



Alþingi – nefnda- og greiningasvið

umsagnir@althingi.is

Austurstræti 8-10

101 Reykjavík

Sauðárkrókur, 2. apríl 2024

Efni: Umsögn HMS um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 754. mál

Vísað er í umsagnarbeiðni velferðarnefndar Alþingis dags. 11.03.2024 um frumvarp til húsaleigulaga, mál 754.

Frumvarpið er samið í innviðaráðuneytinu á grundvelli tillagna starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga nr. 36/1994. Í starfshópnum voru fulltrúar innviðaráðuneytis, forsætisráðuneytis, félags- og vinnumarkaðsráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytis, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Alþýðusambands Íslands, Samtaka atvinnulífsins og sameiginlegum fulltrúa BSRB, BHM og Kennarasambands Íslands.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hefur yfirfarið frumvarpið og styður efni þess í öllum meginatriðum. HMS telur að frumvarpið feli í sér umbætur í lagaumgjörð leigumarkaðarins á Íslandi og nái það fram að ganga muni það stuðlað að bættri réttarstöðu leigjenda og auknu húsnæðisöryggi leigjenda. Með umsögn þessari vill stofnunin koma á framfæri neðangreindum athugasemdum.

Leigusamningar á milli tengdra aðila

Fram kemur í greinargerð frumvarpsins í kafla 3.3. um almenna skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá til að tryggja nauðsynlegar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs húsnæðis, að lögð sé áhersla á að við framsetningu upplýsinga um markaðsleigu úr leiguskrá húsnæðisgrunnns HMS verði þess gætt að leigusamningar um félagslegt húsnæði og leigusamningar á milli tengdra aðila valdi ekki skekkju við útreikning markaðsleigu.

HMS bendir á í þessu sambandi að tryggja þurfi lagaheimild fyrir stofnunina til að vinna með persónuupplýsingar til að greina tengda aðila. Að mati HMS þarf slík vinnsluheimild að vera ótvíræð þannig að stofnuninni sé heimilt að samkeyra gögn úr leiguskrá HMS og t.a.m. Íslendingabók til að greina tengda aðila.

Almenn skráningarskylda húsaleigusamninga

Kveðið er á um almenna skráningarskyldu húsaleigusamningu í 2. gr. laganna. HMS styður þá breytingu og telur í raun að skortur á almennri skráningarskyldu húsaleigusamninga hafi verið hamlandi í framkvæmd nógildandi laga. HMS ítrekar mikilvægi þess að skráningarskylda sé almenn til að tryggja heildstæðar og áreiðanlegar upplýsingar um leigumarkaðinn í samræmi í samræmi við tilgang skráningar húsaleigusamninga í leiguskrá HMS

Sem framkvæmdaraðili skráningar húsaleigusamninga frá 1. janúar 2023, hefur HMS orðið þess áskynja að ýmsir vankantar eru á því að framkvæmdin stuðli að öllu leyti að þeim markmiðum sem skráningarskyldu og söfnun gagna um leigumarkaðinn var ætlað að ná. Þar sem skráningarskyldan er ekki almenn m.v. núgildandi húsaleigulög, og þar sem skylda til skráningar breytinga á leiguverði og afskráningu húsaleigusamninga er bundin við skráningarskylduna er ljóst að áreiðanleiki þeirra gagna sem verða til í tengslum við skráningu samninga sem ekki eru skráningarskyldir er ekki jafn mikill og í þeim tilfellum þar sem um skráningarskylda aðila er að ræða.

Þrátt fyrir heimild í reglugerð nr. 1/2023 um skráningu leigutaka á húsaleigusamningum, í þeim tilfellum þar sem slíkt er nauðsynlegt til að uppfylla skilyrði um veitingu húsnæðisbóta, er ljóst að þegar aðilar samningsins eru ekki sammála um að skráning í leiguskrá HMS skuli eiga sér stað, getur slíkt valdið örðugleikum í framkvæmdinni og haft áhrif á möguleika leigjanda til að sækja um húsnæðisbætur.

Í núverandi lagaumhverfi hefur HMS ekki möguleika á að kanna hvort leigusali sé skráningarskyldur í skilningi tekjuskattslaga með áreiðanlegum hætti. Hvort leigusali hefur fleiri en tvær íbúðir til útleigu liggur ekki augljóslega fyrir í ljósi þess að hafi viðkomandi, eða leigjandi hjá honum á grundvelli reglugerðarheimildar, skráð samningana í leiguskrá HMS eða þinglýst. Það má því ætla að til séu leigusalar sem hafa útleigu að starfsemi en fjöldi íbúða eða leigueininga liggja ekki fyrir. Þá er rétt að benda á að skilgreiningin í tekjuskattslögunum er ekki fullnægjandi að því leyttinu að hún hengir sig við sérgreindar íbúðir en skráning í húsnæðisgrunn nær líka yfir t.d. herbergjaleigu. Sem dæmi mætti einnig nefna útleigu hluta úr einbýlishúsum, áfangaheimili, leiga atvinnuveitenda til starfsmanna og mögulega heimavistir líka.

Leigumarkaðurinn á Íslandi byggir á stórum hluta á útleigu einstaklinga. Hver markaðsleigan er þarf því að taka tillit til þess hvað tíðkast á þeim u.þ.b. 60% leiguíbúða sem leigðar eru út af einstaklingum. Ljóst er að núverandi fyrirkomulag skráningarskyldu nær síst af öllu til þessa hóps, en hann hins vegar hefur stór áhrif á verðmyndun á markaði. Þrátt fyrir þetta hefur stofnunin náð ágætum árangri í skráningu samninga aðila sem ekki liggur fyrir að séu skráningarskyldir, en ljóst er einnig að þá er slíkt í flestum tilfellum gert til að leigjandinn geti átt rétt á húsnæðisbótum. HMS bendir á að til þess að hægt sé að fá sem skýrasta mynd af leiguverði á markaði er mikilvægt að undanskilja ekki verulegan hluta markaðar frá skráningarskyldu.

Að þessu sögðu telur HMS að innleiðing almennrar skráningarskyldu sé mikilvægur þáttur í að stuðla að áðurnefndu markmiði laganna og muni auka til muna líkurnar á því að gögn um íslenskan leigumarkað nýtist í greiningum og stefnumótun. Lögfesting almennrar skráningarskyldu tryggir að hægt sé auka gæði þeirra gagna sem leiguskránni er ætlað að safna og til að fá sem heildstæðasta mynd af leigumarkaðnum á Íslandi sem er mikilvægur þáttur í framtíðarstefnumótun í málaflokknum.

Stöðluð tilkynningareyðublöð

Þáttur í framkvæmd leigusambandsins er tilkynning annars aðila húsaleigusamnings til hins um atriði sem tilgreind eru í húsaleigulögum. Fram kemur í frumvarpinu að í slíkum tilfellum skuli nota stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þetta á við í tilfellum eins og beiðni um leiðréttingu leiguverðs skv. 8. gr. frumvarpsins og virkjun forgangsréttar skv. 10. gr. frumvarpsins.

Í kjölfar breytinga á húsaleigulögum í janúar 2023 hefur orðið veruleg aukning í gerð og skráningu rafrænna húsaleigusamninga. Meirihluti þessara samninga er nú skráður í leiguskrá HMS á rafrænan

hátt á milli aðila. Þessi þróun hefur haft fjölmarga kosti í för með sér, ekki aðeins í samningsgerð milli aðila, heldur einnig í gagnaöflun fyrir stjórnvöld.

HMS telur að æskilegt sé að húsaleigulögin veiti aðilum samnings og HMS skýra heimild til rafræna sendinga þessara stöðluðu tilkynninga í gegnum rafræn skráningarkerfi. Slík virkni, sem þá gæti reitt sig á virkni stafræns pósthólfis island.is, myndi auðvelda aðilum að umgangast húsaleigusamninginn og sinna þeim skyldum sem á þeim hvílir, sem og að réttarvitund aðila myndi eflast.

HMS ítrekar að lokum mikilvægi þess að þetta frumvarp nái fram að ganga til að stuðla að aukinni réttarvernd leigjenda og til að auka á húsnæðisöryggi leigjenda á íslenskum leigumarkaði. Mikilvægi þess að greiningar og framtíðarstefnumótun húsnæðismála á Íslandi byggist á sem bestum gögnum og upplýsingum skal einnig áréttað og fagnar stofnunin því að fyrirhuguð sé lögfesting á almennri skráningarskyldu húsaleigusamninga til að svo megi verða.

Virðingarfyllst,
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

Regína Valdimarsdóttir,
framkvæmdastjóri leigumarkaðssviðs

Drengur Óla Þorsteinsson,
verkefnastjóri leigumarkaðar