

Umsögn Húseigendafélagsins um drög að frumvarpi til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994.

Húseigendafélagið hefur tekið til umsagnar ofangreind drög að frumvarpi, sem birt voru á samráðsgátt stjórnvalda þann 19. júlí sl.

Félagið telur þessi frumvarpsdrög skaðleg og ekki á vetur setjandi og mælir eindregið með því að þeim verði hent út í hafsauga. Hér er um að ræða enn eina atlöguna að eignarrétti og samningsfrelsi borgaranna. Verði það að lögum mun það óhjákvæmilega draga mjög úr framboði leiguhúsnæðis. Eigendur muni í enn auknum mæli ekki vilja stunda útleigu við þá afarkosti sem af því og fyrri vanhugsuðum lagabreytingum leiðir.

Húseigendur munu heldur velja aðra kosti, eins og skammtímaleigu til ferðamanna, sölu húsnæðis eða jafnvel láta það standa autt fremur en leigja það út með afarkostum. Það mun því gera vont enn verra, draga úr framboði á þessum veika og hrjáða leigumarkaði og leiguverð mun fara í hæstu hæðir. Það blasir við og stappar furðu næst að frumvarpshöfundar skuli telja að það að þrengja enn að hagsmunum og eignarrétti leigusala muni bæta hag og réttastöðu leigjenda. Það lýsir dæmalausri vanþekkingu á húsaleigumarkaðinum og lögmálum hans.

Að fortíð skal hyggja. Vítin eru til að varast þau.

Bitur reynsla varð af harkalegum lagafyrirmælum 1979 sem fóru í bága við réttarvitund flestra og drógu mjög úr framboði á leiguhúsnæði. Þau spor ættu að hræða í stað blindrar eftirbreytni Þessi frumvarpsdrög eru er að sínu leyti afturhvarf til hinna illræmdu húsaleigulaga sem sett voru 1979. Þeim lögum var líka ætlað að efla leigumarkaðinn og styrkja stöðu leigjenda en reynslan og útkoman varð öndverð og sorgleg. Þau drógu mjög úr framboði á leiguhúsnæði og menn létu íbúðir í stórum stíl standa auðar fremur en að hætta sér út í það forað sem leigumarkaðurinn og leigusviðskipin buðu upp á undir þeirra hæli. Það sem átti að vera réttarbót snerist upp í andhverfu sína og dró úr framboði leiguhúsnæðis og hækkaði leiguna. Því miður bitnaði það harðast á leigjendum sem frumvarpinu var ætlað að gagnast. Þar var verr af stað farið en heima setið. Nú er nákvæmlega sama upp á teningnum.

Húsaleigulögin frá 1994 voru mikil réttarbót frá vondum lögum frá 1979. Með þeim náðist jafnvægi og samræmi milli réttinda og skyldna aðila. Þau voru í það heila sanngjörn í garð beggja aðila og sköpuðu góðan grundvöll og umgjörð á þessu sviði. Lögin frá 1979 voru mjög hörð, ósveigjanleg og ósanngjörn í garð leigusala og sköðuðu húsaleigumarkaðinn og komu þannig hart niður á leigjendum. Framboð á leiguhúsnæði skropp saman vegna þessa. Við megum ekki hverfa

aftur til þeirrar fortíðar. Það væri skelfileg afturför. Gildir hið fornkvæða: „Að fortíð skal hyggja er framtíð skal byggja.“

Atlaga að eignarrétti og samningsfrelsi.

Þetta frumvarp er enn ein atlagan að eignarrétti og samningsfrelsi borgaranna. Þeim virðist t.d. beinlínis ætlað að útrýma tímabundnum leigusamningum og er gjörsamlega fram hjá þeirri staðreynd litið að langstærstur hluti leiguhúsnæðis eða tæp 60% er í eigu einstaklinga, sem leigja út íbúðir sína vegna þess að þeir hafa ekki not fyrir þær af einhverjum ástæðum í ákveðinn tíma. Þetta er höfuðeinkennið á íslenskum leigumarkaði, hvort sem mönnum líkar betur eða verr. Það er ástæðan fyrir því að tímabundnir leigusamningar eru eins algengir og raun ber vitni. Það stafar fráleitt af einberri græðgi og fúlmennsku gagnvart leigjendum. Með þessari atlögu nú og hinum fyrri að tímabundnum leigusamningum mun framboð á leiguhúsnæði dragast mjög saman og staða leigjenda versna til muna.

Ýtt undir þrásetu og hústöku. Sektargleði.

Á hinn bóginn verður þrautin sífellt þyngri fyrir leigusala að ná aftur umráðum leiguhúsnæðis jafnvel þótt leigjandi hafi vanefnt skyldur sínar. Ýtt er undir þrásetu leigjenda sem jaðrar getur við hústöku.

Með þessu frumvarpi er haldið áfram á þeirri braut að meðhöndla leigusala sem viðsjárverða glæpamenn sem þurfi að hafa í ströngum lagaböndum undir hörðu og altumvefjandi og alsjáandi eftirliti STÓRABRÓÐUR eða leigulöggu sem sektar til hægri og vinstri.

Mannréttindabrot.

Því má ekki og aldrei gleyma að eignarrétturinn er stjórnarskrárvarinn og samningsfrelsið er meginreglan í rétti okkar og 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 sé 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 Mannréttindadómstólsins eru líkur til þess að frumvarpið yrði talið brjóta gegn eignarrétti sem verndaður er í Mannréttinasáttmála Evrópu og stjórnarskránni. Það er afar sérstakt að ríkisstjórnin vilji taka slíka áhættu og brjóta á borgurunum.

Ekkert raunverulegt samráð.

Húseigendafélagið er aldargamalt og eru félagsmenn um 10 þúsund. Félagið hefur frá öndverðu gætt hagsmuna leigusala og komið að nær allri löggjöf sem snertir húsaleigu á sínum langa starfsferli þar til nú í þessari atrennu og aðdraganda hennar. Ekkert raunverulegt samráð hefur verið haft við félagið síðustu misserin og þess eru engin merki að hagsmuna leigusala hafi verið gætt. Það mikla samráð sem tíundað er í athugasemdum frumvarpsins hefur því miður að mestu farið fram hjá Húseigendafélaginu, sem er þó hagsmunafélag leigusala og hefur verið það í 100 ár. Sýna verkin merkin.

Sanngirni og jafnvægi eru lykilatriði.

Húseigendafélagið hefur alla tíð talað fyrir sanngirni, hófsemi og góðu jafnvægi í húsaleigumálum og stuðlað að auknu öryggi og heilbrigðum viðskiptum og leigumarkaði og barist fyrir réttarbótum á þessu sviði. Löng reynsla er um það að viðskipti og markaður virkar ekki vel nema að leikreglurnar séu sanngjarnar og jafnræði gildi í sem flestu, þ.e. að hvorugur aðila sé í yfirburðastöðu gagnvart hinum. Auðvitað á leiga að vera einn af valkostunum í húsnæðismálum en leikreglurnar eiga að vera skýrar og sanngjarnar og gott jafnvægi verður að ríkja milli réttinda og skyldna aðila.

Leiga á einstaklingsgrundvelli.

Innan vébanda félagsins eru fyrst og fremst einstaklingar sem leigja öðrum einstaklingum en það er langstærsti hópur leigusala og það er hryggjarstykkið á leigumarkaðinum, sem er talið a.m.k 60%. Einnig eru innan vébanda félagsins þeir sem leigja ættingjum og vinum en sá hluti er talinn 20%. Hluttur hinna einkareknu leigufyrirtækja er aðeins ríflega 15% af leigumarkaðinum eða þar um bil. Þær leikreglur sem um húsaleigu gilda og verða settar mega ekki alfarið miðast við slíkt leigusamband, þar sem leigusalinn er stór og öflugur en leigjandinn mjög svo minni máttar. Hins vegar skal því greiðlega játað að þar þurfa að gilda vissar stuðnings- og verndarreglur leigjendum til hagsbóta.

Firra að réttarstaða leigjenda sé bágborin.

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 leiguviðskiptum fyrir þrifum. Þau eru eða voru öllu heldur í það heila sanngjörn í garð beggja samningsaðila.

Það er algjör firra að réttur leigjenda sé lítill og fyrir borð borinn í gildandi húsaleigulögum. Tröllasögur um annað eru blekkingar eða á misskilningi byggðar. Hagsmunir leigjenda eru vel varðir og leiguréttur þeirra er mjög ríkur. Engum verður hent út fyrirvaralaust og geðþóttahækkun húsaleigu á sér ekki lagastoð.

Áhætta leigusala er mikil.

Það sem einkennir húsaleigusamninga er misræmið milli framlaga og áhættu aðilanna. Leigusalinn lætur leigjanda í té verðmæti upp á tugi milljóna en fær á móti einatt haldlítið loforð um tiltölulega lágar greiðslur og tryggingar a.m.k. miðað við verðmæti eignarinnar. Áhætta leigusala er því mjög mikil og miklu meiri en leigjandans. Löggjöf verður vitaskuld að taka mið af því.

Vanda verður löggjöf á þessu sviði. Ekki hastverk.

Vanda þarf mjög til lagabreytinga og alls ekki má rjúka í breytingar breytinganna vegna, breytinga sem kunna þegar á reynir að skaða leigumarkaðinn og samskipti aðila.

Það verður að huga vel að innbyrðis samræmi. Húsaleigulögin eru margþætt og viðkvæmt regluverk. Ekki má með breytingum á einstökum ákvæðum raska samræmi og jafnvægi. Það verður

að horfa á skóginn allan en ekki einstakar greinar. Þá verður líka að huga að lagakerfinu í heild og þeim réttarsviðum sem lögin falla undir. Lögin eru þannig hluti af stærra reglukerfi. Lögin eru á sviði eignarréttar, samningaréttar og kröfuréttar og verða að falla að meginreglum á þeim sviðum.

Illa hugsaðar lagabreytingar leysa engan vanda. Heildarendurskoðun tímabær

Það má ekki krukka öllu meir í núgildandi húsaleigulög og laska þau frekar en þegar hefur verið gert. Vanhugsaðar lagabreytingar, plástrar og reddingar eru mjög af hinu vonda. Hins vegar væri ráð að semja og setja nýja vandaða heildarlöggjöf um húsaleigu, sem væri fjórskipt, þ.e. fyrir atvinnuhúsnæði, leigu á einstaklingsgrundvelli, leigu í atvinnu- og hagnaðarskyni og leigu með félagslegu ívafi. Húseigendafélagið er sem ætíð fyrr reiðubúið að til að vinna með stjórnvöldum að slíku þarfaverki.

Það eina sem dugir til að laga og lækna veikan leigumarkað er að stuðla með ráðum og dáð við kerfisbundna uppbyggingu leiguhúsnæðis. Það er ekki spretthlaup heldur langhlaup. Ströng og harkaleg lagafyrirmæli í garð leigusala auka ekki framboð á leiguíbúðum, heldur þvert á móti

Framgreindar athugasemdir og ábendingar eru fyrst og fremst almenns eðlis og Húseigendafélagið geymir sér allan rétt til frekari og nánari athugasemda og gagnrýni við einstök atriði frumvarpsins á síðari stigum.

Reykjavík 17. ágúst 2023

Fyrir hönd Húseigendafélagsins,


Sigurður Helgi Guðjónsson hrl. formaður.
Sigurður Orri Hafþorsson lögmaður.
Tinna Andrésdóttir lögfræðingur