrir annað smálegt viðhald, án þess að skýrt sé nánar hvað fellur í þann flokk. Telur Leigjendaaðstoðin því að annað hvort þurfi að fella þetta úr lögnum eða útlista nánar hvað gæti fallið undir orðalagið samkvæmt lögnum.

Raunar vill Leigjendaaðstoðin ganga enn lengra þannig að viðhaldsskyldur leigutaka nái ekki til neins af ofangreindu, þ.e. hvorki vatnskrana, rafmagnstengla né læsinga, enda eðlilegt að leigusali sjái um viðhald á slíku, sbr. 12. gr. frumvarpsins. Það er vandséð hvers vegna önnur viðmið eiga að gilda um vatnskrana eða rafmagnstengla annars vegar og læsingar hins vegar, enda er vissulega áfram gert ráð fyrir að leigutaka beri að bæta það tjón sem hann eða aðrir á hans vegum valda og þess vegna er að mati Leigjendaaðstoðarinnar óeðlilegt að leigutaka sé gert að bæta með viðhaldi það sem aflaga fer á leigutímanum vegna eðlilegs slits á vatnskrönum og raftenglum. Af þeim sökum telur Leigjendaaðstoðin hreinlega að fella eigi úr lögnum þessar viðhaldsskyldur leigutaka, enda ætti leigutaki einungis að bera kostnað af því tjóni sem hann veldur á leigutímanum en ekki af eðlilegu sliti. Slíkt á við um annað, s.s. gólfefni og málningu, og vandséð hvers vegna önnur viðmið ættu að gilda um vatnskrana og raftengla.

Um 16. gr. frumvarpsins: Samkvæmt nágildandi 1. málsl. 22. gr. húsaleigulaga er heimilt að semja sérstaklega um að leigjandi sinni því viðhaldi sem ætti að vera hluti af viðhaldsskyldum leigusala, gegn því að leigugjald lækki að sama skapi. Svo virðist sem ætlunin sé að falla frá þessu skilyrði um að leigan lækki og verður að setja ákveðið spurningarmerki við tilgang ákvæðisins í 16. gr. frumvarpsins. Svo virðist sem leggja eigi auknar aðgæsluskyldur á leigjanda, en hingað til hefur ákvæði 22. gr. húsaleigulaga komið í veg fyrir að leigjandi geti „samið af sér“ við undirritun húsaleigusamnings. Þannig hefur leigjandi sem hefur tekið að sér slíkar viðhaldsskyldur, sem að meginreglu til ættu að vera á hendi leigusala, getað borið fyrir sig þeirri mótbáru að hvergi sé fjallað um lækkun á leigugjaldi samhliða auknum skyldum og með hliðsjón af 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga hefur sá hinn sami leigjandi því komist hjá því að þurfa að sinna lögbundnum viðhaldsskyldum leigusala. Við þær aðstæður þegar aðilar hafa í sameiningu notfært sér ákvæði 22. gr. húsaleigulaga hefur væntanlega kostnaður við vinnu og útvegum efnis einfaldlega verið reiknaður út og dreginn frá leigugreiðslum síðasta mánaðar svo dæmi séu tekin. Verði frumvarp þetta að lögum virðist leigjandi, sem undirritar samning um að sinna viðhaldi, einfaldlega ekki hafa nein úrræði til þess að koma sér undan þessum auknu skyldum, þar sem ekki er lengur gert ráð fyrir því að lækkun á leigugjaldi komi í staðinn fyrir þessa auknu skyldu. Það er um leið óeðlilegt að leigusali geti komið sér undan lögbundnum viðhaldsskyldum sínum með því að færa inn einfalda skilmála í húsaleigusamning, enda eru viðhaldsskyldur leigusala mikilvægur þáttur leigusambands og því um að ræða veigamikla undantekningu. Hafa verður í huga að kostnaður við að mála heila íbúð getur numið umtalsverðum fjárhæðum, jafnvel hundruðum þúsunda, sé t.a.m., eins og dæmi hafa verið um í samningum, kveðið á um að fagmaður skuli sjá um verkið.

Um 24. gr. frumvarpsins: Samkvæmt ákvæðinu skal leigjandi, sem á rétt á að draga frá leigugjaldi útgjöld vegna viðhalds sem hann þurfti að sinna vegna ófullnægjandi ástands í upphafi leigutíma eða vanrækslu á viðhaldi, framvísa reikningi með árituðu samþykki úttektaraðila eigi síðar en á næsta gjalddaga leigugreiðslu. Eins og nánar verður fjallað um hér síðar er með öllu óljóst hver þessi úttektaraðili nákvæmlega er og hver það er sem stendur straum af kostnaði vegna þessarar áritunar. Telur Leigjendaaðstoðin því að skýra verði þetta betur, sbr. athugasemdir við 35. gr. frumvarpsins hér síðar.

Um 25. gr. frumvarpsins: Samkvæmt gildandi húsaleigulögum getur leigusali tekið sér tvo mánuði áður en hann þarf að tilkynna leigjanda hvort hann muni gera kröfu í tryggingarfé sem hann hefur varðveitt á grundvelli 4. tölul. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga. Þetta hefur Leigjendaaðstoðin gagnrýnt, enda um alltof langan tíma að ræða og í flestum tilfellum er það ljóst strax við skil á leiguhúsnæði hvort leigusali neyðist til þess að ganga að tryggingarfé. Það hefur því oft reynst leigutökum erfitt að endurheimta tryggingarfé þrátt fyrir að engin ástæða sé til þess að leigusali haldi því, enda hefur þessi tveggja mánaða frestur e.t.v. ekki runnið sitt skeið og hendur leigjanda bundnar af þeim sökum. Því ber að fagna að stytta eigi þetta tímabil um helming, þannig að það verði fjórar vikur í stað tveggja mánaða.

Um 27. gr. frumvarpsins: Í fyrsta lagi fagnar Leigjendaaðstoðin því að loksins standi til að lengja uppsagnarfrest vegna einstakra herbergja úr einum mánuði í þrjá mánuði. Þetta er mikið

réttlætismál fyrir þá sem leigja herbergi til búsetu í stað íbúðar, en það eru oft tekjulágir einstaklingar sem nýta sér þann kost. Hingað til hafa leigjendur í þeim aðstæðum búið við mikið óöryggi og mun þessi breyting hafa í för með sér mun meira öryggi fyrir þá aðila.

Þó verður einnig að nefna þær breytingar sem lagðar eru til varðandi uppsagnarfrest ótímabundinna húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði, en hingað til hafa slíkir samningar veitt leigjanda, sem leigt hefur sömu íbúð í meira en fimm ár, alls tólf mánaða uppsagnarfrest þegar uppsögn hefur verið að frumkvæði leigusala. Samkvæmt frumvarpinu stendur til að falla frá þessu þegar leigusali stundar ekki útleigu í atvinnuskyni og láta hinn almenna sex mánaða uppsagnarfrest gilda, óháð leigutíma, um alla ótímabundna samninga sem einstaklingar gera hvor við annan.

Leigjendaaðstoðin telur mikilvægt að aðilar á leigumarkaði búi við öryggi og hefur regla 2. másl. 2. tölul. 1. mgr. 56. gr. húsaleigulaga veitt leigjanda rétt til tólf mánaða uppsagnarfrests þegar leigutími nær fimm árum og í gildi er ótímabundinn húsaleigusamningur, óháð því hvort samningur hafi e.t.v. verið tímabundinn á fyrstu árum leigutímans. Þannig hefur reglan haft í för með sér aukið búsetuöryggi fyrir leigjanda við þessar aðstæður. Af þeim sökum er það afstaða Leigjendaaðstoðarinnar að reglan eigi að halda gildi sínu gagnvart öllum þeim sem stunda útleigu íbúðarhúsnæðis og að leigjandi njóti þannig áfram réttar til tólf mánaða uppsagnarfrests þegar leigusali segir upp ótímabundnum húsaleigusamningi og leigjandi hefur búið í viðkomandi eign á grundvelli húsaleigusamnings í meira en fimm ár. Slíkt er til þess fallið að auka búsetuöryggi á leigumarkaði og veita þeim sem kjósa langtímaleigu meira skjól fyrir uppsögnum eða óvæntum breytingum á samningskjörum. Er á grundvelli ofanritaðs hvatt til þess að þessi atriði verði tekin til endurskoðunar.

Um 35. gr. frumvarpsins: Leigjendaaðstoðin lýsir ákveðnum efasemdum um ágæti þess að afnema lögboðnar skyldur byggingarfulltrúa, eins og þær koma fram í núgildandi húsaleigulögum, og vísast til fyrri umsagna hvað varðar rökstuðning fyrir þeirri afstöðu. Dæmi um skyldur byggingarfulltrúa eru ákvarðanir um afslátt samkvæmt 17. gr. og 21. gr. húsaleigulaga, samþykki sem leigjandi þarf að afla sér til þess að geta dregið kostnað við viðhald frá leigugjöldum samkvæmt 18. gr. húsaleigulaga og skylda til þess að meta tjón að leigutíma loknum samkvæmt 65. gr. húsaleigulaga. Að auki ber byggingarfulltrúum að sinna úttekt við upphaf og lok leigutíma sem getur reynst þýðingarmikið sönnunargagn þegar aðilar deila um ábyrgð vegna skemmda á leiguhúsnæðinu.

Samkvæmt reynslu Leigjendaaðstoðarinnar hefur það hins vegar verið nokkrum vandkvæðum bundið fyrir leigjendur að fá byggingarfulltrúa til að sinna þessum lögboðnu verkefnum og hefur þá jafnframt verið afar óljóst hvert annað aðilar geti snúið sér, auk þess sem kærufénað húsamála hefur hafnað kröfum leigjanda um t.a.m. afslátt þar sem ekki hafi farið fram mat byggingarfulltrúa á afslætti þó eftir því hafi verið leitað. Komi sú breyting sem hér er lögð til til framkvæmda telur Leigjendaaðstoðin að útlista þurfi betur hverjir það eru sem geta tekið að sér þessi mikilvægu hlutverk í stað byggingarfulltrúa samkvæmt frumvarpinu. Að öðru leyti vísast til áður sendra athugasemda hvað þetta varðar.

Samkvæmt fyrirhuguðum breytingum er það lagt í hendur leigjanda og leigusala að koma sér saman um úttektaraðila, sem kemur þá í stað byggingarfulltrúa hvað allt framangreint varðar. Það kemur hins vegar hvergi fram til hvaða aðila hægt sé að leita og verður því að gera ráð fyrir því að allir fagmenn á sviði húsbygginga komi til greina. Það væri til mikilla bóta ef í

húsaleigulögum kæmu fram þær kröfur sem gera verður til þeirra aðila sem myndu koma til með að sinna þessum störfum, enda hlýtur að þurfa að krefjast einhvers konar sérfræðimenntunar áður en aðilar geta falið viðkomandi ákvörðunarvald í jafn þýðingarmiklum málum sem þessum.

Um 43. gr. frumvarpsins: Samkvæmt frumvarpi til laga um úrskurðarnefnd velferðarmála, sem lagt var fyrir Alþingi á síðasta löggjafarþingi, stóð til að sameina sjö af þeim níu kærunefndum sem velferðarráðuneytið heldur utan um í eina úrskurðarnefnd. Kærunefnd húsamála, sem starfar samkvæmt XVII. kafla húsaleigulaga, var ein af þessum nefndum. Neytendasamtökin og Húseigendafélagið sendu inn sameiginlega umsögn dags. 4. nóvember 2014 þar sem bent var á hversu mikill eðlismunur er á kærunefnd húsamála og hinum nefndunum sem til stóð að færa undir sama hatt. Því ber að fagna að fallið hafi verið frá umræddum breytingum hvað varðar kærunefnd húsamála og að hún haldi því sjálfstæði sínu.

Enn fremur er það mikið fagnaðarefni að lagt sé til að niðurstöður nefndarinnar fái aukið vægi þar sem til stendur að álit hennar verði bindandi fyrir aðila máls og aðfararhæf. Leigjendaaðstoðin hefur lengi talað fyrir því að slíks sé þörf, enda nefndin skipuð sérfræðingum á þessu sviði og ólíðandi að þeir sem tapa málum fyrir nefndinni geti einfaldlega hunsað niðurstöður hennar án afleiðinga. Þetta er því mikið réttlætismál fyrir bæði leigjendur og leigusala að geta leitað til kærunefndar húsamála í fullvissu um að úrskurður nefndarinnar sé bindandi og aðfararhæfur. Einnig eru góðar fréttir að settur sé átta vikna tímafrestur á málskot fyrir dómstólum, enda getur það reynst aðilum erfitt að bíða um langan tíma í óvissu um það hvort gagnaðili kjósi að ganga lengra með málið eða láta sér niðurstöðu nefndarinnar nægja.

Leigjendaaðstoðin vill þó ítreka það sem áður hefur komið fram í eldri erindum og umsögnum varðandi skipun í nefndina. Raunveruleikinn er sá að leigutakar eiga engan málsvara í nefndinni, en hafa ber í huga að þar hafa leigusalar eiga þar fulltrúa sem tilnefndur er af Húseigendafélaginu. Það væri til mikilla bóta ef bætt yrði úr þessum aðstöðumun, enda mikilvægt að gæta jafnræðis við skipanir í slíkar nefndir sbr. t.a.m. ákvæði Evróputilskipunar nr. 2013/11 um lausn deilumála neytenda utan dómstóla.

Vankantar á núgildandi húsaleigulöggjöf sem ofangreint frumvarp tekur ekki á: Að lokum er rétt að rekja örfá atriði sem Leigjendaaðstoðin hefur bent á að betur megi fara í núgildandi húsaleigulöggjöf en er ekki tekið á í því frumvarpi sem hér liggur fyrir:

Varðandi 3. gr. húsaleigulaga – réttarstaða „meðleigjenda“: Í 3. grein húsaleigulaga er ákvæði sem jafnar réttarstöðu einstaklinga í óvígðri sambúð eða sambúð sem staðið hefur lengur en í eitt ár við réttarstöðu hjóna. Ákvæðið miðar við sambúð tveggja einstaklinga en hér mætti athuga hvort ákvæðið ætti ekki einnig að ná yfir réttarstöðu þeirra sem leigja íbúð saman en eru ekki í sambúð í eiginlegum skilningi. Hér mætti t.d. hugsa sér mæðgin, feðgin, systkini eða námsmenn sem leigja saman íbúð. Þetta ákvæði þarf að skoða með hliðsjón af 46. gr. laganna sem heimilar maka leigjanda að halda áfram leigu á íbúð ef makinn, sem hefur verið skráður leigjandi samkvæmt samningi, flytur burt. Töluvert er um það að einstaklingar sem ekki eru í sambúð leigi íbúð saman og því mætti skoða hvort réttindi þeirra eigi ekki að vera jafn

trygg og réttindi þeirra sem eru í sambúð. Jafnframt þyrfti að skoða hvort ekki væri rétt að lög um húsaleigubætur tækju að einhverju leyti til slíks búsetuforms, en um það atriði vísast til umsagnar Leigjendaaðstoðarinnar um frumvarps til laga um húsnæðisbætur, 407. mál.

Varðandi 12. gr. húsaleigulaga – þinglýsing leigusamnings: Leigumarkaðurinn á Íslandi er ekki vel kortlagður og erfitt að gera sér grein fyrir því hversu margir eru á leigumarkaði, en talið er að um 25% landsmanna búi í leiguhúsnæði. Í erindum sínum til Velferðarráðuneytisins hefur Leigjendaaðstoðin ítrekað bent á mikilvægi þess að þinglýsa leigusamningum, en með því fæst réttari mynd af leigumarkaði, fjölda þeirra sem búa í leiguhúsnæði og hvaða verð er greitt fyrir leigu hverju sinni, auk þess sem slíkt mundi væntanlega draga úr „svartri“ leigustarfsemi.

Í 12. gr. núgildandi húsaleigulaga er fjallað um þinglýsingu, en ekki er skylt að þinglýsa leigusamningum, og ljóst er að fjölmörgum samningum er ekki þinglýst. Það á t.a.m. við ef leigusali af einhverjum ástæðum vill ekki láta þinglýsa samningi, en slík tilvik eru mýmörg, eða ef leigjandi veit að hann á hvort eð er ekki rétt á húsaleigubótum og sér því í raun engan tilgang með þinglýsingu, enda hefur það smávægilegan kostnað og umstang í för með sér. Verður því að telja líklegt að talsvert margir samningar séu í gildi án þess að stjórnvöld hafi í raun nokkrar upplýsingar eða vitneskju um þá. Leigjendur gera sér þá e.t.v. ekki grein fyrir því að í sumum tilvikum getur þinglýsingin verndað ákveðin réttindi þeirra gagnvart þriðja manni, eins og til dæmis þegar kemur að nauðungarsölu fasteignar eða ef um sérstaklega umsamin réttindi er að ræða í húsaleigusamningi.

Að mati undirritaðra er því brýnt að skylt verði að þinglýsa leigusamningum, en jafnframt þyrfti að setja á fót einhvers konar hvata til þinglýsingar, t.a.m. með því að breyta reglum um húsaleigubætur og með því að innheimta ekki skatt af leigutekjum vegna einnar íbúðar. Hvað þetta varðar vísast að öðru leyti til erinda Leigjendaaðstoðarinnar til ráðuneytisins, dags. 21. september 2012 og 30. janúar 2015.

Eftirlit með aðilum sem stunda útleigu í atvinnuskyni: Í erindum til ráðuneytisins hafa Neytendasamtökin lýst þeirri afstöðu sinni að mikilvægt sé að til staðar sé öflugt eftirlit með þeim aðilum sem stunda útleigu í atvinnuskyni. Í þeim tilvikum sem fyrirtæki eru leigusalar virðist því miður alls ekki algilt að slík fyrirtæki virði að fullu ákvæði húsaleigulaga. Sem dæmi um kvartanir sem borist hafa má nefna að í einhverjum tilvikum virðist leigjendum gert að greiða leiguna í reiðufé en ekki er boðið upp á millifærslur í gegnum bankakerfið. Í alla vega einu tilviki hafa borist ábendingar um að rétt fyrir mánaðamót séu hengdar upp áminningar á hurðir íbúða þar sem leigjendur eru minntir á að fara í bankann og ná í reiðufé. Þetta gefur í skyn að umtalsverð undanskot skatta eigi sér stað en auk þess er um að ræða brot gegn 3. mgr. 33. gr. húsaleigulaga. Þá er afar bagalegt fyrir leigjanda, komi upp ágreiningur af einhverju tagi, að geta ekki sýnt fram á með kvittun eða staðfestingu á millifærslu að greiðsla hafi í raun farið fram. Þá er í leiguskilmálum eins slíks aðila, sem leigir bæði út herbergi og stúdíóíbúðir, að finna ákvæði sem heimilar leigusala að rifta samningi fyrirvaralaust og vísa leigjanda úr húsnæðinu brjóti hann gegn ákveðnum húsreglum. Þetta ákvæði felur í sér brot gegn 61. gr. húsaleigulaga, en þar er meðal annars kveðið á um að riftun sé því aðeins heimil vegna vanrækslu leigjanda á að sjá um að góð regla og umgengni haldist í hinu leigða húsnæði að

leigusali hafi áður sent leigjanda viðvörun. Í 18. gr. laganna er jafnframt kveðið á um skyldu/heimild leigjanda til að bæta úr tjóni sem hann veldur á hinu leigða en ekki verður séð að slík atvik varði fyrirvaralausri riftun. Að endingu má nefna ákvæði í umræddum skilmálum sem kveður á um að útburður leigjanda fari fram með þeim hætti að hafi hann ekki greitt leigu innan sjö daga frá eindaga sé leigusala heimilt að loka herbergi og rýma það, en slík tilhögun án atbeina dómstóla getur vart talist heimil. Þrátt fyrir að kærunefnd húsamála hafi, alla vega að einhverju leyti, fjallað um þessa skilmála, og talið þá ólöglega, verður ekki séð að þeim hafi verið breytt.

Þar sem afar takmarkað eftirlit er með þessum aðilum á markaði er mjög örðugt er að koma kvörtunum vegna aðila sem stunda útleigu í atvinnuskyni í þann farveg að viðhlítandi lausn fái, enda fer t.a.m. kærunefnd húsamála ekki með nein eftirlitsúrræði eða refsheimildir. Sé ætlunin að gera leigu að raunhæfum valkosti á húsnæðismarkaði er ljóst að auka verður framboð á langtímaleiguhúsnæði, sem jafnan er þá í eigu aðila sem stunda leiguna í atvinnuskyni. Sé ekkert eftirlit með slíkum aðilum er hins vegar hæpið að leigumarkaðurinn njóti þess trausts sem telja má forsendu þess að hann dafni. Er því hvatt til þess að samhliða breytingum á húsaleigulögum verði komið á fót eftirliti með aðilum sem stunda útleigu í atvinnuskyni, en æskilegt væri að mati undirritaðra að slíkt eftirlit væri sett á fót í samstarfi við sveitarfélögin, enda mikilvægt að það sé starfrækt í nærumhverfi leigjanda og að viðbragðstími sé skammur.

Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við frumvarpið, enda telja undirrituð þær breytingar sem lagðar eru til almennt til mikilla bóta. Með ofangreindum fyrirvörum lýsa undirrituð, f.h. Leigjendaaðstoðarinnar, sig því hlynnt þeim breytingum á húsaleigulögum sem lagðar eru til með framangreindum drögum.

Virðingarfyllst,

f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,



Hildigunnur Hafsteinsdóttir



Hrannar Már Gunnarsson

Alþingi
Velferðarnefnd
150 REYKJAVÍK



Persónuvernd

Rauðarárstíg 10 105 Reykjavík
sími: 510 9600 bréfasími: 510 9606
netfang: postur@personuvernd.is
veffang: personuvernd.is

Reykjavík, 18. janúar 2016

Tilvísun: 2015121689PS/--

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum

Persónuvernd vísar til beiðnar velferðarnefndar Alþingis frá 21. desember 2015 um umsögn stofnunarinnar um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994 (pskj. 545, 399. mál á 145. löggjafarþingi). Þau ákvæði frumvarpsins sem einkum varða vinnslu persónuupplýsinga og friðhelgi einkalífs eru 2. mgr. tillögu 3. gr. að nýrri 3. gr. a í lögunum; tillaga b-liðar 26. gr. að nýjum tölulið í 2. mgr. 51. gr. laganna; tillaga c-liðar 31. gr. að nýjum tölulið í 1. mgr. 61. gr. laganna; og tillaga a-liðar 39. gr. að nýrri málsgrein í 80. gr. laganna.

Fyrstnefndu þrjú ákvæðin í frumvarpinu sem talin eru upp hér að framan lúta að öflun leigusala á upplýsingum um leigutaka. Nánar tiltekið er þar um að ræða leigusala sem eru lögaðilar sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni. Kemur fram að þeim skuli vera heimilt að afla upplýsinga frá leigjendum sem nauðsynlegar eru til að meta hvort þeir uppfylli lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis.

Í síðastnefnda ákvæðinu er fjallað um skyldu leigumiðlara til að veita því ráðuneyti, sem sinnir eftirliti samkvæmt lögunum, þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru í því skyni. Ætla verður að á meðal þeirra upplýsinga kynnu að vera upplýsingar sem falla undir lög nr. 77/2000 um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga.

Persónuvernd gerir ekki athugasemdir við frumvarpið, en leggur áherslu á að við vinnslu persónuupplýsinga samkvæmt framangreindum ákvæðum yrði að fara að meðalhófskröfum.

F.h. Persónuverndar,


Helga Þórisdóttir


Þórður Sveinsson



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 18. janúar 2016
VEL2015050029

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala). Þingskjal 545-399.mál.

Vísað er til erindis nefndasviðs Alþingis sem barst velferðarsviði Reykjavíkurborgar þann 2015, varðandi beiðni um umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, með síðari breytingum. Óskað var eftir að umsögn bærisk eigi síðar en 14. janúar 2016. Af hálfu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar var óskað eftir fresti sem veittur var til 18. janúar 2016

Borgarráð fjallaði um málið á fundi sínum þann 18. janúar 2016 og samþykkti eftirfarandi bókun:

Reykjavíkurborg styður þá stefnu sem fram kemur í fyrirbyggjandi húsnæðisfrumvörpum um upptöku húsnæðisbóta og uppbyggingu almennra íbúða sem byggðar verði upp með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga. Frumvörpin eru í samræmi við stefnu borgarinnar um fjölbreyttari og öruggari húsnæðismarkað, jafnræði milli þeirra sem leigja og eiga og með rétttri framkvæmd geta þau stutt við metnaðarfulla uppbyggingaráætlun borgarinnar á leigu- og búseturéttaríbúðum. Þá getur stefnan sem í frumvörpunum felst orðið mikilvægur þáttur í að tryggja að húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur fyrir alla tekjuhópa. Þar ætti þó að skoða vandlega að lækka mætti leigu í almennum íbúðum með því að lengja endurgreiðslutíma lána þeirra, en hægja frekar á uppbyggingu Húsnæðismálasjóðs eftir fjörutíu ár. Borgarráð áréttar jafnframt ábendingar og umsagnir fjármálaskrifstofu, velferðarsviðs borgarinnar og Félagsbústaða hf. sem fela í sér mikilvægar ábendingar sem taka þarf mið af til að markmið frumvarpanna náist.

Þann 15. maí 2015 var velferðarnefnd Alþingis send umsögn velferðarsvið Reykjavíkurborgar um áður framlagt frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum. Frumvarpið er nú lagt fram að nýju og gerðar hafa verið ákveðnar breytingar á því sem byggja m.a. á þeim athugasemdum sem komu fram í fyrri umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Þar er um að ræða nauðsynlegar breytingar er varða félagslegt leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

Ákvæði nýrrar greinar, þ.e. 3. gr. a, heimila leigusala, sem er lögaðili sem er ekki rekinn í hagnaðarskyni, að setja lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis og gera það að skilyrði að leigjandi veiti þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að uppfylla umrædd skilyrði leigusala. Framangreindar breytingar eru nauðsynlegar svo hægt sé að tryggja að

félagslegu leiguhúsnæði sé úthlutað til þeirra einstaklinga sem eru í mestri þörf fyrir þau og til að uppfylla kröfur um skyldubundið mat og gæta jafnræðis milli umsækjenda.

Þá kemur einnig fram í 3. gr. a að þegar leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni sé honum heimilt að gera að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur sem leigjandi kunni að eiga rétt á, séu greiddar beint til leigusala á leigutíma. Sambærilegt ákvæði er að finna í frumvarpi til laga um húsnæðisbætur en slíkt fyrirkomulag er afar mikilvægt fyrir rekstur Félagsbústaða hf sem annast rekstur félagslegs leiguhúsnæðis fyrir Reykjavíkurborg. Hér er því einnig um að ræða nauðsynlegar breytingar sem varða Reykjavíkurborg miklu.

Athugasemdir varðandi sértæk húsnæðisúrræði:

Nauðsynlegt er að ný löggjöf takmarki ekki það svigrúm sem sveitarfélög hafa til að koma til móts við margvíslegar þarfir íbúa eins og velferðarsvið Reykjavíkurborgar hefur gert með uppbyggingu sértækra húsnæðisúrræða fyrir ákveðinn hóp einstaklinga á undanförunum árum. Því vill velferðarsvið Reykjavíkurborgar ítreka þær athugasemdir sem gerðar voru í fyrri umsögn hvað varðar sértæk húsnæðisúrræði á vegum sveitarfélagsins.

Í 1. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga nr. 36/1994 kemur fram að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig rikari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávík þess efnis. Í 3. mgr. 2. gr. er að finna undantekningu frá ákvæðum 1. mgr. 2. gr. en 3. mgr er svohljóðandi :

Sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, er þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi.

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á 3. mgr. 2. gr. sem hljóða svo:

Þegar um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili er að ræða er þrátt fyrir 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar, að víkja frá einstökum ákvæðum laga þessara með samningi. Í samningi ber að geta þeirra frávika sem um ræðir. Með áfangaheimili er átt við dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að endurhæfingu einstaklinga sem í flestum tilfellum hafa verið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun eða í fangelsi.

Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að breytingin byggist á neytendavernd og sé markmiðið að tryggja rétt neytenda gagnvart aðilum í atvinnurekstri og þá ekki síst rétt þeirra hópa sem kunna að standa höllum fæti við samningagerð af því tagi sem lögin fjalla um. Eins og fram kemur í 3. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga er þar fjallað um íbúðarhúsnæði sem leigt til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um og um er að ræða starfsemi sem felur í sér sérstakt eðli eða tilgang. Samkvæmt orðalagi ákvæðisins er ljóst að slíkt leiguhúsnæði

getur ekki verið í eigu félaga sem ganga á rétt leigjenda með því að víkja frá ákvæðum laganna. Því er að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar ekki nauðsynlegt að gera framangreinda breytingu á 3. mgr. 2. gr. núgildandi laga til að tryggja neytendavernd.

Hvað framangreinda breytingartillögu varðar er bent á af hálfu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar að húsnæði á vegum sviðsins fyrir þennan hóp leigjenda sem um ræðir verður ekki skilgreint sem áfangaheimili. Slíkt húsnæði kallast „sértækt húsnæðisúrræði“ og þar er oftast um langtímabúsetu að ræða. Vegna aðstæðna íbúa er oft ekki unnt að stuðla að endurhæfingu þeirra. Verði talið nauðsynlegt að breyta 3. mgr. 2. gr. núgildandi laga er lagt til að greinin hljóði svo:

„Þegar um leigu húsnæðisúrræða á vegum sveitarfélaga er að ræða þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, er þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar að víkja frá einstökum ákvæðum laga þessara með samningi. Í samningi ber að geta þeirra frávíka sem um ræðir.

Sama gildir um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili. Með áfangaheimili er átt við dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að endurhæfingu einstaklinga sem í flestum tilfellum hafa verið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun eða í fangelsi.“

Í fyrri umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar kom eftirfarandi fram hvað varðar sértæk húsnæðisúrræði:

„Velferðarsvið Reykjavíkurborgar úthlutar sértækum húsnæðisúrræðum til þeirra umsækjenda sem á því þurfa að halda. Sértækt húsnæðisúrræði er það íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir fatlað fólk og/eða einstaklinga með langvarandi og margþættan vímuefnavanda. Þjónustuúrræði fyrir fatlað fólk eru búsetukjarnar, með eða án sameiginlegs rýmis, áfangastaðir og herbergjasambýli fyrir fólk með þroskahömlun og skyldar raskanir, búsetuendurhæfingar/búsetukjarnar fyrir fólk með geðfötlun og íbúðir með þjónustu frá búsetukörnum fyrir fatlað fólk.

Markmið búsetu í sértæku húsnæðisúrræði er að íbúinn geti búið þannig sem best henti honum. Tekið er mið af óskum, aðstæðum og þörfum umsækjanda fyrir þjónustu. Félagsbústaðir hf. gera húsaleigusamning við viðkomandi leigjanda en vegna eðlis sértækra húsnæðisúrræða gerir velferðarsvið Reykjavíkurborgar jafnframt þjónustu- og dvalarsamning við leigjanda slíks úrræðis. Í húsaleigusamningi á milli Félagsbústaða og leigutaka í sértæku húsnæðisúrræði kemur eftirfarandi fram: „Dvalarsamningur á milli leigjanda og velferðarsviðs markar grundvöll og forsendur húsaleigusamnings þessa. Samningur þessi er gerður með heimild í 3. mgr. 2 gr. húsaleigulega nr. 36/1994 og gildir um sérákvæði sem mæla fyrir um réttindi og skyldur á annan veg en lögin. Skoðast dvalarsamningurinn sem hluti af húsaleigusamningi þessum og ganga ákvæði hans frammar fyrir mælum húsaleigulaga ef á milli ber.“. Uppsögn og brot á þjónustu- og dvalarsamningi jafngildir því uppsögn á húsaleigusamningi.

Í þjónustu- og dvalarsamningi er kveðið á um húsreglur sem gilda í viðkomandi þjónustuúrræði enda deila íbúar slíkra úrræða oftast ákveðnu sameiginlegu rými og því mikilvægt að sýna öðrum íbúum tillitssemi og virða rétt annarra í húsinu. Í samningnum er

gerð krafa um að íbúar séu með virka einstaklingsáætlun þar sem m.a. einstaklingsmarkmið íbúans koma fram og hvaða stuðning og leiðsögn hann fái frá starfsfólki.

Úthlutun í sértækt húsnæðisúrræði byggir á þjónustubörf umsækjandans og er markmið þjónustu- og dvalarsamningsins að leitast við að þjónusta til íbúans sé einstaklingsbundin, heildstæð og sveigjanleg í þeim tilgangi að viðkomandi einstaklingur geti búið á eigin heimili og verið virkur þátttakandi í samfélaginu á eigin forsendum. Þjónustan er veitt með það að markmiði að efla vald einstaklingsins yfir aðstæðum sínum og lífi, styrkja sjálfsmynd hans, sjálfstraust, félagslega stöðu, sjálfsvirðingu og lífsgæði. Stuðningurinn miðar að því að veita einstaklingnum öryggi á heimili sínu varðandi afhafnir daglegs lífs. Að auki er höfð umsjón með lyffagjöf og tengslum við heilbrigðiskerfið og aðra aðila sem íbúi þarf að sækja til, auk fleiri þátta. Umrædd þjónusta er síðan nánar útfærð í einstaklingsáætlun og/eða samkomulagi um félagslega ráðgjöf sem starfsmenn velferðarsviðs sjá jafnframt um að gera í upphafi búsetu.

Við ítrekuð og alvarleg brot á þjónustu- og dvalarsamningi er starfsmönnum velferðarsviðs heimilt að áminna viðkomandi einstakling. Ef ítrekuð og alvarleg brot á húsreglum halda áfram, er heimilt að segja samningnum upp og er þá íbúa skylt að rýma húsnæðið strax. Dæmi um alvarleg brot á húsreglum er þegar íbúi, sem býr í úrræði þar sem bannað er að neyta áfengis eða vímuefna, byrjar að neyta slíkra efna. Með því að setja framangreindar sérreglur er komið í veg fyrir að neysla íbúans geti jafnframt haft slæm áhrif á aðra íbúa úrræðisins.

Þar sem sértækum húsnæðisúrræðum er úthlutað á grundvelli þjónustubarfar og um er að ræða hóp leigutaka sem þurfa ákveðna þjónustu og aðstoð frá starfsmönnum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar þá er mikilvægt að velferðarsviði verði áfram heimilt vegna sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar að víkja frá einstökum ákvæðum húsaleigulaganna með samningi líkt og núgildandi 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaganna heimilar. Slíkum úrræðum getur m.a. verið úthlutað á grundvelli 10. gr. laga um málefni fatlaðs fólks nr. 59/1992, þar sem fram kemur að fatlað fólk skuli eiga kost á félagslegri þjónustu sem geri því kleift að búa á eigin heimili og húsnæðisúrræðum í samræmi við þarfir og óskir þess eftir því sem kostur er. Í reglugerð um þjónustu við fatlað fólk á heimili sínu nr. 1054/2010 er að finna nánari ákvæði um slík þjónustuúrræði og skyldur sveitarfélaga þar að lútandi. Sveitarfélögum ber að tryggja að framboð á ýmis konar húsnæðisúrræðum fyrir þennan hóp einstaklinga sé til staðar en þarfir einstaklinga hvað húsnæðisúrræði varðar geta breyst snögglega, t.d. ef fötun einstaklings verður meiri. Þá er nauðsynlegt að unnt sé að bregðast við þeirri þörf og við slíkar aðstæður hefur verið byggt á heimildum 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga.

Samkvæmt framangreindu er ljóst að í þeim tilvikum sem hér er lýst er augljóslega um að ræða sérstakar aðstæður sem kalla á aðra skipan en húsaleigulögin mæla almennt fyrir um en vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar verður að vera heimilt að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi, eins og þeim þjónustu- og dvalarsamningi sem að framan er lýst. Með því að afnema þá heimild yrði sveitarfélögum gert ómögulegt að veita ákveðnum hópum einstaklinga þá þjónustu sem skylt er að veita lögum samkvæmt. “

Að öðru leyti er tekið undir þær athugasemdir sem fram kom í umsögn Félagsbústaða hf. varðandi frumvarpið.

Ef frekari upplýsinga er óskað verða þær góðfúslega veittar.

Að lokum áskilur velferðarsvið Reykjavíkurborgar sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum á síðari stigum.

Fyrir hönd velferðarsviðs Reykjavíkurborgar,


Helga Jóna Benediktsdóttir,
lögfræðingur

Fylgiskjal:

1. Samantekt um sértæk húsnæðisúrræði á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

Afrit:
Borgarráð
Ráðhúsi Reykjavíkur



Reykjavík 18. janúar 2016

Athugasemdir vegna frumvarps til laga um breytingar á húsaleigulögum

Jóna Guðný Eyjólfsdóttir, deildarstjóri húsnæðis- og búsetudeildar

Vinnuskjal

Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

Íbúðakjarnar fyrir einstaklinga sem eru geðfatlaðir og glíma við alvarlegan vímuefnavanda. Gerð er krafa um að íbúar haldi sig frá vímuefnaneyslu. Sé íbúi uppvís að neyslu þá er honum gefinn kostur á að halda áfram að vinna í bata sínum eða fara úr úrræðinu. Ef íbúa er vísað úr úrræðinu er reynt að finna annað viðeigandi úrræði í samvinnu við félagsráðgjafa á þjónustumiðstöð, íbúa, aðstandendur og Vettvangsteymi. Það er mikil samvinna við geðdeildir Landspítala í þessum úrræðum.

Íbúðakjarnar fyrir einstaklinga sem eru geðfatlaðir, glíma við alvarlegan vímuefnavanda og eru í virkri vímuefnaneyslu (herbergjasambýli). Gerð er krafa um að íbúar fari eftir húsreglum s.s. varðandi neyslutengda hegðun. Mikill stuðningur og einstaklingsmiðuð nálgun en ítrekuð alvarleg brot á húsreglum geta leitt til brottvísunar. Það er mjög mikil samvinna við geðdeildir Landspítala, Vettvangs og stuðningsteymi og alltaf reynt að grípa inn í og bjóða innlög í stað brottvísunar.

Íbúðakjarnar/herbergjasambýli fyrir fatlaða. Í sumum kjörnum er sameiginleg aðstaða og náðýli því mikið. Mikilvægt er að hægt sé að grípa inn í ef einstaklingur er mjög truflandi fyrir aðra íbúa eða beitir þá ofbeldi. Alltaf er reynt að koma til móts við þann sem vísað er út með því að finna sambærilegt úrræði í samvinnu við íbúa, aðstandendur og félagsráðgjafa á þjónustumiðstöð. Mikil samvinna við önnur kerfi s.s. geðdeildir Landspítala, Vettvangsteymi, réttindagæslumenn og fleiri aðila.

Utankjarnaþjónusta fyrir einstaklinga með fötlun. Einstaklingar búa í sér íbúðum nálægt íbúðakjarna fyrir fatlaða og fá þjónustu frá sérhæfðum starfsmönnum kjarnans. Íbúar geta jafnframt sótt þjónustu og félagsskap inn í íbúðakjarnann. Mikil samvinna við önnur kerfi s.s. geðdeildir Landspítala, Vettvangsteymi, réttindagæslumenn og fleiri aðila.

Sértæk húsnæðisúrræði vegna félagslegra aðstæðna

Áfangaheimili fyrir einstaklinga sem eru að koma úr vímuefnaæðferð. Gerð er krafa um að íbúar haldi sig frá vímuefnaneyslu. Sé íbúi uppvís að neyslu þá er honum gefinn kostur á að fara aftur í meðferð eða fara úr úrræðinu. Mikil samvinna við önnur kerfi s.s. meðferðastofnanir, Gistiskýli, Konukot og geðdeildir Landspítala.

Heimili fyrir fólk í virkri vímuefnaneyslu. Sértæk úrræði fyrir fólk sem glímir við alvarlegan vímuefnavanda. Um er að ræða mismunandi úrræði s.s. herbergjasambýli, íbúðir og smáhýsi. Íbúar þurfa að fara eftir húsreglum en í þeim felst fyrst og fremst að virða umhverfi sitt og nágranna. Mikill stuðningur og einstaklingsmiðuð nálgun en ítrekuð alvarleg brot á húsreglum geta leitt til



brottvísunar. Mikil samvinna við önnur kerfi s.s. meðferðastofnanir, Gistiskýli, Konukot, geðdeildir Landspítala, heilsugæslur ofl. aðila. Sé íbúa vísað úr úrræði þá er alltaf haft samband við Borgarverði, Gistiskýli eða Konukot til að undirbúa komu viðkomandi aðila. Reynt er eftir fremsta megni að hjálpa viðkomandi að komast í annað úrræði.

Housing first – sértækur stuðningur við almenna búsetu. Um er að ræða félagslegar leiguíbúðir í almennum stigagöngum þar sem íbúar fá sértækan stuðning til að halda heimili. Einstaklingar í slíkum úrræðum eru gjarnan að glíma við fíknivanda og/eða geðrænan vanda. Íbúar fá stuðning til að halda heimili, reglulegt innlit auk annarrar aðstoðar sem viðkomandi er metinn í þörf fyrir. Í sumum tilvikum getur verið gerð krafa um að viðkomandi neyti ekki vímuefna t.d. ef viðkomandi er metinn hættulegur undir áhrifum fíkniefna. Það er mikilvægt að hægt sé að grípa inn í aðstæður með skömmum fyrirvara ef íbúi veldur miklu ónæði, áreitir nágranna eða hefur í hótunum við þá og ekki reynist unnt að greiða úr málum með auknum stuðningi. Mikil samvinna er við félagsráðgjafa á þjónustumiðstöð, geðdeildir Landspítala og fleiri aðila. Sé viðkomandi vísað úr úrræðinu þá er haft samband við Borgarverði, Gistiskýli eða Konukot.

Eins og sjá má hér að ofan þá er mikilvægt að sveitarfélögin geti haldið áfram að gera þjónustu- og búsetusamninga því þeir eru forsenda fjölbreyttra úrræða sem sveitarfélögin hafa sett á laggirnar í því skyni að geta þjónustað einstaklinga með ólíkar þarfir.



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi - nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 15. janúar 2016

1505011SA GB/vóhs
Málalykill: 401

Efni: Umsögn um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994 (réttarstaða leigjanda og leigusala), 399. mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis, dags. 21. desember 2015, þar sem óskað er eftir umsögnum um ofangreint mál.

Frumvarp sama efnis var lagt fram á Alþingi vorið 2015 (696. mál) en varð ekki fullrætt. Frumvarpið er því nú lagt fram að öðru sinni með tilteknum breytingum. Við gerð frumvarpsins var farið yfir þær athugasemdir sem bárust Alþingi þegar velferðarnefnd þingsins hafði fyrri frumvarpið til efnislegrar meðferðar og tekið tillit til þeirra eftir því sem frekast var unnt.

Samband íslenskra sveitarfélaga skilaði inn umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (réttarstaða leigjanda og leigusala), 696. mál, hinn 19. maí sl. Er vísað til hennar í stórum dráttum í umsögn þessari.

Almennt um frumvarpið

Markmið frumvarpsins er að auka réttaröryggi leigjenda og koma á meiri festu í samskiptum leigjenda og leigusala svo að komast megi hjá ágreiningi síðar. Lagt er til að þrengd verði verulega almenn undanþága núgildandi húsaleigulaga varðandi íbúðarhúsnæði sem leigt er til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja. Sett eru fram skýrari fyrirmæli en áður um hvernig samskiptum leigusala og leigjanda skuli háttað. Lögð eru til ákvæði um fullnægjandi brunavarnir og ástand leiguhúsnæðis. Stuðlað er að gerð ótímabundinna leigusamninga. Í frumvarpinu eru einnig að finna ítarlegri ákvæði en áður um eftirlit ráðherra með starfsemi leigumiðlara. Þá verður leitast við að tryggja betur eftirlit með íslenskum leigumarkaði og lagt til að úrlausnir kærunefndar húsamála sem lúta að gerð og framkvæmd leigusamninga verði bindandi fyrir aðila máls.

Sérstök sjónarmið um leigu íbúða til ákveðinna hópa

Með frumvarpinu er lagt til að 3. mgr. 2. gr. gildandi laga verði þrengd þannig að hún nái einungis til áfangaheimila vegna mjög sérstaks eðlis starfsemi þeirra. Er tillagan studd þeim rökum að ákvæði núgildandi laga sé mjög opið sem heimili frávík frá annars ófrávíkjanlegum ákvæðum húsaleigulaga.

Sambandið vísar til fyrri umsagnar um þetta atriði og lýsir áhyggjum yfir því að þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu. Að áliti sambandsins vinnur breytingin gegn þeim lögbundnu skyldum sem lagðar eru á sveitarfélög hvað varðar félagslegt leiguhúsnæði fyrir þá hópa sem á því þurfa



að halda, sbr. XII. kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga, með síðari breytingum. Mikilvægt er að sveitarfélögunum verði áfram heimilt vegna sérstaks eðlis og tilgangs sértækra húsnæðisúrræða, sem rekin eru á þeirra ábyrgð, að víkja frá einstökum ákvæðum húsaleigulaganna með samningi líkt og nógildandi 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaganna heimilar. Sveitarfélögum ber að tryggja að framboð á ýmis konar húsnæðisúrræðum standi þessum hópum einstaklinga til boða en þarfir einstaklinga hvað húsnæðisúrræði varðar geta breyst snögglega, t.d. ef fötlun einstaklings breytist. Þá er nauðsynlegt að unnt sé að bregðast við þeirri þörf og við slíkar aðstæður hafa sveitarfélög m.a. miðað við beitingu undanþágu skv. nógildandi 3. mgr. 2. gr. laganna.

Að mati sambandsins skortir á jafnvægi í röksemdafærslu í frumvarpinu fyrir jafn veigamikilli breytingu. Er af þeirri ástæðu tilefni til þess að tiltaka einnig í nefndarálit velferðarnefndar þau sjónarmið og aðstæður sem kalla á aðra skipan en meginreglur laganna mæla fyrir um. Vega þarf og meta þau sjónarmið á móti þeim rökum að frávik tryggi ekki neytendavernd.

Bent er á að enda þótt neytendavernd hafi aukist frá gildistöku eldri laga árið 1995 hafa einnig orðið margvíslegar breytingar aðrar, sem eru til þess fallnar að styrkja stöðu þeirra ákveðnu hópa sem vísað er til í fyrrgreindri 3. mgr. 2. gr. Má þar nefna tilkomu kærunefndar húsamála árið 2001, samstarf við Neytendasamtökin og innleiðingu réttindagæslu sem m.a. felur í sér að fatlað fólk og langveikt nýtur aðstoðar réttindagæslumanns og eftir atvikum persónulegs talsmanns. Þá hafa hagsmunasamtök þessara hópa styrkt stöðu sína til muna á umliðnum árum.

Að teknu tilliti til þessa verður að telja of langt gengið að þrengja hina almennu undanþáguheimild og tekur sambandið eindregið undir umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar hvað það varðar. Ákvæðið kann hins vegar að þurfa aðlögunar við í samræmi við réttarþróun, m.a. að þau sjónarmið séu tilgreind í lögunum sem réttlætt geti frávik, fremur en að telja upp einstaka hópa. Sambandið getur út af fyrir sig fallist á að eldra ákvæði sé of opið en óskar eftir að velferðarnefnd beiti sér fyrir því að inn í frumvarpið komi grein sem fari bil beggja.

Varðveisla á tryggingafé

Í frumvarpinu er lagt til að ætli leigusali sér ekki að gera kröfu í tryggingarfé við lok leigutíma, beri honum að skila því til leigjanda innan fjögurra vikna frá skilum á hinu leigða húsnæði í stað tveggja mánaða. Þá er lagt til að fallið verði frá skilyrðum um að tryggingarfé í vörslu leigusala skuli vera verðtryggt. Að mati sambandsins verður að telja brýnna að skoða hvaða leiðir eru færar til þess að koma enn frekari festu á samskipti leigjenda og leigusala. Samkvæmt nógildandi 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga kemur fram að trygging geti verið margskonar. Sé hins vegar um að ræða tryggingarfé, kemur fram í nefndu ákvæði að það skuli vera í varðveislu leigusala á leigutíma. Tryggingarféð er þó ekki í eigu leigusala og er honum óheimilt að ráðstafa því, þar sem fénu er ætlað að standa til tryggingar vanefndum af hálfu leigjanda samningstímanum. Þá skal tryggingarféð samkvæmt lögunum vera



sérgreint í vörslum leigusala. Allur gangur virðist þó vera á þessu. Sérstaklega þegar trygging er greidd í formi reiðufjár.

Sem dæmi um aðrar leiðir má nefna að í Bretlandi er umfangsmikill leigumarkaður og þar eru starfrækt þrjú fyrirtæki sem hlotið hafa starfsleyfi frá breska ríkinu með það hlutverk að varðveita tryggingarfé á leigutíma. Um er að ræða fyrirkomulag sem ber heitið *Tenancy Protection Service*, þar sem leigusala er skylt að sérgreina tryggingu leigjanda inn á opinbert leigutryggingakerfi – ríkistryggðan reikning á leigutímabili (*e. government-backed tenancy deposit scheme*). Markmiðið með þessu fyrirkomulagi er að tryggja hagsmunum beggja aðila og auka réttaröryggi. Rísi upp ágreiningur á milli samningsaðila, hvort sem er á samningstíma eða í lok hans, verður trygging ekki greidd út fyrr en samningsaðilar hafa náð sáttum og annar aðilinn hefur framvísað formlegri staðfestingu á að sættir hafi nást og að hann eigi réttmætt tilkall til þess að fá trygginguna greidda sér.

Oft er um að ræða háar fjárhæðir til tryggingar vanefndum, sérstaklega þegar litið er almennt til fjárhagslegra aðstæðna leigjenda hér á landi. Erfitt getur reynst fyrir marga leigjendur að verða sér úti um tryggingu í formi bankaábyrgðar. Þá er um lítið annað að ræða fyrir þessa einstaklinga en að verða sér úti um tryggingu í reiðufé sem leigjandinn treystir svo leigusala fyrir að halda sérgreindu frá sínu sjálfsaflafé. En með framangreindu fyrirkomulagi mætti ná því markmiði sem nú er stefnt að með frumvarpinu, þ.e. að auka réttaröryggi leigjenda og koma á meiri festu í samskiptum leigjenda og leigusala svo komast megir hjá ágreiningi síðar. Framangreint fyrirkomulag tryggir enn frekar að aðilar leysi úr ágreiningi sínum þar sem báðir eiga jafn mikið undir.

Styrking kærunefndar húsamála

Þá er í frumvarpinu sýnt fram á mikilvægi þess að opinbert eftirlit með leigumarkaði sé virkt og því er lagt til að kærunefnd húsamála verði falið að kveða upp bindandi úrskurði í þeim ágreiningsmálum sem lögð eru fyrir nefndina um gerð og framkvæmd leigusamninga, þar á meðal ágreining sem tengist framkvæmd úttekta, mati á lækkan á leigu og mati á nauðsyn viðgerða og kostnaði við þær. Í XVII. kafla húsaleigulaganna er fjallað um kærunefnd húsamála. Hér er um að ræða þriggja manna nefnd, sem skipuð er til þriggja ára. Samkvæmt núgildandi lögum afgreiðir kærunefndin erindi sem til hennar berast svo fljótt sem kostur er og jafnan innan tveggja mánaða. Samkvæmt reglugerð 878/2001 hefur nefndin það hlutverk að fjalla um hvers konar ágreining milli aðila leigusamnings við gerð og/eða framkvæmd samningsins. Þá getur nefndin einnig tekið fyrir mál að eigin frumkvæði eða eftir tilmælum og ábendingum frá öðrum. Ljóst þykir að ef nefndinni er ætlað að taka á sig umfangsmeira hlutverk en núgildandi lög og reglugerð gera ráð fyrir, auk þess sem markmiðið er að styðja við leigumarkaðinn, þarf að tryggja nefndinni aukið fjármagn.

Úttekt leiguhúsnaðis

Samband íslenskra sveitarfélaga telur mjög jákvætt að í frumvarpinu eru úttektir að frumkvæði aðila húsaleigusamnings færðar til sérstakra



úttektaaðila. Sú eldri skipan að byggingarfulltrúar hefðu úttektaarhlutverk í tengslum við slíkt einkaréttarlegt samningssamband samræmist illa hlutverki þeirra skv. annarri löggjöf, auk þess sem benda verður á að sveitarfélög eru aðilar að töluvert háu hlutfalli húsaleigusamninga á mörgum svæðum.

Varðandi úttektir á leiguhúsnæði í upphafi leigutíma telur sambandið brýnt að stigið verði skref í þá átt að leigjendum verði gert að taka út íbúð í upphafi leigutíma og þá með almennri sjónskoðun á þar til gerðu eyðublaði. Breytinga er því þörf á ákvæði 8. tl. 6. gr. nógildandi húsaleigulaga og auka þarf við þær breytingar sem lagðar eru til í 8. gr. frumvarpsins á 14. gr. nógildandi húsaleigulaga. Þá er lagt til í frumvarpinu að fjórar nýjar málsgreinar bætist við ákvæði 69. gr. nógildandi laga, þar sem lagðar eru til skýrari reglur um greiðslu kostnaðar þegar úttektar er óskað í öðrum tilvikum, auk þess sem fallið er frá aðkomu byggingarfulltrúa.

Markmiðið með frumvarpinu er að auka réttaröryggi leigjenda og koma á meiri festu í samskiptum samningsaðila. Hafa ber í huga að úttekt í upphafi leigutíma er sérstaklega mikilvæg þegar um stærri leigufélög er að ræða sem hafa atvinnurekstur af útleigu íbúða til einstaklinga. Má í þessu samhengi vísa til dóms héraðsdóms Reykjavíkur frá 12. október sl., í máli nr. E-5043/2014. Í því máli var leigufélaginu gert að endurgreiða leigjendum húsaleigu sem þau höfðu greitt á leigutímabili þar sem myglusveppur hafði fundist í íbúðinni sem ekki sást við upphaf leigutíma. Hins vegar lá fyrir í málinu úttektareyðublað, útgefið af leigusala, þar sem leigjendur höfðu merkt við að greinanleg merki væru um rakaskemmdir á hurðakörmum og sökkli baðinnréttingar. Skemmdirnar hafi verið þess eðlis að ætla mátti að vatnstjón hefði orðið í íbúðinni. Í stað þess að bregðast við og kanna frekar rakaskemmdirnar lét leigufélagið það ógert og var þar með orðið bótaskyldt fyrir því tjóni og röskun sem leigjendurnir urðu fyrir í kjölfarið. Niðurstaða málsins hefði án ef orðið önnur, hefði leigufélagið brugðist við ábendingum leigjenda á úttektareyðublaðinu í upphafi leigutíma. Sambandið telur því þarft, að teknu tilliti til tilgangs og markmiðs frumvarpsins, að almenn úttektarskylda í upphafi leigutíma verði lögbundin svo koma megi í veg fyrir tjón síðar á leigutíma.

Virðingarfyllt

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Guðjón Bragason

sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs



SAMTÖK FYRIRTÆKJA
Í VELFERÐARÞJÓNUSTU

Alþingi
b/t. velferðarnefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 14. janúar 2016

Málefni: Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 399. mál 145. lþ.

Til Samtaka fyrirtækja í velferðarþjónustu (hér eftir nefnd „SFV“) hefur verið leitað af hálfu aðildarfélaga SFV vegna fyrirbyggjandi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, 399. mál, þingskjal 545.

Almennt

Í 3. mgr. 2. gr. núgildandi húsaleigulaga nr. 36/1994 segir meðal annars að sé íbúðarhúsnæði leigt til ákveðinna hópa, svo sem námsmanna, aldraðra eða öryrkja, þar sem sérstakar aðstæður kalla á aðra skipan en lögin mæla fyrir um, sé þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. heimilt, vegna sérstaks eðlis eða tilgangs starfseminnar, að vikja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi.

Undanþáguheimild þessa hafa aðilar í samtökum fyrirtækja í velferðarþjónustu nýtt sér bæði með ívilnandi og íþyngjandi hætti fyrir leigutaka. Í þessu sambandi skal sérstaklega bent á öryggis- og þjónustuíbúðir sem leigðar hafa verið til aldraða. Þannig eru dæmi um að leigusalar á slíkum íbúðum geri leigusamning sem er óuppsegjanlegur af þeirra hálfu en á móti greiðir leigjandi leiguréttargjald/tryggingu sem nemur um 30% af andvirði íbúðar. Af gjaldinu hefur síðan verið reiknuð 2% árleg fyrning til þess að standa undir viðhaldi, auk þess sem gjaldið stendur til tryggingar leigugreiðslum og standsetningu íbúða við brottflutning. Gjaldið er síðan endurgreitt með verðbótum í lok leigutíma. Þá hefur jafnframt tíðkast að aðilar geti átt þann möguleika á að fá tryggingu á 2. veðrétti fyrir endurgreiðslu gjaldsins.

Fyrirhugaðar breytingar

Með frumvarpinu er lagt til að 3. mgr. 2. gr. laganna verði þrengd verulega. Samtökin telja að sú þrenging sem lögð er til sé ekki til góðs og stefni því fyrirkomulagi sem tíðkast hefur við leigu á öryggis- og þjónustuíbúðum til aldraðra í hættu. Þess skal getið að með það fyrirkomulag sem lýst er að framan við útleigu öryggis- og þjónustuíbúða, hefur ríkt mikil ánægja og eftirspurn eftir slíkum íbúðum er mikil.

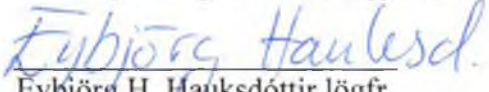
Frumvarpið er til þess fallið er draga úr því að aðilar ráðist í byggingu íbúða sem þessara með það í huga að leigja þær, enda er forsenda þess að ráðist sé í slík verkefni að fyrirkomulagið á útleigu þeirra geti verið með framangreindum hætti. Það getur varla átt að vera markmið löggjafans að ætla að stuðla að því að dregið verði úr uppbyggingu leiguíbúða öryggis- og þjónustuíbúða fyrir aldraða. Vart þarf að nefna eftirspurn eftir slíkum íbúðum sem eingöngu mun aukast á næstu árum og áratugum með tilliti til fjölgunar aldraðra.

Það má ætla að samt sem áður verði íbúðir sem þessar byggðar, en ef löggjafinn skiptir sér með of íþyngjandi hætti að því hvernig útleigu íbúða sem þessara er háttað, má ætla að íbúðir sem þessar verði byggðar með það að markmiði að selja þær, en ekki leigja.

Samandregið

Samtökin vara við því að gengið verði of langt í að takmarka samningafrelsi á milli leigutaka og leigusala. Áður en umfangsmiklar breytingar eru gerðar á húsaleigulögum verður að gera þá kröfu að afleiðingar slíkra breytinga séu reiknaðar til fulls. Verði breytingar of íþyngjandi fyrir leigusala kann hagur þeirra sem byggja íbúðir frekar að vera að selja þær heldur en að leigja þær. Frumvarpið er of íþyngjandi fyrir leigusala og virðist stefna í hættu fyrirkomulagi á útleigu öryggis- og þjónustuíbúða sem mikil ánægja og eftirspurn hefur verið eftir af hálfu leigjenda.

Nauðsynlegt er að engar breytingar verði gerðar á húsaleigulögum sem koma í veg fyrir að útleiga öryggis- og þjónustuíbúða geti verið með þeim hætti sem að framan er lýst, hvort sem slíkar leiguíbúðir eru leigðar af hinu opinbera, lögaðilum reknum í hagnaðarskyni eða lögaðilum sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka fyrirtækja í velferðarþjónustu

Eybjörg H. Hauksdóttir lögfr.

Umsögn Landssamtakanna Þroskahjálpar (LP) um frumvörp til laga varðandi húsnæðismál (almennar íbúðir, húsnæðisbætur, húsaleigu, húsnæðissamvinnufélög).

Skyldur stjórnvalda.¹

Heimilið nýtur sérstakrar friðhelgi og verndar samkvæmt íslensku stjórnarskránni og mannréttindasamningum sem íslensk stjórnvöld hafa undirgengist. Sá sem ekki á heimili fer á mis við þau mannréttindi. Íslenska stjórnarskráin bannar að fólki sé mismunað á grundvelli fötlunar sem og margir alþjóðlegir mannréttindasamningar sem íslenska ríkið hefur undirgengist. Jafnræði og jöfn tækifæri fatlaðs fólks er grunnþáttur og meginmarkmið samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks sem íslensk stjórnvöld hafa skrifað undir og ætla að fullgilda og undirbúa nú það með því tryggja að lög, reglur og stjórnsýsluframkvæmd uppfylli kröfur og skilyrði samningsins.

Tækifæri fatlaðs fólks til sjálfstæðs og eðlilegs lífs og sambærilegra líf skjara á við aðra eru augljóslega órjúfanlega tengd möguleikum þess til að eignast eigið heimili.

Þá er augljóst að möguleikar fatlaðs fólks til að eignast eigin heimili eru algjörlega undir því komnir að því þjóðist hentugar íbúðir til leigu eða kaups á verði og kjörum sem það getur ráðið við.

¹ Í 71. gr. íslensku stjórnarskrárinnar segir:

Allir skulu njóta friðhelgi einkalífs, heimilis og fjölskyldu.

Íslenska ríkið hefur skrifað undir samning Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks og stjórnvöld undirbúa nú löggildingu samningsins með því að tryggja að lög og reglur og stjórnsýsluframkvæmd uppfylli kröfur og skilyrði hans.

19. gr. samningsins ber yfirskriftina *Að lifa sjálfstæðu lífi og án aðgreiningar í samfélaginu* og hljóðar svo:

Aðildarríkin viðurkenna jafnan rétt alls fatlaðs fólks til að lifa í samfélaginu og með sömu valkosti og aðrir og skulu gera árangursríkar og viðeigandi ráðstafanir til þess greiða fyrir þessum rétti fatlaðs fólks og til fullrar þátttöku þess í samfélaginu án aðgreiningar, meðal annars með því að tryggja:

a) að fatlað fólk hafi tækifæri til þess að velja sér búsetustað og hvar og með hverjum það býr, til jafns við aðra, og að því sé ekki gert að eiga heima þar sem tiltekið búsetuform ríkir,

b) að fatlað fólk hafi aðgang að margs konar félagsþjónustu, s.s. aðstoð inni á heimili og í búsetuúrræðum og öðrum stuðningi til samfélagsþátttöku, meðal annars persónulegan stuðning sem er nauðsynlegur til að geta lifað í samfélaginu án aðgreiningar og til að koma í veg fyrir einangrun þess og aðskilnað frá samfélaginu,

c) að þjónusta á vegum samfélagsins og aðstaða fyrir almenning standi fötluðu fólki til boða til jafns við aðra og mæti þörfum þeirra.

1. mgr. 1. gr. laga um málefni fatlaðs fólks hljóðar svo:

Markmið þessara laga er að tryggja fötluðu fólki jafnrétti og sambærileg lífskjör við aðra þjóðfélagsþegna og skapa því skilyrði til þess að lifa eðlilegu lífi.

Tekjur og greiðslugeta fatlaðs fólks.

Einstaklingur sem vegna fötlunar á ekki möguleika á að afla sér atvinnutekna hefur nú skv. reiknivél TR um 185 þús. kr. á mánuði í ráðstöfunartekjur (e. skatt) og rúmar 207 þús. kr. ef hann býr einn. Hafi fatlaður einstaklingur verið í þeirri stöðu frá fæðingu eða barnsaldri eru það, að öðru óbreyttu, þær tekjur sem hann þarf að láta duga fyrir allri framfærslu sinni, þ.m.t. kostnaði vegna leigu eða kaupa á húsnæði, öll sín fullorðinsár.

Ef miðað er við að hlutfall húsnæðiskostnaðar hjá einstaklingi verði ekki hærra en sem nemur 20-25% af ráðstöfunartekjum hans (en ljóst má vera að það hlutfall er mjög íþyngjandi þegar um lágar tekjur er að ræða) þýðir það að fatlaður einstaklingur sem á ekki kost á neinum atvinnutekjum getur að hámarki greitt um 45 þús. kr. á mánuði fyrir húsnæði en um 50 þús. kr. ef hann býr einn, hvort sem um leigu eða kaup er að ræða.

Þá er ekki tekið tillit til þess að fatlað fólk og eðli máls samkvæmt sérstaklega fólk sem vegna fötlunar sinnar hefur litla eða enga atvinnumöguleika, er mjög oft háð aðstoð annarra og/eða sérstökum tækjum og útbúnaði til að geta tekið þátt í ýmsu félags- og menningarlífi, ferðalögum og annarri afþreyingu, eins og það á rétt á og áhersla er lögð á í lögum og mannréttindasamningum. Fatlað fólk þarf því mjög oft að greiða kostnað fyrir aðstoðarfólk svo sem fargjöld og önnur gjöld þegar þau eru tekin fyrir þátttöku af þessu tagi og ferðakostnað og jafnvel laun aðstoðarfólks, s.s. í fríum og ferðalögum. Ef stjórnvöld ætla að standa við skyldur sínar til að gera fötluðu fólki kleift að taka þátt í félags- og menningarlífi og jafnframt að eiga kost á að eignast eigin heimili verða þau að taka tillit til þessa sérstaka kostnaðar, sem fatlað fólk þarf að mæta, þegar þau meta hver greiðslugeta þess er til að leigja eða kaupa húsnæði.

Þá þarf við mat á tekjum og greiðslugetu fatlaðs fólks að taka fullt tillit til skerðingarákvæða í lögum og reglum varðandi almannatryggingar og húsaleigubætur.

Þetta eru þær fjárhagslegu staðreyndir sem stjórnvöld verða að byggja á þegar þau setja lög og reglur varðandi húsnæðismál sem hljóta, m.a. í ljósi markmiðsákvæða laga um málefni fatlaðs fólks og ákvæða samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks, að hafa þann tilgang að tryggja fötluðu fólki, án mismununar, raunhæf tækifæri til að hafa sjálfstæða búsetu og eignast eigið heimili með því að leigja eða kaupa íbúð.

Þá skal áréttað að möguleiki fatlaðs fólks til sjálfstæðrar búsetu á eigin heimili í hentugu og sómasamlegu húsnæði er algjör forsenda þess að stjórnvöld standi við þær skyldur að veita fötluðu fólki tækifæri til sjálfstæðs lífs og „að tryggja fötluðu fólki jafnrétti og sambærileg líf skjör við aðra þjóðfélagsþegna og skapa því skilyrði til þess að lifa eðlilegu lífi“, eins og segir í markmiðsákvæðum laga um málefni fatlaðs fólks og er meginmarkmið með samningi Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks.

Mat á nauðsynlegu rými og aðstæðum í íbúðum þar sem fatlað fólk býr.

Ýmis tæki og útbúnaður sem er nauðsynlegur fólki vegna fötlunar tekur oft mikið pláss, bæði þegar hann er í notkun sem og þegar hann er geymdur til notkunar síðar. Þá þarf fatlað fólk oft á miklum stuðningi að halda á heimili sínu við athafnir daglegs lífs og stundum allan sólarhringinn og þarf þá að gera ráð fyrir rými sem aðstoðarfólk þarf að hafa og til að sofa í eftir atvikum. Við mat á því hver er þörf fatlaðra einstaklinga fyrir rými og aðstæður í íbúðum þar sem þeir búa er því nauðsynlegt að tekið sé fullt tillit til þessa sem og þess viðbótarkostnaðar sem af þessu kann að leiða..

Einnig þarf að taka tillit til atferlis sem getur fylgt tiltekinni fötlun einstaklings þegar metið er hvaða húsnæði hentar honum m.t.t. stærðar, staðsetningar og annarra aðstæðna.

Í þessu samhengi þarf einnig að líta mjög til þess að fatlað fólk dvelst almennt meira á heimilum sínum en þeir sem ófatlaðir eru, ekki síst þegar fötlun er þess eðlis að fólk er háð aðstoð og/eða sérstökum útbúnaði við athafnir daglegs lífs. Það má því fullyrða að lífsgæði fatlaðs fólks séu almennt enn háðari því húsnæði sem það býr í en þegar um ófatlað fólk er að ræða

Lánakjör til íbúðakaupa.

Fatlað fólk, sem hefur enga eða mjög takmarkaða möguleika til að stunda vinnu og afla sér viðbótartekna, ræður ekki eða mjög illa við að greiða af íbúðalánum með þeim kjörum sem nú bjóðast. Ekki er óalgengt að fatlaðir einstaklingar hafi mikinn áhuga á að eignast eigin íbúð og búa sjálfstætt og hafi lagt fyrir til þess, oft með stuðningi aðstandenda, en geti þó ekki fest kaup á íbúð þar sem þeir geta ekki staðið undir greiðslum af íbúðalánum á þeim kjörum sem bjóðast.

Afar brýnt er stjórnvöld finni leiðir til að greiða fyrir möguleikum fatlaðs fólks til að eignast eigið húsnæði með því að gefa því kost á lánakjörum sem það ræður við og er í samræmi við greiðslugetu þess. Má í þessu sambandi t.a.m. benda á leiðir sem farnar hafa verið í Noregi.

<http://www.uloba.no/aktuelt/arkiv/Sider/Ny-boligveileder.aspx>

Húsnæðismál foreldra fatlaðra barna.

Húsnæði er mjög misjafnlega aðgengilegt og hentugt fyrir fatlað fólk að búa í. Þegar foreldrar eignast fötluð börn eða börn fatlast eða veikjast alvarlega til langs tíma, kemur því mjög oft upp sú staða að það húsnæði sem fólk býr í hentar afar illa og er jafnvel þannig að það er óhjákvæmilegt fyrir fólk að flytjast í annað húsnæði. Þetta er t.a.m. mjög algengt þegar börn eru hreyfihömluð og þurfa að nota hjólastól og þá er augljóst að ýmis tæki og útbúnaður sem fatlað fólk þarf á að halda tekur verulegt pláss og því þarf að vera nægilegt rými í íbúð til notkunar og geymslu.

Við þessar aðstæður lendir fólk því oft í því að húsnæði sem fólk þarf að flytjast í til að mæta þessum þörfum, hvort sem um leigu eða kaup er að ræða, er oft mun dýrara en það húsnæði

sem það hefur búið í. Augljóst er að þetta getur sett fólk í afar mikinn vanda og sérstaklega það fólk sem efnalítið er.

Landssamtökin þroskahjálpi telja brýnt og mjög mikið réttlætismál að stjórnvöld finni leiðir sem duga og bjóði upp á úrræði sem styðja við fólk við þessar aðstæður til að breyta húsnæði sínu til að laga það að þörfum fatlaðra barna eða til að það geti flust í húsnæði sem hentar. Augljóst er að ef aðstæður eru slæmar að þessu leyti er mjög mikil hætt á að það skerði tækifæri og lífsgæði fatlaðra barna sem í hlut eiga og leiði til mjög aukins álags á fjölskyldur þeirra.

Lokaorð.

Landssamtökin þroskahjálpi reka húsbyggingasjóð til að greiða fyrir möguleikum fatlaðs fólks til að fá hentugt húsnæði og þar með betri möguleika til sjálfstæðs og eðlilegs lífs og eiga u.þ.b. 70 íbúðir á nokkrum stöðum á landinu sem leigðar eru fötluðu fólki í samstarfi við hlutaðeigandi sveitarfélög. Afar mikilvægt er að stjórnvöld stuðli að slíkum framkvæmdum og rekstri með því að tryggja að lög og reglur sem þýðingu hafa í því sambandi séu hagstæðar og skýrar. Samtökin vilja því vekja athygli á að óvissa um lagalegt umhverfi varðandi slíkar framkvæmdir og rekstur getur leitt til að það hægist á framkvæmdum á þessu sviði og hvetur hlutaðeigandi stjórnvöld til að huga sem fyrst að því og finna leiðir til að koma í veg fyrir að það gerist.

Samtökin leggja mikla áherslu á að tryggt verði með lögum og reglum að fólk njóti sérstakra húsaleigubóta og sé ekki mismunað hvað það varðar eftir því hvar það býr. Þá telja samtökin afar brýnt að tryggt verði að sérstakar húsaleigubætur ráðist ekki af því hver er eigandi þess húsnæðis sem leigt er og telja að með því sé fólki mismunað með alvarlegum og ómálefnalegum hætti.

Augljóst er að tækifæri fatlaðs fólks til sjálfstæðs og eðlilegs lífs og sambærilegra lífskjara á við aðra eins og er meginmarkmið í samningi Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks og í lögum um málefni fatlaðs fólks eru órjúfanlega tengd möguleikum þess til að eignast eigin heimili, með leigu eða kaupum húsnæðis. Einnig er augljóst að það ræðst af því að fötluðu fólki bjóðist hentugar íbúðir til leigu eða kaups á verði og kjörum sem það getur ráðið við miðað við þær tekjur sem það hefur og getur aflað sér.

Landssamtökin þroskahjálpi skora á Alþingi og hlutaðeigandi stjórnvöld að gæta afar vel að þeim skyldum sem þau hafa samkvæmt lögum og mannréttindasamningum til að tryggja fötluðu fólki jafnrétti og sambærileg lífskjör við aðra þjóðfélagsþegna og skapa því skilyrði til þess að lifa eðlilegu lífi þegar þau setja lög og reglur á sviði húsnæðismála. Þau lagafrumvörp varðandi húsnæðismál sem nú eru til meðferðar á Alþingi verða að standast þann mælikvarða. Annars brjóta íslensk stjórnvöld gegn markmiðum laga um málefni fatlaðs fólks og ákvæðum samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks sem þau hyggjast fullgilda á næstunni. Raunhæfir möguleika, sérstaklega m.t.t. kostnaðar, tekna og greiðslugetu, til að eignast eigið heimili sem hentar vel þörfum viðkomandi einstaklinga er

augljóslega ein mikilvægasta forsenda þess að fatlað fólk fái notið þeirra réttinda og ekki aðeins í orði heldur einnig í verki.

Landsamtökin Þroskahjálpar óska eftir að fá að koma á fund velferðarnefndar til að skýra frekar sjónarmið sín varðandi húsnæðismál fatlaðs fólks almennt og sérstaklega m.t.t. þeirra lagafrumvarpa sem eru nú til meðferðar á Alþingi og þá áskilja samtökin sé rétt til að senda Alþingi frekari umsagnir og/eða gögn varðandi frumvörpin síðar.

29. janúar 2016,

Bryndís Snæbjörnsdóttir, formaður Landssamtakanna Þroskahjálpar.

Árni Múli Jónasson, framkvæmdastjóri Landssamtakanna Þroskahjálpar.