



LEIGJENDASAMTÖKIN

**Tillögur Leigjendasamtakanna til verkalýðshreyfingarinnar
í tengslum við kjarasamninga 2024.**

Minnisblað.

14. nóvember 2023

1. Húsnæðiskostnaður leigjenda fari ekki yfir 30% (eða 25%) af ráðstöfunartekjum. Núverandi hámark á fasteignamarkaði er 35%, en greiðslubyrði leigjenda þarf að vera lægri og eru fyrir því nokkrar ástæður:

- Leigjendur verða ekki fyrir neinni eignamyndun á leigumarkaði og því er þróttur þeirra til að standa undir aukinni greiðslubyrði mun minni.
- Greiðslubyrði fasteignakaupenda lækkar með tímanum á sama tíma og eignamyndun eykst. Það eykur möguleika fasteignaeigenda á að eignast sparnað.
- Eigi leigjendur að hafa möguleika á að eignast sparnað á lífsleiðinni til að mæta áföllum, veikindum, skertri starfsorku eða til efri ára þá verður húsnæðiskostnaður þeirra að vera að jafnaði lægri en þeirra sem kaupa sér fasteign.
- Fasteignaeigendur búa að því að þegar sígur á seinni hluta starfsævinnar þá er greiðslubyrðin eða höfuðstóll lána orðið það lágur að mun líklegur er að þeir geti aukið sparnað sinn. Á sama tíma hefur orðið til mikil eignamyndun sem hægt er að losa um þegar starfsævi lýkur.
- Til að leigjendur eigi einhvern kost á því að njóta sparnaðar á efri árum, sem eingöngu verður til með því að þeir geti lagt hluta launa sinna til hliðar þá verður húsnæðiskostnaður þeirra að vera lægri en fasteignakaupenda.

Til að tryggja þetta þá komi hið opinbera með aukinn húsnæðisstuðning sem skilyrðist við húsaleigu samkvæmt markaðsverði sem verður reiknað út í gegnum Leiguskrá. Þannig verði hið opinbera fyrir beinum áhrifum af markaðsaðstæðum á leigumarkaði. Hið opinbera verður ábyrgt fyrir því að niðurgreiða húsaleigu í gegnum núverandi húsnæðisstuðningskerfi, þar sem stærð húsnæðis er skilyrt við fjölskyldustærð og húsnæðisstuðningurinn taki mið af ráðstöfunartekjum heimilisins. Tekjur afkomenda leigjenda yngri en 28 ára teljist ekki með sem tekjur heimilis.

Í dag má húsnæðiskostnaður fasteignakaupenda vera að hámarki 35% af ráðstöfunartekjum. Slíkt fyrirkomulag stillir af þróun fasteignaverðs af miðað við kaupgetu almennings og er því eiginleg verðstýring. Með því að setja slíkt fyrirkomulag fyrir leigumarkaðinn minnkar hvati til fjárfesta að kaupa upp húsnæði til að setja á leigumarkaðinn þar sem myndu gilda tilsvarendi reglur um hámark húsnæðisbyrðar.

Hið opinbera hefur sett sér eigið greiðsluþak er tekur til þátttöku þess á leigumarkaði í gegnum húsnæðisstuðning. Hið opinbera hefur sett hámark á þá upphæð sem er greidd út í gegnum húsnæðisstuðningskerfin óháð markaðsaðstæðum. Ef markaðurinn hinsvegar framkallar sanngjarna húsaleigu (líkt og uppfærð 37. gr húsaleigulaga gerir ráð fyrir) þá ætti hið opinbera ekki að þurfa að setja sér hámark á greiðsluþátttöku á almennum leigumarkaði. Annað hvort er markaðsleiga sanngjörn eða ekki. Ef ekki þá þarf 37. gr húsaleigulaga að gera fyrirvara um markaðsaðstæður (*“Rent cap” in effect*) þegar *“sanngjörn og eðlileg”* húsaleiga er sögð vera markaðsverð á leigumarkaði.

2. Að lögum um skammtímaleigu á íbúðarhúsnæði verði framfylgt, eftirliti komið á fót og frekari hömlur settar á skammtímaútleigu á íbúðarhúsnæði í þéttbýli. Blátt bann verði lagt við “corporate” skammtímaleigu og gildi lög um heimagistingu aðeins um heimili fólks þar sem það sannarlega hefur fulla búsetu. Setja mætti ákvæði sem heimili fólki að leigja annað heimili sitt með frekari takmörkunum en gildi fyrir lögheimili þar sem viðkomandi hefur fasta og fulla búsetu. Allar skráningar á heimagistingu inn á þartilegreinda vefi eða miðlun verði skilyrt við leyfisveitingu sem fylgi fastanúmeri húsnæðis.

- Stjórnleysi ríkir um skammtímaútleigu á íbúðarhúsnæði. Stór hluti þeirra íbúða sem hafa virka skráningu fyrir heimagistingu eru íbúðir sem með réttu ætti eingöngu að nýta sem heimili fólks. Einnig hefur borið töluvert á því að gestgjafar á skammtímaleigumarkaði séu að starfa án leyfis.
- Taka verður fyrir það að hægt sé að kaupa upp íbúðarhúsnæði eða fjölbýlishús í þéttbýli og breyta í gistiheimili án þess að ríkar ástæður séu til.
- Treglega gengur að framleiða nægilegt magn af íbúðarhúsnæði og hefur safnast upp gríðarleg þörf á húsnæði. Á skammtímaleigumarkaði eru nokkur þúsund íbúðir sem myndu koma inn á almennan leigumarkað í kjölfarið og að einhverju leyti inn á almennan fasteignamarkað.
- Núverandi ástand í húsnæðismálum og fyrirsjáanleg aukin tregða í uppbyggingu kallar á að ráðist verði þetta verkefni á næstu vikum og mánuðum. Núverandi ástand á fasteignamarkaði, þ.e. eiginleg sölutregða vegna hárra stýrivaxta og neikvæðra lánaskilyrða myndi valda því að margir núverandi eigendur íbúða á skammtímaleigumarkaði myndu frekar velja að setja þær í útleigu en að reyna að selja þær. Ef það yrði hins vegar raunin myndi fasteignaverð lækka eða komast í jafnvægi og aukinn fjöldi almennings myndi fá tækifæri til að komast í séreign.
- Ef fjöldi íbúða á almennum leigumarkaði myndi aukast verulega með þessum hætti myndi það gagnast samningsstöðu þeirra sem eru á leigumarkaði og jafnvel slá á hækkun húsaleigu. Þannig yrðu frekari líkur á því að markaðsleiga samkvæmt Leiguskrá (*sem þó enn er ekki kominn í notkun sem grunnur fyrir markaðsleigu*) myndi endurspeglar húsaleigu sem yrði nær því sem teljast gæti sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Það er ljóst að tekjumöguleikar á skammtímaleigumarkaði hafa ýtt undir að eignafólk og fjárfestar hafa í óhófi sópað upp eignum af fasteignamarkaði undanfarin ár. Með því að herða reglur um skammtímaleigu þá dregur úr hvata fjárfesta til að safna að sér frekari fasteignum. Mjög líklegt er að þeir sem sjái tækifæri í að fjárfesta í húsnæði fyrir almennan leigumarkað (*sem kæmist í frekara jafnvægi við þessa aðgerð og yrði að einhverju leyti regluvæddur við vegna Leiguskrár og þak á húsnæðisbyrði*) byggju yfir þolinmóðara fjármagni en það sem hefur verið ríkjandi undanfarinn áratug.

Uppsafnaður húsnæðisskortur á Íslandi ætti að kalla á taralauasar aðgerðir af hálfu stjórnvalda til að tryggja það að það íbúðarhúsnæði sem er reist verði notað til fullrar búset fyrir íbúa landsins. Það getur aldrei gengið að slíkir innviðir líkt og húsnæði er standi ónotað eða notað í öðrum tilgangi en lagt er upp með.

3. Að auðvelda stofnun og rekstur húsnæðissamvinnufélaga. Um 15% af öllu húsnæði sem byggt hefur verið á Íslandi var byggt í gegnum húsnæðissamvinnufélög. Slíkt fyrirkomulag er mjög algengt í nágrannalöndunum og hefur gefist vel. Með því móti er hægt að fjölga verulega “stakeholders and actors” á húsnæðismarkaði og tryggja nauðsynlega fjölbreytni í uppbyggingu og framboði og að auki gera fólki kleift betri möguleika á að móta sína eigin framtíð

- Það er nauðsynlegt að tryggja fjölbreytni á íslenskum húsnæðismarkaði þannig að hún mæti þörfum ólíkra hópa. Það er líka nauðsynlegt að gefa almenningi kost á að vera þátttakendur í að koma sér upp eigin húsnæði og lækka þannig kostnað.
- Í flestum nágrannalöndum okkar, beggja vegna atlantshafsins starfa gróskumikil húsnæðissamvinnufélög af öllum stærðum og gerðum. Í mörgum löndum Evrópu er þónokkur vöxtur í þessu fyrirkomulagi, bæði innan gamalla og rótgróinna félaga sem og stofnun nýrra félaga.
- Húsnæðissamvinnufélög reistu tæplega 50% meira af húsnæði en til dæmis gert var í Verkamannabústaðakerfinu og eru þær byggingar sem spruttu upp úr þeim verkefnum með allra best byggða húsnæði á landinu og hefur að öllu leyti staðist tímans tönn. Sá möguleiki að fagfélög, stéttafélög, ýmis samtök og hópar geti í eigin félagi staðið að því að reisa íbúðarhúsnæði fyrir meðlimi sína mun fjölga verulega þátttakendum í uppbyggingu á húsnæði.
- Með því að gera húsnæðissamvinnufélög að raunverulegum valkosti myndi líka auka samkeppni á fasteigna- og byggingamarkaði og þannig draga úr álagningu. Það myndi veita nauðsynlegt aðhald gagnvart þeim aðilum sem ríkja yfir markaðnum, þ.e. verktökum, leigu- og fasteignafélögum.
- Síðast en ekki síst mun kostnaður við að komast í húsnæði til langs tíma lækka verulega fyrir þá sem tækju þátt í slíkum verkefnum þar sem mörgum milliliðum er sleppt og hvert verkefni getur valið lausnir sem falla að fjárhagslegri getu félagsins. Húsnæði sem er reist innan slíkra félaga verður aldrei söluvara á almennum markaði og einungis rekin með tilliti til bygginga- og rekstarkostnaðar.

Hið opinbera þarf að liðka fyrir því að hægt sé að stofna og reka slík félög. Það þarf að breyta lögum um húsnæðissamvinnufélög og tryggja aðgang að fjármagni til langs tíma 40-60 ára.

Húsnæðissamvinnufélög reisa og reka leiguhúsnæði til félagsmanna sinna þar sem húsaleiga er eingöngu reiknað sem hlutfall af upprunalegu framkvæmdakostnaði (og þeim fjármagnskostnaði sem fylgir) ásamt lágmarks viðhalds og rekstarkostnaði. Þegar framkvæmdarlán hefur verið greitt niður þá fari húsaleigan í viðhaldssjóð og inn í sameiginlega sjóð sem aðstoða við að styðja frekari uppbyggingu innan kerfisins.

Með þessu móti skapast valkostur við frjálsa húsnæðismarkaðinn, sem einungis er drifinn áfram af hámarks-arðsemikröfu fjárfesta og byggingaraðila. Þegar slíkt fyrirkomulag er án nokkurs valkostar þá verður enginn havti til að skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði, því hæfilegur skortur hámarkar arðssemi þeirra sem starfa innan markaðarins. Með því að gera húsnæðissamvinnufélögum kleift að vera virkir þátttakendur á húsnæðismarkaði þá mun framleiðsla á húsnæði ekki verða fyrir eins miklum áhrifum af hagsveiflum líkt og hinn frjálsi markaður, sem einungis lítur til arðssemi. Húsnæðissamvinnufélög með langtíma fjármögnun og enga arðsemiskröfu munu tryggja að framboð á húsnæði fer aðeins eftir þörfinni, en ekki arðssemi fjárfesta og rekstrarumhverfi fasteignafélaga líkt og nú er.

4. Leigjendasamtökin fá 0.2% af hverjum leigusamning til þess að byggja upp og viðhalda þjónustu fyrir leigjendur. Ísland er eina landið í Evrópu þar sem ekki starfa leigjendasamtök með fjármagn til starfsemi sinnar. Nú er ástandið á leigumarkaði slíkt að þörfin fyrir að þjónusta leigjendur er hvað mest hér á Íslandi af öllum evrópulöndum.

- Ríkið myndi innheimta eða hafa milligöngu um að skila þeim fjármunum til Leigjendasamtakanna. Gjaldið yrði greitt af leigjendum í gegnum alla leigusamninga og þannig yrðu allir skráðir leigjendur rétthafar til þeirrar þjónustu sem Leigjendasamtökin bjóða upp á.
- Ríkið gæti hækkað fjármagnstekjuskatt á húsaleigu um 0.2%. Við fulla virkni skráningar á Leiguskrá eru allir leigjendur, leigufjárhæðir og leigusalar skráðir og þær upplýsingar aðgengilegar skattayfirvöldum. Skattayfirvöld gætu tekið 0.2% af skattstofni af leigutekjum viðkomandi leigusala til hliðar og sú upphæð færi í gegnum fjármálaráðuneytið til Leigjendasamtakanna.
- Með því móti væri ekki um eiginlega fjármögnun af hendi ríkisins til Leigjendasamtakanna heldur frekar væri ríkið milliliður um að innheimta gjald af hverjum leigusamningi sem færi í að halda úti starfsemi samtakanna.
- Sú þjónusta sem Leigjendasamtökin hafa á þjónunum að veita er eftirfarandi:
 - Dagleg þjónusta á skrifstofu Leigjendasamtakanna.
 - Leiðsögn varðandi lögbundin réttindi leigjenda.
 - Aðstoð við að greina ágreining, atvikalýsingu og stöðu leigjenda.
 - Koma málum í farveg til lögfræðilegra úrlausna.
 - Ráðgjöf varðandi rétt leigjenda til stuðnings og félagslegs húsnæðis.
 - Aðstoð við gerð leigusamninga.
 - Leiðsögn um félagsleg réttindi.
 - Stuðningur við leigjendur og valdefling.
 - Koma nýsköpunarverkefnum í farveg.
 - Ráðgjöf og upplýsingamiðlun til stjórnvalda.
 - Samstarf við önnur félagasamtök og velferðar- og félagsþjónustu sveitarfélaga.
 - Hagsmunagæsla fyrir leigjendur.
 - Sérstök þjónusta fyrir innflytjendur á leigumarkaði.

Gríðarleg þörf er fyrir þjónustu við leigjendur. Leigjendur glíma í auknum máli við fjölbreytt áföll sem markast af stöðu þeirra sem leigjendur. Allt frá fátækt, óvissu, örvæntingu, vonleysi, andlegum veikindum, jaðarsetningu, upplausn fjölskyldu, ágreiningi við leigusala, réttarstöðu, erfiðleikum með finna húsnæði, litla sem enga yfirsýn yfir félagsleg réttindi sín og þar fram eftir götunum. Leigjendasamtökin hafa í sjálfboðavinnu reynt að leysa úr þeim mörgum tuga erinda sem berast þeim í hverri viku. En slíkt fyrirkomulag nær á engan hátt utan um stærð, alvarleika og umfang vandans, og í mörgum tilvikum eykur hann enn frekar þegar leigjendur upplifa þá staðreynd að þeirra eigin hagsmunasamtök hafa enga burði í að liðsinna þeim.

5. Stóráttak í uppbyggingu á félagslegu húsnæði á vegum “alvöru” óhagnaðardriffinna fasteigna- og leigufélaga. Ríkið setji sér frekari markmið er varðar hlutdeild félagslegs húsnæðis á íslenskum húsnæðismarkaði. Hlutfall félagslegs húsnæðis af íslenskum húsnæðismarkaði er það lægsta af löndunum í kringum okkur. Hlutfall félagslegs húsnæðis á Íslandi er einhversstaðar í kringum 4-5%, en algengt er að hlutfallið sé 15 – 20/30% í okkar heimshluta. Nokkur samanburðarlöndin eru þó með hlutfallið mun hærra og eru sumar borgir með 60-80% af öllu húsnæði sem eiginlegt félagslegt húsnæði.

- Með því að setja sér háleit markmið með frumkvæði og íhlutun getur hið opinbera aukið framleiðslu á húsnæði fyrir almenning í landinu og sér í lagi þá sem þurfa eða kjósa að öðlast húsnæðisöryggi innan félagslegs húsnæðiskerfis. Með því að setja markið við 5% eins og nú er raunin er verið að jaðarsetja hugmyndina um félagslegt húsnæði og auka þannig fordóma gagnvart þeim sem nauðsynlega þurfa að nýta sér slík úrræði.
- Mun betra væri fyrir samfélagið ef hlutfall félagslegs húsnæðis væri almennur valkostur fyrir íbúa landsins, það myndi hafa róandi áhrif á fasteignamarkaðinn og þannig yrði hann ekki ofurseldur markaðsöflunum einum. Borgarstjóri Vínarborgar í Austurríki, sem fer fyrir húsnæðismálum þar segir að ástæða þess að engin stjórnvöld í Vínarborg hafa hróflað við umfangsmiklum félagslegum húsnæðismarkaði þar í borg vera þá staðreyn “að húsnæðismarkaður er fullkomið dæmi um markað þar sem hefðbundin markaðsöfl eiga ekki við eða virka ekki á tilhlífulegan hátt, því að húsnæðisskortur leiðir ekki af sér aukið framboð heldur eingöngu hærra verð.
- Það er mikilvægt til að tryggja heilbrigði, jafnræði og öryggi í húsnæðismálum að hið opinbera, annaðhvort sjálft eða í gegnum íhlutun setji sér metnaðarfull markmið varðandi félagslegan rekin húsnæðismarkað. Öruggt húsnæði er undirstaða allrar annarrar velferðar og forsenda þess að öll önnur félags- og velferðarþjónusta nýtist almenningi á fullnægjandi hátt.

Aukið umfang félagslega rekens húsnæðismarkað mun einnig hafa þau áhrif að draga úr mjög svo óeðlilegum og skaðlegum einokunartilburðum á húsnæðismarkaði. Það er ljóst að á meðan að aðeins eitt fyrirkomulag ríkir þá er lítill havi fyrir hagsmunaaðila til að vanda sig eða að draga úr kostnaði. Þannig er líklegt að aukin hlutdeild félagslegs húsnæðis á bygginga og fasteignamarkaði myndi hafa jákvæð áhrif á markaðinn, öllum til heilla.

Aukin uppbygging á félagslegu húsnæði á Íslandi ætti að fara saman með aukinni uppbyggingu á húsnæði innan húsnæðissamvinnufélaga. Félagslegt húsnæði í eigu hins opinbera á að vera valkostur fyrir alla þá sem það kjósa. Það myndi líka tryggja hreyfanleika vinnuaflsins að fyrir sé virkur leigumarkaður innan sveitafélaga þar sem félagslegt húsnæði er hryggjarstykkið og viðheldur sanngjarnri verðlagningu á almennum leigumarkaði. Félagslegt húsnæði á að vera alvöru valkostur en ekki neyðarráðstöfun. Félagslegt húsnæði ætti að vera sjálfsögð almannþjónusta og hluti af því sem álitid eru mikilvægir innviðir fyrir heilbriggt samfélag.

Í Stóra-Bretlandi búa 17% íbúa í félagslegu húsnæði, eða tæplega helmingur allra leigjenda. Í Þýskalandi er 5% húsnæðis félagslegt húsnæði í eigu sveitarfélaga ásamt 10% húsnæðis í eigu samvinnufélaga, samhliða er svo mjög svo regluvæddur almennur leigumarkaður. Í Svíþjóð búa 20% íbúa í félagslegu húsnæði eða helmingur allra á leigumarkaði. Í Hollandi er félagslegt húsnæði alls 29% af öllu húsnæði í landinu. Í Danmörku er hlutdeild félagslegs húsnæðis 20% af öllu húsnæði eða 80% af öllu leiguhúsnæði.

6. Leigubremsa. Leigubremsa sem takmarkar verulega hækkunir á leigumarkaði umfram ákveðið viðmið (s.s. umfram bygginga-, launa- eða neysluverðsvisitölu). Slík leigubremsa komi í kjölfarið á leiðréttingu á leiguverði og er háð því að aðstæður á leigumarkaði framkalli sannarlega “sanngjarna og eðlilega húsaleigu. Leigubremsa verði sett á samhliða regluverki er varðar visitölutengingu húsaleigusamninga og tekur til tíðni og almennrar framkvæmdar.

- Rætt hefur verið um nauðsyn þess að setja á leigubremsu á íslenskum leigumarkaði allt frá stofnun Leigjendasamtakann árið 2013. Í raun hefur verið rætt um leigubremsu frá því fyrir síðustu aldamót og hafa hinir ýmsu starfshópar um húsnæðismál iðulega nefnt leigubremsu sem mögulegt úrræði eða beinlínis lagt hana til.
- Rætt var um mikilvægi þess að setja leigubremsu í undanfara lífskjarasamninga árið 2018 í tengslum við vinnu þáverandi starfshóps í húsnæðismálum. Þá hafði húsaleiga hækkað rúmlega 60% umfram verðlag frá árinu 2011. Heildarhækkun húsaleigu umfram verðlag frá árinu 2011 til dagsins í dag er orðin 85%. Þessir útreikningar eru byggðir á opinberri vísitölu leiguverðs og vísitölu neysluverðs. Þessi raunhækkun húsaleigu er sú sama og hækkun meðallauna í landinu, sem þýðir að allar kjarabætur leigjenda hafa farið í hækkun húsaleigu og kaupmáttur þeirra því staðið í stað undanfarin 12 ár og raunverulegur ávinningur af kjarasamningum fyrir þá enginn.
- Frá árinu 2015 hafa laun verkafólks hækkað um 46% umfram verðlag á meðan húsaleiga hefur hækkað um 51%. Það þýðir að verkafólk á leigumarkaði hefur orðið fyrir raunverulegri kjaraskerðingu. Lágmarkslaun hækkuðu um 82% frá fyrri hluta árs 2011 fram til vorsins 2023. Á sama tíma hækkaði verðlag um 56%. Raunveruleg hækkun launa var því 26% á því tímabili. Á sama tíma var raunhækkun húsaleigu um það bil 75%. Það þýðir að húsaleiga hækkaði langt umfram lægstu laun. Það eru fyrst og fremst lágtekjuhópar sem eru á leigumarkaði og því þarf að miða við þann samnefnara þegar rætt er um lífskjör og leigumarkað.
- Leigubremsur og viðmiðunarverð fyrir samningsupphæð leigusamninga eru við lýði í langflestum af okkar helstu samanburðarlöndum. (*Rent regulation in the 21st century. Comparative perspective. Kettunen, Ruonavaara*) Mikilvægt er að bera saman stærð félagslegs leigumarkaðar, íbúabéttni og hlutfall séreignar þegar fundin er réttlætning fyrir afregluvæðingu og áhrifum hennar. Það kemur í ljós að þau lönd þar sem ekkert regluverk ríkir um þróun húsaleigu að Ísland og Grikkland eru í sérflokkum er tekur til stærðar almenns/frjálss leigumarkaðar, hárrar íbúabéttni og lítls hlutdeildar félagslegs húsnæðis. Regluverk á leigumarkaði á Íslandi er það fjórða slakasta af öllum aðildarríkjum OECD, skorar Ísland aðeins 0.14 af 1.0 á “Rent regulation Index” OECD.

Það skal þó vekja athygli á því að rætt hefur verið um leigubremsu fyrir íslenskan leigumarkað í rúmlega áratug. Ef henni hefði verið komið á strax og ljóst var að húsaleiga var að hækka umfram aðrar hagstærðir þá hefði húsaleiga ekki fengið að þróast líkt og hún hefur gert. Það má því færa fyrir því fullgild og réttmæt rök að leigjendur eigi inni leiðréttingu á ofgreiddri húsaleigu að minnsta kosti fyrir undangengið 12 ára tímabil. Varlega áætlað má gera ráð fyrir að leigjendur greiði um það bil 100-110 milljarða í húsaleigu ár. Ef húsaleiga hefði aðeins hækkað samhliða vísitölu neysluverð frá árinu 2011 væri upphæðin 73 milljarðar á þessu ári. Ef húsaleiga hefði fylgt raunhækkun lágmarkslauna á sama tíma þá væru upphæðin 76 milljarðar. Mismunurinn er 34-37 milljarðar, þ.e. ofgreidd húsaleiga á þessu ári. Ef við deilum umfram hækkunum á húsaleigu niður á tímabilið 2011-2023 (*miðað við að fjöldi heimila sé sami öll árin*) þá er heildarupphæð ofgreiddrar húsaleigu um það bil 220-225 milljarðar. Það þarf að leiðrétta því það er í eðli sínu óréttmæt skattlagning á leigjendur sem hefur valdið þeim miklum búsifjum og er bein afleiðing af afregluvæðingu stjórnvalda og aðgerðarleysi í húsnæðismálum.

7. Regluverk um vísitölutengingu húsaleigusamninga. Lög um vísitölutengingu húsaleigu voru afnumin á alþingi í janúar 1999 með orðum þáverandi forsætisráðherra að vísitölutenging húsaleigusamninga væri verðbólguhvetjandi og skyldi afnema. Þeim orðum fylgdu þau skilaboð að samningsfrelsi ríkti á landinu og að aðilum á leigumarkaði yrði best treyst fyrir því hvort og þá hvernig samningsupphæðir skyldu breytast á samningstíma. Það sem breyttist í kjölfarið var að tíðni á uppfærslu samningsupphæða með vísitölu jókst og hlutdeild vísitölutengdra samninga sömuleiðis.

- Ísland er líklega eina landið í Evrópu sem viðheldur og framkvæmir vísitölutengingu húsaleigusamninga án sérstaks regluverks. Bæði er framkvæmd og tíðni á uppfærslu samningsupphæða með vísitölu einstök í Evrópu. Allstaðar þar sem leyfilegt er að uppfæra samningsupphæðir í samræmi við vísitölu fer sú uppfærsla fram á 12 mánaðar fresti. Með því að framkvæma vísitölutengingu í hverjum mánuði hækkar sú heildar-krónutala sem leigjendur greiða í uppfærslu samkvæmt vísitölu en ef hún yrði einugis einu sinni á ári.
- Lögmæti vísitölutengingar á húsaleigusamningum er gjarnan (í orðræðu hagsmunaaðila) byggð á reglum Seðlabankans um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár. Þann 21. júní 2001 voru settar reglur um að einungis væri heimilt að verðtryggja lán sé það til fimm ára hið minnsta. Þær reglur voru afnumdar þann 7. mars síðastliðinn. Ef lögmæti vísitölutengingar húsaleigusamninga er byggt á reglum Seðlabankans þá er ljóst að allir húsaleigusamningar til styttri tíma en til fimm ára hefur ekki mátt vísitölutengja.
- Samkvæmt leigumarkaðskönnun HMS er ríflega 2/3 hluta leigusamninga vísitölutengdir. Langflestir leigusamningar eru til eins eða tveggja ára og aðeins lítill hluti þeirra ótímabundin. Samkvæmt gögnum Eurostat, Leigumarkaðskönnun HMS og könnun Leigjendasamtakanna þarf 90% leigjenda að flytja innan fimm ára tímabils.
- Það er þannig ljóst að miklar líkur eru á því að vísitölutenging húsaleigusamninga sem hafa verið til styttri tíma en fimm ára hefur verið ólögleg á tímabilinu 21. júní 2001 og fram til 7. mars 2023 eða í tæplega tuttugu og tvö ár. Á sama tíma er ljóst að sú vísitölutenging sem líklega er ólögleg með öllu hefur kostað leigjendur hundruð milljarða á tímabilinu.
- Samkvæmt 36. greinar laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta stríði ákvæði hans við góða viðskiptavenju og við mat á slíku skal líta til efnis samnings og stöðu samningsaðila.

Staða leigjenda á leigumarkaði hefur lengi verið mjög slæm og hefur með sanni hallað verulega á þá undanfarna áratugi. Allir þurfa þak yfir höfuðið og þegar framboð á slíku þaki er takmarkað eru leigjendur í sérlega slæmri samningsstöðu. Þrátt fyrir að hér ríki samningsfrelsi og leigjendur hafi samþykkt þá skilmála í leigumsamningum að húsaleiga breytist á samningstímanum samkvæmt vísitölu þá hafa þeir í langflestum tilvikum ekki verið í neinni stöðu til að hafna slíku stærsta hluta þess tíma sem reglur um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár takmörkuðu heimildir til verðtryggingu við samninga til lengri tíma en til fimm ára.

Þannig er aftur ljóst að leigjendur eiga að öllum líkindum inni leiðréttingu vegna slíkra gjörninga sem líklegast hafa verið framkvæmdir á ólöglegan hátt eða að minnsta kosti vegna lögleysu um framkvæmdina. Áðurnefnd ákvæði laga um samningsgerð, umboð og ógilda gjörninga eru einnig til þess fallin í sjálfu sér að dæma öll þessi ákvæði og þar með vísitölutengingu í heild sinni ólögleg.

8 Leigusamningar verði ótímabundnir. Flutningstíðni leigjenda og þar með húsnæðisÓöryggi leigjenda á Íslandi er það mesta í allri Evrópu. Langflestir leigusamningar eru til eins eða tveggja ára sem veldur leigendum miklum búsigfum og miklu óöryggi. Tíðir flutningar hafa mikinn kostnað í för með sér, vinnutap og annað líkamlegt og andlegt álag. Að sama skapi verða leigjendur gjarnan fyrir miklum fjárútlátum í tengslum við skil á leiguibúð, eða tapa jafnvel allri tryggingu sinni við lok leigutíma.

- Vegna ótryggrar stöðu og slægrar réttarverndar lenda leigjendur ítrekað í því að trygging sú sem lögð var fram í upphafi leigutímans er hrifsuð af þeim á óréttmætan hátt. Iðulega þurfa leigjendur að skila íbúðum fullmáluðum, lagfæra rispur á gólfefnum eða lagfæra smáskemmdir á glugga og hurðakörmum. Þessar kröfur eru settar fram þrátt fyrir að til séu verklagsreglur um afskriftir á málningu og öðrum föstum innanstokksmunum sem notaðar eru af skoðunar- og matsmönnum tryggingafélaga svo dæmi sé tekið.
- Gera þarf þá kröfu að allir leigusamningar séu ótímabundnir og að uppsagnafrestur sé ríflegur þannig að leigjendum gefist ráðrúm og tækifæri til að skipuleggja og mæta þeim kostum sem þeir hafa.
- Hægt er að skilyrða ýmislega eftirgjöf til leigusala við slíkt ákvæði, s.s afslátt af fjármagnstekjum, heimild til vísitölutengingar eða innheimtu trygginga. Þannig verði til hvati til leigusala um að bjóða einungis upp á ótímabundna samninga.

Það verður að leggja kapp á að veita leigjendum húsnæðisöryggi því hið gagnstæða hefur í för með langvinn og erfið áföll. Erlendar rannsóknir sína að leigjendur sem hafa búið á sama satað í 6 til 7 ár eða lengur upplifa álíka mikið húsnæðisöryggi og eigendur húsnæðis.

Húsnæðisöryggi snýr þó ekki eingöngu að fyrirsjáanleikna um langvinnt leigumsamband því að húsnæðisbyrði skiptir þar jafnvel meira máli. Íþyngjandi húsnæðisbyrði í ótímabundnu leigusambandi hefur ekki þann ávinning að skapa húsnæðisöryggi og því verður það að fara saman þ.e að skapa langtíma húsnæðisöryggi og viðráðanlega húsaleigu.

Skilaboð frá Leigjendasamtökunum:

Mikilvægt er að launþegahreyfingin, bæði einstök verkalyðsfélög og allsherjarsamtök launþega beiti sér að krafti fyrir því að koma þessum tillögum til samþykktar svo að leigjendur geti búið við mannsæmandi kjör. Áhrif þessar tillagna mun koma öllu samfélaginu til góða og hafa mildandi áhrif á samfélagið í heild. Mikilvægustu skjólstæðingar verkalyðsfélaganna eru tekjulágir hópar á leigumarkaði og þess vegna ættu aðgerðir sem gagnast þeim að vera í forgrunni í komandi kjarasamningum.

Reykjavík 14. nóvember 2023

**F.h stjórnar Leigjendasamtakanna.
Guðmundur Hrafn Arngrímsson**