

Velferðarráðuneytið
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu
150 Reykjavík

HVERFISGÖTU 105
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200
FAX 545 1212
Netfang ns@ns.is
www.ns.is

Reykjavík, 6. desember 2011

Efni: Réttarstaða leigjenda við nauðungarsölu leiguhúsnæðis

Í maí sl. gerðu Neytendasamtökin og velferðarráðuneytið með sér þjónustusamning um ráðgjöf til handa leigjendum íbúðarhúsnæðis. Frá því samningurinn tók gildi hafa Neytendasamtökin fengið mikinn fjölda fyrirspurna frá leigjendum varðandi réttarstöðu sína. Samtökunum hefur borist töluverður fjöldi af fyrirspurnum frá leigjendum íbúðarhúsnæðis varðandi réttarstöðu sína þegar leiguhúsnæði er selt nauðungarsölu. Eins og rakið er nánar síðar í bréfinu er óljóst hvernig leiðbeina ber leigjendum í þessari stöðu.

Fjöldi nauðungarsalna er mikill um þessar mundir. Þannig höfðu í nóvember sl. hjá embætti sýslumannsins í Reykjavík, verið skráðar 1810 nauðungarsölubeiðnir á þessu ári. Þrátt fyrir að úrræði stjórnvalda til lausnar á skuldavanda heimilanna hafi hjálpað mörgum er ljóst að þau úrræði duga ekki alltaf til. Það er því vel mögulegt að nauðungarsölum eigi enn eftir að fjölga frá því sem nú er. Þá er einnig töluvert um nauðungarsölur þar sem gerðarþolar eru lögaðilar sem hafa haft atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis.

Eins og algengt er með nauðungarsölur á íbúðarhúsnæði eru það iðulega kröfuhafar á fyrsta veðrétti sem eignast eignina við nauðungarsölu. Þessir aðilar eru því í langflestum tilvikum Íbúðalánasjóður og fjármálafyrirtæki. Þeir eigendur fasteigna sem búa í sínum fasteignum þegar þær eru seldar á nauðungarsölu njóta að vissu leyti betri réttarstöðu en leigjendur íbúðarhúsnæðis sem selt er nauðungarsölu. Þannig geta gerðarþolar, sem eru eigendur íbúðarhúsnæðis og hafa það til eigin nota þegar nauðungarsala fer fram, fengið að búa áfram í eigninni í allt að tólf mánuði gegn greiðslu hæfilegrar leigu að mati sýslumanns til kaupanda, sbr. 6. tl. 1. mgr. 28. gr. laga

um nauðungarsölu. Samsvarandi ákvæði er einnig í 193. gr. laga um gjaldþrotaskipti. Þessi ákvæði gera það að verkum að fólk fær hæfilegan tíma til að finna sér nýtt húsnæði, oftast á leigumarkaðnum, og getur náð áttum, ef svo má segja, eftir að hafa misst húsnæði sitt á nauðungarsölu. Ákvæðin eru sanngjörn og eðlileg í ljósi þess ástands sem verið hefur hér á landi frá hruni fjármálakerfisins haustið 2008. Eðlilegt er að fólki gefist tími til að ná áttum og endurskipuleggja fjármál sín og það þjónar ekki hagsmunum neinna að fjármálafyrirtæki eignist mikinn fjölda fasteigna sem síðan standa auðar þar sem fjármálafyrirtækin telja það ekki vænlegt að setja þær í sölu á markaði.

Réttarstaða leigjenda við nauðungarsölu er hins vegar á engan hátt sambærileg við réttarstöðu gerðarþola sem lýst hefur verið hér að ofan. Telja verður réttarstöðu gerðarþola sem búið hefur í eign sinni nokkuð ljósa en slíkt hið sama verður ekki sagt um réttarstöðu leigjenda.

Þegar leiguhúsnæði er selt nauðungarsölu gilda ákvæði húsaleigulaga um eigendaskipti að leiguhúsnæði ekki þar sem lög um nauðungarsölu hafa að geyma sérreglur sem fela í sér frávik frá almennum reglum húsaleigulaga, sbr. 5. mgr. 42. gr. húsaleigulaga. Í þessum sérreglum felst m.a. að leigusamningar, þinglýstir sem óþinglýstir, falla iðulega niður við nauðungarsöluna, nema í undantekningartilfellum. Þykir ekki ástæða hér að fjalla nánar um þau undantekningartilvik þar sem ætla má að þau séu afar fá ef nokkur um þessar mundir.

Við nauðungarsölu á leiguhúsnæði vaknar því spurning um hver sé réttarstaða leigjenda, ef gefið er að leigusamningur, þinglýstur sem óþinglýstur, falli niður. Sum fjármálafyrirtæki telja að réttarstaða leigjandans sé í raun engin og leigjandi sé í óleyfi í húsnæði frá þeim tíma sem kaupandi öðlast ráðstöfunarrétt yfir eigninni við nauðungarsöluna. Hafa samtökin haft af því spurnir að leigjendum sé í sumum tilfellum aðeins gefinn viku fyrirvari til að rýma eign í kjölfar nauðungarsölu. Ekki þarf að fjölyrða um að þessi aðstaða er mjög slæm og mikil röskun á högum leigjenda, sem margir hverjir vita ekki af nauðungarsölunni fyrr en komið er á lokastig hennar þegar sýslumaður krefst aðgangs að húsnæðinu til að halda þar framhaldsuppböð.

Til greina koma hið minnsta tveir túlkunarkostir þegar leiguhúsnæði er selt nauðungarsölu. Annar kosturinn er sá sem vikið er að hér að ofan, en samtökin telja þann kost afleitan enda hefur hann í för með sér mikla röskun á högum leigjanda sem er

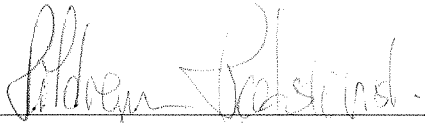
Í raun óviðunandi ef leigjandi hefur að öllu leyti staðið við gerðan leigusamning. Hinn kosturinn er sá að túlka 2. mgr. 56. gr. laga um nauðungarsölu þannig að leigjandi haldi þeim lágmarksréttindum sem leiða af lögum, og haldi þannig lögbundnum uppsagnarfresti. Í slíkum tilvikum myndi leigjandi halda sex mánaða uppsagnarfresti og fá þannig rúman tíma til að finna sér nýtt húsnæði. Ekki verður séð að þessi kostur komi sér illa fyrir þau fjármálafyrirtæki sem eignast húsnæði við nauðungarsölu þar sem leigjandi myndi þurfa að greiða hinum nýja eiganda leigu þann tíma sem hann býr í húsnæðinu.

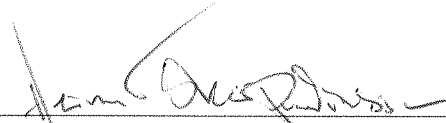
Af þeim lögum sem reynir á þegar húsnæði er selt nauðungarsölu verður í raun ekki ráðið hvort einhver millivegur sé mögulegur milli þeirra tveggja kosta sem vikið hefur verið að. Þá verður heldur ekki ráðið hvor kosturinn sé í raun hin lagalega rétta niðurstaða. Í einstaka málum nást samningar milli leigjenda og kaupenda um áframhaldandi leigu eða rýmri frest leigjanda til að rýma húsnæði, en sú er alls ekki raunin í öllum tilfellum. Það leiðir einnig af þessu að staða leigjenda getur verið æði misjöfn eftir því hver kaupir eignina við nauðungarsölu. Vegna þessarar óvissu hefur samtökunum reynst erfitt að leiðbeina leigjendum varðandi réttarstöðu sína í þessum tilfellum. Það er afar óheppilegt að svo mikil óvissa ríki um réttarstöðu leigjenda að þessu leyti þar sem um töluvert stóran hóp er að ræða, sem allt eins getur farið stækkandi á næstu misserum.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið hér að ofan óska samtökin því eftir leiðbeiningum Velferðarráðuneytisins um réttarstöðu leigjenda þegar leiguhúsnæði er selt nauðungarsölu. Þá óska samtökin einnig eftir því að tekið verði til skoðunar hvort lagabreytinga sé þörf til að eyða umræddri óvissu.

Virðingarfyllst,

f.h. Neytendasamtakanna


Hildigunnur Hafsteinsdóttir


Heimir Skarphéðinsson