

Frumvarp til laga

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð).

Frá innviðaráðherra.

1. gr.

Við 4. mgr. 1. gr. laganna bætast tveir nýir málslíðir, svohljóðandi: Lögin gilda enn fremur ekki um almennar íbúðir samkvæmt lögum um almennar íbúðir að því leyti sem löggin eru ósamrýmanleg. Þó skal beita lögum þessum samhliða lögum um almennar íbúðir að því marki sem unnt er.

2. gr.

Í stað orðsins „Ráðuneytið“ í 1. másl. 2. mgr. 4. gr. laganna kemur: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

3. gr.

5. gr. laganna orðast svo:

Leigusali skal skrá leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins. Heimilt er að beita leigusala sektum ef húsnæði samkvæmt þessari grein er leigt út án skráningar, sbr. 5. gr. a. Um skráningarskyldu breytinga á leigufjárhæð á samningstíma fer skv. 4. mgr. 37. gr. og um afskráningu leigusamninga skv. 4. mgr.

Hafi leigusamningur ekki verið skráður skv. 1. mgr. við afhendingu hins leigða er leigjanda heimilt að skrá leigusamning í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Samhliða skráningu leigusamnings í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar getur aðili leigusamnings óskað eftir að stofnunin miðli samningnum til sýslumanns til þinglýsingar.

Leigusali skal afskrá leigusamning um húsnæði skv. 1. mgr. eigi síðar en 30 dögum frá lokum leigutíma. Heimilt er að beita leigusala sektum sinni hann ekki skyldu til afskráningar innan þess frests, sbr. 5. gr. a. Leigusamningur skal jafnframt afskráður að leigutíma loknum óski leigjandi eftir því við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Óski aðili leigusamnings þess skal Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðla beiðni um aflýsingu þinglýsts leigusamnings til sýslumanns.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að innheimta gjald fyrir veitta þjónustu skv. 3. mgr. og 4. másl. 4. mgr., sbr. 16. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019. Gjald vegna þinglýsingar og aflýsingar leigusamnings skv. 3. mgr. og 4. másl. 4. mgr. greiðir sá aðili leigusamnings sem óskar eftir þjónustunni.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar, m.a. um skilyrði skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningar leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, þar á meðal um þær upplýsingar sem veita skuli í því sambandi.

4. gr.

Á eftir 5. gr. laganna kemur ný grein, 5. gr. a, svohljóðandi:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur lagt stjórnvaldssektir á hvern þann sem brýtur gegn skráningarskyldu skv. 1. mgr. 5. gr. um skráningu leigusamninga, 4. mgr. 5. gr. um afskráningu leigusamninga eða 4. mgr. 37. gr. um skráningu breytinga á leigufjárhæð. Stjórnvaldssektir geta numið frá 10.000 kr. til 1.000.000 kr. fyrir hvert brot, eru aðfararhæfar og skulu renna í ríkissjóð að frádregnum kostnaði við álagningu og innheimtu.

Við ákvörðun sekta skal tekið tillit til alvarleika brots, svo sem umfangs, ætlaðs ávinnings, hve lengi hin ólögmæta háttsemi hefur staðið yfir og hvort um ítrekað brot er að ræða. Ákvörðun um stjórnvaldssekt skal tilkynnt skriflega á sannanlegan hátt þeim sem hún beinist að og skal ákvörðuninni fylgja skriflegur rökstuðningur.

Gjalddagi stjórnvaldssektar er 30 dögum frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun sektar. Hafi stjórnvaldssekt ekki verið greidd innan 15 daga frá gjalddaga skal greiða dráttarvexti af fjárhæð sektarinnar frá gjalddaga. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001.

Stjórnvaldssektum má beita óháð því hvort lögbrot eru framin af ásetningi eða gáleysi. Aðili máls getur skotið ákvörðun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stjórnvaldssekt til úrskurðarnefndar velferðarmála innan þriggja mánaða frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðunina. Málskot til úrskurðarnefndar velferðarmála frestar aðför.

Heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að leggja á stjórnvaldssektir samkvæmt þessari grein fellur niður þegar fimm ár eru liðin frá því að leigusamningur tók gildi vegna skráningarskyldu skv. 1. mgr. 5. gr., þegar fimm ár eru liðin frá lokum leigusamnings vegna afskráningarskyldu skv. 4. mgr. 5. gr. eða þegar fimm ár eru liðin frá breytingu á leigufjárhæð vegna skyldu til skráningar skv. 4. mgr. 37. gr. Frestur skv. 1. másl. rofnar þegar stofnunin tilkynnir aðila um upphaf rannsóknar á meintu broti. Rof frests hefur réttaráhrif gagnvart öllum sem staðið hafa að broti.

Að öðru leyti fer um ákvörðun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stjórnvaldssektir samkvæmt ákvæðum stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 6. gr. laganna:

- a. Við 2. tölul. bætist: þar á meðal hvort um sé að ræða leigu atvinnuhúsnæðis, íbúðarhúsnæðis með að lágmarki einu svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu eða leigu einstakra herbergja með eða án aðgengis að sameiginlegri salernis- og/eða eldunaraðstöðu.
- b. Við 3. tölul. bætist: ásamt fasteignanúmeri hans og íbúðanúmeri, ef við á.
- c. Á eftir orðinu „hvort“ í 6. tölul. kemur: hvenær.
- d. 9. tölul. orðast svo: Niðurstöður úttektar á hinu leigða.
- e. Við bætist nýr tölulíður, svohljóðandi: Nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns leigusala og leigjanda.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

- a. Orðið „jafnan“ í 2. másl. fellur brott.
- b. Við 37. gr. laganna bætast þrjár nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Við mat á því hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila skal taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Við matið skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en jafnframt 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 áhrif á leigufjárhæðina.

Tilgreina skal fjárhæð húsaleigu í leigusamningi sem og hvort og þá hvernig og hvenær hún skuli breytast á leigutímanum.

Leigusali skal skrá fjárhæð húsaleigu og breytingar á henni í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Breytingu á leigufjárhæð skal skrá innan 30 daga frá gildistöku hennar og er slík skráning forsenda þess að hækkun leigufjárhæðar taki gildi gagnvart leigjanda. Vanræki leigusali skráningarskyldu skv. 1. másl. innan lögmælt frests getur hann sætt sektum, sbr. 5. gr. a. Hafi hækkun leigufjárhæðar ekki verið skráð í húsnæðisgrunn getur leigjandi hafnað því að greiða þann hluta leigufjárhæðar sem nemur hækkuninni þar til úr skráningunni hefur verið bætt.

7. gr.

1. mgr. 69. gr. laganna orðast svo:

Leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skulu gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum, samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Niðurstöður úttektar sem fer fram við gerð leigusamnings skulu skráðar í sérstakan úttektarkafli í leigusamningi. Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 86. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „skal“ í 1. mgr. kemur: og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skulu.
- b. Við 2. mgr. bætast tveir nýir málsliðir sem orðast svo: Þá skal stofnunin vinna að stefnumótun á sviði húsaleigumála ásamt ráðuneytinu og annast greiningar, rannsóknir og útgáfu upplýsinga um leigumarkaðinn. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal enn fremur koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsaleigumál auk þess að annast skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn.

9. gr.

Lög þessi öðlast gildi sem hér segir: 1. og 2. gr., 1. og 3. másl. 1. mgr., 2. og 3. mgr., 1., 3. og 4. másl. 4. mgr., 5. og 6. mgr. 3. gr., 5. gr., a-liður og 1. og 2. mgr. og 1., 2. og 4. másl. 3. mgr. b-liðar 6. gr., 7., 8. og 10. gr. öðlast gildi 1. janúar 2023 og taka til leigusamninga sem gerðir eru eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark.

2. másl. 1. mgr. og 2. másl. 4. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. másl. 3. mgr. b-liðar 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2024 og taka til leigusamninga sem gerðir eru 1. janúar 2023 eða síðar, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir 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. mgr. nær skráningarskylda leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, sem og afskráningarskylda leigusamninga samkvæmt lögum þessum, einnig til ótímabundinna leigusamninga sem eru í gildi 1. janúar 2023.

10. gr.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019*: Við 1. málsl. 15. gr. laganna bætist: ásamt skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð svo og afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum.
2. *Lög um húsnæðismál, nr. 44/1998*:
 - a. Á eftir 5. tölul. 2. mgr. 4. gr. laganna kemur nýr töluliður, svohljóðandi: Að halda utan um skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð ásamt afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunni og birta opinberlega upplýsingar úr honum.
 - b. 46. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Upplýsingar um leigusamninga í húsnæðisgrunni.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal annast skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð ásamt afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunn stofnunarinnar og birta opinberlega upplýsingar úr þeim, þar á meðal um markaðsleigu húsnæðis.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal miðla gögnum og upplýsingum skv. 1. mgr. til skattyfirvalda til forskráningar á skattframtöl og eftirlits með skattskilum vegna leigustarfsemi. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal jafnframt miðla leigusamningum til þinglýsingastjóra til þinglýsingar sem og beiðni um aflýsingu þinglýsts leigusamnings óski aðili samningsins eftir því, sbr. 3. mgr. og 4. másl. 4. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði varðandi leigusamninga í húsnæðisgrunni samkvæmt þessari grein, sbr. einnig 6. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, þar á meðal um upplýsingamiðlun til annarra stjórnvalda.
3. *Lög um húsnæðisbætur, nr. 75/2016*:
 - a. Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr. laganna:
 1. D-liður 2. mgr. orðast svo: umsækjandi sé aðili að leigusamningi um íbúðarhúsnæðið sem sé til a.m.k. þriggja mánaða og skráður hefur verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. þó 12. gr.
 2. Við 3. mgr. bætist nýr stafliður, svohljóðandi: vegna húsnæðis sem fullnægir ekki kröfum um brunavarnir sem settar eru fram í lögum og reglugerðum.
 - b. Í stað 12. gr. laganna kemur ný grein, ásamt fyrirsögn, sem orðast svo:

Undanþága frá skilyrði um leigusamning sem skráður hefur verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Þrátt fyrir skilyrði d-liðar 2. mgr. 9. gr. um leigusamning sem skráður hefur verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er að uppfylltum öðrum skilyrðum laga þessara heimilt að greiða húsnæðisbætur þrátt fyrir að ekki liggi fyrir skráður leigusamningur þegar um er að ræða tímabundin afnot búseturéttarhafa skv. 15. mgr. 20. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, gerðarþola skv. 6. tölul. 1. mgr. 28. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, og leigjanda skv. 11. tölul. 1. mgr. 28. gr.

sömu laga af íbúðarhúsnæði, sem hann hafði við nauðungarsölu til eigin nota, í allt að tólf mánuði gegn greiðslu samkvæmt ákvörðun sýslumanns.

4. *Lög um tekjuskatt, nr. 90/2003:*

- a. Við 4. málsl. 3. mgr. 66. gr. laganna bætist: enda hafi leigusamningur verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 5. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.
- b. Við a-lið 5. tölul. 70. gr. laganna bætist: enda hafi leigusamningur verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 5. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Í aðdraganda kjarasamningaviðræðna veturinn 2018–2019 skipuðu stjórnvöld hinn 4. desember 2018 átakshóp um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði (hér eftir nefndur „áttakshópur stjórnvalda um húsnæðismál“ eða „áttakshópurinn“). Með því setti ríkisstjórnin af stað víðtækt samráð um húsnæðismál með aðkomu heildarsamtaka aðila vinnumarkaðarins, sveitarfélaga, félagsmálaráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og forsætisráðuneytisins.

Áttakshópurinn setti fram 40 tillögur í sjö flokkum með skýrslu, dags. 19. janúar 2019, og voru þær síðar lagðar til grundvallar við gerð svonefndra lífskjarasamninga, sbr. yfirlýsingu um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga, dags. 3. apríl 2019, þar sem tilgreindar eru 38 aðgerðir, meðal annars á sviði húsnæðismála, sem ríkisstjórnin skuldbatt sig til að hrinda í framkvæmd til að liðka fyrir gerð kjarasamninga. Er þar í aðgerð 18 kveðið á um að ríkisstjórnin muni vinna að innleiðingu tillagna áttakshóps stjórnvalda um húsnæðismál í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög og að Íbúðalánasjóði (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnun) verði falið að halda utan um eftirfylgni tillagna áttakshópsins í samráði við félagsmálaráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, forsætisráðuneytið, samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið og umhverfis- og auðlindaráðuneytið (nú félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, forsætisráðuneytið og innviðaráðuneytið). Verkefnið hefur fengið heitið „Húsnæði fyrir alla“. Frumvarpið er þannig liður í aðgerðum ríkisstjórnar Íslands til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði með lífskjarasamningum með því að koma til framkvæmda tillögu 13 í skýrslu fyrrnefnds áttakshóps stjórnvalda um húsnæðismál.

Hinn 28. október 2019 skipaði félags- og barnamálaráðherra nefnd um endurskoðun löggjafar um húsaleigumál til eftirfylgni við III. flokk tillagna áttakshóps stjórnvalda um húsnæðismál, sem varðar húsaleigumál. Nefndina skipuðu Lís Margrét Sigurðardóttir lögfræðingur í félagsmálaráðuneytinu, formaður, án tilnefningar, Steinar Örn Steinarsson sérfræðingur, tilnefndur af fjármála- og efnahagsráðuneytinu, Hrafnkell Hjörleifsson sérfræðingur, tilnefndur af samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu, Rún Knútsdóttir lögfræðingur, tilnefnd af Íbúðalánasjóði, og Bryndís Gunnlaugsdóttir lögfræðingur, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Starfsmaður nefndarinnar var Ásta Margrét Sigurðardóttir, lögfræðingur í félagsmálaráðuneytinu.

Hlutverk nefndarinnar var meðal annars að taka tillögur 11 og 13 í skýrslu áttakshóps stjórnvalda um húsnæðismál til nánari skoðunar og, eftir atvikum, útfærslu í formi lagabreytinga. Í þeirri vinnu var nefndinni ætlað að hafa hliðsjón af þeirri undirbúningsvinnu sem fram hafði farið, meðal annars hjá sérfræðingum félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs (svonefndum leiguvettvangi), og þeim hugmyndum og sjónarmiðum sem fram komu á Leigudeginum,

samráðsdegi stjórnvalda með hagaðilum um leigumarkaðinn, sem haldinn var 29. maí 2019. Nefndinni var falið að skila tillögum sínum til ráðherra í formi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum. Frumvarpið var samið í félagsmálaráðuneytinu og kynnt í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is í febrúar 2020 (mál nr. S-52/2020). Í framhaldi af frekara samráði í vinnuhópi forsætisráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og félagsmálaráðuneytisins og umfjöllun um málið í ráðherranefnd um samræmingu mála voru gerðar breytingar á frumvarpinu þess efnis að það tæki til innleiðingar á tillögu 13 í skýrslu átakshópsins en ekki tillögu 11. Tillaga 13 er svohljóðandi: „Áhersla verði lögð á skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.“ Tillaga 11 laut aftur á móti að endurskoðun húsaleigulaga til að bæta réttarstöðu leigjenda, t.d. hvað varðar ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða, sem og lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu. Þannig var ákveðið að koma fyrst á skráningarskyldu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð í opinberan gagnagrunn stjórnvalda til að afla nauðsynlegra upplýsinga um leigumarkaðinn hér á landi sem unnt verði að leggja til grundvallar frekari stefnumótun í málaflokknum.

Frumvarpi þessu er ætlað að marka fyrsta skrefið í endurskoðun húsaleigulaga á kjörtímabilinu með það fyrir augum að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda með traustri lagaumgjörð í samræmi við stefnu ríkisstjórnarinnar samkvæmt sáttmála um ríkisstjórnarsamstarf Framsóknarflokks, Sjálfstæðisflokks og Vinstrihreyfingarinnar – græns framboðs frá 28. nóvember 2021. Áhersla er lögð á að frekari breytingar á húsaleigulögum byggist á heildstæðari og áreiðanlegri upplýsingum um leigumarkaðinn hér á landi en nú liggja fyrir á grundvelli skráningar þinglýstra leigusamninga, þar á meðal um fjárhæð húsaleigu, og lengd og tegundir leigusamninga. Þannig er þeim upplýsingum sem safnast munu í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við lögbundna skráningu allra leigusamninga sem taka til leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar ætlað að verða grundvöllur frekari breytinga á húsaleigulögum á kjörtímabilinu til að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda.

Þá er frumvarpinu enn fremur ætlað að koma til framkvæmda tillögum 4 og 5 í skýrslu samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg 1 (hér eftir nefndur „samráðsvettvangur um brunavarnir í íbúðarhúsnæði“) frá því í mars sl. sem skilað var til félags- og barnamálaráðherra, samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra og fjármála- og efnahagsráðherra. Skýrslan er aðgengileg á vef Stjórnarráðsins. Tillögur 4 og 5 eru svohljóðandi:

4. Leigusali geri við upphaf leigusambands grein fyrir brunavörnum í leigusamningi skv. niðurstöðu ástandsskoðunar.
5. Skráningarskylda leigusamninga verði lögfest og mismunandi tegundir útleigu skilgreindar.

Frumvarpið er nú lagt fram í þriðja sinn á Alþingi. Það var fyrst lagt fram á 151. löggjafarþingi (862. mál) af hálfu félags- og barnamálaráðherra og í annað sinn á 152. löggjafarþingi (572. mál), þá af hálfu innviðaráðherra en samkvæmt forsetaúrskurði um skiptingu stjórnarmálefna milli ráðuneyta í Stjórnarráði Íslands frá 28. nóvember sl. fer ráðuneyti hans nú með mál er varða húsnæðis- og mannvirkjamál, þar á meðal húsaleigumál, sem áður féllu undir félagsmálaráðuneytið. Minni háttar breytingar hafa verið gerðar á frumvarpinu frá framlagningu þess á síðasta löggjafarþingi, einkum breyting á dagsetningum í gildistökuákvæðum

frumvarpsins auk þess sem lagt er til að við frumvarpið bætist heimild til handa Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til að miðla til sýslumanns beiðni aðila leigusamnings um aflýsingu hans að leigutíma loknum, til samræmis við heimild sem fyrir er til að miðla til sýslumanns leigusamningum til þinglýsingar.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, sem hafa það að markmiði að koma á skráningu leigusamninga í opinberan gagnagrunn, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þannig fái betri upplýsingar um leigumarkaðinn, ekki síst um þróun leiguverðs og tegund og lengd leigusamninga, sem nýtist stjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum sem og við skattlagningu leigutekna.

Lögfesting á skráningarskyldu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð er einnig liður í að tryggja betur en gert hefur verið fram til þessa framkvæmd þeirrar grundvallarreglu húsaleigulaga að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila, sbr. 37. gr. laganna. Fram kemur í athugasemdum við þá grein í frumvarpi því sem varð að húsaleigulögum að hvenær leigufjárhæð teljist vera eðlileg og sanngjörn og hvenær ekki fari eftir staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma og því sé meginviðmiðunin við matið markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Við framkvæmd 37. gr. laganna er því nauðsynlegt að unnt sé að nálgast greinargóðar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs leiguhúsnæðis sem byggjast á raungögnum úr skráðum leigusamningum hverju sinni. Slíkar upplýsingar liggja nú eingöngu fyrir í takmörkuðum mæli á grundvelli þeirra leigusamninga sem þinglýst hefur verið, en þinglýsing leigusamninga er almennt valfrjálst að öðru leyti en að hún er á meðal skilyrða þess að réttur leigjenda til húsnæðisbóta geti verið fyrir hendi.

Sem fyrr greinir er endurskoðun laganna í samræmi við aðgerð 18 í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 3. apríl 2019 um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga og tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál. Þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu eru þess eðlis að nauðsynlegt er að breyta lögum til að koma þeim til framkvæmda. Visast í því sambandi til nánari umfjöllunar í kafla 1 hér að framan.

Loks er lagt til að kveðið verði nánar á um hlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar kemur að húsaleigumálum. Afar mikilvægt þykir að hið opinbera komi með skýrum hætti að húsaleigumálum enda þótt um einkaréttarlega löggjöf sé að ræða, enda varða húsaleigulög mikilsverða hagsmuni, ekki síst húsnæðisöryggi leigjenda. Er því lagt til að kveðið verði sérstaklega á um greiningar- og stefnumótunarhlutverk stofnunarinnar á sviði húsaleigumála, meðal annars með það að markmiði að stuðla að eðlilegu framboði leiguhúsnæðis.

3. Meginefni frumvarpsins.

Lagðar eru til breytingar á húsaleigulögum til að koma til framkvæmda svohljóðandi tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál: „Áhersla verði lögð á skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.“ Sem fyrr greinir eru breytingarnar einnig í samræmi við tillögu 5 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði, svohljóðandi: „[s]kráningarskylda leigusamninga verði lögfest og mismunandi tegundir útleigu skilgreindar“. Þannig er lagt til að komið verði á skráningarskyldu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð í opinberan gagnagrunn stjórnvalda, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Gert er ráð fyrir að stofnunin birti upplýsingar um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og öðrum breytum, byggðar á raungögnum úr leigusamningum, og að slíkar upplýsingar muni framvegis nýtast við mat á því hvort leigufjárhæð eða síðari hækkun hennar sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila í skilningi 37. gr. laganna. Rétt er að taka fram í þessu sambandi að ekki er gert ráð fyrir að því að um „opinbert leiguvíðmið“ verði að ræða heldur upplýsingar um markaðsleigu sem unnt verði að líta til, ásamt fleiri þáttum, við ákvörðun leigufjárhæðar hverju sinni. Í því sambandi er gert ráð fyrir að skýrt verði nánar í 37. gr. laganna til hvaða þátta beri að líta við ákvörðun leigufjárhæðar eða hækkun hennar við mat á því hvort fjárhæðin sé sanngjörn og eðlileg í skilningi laganna. Ekki er um að ræða breytingu á gildandi rétti heldur tilgreiningu á þeim þáttum sem hafa ber hliðsjón af við ákvörðun leigufjárhæðar og breytingar á henni samkvæmt skýringum við 37. gr. laganna. Meginviðmiðunin er þannig markaðsleiga sambærilegs húsnæðis en einnig skal höfð hliðsjón af almennum húsnæðiskostnaði, þar á meðal vaxtakostnaði, sköttum og gjöldum, staðsetningu, gerð og ástandi húsnæðisins o.fl.

Lagt er til að skráningarskylda hvíli á leigusala varðandi skráningu leigusamnings í upphafi, þ.e. innan 30 daga frá undirritun samnings og við breytingar á húsaleigu síðar á samningstíma, leiði þær ekki af upphaflegum ákvæðum leigusamningsins, sem og til afskráningar samningsins að leigutíma loknum. Í því sambandi er gert ráð fyrir að sambærileg sektarheimild verði fyrir hendi og nú gildir um brot gegn skráningarskyldu vegna heimagistingar samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Þannig geti stjórnvaldssektir vegna brota á skráningarskyldu vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð á samningstíma numið frá 10.000 kr. til 1.000.000 kr. fyrir hvert brot, eftir eðli þess og alvarleika hverju sinni. Jafnframt er gert ráð fyrir að skráning á hækkun leigufjárhæðar í gagnagrunninn verði forsenda þess að hækkunin taki gildi gagnvart leigjanda.

Í þessu sambandi, og í samræmi við framangreinda tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál, er lagt til að núverandi skattaávilnun 66. gr. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, vegna tekna af leigu allt að tveggja íbúða á grundvelli húsaleigulaga verði framvegis bundin því skilyrði að leigusamningur hafi verið skráður í umræddan gagnagrunn leigusamninga hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Í þeirri skattaávilnun felst að leigutekjur af slíkri leigu, sem telst ekki til atvinnustarfsemi, eru skattlagðar sem fjármagnstekjur í stað atvinnutekna og er helmingur slíkra leigutekna enn fremur undanþeginn skattlagningu. Í því skyni að stuðla að skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er enn fremur lagt til að það verði framvegis skilyrði fyrir rétti leigjanda til húsnæðisbóta samkvæmt lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, að leigusamningur hafi verið skráður í gagnagrunninn en gert er ráð fyrir að það skilyrði komi í stað gildandi skilyrðis laganna um að fyrir liggji þinglýstur leigusamningur.

Einnig er lagt til að úttekt á ástandi hins leigða skuli fara fram við gerð leigusamnings í stað afhendingar húsnæðisins og að niðurstaða úttektarinnar skuli skráð í leigusamninginn. Mikilvægt er að úttekt sé framkvæmd í upphafi til að komast megi hjá ágreiningi á milli aðila við lok leigusamnings en töluvert hefur borið á því að svo sé ekki gert þrátt fyrir skýra lagaskyldu þess efnis. Slík úttekt þarf ekki að hafa kostnað í för með sér enda gert ráð fyrir að samningsaðilar geti sjálfir framkvæmt hana með stöðluðu úttektareyðublaði stjórnvalda. Í þessu sambandi er enn fremur gert ráð fyrir að fram komi í úttektarkafla húsaleigusamnings upplýsingar um brunavarnir samkvæmt niðurstöðu ástandsskoðunar, sbr. tillögu 4 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði en þar segir: „Leigusali geri við upphaf leigusambands grein fyrir brunavörnum í leigusamningi skv. niðurstöðu ástandsskoðunar.“ Er það jafnframt í samræmi við 2. mgr. 14. gr. húsaleigulaga þar sem kveðið er á um þær kröfur

sem gerðar eru til ástands hins leigða húsnæðis við afhendingu, en þar segir meðal annars að leiguhúsnæði skuli fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum.

Loks er lagt til að kveðið verði nánar á um greiningar- og stefnumótunarhlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar kemur að húsaleigumálum. Þannig er lagt til að kveðið verði á um að stofnunin skuli vinna að stefnumótun á sviði húsaleigumála og annast greiningu, rannsóknir og útgáfu upplýsinga um leigumarkaðinn. Enn fremur skuli hún koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsaleigumál auk þess að annast skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarps þessa þykir ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi við stjórnarskrá lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

5. Samráð.

Efni frumvarpsins snertir einkum aðila leigusamninga hér á landi, þ.e. leigjendur og leigusala. Líkt og fram hefur komið er frumvarpið liður í aðgerðum ríkisstjórnarinnar til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði, sbr. yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 3. apríl 2019 um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga. Samkvæmt henni mun ríkisstjórnin meðal annars vinna að innleiðingu tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög en Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (áður Íbúðalánasjóði) hefur verið falin umsjón með eftirfylgni við tillögur átakshópsins í samráði við hlutaðeigandi ráðuneyti. Tillögur átakshópsins eru niðurstaða víðtæks samráðs stjórnvalda en í honum áttu sæti fulltrúar forsætisráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins, félagsmálaráðuneytisins, sveitarfélaga og heildarsamtaka aðila á vinnumarkaði. Sjö undirhópar störfuðu með átakshópnum sem fjölluðu um afmörkuð verkefni, þar á meðal um húsaleigumál. Þá var samráð haft við fjölda stofnana, sveitarfélaga og hagsmunaaðila og komu tugir sérfræðinga að vinnu átakshópsins. Breið samstaða náðist um tillögur átakshópsins og voru þær lagðar til grundvallar við gerð kjarasamninga.

Undirbúningsteymi sérfræðinga félagsmálaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (áður Íbúðalánasjóðs) í húsaleigumálum (svokallaður leiguvettvangur) vann tillögur að útfærslu breytinga á húsaleigulögum vegna tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál. Þá var enn fremur haft samráð við Alþýðusamband Íslands og VR við samningu frumvarpsins áður en það var kynnt í samráðsgátt en líkt og fram hefur komið var frumvarpið samið í félagsmálaráðuneytinu í tengslum við vinnu nefndar um endurskoðun löggjafar um húsaleigumál til eftirfylgni við III. þátt tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál, sem skipuð var af félags- og barnamálaráðherra og samanstóð af fulltrúum frá félagsmálaráðuneytinu, fjármála- og efnahagsráðuneytinu, samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu, Íbúðalánasjóði og Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Að loknu innra samráði ráðuneyta var frumvarpið enn fremur birt almenningi til umsagnar í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is 27. febrúar til 6. mars 2020 (mál nr. S-52/2020). Alls bárust 14 umsagnir um frumvarpið í samráðsgátt auk þess sem fjórar umsagnir bárust félagsmálaráðuneytinu. Við samningu frumvarpsins var tekið tillit til þeirra athugasemda sem fram komu við samráðið eftir því sem unnt var, svo sem varðandi ákvæði 4. gr. frumvarpsins um heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að beita sektum vanræki leigusali skráningarskyldu sem á honum hvílir. Þá var nýrri grein bætt við frumvarpið, 1. gr., vegna umsagnar frá Bjargi íbúðafélagi hses. sem sneri sérstaklega að útleigu almennra íbúða, sbr. lög um

almennar íbúðir, nr. 52/2016. Í umsögninni var lögð áhersla á að taka þyrfti tillit til stöðu eigenda almennra íbúða og þeirra sérstöku reglna sem gilda um almennar íbúðir varðandi ákvörðun leiguverðs, þar sem íbúðafélög sem reka almennar íbúðir eru ekki rekin í hagnaðarskyni. Í ljósi þessa var bætt við nýrri grein þar sem kveðið er á um takmarkað gildissvið laganna hvað almennar íbúðir varðar.

Nokkrir umsagnaraðilar gerðu athugasemdir við ákvæði um heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að innheimta gjald fyrir veitta þjónustu í tengslum við skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn stofnunarinnar. Ýmist var bent á óskýrleika ákvæðisins með tilliti til þess hvert gjaldið muni vera eða vakin athygli á því að gjaldheimtan muni leiða til hækkunar leiguverðs og því lagðar fram tillögur um gjaldfrjálsa skráningu í húsnæðisgrunninn. Í framhaldinu var sú breyting gerð á frumvarpinu að skráning leigusamninga verði gjaldfrjáls líkt og skráning breytinga á leigufjárhæð.

Frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun barst athugasemd sem lýtur meðal annars að réttmæti upplýsinga í húsnæðisgrunni stofnunarinnar hverju sinni. Af hálfu stofnunarinnar var bent á að ef markmiðið með skráningarskyldu vegna leigusamninga á að nást þurfi að koma á skyldu til að afskrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt er til íbúðar, sem fallnir eru úr gildi. Í því var einkum bent á markmiðin um að fyrir liggi áreiðanlegar upplýsingar um leigumarkaðinn hverju sinni og ekki síst upplýsingar um markaðsverð á leigumarkaði sem hægt verði að nota við ákvörðun leiguverðs og mat á sanngirni þess. Ábending þessi var rökstudd þannig að eldri leigusamningar geti að öðrum kosti smám saman dregið úr réttmæti þeirra upplýsinga sem ætlunin er að draga fram með skráningarskyldunni. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fer sem kunnugt er með framkvæmd laga um húsnæðisbætur, nr. 75/2016. Af hálfu stofnunarinnar var í því samhengi einnig bent á að leitast þyrfti við að tryggja markvissa afskráningu eldri leigusamninga, til þess að nýir leigjendur gætu sem fyrst skráð leigusamninga inn í húsnæðisgrunninn og öðlast rétt til húsnæðisbóta að öðrum skilyrðum uppfylltum, ef leigusalar gegna ekki skyldu sinni til að skrá samninga sjálfir. Brugðist var við ábendingunni með því að leggja til að skylda yrði lögð á leigusala til afskráningar leigusamninga sem fallið hefðu úr gildi innan 30 daga frá lokum leigutíma. Það þykir eðlilegast í ljósi þess að með frumvarpi þessu er lagt til að leigusali beri ábyrgð á skráningu leigusamninga. Enn fremur er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi heimild til afskráningar samnings sinni leigusali ekki þeirri skyldu sem og til álagningar stjórnvaldssektar sé afskráningarskyldu ekki sinnt innan lögmæltis frests.

Í umsögn Þjóðskrár Íslands er lagt til að sett verði ákvæði í frumvarpið sem tryggi aðgang Þjóðskrár að húsnæðisgrunni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til þess að Þjóðskrá geti meðal annars sinnt því hlutverki sínu að halda úti leiguskrá til að ákveða fasteignamat verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Þá kemur meðal annars fram í umsögn Samtaka atvinnulífsins að ekki verði séð að þær yfirlýsingar sem voru gefnar við gerð lífskjarasamningsins snúi að öðru en stöðu einstaklinga sem leigjenda íbúðarhúsnæðis. Þá er bent á að leiga á atvinnuhúsnæði sé frábrugðin leigu á íbúðarhúsnæði og athugasemdir gerðar við skráningarskyldu vegna leigusamninga um atvinnuhúsnæði í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Við þessum ábendingum hefur verið brugðist með því að breyta 3. gr. frumvarpsins þannig að þar er nú tekið fram að skráningarskylda leigusala í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eigi aðeins við ef um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði eða öðru húsnæði sem leigt er til íbúðar.

Þá hefur frumvarpið verið til vinnslu í óformlegum vinnuhópi forsætisráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og félagsmálaráðuneytisins ásamt því að hafa verið til um-

fjöllunar í ráðherranefnd um samræmingu mála. Var niðurstaða þess samráðs að gera breytingar á frumvarpinu í þá veru að það taki til innleiðingar á tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál ásamt tillögum 4 og 5 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði en ekki tillögu 11 í skýrslu átakshópsins. Sú tillaga laut að því að ákvæði laganna yrðu endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, t.d. hvað varðar ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða, sem og lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu.

Líkt og fram hefur komið er frumvarpi þessu meðal annars ætlað að tryggja að fyrir liggi nauðsynlegar upplýsingar um íslenskan leigumarkað um fjárhæð húsaleigu, lengd og tegundir leigusamninga, sem myndi grunn að frekari stefnumótun stjórnvalda í húsaleigumálum. Þannig er lagt til grundvallar að frumvarpið marki fyrsta skrefið í átt að frekari endurskoðun húsaleigulaga á kjörtímabilinu sem hafa mun það að markmiði að bæta öryggi og réttarstöðu leigjenda hér á landi með traustri lagaumgjörð í samræmi við stefnu ríkisstjórnarinnar samkvæmt ríkisstjórnarsáttmálanum.

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið að lögum verður komið á skráningarskyldu vegna leigusamninga í opinberan gagnagrunn stjórnvalda, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Unnt verður að nota upplýsingar úr grunninum um markaðsleigu og fleiri þætti við ákvörðun leigufjárhæðar. Opinber skráning leigusamninga getur stóreflt greiningar á leigumarkaðinum þar sem upplýsingar í leigusamningum verða gerðar aðgengilegar en slíkt mun auðvelda markvissa ákvarðanatöku hins opinbera í stefnumótun á sviði húsnæðismála og við beitingu húsnæðisúrræða á leigumarkaði, svo sem húsnæðisbóta. Þá getur skráningin einnig nýst einkaaðilum vel til að afla upplýsinga um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og fleiri breytum, eftir því sem unnt er, við ákvörðun leigufjárhæðar. Gagnkvæmur hagur leigjenda og leigusala er af skráningunni, þ.e. húsnæðisbætur til leigjenda og skattaívilnun til leigusala. Er það gert til að koma í veg fyrir að hagsmunir aðila verði jafnaðir í leiguverði gegn því að skráningu sé sleppt. Jafnframt leiðir slíkt til þess að þær upplýsingar sem safnað er saman með skráningunni gefi sem raunsannasta mynd af leigumarkaðinum.

Varðandi fyrirséð áhrif sem frumvarp þetta, verði það óbreytt að lögum, muni hafa á ríkissjóð þá er sem fyrr greinir lagt til að komið verði á skráningarskyldu vegna leigusamninga í opinberan gagnagrunn stjórnvalda, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun muni þannig halda utan um skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunni og birta upplýsingar úr honum opinberlega. Ekki verður um sérstakan grunn að ræða fyrir skráningu leigusamninga og þar af leiðandi enginn sérgreindur rekstrar- og/eða stofnkostnaður við grunninn vegna skráningar húsaleigusamninga. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun mun starfrækja einn grunn, húsnæðisgrunn, fyrir þá starfsemi sem undir stofnunina fellur. Við sameiningu Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs í Húsnæðis- og mannvirkjastofnun með lögum nr. 137/2019 var gert ráð fyrir stofnun og rekstri umrædds húsnæðisgrunns og er kostnaður við grunninn hluti af rekstraráætlun stofnunarinnar nú þegar, þ.m.t. fjármögnun. Óverulegur kostnaður er talinn verða vegna skráningar leigusamninga og birtingar upplýsinga úr húsnæðisgrunni um leigusamninga, meðal annars markaðsleigu.

Hvað varðar mat á jafnréttisáhrifum frumvarpsins var niðurstaða þess að frumvarpið sé líklegt til að hafa jákvæðari áhrif á konur en karla að því leyti sem betri upplýsingar um leigumarkaðinn, þar á meðal um leigufjárhæð, eru til þess fallnar að bæta stefnumótun stjórnvalda í málaflokknum og beitingu stuðningsúrræða, svo sem húsnæðisbóta, og stuðla að því

að leiguverð sé sanngjarnt og eðlilegt í garð beggja samningsaðila. Auk þess sem konur eru líklegri en karlar til að vera á leigumarkaði samkvæmt könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er ljóst að slík markmið eru einkum til þess fallin að hafa áhrif á efnamínna fólk á leigumarkaði en samkvæmt greiningu Hagstofu Íslands frá 2019 er algengast, af ólíkum heimilisgerðum, að heimili einstæðra foreldra með börn skorti efnisleg lífsgæði og er þar eru konur jafnframt í meiri hluta. Þannig virðist sem einstæðar mæður eigi erfiðara með að ná endum saman, búi jafnvel við fátækt og séu líklegri en karlar til að vera á leigumarkaði en í eigin húsnæði. Að því sögðu er rétt að halda því til haga, hvað húsnæðisbætur varðar, að barnlausir og einhleypir einstaklingar eru meira en helmingur þeirra sem fá greiddar húsnæðisbætur og er hlutfall kvenna og karla í þeim hópi nokkuð jafnt, þótt konur séu aftur á móti í miklum meiri hluta viðtakenda húsnæðisbóta í hópi einstæðra foreldra.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að kveðið verði á um gildissvið húsaleigulaga gagnvart lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016. Þannig er lagt til grundvallar að tilgreint verði sérstaklega í 4. mgr. 1. gr. laganna að húsaleigulög gildi aðeins um útleigu almennra íbúða að því leyti sem löggin eru samrýmanleg enda er þar um sérlög að ræða. Útleiga almennra íbúða lýtur sérstökum reglum, meðal annars um ákvörðun leigufjárhæðar, en af því leiðir að ákvæði VII. kafla húsaleigulaga um ákvörðun leiguverðs og hækkunar á leiguverði geta ekki átt við um almennar íbúðir að því marki sem ákvæðin eru ósamrýmanleg. Vísast í þessu sambandi enn fremur til 3. mgr. 17. gr. laga um almennar íbúðir, þar sem fram kemur að húsaleigulög skuli gilda um leigu almennra íbúða að öðru leyti en því sem mælt er fyrir um í lögum um almennar íbúðir.

Um 2. gr.

Í ljósi þess að gert er ráð fyrir að staðlað eyðublað fyrir húsaleigusamning, þar á meðal sá kafli hans sem hefur að geyma úttektaryfirlýsingu, verði aðgengilegt til útfyllingar á vefsvæði á vegum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem tengist húsnæðisgrunni stofnunarinnar er lagt til að stofnuninni verði, í stað ráðuneytisins líkt og nú er, falið að útbúa stöðluð eyðublað fyrir húsaleigusamninga, úttektaryfirlýsingar, uppsagnir og aðrar tilkynningar sem skulu vera skriflegar samkvæmt húsaleigulögum. Þannig er gert ráð fyrir að aðilar leigusamnings geti gert rafrænan leigusamning á lokuðu vefsvæði og vistað hann í húsnæðisgrunninn í samræmi við skráningarskyldu vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, sbr. 3., 4. og 6. gr. frumvarpsins. Þar verði meðal annars unnt að vista ljósmyndir sem teknar eru í tengslum við úttekt á hinu leigða húsnæði, endurnýja eða framlengja samning eða gera á honum breytingar, svo sem ef aðilar semja á samningstíma um breytingar á leigufjárhæð sem ekki leiða af upphaflegum ákvæðum leigusamningsins. Þar verði jafnframt unnt að afskrá samning við lok leigutíma.

Mikilvægt er að unnt verði að skrá leigusamninga á fleiri tungumálum en íslensku, svo sem á ensku og pólsku, og að jafnframt verði mögulegt að stilla tungumál á vefsvæðinu þar sem samningur er vistaður. Jafnframt þarf að tryggja að hugað verði að skilvirkni við skráningu mikils fjölda samninga á vegum sama leigusala, líkt og í tilviki leigufélaga. Þá er sem endranær lagt til grundvallar að þau sem ekki geta nýtt sér rafrænar lausnir geti leitað til stofnunarinnar og fengið liðsinni hennar til að skrá eða afskrá leigusamning eða breytingar á leigufjárhæð í húsnæðisgrunninn. Er það í samræmi við almennar reglur stjórnarsýslulaga.

Um 3. gr.

Lagt er til að ný grein um skráningarskyldu vegna leigusamninga og skyldu til afskráningar þeirra við lok samningstíma bætist við lög. Ákvæðinu er ætlað að koma til framkvæmda tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál, dags. 19. janúar 2019, sbr. einnig aðgerð 18 í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga, dags. 3. apríl 2019, en þar er kveðið á um að ríkisstjórnin muni vinna að innleiðingu tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög. Ákvæðin eru enn fremur liður í að koma til framkvæmda tillögu 5 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði.

Þannig er lagt til að með nýrri 1. mgr. 5. gr. verði lögfest skráningarskylda vegna leigusamninga sem gerðir eru á grundvelli húsaleigulaga, um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt er til íbúðar, í nýjan opinberan gagnagrunn leigusamninga, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Stofnunin hefur unnið að uppbyggingu húsnæðisgrunns síðastliðin ár en um er að ræða miðlægan, stafrænan gagnagrunn sem heldur utan um margvíslegar upplýsingar og gögn um húsnæðismál, sbr. 15. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 37/2019. Gagnagrunninum er ætlað að stuðla að því að betri yfirsýn fáiast yfir stöðu húsnæðismála hér á landi, þar á meðal um framboð og eftirspurn húsnæðis svo og um fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir hér á landi, og nú einnig ítarlegri upplýsingar en áður um húsaleigumál. Með frumvarpi þessu er þannig lagt til að í húsnæðisgrunn stofnunarinnar verði framvegis safnað leigusamningum og upplýsingum sem unnar eru úr þeim, meðal annars um markaðsleigu húsnæðis, sem nýtast munu stjórnvöldum jafnt sem almenningi.

Lagt er til að skráningarskyldan hvíli á leigusala og er gert ráð fyrir að heimild verði til að leggja á sektir í þeim tilvikum sem skráningarskyldunni er ekki sinnt, sbr. 4. gr. frumvarpsins. Á það einnig við í tilvikum þar sem leigusali vanrækir að skrá breytingar á leigufjárhæð samningsins, sbr. 6. gr. frumvarpsins, eða afskrá samninginn, sbr. 4. mgr. 5. gr. laganna, eins og lagt er til að hún hljóði skv. 3. gr. frumvarpsins, að leigutíma loknum líkt og vikið verður að síðar. Litið var til skráningarskyldu vegna heimagingingar og samsvarandi sektarheimildar vegna brota gegn þeirri skráningarskyldu samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, sbr. 22. og 22. gr. a laganna, í þessu sambandi. Þá hefur sambærileg skráningarskylda og hér er lagt til að lögfest verði jafnframt nýlega verið innleidd á Möltu. Þar hefur þó verið gengið lengra en hér er lagt til að verði gert að því leyti að leigusamningar teljast þar ógildir hafi skráningarskylda ekki verið sinnt. Ekki er gert ráð fyrir að opinber skráning leigusamnings verði gildisskilyrði leigusamnings hér á landi en þó er gert ráð fyrir að skráning hækkunar á leigu í opinberan gagnagrunn leigusamninga verði forsenda þess að hækkunin taki gildi gagnvart leigjanda. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í skýringum við 6. gr.

Skráningarskyldan er mikilvægur liður í að bæta gæði upplýsinga um leigumarkaðinn hér á landi, meðal annars um þróun leiguverðs, fjölda leigusamninga, tegund þeirra, lengd o.fl., en skráning leigusamninga er nú valkvæð samkvæmt húsaleigulögum. Þannig er heimilt en ekki skylt að þinglýsa leigusamningum sem gerðir eru á grundvelli húsaleigulaga og er slík skráning fyrst og fremst framkvæmd til að tryggja réttindi leigjanda gagnvart þriðja aðila. Þá hefur almennt skilyrði laga um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, um að fyrir liggja þinglýstur leigusamningur til að leigjandi eigi rétt á húsnæðisbótum, stuðlað að skráningu leigusamninga með þinglýsingu. Frá því skilyrði eru þó gerðar undantekningar í lögnum. Í þessu sambandi er lagt til að gerðar verði breytingar á lögum um húsnæðisbætur þannig að í stað þess skilyrðis að fyrir liggja þinglýstur leigusamningur verði áskilið að fyrir liggja leigusamningur sem skráður

hafi verið í hinn nýja opinbera gagnagrunn leigusamninga. Vísast í þessu sambandi til nánari umfjöllunar í skýringum við 10. gr.

Lögfesting skráningarskyldu leigusamninga er einnig liður í að tryggja betur en gert hefur verið fram til þessa framkvæmd þeirrar grundvallarreglu húsaleigulaga að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila, bæði við ákvörðun hennar í upphafi, þ.e. við gerð leigusamnings, sem og við hækkun leigufjárhæðar síðar á samningstíma, sbr. 37. gr. húsaleigulaga. Fram kemur í athugasemdum við þá grein í frumvarpi því sem varð að húsaleigulögum að hvenær leigufjárhæð teljist vera eðlileg og sanngjörn og hvenær ekki fari eftir staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma og því sé meginviðmiðunin við matið markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Þá eru tilgreind önnur atriði sem einnig ber að líta til í því sambandi. 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. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í skýringum við 6. gr. frumvarpsins.

Með skráningarskyldu leigusamninga, sbr. 3. gr. frumvarpsins, og breytinga á leigufjárhæð, sbr. 6. gr. frumvarpsins, verður stjórnvöldum enn fremur gert kleift að koma á forskráningu leigutekna á skattframtal. Í því sambandi er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðli upplýsingum um fjárhæð húsaleigu og breytingar á leigunni á samningstíma til skattyfirvalda. Með skráningarskyldunni er þannig stuðlað að réttum skattskilum auk þess sem skattyfirvöldum er auðveldað eftirlit með leigustarfsemi.

Gert er ráð fyrir að skráning leigusamnings skuli fara fram eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins, sbr. 1. mgr. 5. gr. eins og lagt er til að hún verði skv. 3. gr. frumvarpsins, en hafi leigusali ekki gætt að skráningarskyldunni geti leigjandi látið skrá samninginn þegar hann hefur fengið hið leigða húsnæði afhent, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Þannig er tryggt að vanræksla leigusala á skráningarskyldu sinni komi ekki í veg fyrir að leigjandi geti öðlast rétt til húsnæðisbóta. Hafi leigjandi skráð leigusamninginn innan þess 30 daga frests sem leigusali hafði til skráningarinnar fellur niður heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til álagningar stjórnvaldssektar vegna brots gegn skráningarskyldunni. Hafi aftur á móti liðið lengri tími en 30 dagar frá undirritun leigusamnings þar til samningurinn var skráður af leigjanda girðir skráning af hans hálfu ekki fyrir heimild stofnunarinnar til álagningar stjórnvaldssektar á leigusala, enda ljóst að hann hefur þá ekki sinnt skráningarskyldu sinni innan lögmæltis frests.

Þá er lagt til að nánari skilyrði skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningar leigusamninga verði útfærð í reglugerð, sbr. 6. mgr. 5. gr. eins og lagt er til að henni verði breytt með 3. gr. frumvarpsins. Meðal annars er gert ráð fyrir að í reglugerð verði nánar mælt fyrir um þær upplýsingar sem koma skulu fram í leigusamningi, til dæmis niðurstöðu úttektar á ástandi hins leigða húsnæðis við gerð leigusamnings. Vísast hér til 7. gr. frumvarps þessa, þar sem lagt er til að 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga verði breytt þannig að úttekt á ástandi hins leigða skuli fara fram við gerð leigusamnings í stað afhendingar, og dliðar 5. gr. frumvarpsins um að fjallað skuli um niðurstöður úttektar í leigusamningnum. Framkvæmd slíkrar úttektar er meðal annars mikilvæg til að komast megi hjá ágreiningi á

milli aðila við lok leigusamnings en töluvert hefur borið á því að úttekt sé ekki gerð þrátt fyrir skýra lagaskyldu þess efnis.

Slík úttekt þarf ekki að hafa kostnað í för með sér enda gert ráð fyrir að samningsaðilar geti sjálfir framkvæmt úttekt á húsnæðinu, sbr. 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga, á grundvelli staðlaðs úttektareyðublaðs stjórnvalda. Óski annar hvor aðilinn eftir að óháður aðili annist úttektina skiptist kostnaðurinn við hana þó að jöfnu á milli þeirra. Niðurstöðu úttektar skal skrá í leigusamninginn sem síðan er skráður í húsnæðisgrunn. Gert er ráð fyrir að ljósmyndum af ástandi húsnæðisins verði einnig skilað við skráninguna, eftir því sem þörf er á. Í þessu sambandi er enn fremur gert ráð fyrir að fram komi í úttektarkafla húsaleigusamnings upplýsingar um brunavarnir samkvæmt niðurstöðu ástandsskoðunar, sbr. tillögu 4 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði en þar segir „Leigusali geri við upphaf leigusambands grein fyrir brunavörnum í leigusamningi skv. niðurstöðu ástandsskoðunar“. Er það jafnframt í samræmi við 2. mgr. 14. gr. húsaleigulaga þar sem kveðið er á um þær kröfur sem gerðar eru til ástands hins leigða húsnæðis við afhendingu, en þar segir meðal annars að leiguhúsnæði skuli fullnægja kröfum um brunavarnir sem settar eru í lögum og reglugerðum.

Sem fyrr greinir er lagt til að skráningarskyldan hvíli á leigusala en þó er gert ráð fyrir að leigjandi geti skráð leigusamninginn hafi hann ekki verið skráður fyrir afhendingu hins leigða húsnæðis, sbr. 2. mgr. 5. gr. eins og lagt er til að hún hljóði skv. 3. gr. frumvarpsins. Er það mikilvægt í ljósi þess að gert er ráð fyrir að réttur leigjanda til húsnæðisbóta verði háður því skilyrði að samningur hafi verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Vísast í því sambandi til a-liðar 3. tölul. 10. gr. frumvarpsins.

Enn fremur er gert ráð fyrir að aðili leigusamnings, hvort heldur sem er leigusali eða leigjandi, geti óskað eftir að stofnunin miðli leigusamningnum til sýslumanns til þinglýsingar en líkt og fram hefur komið er þinglýsing samnings valkvæð og hefur einkum að markmiði að tryggja réttarvernd leigjanda gagnvart þriðja aðila. Með sama hætti geti aðili leigusamnings óskað eftir því að stofnunin miðli beiðni um aflýsingu þinglýsts leigusamnings til sýslumanns. Er þá gert ráð fyrir að sá aðili samningsins sem óskar eftir þinglýsingu hans eða aflýsingu greiði kostnað sem af því hlýst. Gert er ráð fyrir að gjaldtaka vegna kostnaðar við þinglýsingu eða aflýsingu verði á hendi sýslumanna og um hana fari samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991, en Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði þó heimilt að innheimta þjónustugjald vegna miðlunar samningsins til sýslumanns til þinglýsingar eða aflýsingar. Aftur á móti er ekki gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun innheimti þjónustugjald vegna skráningar leigusamninga, breytinga á leigufjárhæð eða afskráningar leigusamninga við lok leigutíma heldur verði sú þjónusta gjaldfrjáls.

Lagt er til að leigusala verði skylt að afskrá úr húsnæðisgrunni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar leigusamninga um húsnæði skv. 1. mgr. innan 30 daga frá lokum leigutíma, sbr. 4. mgr. 5. gr. laganna eins og lagt er til að sú grein hljóði til að ofangreind markmið með starfrækslu húsnæðisgrunnnsins náist, þ.e. að grunnurinn sýni sem réttasta mynd af leigumarkaðinum hverju sinni. Eðlilegast þykir að skyldan til afskráningar hvíli á leigusala, enda ber hann samkvæmt tillögum í frumvarpi þessu ábyrgð á skráningu leigusamninga í grunninn. Hafi leigusali ekki sinnt þeirri skyldu innan framangreinds frests er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi sömu heimildir til álagningar stjórnvaldssekta og lagt er til að gilda munu vegna brota gegn skráningarskyldu vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð samkvæmt frumvarpi þessu, sbr. 4. mgr. frumvarpsins.

Jafnframt er lagt til að komi fram krafa um afskráningu leigusamnings frá leigjanda, hvort sem lögmæltur frestur leigusala til afskráningar er liðinn eða ekki, verði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að afskrá samninginn, sbr. 4. mgr. 5. gr. laganna, eins og lagt er til

að þeirri grein verði breytt. Gildir það jafnt hvort heldur sem er að beiðni þess leigjanda sem samningurinn var gerður við eða annars leigjanda sem fer fram á skráningu nýs leigusamnings um húsnæðið, sbr. 2. mgr. greinarinnar.

Um 4. gr.

Lagt er til að ný grein, 5. gr. a, komi á eftir 5. gr. laganna þar sem kveðið verði á um heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að leggja stjórnvaldssektir á hvern þann sem brýtur gegn skráningar- eða afskráningarskyldu vegna leigusamninga, sbr. 3. gr. frumvarpsins, eða skráningarskyldu vegna breytinga á leigufjárhæð, sbr. 6. gr. frumvarpsins.

Nauðsynlegt þykir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi heimild til að beita leigusala stjórnsýsluviðurlögum svo mögulegt verði að knýja hann til að sinna skráningarskyldu slíkra samninga, breytinga á leigufjárhæð og skyldu til afskráningar við lok leigutíma. Sú nauðsyn helgast meðal annars af því að viðurlögunum er ætlað að stuðla að tímanlegri skráningu leigusamninga, breytinga á leigufjárhæð svo og afskráningu samninga við samningslok í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Sú heimild til álagningar stjórnvaldssekta sem lögð er til með frumvarpi þessu er að fyrirmynd hliðstæðrar heimildar vegna brota gegn skráningarskyldu vegna heimagistingar skv. 22. gr. a laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, sem reynst hefur áhrifarík til að stuðla að bættri skráningu á því sviði.

Gert er ráð fyrir að stjórnvaldssektir geti numið frá 10.000 kr. til 1.000.000 kr. fyrir hvert brot og er þar um sömu fjárhæðamörk að ræða og gilda um sektir vegna brota gegn skráningarskyldu vegna heimagistingar. Í þessu sambandi er gert ráð fyrir að slíkum stjórnvaldssektum megi beita óháð því hvort lögbrot eru framin af ásetningi eða gáleysi en að við ákvörðun sekta skuli tekið tillit til alvarleika brots, svo sem umfangs, ætlaðs ávinnings, hve lengi háttsemin hafi staðið yfir og hvort um ítrekað brot sé að ræða.

Í frumvarpinu er kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beri að tilkynna ákvörðun stofnunarinnar um stjórnvaldssekt skriflega á sannanlegan hátt þeim aðila sem hún beinist að auk þess sem gert er ráð fyrir að ákvörðuninni fylgi skriflegur rökstuðningur. Með sannanlegum hætti er meðal annars átt við að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun geti fært sönnur á að tilkynning stofnunarinnar um ákvörðun um stjórnvaldssekt hafi borist réttum aðila. Almennt má ætla að tilkynning Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um ákvörðun stofnunarinnar um stjórnvaldssekt geti verið með ýmsum hætti, svo sem send með hefðbundnum bréfpósti, með ábyrgðarpósti eða rafrænt með tölvubréfi. Í því sambandi má þó ætla að almennt sé erfiðara að færa sönnur á að tilkynning, sem send hefur verið rafrænt með tölvubréfi, hafi borist réttum aðila en tilkynning sem send hefur verið með ábyrgðarpósti.

Enn fremur er í frumvarpinu mælt fyrir um gjalddaga stjórnvaldssektar. Þá er gert ráð fyrir að leigusali geti kært ákvörðun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stjórnvaldssektir til úrskurðarnefndar velferðarmála og að slíkt málskot fresti aðför. Jafnframt er lagt til að heimild til að leggja á stjórnvaldssektir falli niður þegar fimm ár eru liðin frá því að leigusamningur tók gildi vegna skráningarskyldu skv. 1. mgr. 5. gr. Hið sama gildi um afskráningarskyldu vegna leigusamninga og skyldu til að skrá breytingar á leigufjárhæð. Þannig falli niður heimild til að leggja á stjórnvaldssektir þegar fimm ár eru liðin frá lokum leigusamnings vegna afskráningarskyldu skv. 4. mgr. 5. gr. laganna, sbr. 3. gr. frumvarps þessa, sem og þegar fimm ár eru liðin frá breytingu á leigufjárhæð vegna skyldu til skráningar skv. 4. mgr. 37. gr. laganna, sbr. 6. gr. frumvarpsins. Tilkynning stofnunarinnar til aðila um upphaf rannsóknar á meintu broti rjúfi aftur á móti þann frest og hafi réttaráhrif gagnvart öllum þeim sem staðið hafa að broti. Loks er tekið fram að um ákvarðanir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stjórnvaldssektir fari að öðru leyti samkvæmt ákvæðum stjórnsýslulaga, nr. 37/1993.

Um 5. gr.

Lagðar eru til breytingar á 6. gr. laganna þar sem tilgreind eru ýmis atriði sem fram skulu koma í leigusamningi. Í fyrsta lagi er lagt til að auk greinargóðrar lýsingar á hinu leigða skuli koma fram í leigusamningi hvort um sé að ræða leigu atvinnuhúsnæðis, íbúðarhúsnæðis með að lágmarki einu svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu eða leigu einstakra herbergja með eða án aðgengis að sameiginlegri salernis- og/eða eldunaraðstöðu. Er það í samræmi við fyrrnefnda tillögu 5 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði þar sem meðal annars er lagt til að mismunandi tegundir útleigu séu skilgreindar í tengslum við skráningarskyldu leigusamninga. Slíkar upplýsingar nýtast t.d. til að koma auga á svokallaða óleyfisbúsetu í atvinnuhúsnæði en einnig í tengslum við afgreiðslu umsókna um húsnæðisbætur.

Í öðru lagi verði mælt fyrir um að tilgreina skuli í leigusamningi fasteignanúmer og íbúðanúmer þess eignarhluta fjöleignarhúss eða fasteignar sem leigjanda er leigður, ef við á. Umræddar breytingar eru liður í að koma til framkvæmda tillögu 5 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði þar sem lagt er til að mismunandi tegundir útleigu verði skilgreindar í tengslum við skráningarskyldu vegna leigusamninga.

Í þriðja lagi er lagt til að í leigusamningi skuli meðal annars tilgreina hvenær fjárhæð húsaleigu skuli breytast á leigutímanum, hafi verið samið um að leigufjárhæðin taki breytingum á samningstíma, en í ákvæðinu er nú mælt fyrir um að í leigusamningi skuli koma fram fjárhæð húsaleigu og hvort og hvernig hún skuli breytast á leigutímanum. Rétt þykir að skerpa á ákvæðinu þannig að hafi verið samið um breytingar á leigufjárhæð á samningstíma sé skýrt að einnig skuli koma fram í leigusamningnum hvenær slíkar breytingar skuli eiga sér stað, svo sem hvort breyting í samræmi við vísitölu neysliverðs skuli taka gildi mánaðarlega eða árlega o.s.frv.

Í fjórða lagi er lagt til að orðalagi 9. tölul. 6. gr. laganna verði breytt en þar er kveðið á um að í leigusamningi skuli koma fram hvort úttekt skuli fara fram við afhendingu. Í ljósi þeirra breytinga sem gerðar voru á 69. gr. húsaleigulaga með 36. gr. laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 63/2016, þess efnis að leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skuli gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma er lagt til að kveðið verði á um að niðurstöður úttektar á hinu leigða skuli koma fram í leigusamningnum, sbr. 7. gr. frumvarpsins. Með 7. gr. frumvarpsins eru einnig lagðar til breytingar á 1. mgr. 69. gr. laganna þannig að í stað þess að úttekt skuli fara fram við afhendingu fari hún fram samhliða gerð leigusamnings.

Í fimmta lagi er lagt til að við greinina bætist nýr töluliður þar sem kveðið verði á um að í leigusamningi skuli koma fram nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns leigjanda og leigusala, sbr. 7. gr. húsaleigulaga. Þar segir að nú sé leigusala ekki mögulegt að sinna skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, og sé honum þá skylt að hafa umboðsmann sem leigjandi geti snúið sér til. Skuli nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns koma fram í leigusamningi.

Um 6. gr.

Í tengslum við þær breytingar sem lagðar eru til með 3. og 4. gr. frumvarpsins um skráningarskyldu leigusamninga og sektarheimild vegna brota gegn henni eru jafnframt lagðar til breytingar á 37. gr. húsaleigulaga sem fjallar um ákvörðun leigufjárhæðar. Þar segir að aðilum

sé frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæð skuli þó jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Í fyrsta lagi er lagt til að fellt verði brott orðið „jafnan“ í 2. málsl. greinarinnar þar sem segir að leigufjárhæð skuli jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Ekki er um efnislega breytingu að ræða en rétt þykir að fella orðið brott til skýringar þar sem það getur annars vegar haft merkinguna „ætið eða alltaf“ og hins vegar „að jafnaði eða oftast“. Þannig verði allur vafi tekinn af um að leigufjárhæð skuli ætið vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Þá er í öðru lagi lagt til að fjallað verði nánar um mat á því hvort fjárhæð húsaleigu teljist sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila í skilningi húsaleigulaga. Ekki er um efnislega breytingu að ræða frá gildandi rétti, en í athugasemdum við 37. gr. frumvarps til húsaleigulaga segir:

„Hér er kveðið á um að samningsfrelsi gildi um fjárhæð húsaleigu. Þó er áréttað að það frelsi sé þeim takmörkunum háð að leigan skuli jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Þótt hér sé um nýmæli að ræða þá gilda þessar reglur óskráðar, en rétt þykir að svo mikilvægar grundvallarreglur komi fram berum orðum í lögum.

Hvenær leigufjárhæð telst vera eðlileg og sanngjörn og hvenær ekki hlýtur alltaf að fara mjög eftir staðháttum og atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma.

Meginviðmiðunin er því markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Af öðrum atriðum, sem hafa ber hliðsjón af, má nefna:

- Almennan húsnæðiskostnað, þar með talið vaxtakostnað, skatta og gjöld.
- Staðsetningu, gerð og ástand leiguhúsnæðis.
- Endurbætur, breytingar og viðhald sem hvor aðila tekur að sér.
- Leigutíma og fyrirframgreidda leigu.

Aðrar sérstakar samningsskyldur og réttindi sem eðlilegt er að hafi áhrif á leigufjárhæðina.“

Til að stuðla að því að ákvörðun leigufjárhæðar taki í auknum mæli mið af framangreindum þáttum er því lagt til að þeir verði tilgreindir sérstaklega í 37. gr. laganna. Þannig er lagt til að kveðið verði á um að mat á því hvort leigufjárhæð sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila skuli taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Við matið skuli einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en jafnframt 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 áhrif á leigufjárhæðina.

Þannig er gert ráð fyrir að meginviðmiðunin við mat á sanngirni leigufjárhæðar verði markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Í því sambandi er ljóst að nýr opinber gagnagrunnur leigusamninga í svokölluðum húsnæðisgrunni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ásamt lögfestingu skráningarskyldu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð auk skyldu til afskráningar samninga við lok leigutíma, sbr. 1. og 4. mgr. 3. gr., 3. mgr. b-liðar 6. gr. og 1. og 2. tölul. 10. gr. frumvarpsins, muni auðvelda verulega mat á markaðsleigu sambærilegs húsnæðis frá því sem nú er, enda skortir mjög á að unnt sé að nálgast slíkar upplýsingar í dag. Líkt og fram hefur komið er ekki gert ráð fyrir að stofnunin gefi út opinbert leiguviðmið heldur birti upplýsingar um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og öðrum breytum eftir því sem unnt er sem samningsaðilum verði unnt að líta til við ákvörðun leigufjárhæðar, ásamt fleiri þáttum sem við eiga hverju sinni.

Í þriðja lagi er lagt til að tekið verði fram í 37. gr. laganna að tilgreina skuli fjárhæð húsaleigu í leigusamningi sem og hvort og þá hvernig og hvenær hún skuli breytast á leigutímanum. Er það í samræmi við 6. tölul. 6. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að henni verði breytt með 5. gr. frumvarps þessa. Vísast í því sambandi til nánari skýringa við 5. gr. frumvarpsins.

Þá er enn fremur lögð til sú þýðingarmikla breyting að leigusali skuli skrá breytingu á leigufjárhæð innan 30 daga frá gildistöku hennar í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að tryggja áreiðanleika upplýsinga úr gagnagrunninum um þróun leiguverðs hverju sinni. Í því skyni er lagt til að sé um hækkun að ræða verði slík skráning forsenda þess að hækkunin taki gildi gagnvart leigjanda. Vanræki leigusali skráningarskyldu breytinga á leigufjárhæð er gert ráð fyrir að heimilt verði að sekta hann, sbr. 4. gr. frumvarps þessa, líkt og lagt er til að gildi um brot gegn almennri skráningarskyldu leigusamninga og afskráningu þeirra við samningslok, sbr. 3. gr. frumvarpsins. Jafnframt geti leigjandi hafnað því að greiða þann hluta leigufjárhæðar sem nemur hækkuninni þar til úr skráningunni hefur verið bætt.

Líkt og fram hefur komið er ekki gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun innheimti sérstakt þjónustugjald vegna skráningar á breytingu á leigufjárhæð. Í þessu sambandi er rétt að taka fram að ekki er gert ráð fyrir að skrá þurfi hækkun eða lækkun leigufjárhæðar sem tilgreind hefur verið í leigusamningi í upphafi á nýjan leik þegar hún tekur gildi samkvæmt efni leigusamningsins síðar á leigutíma, enda hafi leigusamningurinn verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í samræmi við 5. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 3. gr. frumvarpsins. Við skráningu leigusamnings í húsnæðisgrunn eigi því að liggja fyrir allar umsamdar framtíðarbreytingar á fjárhæð húsaleigu, hvort sem þær eru til hækkunar eða lækkunar. Aftur á móti þarf að tilkynna breytingar til lækkunar leigufjárhæðar sem ekki leiða af ákvæðum leigusamnings sem þegar hefur verið skráður. Sömuleiðis þarf að tilkynna hækkunir á leigufjárhæð sem sérstaklega er samið um síðar á leigutíma, en rétt er að taka fram að samkvæmt gildandi rétti verður leigufjárhæð ekki hækkuð af leigusala á samningstíma, hafi ekki verið samið um slíkar hækkunir í upphafi, án samþykkis leigjanda.

Rísi ágreiningur um hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg getur aðili leigusamnings borið leigufjárhæðina undir kærunefnd húsamála en frá gildistöku laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 63/2016, 22. júní 2016 hefur kærunefndin veitt bindandi úrskurði í ágreiningsmálum um leigusamninga sem gerðir hafa verið eftir þann tíma. Slíkir úrskurðir sæta ekki kærnu til æðra stjórnvalds og eru aðfararhæfir án undangengins dóms. Vilji aðili máls aftur á móti ekki una úrskurði kærunefndar verður hann að bera úrskurðinn undir dómstóla innan átta vikna frá uppkvaðningu hans og frestast þá réttaráhrif úrskurðarins uns dómur fellur. Áður veitti kærunefndin óbindandi álit um ágreining samningsaðila samkvæmt húsaleigulögum og er því ljóst að fyrrnefnd breyting fól í sér verulega réttarbót fyrir leigjendur jafnt sem leigusala, enda mikilvægt að samningsaðilar geti leitað bindandi úrlausnar um ágreining sem rís á grundvelli laganna án þess að það hafi mikinn kostnað í för með sér, líkt og kann að vera þegar leita þarf með ágreiningsefni til dómstóla, en málsmeðferð fyrir kærunefnd húsamála er aðilum aftur á móti að kostnaðarlausu.

Um 7. gr.

Leigusala og leigjanda er skylt að gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, sbr. 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga. Lögð er til sú breyting á ákvæðinu, að úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis skuli fara fram samhliða gerð leigusamnings í stað þess að hún fari fram fyrir afhendingu líkt og nú er kveðið á um. Sú tilhögun er enda nauðsynleg ef lýsing á úttekt á að koma

fram í leigusamningi, sbr. d-lið 5. gr. frumvarpsins. Jafnframt skal úttekt endurtekin við lok leigutíma.

Lagt er til grundvallar að við úttekt sem framkvæmd er við gerð leigusamnings verði brunavarnir meðal annars teknar til skoðunar, sbr. tillögu 4 í skýrslu samráðsvettvangs um brunavarnir í íbúðarhúsnæði: „Leigusali geri við upphaf leigusambands grein fyrir brunavörnum í leigusamningi skv. niðurstöðu ástandsskoðunar.“ Er það jafnframt í samræmi við 2. mgr. 14. gr. húsaleigulaga sem fjallar um þær kröfur sem gerðar eru til ástands húsnæðis við afhendingu, en þar kemur meðal annars fram að leiguhúsnæði skuli við afhendingu fullnægja kröfum um brunavarnir samkvæmt gildandi lögum og reglugerðum, svo sem lögum um brunavarnir og ákvæðum byggingarreglugerðar um brunavarnir í íbúðarhúsum. Þannig er t.d. gert ráð fyrir að gerð verði grein fyrir því hvort slökkvitæki sé í íbúðinni, hvort það hafi verið yfirfarið af þar til bærum aðila fyrir gerð leigusamningsins, hvort reykskynjarar séu í öllum helstu rýmum, þar með töldum öllum svefnherbergjum, og þeir hafi verið prófaðir við úttektina, hvort eldvarnarteppi sé fyrir hendi í eldhúsi, hvort flóttaleiðir úr húsnæðinu séu fullnægjandi (þ.e. einfaldar, auðrataðar og greiðfærar, og auk þess merktar í samræmi við gildandi kröfur) o.s.frv. Ekki er gert ráð fyrir að nauðsynlegt sé að þriðji aðili annist ástandsskoðun brunavarna heldur fari ástandsskoðunin fram af hálfu leigusala og leigjanda við úttekt húsnæðisins nema ákveðið hafi verið að fela hana þriðja aðila. Þó er æskilegt að slökkvitæki hafi verið yfirfarin af þar til bærum aðila fyrir afhendingu leiguhúsnæðis.

Um 8. gr.

Lagt er til að gerðar verði breytingar á 86. gr. húsaleigulaga þar sem meðal annars er kveðið á um það hlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar að fylgjast með þróun og ástandi leigumarkaðarins í samráði við húsnæðisnefndir sveitarfélaga. Lagt er til að ráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annist kynningu á lögunum og reglugerðum settum samkvæmt þeim. Jafnframt er lagt til að kveðið verði nánar á um hlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar kemur að húsaleigumálum. Þannig er lagt til að fram komi í húsaleigulögum að stofnunin skuli vinna að stefnumótun á sviði húsaleigumála og annast greiningu, rannsóknir og útgáfu upplýsinga um leigumarkaðinn. Enn fremur skuli hún koma á framfæri við almenningu upplýsingum er varða húsaleigumál auk þess að annast skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn, sbr. 3. gr. frumvarpsins. Er það í samræmi við hlutverk stofnunarinnar að vera öflug húsnæðismálastofnun sem gegni lykilhlutverki á húsnæðismarkaði, fari með framkvæmd og samhæfingu húsnæðismála um land allt auk þess að vera öflugur samstarfsaðili fyrir sveitarfélögin í landinu í tengslum við áætlunargerð þeirra í málaflokknum. Mikilvægt þykir að hið opinbera komi með skýrum hætti að húsaleigumálum enda þótt um einkaréttarlega löggjöf sé að ræða, enda varða húsaleigulög mikilsverða hagsmuni, ekki síst húsnæðisöruggi leigjenda.

Um 9. gr.

Gert er ráð fyrir að þau ákvæði sem snúa að öðru en heimildum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til álagningar stjórnvaldssekta vegna brota á skráningarskyldu í húsnæðisgrunn öðlist gildi 1. janúar 2023. Nánar tiltekið er þar átt við þær breytingar sem kveðið er á um í 1. og 2. gr., 1. og 3. másl. 1. mgr., 2. og 3. mgr., 1., 3. og 4. másl. 4. mgr., 5. og 6. mgr. 3. gr., 5. gr., a-lið og 1.–2. mgr. og 1., 2. og 4. másl. 3. mgr. b-liðar 6. gr., 7., 8. og 10. gr. frumvarps þessa. Þau ákvæði frumvarpsins sem snúa að sektum vegna skráningarskyldu vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð á samningstíma, svo og skyldu til afskráningar samninga við lok leigutíma, öðlist aftur á móti gildi ári síðar, 1. janúar 2024.

Í því sambandi er lagt til grundvallar að önnur ákvæði en þau sem lúta að sektum vegna skráningarskyldu taki gildi 1. janúar 2023 og taki til leigusamninga sem gerðir eru frá og með þeim tíma, jafnt til ótímabundinna sem tímabundinna leigusamninga, en einnig til tímabundinna leigusamninga sem gerðir hafa verið fyrir þann tíma hafi þeir verið endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark, svo sem í þeim tilvikum sem um ræðir í 59. gr. húsaleigulaga. Jafnframt er gert ráð fyrir að aðilum annarra eldri leigusamninga verði heimilt að semja um að breytingarnar taki einnig til samninga þeirra.

Þá er lagt til að þrátt fyrir að fyrrnefnd ákvæði frumvarpsins, sem lúta að öðrum efnisþáttum frumvarpsins en sektarheimildum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, gildi að meginstefnu um leigusamninga sem gerðir hafa verið 1. janúar 2023 eða síðar (þ.m.t. leigusamninga sem endurnýjaðir eða framlengdir eru eftir það tímamark) skuli ákvæði frumvarpsins sem mæla fyrir um skráningarskyldu vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, svo og afskráningarskyldu vegna leigusamninga við sammingslok, einnig ná til ótímabundinna leigusamninga sem í gildi eru á þeim degi. Mikilvægt þykir að slíkir samningar séu einnig skráðir í húsnæðisgrunninn þótt þeir hafi verið gerðir fyrir 1. janúar 2023 þannig að heildarmynd fái af þeim leigusamningum sem í gildi eru á hverjum tíma.

Sem fyrr greinir er aftur á móti lagt til að heimildir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að leggja á stjórnvaldssektir vegna brota á skyldu til skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningarskyldu vegna leigusamninga taki ekki gildi fyrr en 1. janúar 2024. Lagt er til grundvallar að þær heimildir nái til allra samninga sem gerðir hafa verið 1. janúar 2023 eða síðar, þ.m.t. leigusamninga sem upphaflega voru gerðir fyrir þá dagsetningu en hafa verið endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark. Þá er enn fremur gert ráð fyrir að heimildir til álagningar stjórnvaldssekta samkvæmt frumvarpinu nái til allra þeirra ótímabundnu leigusamninga sem í gildi eru 1. janúar 2024, þótt þeir hafi verið gerðir fyrir 1. janúar 2023. Gert er ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ráðist í umfangsmikið fræðsluáttak til að tryggja að leigusalar séu upplýstir tímanlega um skráningarskylduna.

Um 10. gr.

Lagt er til að við gildistöku laganna, verði frumvarp þetta að lögum, verði gerðar ýmsar breytingar á öðrum lögum tengdar þeim breytingum sem lagðar eru til á húsaleigulögum.

Í fyrsta lagi eru lagðar til breytingar á 15. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, en þar er meðal annars kveðið á um að stofnunin skuli starfrækja rafrænan gagnagrunn, svokallaðan húsnæðisgrunn, sem haldi utan um gögn og upplýsingar um húsnæðismál. Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 3. gr., um skráningar- og afskráningarskyldu vegna leigusamninga í húsnæðisgrunn stofnunarinnar, er lagt til að í 1. másl. 15. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði tiltekið sérstaklega að í húsnæðisgrunninum skuli jafnframt haldið utan um skráningu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð ásamt afskráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum. Vísast til nánari umfjöllunar í skýringum við 3. og 6. gr. frumvarpsins.

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. Þannig er ekki gert ráð fyrir að um opinbert leiguvíðmið verði að ræða. Vísast til nánari umfjöllunar í skýringum við 3. gr. sem fjallar um skráningarskyldu leigusamninga og 6. gr. sem fjallar um skráningarskyldu breytinga á leigufjárhæð á leigutíma. Enn fremur er lagt til að kveðið verði á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli miðla upplýsingum og gögnum vegna skráðra leigusamninga í húsnæðisgrunni stofnunarinnar annars vegar til skattyfirvalda og hins vegar til sýslumanna sé þess óskað af aðila leigusamnings. Er gert ráð fyrir að upplýsingum verði miðlað til skattyfirvalda til forskráningar á skattframtöl, enda búi Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir upplýsingum bæði um ákvörðun leigu í upphafi og breytingar á henni á samningstíma á grundvelli skráningarskyldu leigusala skv. 5. gr. og 37. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þær greinar hljóði. Jafnframt er gert ráð fyrir að gögnum og upplýsingum vegna leigusamninga sem skráðir hafa verið í húsnæðisgrunninn verði miðlað til skattyfirvalda til eftirlits með leigustarfsemi í því skyni að tryggja að skattur sé greiddur af leigutekjum í samræmi við lög um tekjuskatt, nr. 90/2003. Þá er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðli leigusamningum til þinglýsingastjóra, þ.e. til sýslumanna, til þinglýsingar að beiðni samningsaðila. Með sama hætti miðli stofnunin til sýslumanna beiðnum aðila leigusamnings um aflýsingu þinglýstra leigusamninga. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í skýringum við 3. gr. Einnig er lagt til að lögfest verði reglugerðarheimild til nánari útfærslu á greininni, svo sem um framkvæmd upplýsingamiðlunar til skattyfirvalda og sýslumanna.

Í þriðja lagi eru lagðar til breytingar á lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, varðandi það skilyrði réttar leigjanda til húsnæðisbóta að fyrir liggi þinglýstur leigusamningur, í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 3. gr. um lögfestingu skráningarskyldu vegna leigusamninga. Þannig er lagt til að í stað þess skilyrðis d-liðar 9. gr. laga um húsnæðisbætur að fyrir liggi þinglýstur leigusamningur til að leigjandi geti átt rétt til húsnæðisbóta verði áskilið að fyrir liggi leigusamningur sem skráður hafi verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er það enn fremur liður í því að stuðla að skráningu gildandi leigusamninga í gagnagrunninn, enda gert ráð fyrir að skráningarskylda leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum taki að meginstefnu til eingöngu til þeirra leigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna, verði frumvarp þetta að lögum, þótt ákveðnar undantekningar séu þar á. Þannig skapist hvati til að skrá einnig leigusamninga sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laganna í húsnæðisgrunninn, þótt skráningarskylda samkvæmt frumvarpi þessu nái ekki til þeirra, en með því fást enn betri upplýsingar um leigumarkaðinn og þróun leiguverðs. Einnig er lagt til að nýtt skilyrði bætist við lög um húsnæðisbætur þess efnis að húsnæðisbætur verði ekki greiddar vegna húsnæðis sem fullnægir ekki kröfum í löggjöf um brunavarnir en nokkuð hefur borið á því að sótt sé um húsnæðisbætur vegna slíks húsnæðis.

Þá eru enn fremur lagðar til breytingar á 12. gr. laga um húsnæðisbætur um undanþágur frá fyrrnefndu skilyrði laganna um að fyrir liggi þinglýstur leigusamningur. Til samræmis við framangreinda breytingu á skilyrðum húsnæðisbóta er lagt til að þar verði kveðið á um undanþágu frá skilyrðinu um að fyrir liggi leigusamningur sem skráður hafi verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Í því sambandi er lagt til að heimilt verði að greiða húsnæðisbætur að uppfylltum öðrum skilyrðum laganna þrátt fyrir að ekki liggi fyrir skráður leigusamningur þegar um er að ræða tímabundin afnot búseturéttarhafa skv. 15. mgr. 20. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, gerðarþola skv. 6. tölul. 1. mgr. 28. gr. laga um

nauðungarsölu, nr. 90/1991, eða leigjanda skv. 11. tölul. 1. mgr. 28. gr. sömu laga af íbúðarhúsnæði sem hann hafði við nauðungarsölu til eigin nota í allt að tólf mánuði gegn greiðslu samkvæmt ákvörðun sýslumanns. Er þar um að ræða sömu tilvik og njóta undanþágu frá skilyrðinu um að fyrir liggja þinglýstur leigusamningur skv. c-lið 12. gr. laga um húsnæðisbætur. Þykir mikilvægt að áfram verði undanþáguheimild í slíkum tilvikum þar sem ekki tíðkast við þær aðstæður að gera húsaleigusamninga, þ.e. þegar búseturéttarhafi, gerðarþoli eða leigjandi nýtur réttar til að halda notum af íbúðarhúsnæði sem hann hafði við nauðungarsölu til eigin nota í allt að tólf mánuði gegn greiðslu samkvæmt ákvörðun sýslumanns. Aftur á móti er ekki gert ráð fyrir að áfram verði fyrir hendi sams konar undanþáguheimildir og nú er að finna í a-, b- og d-liðum 12. gr. laga um húsnæðisbætur, þ.e. í tilvikum þar sem um er að ræða leigusamninga vegna íbúðarhúsnæðis í eigu ríkis, sveitarfélags eða félags sem er að öllu leyti í eigu ríkis eða sveitarfélags, sbr. a-lið 12. gr., leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum sem tengjast viðurkenndum menntastofnunum innan hins almenna menntakerfis á Íslandi, sbr. b-lið 12. gr., eða þegar um er að ræða sambýli einstaklinga á áfangageimilum, sbr. d-lið 12. gr. Í umræddum tilvikum er mælt fyrir um í lögum um húsnæðisbætur að skriflegur leigusamningur skuli liggja fyrir og að honum skuli miðlað til þeirrar stofnunar sem annast framkvæmd laganna. Þykir því rétt að slíkir samningar verði framvegis skráðir í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem er sú stofnun sem annast framkvæmd laga um húsnæðisbætur.

Í fjórða lagi eru lagðar til breytingar á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003. Er þar um að ræða breytingar á 4. málsl. 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laganna sem kveða á um skattaívilnun vegna tekna af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt húsaleigulögum enda sé ekki um atvinnurekstur að ræða, þ.e. útleigu fleiri en tveggja fasteigna. Þar er mælt fyrir um að tekjur af slíkri leigustarfsemi teljist ekki til atvinnurekstrartekna heldur fjármagnstekna og eru tekjurnar því ekki skattlagðar í almennu skattþrepi heldur er tekjuskattur af slíkum fjármagnstekjum 22% af tekjunum. Þá er enn fremur kveðið á um að 50% af slíkum leigutekjum séu undanþegnar skattlagningu. Í samræmi við tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál er lagt til að skattaívilnunin verði framvegis enn fremur bundin því skilyrði að leigusamningur hafi verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er það í samræmi við tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál, sem hljóðar svo: „Áhersla verði lögð á skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.“ Þannig er umræddri breytingu á tekjuskattslögum ætlað að koma tillögu 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál til framkvæmda og stuðla þannig að því að leigusamningar verði skráðir í nýjan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar um skráningarskyldu vegna leigusamninga í skýringum við 3. gr.