

Innviðaráðuneytið
Sölvhólsgrata 7
101 Reykjavík
Skilað í samráðsgátt stjórnvalda.

Reykjavík, 21. ágúst 2023.

Efni: Umsögn vegna áforma um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), mál nr. 139/2023.

Félagsráðgjafafélag Íslands þakkar fyrir tækifæri til að veita umsögn vegna áforma um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), mál nr. 139/2023. Félagið fagnar áformum um lagabreytingu á húsaleigulögum og vill vekja sérstaka athygli á mikilvægi þess að horft verði sérstaklega til jaðarsettra hópa samfélagsins og þeim tryggt aðgengi að öruggu og viðunandi húsnæði. Markmið lagabreytinganna um fjölgun langtíma leigusamninga, húsnæðisöryggi og réttarvernd leigjenda eru mikilvæg en jafnframt þarf að taka á rót vandans sem felst í hinni stóru eignarhlutdeild einstaklinga á íslenskum leigumarkaði og vísitölutengingu húsaleigu.

Þróunin hefur verið sú að leiguverð á Íslandi er almennt bundið vísitölu neysluverðs sem leiðir til þess að leiguverð uppfærir og breytist mánaðarlega, ólíkt því sem gerist í OECD löndunum þar sem leiguverð breytist einu sinni á ári. Þá er tilhneiging til þess að gerðir séu 12 mánaða samningar í stað ótímabundinna þannig að leigusali hefur tækifæri til að hækka leiguverðið árlega til viðbótar við vísitöluhækkanir. Þetta felur í sér óöryggi fyrir leigjendur sem þurfa árlega að endurnýja samninga þrátt fyrir að um sé að ræða leiguhúsnæði í eigu leigufélaga sem eru með húsnæði í langtímaleigu. Það er viðbúið að meirihluti leigusamninga muni áfram þróast í þessa átt í framtíðinni og eru leigjendur í erfiðri stöðu til að mótmæla leigutíma og tengingum við vísitölur. Í ljósi þess að framboð á leiguhúsnæði er ekki í samræmi við eftirspurn hafa leigjendur ekki annara kosta völ en að setta sig við óréttmæt ákvæði í leigusamningum til að tryggja sér húsnæði. Hið opinbera þarf að beita sér markvisst fyrir því að íslenskur leigumarkaður þróist í átt að aukinni hlutdeild sveitarfélaga og leigufélaga, bæði almennra og óhagnaðardrífna.

Þá eru fjölmörg dæmi um að neyð viðkvæmra hópa sé nýtt til fjárhagslegs ávinnings sem á ekki að líðast í íslensku samfélagi. Einstaklingar og fjölskyldur hafa ítrekað neyðist til að leigja heilsuspillandi húsnæði og/eða ósamþykkt og hefur það viðgengist um árabil þrátt fyrir núgildandi lög og reglur um brunavarnir, mengunarvarnir auk laga um hollustuhætti. Félagsráðgjafafélag Íslands hefur ítrekað bent á þennan vanda og þarf stjórnsýslan að bregðast við með skýrum reglum, eftirliti og viðurlögum. Grípa þarf til rótakra aðgerða til að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda með áherslu á þá hópa sem búa við fátækt.

Félagsráðgjafafélag Íslands áskilur sér rétt til að koma með frekari ábendingar á síðari stigum og er tilbúið til að fylgja athugasemdum sínum eftir.

Með vinsemd og virðingu,
f.h. stjórnar Félagsráðgjafafélags Íslands

Steinunn Bergmann
formaður