



ÁFORM UM LAGASETNINGU

– sbr. samþykkt ríkisstjórnarinnar frá 24. febrúar 2023, 1.–4. gr.

Málsheiti og nr.	Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (almenn skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá) IRN25010095
Ráðuneyti /verkefnisstjóri	Innviðaráðuneyti/skrifstofa húsnæðis og skipulagsmála
Innleiðing EES-gerðar?	<input type="checkbox"/> Já <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Dags.	23. janúar 2025

A. Úrlausnarefni

1. Forsaga máls og tilefni.

- janúar 2023 tóku gildi breytingar á húsaleigulögum þar sem m.a. var kveðið á um skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá HMS, sbr. lög nr. 121/2022. Í meðförum þingsins var skráningarskyldan þó takmörkuð við leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt (eru með 3 eða fleiri íbúðir/húsnæði til útleigu), en upphaflega stóð til að skráningarskyldan yrði almenn og næði þannig til allra leigusamninga um húsnæði sem væri leigt til íbúðar.

Nauðsynlegt er að gerðar verði breytingar á húsaleigulögum þannig að skráningarskylda leigusamninga verði almenn og nái þannig til allra leigusamninga vegna húsnæðis sem leigt er til íbúðar þannig að lagasetningin nái markmiðum sínum.

Hvert er úrlausnarefnið?

Að útvíkka skráningarskylda leigusamninga um húsnæði sem leigt er til íbúðar þannig að hún nái til allra slíkra leigusamninga, ekki einungis þeirra sem gerðir eru af leigusölum sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt.

2. Að hvaða marki duga gildandi lög og reglur ekki til?

Skráningarskyldan er samkvæmt húsaleigulögum takmörkuð við leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt og því þarf að breyta lögnum til að skráningarskyldan verði almenn.

B. Markmið

1. Stefna hins opinbera á viðkomandi málefnasviði/málaflokki.

Framtíðarsýn húsnæðisstefnu er eftirfarandi:

Stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum sé tryggt öruggt og gott húsnæði í blandaðri byggð og húsnæðiskostnaður þeirra sé viðráðanlegur.

Á meðal lykilviðfangsefna húsnæðisstefnu eru bætt réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda og bættar rauntímaupplýsingar um leigumarkaðinn svo og að fyrir liggi greinargóðar upplýsingar um Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál byggðar á áreiðanlegum tæknilegum innviðum.

Það er jafnframt stefna stjórnvalda að greiddur sé tekjuskattur af leigutekjum.

2. Markmið sem að er stefnt með lagasetningu í ljósi úrlausnarefnis og stefnu stjórnvalda.

Að fyrir liggja greinargóðar upplýsingar um þróun húsaleigu og aðrar upplýsingar um leigumarkaðinn, m.a. til að undirbyggja stefnumótun og ákvarðanatöku stjórnvalda í tengslum við málefni leigjenda og leigumarkaðarins. Upplýsingarnar gera stjórnvöldum einnig kleift að koma auga á svarta leigustarfsemi og skattaundanskot vegna leigutekna.

C. Leiðir

1. Ekkert aðhafst - hvaða afleiðingar hefði það?

Óbreytt staða.

2. Önnur úrræði en lagasetning sem metin hafa verið.

Viðfangsefnið er þess eðlis að það kallar á breytingar á húsaleigulögum

3. Mögulegar leiðir við lagasetningu.

Gera breytingar á þeim ákvæðum húsaleigulaga sem varða skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá HMS.

D. Hvaða leið er áformuð og hvers vegna?

1. Stutt lýsing á þeirri leið sem áformuð er og rökstuðningur fyrir henni.

Viðfangsefnið er þess eðlis að það kallar á breytingar á húsaleigulögum

2. Helstu fyrirhuguðu breytingar á gildandi lögum og reglum, hvort heldur bætt er við eða fellt brott. Gera breytingar á þeim ákvæðum húsaleigulaga sem varða skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá HMS.

E. Samræmi við stjórnarskrá og þjóðarétt – aðrar grundvallarspurningar

1. Koma áformin inn á svið stjórnarskrár og þjóðréttarskuldbindinga?

Nei.

2. Varða áformin ákvæði EES-samningsins um ríkisaðstoð, tæknilegar reglur um vöru og fjarþjónustu eða frelsi til að veita þjónustu?

Nei.

3. Er önnur grundvallarlöggjöf sem taka þarf tillit til?

Löggjöf um HMS, s.s. lög um húsnæðismál og lög um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Þingsályktun um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028.

F. Samráð

1. Hverjir eru helstu hagsmunaaðilar?

Leigjendur, leigusalar og stjórnvöld.

2. Er skörun við stjórnarmálefni annarra ráðuneyta?

Skattlagning leigutekna heyrir undir fjármála- og efnahagsráðuneytið.

Ráðgert er að húsnæðismál færast yfir til félags- og húsnæðismálaráðuneytisins 1. mars nk.

3. Samráð sem þegar hefur farið fram.

Víðtækt samráð hefur þegar farið fram í tengslum við vinnu starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga sem starfaði 2022-2023 sem lagði til almenna skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá HMS.

4. Fyrirhugað samráð.

G. Mat á áhrifum þeirrar leiðar sem áformuð er

1. Niðurstaða frumrats á áhrifum, sbr. fylgiskjal.

Engin kostnaðaráhrif á ríkissjóð þar sem leiguskrá hefur þegar verið sett á laggirnar.

H. Næstu skref, innleiðing

1. Hefur verið gerð verkefnisáætlun fyrir frumvarpssmíðina?

Já.

2. Hvernig verður staðið að innleiðingu löggjafar? Hvað má gera ráð fyrir að þeir sem verða fyrir áhrifum, opinberar stofnanir/hagsmunaaðilar/almennigur, þurfi langan tíma til undirbúnings/aðlögunar?

Kynna þarf skráningarskyldu áður en ákvæði um sektarheimildir vegna brota á henni taka gildi, líkt og gildi um fyrri breytingar á lögunum vegna skráningarskyldunnar. Jafnframt er nauðsynlegt að fara í kynningarátak þannig að leigusalar séu upplýstir um skráningarskylduna.

3. Hvaða forsendur þurfa að vera fyrir hendi til að lagasetning beri árangur?

Að leigusalar séu vel upplýstir um skráningarskylduna.

4. Mælikvarðar á árangur og útkomu.

Fjöldi leigusamninga sem skráðir eru í leiguskrá en áætlað er að um 34.000 heimili séu á leigumarkaði.

Einnig mætti nýta árlega leigumarkaðskönnun HMS til að kanna hlutfall leigusamninga sem hafa verið skráðir.

5. Hefur verið hugað að því að afla gagna til að meta árangur þegar þar að kemur?

Gagna er aflað árlega með leigumarkaðskönnun HMS auk þess sem stofnunin hefur verið falið aukið hlutverk við upplýsingaöflun um leigumarkaðinn. Skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá HMS er liður í því að bæta upplýsingar um leigumarkaðinn.

I. Annað

J. Fylgiskjöl

1. Mat á áhrifum lagasetningar – Frummat, sbr. eyðublað.

2. Önnur fylgiskjöl eftir atvikum.