

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994

Með breytingum á húsaleigulögum sem tóku gildi 1. janúar 2023 var í 5. gr. kveðið á um að leigusalar sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis skuli skrá leigusamning í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins.

Í upphaflegum frumvarpsdrögum var gert ráð fyrir að ákvæðið um skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn HMS næði til allra leigusamninga, en í meðförum þingsins var horfið frá upphaflegum áformun um almenna skráningaskyldu á grundvelli einkaréttarlegra sjónarmiða.

Með fyrirbyggjandi frumvarpi er nú aftur lagt til að skráningarskylda húsaleigusamninga í húsnæðisgrunn HMS verði almenn og færð fyrir því ítarleg rök í greinargerð frumvarpsins.

Hagstofa Íslands styður þessa breytingu á húsaleigulögum og telur að með almennri skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn HMS verði upplýsingasöfnun um leigumarkaðinn komið í betra horf en nú er. Þá munu gögnin væntanlega nýtast til opinberrar hagskýrslugerðar.

Í þessu sambandi bendir Hagstofa Íslands á þörf fyrir áreiðanlegar upplýsingar um verðþróun á húsaleigumarkaði í tengslum við endurskoðun á húsnæðislið vísitölu neysluverðs. Eitt af markmiðum þeirrar endurskoðunar er að kanna möguleikann á því að breyta um aðferð við mat á verðþróun eigin húsnæðis. Til greina kemur að taka upp aðferð húsaleiguígildis í stað núverandi aðferðar sem byggir á notendakostnaði. Aðferð húsaleiguígildis krefst ítarlegra gagna um leigumarkaðinn, bæði hvað varðar samsetningu og þróun leiguverðs.

Núverandi skráning húsaleigusamninga tengist að miklu leyti þinglýsingu viðkomandi samninga og/eða umsóknum leigjenda um fjárhagslegan stuðning. Afleiðingin er að upplýsingar sem fást úr slíkum samningum veita ekki rétta mynd af samsetningu leigumarkaðarins. Aðrar upplýsingalindir um leigumarkaðinn, s.s. lífskjarakönnun Hagstofunnar og upplýsingar úr skattframtölum einstaklinga, eru einnig takmörkunum háðar.

Heildstæð og almenn skráning leigusamninga í húsnæðisgrunn HMS myndi því gagnast opinberri hagskýrslugerð og veita ómetanlegar upplýsingar um íslenskan leigumarkað.