

Závěr

Ochrana nájmu bytu v Anglii v současné době osciluje mezi dvěma extrémy – na jedné straně je assured tenancy (jištěný nájemní vztah) a jemu mírou ochrany podobné protected tenancy (zabezpečený nájemní vztah), která jsou pro pronajímatele velmi obtížně ukončitelná, na druhé straně je assured shorthold tenancy (krátkodobý jištěný nájemní vztah), které může pronajímatel po šesti měsících jeho trvání snadno ukončit notice to quit (výpověď) bez udání důvodu, pouze s dvouměsíční lhůtou. Od účinnosti zákona The Housing Act 1996, kterým byl změněn zákon The Housing Act 1988, tedy od 28.2.1997, je přitom jednoznačně upřednostňováno assured shorthold tenancy – od tohoto data může silně chráněné běžné assured tenancy vzniknout zásadně jen v důsledku konání pronajímatele, protected tenancy, které zajišťuje ještě větší ochranu než assured tenancy, může po 15. 1. 1989, kdy nabyl účinnosti zákon The Housing Act 1988, vzniknout jen zcela výjimečně (v důsledku jeho rozsáhlé ochrany jich však stále existuje relativně velké množství). Nově vznikající nájemní vztahy k bytům jsou tedy zpravidla assured shorthold tenancy, nájemce tak při uzavření nového nájemního vztahu získá ochranu zásadně jen na dobu prvních šesti měsíců, po uplynutí této doby je jeho ochrana minimální.

Přestože se v dohledné době nechystá žádná zásadní změna tohoto stavu, je nepochybné, že se tato právní úprava bude dále vyvíjet a měnit. Z historického vývoje právní úpravy nájmu bytů v Anglii přitom lze vypozařovat zajímavý vztah mezi ekonomickou situací a mírou ochrany nájmu bytu – v dobách ekonomických krizí byla ochrana nájmu bytů posilována, aby následně byla v době prosperity oslabena. Zákon The Rent Act 1977 je v tomto smyslu pozůstatek ropné krize z počátku 70. let minulého století, zákon The Housing Act 1988 je výsledek stabilizované ekonomiky a jeho novela z roku 1996 odpovídá ekonomické prosperitě, která trvala od devadesátých let minulého století do loňského roku. S ohledem na právě probíhající ekonomickou krizi se tedy lze domnívat, že ochrana nájmu bytu v Anglii bude v následujících letech výrazně posílena. Způsob, kterým bude toto provedeno, může spočívat buď v přijetí zcela nového zákona obsahujícího komplexní úpravu ochrany

nájmu bytu, nebo v úpravě zákona The Housing Act 1988. Vhodnějším se přitom jeví být využití současné úpravy assured tenancy a jeho upřednostnění před assured shorthold tenancy, tedy návrat před novelu z roku 1996, případně vznik assured shorthold tenancy oproti stavu před rokem 1996 ještě více ztížit nebo dokonce úplně vyloučit.

Je však třeba zdůraznit, že posilováním ochrany nájmu bytu přesouvá stát plnění svých úkolů na pronajímatele, které tímto omezuje v jejich právech – ochrana nájemců je v rozporu zejména se smluvní svobodou pronajímatelů – proto by k ochraně nájemců mělo docházet v přiměřené míře, ideálně pak s určitou kompenzací. V Anglii tuto skutečnost respektují (alespoň v současné době, tedy před tím, než právní úprava stačila zareagovat na probíhající ekonomickou krizi) a silně chráněný assured tenancy poskytují zejména social landlords, soukromí pronajímatelé nejsou nijak omezeni v možnosti uzavírat assured shorthold tenancy, čehož hojně využívají. Je otázkou, zda tento model zůstane zachován i v budoucnu, tedy zda se i v době krize bude o sociálně slabší starat pouze stát, nebo zda bude přijat výše naznačený model všeobecného posilování ochrany nájmu bytů.

Historická zkušenost se silnou ochranou nájmu bytu, konkrétně s právní úpravou protected tenancy (zabezpečeného nájemního vztahu) podle zákona The Rent Act 1977, je taková, že ochrana nájemců není vždy k jejich prospěchu. Pronajímatelé se totiž v důsledku takové úpravy buď snaží dostat nájemní vztah mimo ochranu zákona, nebo nájemní smlouvu, která by založila chráněný nájemní vztah, raději vůbec neuzavřou. V obou případech jsou to nájemci, kteří jsou za přílišnou ochrannářskou snahu státu trestáni. Je tedy třeba nalézt určitou rovnováhu mezi zájmy obou stran.

Současnou právní úpravu v Anglii lze v tomto smyslu hodnotit velice pozitivně – pronajímatelé se nemusí obávat nájemní vztahy uzavírat, neboť nehrozí, že by v nich byli proti jejich svázání po následující tři generace, a nájemci mají relativní jistotu trvání nájemního vztahu minimálně po dobu šesti měsíců, v případě nájemních vztahů na dobu určitou i déle.

Právní úprava ochrany nájmu bytu v Anglii a její vývoj jistě může napomoci českému zákonodárci při rozhodování o tom, jaká míra ochrany nájemce je rozumná. Zejména úprava assured tenancy a assured shorthold tenancy a jejich vztahu by v tomto směru mohla být velmi inspirativní.