

# MINNISBLAÐ

*Viðtakandi: Velferðarnefnd Alþingis.*

*Sendandi: Innviðaráðuneytið.*

*Dagsetning: 4. apríl 2024.*

*Efni: Leiguskrá húsnæðisgrunnns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.*

## I. Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni velferðarnefndar Alþingis vegna frumvarps um breytingu á húsaleigulögum. Óskað var eftir nánari upplýsingum um ýmis atriði sem snerta skráningu leigusamninga og leiguskrá.

## II. Tilgangur og nauðsyn skráningar leigusamninga í leiguskrá.

Þann 1. janúar 2023 tók gildi skylda til þess að skrá leigusamninga en sú skylda nær aðeins til þeirra sem leigja út húsnæði í atvinnuskyni. Fyrir þann tíma höfðu stjórnvöld aðeins upplýsingar sem byggðust á þinglýstum leigusamningum sem sýndu aðeins fjárhæð leigu í upphafi leigutíma en ekki þróun hennar á leigutímanum. Þó nokkuð var um að leigusamningum var ekki aflýst og nýjum samningum ekki þinglýst þrátt fyrir að eldri leigusamningur væri fallinn úr gildi og nýr tekinn við. Þau gögn sýndu einnig ekki allan leigumarkaðinn þar sem ekki var almenn skylda til þess að þinglýsa leigusamningum. Hægt er að nálgast upplýsingar úr skattframtölum einstaklinga um greidda leigu á árinu en þær upplýsingar sýna hvorki tímalengd leigusamninga eða þróun leiguverðs milli mánaða. Þá má gera ráð fyrir því að ekki telji allir fram leigutekjur sínar. Þær upplýsingar gefa því einnig mjög takmarkaða mynd á leigumarkaðnum.

Skráning leigusamninga í leiguskrána hefur heilt yfir gefist vel, þó að hún taki aðeins til hluta leigusamninga. Þar er hægt að nálgast svo til rauntímaupplýsingar um gildandi leigusamninga og hver raun leiga á grundvelli þeirra er. Það hefur sýnt sig að gæði þeirra upplýsinga og gagna sem liggja fyrir varðandi leigumarkaðinn og húsnæðiskostnað leigjenda hefur batnað umtalsvert frá því sem áður var þegar upplýsingarnar byggðust á þinglýstum samningum. Þeir samningar sem skráðir eru í skrána eru annars vegar samningar við leigusala sem hafa útleigu húsnæðis að atvinnu og hins vegar leigusamningar þar sem leigjandi á rétt á húsnæðisbótum. Því er ljóst að enn er stór hluti leigumarkaðarins svo til ósýnilegur í þeim gögnum sem þar er að finna. Má þar helst nefna þá leigjendur sem ekki eiga rétt til húsnæðisbóta og leigja af einstaklingum sem ekki leigja út húsnæði í atvinnuskyni. Því er í frumvarpinu lagt til að skylt verði að skrá alla leigusamninga og breytingar á leigufjárhæð á gildistíma samnings í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar auk skyldu til afskráningar samninga að leigutíma loknum. Markmiðið með skráningunni er að tryggja áreiðanlegar og heildstæðar upplýsingar um leigumarkaðinn, ekki síst um markaðsleigu húsnæðis sem er meginviðmið sanngjarnrar og eðlilegrar leigufjárhæðar samkvæmt húsaleigulögum.

Jafnframt hefur það töluverða þýðinguvardandi mat á umfangi leigumarkaðar og hreyfanleika fólks innan hans að fá upplýsingar um tímalengd samninga ásamt því að samningar sem fallnir eru úr gildi verði afskráðir. Þá er skráningin einnig mikilvæg til þess að fylgja eftir þeim reglum sem lagðar eru til í frumvarpinu varðandi breytingar á leigu á gildistíma samninga.

## III. Áframhaldandi þróun leiguskrár og skráningarviðmót

Í dag eru leigusamningar skráðir í leiguskrána í gegnum lausn við gerð rafrænna leigusamninga sem einkaaðilar hafa þróað og eru samningar í framhaldinu skráðir í húsnæðisgrunn HMS. Stofnunin vinnur samhliða að lausn í samvinnu við Ísland.is þar sem einnig verður hægt að útbúa leigusamning og skrá í grunninn. Munu aðilar því framvegis hafa val um að nýta lausn Ísland.is eða aðrar lausnir sem bjóðast á markaði.

Þá eru HMS og Skatturinn í samstarfi um tengingu svo unnt verði að forskrá upplýsingar um leigugreiðslur á grundvelli leigusamninga sem skráðir eru í leiguskrána beint í skattframtal aðila. Það mun leiða til einföldunar við gerð skattframtala leigjenda og leigusala. Vonir standa til að þessi lausn geti verið komin í gagnid við gerð skattframtals vegna tekjuársins 2024.

#### **IV. Upplýsingar úr leiguskrá.**

Rætt hefur verið um áhrif þess á mælingar á markaðsvirði leigu að skrá alla leigusamninga í leiguskrána. Ýmist hefur verið talið að það muni hafa áhrif til hækkunar eða lækkunar á því hvernig markaðsleiga birtist í þeim gögnum sem nú eru fyrir hendi. Telja verður að upplýsingar um markaðsverð leigu og þróun leiguverðs verði aðeins marktækar ef þær byggja á upplýsingum um markaðinn í heild sinni, eða verulegan meirihluta hans. Vera má að betri upplýsingar um leiguverð leiði til breytinga á vísitölu leiguverðs, enda á hún að endurspegla þá leigu sem leigjendur eru sannarlega að greiða og því mikilvægt að hún byggji á réttum gögnum.

Til þess að upplýsingarnar endurspegli leigumarkaðinn þarf að leggja mat á gæði þeirra gagna sem liggja til grundvallar og því er mikilvægt að skilgreina eftir bestu getu þá samninga sem taka á út fyrir sviga í útreikningi á vísitölunni. Þó þarf að stiga varlega til jarðar í þessum efnum og ekki taka samninga út úr gögnunum nema það byggji á málefnalegum sjónarmiðum. Nærtækast væri þá að nefna samninga um félagslegt og niðurgreitt húsnæði, samninga milli nánustu fjölskyldu og aðra samninga sem eru mjög á skjön við það sem gengur og gerist. Það er hins vegar mat ráðuneytisins að ekki eigi að ganga langt í að taka samninga milli tengdra aðila út úr tölfræðinni enda eru þeir samningar stór hluti af almenna leigumarkaðnum. Þannig ættu samningar sem gerðir eru á milli aðila sem tengjast með einum eða öðrum hætti að vera hluti af úrtakinu sem nýtt er til útreiknings markaðsleigu ef samningurinn er ekki óeðlilegur að öðru leyti.

#### **V. Skráning leigusamninga í öðrum löndum.**

Skráningarskylda með einum eða öðrum hætti er í gildi í nokkrum löndum í kringum okkur. Það er hins vegar erfitt að bera saman leigumarkaðinn hér á landi og í nágrannaríkjunum þar sem í flestum þeim ríkjum þar sem stór hluti íbúa býr í leiguhúsnæði er markaðurinn talsvert þroskaðri og stór leigufélög eru meginstoð leigumarkaðarins og því auðveldara að fá upplýsingar um verðþróun og tímalengd samninga. Hér á landi er hins vegar stærsti hluti leiguhúsnæðis í eigu einstaklinga sem ekki hafa útleigu húsnæðis að atvinnu. Því er erfiðara að henda reiður á leigumarkaðinn hér.

En hér á eftir er að finna nokkur dæmi um hvernig skráningarskylda gildir í nokkrum Evrópuríkjum:

Í Skotlandi er gerð krafa um að leigusali skrái sig í sérstaka leigsalaskrá til þess að mega leigja út íbúðarhúsnæði í eigin eigu. Þar er einnig gerðar tiltekna kröfur til leigusala sem ætla að skrá sig, t.d. er horft til þess hvort hann hafi gerst sekur um kynferðisbrot, ofbeldi, fíkniefna- eða auðgunarbrot, mismunun eða brot gegn húsaleigulögum eða lögum sem gilda um húsnæði. Ef einstaklingur leigir út húsnæði án þess að vera skráður leigusali er hægt að leggja á sekt allt að 50.000 pundum.

Á Írlandi er leigusölum einnig skylt að skrá sig hjá yfirvöldum ætli þeir að leigja út íbúðir. Sömu skyldu er að finna í nokkrum ríkjum Þýskalands og fylkjum á Spáni. England hefur verið að innleiða samskonar skyldu til skráningar leigusala en hún nær aðeins til hluta íbúðarhúsnæðis enn sem komið er.

Í Þýskalandi er skylt að skrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði sem gilda lengur en 12 mánuði hjá yfirvöldum innan tveggja mánaða frá því að samningur komst á. Ef samningur er ekki skráður getur það haft ýmsar afleiðingar s.s. að leigjandi getur sagt upp samningi án fyrirvara og leigusala er óheimilt að hækka leigu. Sambærilega skyldu til að skrá leigusamninga hjá opinberum aðilum er að finna í Belgíu, Ítalíu, Möltu og Grikklandi og að einhverju marki á Írlandi og Spáni.

Á Ítalíu er skráning leigusamnings hjá skattayfirvöldum, innan 30 daga frá undirritun hans, skilyrði til þess að kominn sé á gildandi samningur. Í Belgíu gilda svipaðar reglur og í Þýskalandi og heimilt er að

sekta leigusala sem ekki skrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði innan tveggja mánaða frá undirritun hans. Á Möltu er heimilt að sekta leigusala sem ekki skrá leigusamninga hjá húsnæðisyfirvöldum.