



Nefndasvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 20. mars 2024  
Tilvísun: M202403-0142

**Efni: Húsaleigulög (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), 754, mál – umsögn Alþýðusambands Íslands**

Undirritaður sat f.h. ASÍ í starfshópi innviðarráðherra um breytingar á húsaleigulögum sbr. það sem fram kemur í skipunarbréfi. Hluti af þeim sjónarmiðum sem ASÍ telur að þurfi til að koma til að koma á heilbrigðari leigumarkaði er því að finna í niðurstöðum starfshópsins og heildstætt mat er að tillögurnar styrki stöðu leigjenda og styður ASÍ því framgang frumvarpsins.

ASÍ telur þó mikilvægt að fram komi að leigumarkaðurinn á Íslandi er sérlega óhagstæður og óheilbrigður og þörf er á miklu meiri og víðtækari aðgerðum hvað málaflokkinn varðar en mögulegt er hægt að gera með breytingum á húsaleigulögum sem slíkum. Óskýr og ómarkviss stefna í húsnæðismálum undanfarna áratugi hefur leitt til þess að fyrir hendi er stórkostlegur framboðsvandi sem er rót vandans. Þær tillögur sem eru að finna í frumvarpsdrögum eru að mati ASÍ skref í rétta til að styrkja stöðu leigjenda og stuðla að heilbrigðs leigumarkaðar til lengri tíma litið en ljóst er að mati ASÍ að einungis tillögur er lúta að tilfærslukerfum taka á þeim bráðavanda sem nú er til staðar á húsnæðismarkaði, og þá sérstaklega leiguhluta hans.

ASÍ hefur verið og mun áfram vera leiðandi í þeirri baráttu að ríki og sveitarfélög axli raunverulega ábyrgð á húsnæðisvandinum með því að stuðla að stóraukinni sókn í byggingum á félagslegu húsnæði og með því að greiða götu almennra íbúðarfélaganna og leigufélaganna sem eru óhagnaðardríf. Allur alþjóðlegur samanburður bendir til þess að þau ríki sem eru leiðandi þegar kemur að hlutfalli félagslegs húsnæðis af heildarframboði leiguhúsnæðis, standa öðrum framar hvað varðar heilbrigði leigumarkaðar og stöðu leigjenda.

Hvað varðar það frumvarp sem hér er til umsagnar þá eru nokkur atriði sem ASÍ hélt til haga í starfi nefndarinnar en vill þó benda hér á að mættu betur fara til að tryggja betur virkni og áhrif þeirra annars jákvæðu breytinga sem settar eru fram í frumvarpinu:

- Um b-lið 7. gr. frumvarpsins (breyting á 37. gr. gildandi laga); Í breytingatillögunni er lagt til að ekki sé heimilt að breyta leiguverði á samningstíma tímabundinna samninga sem eru 12 mánuðir eða skemmri. Markmið breytingatillögunar er að skapa hvata til gerðar ótímabundinna samninga. ASÍ telur



að skýra þurfi að umrætt bann eigi við fyrstu 12 mánuði allra tímabundinna samninga enda sé ella hættu að 13 mánaða samningar verði auðveld meginregla til að komast fram hjá umræddu markmiði um fyrirsjáanleika. Einnig telur ASÍ að í samræmi við meginmarkmið frumvarpsins um að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda að mörk yrðu sett á hversu oft tímabundnir samningar eru endurnýjaðir. Horfa megi til 5. gr. laga nr. 139/2003 um tímabundna ráðningu starfsmanna í þeim efnum en þar er meginreglan sé að séu tímabundnir samningar framlengdir í lengri tíma en samtals tvö ár að þá sé komið á ótímabundið ráðningarsamband. Í samhengi við framangreint, þ.e. markmið um fyrirsjáanleika, telur ASÍ jafnframt sterk rök hníga til þess að einhvers konar mörk séu sett á reglubundnar sjálfvirkar hækkanir á samningstími. Má í því samhengi benda á að í mörgum nágrannaríkjum Íslands er einmitt í þeim tilgangi reglur sem kveða á um að verðlagsuppfærsla samninga skv. ákvæðum þeirra megi eingöngu fara fram á 12 mánaða fresti.

- Um 2. mgr. a-liðs 8. gr. (ný 37. gr. a) frumvarpsins; ASÍ telur að þriggja mánaða tilkynningarfrestur sé of skammur og til að skapa fyrirsjáanleika, öryggi og samræmi við önnur ákvæði gildandi laga, t.a.m. um uppsagnarfrest sbr. XI kafla gildandi laga, ætti þessi frestur að vera sex mánuðir.
- Um 14. gr. frumvarpsins (ný 55. gr. a); Umrædd tillaga felur í sér mikilvæga réttarbót fyrir leigjendur og styrkingu á stöðu þeirra og ætti að tempra verulega ómálefnalegar hækkanir á leigufjárhæð enda þýðir ákvæðið í raun að ómálefnalegar uppsagnir, eða hótanir þar um, er ekki eitthvað sem leigjendur eiga að þurfa að búa við. ASÍ telur að gera mætti regluna skiljanlegri og aðgengilegri ef orðinu *eingöngu* verði bætt við í 1. mgr. ákvæðisins svo að hún verði „*Leigusala er eingöngu heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi...*“. Tillagan felur ekki í sér neina efnislega breytingu á tillögu nefndarinnar heldur er byggð á þeim réttarríkissjónarmiðum um að lög skuli vera skiljanleg og aðgengileg borgurunum. Jafnframt telur ASÍ engin sérstök sjónarmið fyrir því að 2. tölul. sé til staðar í þessari mynd sem undanþága frá meginreglunni um uppsagnarvernd leigusamninga.
- Um skráningarskyldu leigusamninga; ASÍ fagnar því að tekin verði upp almenn skráning leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Skráningarskylda leigusamninga er mikilvægt skref til að fá nauðsynlega yfirsýn yfir þróun leiguverðs. Þau gögn sem stuðst er við í dag og byggja á þinglýstum samningum gefa ekki nægilega skýra mynd af þróun leiguverðs. ASÍ telur gagnrýnivert að fallið hafi verið frá almennri skráningu leigusamninga við afgreiðslu 272. máls á 153. löggjafarþingi. ASÍ tekur undir þau sjónarmið sem fram komu í umsögn Hagstofu Íslands í Samráðsgátt um að áreiðanlegar upplýsingar um þróun leiguverðs séu nauðsynleg forsenda fyrir endurskoðun húsnæðisliðs vísitölu neysluverðs.

Öllu framangreindu til viðbótar ítrekar ASÍ þá skoðun sína sem einnig kemur fram í skilabréfi starfshópsins að Kærunefnd húsamála verði styrkt verulega og málshraða komið í ásættanlegt horf. Nauðsynlegt er að kærunefnd geti leyst úr ágreiningi sem varðar jafn mikilvægt atriði eins og heimili fólks og húsnæðisöryggi áður þau atriði sem aðilar leigusambands deila um



Alþýðusamband Íslands

koma til framkvæmda. Jafnframt er ítrekað sérstaklega nauðsyn þess að allir leigjendur eigi kost á lögfræðiaðstoð ef upp koma ágreiningsmál sér að kostnaðarlausu. Verði frumvarpið að lögum sem virka eins og lagt er upp með er viðbúið að málafjöldi fyrir kærunefndinni geti aukist töluvert. Nauðsynlegt er að því að styrkja umrædd stuðningskerfi laganna enda er til lítilla bóta ef löggjöf um réttindi og skyldur eru óaðgengileg fyrir borgarana og í því samhengi er bent sérstaklega á að leigjendur eru margir hverjir einstaklingar í berskjaldaðri stöðu með takmörkuð efni og stuðningsnet til að standa einir og óstuddir í lagadeilu. Þrátt fyrir að það varði ekki efni frumvarpsins með beinum hætti þá skal því haldið sérstaklega til haga hér með vísan í framangreint að nauðsynlegt er tryggja til lengri tíma rekstrargrundvöll Leigjendaaðstoðarinnar sem rekin hefur verið af Neytendasamtökunum við góðan orðstír.

Virðingarfyllst f.h. ASÍ,

---

Halldór Oddsson

Sviðsstjóri Lögfræði- og vinnumarkaðssviðs

[halldoro@asi.is](mailto:halldoro@asi.is) / 5355600