



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
b/t nefndarritara
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 1. nóvember 2022

Efni: Húsaleigulög (mál nr. 272)

Viðskiptaráð hefur tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð). Meðfylgjandi eru athugasemdir ráðsins.

Samantekt

- Viðskiptaráð gerir athugasemdir við skráningu ríkisins á einkaréttarlegum samningum sem sjálfsagt og eðlilegt er að trúnaður ríki um.
- Bætt aðgengi að upplýsingum um þróun leigumarkaðar er jákvætt.
- Stíga þarf varlega til jarðar þegar umstang og kostnaður við gerð og viðhald leigusamninga er aukinn. Ef illa tekst til kann það að hafa neikvæðar afleiðingar, þ.e. skert framboð, hærra leiguverð eða hvort tveggja.
- Skýra þarf hlutverk HMS betur hvað varðar miðlun og birtingu skráðra leigusamninga þannig að ekki sé gengið of nærri trúnaði sem er æskilegt að ríki í einkaréttarlegum samningum.
- Viðskiptaráð leggur áherslu á að skráningarskylda verði nýtt til upplýsignamiðlunar en ekki til verðstýringar á leigumarkaði.
- **Viðskiptaráð leggst gegn afgreiðslu frumvarpsins í óbreyttri mynd.**

Tilgangur frumvarpsins er sagður að bæta skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og auka aðgengi og gagnsæi að þróun markaðsverðs á leigumarkaði. Markmiðið er að skrá og afla upplýsinga sem nýtist stjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum og skattlagningu leigutekna. Þá er jafnframt áskilið að breyting á leigufjárhæð verði skráð og taki ekki gildi fyrr en að liðnum 30 dögum frá slíkri skráningu.

Viðskiptaráð telur það góðra gjalda vert að bæta gagnsæi þannig að leiguverð og þróun þess séu aðgengilegri almenningi. Ef markmið með umræddu frumvarpi er einungis upplýsingaöflun um þróun leigumarkaðar er hins vegar gengið fram úr öllu hófi með því að gera hvern einasta leigusamning skráningarskyldan í heild. Með slíkri skyldu yrði freklega vegið að trúnaði og friðhelgi einkalífs þeirra sem gera með sér leigusamninga.

Ef vilji er til þess að bæta upplýsingaöflun- og miðlun um leigusamninga er nærtækara að miða skráningarskyldu einungis við þær breytur sem nauðsynlegt er talið að afla upplýsinga um, t.d. verð, stærðarflokk húsnæðis, svæði (t.a.m. eftir pósthúsnúmeri) eða annað sambærilegt.

Auk þessa mun skráningarskylda fyrirsjáanlega auka fyrirhöfn og umstang leigusala, sem kann að leiða til aukins kostnaðar og getur haft áhrif á verð og framboð leiguhúsnæðis.

Þá er rétt að leggja sérstaka áherslu á að þau gögn sem fást með skráningarskyldu verði nýtt til upplýsingamiðlunar en ekki til þess að stýra verði á leigumarkaði.

Möguleg áhrif skráningarskyldu og sekta á leigumarkað

Með fyrirvara um þær athugasemdir sem komið hafa fram telur Viðskiptaráð að bætt upplýsingamiðlun sé til þess fallin að stuðla að gagnsæi og skilvirkni á leigumarkaði. Aftur á móti er rétt að taka það fram að skráningarskylda felur í sér aukið umstang við gerð og viðhald leigusamninga frá því sem nú er. Einstaklingar sem eiga aukaíbúð eru drjúgur hluti leigumarkaðar. Þeir eiga ekki hægt um vik að útvista umsjá þeirra annað. Ákvörðun um útleigu húsnæðis er tekin eftir heildarmat á ávinningi, áhættu, kostnaði og umstangi við útleigu. Þótt erfitt sé að fullyrða um hve mikil áhrif skráningarskylda kunni að hafa er fyrirsjáanlegt að hún eykur umstang leigusala. Það kann að hafa áhrif á vilja til útleigu húsnæðis og þar með hvetja til hærri verðlagningar eða draga úr framboði á leigumarkaði.

Sömu athugasemdir eiga við um áformaðar sektarheimildir samkvæmt frumvarpinu. Vitanlega ber að fara eftir þeim lögum sem gilda hverju sinni en þegar svo ber undir auka sektir kostnað leigusala og hafa því áhrif á heildarmat um hvort húsnæði verði leigt út og eftir atvikum á hvaða verði.

Ef áhrif vegna skráningarskyldu og sekta verða teljandi í heildarmati leigusala getur einnig skapast hvati til þess að leigja út húsnæði án þess að lögum sé fylgt, þ.e. með svartri leigustarfsemi. Hér er því um jafnvægislist af ávinningi af bættri upplýsingamiðlun að ræða annars vegar og hins vegar neikvæðum áhrifum af auknu umstangi og kostnaði við gerð og viðhald leigusamninga.

Gildir áfram trúnaður um leigusamninga?

Í greinargerð með frumvarpi er fjallað um húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Í athugasemdum við 10. gr. frumvarpsins segir. Áherslubreytingar eru Viðskiptaráðs:

„Við framkvæmd 37. gr. laganna er því nauðsynlegt að almenningur eigi þess kost að nálgast greinargóðar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs leiguhúsnæðis byggðar á raungögnum úr skráðum leigusamningum á hverjum tíma. Slíkar upplýsingar liggja nú eingöngu fyrir í takmörkuðum mæli á grundvelli þeirra leigusamninga sem þinglýst hefur verið. Rétt er að taka fram að ekki er þó gert ráð fyrir að gefið verði út opinbert leiguviðmið í þessu sambandi heldur upplýsingar gerðar aðgengilegar almenningi um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og fleiri breytum, eftir því sem unnt er, sem aðilum leigusamnings verði gert kleift að líta til ásamt fleiri þáttum við ákvörðun leigufjárhæðar.“

Þá segir í athugasemdum um 3. gr.:

„Í öðru lagi eru lagðar til breytingar á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998. Þannig er lagt til að við 2. mgr. 4. gr. laganna, þar sem tilgreind eru helstu verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, bætist þau verkefni að halda utan um skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð ásamt afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunni og birta upplýsingar úr honum opinberlega. Til samræmis við framangreint er enn fremur lagt til að sérstök grein verði lögfest með nýrri 46. gr. laga um húsnæðismál þar sem nánar verði fjallað um fyrrnefnt verkefni en þar verði kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli halda utan um skráningu

leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunni stofnunarinnar og birta opinberlega upplýsingar úr þeim, meðal annars um markaðsleigu húsnæðis. Þannig er gert ráð fyrir að stofnunin birti upplýsingar um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og öðrum breytum sem meðal annars verði unnt að líta til ásamt fleiri þáttum við ákvörðun leigufjárhæðar.

Viðskiptaráð telur tilefni til að skýra betur hlutverk HMS hvað varðar opinbera birtingu leigusamninga úr húsnæðisgrunni. Æskilegt er að almenningur hafi aðgang að upplýsingum um þróun leiguverðs og hægt verði að glöggva sig á því eftir viðeigandi breytum. Viðskiptaráð telur hlutverk HMS hvað þetta varðar þó nokkuð óskýrt og geldur varhug við því að vinnsla eða miðlun upplýsinganna verði með þeim hætti að trúnaður ríki ekki í reynd um einstaka leigusamninga.

Leigusamningar eru í eðli sínu þannig að til þeirra er ekki stofnað nema samningsaðilar telji sig hafa ávinning af þeim. Niðurstaða samninga byggist á mörgum þáttum sem eru breytilegir í hverju tilviki fyrir sig. Mestu máli skiptir verð, ástand, fjármögnun og staðsetning húsnæðis. Aftur á móti eru fjölmörg önnur atriði sem hafa áhrif eins og hagir og aðstæður samningsaðila, fjárhagur og atvinna, fjölskylda, tryggingar, lánstraust, skyldur samningsaðila og annar útbúnaður sem kann að leigjast með húsnæði.

Þá varða leigusamningar einkahagi þeirra sem um þá semja og eðlilegt að innihald þeirra fari almennt leynt. Viðskiptaráð telur eðlilegt að einstaklingar og fyrirtæki geti almennt gengið að því að samningar þeirra um hvað sé leigt og á hvaða kjörum séu bundnir trúnaði. Verði þessa ekki gætt gæti það eftir atvikum haft fælandi áhrif og leitt til þess að draga úr samningsvilja eða hvatt til þess að þeir yrðu gerðir á svörtum markaði.

Viðskiptaráð hvetur löggjafann til að leita hófsamari leiða til að bæta upplýsingagjöf um leigumarkaðinn, þannig að upplýsingar verði ekki greindar niður á einstakar eignir og samninga.

Niðurstaða

Viðskiptaráð leggst gegn afgreiðslu frumvarpsins í óbreyttri mynd.

Virðingarfyllst

f.h. Viðskiptaráðs Íslands,

