

Efni: Umsögn HMS um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 572. mál

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) vísar til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis, dags. 19. maí 2022, þar sem óskað er eftir umsögn stofnunarinnar um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994.

HMS fagnar framkomnu frumvarpi enda er hér um mikið framfaraskref að ræða bæði fyrir leigjendur og leigusala sem og opinbera aðila til að fá betri yfirsýn og upplýsingar um leigumarkaðinn og bættu stöðu brunvarna í leiguíbúðum. Verði frumvarpið að lögum yrði það mikil réttarbót á þessum mikilvæga hluta húsnæðismarkaðarins, einkum hvað varðar:

- a. Bættar rauntímaupplýsingar sem undirbyggja ábyrga og upplýsta umræðu og stefnumótun um leigumál.
- b. Bættar brunavarnir í leiguíbúðum og upplýsingar um búsetu fyrir viðbragðsaðila ef vá steðjar að.
- c. Hagnýting stafrænna leiða dregur úr íþyngjandi kröfum við samningsgerð og stjórnýsly.

Betri grein er gerð fyrir þessum meginþáttum hér fyrir neðan, forsögu málsins og fl. Í lok umsagnar eru tillögur HMS um breytingar á efni frumvarpsins sem lúta að gildistöku þess.

Forsaga

Tillaga um skráningarskyldu leigusamninga kom fyrst fram í niðurstöðum átakshóps ríkisstjórnarinnar um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði sem skilaði tillögum sínum í janúar 2019¹ og var hluti af viðræðum stjórnvalda við aðila vinnumarkaðarins og stuðningi við gerð Lífskjarasamninga. Mikilvægi þess var svo áréttað í niðurstöðum samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í íbúðum í kjölfar þess hörmulega atburðar þegar þrír létust í bruna við Bræðraborgarstíg 1 þann 25. júní 2020.² Þar var lögð til lögfesting á skráningarskyldu leigusamninga og að við upphaf leigusambands yrði í leigusamningi gerð grein fyrir brunavörnum á grundvelli niðurstöðu ástandsskoðunar.³ Á vettvangi Þjóðhagsráðs fer nú fram samtal milli stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins sem m.a. lúta að húsnæðismálum og skilaði starfshópur um umbætur og aðgerðir í húsnæðismálum niðurstöðum til ráðsins núna í maí 2022. Í niðurstöðum starfshópsins er lagt til að stjórnvöld beiti sér fyrir því að skráningarskylda leigusamninga verði lögfest hið fyrsta og vísað sérstaklega til frumvarps þess sem hér er til umfjöllunar. Á vinnustofu sem haldin var með fulltrúum yfir 20 hagsmunaaðila um leigumarkaðinn var skortur á áreiðanlegum tölfræðiupplýsingum um leigumarkaðinn fyrirferðamikill í athugasemddum þátttakenda og ákall um að úr því yrði bætt.

¹ Sjá [hér](#).

² Sjá [hér](#).

³ Sjá [hér](#).



Bættar rauntímaupplýsingar sem undirbyggja ábyrga og upplýsta umræðu og stefnumótun um leigumál

Verði frumvarpið að lögum er það mat HMS að stórt skref verði stigið í að bæta rauntímaupplýsingar um þennan mikilvæga hluta húsnæðismarkaðarins og þar með undirbyggja ábyrga og upplýsta umræðu og stefnumótun á þessu sviði. Í gegnum tíðina hafa upplýsingar um leigumarkaðinn verið takmarkaðar enda einskorðast þær að mestu við þinglýsta leigusamninga, upplýsingar tengdum umsóknnum um húsnæðisbætur sem og leigumarkaðskönnun HMS sem gerð er árlega en hún nær eðli málsins samkvæmt aðeins til lítils hóps í senn. Því hefur skort á heildaryfirsýn yfir stærð leigumarkaðarins, markaðsverð á leigu og upplýsingar um þróun leiguverðs og leigusambands milli aðila. Hefur þessi skortur á yfirsýn að vissu leyti staðið í vegi fyrir markvissri stefnumótun í málaflokknum enda mikilvægt að stefnumarkandi ákvarðanir varðandi húsnæði byggji á áreiðanlegum upplýsingum.

Bættar brunavarnir í leigubúðum og upplýsingar um búsetu fyrir viðbragðsaðila ef vá steðjar að

Í lögfestingu frumvarpsins fælist einnig nauðsynleg réttarbót fyrir aðila leigusamnings þegar kemur að brunavörnum í leiguhúsnæði. Bæði út frá því að brunavarnir séu tryggðar og staða þeirra liggja fyrir í upphafi leigusambands og út frá því að tryggja vitneskju viðbragðsaðila líkt og slökkviliðs um búsetu í húsnæði ef vá steðjar að. Mannskæðir brunar á undanförnum árum hafa leitt í ljós þörfina á aukinni vitund og vitneskju um brunavarnir í húsnæði þar sem búið er, og ekki síst í leiguhúsnæði samanber brunann við Bræðraborgarstíg 1. Þar kom jafnframt berlega í ljós vöntun á betri skráningu á búsetu og engin leið var fyrir slökkvilið að vita hversu margir höfðu þar búsetu. Úr þessu er hægt að bæta verði frumvarpið að lögum.

Hagnýting stafrænna leiða dregur úr íþyngjandi kröfum við samningsgerð og stjórnsýslu

Verði frumvarpi að lögum yrði jafnframt um að ræða verulega einföldun bæði í samningsgerð milli aðila og í stjórnsýslu gagnvart umsækjendum um húsnæðisbætur þar sem dregið er úr íþyngjandi kröfum með hagnýtingu stafrænna leiða. Nú þegar er skylt samkvæmt húsaleigulögum að gera skriflegan samning en í frumvarpinu er gert ráð fyrir að stafrænar leiðir verði nýttar til að gera samningsgerðina notendavænni og aðgengilegri fyrir báða aðila. Gert er ráð fyrir að hægt verði að gera samning rafrænt og vista hann samhliða í leiguskrá. Þá þarf ekki að fara sérstaklega með hann til þinglýsingar heldur væri hægt að sækja um húsnæðisbætur strax og samningur hefur verið undirritaður. Hið þunglamalega ferli þinglýsingar, með tilheyrandi útprentun og undirritun á skjölum, verður því ekki grundvöllur réttar til húsnæðisbóta. Þess í stað nægði rafræn skráning samnings en mikilvægt að sama skapi að tryggja að slíkt samnings- og eða skráningarform sé aðgengilegt öllum á einföldu og notendavænu viðmóti. Með því að skrá leigusamninga á stafrænt form er verið að auðvelda bæði leigusölum og leigutökum alla umsýslu, auka skilvirkni og gagnsæi og stórbæta upplýsingar um þennan stóra hluta af húsnæðismarkaðinum. Auk þess leysir frumvarpi vanda leigusala við að aflýsa leigusamningi af íbúð en í dag veldur það auknum kostnaði og óskilvirkni.

Skráningarskylda skerðir ekki samningsfrelsi einstaklinga og er ekki efnisleg viðbót við núgildandi lög enda skylt að telja fram leigutekjur til skatts

Að mati HMS hefur skráningarskylda leigusamninga og leiguverðs eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu ekki áhrif á samningsfrelsi einstaklinga. Eftir sem áður munu einstaklingar hafa fullt frelsi til að semja um leigu á húsnæði sín á milli á grundvelli þeirra ákvæða sem þegar eru lögfest í húsaleigulögum. Sú skylda sem lögð er til að lögfest verði snýr eingöngu að því að upplýsa og skrá leigu í miðlægan gagnagrunn. Efnislega er þessa skylda í raun nú þegar

fyrir hendi þar sem öllum leigusölum er skylt að gefa upp leigutekjur á skattframtali sem og leigutökum að gefa upp greidda leigu. Er því ekki um viðbótarkröfu að ræða umfram núgildandi lög en framkvæmdin mun hins vegar einfalda bæði leigusölum og leigjendum framtalsgerð þar sem leigutekjur verða forskráðar inn í framtalið. Að sama skapi auðveldar það rétta og skilvirka skattheimtu.

Tillögur að breytingum

Frá því að frumvarpið fór í vinnslu hefur HMS fylgst með framgangi þess og hafið undirbúning að gerð leiguskrár í húsnæðisgrunni og hagað þeirri vinnu með það að markmiði að sem skemmstur tími líði frá samþykkt frumvarpsins að gildistöku laganna. Umfang verkefnisins er engu að síður talsvert og kallar á samráð og samstarf við ytri aðila við sjálfa kerfisgerðina auk samvinnu við Stafrænt Ísland. Að höfðu samráði við þessa aðila og með hliðsjón af umfangi verkefnisins er það mat HMS að rýmri tíma þurfi til smíði og innleiðingar leiguskrár svo tryggt sé að frumvarpið nái markmiði sínu um gleggri og fyllri upplýsingar um leigumarkað. Með vísan til þess telur stofnunin útilokað að skráin verði tilbúin 1. október 2022 eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Því leggur stofnunin til að skylda til skráningar leigusamninga taki gildi 1. janúar 2023 og að ekki verði heimilt að sekta fyrir að láta hjá líða að skrá samninga fyrr en 1. janúar 2024. Er það gert til þess að hægt verði að nýta tímann fram að áramótum til þess að móta leiguskrána og að hægt verði að nýta árið 2023 til þess að innleiða, kynna og þróa hana áfram í samráði við notendur. Því er óskað eftir að eftirfarandi breytingar verði gerðar á 9. gr. frumvarpsins:

- Orðin: „1. og 3. másl. 1. mgr., 2.–4. mgr., 1. og 3. másl. 5. mgr. og 6. mgr. 3. gr.“ falli brott úr 1. mgr. sem og orðin „2. og 4. másl.“ á undan orðunum 3. mgr. 6. gr.
- Við greinina bætist ný málsgrein, sem verði 2. mgr. svohljóðandi: „1. og 3. másl. 1. mgr., 2.–4. mgr., 1. og 3. másl. 5. mgr. og 6. mgr. 3. gr. og 2. og 4. másl. 3. mgr. 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2023.“
- Í stað 1. október 2022 í 2. og 3. mgr., sem verði 3. og 4. mgr. komi: 1. janúar 2023.
- Í stað orðanna „1. apríl 2023“ á tveimur stöðum í 2. mgr., sem verður 3. mgr. komi: 1. janúar 2024.

9. gr. verði því svohljóðandi eftir breytingar:

„Lög þessi öðlast gildi sem hér segir: 1. og 2. gr., 5. gr., 1. og 2. mgr. og 1. másl. 3. mgr. 6. gr., 7., 8. og 10. gr. öðlast gildi 1. október 2022 og taka til leigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku þessara ákvæða, þ.m.t. leigusamninga sem endurnýjaðir eða framlengdir eru eftir það tímamark.

1. og 3. másl. 1. mgr., 2.–4. mgr., 1. og 3. másl. 5. mgr. og 6. mgr. 3. gr. og 2. og 4. másl. 3. mgr. 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2023.

2. másl. 1. mgr. og 2. másl. 5. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. másl. 3. mgr. 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2024 og taka til leigusamninga sem gerðir eru 1. janúar 2023 eða síðar, þ.m.t. leigusamninga sem endurnýjaðir eða framlengdir eru eftir það tímamark, sem og ótímabundinna leigusamninga sem í gildi eru 1. janúar 2024. Aðilum er heimilt að semja um að ákvæði laga þessara taki til leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku þeirra eftir því sem við getur átt, sbr. 1. mgr.

Þrátt fyrir ákvæði 1. og 2. mgr. nær skráningarskylda vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningarskylda vegna leigusamninga samkvæmt lögum þessum einnig til ótímabundinna leigusamninga sem eru í gildi 1. janúar 2023.“



Virðingarfyllst
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar,

Anna G. Ingvarsd.
Anna Guðmunda Ingvarsdóttir,
aðstoðarforstjóri

Rún Knútsdóttir
Rún Knútsdóttir,
lögfræðingur