

Velferðarnefnd Alþingis
Kirkjustræti
101 Reykjavík

Reykjavík, 22. mars 2024.

Málefni: Umsögn Húseigendafélagsins um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994

Með umsagnabeiðni, dags. 11. mars 2024, óskaði velferðarnefnd Alþingis eftir umsögn Húseigendafélagsins um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994.

Húseigendafélagið hefur verulegar áhyggjur af frumvarpinu og gerir alvarlegar athugasemdir en þeirra helstu verður getið í umsögn þessari.

Frumvarpið fer gegn tilgangi sínum og gæti bitnað harðast á leigutökum

Í frumvarpinu kemur eftirfarandi fram um tilgang þess:

Almennt hafa húsaleigulög verið talin veita leigjendum ríka réttarvernd en skortur á framboði á leiguhúsnæði og lök samningsstaða sem af honum leiðir verður til þess að leigjendur hafa í raun takmarkaða möguleika til að standa á rétti sínum samkvæmt lögnum. Hefur áhersla því verið lögð á að þess verði að gæta að breytingar á húsaleigulögum dragi ekki úr framboði á leiguhúsnæði.

Húseigendafélagið telur ljóst að verði frumvarpið að lögum að þá mun draga úr framboði leiguhúsnæðis. Staðreyndin er sú að leigumarkaðurinn á Íslandi er borinn uppi af einstaklingum sem leigusölum. Þannig eru einstaklingar 60-65% leigusala hér á landi. Með auknum kröfum til leigusala, til að mynda með skráningu samninga, afskráningu þeirra og skráningu vegna breytts leiguverðs að viðlagðri refsíabyrgð. Þá felast auknar kröfur í tilkynningum og röksemdafærslu í tengslum við forleigurétt og takmörkun á rétti til að segja upp leigusamningi, sem munu leiða til þess að einstaklingar velji heldur aðra kosti, svo sem skammtímaleigu til ferðamanna, sölu

húsnæðis eða jafnvel láta það standa autt fremur en leigja það út með afarkostum. Það er einsdæmi að settar séu heimildir til sekta þegar um einkaréttarlega samninga er að ræða, oft á tíðum milli tveggja einstaklinga. Til stendur að gera það að nauðsyn að skrá alla leigusamninga í opinbert kerfi. Tilgangurinn á að helga meðalið hér, þ.e. gera hinu opinbera kleift að fylgjast í smáatriðum með fjárhæð leigu, útbúa „rétt“ markaðsverð o.s.frv. Húseigendafélagið telur enga þörf á slíkum aðgerðum, heldur megi ná þessu markmiði með öðrum hætti, svo sem með greiningu þeirra leigusamninga sem nú þegar liggja fyrir, sbr. 1. mgr. 5. gr. núgildandi húsaleigulaga.

Húseigendafélagið vekur athygli á því að í eldri lögum um húsaleigusamninga frá árinu 1979 voru settar verulegar skorður við útleigu húsnæðis. Það leiddi til þess að leigusalar veigruðu sér við að leigja út fasteignir sínar sem aftur leiddi til verulegs skorts á leiguhúsnæði sem verst bitnaði á leigutökum. Húseigendafélagið telur ljóst að sagan muni endurtaka sig ef frumvarp þetta verður að lögum.

Þá er nauðsynlegt að benda á að hömlur á fjárhæð leigu geta stuðlað að því að leigusali haldi aftur af eðlilegu og nauðsynlegu viðhaldi hennar. Leigusali þarf að njóta eðlilegs ábata og arðs af útleigu, hvort sem mönnum líkar það betur eða verr. Raunverð fasteigna hefur á síðustu árum farið lækandi. Í ljósi þeirrar efnahagsstöðu sem uppi er hér á landi og með þeim lánakjörum sem fasteignaeigendum bjóðast geta þær aðstæður skapast að leigusali „greiði með“ leigunni, til að standa straum af opinberum gjöldum og áhvílandi fasteignalánnum. Ef setja á hömlur á leiguverð til viðbótar slíkum aðstæðum telur Húseigendafélagið augljóst að það muni leiða til þess að leigusali hætti annað hvort útleigu fasteignar sinnar eða spari allt viðhald hennar. Húseigendafélagið telur því að verði frumvarpið að lögum að þá muni það leiða til þess að það dragi úr framboði leiguhúsnæðis sem aftur leiði til verri samningsstöðu leigutaka og fer því frumvarpið gegn tilgangi sínum.

Samningafrelsi skert verulega og hugsanlegt brot á eignarétti

Með frumvarpinu er samningafrelsi skert verulega sem og lagðar ríkar skyldur á leigusala að viðlagðri refsíabyrgð í formi sekta. Húseigendafélagið telur að svo miklar skerðingar á samningafrelsi fasteignareigenda kunni að vera brot á eignarétti. Á það skal bent að eignarrétturinn er stjórnarskrárvarinn og samningsfrelsið er meginreglan í samningarétti og meginstoðin í öllum mannanna viðskiptum. Það hefur verið talið að mjög ríkar ástæður verði að vera fyrir hendi til að það megi takmarka. Það er almennur og sjálfsagður réttur manna að ráða yfir og ráðstafa eignum sínum eða gera ekki samninga og til að ráða efni þeirra. Miðað við dómaframkvæmd Mannréttindadómstóls Evrópu eru líkur til þess að frumvarpið yrði talið brjóta gegn eignarétti sem

verndaður er í Mannréttindasáttmála Evrópu og stjórnarskránni.

Húseigendafélagið getur ekki tekið undir niðurstöðu minnisblaðs Innanríkisráðuneytisins til Velferðarnefndar, dags. 13. mars 2024. Að því er varðar umfjöllun um eignarréttinn segir í minnisblaðinu að leigubremsa gangi mun skemur en tillögur frumvarpsins. Það er hins vegar ekki rétt. Það þarf að horfa á frumvarpið í heild en í því felst ákveðin leigubremsa á skammtímasamningum og við endurnýjun leigusamninga. Þá felst skerðing á eignarrétti að því leyti að leigusali er tilneyddur til að semja alltaf við fyrri leigutaka nema í undantekningartilvikum. Þannig eru verulegar hömlur settar á rétt leigusala til að segja upp leigusamningi auk annarra atriða sem saman leiða til þess að um brot á stjórnarskrárvörðum eignarrétti kunni að vera að ræða ef frumvarpið verður að lögum. Horfir þá félagið einkum til þess að með svo íþyngjandi ákvæðum sé ekki gætt meðalhófs svo sem krafa er gerð til. Þá má af dómum Mannréttindadómstóls Evrópu einnig ráða að fyrirkomulag í löggjöf megi ekki vera bersýnilega ósanngjarnt.

Verði frumvarpið samþykkt að óbreyttu mun það leiða til þess að leigusali verði skyldaður til samningsgerðar við tiltekinn aðila nema ákvæði um uppsögn eigi við eða réttur leigjanda til forleigu eigi ekki við. Þá verður grundvallarefni húsaleigusamnings verulega skilyrt, um fjárhæð húsaleigu. Með því verða skorður settar við því að samningsaðilar ráði efni samnings síns. Er því með frumvarpinu veist að þeim þremur stoðum samningaréttar sem undirbyggja meginregluna um samningafrelsi.

Forleigurétti snúið á hvolf

Í núgildandi lögum er leigutaka tryggður forgangur að leigu húsnæðis eftir að leigutíma lýkur. Með frumvarpinu er leigutökum ekki treyst til að gæta að þessum rétti sínum heldur er sú skylda lögð á leigusalann að láta leigutaka vita af forleigurétti sínum þegar lok leigutíma nálgast. Er þannig rétti leigutaka í raun snúið á hvolf og lagt á leigusala að passa upp á rétt leigutakans. Geri leigusalinn það ekki leiðir það til þess að leigjandi eigi sjálfkrafa forleigurétt í hinu leigða. Í þessu skyni er aftur bent á að húsaleigusamningar á almenna leigumarkaðnum eru í flestum tilfellum gerðir á milli einstaklinga, án þess að um atvinnurekstur sé að ræða

Illskiljanleg ákvæði jafnvel fyrir löglærða

Fyrirhugaðar breytingar á 37. gr. húsaleigulaga, sbr. 7.-8. gr. frumvarpsins eru torræðar. Undirrituð eiga erfitt með að skilja orðalag ákvæðanna, sem þó eru lögmenn með sérþekkingu á húsaleigulögum. Gerðar virðast töluverðar kröfur á leigusala að tilkynna leigjanda með sannanlegum hætti um ýmis atriði er varða leigusambandið innan tilsettra tímamarka, en að öðrum

kosti missi hann rétt sinn, að því er virðist fortakslaust, til hækkunar leigu. Undirrituð sjá fram á að nefndar breytingatillögur séu einatt til þess fallnar að valda ágreiningi og úlfúð milli aðila og skapa mikla vinnu hjá kærunefnd húsamála til að fá leyst úr honum.

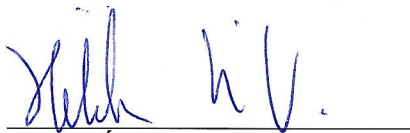
Að lokum

Það er talað hátt á torgum um að nauðsynlegt sé að bæta réttarstöðu leigjenda og að nauðsynlegt sé að breyta húsaleigulögunum í því skyni. Núgildandi húsaleigulög virka þvert á móti vel og standa ekki á nokkurn hátt leiguvíðskiptum fyrir þrifum. Þau eru eða voru öllu heldur í það heila sanngjörn í garð beggja samningsaðila. Hagsmunir leigjenda eru vel varðir og leiguréttur þeirra er mjög ríkur. Engum verður hent út fyrirvaralaust og geðþóttahækkun húsaleigu á sér ekki lagastoð.

Húseigendafélagið er reiðubúið að koma á fund velferðarnefndar til að gera nánari grein fyrir umsögn sinni og öðrum atriðum sem félagið telur máli skipta.

Reykjavík 22. mars 2024

Fyrir hönd Húseigendafélagsins,


Hildur Ýr Viðarsdóttir, hrl.


Sigurður Orri Hafþórsson, hdl.