



**Til : Nefndarsviðs Alþingis**

*Efni : Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994*

*Frá : Byggingafélagi námsmanna ses.*

Undirritaður, f.h. Byggingafélags námsmanna ses., hefur fengið til umsagnar þingskjal nr. 1134, 754.mál – frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994

Fyrir hönd Byggingafélagsins gerir undirritaður athugasemd við 7.gr. lið b, um að óheimilt sé að gera breytingar á leigufjárhæð leigusamnings sem er til 12 mánaða eða skemmri tíma.

Byggingafélag námsmanna leigir út um 900 íbúðir til námsmanna á höfuðborgarsvæðinu. Eðli starfseminnar vegna er útilokað að gera leigusamninga til lengri tíma en 12 mánaða enda þurfa námsmenn/leigutakar að sýna fram á, a.m.k. árlega, að þeir séu ennþá í námi, hafi stundað nám sitt undanfarið ár og hafi skilað eðlilegri námsframvindu svo þeir uppfylli skilyrði til áframhaldandi leigu. Fjöldmargir skiptinemar eru ennfremur leigutakar hjá félaginu. Algengast er að skiptinemar sem hingað koma séu í 3-4 mánuði í landinu og miðast leigusamningur þá við slíkt tímabil.

Fjármögnun Byggingafélagsins hefur verið í gegnum Húsnæðisstofnun ríkisins, íbúðalánasjóð og nú síðast HMS þar sem öll lán eru vísitölutryggð. Félagið er óhagnaðardrifið og leigu haldið eins lágrí og mögulegt er til hagsbóta fyrir stúdenta/leigutaka. Það er því afar mikilvægt að félagið sé öruggt með að tekjur fylgi þeim kostnaði sem félagið þarf að standa undir, þ.m.t. afborgunum lána.

Félagið mælist því til þess að á eftir 3.mgr. 37.gr.laganna eins og þau eru nú og með þeim viðbótum sem lagt er til að bætist við greinina, komi eftirfarandi texti :

*“Þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði skal þó, vegna eðils og tilgangs starfseminnar, heimilt að vísitölutryggja leiguverð þrátt fyrir að samningar séu til 12 mánaða eða skemur. “*

Undirritaður vill ennfremur koma með eina ábendingu um 40.gr. húsaleigulaganna sem fjallar um tryggingu fyrir leigusamningi.

Skv. núverandi grein er ávallt heimilt að ráðstafa tryggingarfé, sem leigutaki hefur lagt fram til tryggingar leigusamnings, til greiðslu á vangoldinni leigu, bæði á samningstímanum og við lok leigusamnings, án sérstaks samþykkis leigutaka. Ef leigutaki hefur hins vegar lagt fram ábyrgðartryggingu frá banka eða samsvarandi, þarf sérstakt samþykki leigutakans til að fá greiðslu á grundvelli ábyrgðaryfirlýsingar, jafnvel þó um sé að ræða vangoldna leigu. Gildi trygginganna er því ólíkt, eftir því hvort um er að ræða tryggingafé eða ábyrgðaryfirlýsingu.

Mikið hagræði getur verið í því fyrir námsmenn að leggja fram ábyrgðaryfirlýsingu frá banka eða tryggingarfélagi frekar en tryggingafé enda oft um nokkuð háar fjárhæðir að ræða. Eins og lögin eru nú er hins vegar mun betra fyrir leigusala að fara fram á að leigutaki leggi fram tryggingafé þar sem aðrar tryggingar eru vart fullnægjandi.

*Eðlilegast væri því að leigusali gæti ávallt sótt í greiðslu á grundvelli ábyrgðar þegar um er að ræða vanskil vegna leigu sem greiða á skv. leigusamningi.*

Reykjavík 13.mars 2024

*Með bestu kveðju*



Böðvar Jónsson

framkvæmdastjóri

Byggingafélag námsmanna ses.

Borgartúni 30, - 2. hæð

108 Reykjavík

[bodvar@bn.is](mailto:bodvar@bn.is)

s: 570-6600