

Innviðaráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: **Velferðarnefnd Alþingis.**
Sendandi: **Innviðaráðuneytið.**
Dagsetning: **02.12.2022**
Málsnúmer: **IRN22090065**
Bréfalykill:

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

Inngangur.

Vísað er til frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð) sem velferðarnefnd Alþingis hefur nú til meðferðar. Í minnisblaði þessu verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust Alþingi í umsögnum um frumvarpið ásamt skýringum ráðuneytisins vegna þeirra.

Athugasemdir í umsögnum um frumvarpið.

Alþýðusamband Íslands.

Í meginatriðum telur ASÍ að með frumvarpinu séu stigin löngu tímabær, en einungis fyrstu skref til úrbóta á leigumarkaði. Skráningaskylda leigusamninga er mikilvægt skref til að fá nauðsynlega yfirsýn yfir þróun leiguverðs á markaði og styðja við frekari stefnumótun í húsnæðismálum. Þau gögn sem stuðst er við í dag og byggja á þinglýstum samningum gefa ekki nægilega skýra mynd af þróun leiguverðs. ASÍ hvetur til þess að málið nái fram að ganga.

Frumvarpinu er ætlað að marka fyrsta skrefið í endurskoðun húsaleigulaga á kjörtímabilinu. Vísast í því sambandi til umfjöllunar í inngangskafli greinargerðar með frumvarpinu. Jafnframt vill innviðaráðuneytið taka fram í þessu sambandi að ráðherra hefur sett á laggirnar starfshóp um endurskoðun húsaleigulaga sem nú er að störfum og hefur það hlutverk að endurskoða húsaleigulög með það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda. Í því skyni skal starfshópurinn meðal annars horfa til tillagna í skýrslu átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, dags. 19. janúar 2019 sem áréttaðar voru í skýrslu starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði, dags. 19. maí 2022.

Þær upplýsingar sem munu fást um leigumarkaðinn á grundvelli þess frumvarps sem hér er til umfjöllunar, verði það að lögum, munu leggja mikilvægan grunn að upplýstri ákvörðunartöku stjórnvalda um frekari breytingar á húsaleigulögum.

BSRB.

Í tillögum starfshópa um húsnæðismál árin 2019 og 2022 hefur komið fram skýr vili um frekari lagaákvæði til að tryggja jafnræði samningsaðila og aukið húsnæðisöryggi leigjenda varðandi ákvörðun leiguverðs, breytingar á leiguverði á samningstímanum og uppsagnarfrest leigusamninga. Þetta frumvarp mætir þeim tillögum ekki með fullnægjandi hætti. BSRB leggur ríka áherslu á að frumvarp þess efnis verði lagt fram af innviðaráðherra á næstu vikum.

Um frekari breytingar á húsaleigulögum vísast til skýringa hér að framan vegna umsagnar Alþýðusambands Íslands.

Félagsbústaðir hf.

Ekki kemur fram í greinargerðinni hvort og þá með hvaða hætti skuli skrá leigusamninga vegna íbúða sem falla undir lög um almennar íbúðir og þá sér í lagi íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

Samkvæmt frumvarpinu skal skrá alla leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Skráningarskyldan tekur því bæði til leigu íbúða sem falla undir lög um almennar íbúðir og leigu íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga.

Sérstakar reglur gilda um ákvörðun húsaleigu fyrir félagslegt leiguhúsnæði en sveitastjórnir seja reglur um leiguþjárhæðir vegna íbúða á sínum vegum í samræmi við leiðbeiningar ráðherra. Þar er einkum horft til þess að leiguverðið standi undir kostnaði við hið leigða húsnæði. Að jafnaði er leiguverð félagslegra íbúða í Reykjavík r. flega 30% lægra en markaðsleiga á sambærilegum íbúðum en það er reiknað út frá fasteignamati og leigustuðli fyrir ólík pósthúmer.

Samkvæmt húsaleigulögum skal leigutjárhæð vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja sammingsaðila, sbr. 37. gr. laganna. Við matið skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en einnig til fleiri þátta, m.a. til gerðar leiguhúsnæðis, svo sem ef um félagslegt húsnæði sveitarfélaga er að ræða eða almennar íbúðir. Í þessu sambandi er jafnframt rétt að benda á að húsaleigulög kveða á um lágmarksrétt leigjenda, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna sem kveður á um að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en löggin mæli fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis. Þannig er ávallt heimilt að semja um ríkari rétt leigjenda en löggin mæla fyrir um. Í ljósi þessa telur ráðuneytið að leggja verði til grundvallar að heimilt sé að semja um leigutjárhæð sem er lægri en markaðsleiga, m.a. með hliðsjón af gerð húsnæðis.

Að því sögðu benda Félagsbústaðir á að mögulega sé þörf á að leigusalar á borð við Félagsbústaði séu að einhverju leyti teknir út fyrir sviga þannig að fyrirhugaður húsnæðisgrunnur gefi sem réttasta mynd af leigumarkaðinum.

Rétt er að taka fram að gert er ráð fyrir að upplýsingar um leigumarkaðinn verði flokkaðar eftir tegund/gerð húsnæðis. Þannig verði til að mynda upplýsingar um markaðsleigu og þróun leiguverðs flokkaðar eftir því hvort um er að ræða leiguhúsnæði á vegum einstaklinga á almennum markaði, einstaklinga sem tengjast leigjanda fjölskyldu- eða vinaböndum, leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni (þar á meðal stofnframlagshafa innan almenna íbúðarkerfisins), annarra leigufélaga, sveitarfélaga, námsgarða o.s.frv.

Hagsmunasamtök heimilanna.

Hagsmunasamtök heimilanna eru almennt hlynnt umræddum tillögum og mæla með því að frumvarp þetta verði samþykkt. Samtökin teja það þó ekki ganga nógu langt til að bæta stöðu leigjenda, enda kemur fram í greinargerð með frumvarpinu að það marki aðeins fyrsta skrefið af fleirum í átt að frekari endurskoðun húsaleigulaga á yfirstandandi kjörtímabili, sem muni hafa það að markmiði að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda hér á landi. Samtökin eru fylgjandi því markmiði.

Frá leigjendum hefur lengi heyrst hávært ákall um að skorður verði settar á leiguverð, með vísan til þess hve stór hluti leigjenda býr við þyngjandi húsnæðiskostnað, sem er skilgreindur við yfir 40% af ráðstæfunartekjum. Allnokkur hluti leigjenda greiðir jafnvel yfir 70% af ráðstæfunartekjum í leigu. Á sama tíma hefur Seðlabanki Íslands brugðist við verðbólgu og hækkandi húsnæðisverði með því að seja 35% hámark á greiðslubyrði húsnæðislána. Hvernig er þá hægt að réttlæta að leigjendur greiði jafnvel allt að tvöfalt hærra hlu. fall af ráðstæfunartekjum sínum í húsaleigu? Hagsmunasamtök heimilanna taka undir þær kröfur Samtaka leigjenda á Íslandi að komið verði á þaki á leiguverð og "leigubremsu" á hækkunir þess, enda væri það til þess fallið að draga úr verðbólgu þar sem síhækkandi húsnæðiskostnaður er stór áhrifapáttur í hækkunum vísitölu

neysluverðs um þessar mundir. Slikt hámark leiguverðs þyfti óljákvæmilega að taka mið af aðstæðum í hverju tilviki. Er því lagt til að jðárhæð leigu megi ekki vera unfram greiðslugetu leigjanda samkvæmt greiðslumati, líkt og hefur gilt um húsnæðislán allt frá gildistöku nýrra laga um neytendalán 1. nóvember 2013.

Um frekari breytingar á húsaleigulögum vísast til skýringa hér að framan vegna umsagnar Alþýðusambands Íslands.

Húseigendafélagið.

Það má ekki krukka öllu meir í núgildandi húsaleigulögum. Lagahringl, plástrar og reddingar eru mjög af hinu vonda. Hins vegar væri ráð að senja og seja nýja heildarlöggjöf um húsaleigu, sem væri jðórskipt, þ.e. fyrir atvinnuhúsnæði, leigu á einstaklings grundvelli, leigu í atvinnu- og hagnaðarskyni og leigu með félagslegu ívafi. Húseigendafélagið er sem ætíð fyrr reiðubúið að til að vinna með stjórnvöldum að slíku þarfaverki. Til þess þarf að vanda og það er langhlaup en ekki sprettur.

Um frekari breytingar á húsaleigulögum vísast til skýringa hér að framan vegna umsagnar Alþýðusambands Íslands.

Með þessu frumvarpi virðist stefnt að því meðhöndla leigusala sem viðsjárverða glæpamenn sem þuifi að hafa í ströngum lagaböndum undir hörðu og altumvejjandi og alsjáandi eftirliti STÓRABRÓÐUR. eða „leigulöggu“ með refsivönd á lofti og sektar til hægri og vinstri. Húsaleigulög eru af einkaréttarlegum toga og jðalla um gagnkvæmar skyldur og réttindi aðila leigusamnings. Með þessu frumvarpi er stefnt að því að troða inn í þau fyrirmælum af opinberum toga sem eiga þar ekki heima. Frumvarpið ber vott um mikla refsigleði sem er algjör nýlunda í húsaleigulöggjöf. Upplýsinga og gagna hér að lútandi má afla með öðrum leiðum og skárri formerkjum. Þetta frumvarp er samið af nefnd sem í eiga sæti einungis fulltrúar hins opinbera, þ.e. ráðuneyta og sveitarfélaga. Út frá því er kannski skjðjanlegt að opinberir hagsmunir séu ráðandi og sektargleðin eins rík og raun ber vitni.

Aðilar húsaleigusamninga hafa gagnkvæman hag af skráningunni, þ.e. húsnæðisbætur til leigjanda og skattaívilnun til leigusala. Það ætti að duga sem hvati og því er ekki þöif á harkalegum og viðtækum sektarheimildum. Eins dugir það sem hvati fyrir leigusala að hækkan leigu jðárhæðar verði ekki bindandi nema hún sé tilkynnt og skráð í gagnagrunninn.

Réttur til húsnæðisbóta er háður ýmsum skilyrðum, m.a. um tekjur og eignir leigjenda. Samkvæmt upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er áætlað að um helmingur heimila á leigumarkaði fái húsnæðisbætur. Verður því að ætla að fyrirhugað skilyrði um skráningu leigusamnings í húsnæðisgrunn til að öðlast rétt til húsnæðisbóta muni aðeins virka sem hvati til skráningar fyrir um helming leigjenda. Jafnframt hefur sú skattaívilnun vegna leigutekna, sem lagt er til að framvegis verði háð því að samningur hafi verið skráður í húsnæðisgrunn, nú þegar verið í gildi í fjöldu ára. Hún hefur þó ekki orðið til þess að allir hafi séð sér hag í að gefa upp leigutekjur á skattframtali.

Í ljósi þessa og með það fyrir augum að tryggt verði til framtíðar litið að fyrir liggi heildstæðar og áreiðanlegar upplýsingar um leigumarkaðinn í heild sinni í samræmi við markmið frumvarpsins, er það mat ráðuneytisins nauðsynlegt sé að mæla fyrir um að heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að leggja á stjórnvaldssektir vegna brota gegn skyldu til skráningar á leigusamningum sem falla undir frumvarpið. Í því sambandi var litið til reynslu stjórnvalda af beitingu sambærilegrar heimildar vegna skyldu til skráningar á notkun húsnæðis undir heimagistingu samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Frá því að hún var tekin í notkun í september 2018 hefur sú sektarheimild reynst mjög áhrifarík til að tryggja rétta skráningu heimagistingar. Í því sambandi má sem dæmi nefna að í janúar 2019, skömmu eftir að sektarheimildin var tekin í notkun og m.a. fjallað um hana í fjölmiðlum, varð 400% aukning á tíðni

skráninga heimagistingar samanborið við skráningu í janúar árið á undan. Sú sektarheimild sem lögð er til í frumvarpinu er efnislega samhljóða þeirri sektarheimild og fjárhæðamörk sekta hin sömu. Við beitingu heimildarinnar yrði stofnunin bundin af meginreglum stjórnáskiluréttar, m.a. af meðalhöfsreglunni og rannsóknarskyldu stjórnvalda. Í ljósi umfangs þeirra breytinga sem felast í skráningarskyldunni er þó lagt til að heimild til álagningar stjórnvaldssekta taki gildi ári síðar en skráningarskyldan. Þannig gefist góður tími til að upplýsa almenning um efni þessara breytinga en í því sambandi er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ráðist í umfangsmikið fræðsluáttak til að tryggja að leigusalar séu upplýstir tímanlega um skráningarskylduna.

Innviðaráðuneytið vill jafnframt leggja áherslu á mikilvægi þess að hækkunir á leigufjárhæð á samningstíma, sem ekki koma fram í upphaflegum ákvæðum leigusamnings, séu skráðar í húsnæðisgrunn. Er það nauðsynlegt í fyrsta lagi til að tryggja réttan útreikning húsnæðisbóta, sem m.a. taka mið af leigufjárhæð, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, í öðru lagi til að tryggja rétta skattlagningu leigutekna, enda gert ráð fyrir að upplýsingar um leigufjárhæð úr húsnæðisgrunni verði forskráðar á skattframtal, og í þriðja lagi til að tryggja réttar upplýsingar um markaðsleigu og þróun leiguverðs sem hafa mikla þýðingu í ljósi 37. gr. húsaleigulaga, sem leggjur til grundvallar að meginviðmið við mat á sanngjarnri og eðlilegri leigufjárhæð í skilningi laganna sé markaðsleiga sambærilegs húsnæðis.

Í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins, sem breyta á 37. gr. gildandi laga, segir að ef ágreiningur rísi um það hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg, geti leigjandi borið ágreininginn undir kærunefnd húsamála. Réttara væri að báðir aðilar hefðu slíka heimild og að hennar væri getið í lagatextanum sjálfum en ekki bara falin í athugasemdum við greinina. Eins væri eðlilegt að mæla fyrir um að breytingin sé ekki áfturvirk og að umsamin leigufjárhæð gildi þar til niðurstaða nefndarinnar er fengin.

Heimild til að bera lögmati leigufjárhæðar skv. 37. gr. húsaleigulaga er nú þegar fyrir hendi á grundvelli almennrar kærueimildar 1. mgr. 85. gr. húsaleigulaga. Samkvæmt henni geta aðila leigusamnings, einn eða fleiri, leitað atbeina kærunefndar húsamála greini þá á við gerð og/eða framkvæmd leigusamnings. Þannig getur aðili leigusamnings sem telur skilyrðum 37. gr. um að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg ekki fullnægt leitað bindandi úrskurðar kærunefndar húsamála um ágreiningsefnið. Að mati ráðuneytisins væri því ekki rétt að kveða á um að heimild til að bera umrætt álítaefni undir kærunefndina gildi ekki fyrir dagsetningu gildistöku frumvarpsins.

Aftur á móti að vera ástæða til að kveða nánar á um hvaða frest samningsaðili hafi til að bera lögmati leigufjárhæðar undir kærunefndina, enda má telja óeðlilegt að leita til kærunefndar með slíkan ágreining löngu eftir að samið hefur verið um leigufjárhæð eða hækkun hennar á samningstíma. Viðsemjandinn kann þá vera í góðri trú um að aðilar séu sammála um sanngirni leigufjárhæðar. Enn fremur má líta svo á að ákveðið tómlæti felist í því að leita ekki með slíkan ágreining fyrir nefndina fyrr en að löngum tíma liðnum frá því að samið var um fjárhæð. Jafnframt getur verið íþyngjandi fyrir samningsaðila að þurfa að greiða viðsemjanda sínum mismuninn á greiddri leigufjárhæð og sanngjarnri leigufjárhæð, hvort sem hún hefur verið of- eða vangreidd, langt aftur í tímann. Mætti til að mynda miða við að ágreiningi um fjárhæð húsaleigu skuli vísað til kærunefndar húsamála innan mánaðar frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags sem gert er síðar á leigutíma um hækkun leigufjárhæðar. Að öðrum kosti teljist samningsaðili una ákvörðun leigufjárhæðar. Hafi fjárhæð húsaleigu ekki verið sanngjörn og eðlileg samkvæmt niðurstöðu kærunefndar húsamála eignist viðkomandi endurkröfurétt á hendur viðsemjanda um þann hluta leigufjárhæðar sem hefur verið of- eða vangreiddur í samræmi við almennar meginreglur kröfuréttar.

Neytendasamtökin.

Í 3. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að hafi leigusamningur ekki verið skráður skv. 1. mgr. 5. gr. húsaleigulaga við afhendingu hins leigða er leigjanda heimilt skv. 2. mgr. sömu greinar að skrá leigusamning í húsnæðisgrunn HMS. Rétt er að taka það fram að þrátt fyrir að húsaleigulögin geri

að meginstefnu til ráð fyrir skriflegum samningum þá koma gjarnan upp tilvik þar sem skriflegur samningur hefur ekki verið gerður, jafnvel þótt leigjandi hafi útrekað óskað eftir því við leigusala. Miðað við núverandi frumvarp þá getur leigjandi ekki skráð hið leigða í grunninn ef skriflegur samningur er ekki fyrir hendi. Að mati samtakanna væri því heppilegt ef leigjendur hefðu einhver úrræði þegar svo bæri undir, svo sem með því að tilkynna það til HMS.

Lagt er til grundvallar að einungis verði hægt að skrá skriflega samninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Annar samningsaðila geti fyllt út stafrænt samningsform á „Mínum síðum“ hjá stofnuninni og báðir samningsaðilar í kjölfarið staðfest samninginn, annaðhvort með hefðbundnum hætti eða með rafrænum skilríkjum. Ætla má að þetta nýja fyrirkomulag muni í einhverju tilvikum auðvelda þeim leigjendum, sem eingöngu hafa gert munnlegan leigusamning við leigusala, að ganga frá skriflegum samningi. Þannig geti leigjandi fyllt út samningsformið inni á „Mínum síðum“ og leigusali þarf þá einungis að staðfesta efni hans með undirskrift. Fáist leigusali aftur á móti ekki til að ganga frá skriflegum leigusamningi og skrá hann væri um að ræða brot á skráningarskyldu leigusamnings og myndi Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þá hafa það úrræði að beita stjórnvaldssektum til að knýja fram úrbætur. Jafnframt er í frumvarpinu gert ráð fyrir að stofnunin hafi heimild til að miðla gögnum og upplýsingum til skattyfirvalda til eftirlits með skattskilum vegna leigustarfsemi. Gert er ráð fyrir að almenningur muni geta sent stofnuninni ábendingar í málum sem þessum, líkt og til að mynda tíðkast varðandi skráningu heimagistingar. Mikilvægt er að leigjendur hafi slík úrræði enda er skráning leigusamnings skilyrði þess að þeir geti fengið húsnæðisbætur. Með sama hætti er nú gert að skilyrði að skriflegum samningi hafi verið þinglýst til að leigjandi geti fengið húsnæðisbætur. Þannig er ekki eftir sem áður lagt til grundvallar að skriflegur leigusamningur þurfi að liggja fyrir til að skilyrði húsnæðisbóta séu uppfyllt.

Rétt er að taka fram að við vinnslu frumvarpsins var tekið til skoðunar hvort rétt væri að mæla fyrir um það í húsaleigulögum að leigusamningar um íbúðarhúsnæði skuli vera skriflegir. Jafnframt var í því sambandi m.a. litið til þess að á Möltu er það gildisskilyrði leigusamnings að hann hafi verið skráður opinberlega. Ekki þótti rétt að ganga svo langt enda væri með því dregið úr réttarvernd leigjenda þar sem í því fælist að munnlegur eða óskráður leigusamningur væri ógildur. Væri það í andstöðu við markmið stjórnvalda um að stuðla að aukinni réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda.

Einnig er kveðið á um í 3. gr. frumvarpsins að leigusali skuli afskrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði þegar leigutíma lýkur. sbr. 4. mgr. 5. gr. húsaleigulaga eins og hún mun hjóða. Leigusali hefur 30 daga til að sinna afskráningu en leigjandi getur einnig skv. ákvæðinu óskað eftir afskráningu leigusamnings eftir að leigutíma lýkur. Ekki liggur þó fyrir í frumvarpsdrögnum hver skilyrðin eru fyrir afskráningu úr húsnæðisgrunni HMS. Þannig getur t.d. verið uppi ágreiningur um réttmæti r.funar leigusamnings, hvort sem er að háfu leigjanda eða leigusala. Þannig aðstæður geti skapað óvissu um hvort rétt sé að afskrá húsaleigusamning úr grunninum ef ekki hefur verið leyst úr deilunni.

Gert er ráð fyrir að unnt verði að skrá athugasemd um slíkan ágreining í tölvukerfi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í tengslum við afskráningu viðkomandi leigusamnings. Færi þá um rétt leigjanda til húsnæðisbóta samkvæmt almennum meginreglum stjórnsýsluréttar um rannsóknarskyldu stjórnvalda og VII. kafla laga um húsnæðisbætur. Þar er m.a. kveðið á um heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að halda eftir greiðslu húsnæðisbóta sem umsækjanda hefur áður verið ákvörðuð í allt að 60 daga frá því að greiðsluna átti að inna af hendi þegar stofnunin hefur rökstuddan grun um að umsækjandi uppfylli ekki lengur skilyrði húsnæðisbóta. Þegar slíkur grunur vaknar skal framkvæmdaraðili án ástæðulauss dráttar og minnst fimm virkum dögum fyrir næsta greiðsludag húsnæðisbóta tilkynna umsækjanda að fyrirhugað sé að halda eftir greiðslu, sbr. 1. mgr. 24. gr. laganna. Hefur leigjandi þá tækifæri til að sýna fram á að samningssamband um leigu sé enn fyrir hendi, svo sem með því að skilyrði uppsagnar eða riftunar hafi ekki verið uppfyllt. Komist stofnunin að því að umsækjandi hafi átt rétt á þeirri greiðslu, að hluta eða öllu leyti, sem haldið var eftir, ber framkvæmdaraðila að greiða þá fjárhæð í síðasta lagi næsta greiðsludag skv. 1. mgr. 21. gr. laganna

ásamt vöxtum fyrir það tímabil sem féð var í vörslu stofnunarinnar, sbr. 2. mgr. sömu greinar.

Hafi umsækjandi fengið hærri húsnæðisbætur en honum bar á viðkomandi tímabili ber honum að endurgreiða þá fjárhæð sem ofgreidd var samkvæmt ákvæðum 26. gr. laga um húsnæðisbætur. Komi í ljós að umsækjandi hafi visvitandi veitt rangar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingar eða látið hjá líða að veita nauðsynlegar upplýsingar í því skyni að fá óréttmætar greiðslur húsnæðisbóta skal hann endurgreiða þá fjárhæð sem ofgreidd var að viðbættu 15% álagi, sbr. 27. gr. laganna.

Öryrkjabandalag Íslands.

Í greinargerð frumvarpsins um 2. gr er gert ráð fyrir aðilar leigusamnings geti gert rafrænan leigusamning á lokuðu vefsvæði. Þetta er framfaraskref en ÖBÍ vill áreita að þar sem það er krafta nútímans að allir taki þátt og sækji þjónustu og upplýsingar á netinu þá sjá þeir eftir sem geta ekki fylgt eftir þegar eldri samskiptaleiðir vikja. Til að virkja rafræn skilríki þarf viðkomandi að mæta á afgreiðslustað, þ.e. í banka, farsímafyirtæki eða til Auðkenna. Rúnfastir einstaklingar eiga þess ekki kost og geta heldur ekki veitt öðrum umboð, enda þarf rafræn skilríki til þess. Einstaklingar sem ekki geta skrifað nafn sitt, sjá sig með hefðbundnu máli eða notað PIN-númer geta heldur ekki fengið rafræn skilríki. Það hentar hinu opinbera og öðrum þjónustuveitendum að veita þjónustu og upplýsingar með stafrænum hætti og þó svo að það henti jafnframt flestum að nýta rafræn skilríki og aðrar stafrænar lausnir þá hentar það ekki öllum og því verður alltaf að gæta þess að fólk geti farið aðrar og hefðbundnari leiðir.

Vísast í þessu sambandi til athugasemda við 2. gr. í greinargerð frumvarpsins, þar sem fram kemur að sem endranær sé lagt til grundvallar að þau sem ekki geti nýtt sér rafrænar lausnir geti leitað til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og fengið liðsinni hennar til að skrá eða afskrá leigusamning eða breytingar á leigufjárhæð í húsnæðisgrunninn. Það í samræmi við almennar reglur stjórnisýslulaga.

Í greinargerð frumvarpsins um 3. gr. er tekið fram að gert sé ráð fyrir að gerðar verði breytingar á lögum um húsnæðisbætur þannig að ekki þurfi að liggjja fyrir þinglýstur leigusamningur til að sækja um húsnæðisbætur heldur verði áskilið að fyrir liggi leigusamningur sem skráður hafi verið í hinn nýja opinbera gagnagrunn leigusamninga. Mikilvægt er að fyrirhugaðar breytingar, verði þær að veruleika nái einnig yfir sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaganna.

Innviðaráðuneytið tekur undir þessa athugasemd og mun beina því til sveitarfélaga í samráði við félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, sem fer með lög um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, að þau geri breytingar á reglum sínum um sérstakan húsnæðisstuðnings til samræmis við breytingar á umræddu skilyrði húsnæðisbóta.

Tekið er fram að HMS sé heimilt að innheimta gjald óski annar aðili leigusamnings eftir að stafrununin miðli samningnum til sýslumanns til þinglýsingar. Það má gera ráð fyrir því að ef þinglýsa þarf leigusamningum til að mynda til að sækja um húsnæðisbætur verði það í flestum tilfellum leigjandinn sem greiða þarf gjaldið fyrir þinglýsinguna. ÖBÍ telur að betur fari á því að leigusamningurinn er skráður í húsnæðisgagnagrunn HMS.

Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir að aðili leigusamnings geti óskað eftir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðli leigusamningi til sýslumanns til þinglýsingar. Jafnframt er gert ráð fyrir að sá aðili leigusamnings sem óski þinglýsingar greiði kostnað vegna hennar. Ekki er gert ráð fyrir að þinglýsing leigusamnings verði skilyrði húsnæðisbóta heldur komi þess í stað það skilyrði að leigusamningur hafi verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Sú skráning verður viðkomandi að kostnaðarlausu. Gera má ráð fyrir að verulega muni draga úr þinglýsingu leigusamninga þótt eftir sem áður verði mögulegt að þinglýsa slíkum samningum í því skyni að tryggja réttarvernd gagnvart þriðja aðila.

ÖBÍ leggur til að þær stjórnvaldssektir sem kveðið er á um í 4. gr. verði tekjutengdar. Mikill munur

er á aðstöðu einstaklinga sem eru að leigja út frá sér íbúð eða t.d. leigufélögum.

Gert er ráð fyrir að fjallað verði um ákvörðun sekta í nýrri 2. mgr. 5. gr. a., sbr. 4. gr. frumvarpsins. Þar segir að við ákvörðun sekta skuli tekið tillit til alvarleika brots, svo sem umfangs, ætlaðs ávinnings, hve lengi hin ólögsmæta háttsemi hefur staðið yfir og hvort um ítrekað brot er að ræða. Þannig gerir frumvarpið m.a. ráð fyrir að fjárhæð sekta taki mið af umfangi og alvarleika brots.

ÖBÍ fagnar því að frekari kröfa er sett fram um úttekt á ástandi leiguhúsnæðisins við gerð leigusamnings og við lok leigutíma. ÖBÍ leggur þó til að þar sem leigusali ber ábyrgð á að húsnæðið sé í lagi t.d. hvað varðar brunavarnir þá skuli kostnaður við úttektina falla á leigusalann. Leigjendur eru eft í mikilli þörf fyrir húsnæði og hafa jafnvel ekki efni á slíkum aukakostnaði .

Fjallað er um úttekt leiguhúsnæðis í XIV. kafla húsaleigulaga. Þar er í 69. gr. laganna lagt til grundvallar að úttekt húsnæðis þurfi ekki að hafa í för með sér kostnað fyrir aðila leigusamnings heldur geti þeir sjálfir gert úttekt á ástandi hins leiguhúsnæðis. Óski annar aðilinn þess, skal óháður aðili þó fenginn til að annast úttektina og skiptist þá kostnaðurinn við úttektina að jöfnu milli þeirra. Þóttu sanngirnirök mæla með því fyrirkomulagi þegar umrædd ákvæði voru lögfest með lögum nr. 63/2016.

Í dag er mög óhagstætt fyrir l.feyrisþega að leigja út húsnæði sökum mikilla skerðinga vegna leigutekna. Fjármagnstekjur skerða örorkul.feyrir. Sérstaka framfærsluuppbótin skerðist um 65% af fjármagnstekjum, eins og öðrum tekjum. Frítekjumark vegna fjármagnstekna fyrir tekjutryggingu og heimilisuppbót er 98.640 kr. á ári. ÖBÍ leggur til að skerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði cfnumin. ÖBÍ bendir á að mikilvægt sé að tryggt verði að l.feyrisþegar sem leigja út herbergi eða auka íbúð verði ekki fyrir svo miklum tekjuskerðingum vegna útleigunnar að þeir sjái sér ekki fært að leigja út eða hætti við útleiguna. Mikilvægt er að lögum um félagslega aðstoð verði breytt og að tekjuskerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði cfnumin. Dæmi: Einstaklingur með 75% örorkumat. Fyrsta örorkumat 40 ára. Þýr einn og með heimilisuppbót. Leigir út litla íbúð á 150.000 kr. á mánuði. Ráðstcfunartekjur einstaklingsins eru með leigutekjum 375.932 kr. eftir skatta. Ef einstaklingurinn hefði ekki leigutekjur væri hann með 310.824 kr. Ráðstcfunartekjur einstaklingsins aukast því einungis um 65.108 kr. Til samanburðar þá myndu mánaðarlegar ráðstcfunartekjur launþega sem ekki þarf að eiga við tekjutengingar TR, og með sömu leigutekjum aukast um 136.250 kr. án samskattaðs maka. Að teknu tilliti til 300.000 kr. árlegs frítekjumarks fjármagnstekna og 50% cfsláttar fjármagnstekjuskatts cf leigutekjum íbúðarhúsnæðis. ÖBÍ hvetur til þess að liðkað verði fyrir því að l.feyrisþegar geti leigt út húsnæði.

Umrædd lögjögjef heyrir undir félags- og vinnumarkaðsráðuneytið.

Samtök atvinnulífsins.

SA tei ja jákvætt að bæta eigi gagnascfnun um verðmyndun á leigumarkaði, sem gagnast ætti leigjendum, leigusölum og yfirvöldum. Bætt gagnascfnun eykur skilvirkni við verðmyndun á leigumarkaði og auðveldar yfirvöldum stefnumótun í málcflokknum. Þá gerir hún kærunefnð húsamála hægara um vik að rökstyçja úrskurði í málum tengdum fjárhæð húsaleigu. Tilgangurinn getur þó ekki alltaf helgað meðalið og er cfstaða SA sú að varhugavert sé að hið opinbera cfni og haldi úti opinberum gagnagrunni um innihald og eðli einkaréttarlegra samninga.

Til að markmiðum um gagnacflun sé náð þu fa að vera sem fæstar hindranir á vegi þeirra aðila sem skrá leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastcfnumar, svo sem í formi kostnaðar, tíma og flækjustigs. Annars er auðséð að cfleiðingarnar verða minna framboð cf leiguhúsnæði sem hiytur 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 þingiysi leigusamningum. Þá næst að sjáfsögðu ekki yfirsýn yfir leigumarkaðinn. Í þessu skyni er rétt að mati SA að endurskoða sektarheimildir frumvarpsins.

Um tilgang og fyrirkomulag umræddrar gagnasöfnunar vísast til minnisblaðs innviðaráðuneytisins sem er í vinnslu fyrir velferðarnefnd Alþingis. Gert er ráð fyrir að skráning leigusamninga verði viðkomandi að kostnaðarlausu og fyrirkomulag hennar eins notendavæn og unnt er. Um heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til álagningar stjórnvaldssekta samkvæmt frumvarpinu vísast til skýringa hér að framan vegna umsagnar Húseigendafélagsins.

Að mati SA þarf jafnframt að cfmörka betur í frumvarpinu hvenær aðilar geta leitað til kærnefndar húsamála vegna ágreinings um hvort jfjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg. SA telur það t.d. óeðlilegt að aðili leigusambands geti leitað úrskurðar um leigujfjárhæð stuttu eftir að hafa samþykkt hana með undirritun sinni á leigusamning. Um jfjöllun um slík tilvik skortir í frumvarpið og kalla SA eftir að þessi réttur sé skýrður nánar.

Um þetta atriði vísast til skýringa hér að framan vegna umsagnar Húseigendafélagsins. Að mati ráðuneytisins er æskilegt að ekki líði langur tími frá því að samið var um leigujfjárhæð eða hækkun hennar þar til kæra kemur fram. Ráðuneytið tekur undir með Samtökum atvinnulífsins að ástæða sé til að skýra þessi atriði nánar í frumvarpinu.

Samtök fjármálafyrirtækja.

Samtök jfjármálafyrirtækja (SFF) hafa tekið framangreint frumvarp til skoðunar. SFF hafa ekki cfnislegar athugasemdir við frumvarpið og fagna úrbótum þegar kemur að brunavörnum í leiguhúsnæði. Má þar sérstaklega nefna skyldu til að gera úttekt á brunavörnum samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma þar sem niðurstæða verður skráð í sérstakan úttektarkfla í leigusamningi sem skilar sér væntanlega í cpinberan húsnæðisgrunn húsnæðis- og mannvirkjastcfnunar (HMS).

Frumvarpið vísar ítrekað til skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði frá árinu 20201 sem SFF fékk að koma að. Ein tillaga samráðsvettvangsins var að lög um brunatryggingar yrðu tekin til heildstæðrar endurskoðunar m.a. með það í huga að útbúa hvata til brunavarn gegnum brunatryggingar. Í skýrslunni segir nánar tiltekið:

„Í samráðsvettvangnum fór jafnframt fram umræða um hvernig skapa mætti hvata til að bæta brunavarnir í gegnum brunatryggingar. Brunatrygging húseigna er skyldutrygging á Íslandi en er það ekki víðast hvar í Evrópu. Vátryggingafélög geta því ekki neitað að brunatryggja húsnæði cfr brunavörnum er ábótavant. Fjallað er um brunatryggingar og forsendur brunabótamats í lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 sem eru eldri en lög um brunavarnir nr. 75/2000 og hafa ekki fengið cfnislega endurskoðun í um 20 ár. Fullt tilefni sé hins vegar til endurskoðunar laganna samhliða þeim tillögum sem nefndar eru í þessari skýrslu m.a. með það í huga að endurskoða forsendur brunabótamats og tengja við brunavarnir, betri upplýsingagjcf til vátryggingafélaga um notkun og brunavarnir íbúða á lftíma þeirra og möguleika vátryggingafélaga til að skerða bætur cfr brunavörnum er ekki sinnt í samræmi við lög“

SFF víja með þessari umsögn minna á mikilvægi þess að vátryggingafélögunum verði gert kleift að nálgast upplýsingar sem þessar úr húsnæðisgrunni þegar þeirra hefur verið cflað og kalla á að tillögu fyrrnefndrar skýrslu sem er númer 13 um endurskoðun laga um brunatryggingar verði einnig hrint í framkvæmd.

Þótt vel komi til greina að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun birti almennar upplýsingar um ástand brunavarna á leigumarkaði er ekki gert ráð fyrir að vátryggingafélög geti nálgast upplýsingar úr einstökum leigusamningum um ástand brunavarna í hlutaðeigandi húsnæði því skyni að skerða bætur ef brunavörnum er ekki sinnt í samræmi við lög.

Samtök leigjenda á Íslandi.

Samtök leigjenda mótmæla því að sú breyting á húsaleigulögum og almennt þær aðgerðir sem hleypt hefur verið af stokkunum hafa ekki verið til þess fallnar að uppfylla markmið þeirra lcförða sem sett voru fram.

Um frekari breytingar á húsaleigulögum vísast til skýringa hér að framan vegna umsagnar Alþýðusambands Íslands.

Frumvarpið gerir þó ekki ráð fyrir því að ljör og hagir leigjenda séu metnir sem viðmið fyrir sanngjarna húsaleigu þegar markmið skráningaskyldunnar hefur náð fram að ganga og því batnar staða þeirra ekkert. [...] Markmiðið með 37. gr. húsaleigulaganna er að leiguverð sé sanngjart og eðlilegt fyrir báða aðila, þ.e. leigusala og líka leigjendur. Sú sanngirni þarf því að taka mið af aðstæðum beggja. Sanngirni varðar grundvallarviðmið um rétta breytni og viðbragð við ranglæti. Það er því mikilvægt að sanngirni ríki í reynd í viðskiptum leigusala og leigjenda eins og kveðið er á um í lögum. Þar sem ekki er hægt að treysta á rétta breytni eða skapa aðstæður þar sem jafnræði ríki á milli samningsaðila þarf að seja reglur og ramma um samningsgrundvöll. Á meðan að bæði húsnæðisskortur ríkir, og bæði fyrirtæki og lögaðilar sópa að sér eignum á fasteignamarkaði til þess að styrkja gangverk núverandi þróunar á leigumarkaði mun ekki nást nein sanngirni fyrir leigjendur. Þess vegna er regluverk er jfallar á nánari og réttlátan hátt um leiguverð alger nauðsyn. Í öðru lagi er líka gert ráð fyrir því að ákveðnar forsendur verði metnar til að mæla sanngirni í verðlagningu eftir að virkni skráningarskyldunnar hefur náð fram að ganga. Þar er vísað í að við breytingu á leigu, jfjárhæð skuli það metið hvort að markmiðum 37. gr. sé fullnægt um sanngirni í verðlagningu. Leigjendasamtökin leggja gegn því að öll viðmið um sanngirni í verðlagningu sé á forsendum leigusalans. Þau atriði sem eru nefnd eru eftirfarandi: „Við matið skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en jf,framt til almenns húsnæðiskostnaðar, þ.m.t. vaxtakostnaðar, skatta og gjalda; staðsetningar, gerðar og ástands leiguhúsnæðis; endurbóta, breytinga og viðhalds sem hvor aðila tekur að sér; leigutíma og annarra sérstakra samningsskyldna og réttinda sem eðlilegt er að hafi áhrf á leigu, jfjárhæðina.“ Þarna er eingöngu vísað í þau atriði sem geta réttlætt hækkun leiguverðs s.s. Kostnaður leigusala og markaðsvirði eignar. Hvergi er minnst á þá þætti er skipta jfjárhag eða almennan kaupmátt leigjenda sem er hin hliðin á sanngirniss hugtakinu. Ef sanngirni er öll mæld út frá því að veija leigusala þá er n.jög ólíklegt að hún skili sér með nokkru móti til leigjenda. Ef það er markmiðið með þessu frumvarpi að skerpa á skilningi á hugtakinu sanngirni í 37. gr. húsaleigulaganna þá skal að jf,fnu meta þá þætti er snerta sársaukamörk og getu leigjenda til að gangast við kröfum leigjenda við hækkun á húsaleigu. Þar mætti nefna atriði líkt og kaupmátt, launþróun og verðlag sem og að talið verði leigusala til tekna síaukið verðmæti eignar og eignamyndun sú sem leigjandi skapar. Að öðrum kosti mun þetta frumvarp eingöngu styrkja stöðu leigusala gagnvart leigjendum og er ekkert borð fyrir báru í þeim jf,fnum. Það er sérlega birtíð að eftir jfjögurra ára vinnu við að finna leiðir til að milda aðstæður leigjenda á íslenskum leigumarkaði að koma fram með tillögur sem lögfesta ráðandi stöðu leigusala. Þetta frumvarp gerir ráð fyrir því að forsendur verðlagningar á leigumarkaði séu eingöngu miðaðar við að veija jfjáfestingu leigusalans og hagnað hans.

Að mati ráðuneytisins felur sú breyting að kærunefnd húsamála verði auðveldað að meta hvort leigufjárhæð sé sanngjörn og eðlileg í skilningi gildandi laga í sér réttarbót fyrir leigjendur. Jafnframt vísast til yfirstandandi vinnu starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga sem nú er að störfum og ætlað er að taka lögin til endurskoðunar með það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda.

Ekki er gert ráð fyrir efnislegri breytingu á 37. gr. húsaleigulaga sem mælir fyrir um að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila, sbr. einnig skýringar við 37. gr. húsaleigulaga um viðmið við það mat sem lagt er til að verði tilgreindar í sjálfri lagagreininni. Vísast í því sambandi til umfjöllunar í greinargerð frumvarpsins.

Skráningarskylda sú sem mælt er fyrir um í þessu frumvarpi er tæknilegs eðlis, en hefur ekkert að gera með réttarstöðu leigjenda, íþyngjandi húsnæðiskostnað né framboð á leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði.

Auk fyrrnefnds starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga er að störfum starfshópur um húsnæðisstuðning sem falið hefur verið að endurskoða beinan húsnæðisstuðning til einstaklinga með það að markmiði að húsnæðisstuðningurinn nýtist beinist fyrst og fremst að tekjulágum, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað vegna þungrar framfærslubyrði.

Þá vísast enn fremur í þessu sambandi til aðgerða samkvæmt rammasmunni ríkis og sveitarfélaga um auknið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum. Sú aukning á framboði sem þar er kveðið á um tekur m.a. til aukins framboðs á leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði.

Húsnæðisþfirvöld hafa næga þekkingu og uppfærðar tölulegar upplýsingar um það sem þarf til að meta þróun á íslenskum leigumarkaði.

Vísað er til fyrrnefnds minnisblaðs innviðaráðuneytisins til velferðarnefndar Alþingis um tilgang og fyrirkomulag umræddrar gagnasöfnunar um leigumarkaðinn með skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Að auki kreijast samtökin að ríki og sveitarfélög axli ábyrgð á lögbundnum skyldum sínum í húsnæðismálum og tryggja öllum íbúum landsins hafið húsnæði á viðráðanlegu verði.

Vísað er til fyrrnefnds rammasmunings þar sem m.a. er lagt til grundvallar að 5% af nýju húsnæði á tímabilinu 2023-2032 verði félagsleg húsnæðisúrræði á vegum sveitarfélaga til að auka framboð á slíku húsnæði.

Að auki er það staðreynd að hlutfall þeirra leigusamninga sem er þingiýst mun hærra hjá þeim sem leigja á félagslega reknum leigumarkaði s.s. hjá Bryrju, Ejargi, Félagsbústöðum og þess háttar félögum. Meira er um að lágtækjufólk í minni íbúðum láti þingiýsa samningum en leigjendur með hærri laun í stærri jölskyldu-íbúðum. Eini núverandi hvati leigjenda fyrir því að þingiýsa húsaleigusamningi er ef sækja á um húsnæðisbætur. Núverandi markaðsverð á húsaleigu er hins vegar orðið það hátt að stór hluti leigjenda sér engan hag í því að þingiýsa því tekjur heimila þurfa að vera það háar til að borga núverandi markaðsleigu að leigjendur myndu ekki fá neinar bætur. Það voru 17.000 heimili sem fengu húsnæðisbætur í fyrra, innan við 50% af heimilum á leigumarkaði. Það er því jóst að með því að skylda alla til að skrá leigusamninga og þannig skapa það sem kallað er viðmið fyrir sanngirnishugtakið í 37. gr. húsaleigulaganna mun eingöngu hafa það í för með sér að mæld markaðsleiga mun hækka. Því með því að notast við þá verðlagningu sem í raun er viðhæfð á leigumarkaði þá mun stærsti hluti þeirra "áýru" leigusamninga verða skráðir, þeirra sem enn eru ekki skráðir og leggja til grundvallar því sem sannjarnt á að teijast samkvæmt frumvarpinu.

Vísast í þessu sambandi skýringa hér að framan vegna umsagnar Félagsbústaða hf. þar sem fram kemur að upplýsingar um leigumarkaðinn, þar á meðal upplýsingar um markaðsleigu og þróun leiguverðs, verði flokkaðar eftir tegund/gerð húsnæðis. Þannig verður ekki um að ræða meðaltal leigufjárhæðar ólíks leiguhúsnæðis á markaðnum heldur verður þar litið til tegundar/gerðar auk fleiri þátta, s.s. stærðar, staðsetningar og annarra gæða sem hafa áhrif á leiguverð.

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins.

1. *Ef gengið er út frá þeim fyrirmælum laganna að leiguhúsnæði skuli uppfylla ákvæði gildandi laga og reglugerða er vert að skoða ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000 um ábyrgð eiganda og forráðamanna húsnæðis á brunavörnum. Í 23. gr er þar kveðið á um að eigandi beri ábyrgð á að húsnæði fullnægi kröfum sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Því*

má spyrja hvort framfylgja eigi þessari ábyrgð eiganda á brunavörnum eða eiga þær að vera samkomulagsatriði á milli aðila? Vert að minna á að eigandi húsnæðis getur ekki á nokkurn hátt samið sig frá þeirri ábyrgð sem lög um brunavarnir leggja á hans herðar.

2. *Í greinargerð með lagafrumvarpinu er gengið út frá því að leigusali og leigjandi geti sjálfir gert úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum. Slikt er gerlegt en við hvað á að miða? Byggingarreglugerð kveður á um að eldvarnir húsnæði skuli koma fram á aðaluppdráttum og því óljákvæmilegt að miða við þá ef húsnæði er hannað og byggt á grunni nügildandi laga og reglugerða. Sé húsnæði hannað og byggt fyrir þann tíma þyfti að meta brunavarnir leiguhúsnæðis út frá kröfum dagsins í dag og er vægast sagt hæpið að aðrir en byggingamenntað fólk ráði við slíkt. Vandséð er hvernig stöðluð úttektareyðublöð eigi að leysa slíkt verkefni, nema jú ef ekki er ætlunin er að framfylgja þeirri ábyrgð eiganda sem bæði húsaleigulög og lög um brunavarnir kveða á um.*
3. *Ef þetta er skoðað frá því sjónarhorni að brunavarnir séu samkomulagsatriði, eða að leigutaki sé í það minnsta upplýstur um misgóðar eða slæmar eldvarnir, er vandséð hvernig skráning í miðlægan gagnagrunn eigi að breyta miklu ef nokkru um brunavarnir í leiguhúsnæði. Ástand á leigumarkaði er slæmt og hallar á leigjendur í því samhengi og líklegt sé að margir geti ekki annað en unað kostum leigusala ef þeir eiga að fá þak yfir hçfuðið.*

Við er til skýringa í greinargerð með frumvarpinu um 7. gr. frumvarpsins. Ákvæðunum er ekki á nokkurn hátt ætlað að draga úr ábyrgð eiganda húsnæðisins á brunavörnum heldur er þeim fyrst og fremst ætlað að stuðla að aukinni vitundarvakningu á meðal bæði leigusala og leigjenda um ástand brunavarna í húsnæðinu og hvetja þannig til úrbóta af þeirra hálfu eftir því sem þörf er á.

Ekki er gert ráð fyrir að um tæmandi úttekt á kröfum brunavarna verði að ræða samkvæmt þeim reglum sem gilda um viðeigandi húsnæði, enda gert ráð fyrir að samningsaðilar geti sjálfir annast úttektina, heldur að þeir eða úttektaraðili þeirra yfirfari ákveðna þætti brunavarna, einkum að slökkvitæki sé í íbúðinni og það hafi verið yfirfarið af þar til bærum aðila fyrir samningsgerðina, að reykskynjarar séu í öllum helstu rýmum og þeir hafi verið prófaðir við úttektina, eldvarnarteppi sé fyrir hendi í eldhúsi og flóttaleiðir úr húsnæðinu séu einfaldar, auðrataðar, greiðfærar og merktar. Þótt ekki sé um tæmandi úttekt brunavarna að ræða af hálfu sérfróðra aðila um brunavarnir verður að telja að slík úttekt sé til þess fallin að stuðla að bættum brunavörnum í leiguhúsnæði með almennum hætti.

Viðskiptaráð Íslands.

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 cfla upplýsinga sem nýtist sjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum og skattlagningu leigutekna. Þá er jçfr. framt áskilið að breyting á leiguçjærhæð verði skráð og taki ekki gildi fyrr en að liðnum 30 dögum frá slíkri skráningu.

Ráðuneytið vill taka fram að ekki er lagt til samkvæmt frumvarpinu að breytingar á leigufjárhæð taki ekki gildi fyrr en að liðnum 30 dögum frá skráningu breytingarinnar. Aftur á móti er skráning hækkunar leigufjárhæðar forsenda þess að hún taki gildi gagnvart leigjanda.

Viðskiptaráð telur það góðra çjalda vert að bæta gagnsæi þannig að leiguverð og þróun þess séu aðgengilegri almennungi. Ef markmið með umræddu frumvarpi er einungis upplýsingaçflun um þróun leigumarkaðar er hins vegar gengið fram úr öllu hçfi með því að gera hvern einasta leigusamning skráningarskyldan í heild. Með slíkri skyldu yrði freklega vegið að trúnaði og friðhelgi einkalçfs þeirra sem gera með sér leigusamninga. Ef viçji er til þess að bæta upplýsingaçflun- og miðlun um leigusamninga er nærtækara að miða skráningarskyldu einungis við þær breytur sem nauðsynlegt er talið að cfla upplýsinga um, t.d. verð, stærðaflokk húsnæðis, svæði (t.a.m. çftir póstnúmeri) eða annað sambærilegt. Auk þessa mun skráningarskylda fyrirçjæanlega

auka fyrirhæfn og umstang leigusala, sem kann að leiða til aukins kostnaðar og getur hæft áhrif á verð og framboð leiguhúsnaðis. Þá er rétt að leggja sérstaka áherslu á að þau gögn sem fást með skráningarskyldu verði nýtt til upplýsingamiðlunar en ekki til þess að sýra verði á leigumarkaði. [...]

Viðskiptaráð telur tilefni til að skýra betur hlutverk HMS hvað varðar opinbera birtingu leigusamninga úr húsnaðisgrunni. Æskilegt er að almenningur hæfi 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 stefnað nema samningsaðilar teji sig hæfa ávinning af þeim. Niðurstaða samninga byggist á mörgum þáttum sem eru breytilegir í hverju tilviki fyrir sig. Mestu máli skiptir verð, ástand, jármögnun og staðsetning húsnaðis. Aftur á móti eru fjölmörg önnur atriði sem hæfa áhrif eins og hagir og aðstæður samningsaðila, járhagur og atvinna, fjölskylda, tryggingar, lánstraust, skyldur samningsaðila og annar útbúnaður sem kann að leigjast með húsnaði. Þá varða leigusamningar einkahagi þeirra sem um þá senja 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 hæft fælandi áhrif og leitt til þess að draga úr samningsviðja eða hvatt til þess að þeir yrðu gerðir á svörtum markaði. Viðskiptaráð hvetur löggeðfann til að leita hæfsamari leiða til að bæta upplýsingagæðf um leigumarkaðinn, þannig að upplýsingar verði ekki greindar niður á einstakar eignir og samninga.

Visað er til fyrirnefnds minnisblaðs innviðaráðuneytisins til velferðarnefndar Alþingis sem fjalla mun um tilgang og framsetningu gagnaöflunar með skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð í húsnaðisgrunn Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar. Visast að öðru leyti til skýringa í greinargerð með frumvarpinu og upplýsingar hér að framan í minnisblaðinu, m.a. um að ekki sé gert ráð fyrir að um opinbert leiguvíðmið verði að ræða heldur upplýsingar um markaðsverð leiguhúsnaðis eftir ýmsum breytum sem unnt verði að líta til við ákvörðun leigufjárhæð ásamt fleiri þáttum sem við eiga.

Þótt eifitt sé að fullyrða um hve mikil áhrif skráningarskylda kunni að hæfa er fyrirjáanlegt að hún eykur umstang leigusala. Það kann að hæfa áhrif á viðja til útleigu húsnaðis og þar með hveja til hærrí verðlagningar eða draga úr framboði á leigumarkaði. Sömu athugasemdir eiga við um cformaðar sektarheimildir samkvæmt frumvarpinu. Vitanlega ber að fara eftir þeim lögum sem gilda hveju sinni en þegar svo ber undir auka sektir kostnað leigusala og hæfa því áhrif á heildarmat um hvort húsnaði verði leigt út og eftir atvikum á hvaða verði. Ef áhrif vegna skráningarskyldu og sekta verða teðjandi í heildarmati leigusala getur einnig skapast hvati til þess að leigja út húsnaði án þess að lögum sé fylgt, þ.e. með svartri leigustarfsemi.

Visast til umfjöllunar hér að framan varðandi skráningu leigusamninga í umfjöllun um umsögn Samtala atvinnulífsins og varðandi sektarheimildir í umfjöllun um umsögn Húseigendafélagsins. Jafnframt visast í umfjöllunar í greinargerð frumvarpsins.

Varðandi athugasemdir Viðskiptaráðs Íslands um hvata til svartrar leigustarfsemi vill ráðuneytið benda á að frumvarpið leggur til grundvallar að Húsnaðis- og mannvirkjastofnun eigi samstarf við skattyfirvöld til að stuðla að bættu eftirliti með skattskilum vegna leigutekna. Frumvarpið gerir þannig ráð fyrir að Húsnaðis- og mannvirkjastofnun skuli miðla gögnum og upplýsingum sem koma til vegna skráningarskyldunnar til skattyfirvalda til forskráningar á skattframtöl og eftirlits með skattskilum vegna leigustarfsemi. Þannig munu upplýsingar um leigutekjur birtast sjálfkrafa á skattframtali, forskráðar.

Jafnframt mun skráningarskylda leigusamninga auðvelda stjórnvöldum að koma auga á svarta leigustarfsemi, ekki síst nú þegar lögheimili eru skráð niður á íbúðir en ekki fasteignir í heild sinni.

Þannig verður unnt að samkeyra upplýsingar og koma auga á íbúðir þar sem eigandi er hvorki skráður til húsa né leigjandi með skráðan leigusamning.