

Innviðaráðuneytið
Sölvhólsögötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 21. ágúst 2023

Umsögn Neytendasamtakanna um drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (tillögur starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga) Mál nr. 140/2023.

Markmið frumvarpsdraganna er að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi. Að mati Neytendasamtakanna eru breytingarnar skref í rétta átt þó samtökin leggi ekki mat á hvort ganga megi lengra í að tryggja hagsmuni leigjenda, og benda í því efni á Leigjendasamtökin, sem eru hagsmunasamtök leigjenda. Neytendasamtökin hafa frá árinu 2011 starfrækt Leigjendaaðstoðina sem sinnir árlega um 1000 málum. Þjónustan felst aðallega í lögfræðiráðgjöf, milligöngu og að aðstoða leigjendur að ná fram rétti sínum. Samtökin hafa frá upphafi gefið út ársskýrslur Leigjendaaðstoðarinnar sem gefa mikilvæga innsýn í þróun leigjendamála og þess ágreinings sem upp kemur í samningum og samskiptum leigjenda og leigusala.

Samkvæmt gildandi lögum er eitt af megineinkennum ótímabundinna leigusamninga að það sé frjálst að segja þeim upp hvenær sem er á samningstímanum, að virtum uppsagnarfresti. Megineinkenni hinna tímabundnu leigusamninga er svo að þeir renna sitt skeið alla jafna á enda. Í gildandi lögum er vissulega að finna forgangsréttarákvæði en er það reynsla samtakanna að fæstir leigjendur séu meðvitaðir um þann rétt. Auk þess leiða formreglur ákvæðisins til þess að þegar leigjendur velta réttarstöðu upp eru þeir gjarnar fallnir á tíma.

Algengt er, og þá ekki síst undanfarið ár, að leigjendur leiti til samtakanna við endurnýjun á tímabundnum leigusamningum. Oftar en ekki virðist sem viðræður um slíkar endurnýjanir eigi sér stað nokkuð seint, þ.e. þegar skammur tími er eftir af samningi. Leigjendum er þá oft á tíðum boðin endurnýjum gegn hækkun á leiguverði, stundum umtalsverðri og jafnvel þrátt fyrir að leigufjárhæðin hafi þegar verið bundin vísitölu.

Með því eru leigjendur settir í þá ómögulegu stöðu að þurfa að sætta sig við hækkun á leiguverði, sem þeir telja ósanngjarna eða ráða jafnvel ekki við. Að öðrum kosti hafi þeir einungis örfáar vikur til að finna sér nýtt húsnæði, sem ekki er hlapið að.

Neytendasamtökin fagna því sérstaklega þeirri breytingu sem lögð er til í drögunum þess efnis að snúa tilkynningarskyldunni við er varðar forgangsréttinn.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

8. gr.

Í 37. gr. a. er kveðið á um heimild leigusala til að fara fram á hækkun á leiguverði í þeim tilfellum er rekstrarkostnaður hefur hækkað verulega. Í 37. gr. b. er svo kveðið á um heimild beggja aðila til að krefjast leiðréttingar á leigufjárhæð að markaðsleigu.

Hér er um tvennskonar heimildir að ræða sem báðar eiga að stuðla að því að aðilar að leigusamningi geti farið fram á að leigan verði sanngjörn og eðlileg. Útfærslurnar eru þó misjafnar. Er kemur að kröfu leigusala um hækkun á leiguverði vegna hækkana á rekstrarkostnaði segir að leigjandi geti þá fallist á slíka kröfu, skotið henni til kærunefndar eða sagt samningi upp. Hvað uppsögnina varðar velta samtökin því fyrir sér hvort þetta eigi þá jafnframt við um tímabundna samninga og sé svo, hvort þar þurfi þá ekki samhliða að leggja til breytingu á 2. mgr. 58. gr. húsaleigulaga. Í því ákvæði er kveðið á um að óheimilt sé að segja upp tímabundnum samningi nema í undantekningartilfellum og þyrfti því væntanleg að bæta þessari undantekningu við þar.

Hvað breytingar á grundvelli b-liðar ákvæðisins varðar þá segir að ef aðilar komast ekki að samkomulagi um leiðréttingu sé hægt að skjóta ágreiningnum til kærunefndar. Nærtækara væri að hafa bara eina heimild, þar sem unnt væri að líta til markaðsleigu en auk þess þeirra þátta sem tilgreindir eru í 2. mgr. 37. gr., við mat á því hvað telst sanngjörn og eðlileg leiga svo sem aukinn vaxtakostnaður. Báðir aðilar gætu svo óskað eftir leiðréttingu á þeim grundvelli sem gæti þá náð yfir bæði markaðsleigu sem og rekstrarkostnað.

Útfærslan gæti t.a.m. verið sú að telji aðili að leigan sé orðin ósanngjörn s.s. hærri eða lægri en markaðsleiga eða ef rekstrarkostnaður hefur hækkað sé unnt að leggja til hækkun en náist ekki samkomulag milli aðila væri hægt að skjóta þeim ágreiningi fyrir kærunefnd húsamála.

Að öðrum kosti gæti svo farið að leigusali fari fram á hækkun á leiguverði vegna aukins rekstrarkostnaðar og fái úrskurð sér í hag í þeim efnum sem leiðir til þess að leigufjárhæðin fari yfir markaðsleigu. Leigjandi myndi þá á strax í kjölfarið á grundvelli b-liðar fara fram á leiðréttingu.

10. gr.

Neytendasamtökin fagna þessari tillögu um viðsnúning á tilkynningarskyldunni þannig að það verði framvegis á herðum leigusala að tilkynna að rétturinn sé ekki til staðar, fremur en á leigjendum að virkja hann, eins og nú er. Breytingin mun hamla því að leigjendur standi frammi fyrir afarkostum og þurfi nauðbeygðir að endurnýja samninga með verulega hækkaðri leigufjárhæð.

14. gr.

Eitt megininkenna ótímabundinna samninga er að þeim er hægt að segja upp án þess að ástæða sé tilgreind. Í gildandi lögum er forgangsréttarákvæði til staðar, en svo virðist sem leigjendur séu nánast algerlega ómeðvitaður um það, og hvernig það virkar í framkvæmd. Með ákvæði þessu er lögð til sú breyting að leigusala sé eingöngu heimilt að segja upp ótímabundnum samningum í ákveðnum tilvikum. Breytingartillagan er í sjálfu sér ekki ýkja róttæk en með því að breyta fyrirkomulaginu, þ.e. í stað þess að leigjandi þurfi að virkja forgangsréttarákvæði sem flestir eru ómeðvitaður um, er nú lagt til að uppsögn sé eingöngu heimil þegar skilyrði forgangsréttar eru ekki til staðar.

Neytendasamtökin telja ljóst að breytingin muni auka húsnæðisöryggi leigjenda enda nokkuð algengt að samningum sé sagt upp fallist leigjandi ekki á hækkað leiguverð. Myndi ákvæði sem þetta koma í veg fyrir þess lags uppsagnir af hálfu leigusala.

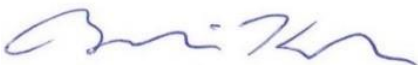
16. gr.

Ákvæðið sem hér er til umfjöllunar kveður á um sérstaka flýtimeðferð og skulu úrskurðir er varða leigufjárhæð kveðnir upp innan tveggja mánaða. Það er af hinu góða, en samtökin eru uggandi yfir núverandi málsmeðferðartíma kærunefndar húsamála. Til þess að ákvæðið nái markmiði sínu verður að efla nefndina og tryggja skjóttari málseðferð.

Málsmeðferð annarra mála sem brýnt er að leysa hratt (s.s. ágreiningur um endurgreiðslu tryggingarfjár, lögmæti uppsagnar, eða riftunar) má ekki tefjast fyrir vikið. Af vefsíðu stjórnarráðsins, þar sem finna má úrskurði kærunefndar húsamála, virðist málsmeðferðartíminn vera allt að 7 mánuðir, sem er allt of langur tími. Í skýringum með frumvarpinu er talað um að styrkja þurfi nefndina og gera breytingar á regluverki. Neytendasamtökin fagna þeim áformum og telja nauðsynlegt að efla nefndina. Þá er ekki síður mikilvægt að nefndin taki við kærum á ensku. Samtökin hafa ítrekað kallað eftir því við nefndina þar sem þörfin er brýn en tæplega þriðjungur þeirra sem leita til Leigjendaaðstoðarinnar talar ekki íslensku.

Samtökin lýsa sig reiðubúin til að funda með starfsmönnum ráðuneytisins um afstöðu til áformanna og jafnframt áskilja þau sér rétt til að koma að frekari athugasemdum á síðari stigum.

F.h. Neytendasamtakanna



Breki Karlsson,
formaður



Einar Bjarni Einarsson,
stjórnandi Leigjendaaðstoðarinnar