



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8 – 10
101 Reykjavík
nefnasvid@althingi.is

Reykjavík, 1. júní 2022

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráningarskylda vegna húsaleigusamninga og breytinga á leigufjárhæð), 572. mál

Aukin gagnaöflun til upplýsingamiðlunar, ekki verðstýringar

Óskað var eftir umsögn Samtaka atvinnulífsins um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum og vilja samtökin koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri í tengslum við frumvarpið:

SA telja jákvætt að bæta eigi gagnasöfnun um verðmyndun á leigumarkaði, sem gagnast ætti leigjendum, leigusölum og yfirvöldum. Bætt gagnasöfnun eykur skilvirkni við verðmyndun á leigumarkaði og auðveldar yfirvöldum stefnumótun í málaflokknum. Þá auðveldar hún eftirfylgni með ákvæðum laganna sem varða mat á því hvenær leiga teljist sanngjörn og eðlileg rísi ágreiningur um það.

Til að markmiðum um umfangsmikla og góða gagnaöflun sé náð þurfa að vera sem fæstar hindranir á vegi þeirra aðila sem skrá leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, svo sem í formi kostnaðar, tíma og flækjustígs.

Mikilvægt er að þær upplýsingar sem aflast um markaðsverð séu nýttar í tilætluðum tilgangi, en ekki til verðstýringar á húsnæðismarkaði. Enda er mat á sanngjarnri og eðlilegri leigu samkvæmt lögnum byggt á því markaðsverði sem hlýst sem niðurstaða af frjálsum samningum milli aðila sem taka hvor um sig tillit til margra ólíkra þátta sem margir hverjir eru nefndir í frumvarpinu.

Af greinargerð með frumvarpinu má ráða að lögfesting skráningar leigusamninga verði ekki framkvæmd í þeim tilgangi að hafa áhrif á verð útleigðs húsnæðis með hömlum á samningsfrelsi heldur sé hún fyrst og fremst ætluð til að bæta upplýsingagjöf til almennings og yfirvalda þannig að hægara sér fyrir alla aðila að meta sanngjarnt og eðlilegt leiguverð út frá ýmsum þáttum sem geta haft áhrif á verð útleigðs húsnæðis. Tekið er fram í athugasemdum um 3. gr. frumvarpsins að ekki verði gefið út opinbert leiguviðmið heldur upplýsingar gerðar aðgengilegar almenningi um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og fleiri breytum, sem er jákvætt.

Auk þess að veita almenningi ítarlegar upplýsingar um sanngjarnt og eðlilegt leiguverð mun bætt upplýsingaöflun auðvela mat kærunefndar húsnæðismála komi upp ágreiningur um fjárhæð húsaleigu þannig að aðili leigusamnings beri fjárhæðina undir kærunefndina. Án ítarlegra gagna um markaðsleigu er erfitt að sjá hvernig nefndin ætti að leggja mat á það hvort leigan teljist sanngjörn og eðlileg fyrir báða aðila.



Í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins er tekið fram að rísi ágreiningur um hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg geti leigjandi borið leigufjárhæðina undir kæruneftnd húsamála sem veitir bindandi úrskurði í ágreiningsmálum um leigusamninga. Réttara væri að tekið væri fram að báðir aðilar leigusambands gætu borið ágreining um leigufjárhæð undir kæruneftnd húsamála líkt og á við um fleiri ágreiningsefni skv. húsaleigulögum. Einnig þarf að afmarka betur í frumvarpinu hvenær aðilar geta leitað til kæruneftndar vegna slíks ágreinings. Að mati SA er t.d. óeðlilegt að aðili leigusambands geti leitað úrskurðar um leigufjárhæð stuttu eftir að hafa samþykkt hana með undirritun sinni á leigusamning. Umfjöllun um slík tilvik skortir í frumvarpið og kalla SA eftir að þessi réttur sé skýrður nánar.

Virðingarfyllst,

f.h. Samtaka atvinnulífsins

Anna Hrefna Ingimundardóttir