

Frumvarp til laga

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

(Eftir 2. umræðu, 16. desember.)

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 lögin 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, sem hefur atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, 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.

Leigusamningar sem skráðir hafa verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eru undanþegnir rétti almennings til aðgangs að gögnum samkvæmt ákvæði 5. gr. upplýsingalaga, nr. 140/2012.

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 ólögsmæta 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 stjórnsýslulaga, 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. Á eftir 2. tölul. kemur nýr töluliður, svohljóðandi: Hvort húsnæðið sé ætlað sérstökum hópum leigutaka, svo sem eldra fólki og námsmönnum.
- c. Við 3. tölul. bætist: ásamt fasteignanúmeri hans og íbúðanúmeri, ef við á.
- d. Á eftir orðinu „hvort“ í 6. tölul. kemur: hvenær.

- e. 9. tölul. orðast svo: Niðurstöður úttektar á hinu leigða, m.a. úttektar á brunavörnum.
- f. Við bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns leigusala og leigjanda.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

- a. Orðið „jafnan“ í 2. máls. fellur brott.
- b. Við 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 leigu-fjárhæðina.

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

Leigusali, sem hefur atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekju-skatt, nr. 90/2003, 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 lög-mæltis 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 1. janúar 2023 og taka til leigusamninga sem gerðir eru eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. öðlast 2. másl. 1. mgr. og 2. másl. 4. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. másl. 3. mgr. b-liðar 6. gr. 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.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. tekur ákvæði 4. tölul. 10. gr. til allra leigusamninga sem í gildi eru 1. janúar 2023 eða gerðir eru eftir það. Ákvæðið kemur til framkvæmda við álagningu opinberra gjalda árið 2024 vegna tekna af útleigu íbúðarhúsnæðis á árinu 2023.

10. gr.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. *Lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019*: Við 1. másl. 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 vinna að stefnumótun og greiningum á sviði húsaleigumála með upplýsingaöflun úr leigusamningum og útgáfu tölfraðiupplýsinga um leigumarkaðinn í samræmi við húsaleigulög, nr. 36/1994.
 - 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 honum, 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 óskli 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 7. 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. 12. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

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. másl. 3. mgr. 66. gr. laganna bætist: enda hafi leigusamningur verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 5. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, eða maður talið leigutekjur sérstaklega fram í skattframtali.
- 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, eða maður talið leigutekjur sérstaklega fram í skattframtali.