

Nefndarsvið Alþingis
Velferðarnefnd
Tjarnargötu 9
150 Reykjavík

Reykjavík, 25. mars 2024

Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum 754. mál.

Neytendasamtökin skiluðu inn umsögn um drög að umræddu frumvarpi í samráðsgáttina síðasta haust. Frumvarpið er nú lagt fram í nær óbreyttri mynd og byggir umsögn samtakanna þar með að stærstum hluta á þeirri fyrri. Markmið frumvarpsins er að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi og telja Neytendasamtökin breytingarnar skref í rétta átt.

Neytendasamtökin hafa frá árinu 2011 starfrækt Leigjendaaðstoðina sem sinnir árlega um 1000 málum. Þjónustan felst aðallega í lögfræðiráðgjöf, milligöngu og að aðstoða leigjendur við að ná fram rétti sínum. Neytendasamtökin hafa því mjög góða innsýn í þau ágreiningsefni sem upp koma í samskiptum leigjenda og leigusala.

Samkvæmt gildandi lögum er eitt af megininkennum ótímabundinna leigusamninga að þeim má segja upp hvenær sem er á samningstímanum, að virtum uppsagnarfresti. Megineinkenni tímabundinna leigusamninga er hins vegar að þeir renna sitt skeið alla jafna á enda. Í gildandi lögum er vissulega að finna forgangsréttarákvæði en það er 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 svo hún endurspeglí 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 fallist á slíka kröfu, skotið henni til kærunefndar eða sagt samningi upp. Hvað uppsögnina varðar veltu samtökin því upp í fyrri umsögn að ef ákvæðið ætti jafnframt að ná til tímabundinna samninga, hvort þyrfti 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. Að öðrum kosti gæti farið svo að leigjandi „sæti fastur“ út tímabundinn samning á leiguverði sem hann hugsanlega réði ekki við. Hefur það verið gert með 15. gr. frumvarpsins og fagna samtökin því.

Að því sögðu nær 15. gr. frumvarpsins eingöngu til a. og c. liðar en ekki b. liðar sama ákvæðis.

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.

Í fyrri umsögn samtakanna kom fram að mögulega væri nærtækara 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, s.s. aukinn vaxtakostnaður.. Báðir aðilar gætu svo óskað eftir leiðréttingu á þeim grundvelli, sem gæti þá náð yfir bæði markaðsleigu sem og rekstrarkostnað.

Í b. liðnum er ekki gert ráð fyrir að aðilar geti sagt upp samningi við „leiðréttingu“ á leigufjárhæð, líkt og á við um aðra liði ákvæðisins. Að mati samtakanna eiga sömu sjónarmið aftur á móti við enda nær heimildin til beggja aðila. Gæti því mögulega farið svo að tímabundinn samningur sé gerður til lengri tíma, markaðsleiga hækki þegar á líður og leigusali fari fram á hækkun/leiðréttingu á þeim grundvelli. Leigjandi getur vissulega hafnað slíkri tillögu og er þá unnt að bera hana undir kærunefnd. Komist kærunefnd að þeirri niðurstöðu hækka skuli leiguna er ákveðin hætta á því að leigjandi gæti verið bundinn samningi á leiguverði sem hann ræður ekki við.

Að framangreindu virtu leggja samtökin það til að málslið verði bætt við b. liðinn þess efnis að komist kærunefndin að þeirri niðurstöðu að leiguverð skuli hækkað – sé leigjanda heimilt að segja upp samningi. Samhliða þeirri viðbót yrði jafnframt að bæta b. liðnum við sem undanþágu 2. mgr. 58. gr. og 15. gr. frumvarpsins.

10. gr.

Neytendasamtökin fagna viðsnúningi 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 koma í veg fyrir að leigjendur standi frammi fyrir afarkostum og þurfi nauðbeygðir að endurnýja samninga með verulega hækkaðri leigufjárhæð.

14. gr.

Ótímabundnum samningum er samkvæmt gildaldi lögum 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.

17. gr.

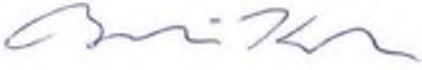
Ákvæðið sem hér er til umfjöllunar kveður á um sérstaka flýtimeðferð og skulu úrskurðir er varða leigufjárhæð kveðnir upp innan tveggja mánaða. Það er af hinu góða og mikilvægt fyrir aðila að fá fljótt úr slíkum ágreiningi skorið.

Málsmeðferð annarra mála (s.s. ágreiningur um endurgreiðslu tryggingarfjár, lögmæti uppsagnar, eða riftunar) má heldur ekki tefjast fyrir vikið. Þann 12. mars. 2024 birtist tilkynning á vefsvæði nefndarinnar er ber yfirheitið – „Tafir á afgreiðslu mála“. Í henni kemur fram að vegna „gríðarlegs málafjölda“ þurfi að forgangsráða málum og fyrirséð að mál er varða ágreining sem heyrir undir fjöleignarhúsalög muni tefjast. Framangreind tilkynning ber þess augljós merki að efla þurfi nefndina umtalsvert, sér í lagi ef breyting þessi á að ná markmiðum sínum, án þess að tefja fyrir afgreiðslu annarra mála.

Í skýringum með frumvarpinu er talað um að styrkja nefndina og gera breytingar á regluverki. Neytendasamtökin fagna þeim áformum og þá ekki síst þeim er varða móttöku erinda á ensku. Samtökin hafa lengi kallað eftir því, en tæplega þriðjungur þeirra sem leita til Leigjendaaðstoðarinnar talar ekki íslensku.

Neytendasamtökin eru sem fyrr reiðubúin til funda um frumvarpsdrögin og sjónarmið sín gagnvart þeim.

F.h. Neytendasamtakanna



Breki Karlsson,
formaður

Einar Bjarni Einarsson,
stjórnandi Leigjendaaðstoðarinnar