



Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 1. nóvember 2022

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð), 272. mál

Samtök atvinnulífsins (SA) vísa til tölvupósts velferðarnefndar Alþingis þar sem óskað var umsagnar samtakanna um ofangreint frumvarp.

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 gerir hún kærunefnd húsamála hægara um vik að rökstyðja úrskurði í málum tengdum fjárhæð húsaleigu. Tilgangurinn getur þó ekki alltaf helgað meðalið og er afstaða SA sú að varhugavert sé að hið opinbera safni og haldi úti opinberum gagnagrunni um innihald og eðli einkaréttarlegra samninga.

Til að markmiðum um 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. Annars er auðséð að afleiðingarnar verða minna framboð af leiguhúsnæði sem hlýtur að vera andstætt tilgangi lagasetningarinnar. Að sama skapi má aukin reglubyrði á leigusala ekki verða til þess að hvatar myndist til þess að þeir starfi utan markaðar, þ.e. skrái hvorki né þinglýsi leigusamningum. Þá næst að sjálfsögðu ekki yfirsýn yfir leigumarkaðinn. Í þessu skyni er rétt að mati SA að endurskoða sektarheimildir frumvarpsins.

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 lögunum 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 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. Tekið er fram í athugasemdum við 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. Að mati SA er grundvallaratriði að eftir þessu verði farið, þannig að opinber húsnæðisgrunnur verði ekki nýttur til þess að setja hömlur eða viðmið um leigufjárhæðir.



Að mati SA þarf jafnframt að afmarka betur í frumvarpinu hvenær aðilar geta leitað til kærunefndar húsamála vegna ágreinings um hvort frjáfhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg. SA telur það 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

Heiðrún Björk Gísladóttir