

150. löggjafarþing 2019–2020.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum
(skráningarskylda, langtímaleiga og hækkun leigufjárhæðar).

Frá félags- og barnamálaráðherra.

1. gr.

5. gr. laganna orðast svo:

Leigusali skal skrá leigusamning í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins. Hver sá sem leigir út húsnæði samkvæmt lögum þessum án skráningar skal sæta sektum, sbr. 5. gr. a.

Hafi leigusamningur ekki verið skráður skv. 1. mgr. við afhendingu hins leigða er leigjanda heimilt að skrá leigusamning í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og Mannvirkjastofnunar. Er leigjanda þá heimilt að draga frá leigufjárhæðinni þann kostnað sem af skráningunni hlýst.

Samhliða skráningu leigusamnings í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar getur aðili leigusamnings óskað eftir að stofnunin miðli samningnum til sýslumanns til þinglýsingar. Um gjaldtöku vegna kostnaðar við þinglýsingu leigusamnings fer samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er heimilt að innheimta gjald fyrir veitta þjónustu samkvæmt þessari grein, sbr. 16. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019. Gjald vegna skráningar leigusamnings skv. 1. og 2. mgr. og þinglýsingar skv. 1. másl. 3. mgr. greiðir sá aðili leigusamnings sem óskar eftir þjónustunni, sbr. þó 2. másl. 2. mgr.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessarar greinar, meðal annars um skilyrði skráningar leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, þar á meðal þær upplýsingar sem veita skuli við skráningu leigusamnings.

2. gr.

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

Stjórnvaldssektir.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun getur lagt stjórnvaldssektir á hvern þann sem brýtur gegn skráningarskyldu skv. 1. mgr. 5. gr. um skráningu leigusamninga eða 5. mgr. 37. gr. um skráningu á hækkun leigufjárhæðar.

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 ólögmeta háttsemi hefur staðið yfir og hvort um ítrekað brot er að ræða.

Ákvörðun um stjórnvaldssekt skal tilkynnt skriflega á sannanlegan hátt þeim aðila sem hún beinist að og skal ákvörðuninni fylgja skriflegur rökstuðningur.

Gjalddagi stjórnvaldssektar er 30 dögum eftir að ákvörðun um sektina var tekin. 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.

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 háttsemi lauk. 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.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 6. gr. laganna:

- a. Við 5. tölul. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Sé um að ræða tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar, sbr. 57. gr. a, skal jafnframt tilgreina á hvaða grundvelli samningurinn er gerður ásamt nánari skýringum þar að lútandi eftir því sem við á.
- b. Á eftir orðinu „hvort“ í 6. tölul. kemur: hvenær.
- c. 9. tölul. orðast svo: Úttekt á hinu leigða.
- d. Nýr 12. tölul. orðast svo: Nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns leigusala og leigjanda.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist: Þó er eingöngu heimilt að gera tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í þeim tilvikum sem tilgreind eru í 57. gr. a.
- b. 2. másl. 2. mgr. orðast svo: Um heimildir aðila til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningum á leigutíma og um uppsagnarfresti gilda ákvæði 55. gr., 55. gr. a, 56. gr. og 57. gr.
- c. 3. mgr. orðast svo:
Sé leigusamningur tímabundinn lýkur honum almennt á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila, sbr. þó ákvæði X. kafla. Um heimildir aðila til uppsagnar á tímabundnum leigusamningum á leigutíma og um uppsagnarfresti fer skv. 57. og 58. gr.
- d. Í stað orðanna „gilda ákvæði X. kafla um forgangsrétt leigjanda“ í 4. mgr. kemur: er fjallað nánar í XI. kafla.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „fjárhæð húsaleigu“ í 1. másl. kemur: við gerð leigusamnings; og á eftir orðinu „leigutímanum“ í sama másl. kemur: sbr. þó 37. gr. a – 37. gr. e.
- b. Við bætast sex 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. Fjárhæð húsaleigu verður að öðru leyti ekki hækkuð síðar á leigutímanum án samþykkis leigjanda. Um breytingar á fjárhæð húsaleigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar fer að öðru leyti skv. 37. gr. a – 37. gr. e.

Þegar leigusamningur er endurnýjaður eða framlengdur skal leigufjárhæðin vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Líkur eru fyrir því að sú leigufjárhæð, sem áður gildi, sé sanngjörn og verður sá sem vefengir það að sýna fram á annað. Um endurnýjun eða framlengingu leigusamnings á grundvelli ákvæða X. kafla um forgangsrétt leigjanda fer að öðru leyti skv. 53. gr.

Leigusali skal skrá fjárhæð húsaleigu samkvæmt þessari grein og 37. gr. a – 37. gr. e í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og er slík skráning forsenda þess að hækkun leigufjárhæðar taki gildi gagnvart leigjanda. Vanræki leigusali skráningarskyldu skv. 1. málsl. skal hann sæta sektum, sbr. 5. gr. a. Hafi hækkun leigufjárhæðar ekki verið skráð getur leigjandi hafnað því að greiða þann hluta leigufjárhæðar sem nemur hækkuninni þar til úr skráningunni hefur verið bætt. Ekki skal innheimt sérstakt þjónustugjald hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vegna skráningar á hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari málsgrein.

Telji leigjandi að ákvörðun fjárhæðar húsaleigu skv. 1. mgr. hafi ekki verið sanngjörn og eðlileg getur hann borið leigufjárhæðina undir kærunefnd húsamála. Leigjandi skal þó jafnan hafa leitað sátta við leigusala um ákvörðun leigufjárhæðar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun áður en ágreiningur er borinn undir kærunefndina. Ágreiningi um fjárhæð húsaleigu skal vísað til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála innan mánaðar frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags sem gert er síðar á leigutíma um hækkun leigufjárhæðar. Að öðrum kosti telst leigjandi una ákvörðun leigufjárhæðar.

Hafi fjárhæð húsaleigu ekki verið sanngjörn og eðlileg samkvæmt niðurstöðu kærunefndar húsamála eignast leigjandi endurkröfurétt á hendur leigusala vegna þess sem ofgreitt hefur verið. Er leigjanda þá heimilt að draga það sem ofgreitt hefur verið frá síðari leigugreiðslum.

6. gr.

Á eftir 37. gr. laganna koma fimm nýjar greinar, 37. gr. a – 37. gr. e, svohljóðandi:

a. (37. gr. a.)

Við gerð leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar er aðilum heimilt að semja um að fjárhæð húsaleigu taki reglubundnum breytingum á leigutíma með tilteknu millibili. Tilgreint skal í leigusamningi hvort og þá með hvaða hætti og millibili fjárhæðin taki breytingum.

Semji aðilar leigusamnings um reglubundna breytingu á fjárhæð húsaleigu á leigutíma samkvæmt þessari grein skal fjárhæðin taka breytingum:

- a. til samræmis við breytingar á vísitölu neysliverðs,
- b. um fyrir fram umsamið fast hlutfall af leigufjárhæð eða
- c. um fyrir fram umsamda fasta fjárhæð.

Reynist breyting á fjárhæð húsaleigu skv. b- eða c-lið 2. mgr. hærri en hún hefði verið samkvæmt vísitölu neysliverðs skal þó miða breytingu á leigufjárhæð við vísitölu neysliverðs þótt um annað hafi verið samið.

Líða skulu að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu samkvæmt þessari grein, talið frá gildistöku leigusamnings.

Breytingar á leigufjárhæð samkvæmt þessari grein taka gildi án sérstakrar tilkynningar af hálfu leigusala í samræmi við efni leigusamnings.

Komi upp ágreiningur milli aðila leigusamnings um framkvæmd þessarar greinar geta aðilar vísað honum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála.

b. (37. gr. b.)

Hafi verið gerður ótímabundinn leigusamningur eða tímabundinn leigusamningur til tveggja ára eða lengri tíma um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar getur leigusali farið fram á hækkun leigufjárhæðar við eftirfarandi aðstæður þótt ekki hafi verið samið um slíka hækkun fyrir fram við gerð leigusamnings, enda hafi að lágmarki 12 mánuðir liðið frá gildistöku samningsins eða hækkun á leigufjárhæð:

1. Leigufjárhæð er undir markaðsleigu sambærilegs húsnæðis, sbr. 37. gr. c.
2. Verulegar endurbætur, breytingar eða viðhald eru fyrirhugaðar, sbr. 37. gr. d.
3. Veruleg hækkun á sér stað á rekstrarkostnaði húsnæðis, sbr. 37. gr. e

Leigusali skal tilkynna leigjanda skriflega og með sannanlegum hætti um fyrirhugaða hækkun leigufjárhæðar með að lágmarki þriggja mánaða fyrirvara og telst fresturinn hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að tilkynning var send. Leigjandi skal þá innan mánaðar frá móttöku tilkynningarinnar upplýsa leigusala um að hann fallist á hækkun leigunnar, vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála, sbr. 6 mgr. 37. gr., eða segja upp leigusamningnum og gildir þá tveggja mánaða uppsagnarfrestur af hans hálfu. Að öðrum kosti telst leigjandi una hækkuninni.

Tilkynningu leigusala um fyrirhugaða hækkun leigufjárhæðar skv. 2. mgr. skal fylgja skriflegur rökstuðningur fyrir ástæðum hækkunarinnar og viðeigandi gögn til staðfestingar, eftir því sem við getur átt. Notaskal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um hækkun leigufjárhæðar.

c. (37. gr. c.)

Sé fjárhæð húsaleigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar lægri en markaðsleiga sambærilegs húsnæðis að teknu tilliti til þeirra þátta sem greinir í 2. mgr. 37. getur leigusali farið fram á hækkun leigufjárhæðarinnar að áætlaðri markaðsleigu húsnæðisins, að teknu tilliti til fyrrgreindra þátta skv. 2. mgr. 37. gr., og að uppfylltum nánari skilyrðum þessarar greinar og 37. gr. b.

Þrátt fyrir 1. mgr. 37. gr. b skulu að lágmarki 24 mánuðir líða frá gildistöku leigusamnings fram að hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein.

Hækkun leigufjárhæð samkvæmt þessari grein kemur ekki til viðbótar við reglubundna breytingu leigufjárhæðar skv. 37. gr. a en hafi verið samið um slíka breytingu getur leigusali farið fram á að fjárhæð húsaleigu hækki samkvæmt þessari grein í stað hennar í umrætt sinn.

d. (37. gr. d.)

Leigusali getur farið fram á fram á hækkun leigufjárhæðar íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar vegna verulegra endurbóta, breytinga eða viðhalds á húsnæðinu að uppfylltum nánari skilyrðum þessar greinar og 37. gr. b. Slík hækkun getur að hámarki numið 8% af kostnaði leigusala á ári í allt að fimm ár.

Hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein getur komið til viðbótar við reglubundna breytingu leigufjárhæðar skv. 37. gr. a hafi verið samið um slíka breytingu.

Leigusali skal tilkynna leigjanda skriflega og með sannanlegum hætti um fyrirhugaðar framkvæmdir að lágmarki þremur mánuðum áður en ráðgert er að þær hefjist. Í tilkynningunni skal jafnframt greina nánar frá framkvæmdunum, áætlaðri tímalengd þeirra og hækkun leigufjárhæðar. Telst fresturinn hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að tilkynning var send. Fer að öðru leyti um samskipti leigjanda og leigusala vegna hækkunar leigufjárhæðar skv. 37. gr. b.

Um viðhald, endurbætur og breytingar húsnæðis fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum IV. og V. kafla.

e. (37. gr. e.)

Leigusali getur farið fram á fram á hækkun leigufjárhæðar íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar vegna verulegrar hækkunar á rekstrarkostnaði húsnæðisins sem rekja má til ytri aðstæðna að uppfylltum skilyrðum 2. mgr. og 37. gr. b. Til rekstrarkostnaðar húsnæðis samkvæmt þessari grein telst meðal annars fjármagnskostnaður leigusala vegna áhvílandi láns á húsnæðinu. Hækkun leigufjárhæðar á grundvelli þessa ákvæðis getur þó að hámarki numið 30% á þriggja ára tímabili.

Hækkun leigufjárhæðar samkvæmt þessari grein getur komið til viðbótar við reglubundna breytingu leigufjárhæðar skv. 37. gr. a hafi verið samið um slíka breytingu.

7. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 51. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „leigjandi íbúðarhúsnæðis“ í 1. mgr. kemur: eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar.
- b. 1. tölul. 2. mgr. fellur brott.
- c. Á eftir 2. mgr. kemur ný málsgrein, er verður 3. mgr., og orðast svo: Tilvik skv. 2., 3. og 4. tölul. 2. mgr. eiga ekki við ef leiga húsnæðis telst vera í atvinnuskyni, sbr. a-lið 1. mgr. 58. gr. a laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

8. gr.

52. gr. laganna orðast svo:

Eigi leigjandi forgangsrétt skv. 51. gr. skal leigusali leita eftir afstöðu leigjanda til þess hvort hann hyggist nýta sér forgangsréttinn. Skal það gert skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði slíka fyrirspurn óþarfa, svo sem hafi leigjandi haft frumkvæði að lokum leigusamnings eða leigjandi

á ekki forgangsrétt af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr., sbr. einnig 52. gr. a. Að öðrum kosti telst leigusaliinn una forgangsréttinum. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða eða sé uppsagnarfrestur skemmri en þrjár mánuðir skal frestur skv. 2. másl. vera einn mánuður.

Vilji leigjandi nýta sér forgangsrétt skv. 1. mgr. 51. gr. skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti innan mánaðar frá því að eftirgrensulan leigusala skv. 1. mgr. barst honum. Að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

9. gr.

Á eftir 52. gr. laganna kemur ný grein, 52. gr. a, svohljóðandi:

Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr. skal hann gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Að öðrum kosti telst hann una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu þannig að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glöggkoma fram í uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða eða sé uppsagnarfrestur skemmri en þrjár mánuðir skal frestur skv. 1. másl. vera einn mánuður.

Telji leigjandi undantekningar sem kveðið er á um í 2. mgr. 51. gr. ekki eiga við skal hann andmæla afstöðu leigusala með skriflegri tilkynningu sem send er leigusala með sannanlegum hætti innan mánaðar frá því að honum barst tilkynning leigusala eða afstaða leigusala var kynnt honum með uppsögn eða öðrum hætti skv. 2. mgr. Telji leigusali þrátt fyrir andmæli leigjanda að leigjandi eigi ekki forgangsrétt skal hann vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála innan mánaðar frá því að honum barst tilkynning um andmæli leigjanda. Að öðrum kosti telst hann una forgangsréttinum.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 53. gr. laganna:

- a. Í stað 1. og 2. másl. 1. mgr. kemur nýr málslíður, svohljóðandi: Um ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun eða framlengingu samnings samkvæmt ákvæðum þessa kafla fer skv. 2. mgr. 37. gr.
- b. Á eftir orðinu „endurnýjuðum“ í 3. másl. 1. mgr., sem verður 2. másl. 1. mgr., kemur: eða framlengdum.
- c. Á eftir orðinu „endurnýjaðs“ í 2. mgr. kemur: eða framlengds.
- d. Við 2. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Sé skilyrði 2. mgr. 57. gr. a til endurnýjunar á tímabundnum leigusamningi ekki uppfyllt skal endurnýjaður samningur þó vera ótímabundinn og fer þá um skilmála samningsins eftir ákvæðum laga þessara um ótímabundna leigusamninga eftir því sem við á.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 55. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist: sbr. þó 2. mgr.
- b. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, er verður 2. mgr., svohljóðandi:
Þrátt fyrir 1. mgr. verður ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar eingöngu sagt upp af hálfu leigusala í þeim tilvikum sem tilgreind eru í 55. gr. a.

- c. Við 2. mgr., sem verður 3. mgr., bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Við uppsögn ótímabundins leigusamnings af hálfu leigusala skv. 55. gr. a skal leigusali tilgreina grundvöll uppsagnar og gera rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum eftir því sem við á.

12. gr.

Á eftir 55. gr. laganna kemur ný grein, 55. gr. a, svohljóðandi:

Leigusala er eingöngu heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í eftirtöldum tilvikum:

1. Ef hið leigða húsnæði er í sama húsi og leigusali býr í sjálfur.
2. Ef íbúð er leigð með húsgögnum að öllu eða verulegu leyti.
3. Ef leigusali tekur húsnæðið til eigin nota.
4. Ef leigusali ráðstafar eða hyggst ráðstafa húsnæðinu til a.m.k. eins árs til skyldmenna í beinan legg, kjörbarna, fósturbarna, systkina, systkinabarna eða tengdforeldra.
5. Ef leigusali hyggst selja húsnæðið á næstu sex mánuðum eftir lok leigutímans. Er aðilum þá heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar húsnæðið verður afhent nýjum eiganda.
6. Ef fyrirhugaðar eru verulegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar sem gera húsnæðið óíbúðarhæft að mati úttektaraðila, sbr. XIV. kafla, um a.m.k. tveggja mánaða skeið á húsnæðinu, á næstu sex mánuðum eftir lok leigutímans. Er aðilum þá heimilt, þrátt fyrir önnur ákvæði laga þessara, að semja um lok leigutíma með ákveðnum skilyrðum og rýmingu þegar viðgerðir, endurbætur eða breytingar hefjast.
7. Ef leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs og leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp, vikið úr starfi eða fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur, sbr. 50. gr.
8. Ef leigjandi hefur á leigutímanum gerst sekur um vanefndir eða brot sem varðað gátu riftun.
9. Ef sanngjarnt mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum réttætir að öðru leyti uppsögn ótímabundins leigusamnings.
10. Ef leigusali er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu húsnæðis eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin, enda komi fram í leigusamningi að réttur hans til hins leigða sé bundinn umræddu skilyrði.

Tilvik skv. 1., 2. og 3. tölul. 1. mgr. eiga ekki við ef leiga húsnæðis telst vera í atvinnuskyni, sbr. a-lið 1. mgr. 58. gr. a laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Telji leigjandi skilyrði til uppsagnar ótímabundins leigusamnings skv. 1. mgr. ekki vera uppfyllt skal hann andmæla uppsögninni með skriflegri tilkynningu sem send er leigusala með sannanlegum hætti innan mánaðar frá upphafi uppsagnarfrests skv. 57. gr. Fallist leigusali ekki á andmæli leigjanda og hyggist halda uppsögninni til streitu skal hann vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála innan mánaðar frá því að honum barst tilkynning um andmæli leigjanda. Telst uppsögn sammingsins að öðrum kosti niður fallin.

13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 56. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „Sex mánuðir af beggja hálfu“ í 1. máls. 3. tölul. 1. mgr. kemur: Þrjú mánuðir af hálfu leigjanda og sex mánuðir af hálfu leigusala.
- b. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skal uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda á ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar vera tveir mánuðir fallist hann ekki á hækkun leigufjárhæðar skv. 37. gr. c – 37. gr. e., sbr. einnig 2. máls. 2. mgr. 37. gr. b.

14. gr.

Á eftir 57. gr. laganna kemur ný grein, 57. gr. a, svohljóðandi:

Eingöngu er heimilt að gera tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í eftirfarandi tilvikum og skal þá tilgreina í samningnum á hvaða grundvelli hann er gerður ásamt nánari skýringum þar að lútandi eftir því sem við á:

1. Ef leigusali hefur haft húsnæðið til eigin nota en hyggst flytja tímabundið úr því, svo sem vegna náms eða starfs.
2. Ef leigusali hefur í hyggju að selja húsnæðið en aðstæður á fasteignamarkaði torvelda sölu þess.
3. Ef leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs, sbr. 50. gr.
4. Ef aðstæður leigjanda réttlæta gerð slíks leigusamnings, svo sem vegna náms eða starfs hans.
5. Ef um er að ræða leigu húsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði.
6. Ef um er að ræða leigu húsnæðis á áfangenheimili, þ.e. dvalarheimili sem starfrækt er með það að markmiði að stuðla að endurhæfingu einstaklinga sem í flestum tilfellum hafa verið á meðferðar- eða endurhæfingarstofnun eða í fangelsi.
7. Ef sanngjarnt mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum réttætir að öðru leyti gerð slíks samnings.

Heimilt er að framlengja eða endurnýja tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar af sömu ástæðum og greinir í 1. mgr. enda réttlæti þær framlengingu eða endurnýjun samnings á þeim tíma sem hún er gerð.

Telji leigjandi skilyrði til að gera tímabundinn leigusamning skv. 1. mgr. eða framlengja eða endurnýja slíkan samning skv. 2. mgr. ekki vera uppfyllt getur hann vísað ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála. Hafi skilyrði 1. eða 2. mgr. ekki verið uppfyllt teljast aðilar hafa gert ótímabundinn leigusamning.

15. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 58. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist: sbr. þó 52. gr. og 52. gr. a um forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum umsömdum leigutíma.
- b. Á eftir 1. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, sem verða 2. og 3. mgr., svohljóðandi:

Uppsögn tímabundins leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar er heimil leigjanda hvenær sem er á leigutíma. Uppsagnarfrestur tímabundins leigusamnings af hálfu leigjanda skv. 1. máls. skal vera eftirfarandi nema samið hafi verið um skemmri uppsagnarfrest, sbr. þó 50. gr.:

1. Einn mánuður á geymsluskúrum og þess háttar húsnæði til hvers sem það er notað.

2. Þrjú mánuðir á einstökum herbergjum.
3. Þrjú mánuðir á íbúðarhúsnæði, en íbúðarhúsnæði telst hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu.
4. Sex mánuðir á atvinnuhúsnæði fyrstu fimm ár leigutímans, níu mánuðir næstu fimm ár og síðan eitt ár eftir tíu ára leigutíma.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. skal uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda á tímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar vera tveir mánuðir fallist hann ekki á hækkun leigufjárhæðar skv. 37. gr. c – 37. gr. e., sbr. einnig 2. másl. 2. mgr. 37. gr. b.

- c. Í stað 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, sem verða 4. og 5. mgr., svohljóðandi:

Tímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verður ekki slitið af hálfu leigusala með uppsögn á umsömdum leigutíma nema í eftirfarandi tilvikum:

1. Ef leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs og hann lætur af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða þegar fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur, sbr. 50. gr. Uppsögn tímabundins leigusamnings skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti eigi síðar en átta vikum frá lokum ráðningarsambandsins.
2. Ef leigusali sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni er honum heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi með þriggja mánaða uppsagnarfresti þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu á húsnæði sem tilgreind eru í leigusamningi eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin. Uppsögn tímabundins leigusamnings skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti og skal henni fylgja rökstuðningur fyrir uppsögninni.

Tímabundnum leigusamningi um annað húsnæði en greinir í 4. mgr. verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Þó er aðilum heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í lögum þessum og skulu þau tilgreind í leigusamningi. Skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrjú mánuðir.

16. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 86. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, fer með framkvæmd laga þessara og annast í samráði við ráðuneytið kynningu á lögum þessum og reglugerðum settum samkvæmt þeim.
- b. Við 2. mgr. bætast þrjú nýir málslíðir, svohljóðandi: Þá skal stofnunin starfrækja sáttamiðlun sem hefur það hlutverk að aðstoða aðila leigusamnings við úrlausn ágreinings um fjárhæð húsaleigu, sbr. 37. gr. og 37. gr. a – 37. gr. e, forgangsrétt leigjanda, sbr. 52. gr. a, uppsögn ótímabundins leigusamnings, sbr. 55. gr. a, og gerð tímabundins leigusamnings, sbr. 57. gr. a. Slík aðstoð er aðilum máls að kostnaðarlausu. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal miðla gögnum máls vegna ágreinings aðila leigusamnings til kærunefndar húsamála sé þess óskað af aðila máls.

17. gr.

Fyrirsögn XVIII. kafla laganna verður: **Sáttamiðlun, kynning laganna o.fl.**

18. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Ákvæði 1. – 17. gr. laganna gilda um húsaleigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Aðilum eldri leigusamninga er þó heimilt að semja um að lög þessi gildi um samninga þeirra.

Skrá skal ótímabundna leigusamninga innan árs frá gildistöku laga þessara ef leiga húsnæðis telst vera í atvinnuskyni, sbr. a-lið 1. mgr. 58. gr. a laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

19. 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: og skráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum.
2. *Lög um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum:*
 - a. Á eftir 5. tölul. 2. mgr. 4. gr. laganna koma tveir nýir töluliðir, svohljóðandi:
 6. Að halda utan um skráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunni og birta opinberlega upplýsingar úr honum.
 7. Að starfrækja sáttamiðlun sem hefur það hlutverk að aðstoða aðila leigusamnings við úrlausn ágreinings á grundvelli húsaleigulaga.
 - b. 46. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Upplýsingar um leigusamninga í húsnæðisgrunni.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal annast skráningu 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 leigustarfsemi. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal jafnframt skal miðla leigusamningum til þinglýsingastjóra til þinglýsingar, sbr. 3. mgr. 5. gr. húsaleigulaga.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði varðandi leigusamninga í húsnæðisgrunni samkvæmt þessari grein, þar á meðal um skilyrði skráningar leigusamninga í húsnæðisgrunn og upplýsingamiðlun til annarra stjórnvalda.
3. *Lög um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, með síðari breytingum:*
 - a. D-liður 2. mgr. 9. gr. laganna 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.
 - b. Í stað 12. gr. laganna kemur ný grein, ásamt fyrirsögn, er 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, gerðarþola skv. 6. tölul. 1. mgr. 28. gr. laga um nauðungarsölu 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, með síðari breytingum:*
 - a. Við 3. málsl. 3. mgr. 66. gr. laganna bætist: enda hafi leigusamningur verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 5. gr. húsaleigulaga.
 - b. Við a-lið 5. tölul. 70. gr. laganna bætist: enda hafi leigusamningur verið skráður í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 5. gr. húsaleigulaga.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Í aðdraganda kjarasamningaviðræðna veturinn 2018–2019 skipuðu stjórnvöld átakshóp um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði (hér eftir nefndur „áttakshópur um húsnæðismál“) hinn 4. desember 2018. 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 tillögur í sjö flokkum í alls 40 liðum með skýrslu, dags. 19. janúar 2019, og voru þær lagðar til grundvallar við gerð svonefndra lífskjarasamninga, sbr. aðgerð 18 í yfirlýsingu um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga, dags. 3. apríl 2019. Er þar kveðið á um að ríkisstjórnin muni vinna að innleiðingu tillagna áttakshóps um húsnæðismál í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög og að Íbúðalánasjóði verði falið að halda utan um eftirfylgni tillagna áttakshópsins í samráði við félagsmálaráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, forsætisráðuneytið, samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið og umhverfis- og auðlindaráðuneytið og hefur verkefnið fengið heitið „Húsnæði fyrir alla“. Frumvarpið er liður í aðgerðum ríkisstjórnar Íslands til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði með lífskjarasamningum.

Þriðji kafli skýrslu áttakshóps um húsnæðismál fjallar um tillögur sem snúa að leigu-markaðnum. Þar segir meðal annars: „Leiguverð hefur hækkað mikið á undanförunum árum sem kemur verst við þá tekjulægstu og viðhorfskannanir sýna að margir leigjendur upplifa lítið húsnæðisöryggi við núverandi aðstæður. Húsaleigulögum var breytt á árinu 2016 en með því var horft meðal annars til þess að auka leigjendavernd. Vegna skorts á íbúðarhúsnæði getur samningsstaða leigutaka hins vegar verið veik og mörg dæmi eru um að leigjendur samþykki aðgerðir af hálfu leigusala sem ganga gegn réttindum þeirra af ótta við að missa húsnæðið. Þá takmarka leigusalar réttindi leigutaka með því að hafa leigusamninga tímabundna. Enn fremur telja þeir sem leigja af einstaklingi á almennum leigumarkaði meiri líkur en aðrir á að þeir missi húsnæði sitt. Stuðla þarf að því að útleiga íbúðarhúsnæðis verði í meira mæli á vegum félaga en auðveldara er að setja reglur utan um starfsemina og hafa eftirlit með henni í því formi.“

Frumvarpi þessu er ætlað að koma til framkvæmda tillögum 11 og 13 í skýrslu áttakshóps stjórnvalda. Tillaga 11 er svohljóðandi:

Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, t.d. hvað varðar:

- a. *ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um tímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða,*
- b. *lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu,*
- c. *möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga.*

Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.

Sérstaklega er vikið að þessari tillögu átakshópsins í aðgerð 11 í fyrrnefndri yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga. Þar segir:

Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.

Þá er tillaga 13 í skýrslu átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál 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.

Í samræmi við það verklag sem lagt var til grundvallar eftirfylgni við tillögur átakshópsins vann undirbúningsteymi félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs (svokallaður leiguvettvangur) tillögur að útfærslu breytinga á húsaleigulögum vegna ofangreindra tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál. Við þá vinnu var litið til húsaleigulöggjafar Norðurlandanna og annarra Evrópuríkja. Þá stóðu félagsmálaráðuneytið og Íbúðalánasjóður að opnum samráðsdegi stjórnvalda um leigumarkaðinn 29. maí 2019 undir yfirskriftinni „Leigudagurinn“. Tilgangurinn var að eiga viðtækt samráð við hagsmunaaðila um fyrirhugaða endurskoðun húsaleigulaga og fá þannig fram hugmyndir og sjónarmið allra þeirra sem láta sig varða velferð almennings á sviði húsnæðismála áður en vinna hæfist af hálfu stjórnvalda við samningu frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum. Umfjöllunarefni samráðsdagsins voru einkum þau atriði sem tillaga 11 í skýrslu átakshópsins fjallar um en jafnframt var þar vikið að öðrum atriðum sem tengjast húsaleigulöggjöfinni og leigumarkaðnum almennt. Við útfærslu tillagna undirbúningsteymis félagsmálaráðuneytis og Íbúðalánasjóðs var litið til þeirra sjónarmiða og ábendinga sem fram komu á samráðsdeginum.

Hinn 28. október 2019 skipaði félags- og barnamálaráðherra nefnd um endurskoðun löggjafar um húsaleigumál til eftirfylgni við III. þátt tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál sem varðar húsaleigumál. Nefndina skipuðu Lísu 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 átakshóps um húsnæðismál til nánari skoðunar og, eftir atvikum, útfærslu í formi lagabreytinga með hliðsjón af þeirri undirbúningsvinnu sem fram hafði farið, meðal annars hjá leiguvettvangi félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs, og þeim hugmyndum og sjónarmiðum sem fram komu á áðurnefndum Leigudegi. Nefndinni var falið að skila tillögum sínum til ráðherra í formi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum og var frumvarpið samið í félagsmálaráðuneytinu.

2. Tilfni og nauðsyn lagasetningar.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, sem hafa það að markmiði að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi, einkum varðandi annars vegar ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi við gerð leigusamnings og hækkun hennar á samningstíma og hins vegar réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings, þ.e. reglur laganna

um ótímabundna og tímabundna leigusamninga, í því skyni að stuðla að gerð langtímaleigusamninga. Sem fyrr greinir er endurskoðun laganna í samræmi við aðgerð 11 í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 3. apríl 2019 um stuðning stjórnvalda við lífsskjarasamninga og tillögur 11 og 13 í skýrslu áttakshóps 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. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í kafla 1 hér að framan.

Áætlað er að í kringum 30.000 heimili séu á leigumarkaði og hefur þeim fjölgað verulega frá því á árunum fyrir hrun eða sem nemur rúmlega 60% aukningu sé borinn saman fjöldi heimila á árunum 2004–2006 annars vegar og hins vegar 2014–2016. Á sama tíma jókst heildarfjöldi heimila aðeins um 14%. Er nú talið að um 17% einstaklinga 18 ára eða eldri séu á leigumarkaði, eða u.þ.b. 50.000 fullorðnir einstaklingar, og hefur það hlutfall haldist nokkuð svipað frá 2011. Algengast að fólk leigi hjá einstaklingi á almennum markaði en þar á eftir að það leigi hjá ættingjum eða vinum. Þriðji algengasti kosturinn er húsnæði á vegum einkarekinna leigufélaga en þar á eftir kemur leiga á stúdentagörðum og hjá sveitarfélögum, svo húsnæðissamvinnufélögum, félagasamtökum, vinnuveitanda eða öðrum aðilum. Þannig eru tæp 60% leigusala hér á landi einstaklingar, um 14,2% einkarekin leigufélög og um 26% sveitarfélög, önnur félög og félagasamtök sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Sé litið til aldurs og tekjudreifingar leigjenda hér á landi má sjá að næstum 60% leigjenda eru á aldrinum 18–34 ára. Þrjú af hverjum fjórum heimilum á leigumarkaði eru með samanlagðar heimilistekjur undir 800.000 kr. á mánuði og nærri helmingur með undir 550.000 kr. í samanlagðar mánaðartekjur heimilisins. Má því vera ljóst að mikil hækkun leiguverðs samhliða hækkun fasteignaverðs og skorti á leiguhúsnæði, sem rekja má til almenns skorts á íbúðarhúsnæði, hafi reynst þeim leigjendum sem minnst hafa á milli handanna þungbær og gert þeim sem stefna að íbúðarkaupum enn erfiðara að safna fyrir útborgun.

Staða leigjenda er erfið í samanburði við aðra hópa á húsnæðismarkaði en þeir eru mun líklegri en aðrir hópar til að búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað, þ.e. þegar 40% eða hærra hlutfalli af ráðstöfunartekjum er varið til greiðslu húsaleigu. Þannig bjuggu 19,6% heimila á leigumarkaði árið 2018 við íþyngjandi húsnæðiskostnað samanborið við 7,9% íbúðareigenda samkvæmt lífsskjarannsókn Hagstofu Íslands. Jafnframt búa leigjendur við minna húsnæðisöryggi en aðrir hópar á húsnæðismarkaði. Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs vorið 2019 töldu aðeins 51% leigjenda sig búa við húsnæðisöryggi samanborið við 94% íbúðareigenda. Þar má ætla að vegi þungt að aðeins 3% húsaleigusamninga hér á landi eru ótímabundnir og þrír af hverjum fjórum leigusamningum eru til tveggja ára eða skemmri tíma. Þá er meðallengd leigusamninga 1,2 ár.

Sé litið til einstakra hópa á leigumarkaði kom fram í könnun Íbúðalánasjóðs haustið 2018 að þeir sem leigja af einstaklingi á almennum markaði telja meiri líkur en aðrir á að missa húsnæðið, en 32% þeirra töldu frekar eða mjög líklegt að þeir myndu missa húsnæðið. Könnunin leiddi enn fremur í ljós að fjölskyldur með börn finna fyrir marktækt minna öryggi á leigumarkaði en þeir sem búa einir á aldrinum 18–34 ára og barnlaus pör á aldrinum 18–45 ára. Er því nauðsynlegt að stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi, enda er það grundvöllur velferðar, ekki síst barnafjölskyldna.

3. Meginefni frumvarpsins.

3.1. Almenn tilmæling um efni frumvarpsins.

Frumvarpið hefur það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi með því meðal annars að auka vernd leigjenda gegn óeðlilegum leiguhækkunum og stuðla að gerð langtímaleigusamninga. Leigusamningar hér á landi eru í miklum meiri hluta

skammtímaleigusamningar og er því ljóst að húsnæðisöryggi leigjenda er ekki nægilega tryggt með gildandi löggjöf um húsaleigumál. Jafnframt er nauðsynlegt að tryggja betur í sessi þá meginreglu húsaleigulaga að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila, en þar sem ekki liggja fyrir nema að takmörkuðu leyti upplýsingar um markaðsleigu húsnæðis hér á landi hefur reynst erfitt að tryggja framkvæmd þeirrar reglu. Ekki er lagt til að umræddar breytingar verði takmarkaðar við lögaðila sem leigja út húsnæði enda er meiri hluti leigusala hér á landi einstaklingar en ekki leigufélög.

3.2. Skráningarskylda leigusamninga og leiguhækkana í opinberan gagnagrunn leigusamninga og ný sáttamiðlunarleið vegna ágreinings um framkvæmd húsaleigulaga.

Í fyrsta lagi eru lagðar til breytingar á lögnum 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.“ Þannig er lagt til að komið verði á skráningarskyldu leigusamninga 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 sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila, líkt og lögina gera ráð fyrir. 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.

Lagt er til að skráningarskylda hvíli á leigusala, bæði varðandi skráningu leigusamnings í upphafi, þ.e. innan 30 daga frá afhendingu húsnæðisins, og við hækkun á húsaleigu síðar á samningstíma, og að sambærileg sektarheimild verði fyrir hendi og nú gildir um brot gegn skráningarskyldu heimagistingar samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Þannig geti stjórnvaldssektir vegna brota á skráningarskyldu leigusamninga og hækkunar á leigufjárhæð á samningstíma numið frá 10.000 kr. til 1.000.000 kr. fyrir hvert brot. Jafnframt er gert ráð fyrir að skráning hækkunar 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 réttar 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 liggi þinglýstur leigusamningur.

Hvað Húsnæðis- og mannvirkjastofnun varðar er enn fremur lagt er til að stofnuninni verði falið það hlutverk að aðstoða aðila leigusamnings við úrlausn ágreinings með sáttamiðlun um fjárhæð húsaleigu, forgangsrétt leigjanda, uppsögn ótímabundins leigusamnings og gerð

tímabundins leigusamnings þeim að kostnaðarlausu, en sambærileg úrræði hafa gefið góða raun í Sviss. Ekki gert ráð fyrir að stofnunin hafi heimild til að skera úr ágreiningi aðila líkt og kærunefnd húsamála heldur verði hlutverk hennar bundið við að aðstoða aðila við að ná sáttum um ágreiningsefni varðandi framangreind atriði. Þannig verði leitast við að setta sjónarmið þeirra áður en ágreiningur er kominn á það stig að fara þurfi með hann í kærufæri hjá kærunefnd húsamála. Með starfrækslu sáttamiðlunarinnar er jafnframt ætlunin að draga úr málafjölda hjá kærunefnd húsamála um framangreind ágreiningsefni til að stuðla að því að málsmeðferðartími fyrir henni verði ekki of langur.

3.3. *Tímabundnir og ótímabundnir leigusamningar – breytingar til að stuðla að langtímaleigu.*

Í öðru lagi eru lagðar til breytingar á ákvæðum húsaleigulaga í því skyni að stuðla að gerð langtímaleigusamninga, einkum ótímabundinna leigusamninga, til að auka húsnæðisöryggi leigjenda. Breytingunum er ætlað að koma b-lið tillögu 11 í skýrslu átakshóps um húsnæðismál til framkvæmda, þar sem lagt er til að ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda hvað varðar lengd og uppsögn leigusamninga, sbr. einnig aðgerð 11 í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga þar sem kveðið er á um að ákvæði laganna verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings. Lagðar eru til breytingar á ákvæðum laganna um bæði tímabundna og ótímabundna leigusamninga, sem og um forgangsrétt leigjenda til áframhaldandi leigu húsnæðis að umsömdum leigutíma loknum, og er þeim sem fyrr greinir ætlað að stuðla að langtímaleigu til að auka húsnæðisöryggi leigjenda. Enda þótt hvorki sé unnt að leggja tímabundna leigusamninga að jöfnu við skammtímaleigusamninga né ótímabundna leigusamninga að jöfnu við langtímaleigusamninga samkvæmt núverandi fyrirkomulagi húsaleigulaga liggur engu að síður fyrir að tímabundnir leigusamningar eru ríkjandi samningsform hér á landi og að slíkir samningar eru almennt gerðir til skamms tíma í senn. Eins og fyrr segir eru eingöngu um 3% húsaleigusamninga hér á landi ótímabundnir og þrír af hverjum fjórum leigusamningnum gerðir til tveggja ára eða skemmri tíma. Þá er meðallengd leigusamninga 1,3 ár. Ótímabundnir leigusamningar eru aftur á móti ríkjandi samningsform í Danmörku, Finnlandi og Svíþjóð. Í Noregi eru tímabundnir leigusamningar algengari en ótímabundnir samningar en þar hefur aftur á móti verið farin sú leið að kveða á um þriggja ára lágmarkslengd leigusamninga um íbúðarhúsnæði. Í því skyni að auka húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi eru því lagðar til margvíslegar breytingar sem hafa það að markmiði að stuðla að langtímaleigu með gerð ótímabundinna leigusamninga um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt er til íbúðar.

Að því er varðar tímabundna leigusamninga er lagt til að heimild aðila til að gera slíka samninga þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði eða annað húsnæðis sem leigt er til íbúðar verði takmörkuð við tilteknar aðstæður sem réttlæta gerð tímabundins leigusamnings í stað ótímabundins, líkt og gert hefur verið í Danmörku. Markmið breytingarinnar er að stuðla að gerð ótímabundinna leigusamninga til að auka húsnæðisöryggi leigjenda. Mikilvægt er að heimildir til að gera tímabundna leigusamninga verði þó ekki þrengdar umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja eðlilegt húsnæðisöryggi leigjenda.

Hvað ótímabundna leigusamninga varðar er lagt til að heimildir leigusala til uppsagnar á slíkum samningum verði takmarkaðar við ákveðnar aðstæður þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar, líkt og gert hefur verið annars staðar á Norðurlöndum og víða annars staðar í Evrópu til að stuðla að langtímaleigu. Þannig verði ótímabundnir leigusamningar almennt langtímaleigusamningar í reynd en ekki aðeins

að forminu til. Samkvæmt gildandi lögum er leigusala aftur á móti heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi hvenær sem er og án þess að sérstakar aðstæður réttlæti uppsögn og geta slíkir samningar því í reynd verið til skamms tíma, þ.e. allt niður í 6 mánuði að lengd þegar um íbúðarhúsnæði er að ræða.

Ekki er gert ráð fyrir að þau tilvik sem heimilað geta uppsögn ótímabundins leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði tæmandi talin í lögunum.

Samhliða þessum breytingum er lagt til að uppsagnarfrestur leigjenda á ótímabundnum leigusamningum um íbúðarhúsnæði verði stytur úr sex mánuðum í þrjá og verði þannig jafn langur og uppsagnarfrestur á einstökum herbergjum. Þannig verði uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda í slíkum tilvikum styttri en uppsagnarfrestur af hálfu leigusala, líkt og algengt er víða annars staðar í Evrópu.

Til að stuðla að langtímaleigu og þar með auknu húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi eru enn fremur lagðar til breytingar á X. kafla laganna sem fjallar um forgangsrétt leigjenda til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum umsömdum leigutíma. Lagt er til að gildissvið ákvæða húsaleigulaga um forgangsrétt leigjenda, sem nú tekur eingöngu til tilvika þar sem um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis, þ.e. hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu, sbr. 1. másl. 1 mgr. 56. gr. laganna, verði útvíkkað þannig að það taki einnig til leigu annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar, t.d. einstakra herbergja.

3.4. Ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi og breytingar á henni á samningstíma.

Loks eru lagðar til breytingar á ákvæðum húsaleigulaga um ákvörðun leigufjárhæðar. Áfram er gert ráð fyrir að miðað verði við þá grundvallarreglu 37. gr. húsaleigulaga að samningsfrelsi gildi um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi að því gefnu að hún sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila. Því er lagt til að heimildir samningsaðila til að semja um hækkun leigufjárhæðar síðar á leigutíma verði takmarkaðar að ákveðnu leyti þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar, líkt og rakið verður nánar síðar.

Þá er lagt til að fjallað verði nánar í lögunum um mat á því hvort fjárhæð húsaleigu teljist sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila. Ekki er um efnislega breytingu að ræða frá gildandi rétti, en lagt er til að þeir þættir sem matið skuli byggjast á verði tilgreindir sérstaklega í 37. gr. laganna í stað lögskýringargagna.

Þá er sem fyrr greinir enn fremur lagt til að heimildir samningsaðila til að semja um hækkun leigufjárhæðar síðar á leigutíma verði takmarkaðar umfram það sem nú gildir skv. 37. gr. húsaleigulaga þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar. Í því sambandi er lagt til grundvallar að gerður verði greinarmunur annars vegar á svokölluðum reglubundnum hækkunum („tröppuhækkunum“) á leigutíma, sem samið er um fyrir fram við gerð leigusamnings, og hins vegar á hækkunum sem leigusala verði heimilt að fara fram á síðar á leigutíma enda þótt ekki hafi verið samið um þær sérstaklega í upphafi.

Þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar verði leigusala enn fremur heimilt að fara fram á hækkun leigufjárhæðar síðar á leigutíma í ákveðnum tilvikum, enda þótt ekki hafi verið samið um þær sérstaklega í upphafi. Er þó gert ráð fyrir að slíkar heimildir verði bundnar við tilvik þar sem gerður hefur verið annaðhvort ótímabundinn leigusamningur eða tímabundinn leigusamningur til að lágmarki tveggja ára. Jafnframt er lagt til grundvallar að 12 mánuðir þurfi að lágmarki að líða frá gildistöku leigusamnings eða síðustu hækkun leigufjárhæðar til að hækkun leigufjárhæðar á umræddum grundvelli komi til álita. Að nánari skilyrðum uppfylltum er því gert ráð fyrir að leigusali geti farið fram á hækkun

leigufjárhæðar þegar leigufjárhæð er undir markaðsleigu sambærilegs húsnæðis, þegar verulegar endurbætur, breytingar eða viðhald eru fyrirhugaðar sem og þegar veruleg hækkun á sér stað á rekstrarkostnaði húsnæðisins. Þykir sanngjarnt og eðlilegt að leigusali hafi slíkar heimildir til hækkunar á leigufjárhæð í þeim tilvikum sem um ræðir, ekki síst í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með frumvarpi þessu til að stuðla að gerð langtímaleigusamninga.

Gert er ráð fyrir að leigusali tilkynni leigjanda um fyrirhugaða hækkun leigufjárhæðar með að lágmarki þriggja mánaða fyrirvara og leigjandi hafi þá mánaðarfrest til að bregðast við tilkynningunni með því að upplýsa leigusala um að hann fallist á hækkun leigunnar, vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála eða segja upp leigusamningnum og gildir þá tveggja mánaða uppsagnarfrestur af hans hálfu. Að öðrum kosti teljist leigjandinn una hækkuninni.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarps þessa þykir ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi þeirra tillagna sem fram koma í frumvarpinu 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 um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög en Íbúðalánasjóði hefur verið falin umsjón með eftirfylgni við tillögur átakshópsins í samráði við forsætisráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, félagsmálaráðuneytið, samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið og umhverfis- og auðlindaráðuneytið. 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. 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.

Líkt og áður hefur komið fram vann undirbúningsteymi félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs (svokallaður „leiguvettvangur“) tillögur að útfærslu breytinga á húsaleigulögum vegna tillagna átakshóps stjórnvalda um húsnæðismál. Þær tillögur sem lagðar eru fram með frumvarpinu eru niðurstaða þess samráðs sem hér er lýst að framan. Þá var enn fremur haft samráð við Alþýðusamband Íslands og VR við samningu frumvarpsins.

Jafnframt voru áform um frumvarpið kynnt ásamt frummati á áhrifum þess á fundi ráðuneytisstjóra 11. júní 2019. Að loknu innra samráði ráðuneyta var frumvarpið enn fremur birt almenningi í samráðsgátt stjórnvalda [...].

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið að lögum mun það, líkt og að framan greinir, stuðla að því að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda, m.a. með því að auka vernd leigjenda gegn óeðlilegum leiguhækkunum og stuðla að gerð langtímasamninga. Frumvarpið hefur áhrif á leigjendur og leigusala; jafnt karla sem konur. Ekki liggja fyrir kyngreind gögn um þessa hópa

en til þess að fá heildarmynd af áhrifum frumvarpsins þyrfti að fara í rannsóknir til þess að afla þeirra gagna. Þó má sjá að með þeirri breytingu sem lögð er til í frumvarpinu að leigusamninga skuli skrá í opinberum gagnagrunni þá verði mun auðveldara að kyngreina hóp leigjenda og leigusala hér á landi. Einnig verður komið á skráningarskyldu leigusamninga í opinberan gagnagrunn stjórnvalda, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Hægt verður að notast við upplýsingar úr grunninum um markaðsleigu og fleiri þætti við ákvörðun leigufjárhæðar. Verði frumvarp þetta óbreytt að lögum hefur það engin fyrirséð áhrif á ríkissjóð.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að ný grein um skráningarskyldu leigusamninga 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 lífsskjarasamninga, dags. 3. apríl sl., en þar er kveðið á um ríkisstjórnin muni vinna að innleiðingu tillagna átakshóps um húsnæðismál í samráði við aðila vinnnumarkaðarins og sveitarfélög.

Þannig er lagt til að lögfest verði skráningarskylda vegna leigusamninga sem gerðir eru á grundvelli húsaleigulaga í nýjan opinberan gagnagrunn leigusamninga, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. 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. Á það einnig við í tilvikum þar sem leigusali vanrækir að skrá hækkun leigufjárhæðar, sbr. 5. gr. Litið var til skráningarskyldu heimagistingar 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 skráningarskyldu 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 athugasemdum við 5. gr.

Skráningarskyldan er mikilvægur liður í að bæta gæði upplýsinga um leigumarkaðinn hér á landi, meðal annars um þróun leiguverðs, fjölda leigusamninga, tegund þeirra 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 liggi 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 gert ráð fyrir að gerðar verði breytingar á lögum um húsnæðisbætur þannig að í stað þess skilyrðis að fyrir liggi þinglýstur leigusamningur verði áskilið að fyrir liggi leigusamningur sem skráður hafi verið í hinn nýja opinbera gagnagrunn leigusamninga. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 19. 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 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 byggða á raungögnum úr skráðum leigusamningum. 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 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 athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins.

Með skráningarskyldu leigusamninga 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 skattfyrvalda. Með skráningarskyldunni er skattfyrvöldum enn fremur auðveldað eftirlit með leigustarfsemi.

Gert er ráð fyrir að skráning skuli fara fram eigi síðar en við afhendingu hins leigða húsnæðis en nánari skilyrði skráningar verði útfærð í reglugerð. Í því sambandi er meðal annars gert ráð fyrir að nauðsynlegar upplýsingar komi fram í leigusamningi sem og að við skráningu liggi fyrir úttektaryfirlýsing vegna úttektar á ástandi hins leigða húsnæðis en slík úttekt skal fara fram fyrir afhendingu, sbr. 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga. 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 slík 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 fyrir afhendingu, sbr. 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga. Í því sambandi hefur félagsmálaráðuneytið látið útbúa sérstök úttektareyðublöð sem unnt er að nota við framkvæmd úttektar og eru þau aðgengileg almenningsi á vef Stjórnarráðs Íslands. Óski annar hvor aðilinn eftir að óháður aðili annist úttektina skiptist kostnaðurinn við hana þó að jöfnu á milli þeirra. Gert er ráð fyrir að afriti af úttektaryfirlýsingu verði skilað við skráningu leigusamnings ásamt ljósmyndum af ástandi húsnæðisins, eftir því sem þörf er á.

Sem fyrr greinir er lagt til að skráningarskyldan hvíli á leigusala en þó er gert ráð fyrir að leigjandi geti skráð leigusamninginn og dregið frá leigunni þann kostnað sem af skráningunni hlýst. 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 19. 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. Er þá gert ráð fyrir að sá aðili samningsins sem óski eftir þinglýsingu hans greiði kostnað sem af því hlýst. Gert er ráð fyrir að gjaldtaka vegna kostnaðar við þinglýsingu verði á hendi sýslumanna og um hana fari samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991. Aftur á móti verði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heimilt að innheimta þjónustugjald vegna miðlunar samningsins til sýslumanns til þinglýsingar.

Um 2. 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 skráningarskyldu leigusamninga, sbr. 1. gr. frumvarpsins, eða skráningarskyldu vegna hækkunar leigufjárhæðar, sbr. 5. gr. frumvarpsins.

Nauðsynlegt þykir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi heimild til að beita aðila leigusamnings stjórnsluviðurlögum svo mögulegt verði að knýja þessa aðila til að sinna skráningarskyldu slíkra samninga eins og þeim verður skylt að gera samkvæmt frumvarpi þessu. Sú nauðsyn helgast m.a. af því að viðurlögum er ætlað að stuðla að tímanlegri skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

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 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 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 háttsemi lauk en tilkynning stofnunarinnar til aðila um upphaf rannsóknar á meintu brotið rjúfi 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 stjórnslulaga.

Um 3. 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, í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 14. gr. frumvarpsins, að þegar um er að ræða tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar skuli jafnframt tilgreina á hvaða grundvelli leigusamningurinn sé gerður ásamt nánari skýringum eftir því sem við á. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 14. gr. frumvarpsins.

Í öðru lagi er lagt til að fram komi að í leigusamningi skuli meðal annars tilgreina hvenær fjárhæð húsaleigu skuli breytast á leigutímanum, hafi verið samið um að leigufjárhæðin taki breytingum á samningstíma. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. og 6. gr. frumvarpsins en í síðarnefndu greininni er meðal annars lagt til að 12 mánuðir skuli að

lágmarki líða á milli breytinga á fjárhæð húsaleigu þegar um er að ræða íbúðarhúsnæðis eða annað húsnæði.

Í þriðja 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 þá er nú lagt til að kveðið verði á um að úttekt á hinu leigða skuli koma fram í leigusamningnum.

Í fjórða lagi er lagt til að 12. tölul. verði bætt við þar sem kveðið verði á um að í leigusamningi skuli koma fram nafn, heimilisfang og kennitala umboðsmanns leigjanda og leigusala, sbr. 7. gr. húsaleigulaga.

Um 4. gr.

Lagðar eru til breytingar á 9. gr. laganna í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til á ákvæðum XI. kafla húsaleigulaga um lok leigusamnings, uppsögn o.fl. sem og X. kafla laganna um forgangsrétt leigjanda. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 7.–15. gr.

Um 5. gr.

Lagðar eru 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. Lagt er til að gerðar verði breytingar á umræddri grein þannig að í 37. gr. verði framvegis fjallað með almennum hætti um ákvörðun fjárhæðar húsaleigu við gerð leigusamnings og breytingar á henni á leigutímanum. Þá verði lögfest ný grein, 37. gr. a., sbr. 6. gr. frumvarps þessa, þar sem nánar verði kveðið á um breytingar á fjárhæð húsaleigu á samningstíma þegar um er að ræða leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins.

Áfram er miðað við þá grundvallarreglu laganna að samningsfrelsi gildi um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi að því gefnu að hún sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila. Hefur slík sanngirniregla verið lögð til grundvallar varðandi ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi, þ.e. við samningsgerð, í húsaleigulöggjöf langflesttra Evrópuríkja og er þá einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis við mat á því hvort leigufjárhæð teljist sanngjörn og eðlileg. Þó hafa nokkur Evrópuríki takmarkað samningsfrelsi aðila leigusamnings við ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi umfram það sem felst í framangreindri sanngirnireglu en þá nær slík leigustýring almennt eingöngu til hluta leigumarkaðarins. Í því sambandi má nefna Danmörku, Þýskaland, Austurríki, Holland og Frakkland. Mun algengara er að ríki hafi sett frekari skorður við hækkun leigufjárhæðar á samningstíma og á það meðal annars við um öll Norðurlöndin utan Íslands.

Þá er lagt til að fjallað verði nánar um mat á því hvort fjárhæð húsaleigu teljist sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila. 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 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 húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ásamt lögfestingu skráningarskyldu leigusamninga, sbr. 1. og 17. 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 leiguvíðmið 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.

Jafnframt 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. Enn fremur að tekið verði fram að fjárhæð húsaleigu verði að öðru leyti ekki hækkuð síðar á leigutímanum án samþykkis leigjanda. Ekki er um efnislegar breytingar að ræða frá gildandi rétti. Einnig er lagt til að tekið verði fram í því sambandi að um breytingar á fjárhæð húsaleigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar fari að öðru leyti skv. 37. gr. a – 37. gr. f., sbr. 6. gr. frumvarps þessa.

Þá er lagt til að kveðið verði nánar á um ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun eða framlengingu leigusamnings en slík ákvæði er að finna í 1. og 2. málsl. 1. mgr. 53. gr. laganna að því marki sem um er að ræða endurnýjun eða framlengingu samnings á grundvelli forgangsréttar leigjanda skv. X. kafla laganna. Lagt er til grundvallar að gildissvið umræddra ákvæða 1. og 2. málsl. 1. mgr. 53. gr. laganna verði útvíkkað þannig að það nái almennt til ákvörðunar leigufjárhæðar við endurnýjun eða framlengingu leigusamnings samkvæmt húsaleigulögum, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 10. gr..

Enn fremur er lögð til sú þýðingarmikla breyting að leigusali skuli skrá hækkun leigufjárhæðar í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og að slík skráning verði forsenda þess að hækkunin taki gildi gagnvart leigjanda. Vanræki leigusali þá skráningar-skyldu gert ráð fyrir að heimilt verði að sekta hann, sbr. 2. gr. frumvarps þessa, líkt og lagt er til að gildi um brot gegn almennt skráningarskyldu leigusamninga, sbr. 1. gr. frumvarpsins.

Jafnframt geti leigjandi hafnað því að greiða þann hluta leigufjárhæðar sem nemur hækkuninni þar til úr skráningunni hefur verið bætt. Ekki er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun innheimti sérstakt þjónustugjald vegna skráningar á hækkun leigu. 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 1. 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. Hins vegar þarf að tilkynna breytingar til lækkunar leigufjárhæðar sem ekki leiða af ákvæðum leigusamnings sem þegar hefur verið skráður.

Þá er lagt til að jafnframt verði tekið fram sérstaklega í 37. gr. laganna að rísi ágreiningur um hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg geti leigjandi 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. Í því sambandi er ljóst að dómsmál um slíkan ágreining getur haft mikinn kostnað í för með sér á sama tíma og það er aðilum almennt að kostnaðarlausu að leita til kærunefndarinnar.

Í ljósi þess að æskilegt er að aðilar leitist við að ná sáttum um ágreiningsefni sín á milli áður en því er vísað í formlegt kærufjerli er þó lagt til að leigjandi skuli jafnan hafa leitað sátta við leigusala um ákvörðun leigufjárhæðar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sbr. 16. og 19. gr., áður en ágreiningurinn er borinn undir kærunefndina. Ekki er þó gert ráð fyrir að stofnunin skeri úr um ágreining heldur aðstoði samningsaðila við að varpa ljósi á þá þætti sem leigufjárhæð skal miðast við skv. 37. gr. laganna, eins og lagt er til að henni verði breytt, og ná sáttum um ákvörðun leigufjárhæðarinnar. Takist ekki að ná sáttum geti aðilar leitað með ágreininginn til kærunefndar húsamála til úrskurðar.

Lagt er til grundvallar að ágreiningi um leigufjárhæð skuli vísað til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála innan mánaðar frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags um hækkun leigufjárhæðar sem gert hefur verið síðar á leigutíma. Að öðrum kosti teljist leigjandi una ákvörðun um leigufjárhæð enda mikilvægt að leigjandi upplýsi um það sem fyrst telji hann leigufjárhæð ekki sanngjarna og eðlilega í sinn garð. Þá telst eins mánaðar kærufrestur til kærunefndar húsamála hafa verið rofinn kjósi leigjandi að vísa ágreiningi um leigufjárhæð fyrst til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun innan frestsins.

Loks er lagt til að tekið verði fram að hafi fjárhæð húsaleigu ekki verið sanngjörn og eðlileg eignist leigjandi endurkröfurétt á hendur leigusala vegna þess sem ofgreitt hefur verið og að leigjanda sé þá heimilt að draga þá fjárhæð frá síðari leigugreiðslum.

Um 6. gr.

Lagt er til að við lögin bætist fimm nýjar greinar á eftir 37. gr. þar sem verði að finna sérreglur um breytingar á fjárhæð húsaleigu þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar. Almenn ákvæði um ákvörðun leigufjárhæðar verði aftur á móti að finna í 37. gr. laganna eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt sbr. 5. gr. frumvarpsins. Líkt og þar kemur fram er gert ráð fyrir að aðilum verði almennt áfram frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu við gerð leigusamnings og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæðin skuli þó vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Líkt og fram hefur komið heyrir til undantekninga í Evrópu að ríki hafi takmarkað heimildir samningsaðila til að semja um leigufjárhæð í upphafi umfram það sem felst í fyrrnefndri sanngirnireglu sem gildir á þessu sviði víðast hvar í álfunni. Aftur á móti hafa stjórnvöld í mörgum Evrópuríkjum lögfest frekari takmarkanir en felast í sanngirnireglunni þegar kemur að heimildum leigusala til að hækka leigufjárhæð á samningstíma. Á það meðal annars við um öll Norðurlöndin nema Ísland. Misjafnt er hvernig slíkar takmarkanir hafa verið útfærðar en helstu dæmi um útfærslur eru í fyrsta lagi að þak hafi verið sett á hlutfallslega hækkun leigufjárhæðar á ákveðnu árabili; í öðru lagi að eingöngu sé heimilt að hækka leigu við tiltekna aðstæður, svo sem í tengslum við endurbætur eða vegna þess að leigufjárhæð er lægri en markaðsleiga; í þriðja lagi að tiltekinn lágmarkstími þurfi að líða á milli hækkana leigufjárhæðar á samningstíma og í fjórða lagi að semja skuli fyrir fram um reglubundnar breytingar leigufjárhæðar á samningstíma (svokallaðar „tröppuhækkanir“) og að þær geti eingöngu verið með tilteknum hætti (svo sem í samræmi við vísitöluhækkun eða falið í sér hækkun um fast hlutfall eða fasta fjárhæð) og þá að hámarki átt sér stað með ákveðnu lágmarksmillibili á samningstíma. Í fimmta lagi eru enn fremur dæmi þess að aðilar vinnu- markaðarins semji sérstaklega um hækkunir leigu ár hvert.

Í því skyni að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi er lagt til að frekari skorður verði settar við hækkun leigufjárhæðar á samningstíma þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar en nú gilda samkvæmt almennri sanngirnireglu 37. gr. húsaleigulaga. Í því sambandi er lagt til grundvallar að gerður verði greinarmunur annars vegar á svokölluðum reglubundnum hækkunum („tröppuhækkunum“) á leigutíma sem samið er um fyrir fram við gerð leigusamnings og hins vegar á hækkunum sem leigusala verði heimilt að fara fram á síðar á leigutíma enda þótt ekki hafi verið samið um þær sérstaklega í upphafi.

Í fyrsta lagi er lagt til að fjallað verði í nýrri 37. gr. a um svokallaðar reglubundnar breytingar eða „tröppuhækkanir“ á leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar, þ.e. breytingar á leigufjárhæð sem eiga sér stað með reglubundnu millibili á leigutíma með fyrir fram umsömdum hætti. Þannig er gert ráð fyrir að kveðið verði á um að aðilum leigusamnings um slíkt húsnæði verði heimilt að semja í upphafi við gerð leigusamnings um hvort leigufjárhæðin taki reglubundnum breytingum á samningstímanum með tilteknu millibili. Er þá lagt til grundvallar að tilgreint verði í leigusamningnum hvort og þá með hvaða hætti og millibili leigufjárhæðin skuli taka breytingum á samningstíma. Um er að ræða heimildarákvæði og er því áfram gert ráð fyrir að aðilum leigusamninga um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði heimilt að leggja til grundvallar að leigufjárhæð haldist óbreytt á leigutíma nema samið sé um annað. Hafi ekki verið samið um reglubundnar hækkunir leigufjárhæðar á samningstíma í upphafi við gerð leigusamnings er lagt til grundvallar að slíkum hækkunum verði ekki komið á síðar á leigutíma án samþykkis leigjanda, sbr. 2. málsl. 3. mgr. 37. gr. laganna, eins og lagt er til að henni verði breytt með 5. gr.

Semji aðilar leigusamnings um að leigufjárhæð taki reglubundnum breytingum á leigutíma er lagt til að fyrirkomulag breytingarinnar geti verið með þrennu móti. Þannig verði heimilt að semja um að fjárhæðin taki breytingum til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs, um fyrir fram umsamið fast hlutfall af leigufjárhæð eða um fyrir fram umsamda fasta fjárhæð. Þó er lagt til að sett verði ákveðið þak á slíkar reglubundnar hækkanir þess efnis að þær geti aldrei verið umfram hækkun samkvæmt vísitölu neysluverðs. Reynist breyting á fjárhæð húsaleigu samkvæmt föstu hlutfalli af leigunni eða fastri fjárhæð hærri en hún hefði verið samkvæmt vísitölu neysluverðs er því lagt til að miðað skuli við breytingu á leigufjárhæð samkvæmt vísitölu neysluverðs þótt um annað hafi verið samið. Til að auðvelda aðilum leigusamnings að reikna út slíkar breytingar er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun útbúi reiknivél sem unnt verði að nota til að reikna út heimila hækkun leiguverðs hverju sinni samkvæmt framangreindum ákvæðum.

Enn fremur er lögð til sú grundvallarbreyting að líða þurfi að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu, talið frá gildistöku leigusamnings, en gert er ráð fyrir að samið verði um það við gerð leigusamnings með hvaða millibili leigan skuli taka breytingum. Þannig er til að mynda ekki gert ráð fyrir að heimilt verði að hækka leigufjárhæð til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs frá mánuði til mánaðar á samningstíma heldur taki leigufjárhæðin að hámarki breytingum einu sinni á ári og þá í fyrsta lagi að ári liðnu frá gildistöku leigusamningsins. Þá er lagt til að breytingar á leigufjárhæð til samræmis við fyrir fram umsamdar reglubundnar breytingar á leigutíma taki gildi án sérstakrar tilkynningar af hálfu leigusala í samræmi við efni leigusamnings. Komi upp ágreiningur milli aðila leigusamnings um framkvæmd greinarinnar er lagt til að aðilar geti vísað honum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála, líkt og lagt er til að gildi um annan ágreining um leigufjárhæð samkvæmt frumvarpi þessu.

Sem fyrr greinir er miðað við að framangreindar reglur gildi eingöngu um breytingar á leigufjárhæð á samningstíma þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar. Um heimildir aðila til að semja um breytingar á leigufjárhæð annars konar húsnæðis á samningstíma fer því samkvæmt almennum ákvæðum 37. gr. laganna, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt.

Í öðru lagi er lagt til að ný grein, 37. gr. b, bætist við húsaleigulög þar sem kveðið verði á um að leigusali geti farið fram á hækkun leigufjárhæðar við leigjanda við tilteknar aðstæður síðar á samningstíma enda þótt ekki hafi verið samið sérstaklega um slíka hækkun fyrir fram við gerð leigusamnings. Er þó lagt til að slíkar heimildir verði bundnar við tilvik þar sem gerður hefur verið annaðhvort ótímabundinn leigusamningur eða tímabundinn leigusamningur til að lágmarki tveggja ára. Jafnframt er lagt til grundvallar að 12 mánuðir þurfi að lágmarki að líða frá gildistöku leigusamnings eða síðustu hækkun leigufjárhæðar til að hækkun leigufjárhæðar á umræddum grundvelli komi til álita.

Þannig er gert ráð fyrir að leigusali hafi að nánari skilyrðum uppfylltum heimild til að fara fram á hækkun leigufjárhæðar á samningstíma við þær aðstæður þegar leigufjárhæð er undir markaðsleigu sambærilegs húsnæðis, þegar verulegar endurbætur, breytingar eða viðhald eru fyrirhugaðar sem og þegar veruleg hækkun á sér stað á rekstrarkostnaði húsnæðisins. Þykir sanngjarnt og eðlilegt að leigusali hafi slíkar heimildir til hækkunar á leigufjárhæð í þeim tilvikum sem um ræðir, ekki síst í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með frumvarpi þessu til að stuðla að gerð langtímaleigusamninga.

Lagt er til að frekari skilyrði varðandi hvert af þessum tilvikum verði útfærð nánar í nýjum 37. gr. c – 37. gr. e laganna en að almenn ákvæði um slíkar hækkanir komi fram í nýrri 37. gr. b. Til að mynda er lagt til grundvallar að um öll þau tilvik sem útfærð eru nánar í nýjum 37.

gr. c – 37. e gildi að leigusali skuli tilkynna leigjanda skriflega og með sannanlegum hætti um fyrirhugaða hækkun leigufjárhæðar með að lágmarki þriggja mánaða fyrirvara. Í því sambandi teljist fresturinn hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að tilkynning var send. Leigjandi skuli þá innan mánaðar frá móttöku tilkynningarinnar bregðast við henni með því að upplýsa leigusala um að hann fallist á hækkun leigunnar, vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála eða segja upp leigusamningnum og gildir þá tveggja mánaða uppsagnarfrestur af hans hálfu, sbr. 2. mgr. 56. gr. og 3. mgr. 58. gr. laganna, eins og lagt er til að þeim greinum verði breytt með 13. gr. og 15. gr. frumvarpsins. Að öðrum kosti teljist leigjandinn una hækkuninni. Gert er ráð fyrir að tilkynningu leigusala um fyrirhugaða hækkun leigufjárhæðar skuli fylgja skriflegur rökstuðningur fyrir ástæðum hækkunarinnar og viðeigandi gögn til staðfestingar, eftir því sem við getur átt. Í því sambandi er gert ráð fyrir að nota skuli stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um hækkun leigufjárhæðar sem verði aðgengileg almenningi á vef stofnunarinnar.

Sem fyrr greinir er í fyrsta lagi gert ráð fyrir að leigusala verði heimilt að fara fram á hækkun leigufjárhæðarinnar á grundvelli nýrrar 37. gr. c laganna í tilvikum þar sem leigufjárhæð er lægri en markaðsleiga. Í slíkum tilvikum hafi leigusali þannig heimild til að fara fram á að leigufjárhæðin verði hækkuð að áætlaðri markaðsleigu húsnæðisins. Er þó lagt til að slík hækkun komin eingöngu til álita að liðnum tveimur árum frá gildistöku leigusamningsins. Ekki er gert ráð fyrir að hækkun leigu samkvæmt umræddri heimild geti komið til viðbótar við reglubundna hækkun leigufjárhæðar sem samið hefur verið um á grundvelli 37. gr. a, sbr. a-lið þessarar greinar, heldur geti leigusali farið fram á að leigan hækki í viðkomandi skipti að markaðsleigu í stað þess að hún hækki með reglubundnum hætti á þann veg sem kveðið hefur verið á um í leigusamningnum. Hafi til að mynda verið samið um að leiga hækki um fasta fjárhæð árlega yrði leigufjárhæð ekki samtímis hækkuð að markaðsleigu sem og um þá fjárhæð.

Í öðru lagi er gert ráð fyrir að leigusala verði heimilt að fara fram á hækkun leigufjárhæðarinnar á grundvelli nýrrar 37. gr. d laganna vegna verulegra endurbóta, breytinga eða viðhalds á húsnæðinu. Mikilvægt er að leigusali hafi heimild til að hækka leigufjárhæð í slíkum tilvikum til að ekki verði dregið úr hvata leigusala til að halda við fasteign sinni. Í því skyni að tryggja að kostnaði af slíkum framkvæmdum verði ekki velt alfarið yfir á leigjanda með hækkun leigufjárhæðar er þó gert ráð fyrir að hækkun leigufjárhæðar á þessum grundvelli geti að hámarki numið 8% af kostnaði leigusala á ári í allt að fimm ár. Er það sama skilyrði og gildir vegna sambærilegrar reglu í þýskum rétti. Hér er aðeins um að ræða hækkun vegna kostnaðar sem leigusali hefur af verulegum endurbótum, breytingum eða viðhaldi á húsnæðinu og kæmi því ekki til álita að hækka leigufjárhæð á umræddum grundvelli að því marki sem þegar hefur verið samið um að leigjandi beri kostnað af framkvæmdunum á grundvelli heimildarákvæðis 22. gr. húsaleigulaga. Gert er ráð fyrir að hækkun leigu vegna verulegra endurbóta, breytinga eða viðhalds á húsnæði geti komið til viðbótar við fyrir fram umsamda reglubundna breytingu á leigufjárhæð, svo sem þegar samið hefur verið um árlega breytingu leigufjárhæðar í samræmi við þróun vísitölu neysliverðs.

Hyggist leigusali fara fram á hækkun leigufjárhæðar á umræddum grundvelli er lagt til að hann skuli tilkynna leigjanda skriflega og með sannanlegum hætti um fyrirhugaðar framkvæmdir að lágmarki þremur mánuðum áður en ráðgert er að þær hefjist. Í slíkri tilkynningu skuli greint nánar frá framkvæmdunum, áætlaðri tímalengd þeirra og hækkun leigufjárhæðar og telst fyrrgreindur frestur hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að tilkynning var send. Lagt er til að um samskipti leigjanda og leigusala vegna hækkunar leigufjárhæðar fari að öðru leyti samkvæmt almennum ákvæðum 37. gr. b laganna, sbr. b-lið þessarar greinar.

Um viðhald, endurbætur og breytingar húsnæðis fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum IV. og V. kafla.

Loks er í þriðja lagi gert ráð fyrir að leigusala verði heimilt að fara fram á hækkun leigufjárhæðarinnar á grundvelli nýrrar 37. gr. e laganna vegna verulegrar hækkunar á rekstrarkostnaði húsnæðisins sem rekja má til ytri aðstæðna. Gert er ráð fyrir að til rekstrarkostnaðar húsnæðis í þessu samhengi teljist meðal annars fjármagnskostnaður leigusala vegna áhvílandi láns á húsnæðinu. Þar sem gert er ráð fyrir að hækkun rekstrarkostnaðar stafi af ytri aðstæðum væri leigusala sem dæmi ekki heimilt að fara fram á hækkun leigufjárhæðar vegna hækkunar á greiðslubyrði hans af áhvílandi láni ef hækkunin er tilkomin vegna breytinga á láninu sem hann hafði sjálfur frumkvæði að, svo sem vegna skilmálabreytingar um styttingu lánstíma. Enn fremur er tekur heimildin aðeins til hækkunar vegna kostnaðar sem leigusali hefur af rekstri húsnæðisins og kæmi því ekki til álita að hækka leigufjárhæð á umræddum grundvelli að því marki sem leigjandi ber þegar rekstrarkostnaðinn, sbr. 23. gr. a og 23. gr. b húsaleigulaga.

Þá er lagt til að sett verði þak á mögulega hækkun leigufjárhæðar á grundvelli ákvæðisins þess efnis að hækkunin geti að hámarki numið 30% á þriggja ára tímabili. Gert er ráð fyrir að hækkun skv. 37. gr. e, sbr. e-lið þessarar greinar, geti komið til viðbótar við reglubundna breytingu leigufjárhæðar, hafi verið samið um slíka breytingu.

Um 7. gr.

Lagt er til að gildissvið ákvæða X. kafla verði útvíkkað með það að markmiði að stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda. Hugtakið „íbúðarhúsnæði“ er skilgreint í 56. gr. laganna sem hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu en gert er ráð fyrir að forgangsréttur leigjenda nái framvegis einnig til þeirra sem leigja annað húsnæði til íbúðar, t.d. einstök herbergi. Í þessu sambandi er enn fremur lagt til að 1. tölul. 2. mgr. 51. gr. verði felldur brott, en þar kemur fram að forgangsréttur leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis gildi ekki ef um einstaklingsherbergi er að ræða. Þykja þær aðstæður einar og sér ekki réttlæta að leigjandi hafi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis að umsömdum leigutíma loknum. Hafi aftur á móti komið upp samskiptavandi leigjanda einstaks herbergis við aðra leigjendur, til að mynda þegar íbúð er leigð fleiri en einum leigjanda þannig að hver um sig hafi á leigu herbergi með aðgengi að sameiginlegri aðstöðu, sem verður til þess að leigusali vilji ekki endurnýja við hann leigusamninginn að leigutíma loknum, gæti komið til skoðunar hvort ákvæði 10. eða 11. tölul. 2. mgr. 51. gr. ættu við þannig að forgangsréttur viðkomandi leigjanda gildi ekki. Þar segir að forgangsréttur leigjanda gildi ekki hafi leigjandi sýnt af sér slíka háttsemi að eðlilegt megi telja að leigusali vilji ekki leigja honum áfram eða veigamiklar aðstæður að öðru leyti mæli gegn forgangsrétti hans, sbr. 10. tölul., eða sanngjarnt mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum mæli gegn forgangsréttinum, sbr. 11. tölul.

Lagt er til að nýrri málsgrein verði bætt við þar sem kveðið verður á um að tilvik skv. 2., 3. og 4. tölul. 2. mgr. eigi ekki við ef leiga húsnæðis telst vera í atvinnuskyni, sbr. a-lið 1. mgr. 58. gr. a laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Um 8. gr.

Lagt er til að gerðar verði breytingar á 52. gr. sem fjallar um tilkynningarskyldu leigjanda hyggist hann nýta sér forgangsrétt sinn til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum leigutíma skv. 51. gr.. Er þar mælt fyrir um að leigjandi íbúðarhúsnæðis hafi að umsömdum leigutíma loknum forgangsrétt til leigu þess svo fremi sem húsnæðið sé falt til áframhaldandi leigu í a.m.k. eitt ár enda sé ekki um að ræða þær aðstæður sem tilgreindar eru í 2. mgr. 51. gr. , svo

sem þegar leigusali tekur húsnæðið til eigin nota. Í því sambandi er í 1. mgr. 52. gr. húsaleigulaga mælt fyrir um að vilji leigjandi nota sér þann forgangsrétt skuli hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Að öðrum kosti falli forgangsréttur hans niður. Þá segir í 2. mgr. 51. gr. að telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr. skuli hann innan 14 daga frá því að hann fær tilkynningu skv. 1. mgr. gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi. Að öðrum kosti teljist hann una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glöggkoma fram í leigusamningi eða uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn.

Framangreint fyrirkomulag er talið geta leitt til þess að leigjendur glati forgangsrétti sínum þrátt fyrir að ekki séu fyrir hendi þær aðstæður sem valda því að forgangsréttur leigjanda gildi ekki skv. 2. mgr. 51. gr. laganna. Þannig fellur forgangsréttur leigjanda niður hafi hann ekki tilkynnt um það að hann hyggist nýta sér forgangsréttinn innan lögmæltis frests, þ.e. í síðasta lagi þremur mánuðum fyrir lok umsamins leigutíma. Í slíkum tilvikum kunni leigjandi að standa í þeirri trú að hann fái endurnýjaðan leigusamning um húsnæðið þar sem umræddar aðstæður, sem leiða til þess að forgangsréttur gildi ekki, séu ekki fyrir hendi.

Eðlilegra þykir að almennt sé gengið út frá því að leigjandi eigi forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum umsömdum leigutíma nema þær aðstæður eigi við sem tilgreindar eru í 2. mgr. 51. gr. og valda því að forgangsréttur gildi ekki, og að leigusali annaðhvort leiti eftir afstöðu leigjanda til þess hvort hann hyggist nýta sér réttinn eða upplýsi leigjandann um að hann telji aðstæður vera með þeim hætti að forgangsréttur sé ekki fyrir hendi.

Með frumvarpi þessu er þannig lagt til að tilkynningarskylda vegna forgangsréttar leigjanda hvíli framvegis á leigusala í stað leigjanda. Þannig er lagt til að í þeim tilvikum þar sem leigjandi eigi forgangsrétt skv. 51. gr. húsaleigulaga skuli leigusali leita eftir afstöðu leigjanda til þess hvort hann hyggist nýta sér forgangsréttinn. Lagt er til að það skuli gert skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði slíka eftirgrennslan óþarfa. Þannig væri sérstök tilkynning til að mynda óþörf hafi leigjandi sjálfur haft frumkvæði að lokum leigusamnings með uppsögn samningsins. Á það einnig við í tilvikum þar sem leigjandi á að mati leigusala ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðisins, enda gert ráð fyrir annars konar tilkynningu í slíkum tilvikum samkvæmt ákvæðum nýrrar 52. gr. a laganna, sbr. 9. gr. frumvarpsins. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við þá grein. Lagt er til að leiti leigusali ekki eftir afstöðu leigjandans til þess hvort hann hyggist nýta sér forgangsréttinn sé leigjandi rétt að líta svo á að leigusalinn uni forgangsréttinum og hyggist endurnýja leigusamninginn um húsnæðið. Enn fremur er lagt til að í þeim tilvikum þar sem um tímabundinn leigusamning er að ræða sem gerður hefur verið til skemmri tíma en þriggja mánaða skuli fyrrnefndur frestur vera einn mánuður í stað þriggja. Hið sama gildi jafnframt í tilvikum þar sem uppsagnarfrestur er skemmri en þrjú mánuðir.

Eftir að leigusali hefur sent leigjanda fyrirspurn um hvort hann hyggist nýta sér forgangsréttinn, hafi leigjandi mánaðarlangan frest til að bregðast við. Gert er ráð fyrir að svar leigjanda skuli vera í formi skriflegrar tilkynningar sem send er leigusala með sannanlegum hætti. Bregðist leigjandi aftur á móti ekki við eftirgrennslan leigusala innan frestsins er gert ráð fyrir að forgangsréttur hans falli niður þar sem leigusali megi þá líta svo á að leigjandinn hyggist ekki nýta sér forgangsréttinn. Í slíkum tilvikum gæti þó komið til framlengingar

leigusamnings á grundvelli 59. gr. húsaleigulaga en þar segir að líði átta vikur frá því að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn ótímabundins leigusamnings eða ákvæðum tímabundins leigusamnings en leigjandi haldi áfram að hagnýta hið leigða húsnæði og efna leigusamninginn framlengist samningurinn ótímabundið enda hafi leigusali ekki skorað á hann að rýma húsnæðið eftir að leigutíma var lokið.

Þá er í þessu sambandi enn fremur lagt til að lögfest verði ný grein, 52. gr. a, sbr. 9. gr. frumvarpsins, er taki til þeirra tilvika þar sem leigusali telur forgangsrétt leigjanda ekki vera fyrir hendi af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr. húsaleigulaga. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 9. gr. frumvarps þessa.

Um 9. gr.

Lagt er til að lögfest verði ný grein, 52. gr. a, um þau tilvik þegar leigusali telur forgangsrétt leigjanda ekki vera fyrir hendi af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr. húsaleigulaga. Um slík tilvik er nú fjallað í 2. mgr. 52. gr. húsaleigulaga en þar segir að telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum sem greinir í 2. mgr. 51. gr. húsaleigulaga skuli hann innan 14 daga frá því að hann fær tilkynningu leigjanda um að hann hyggist nýta sér forgangsrétt sinn gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi. Að öðrum kosti teljist hann una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glöggkoma fram í leigusamningi eða uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn.

Líkt og nánar greinir í athugasemdum við 8. gr. frumvarpsins er lagt til að framvegis verði almennt gengið út frá því að leigjandi eigi forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum umsömdum leigutíma. Telji leigusali að einhverjar þær aðstæður eigi við sem tilgreindar eru í 2. mgr. 51. gr. skuli hann upplýsa leigjandann um að hann telji forgangsrétt ekki vera fyrir hendi að lágmarki þremur mánuðum fyrir lok leigusamningsins en annars sé leigjanda rétt að líta svo á að leigusalinn uni forgangsréttinum. Þá er lagt til að í þeim tilvikum þar sem um tímabundinn leigusamning er að ræða sem gerður hefur verið til skemmri tíma en þriggja mánaða skuli fresturinn vera einn mánuður í stað þriggja. Hið sama gildi jafnframt í tilvikum þar sem uppsagnarfrestur er skemmri en þrjú mánuðir.

Þá er enn fremur lagt til að kveðið verði á um hvernig leigjandi skuli bera sig að rísi ágreiningur á milli hans og leigusala um hvort skilyrði 2. mgr. 51. gr. húsaleigulaga séu uppfyllt þannig að hann eigi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðisins að samningstíma loknum. Þannig er lagt til að telji leigjandi ekki vera fyrir hendi þær ástæður sem útiloka forgangsrétt leigjanda hafi hann mánuð til að andmæla afstöðu leigusalans. Haldi leigusali til streitu þeirri afstöðu, þrátt fyrir fram komin andmæli leigjanda, að leigjandinn eigi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðisins er lagt til að leigusali skuli vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála innan mánaðar. Ella teljist hann fallast á andmæli leigjanda og una forgangsréttinum. Um endurnýjun samningsins færi þá skv. 53. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 10. gr., og um heimildir til uppsagnar á slíkum endurnýjuðum samningi skv. 55. gr. a, sbr. 12. gr. frumvarpsins, og 58. gr. laganna, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 15. gr.. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við þær greinar frumvarpsins.

Um 10. gr.

Lagt er til að gerðar verði breytingar á 53. gr. laganna, sem fjallar um skilmála leigusamnings við endurnýjun á grundvelli forgangsréttar leigjanda skv. X. kafla. Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til á 37. gr. laganna, sbr. 5. gr., er lagt til að 1. og 2. másl. 1. mgr., sem fjalla um ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun leigusamnings á grundvelli forgangsréttar leigjanda, verði felldir brott en þar verði þess í stað vísað til 2. mgr. 37. gr. laganna, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr..

Einnig er lagt til að tekið verði fram að ákvæði 53. gr. gildi jafnt í tilvikum þar sem um endurnýjun samnings er að ræða og þegar samningur er framlengdur. Loks er lagt til að nýr málsliður bætist við 2. mgr. 53. gr. laganna, sem kveður á um að skilmálar endurnýjaðs leigusamnings skuli að öðru leyti en greinir í 1. mgr., um ákvörðun leigufjárhæðar, vera hinir sömu og í upphaflegum samningi. Lagt er til að tekið verði fram í því sambandi að séu skilyrði til endurnýjunar á tímabundnum leigusamningi skv. 2. mgr. 57. gr. a laganna, sbr. 14. gr. frumvarpsins, ekki uppfyllt skuli endurnýjaður samningur þó vera ótímabundinn og fari þá um samningsskilmálana eftir ákvæðum laganna um ótímabundna leigusamninga eftir því sem við á.

Um 11. gr.

Lagðar eru til breytingar á 55. gr. húsaleigulaga sem fjallar um uppsögn ótímabundins leigusamnings. Í þeirri grein er nú kveðið á um að uppsögn ótímabundins leigusamnings sé heimil báðum aðilum hans og að slík uppsögn skuli vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Þannig geta báðir aðilar nú sagt upp ótímabundnum leigusamningi hvenær sem er á samningstíma og án þess að sérstakar aðstæður séu fyrir hendi sem réttlæti uppsögnina.

Með frumvarpi þessu er aftur á móti lögð til að sú grundvallarbreyting að ótímabundnum samningum um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði framvegis ekki sagt upp af hálfu leigusala nema við tiltekna aðstæður. Er markmið breytingarinnar að stuðla að gerð langtímaleigusamninga og þar með auknu húsnæðisöryggi hér á landi. Þannig er lagt til að heimildir leigusala til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningum um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði takmarkaðar við ákveðin tilvik líkt og gert hefur verið annars staðar á Norðurlöndum og víða annars staðar í Evrópu.

Í því sambandi er lagt til að lögfest verði ný 55. gr. a þar sem kveðið verði á um við hvaða aðstæður leigusali hafi heimild til að segja upp ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar en þar verði almennt um að ræða sömu aðstæður og leiða til þess að leigjandi eigi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis að leigusamningi loknum samkvæmt 51. gr. húsaleigulaga. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 12. gr. . Sem fyrr greinir er gert ráð fyrir að takmarkanir á rétti leigusala til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningum nái eingöngu til leigusamninga um íbúðarhúsnæði auk samninga um leigu annars húsnæðis til íbúðar, svo sem þegar einstök herbergi eru leigð til íbúðar. Með íbúðarhúsnæði í skilningi laganna er átt við hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 56. gr. laganna.

Í þessu sambandi er enn fremur lagt til að tekið verði fram í 55. gr. húsaleigulaga að við uppsögn af hálfu leigusala á ótímabundnu leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar skuli hann tilgreina grundvöll uppsagnarinnar skv. 55. gr. a í uppsagnarbréfinu og gera rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum eftir því sem við á.

Um 12. gr.

Lagt er til að ný grein, 55. gr. a, bætist við lögin þar sem tilgreind verði þau tilvik sem heimila uppsögn leigusala á ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar. Um nýmæli er að ræða, en samkvæmt húsaleigulögum er leigusala nú heimilt að segja upp ótímabundnum leigusamningi hvenær sem er á samningstíma án þess að sérstakar aðstæður séu fyrir hendi sem réttlæti uppsögnina. Þannig er heimild hans til uppsagnar ekki takmörkuð við ákveðnar aðstæður líkt og gildir annars staðar á Norðurlöndum og víðar í Evrópu. Í því skyni að stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi er því lagt til að uppsögn leigusala á ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði eingöngu heimil við ákveðnar aðstæður. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 11. gr.. Misjafnt er hve þröngar heimildir hafa verið settar annars staðar á Norðurlöndum og í öðrum Evrópuríkjum fyrir uppsögn ótímabundinna samninga af hálfu leigusala en almennt er gert ráð fyrir að uppsögn sé í það minnsta heimil þegar leigusali eða jafnvel fjölskyldumeðlimur hans hyggst taka húsnæðið til eigin nota. Einnig er algengt að uppsögn sé heimil ef rýma þarf húsnæðið, t.d. vegna verulegra endurbóta eða vegna þess að rífa þarf húsnæðið, svo og í tengslum við fyrirhugaða sölu húsnæðisins.

Lagt er til að uppsögn ótímabundinna leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði almennt heimil leigusala við sömu aðstæður og leiða til þess að leigjandi eigi ekki forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðis skv. 51. gr. húsaleigulaga. Þó er gert ráð fyrir að ekki verði fyrir hendi sambærileg heimild og er að finna í 10. tölul. 2. mgr. 51. gr. laganna en þær aðstæður sem þar eru tilgreindar þykja ekki réttlæta sjálfstæða heimild til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningum. Að öðru leyti er gert ráð fyrir efnislega sambærilegum heimildum og fyrir hendi eru í 2. mgr. 51. gr. laganna. Um er að ræða undantekningarheimildir sem ber því að túlka þröngt.

Ekki er gert ráð fyrir að þau tilvik sem heimilað geta uppsögn ótímabundins leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði tæmandi talin í lögunum. Þannig er meðal annars gert ráð fyrir að heimilt verði að segja upp slíkum samningum ef sanngjarnt mat á hagsmunum beggja aðila og aðstæðum öllum réttlætir uppsögnina. Þykir mikilvægt að heimild leigusala til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningi verði ekki takmörkuð umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja eðlilegt húsnæðisöryggi leigjanda. Á sama tíma og leitast er við að stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda með umræddri breytingu er þannig ekki síður leitast við að koma til móts við hagsmuni leigusala af því að fá notið ráðstöfunarréttar yfir eign sinni að því marki sem sanngjarnt og eðlilegt verður að teljast.

Lagt er til að rísi ágreiningur á milli aðila leigusamnings um hvort skilyrði séu uppfyllt til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningi samkvæmt þessari grein skuli leigjandi andmæla uppsögninni með skriflegri tilkynningu sem send er leigusala með sannanlegum hætti innan mánaðar frá upphafi uppsagnarfrests. Fallist leigusali ekki á andmæli leigjanda skuli hann vísa ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála innan mánaðar frá því að honum barst tilkynning um andmæli leigjanda. Telst uppsögnin að öðrum kosti niður fallin.

Lagt er til að nýrri málsgrein verði bætt við þar sem kveðið verður á um að tilvik skv. 1., 2. og 3. tölul. 1. mgr. eigi ekki við ef leiga húsnæðis telst vera í atvinnuskyni, sbr. a-lið 1. mgr. 58. gr. a laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Um 13. gr.

Lagt er til að uppsagnarfrestur leigjanda á ótímabundnum leigusamningum um íbúðarhúsnæði verði stytur úr sex mánuðum í þrjú mánuði. Komið hefur fram gagnrýni á lengd uppsagnarfrests af hálfu leigjanda við uppsögn ótímabundins leigusamnings um íbúðarhúsnæði, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 56. gr. laganna, en hann er sex mánuðir, líkt og gildir um uppsagnarfrest af hálfu leigusala við uppsögn á slíkum samningum. Sé litið til annarra Evrópuríkja er aftur á móti allalenggt að uppsagnarfrestur leigusamninga sé styttri af hálfu leigjanda en leigusala og er hann þá almennt miðaður við þrjú mánuði. Með hliðsjón af framangreindu er því lagt til að uppsagnarfrestur leigjanda á ótímabundnum leigusamningum um íbúðarhúsnæði verði þrjú mánuðir í stað sex mánaða en áfram er gert ráð fyrir að almennur uppsagnarfrestur leigusala á slíkum samningum verði sex mánuðir.

Enn fremur er lagt til að tekið verði fram að uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda á ótímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar skuli vera tveir mánuðir fallist hann ekki á hækkun leigufjárhæðar skv. 37. gr. c – 37. gr. e., sbr. einnig 2. málsl. 2. mgr. 37. gr. b. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 6. gr.

Um 14. gr.

Lagt er til að heimild til að gera tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði takmörkuð við tilteknar aðstæður sem réttlæta gerð tímabundins leigusamnings í stað ótímabundins í því skyni að stuðla að því að leigusamningar um slíkt húsnæði verði í auknum mæli ótímabundnir. Breytingunni er þannig ætlað að stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi en slíkum takmörkunum á heimild til að gera tímabundna leigusamninga hefur verið beitt erlendis í þeim tilgangi, meðal annars í Danmörku. Enda þótt hvorki sé unnt að leggja tímabundna leigusamninga að jöfnu við skammtímaleigusamninga né ótímabundna leigusamninga að jöfnu við langtímaleigusamninga við núverandi fyrirkomulag húsaleigulaga liggur engu að síður fyrir að tímabundnir leigusamningar eru ríkjandi samningsform hér á landi og að slíkir samningar eru almennt gerðir til skamms tíma í senn. Þannig eru eingöngu um 3% húsaleigusamninga hér á landi ótímabundnir. Jafnframt eru þrjú af hverjum fjórum leigusamningnum gerðir til tveggja ára eða skemmri tíma. Ótímabundnir leigusamningar eru aftur á móti ríkjandi samningsform í Danmörku, Finnlandi og Svíþjóð. Í Noregi eru tímabundnir leigusamningar algengari en ótímabundnir samningar en þar hefur aftur á móti verið kveðið á um þriggja ára lágmarkslengd leigusamninga um íbúðarhúsnæði.

Þannig er lagt til að heimild til að gera tímabundinn leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði takmörkuð við tilteknar aðstæður. Gert er ráð fyrir að slík heimild verði fyrir hendi hafi leigusali haft húsnæðið til eigin nota en hyggist flytja tímabundið úr því, svo sem vegna náms eða starfs, eða hafi í hyggju að selja húsnæðið en aðstæður á fasteignamarkaði torveldi sölu þess. Einnig er gert ráð fyrir að slík heimild verði fyrir hendi ef leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs, sbr. 50. gr. laganna, sem og ef um er að ræða leigu húsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði eða leigu húsnæðis á áfangaheimili. Loks er gert ráð fyrir að heimilt verði að gera tímabundinn leigusamning ef sanngjarnt mat á hagsmunum beggja samningsaðila og aðstæðum öllum réttlætir að öðru leyti gerð slíks samnings. Þannig er ekki gert ráð fyrir að þau tilvik sem réttlætt geti gerð tímabundins leigusamnings um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði tæmandi talin í lögunum. Er þó

gert ráð fyrir að tilgreint skuli í samningnum á hvaða grundvelli hann sé gerður ásamt nánari skýringum þar að lútandi eftir því sem við á. Samhliða þessari breytingu er lagt til að heimildir leigusala til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningum um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt er til íbúðar verði takmarkaðar við ákveðnar aðstæður, sbr. 12. gr. frumvarps þessa. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við þá grein.

Þess skal getið að ekki er gert ráð fyrir sjálfstæðri heimild til handa öðrum lögaðilum sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni, svo sem leigufélaga sem annast útleigu félagslegs húsnæðis á vegum sveitarfélaga, til að gera tímabundna leigusamninga. Þannig er lagt til grundvallar að slíkir aðilar geri ótímabundna leigusamninga við leigjendur sína. Aftur á móti er gert ráð fyrir að þeir hafi sjálfstæða heimild til uppsagnar á ótímabundnum leigusamningum í tilvikum þar sem leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu húsnæðis eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin, enda komi fram í leigusamningi að réttur hans til hins leigða sé bundinn umræddu skilyrði. Vísast til 12. gr. frumvarpsins.

Þá er lagt til að tekið verði fram að heimild til að framlengja eða endurnýja þá samninga sem hér um ræðir sé bundin við sömu aðstæður og að framan greinir enda réttlæti þær framlengingu eða endurnýjun samnings á þeim tíma sem hún er gerð. Loks er lagt til að telji leigjandi skilyrði til að gera tímabundinn leigusamning um húsnæðið eða framlengja eða endurnýja slíkan samning ekki vera uppfyllt geti hann vísað ágreiningnum til sáttamiðlunar hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða kærunefndar húsamála. Hafi skilyrði þar að lútandi ekki verið uppfyllt teljist aðilar hafa gert ótímabundinn leigusamning.

Um 15. gr.

Lagt er til að gerðar verði breytingar á 58. gr. laganna sem fjallar um lok tímabundinna leigusamninga. Þar kemur meðal annars fram sú meginregla laganna að tímabundnum leigusamningum ljúki á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til á X. kafla húsaleigulaga um forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum leigutíma, þar sem meðal annars er lagt til grundvallar að lögfest verði tilkynningarskylda leigusala gagnvart leigjanda um forgangsréttinn, er lagt til að vísað verði til 52. gr. og 52. gr. a, eins og lagt er til að þeim greinum verði breytt með 8. og 9. gr. frumvarpsins. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við þær greinar.

Þá er enn fremur lagt til að lögfest verði það nýmæli að leigjandi hafi almenna heimild til uppsagnar á tímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar hvenær sem er á samningstíma en samkvæmt gildandi lögum verður tímabundnum leigusamningi hvorki slitið af hálfu leigusala né leigjanda með uppsögn á leigutíma nema í nánar tilgreindum undantekningartilvikum. Markmið breytingarinnar er að draga úr hvötum til þess að gera tímabundna leigusamninga frekar en ótímabundna um húsnæði sem leigt er til íbúðar. Lagt er til að lengd uppsagnarfrests af hálfu leigjanda verði hin sama og gildir um lengd uppsagnarfrests af hálfu leigjanda við uppsögn á ótímabundnum leigusamningi skv. 56. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 13. gr., nema samið hafi verið um skemmri uppsagnarfrest af hans hálfu. Þá verði uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda á tímabundnum leigusamningi um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar tveir mánuðir fallist hann ekki á hækkun leigufjárhæðar skv. 37. gr. c – 37. gr. e., sbr. einnig 2. másl. 2. mgr. 37. gr. b. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 6. gr..

Ekki er gert ráð fyrir að leigusala verði fengin sams konar heimild til uppsagnar á tímabundnum samningum um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar á

umsömdum samningstíma. Þannig er áfram gert ráð fyrir að slíkum samningum verði almennt ekki slitið af hálfu leigusala með uppsögn á umsömdum leigutíma. Slíkt fyrirkomulag, þ.e. að leigjandi og leigusali hafi ólíkar heimildir til uppsagnar á tímabundnum leigusamningum, gildir meðal annars í Þýskalandi og hefur það að markmiði að stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda.

Þó er áfram gert ráð fyrir að leigusali geti í ákveðnum undantekningartilvikum haft heimild til að segja upp tímabundnum leigusamningi. Á það í fyrsta lagi við þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið afnot af húsnæði eða hluta húsnæðis til íbúðar vegna þess starfs, sbr. 50. gr. húsaleigulaga. Áfram er gert ráð fyrir að uppsögn leigusamnings verði heimil báðum samningsaðilum láti leigjandi af störfum að eigin ósk, honum er sagt upp eða vikið úr starfi eða þegar fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur. Um uppsagnarfrest af hálfu leigusala gilda þá ákvæði 1. mgr. 56. gr. laganna, hvort sem leigusamningur er tímabundinn eða ótímabundinn. Þá er enn fremur áfram gert ráð fyrir að leigusala sem er lögaðili sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni verði heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi með þriggja mánaða uppsagnarfresti þegar leigjandi uppfyllir ekki lengur lögmæt og málefnaleg skilyrði leigusala fyrir leigu á húsnæði sem tilgreind eru í leigusamningi eða veitir ekki nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin.

Sé um aðra tímabundna leigusamninga að ræða, þ.e. samninga sem ekki eru um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar, er áfram gert ráð fyrir að sú meginregla húsaleigulaga gildi að slíkum samningum verði almennt ekki sagt upp á umsömdum samningstíma, hvorki af hálfu leigjanda né leigusala, nema svo hátti til sem greinir í 4. mgr. 58. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að henni verði breytt með 15. gr. frumvarps þessa. Samningsaðilar geti því áfram í undantekningartilvikum samið um að þeim sé heimilt að segja upp tímabundnum leigusamningi á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í húsaleigulögum og skulu þau þá tilgreind í leigusamningi. Áfram er gert ráð fyrir að gagnkvæmur uppsagnarfrestur sé í slíkum tilvikum a.m.k. þrjú mánuðir að lengd. Efnislega samhljóða heimild er nú að finna í 2.–3. másl. 2. mgr. 58. gr. húsaleigulaga og tekur jafnt til allra tímabundinna leigusamninga. Hér er aftur á móti lögð til sú breyting á umræddri reglu að hún taki framvegis ekki til tímabundinna leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar heldur eingöngu til tímabundinna leigusamninga um húsnæði sem ekki er leigt til íbúðar.

Um 16. 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 fara með framkvæmd laganna, þ.m.t. að fylgjast með þróun og ástandi leigumarkaðarins í samráði við húsnæðisnefndir sveitarfélaga. Þá er lagt til að ráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annist kynningu á lögnum og reglugerðum settum samkvæmt þeim.

Lagt er til að við greinina bætist ákvæði um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli enn fremur starfrækja sáttamiðlun sem hafi það hlutverk að aðstoða aðila leigusamnings við úrlausn ágreinings um fjárhæð húsaleigu, sbr. 37. gr. og 37. gr. a – 37. gr. e, forgangsrétt leigjanda, sbr. 52. gr. a, uppsögn ótímabundins leigusamnings, sbr. 55. gr. a, og gerð tímabundins leigusamnings, sbr. 57. gr. a, en sambærileg úrræði hafa gefið góða raun í Sviss. Vísast til nánari umfjöllunar þar að lútandi í athugasemdum við 5., 6., 9., 12. og 14. gr. frumvarpsins. Þannig er ekki gert ráð fyrir að stofnunin hafi heimild til að skera úr ágreiningi

aðila heldur verði hlutverk hennar bundið við að aðstoða málsaðila við að ná sáttum um ágreiningsefni varðandi framangreind atriði. Þannig verði leitast við að setta sjónarmið þeirra áður en ágreiningur er kominn á það stig að fara þurfi með hann í kærufæri hjá kæruférfnd húsamála. Lagt er til að sáttamiðlunin standi aðilum til boða endurgjaldslost.

Með sáttamiðluninni er jafnframt ætlunin að létta óþarfa álagi af kæruférfnd húsamála til að tryggja að málsmeðferðartími fyrir henni verði ekki of langur. Þá er lagt til að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi heimild til upplýsingamiðlunar til kæruférfndar húsamála um málgögn þeirra ágreiningsmála sem vísað hefur verið til hennar í sáttamiðlun að því gefnu að óskað sé eftir slíkri upplýsingamiðlun af hálfu aðila.

Um 17. gr.

Í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til á 86. gr. laganna með 16. gr. er lögð til breyting á fyrirsögn XVIII. kafla. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 16. gr. frumvarpsins.

Um 18. gr.

Gert er ráð fyrir að breytingar á húsaleigulögum og öðrum lögum, sbr. 19. gr., öðlist þegar gildi. Lagt er til grundvallar að þær breytingar sem lúta að húsaleigulögum taki til húsaleigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna en aðilum eldri leigusamninga verði heimilt að semja um að breytingarnar taki einnig til samninga þeirra. Lagt er til að skrá skuli ótímabundna leigusamninga innan árs frá gildistöku laganna ef leiga húsnæðis telst vera í atvinnuskyni, sbr. a-lið 1. mgr. 58. gr. a laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Rannsóknir sýna að leigusamningar aðila sem stunda útleigu fasteigna í atvinnuskyni eru að meirihluta til ótímabundnir leigusamningar. Í því skyni að stuðla að skráningu slíkra samninga í húsnæðisgrunninn er lagt til að skrá skuli þá samninga innan ákveðinna tímamarka, þ.e. innan árs frá gildistöku laganna.

Um 19. 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 1. gr., um skráningarskyldu 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 samkvæmt húsaleigulögum. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 1. 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 annars vegar að halda utan um skráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunni og birta upplýsingar úr honum opinberlega og hins vegar að starfrækja sáttamiðlun sem hafi það hlutverk að aðstoða aðila leigusamnings við úrlausn ágreinings á grundvelli húsaleigulaga. Um það hlutverkvísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 16. gr. frumvarpsins. 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 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 athugasemdum við 1. gr. sem fjallar um skráningarskyldu leigusamninga og hækkunar leigufjárhæðar á leigutíma, sem og við 5. og 6. gr. sem fjalla um ákvörðun leigufjárhæðar og hækkun hennar á samningstíma. Enn fremur er lagt til að kveðið verði á um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli miðla upplýsingum og gögnum vegna skráðra leigusamninga í húsnæðisgrunni stofnunarinnar annars vegar til skattfirvalda og hins vegar til sýslumanna. Er gert ráð fyrir að upplýsingum verði miðlað til skattfirvalda 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. b. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þær greinar hljóði með frumvarpi þessu. Jafnframt er gert ráð fyrir að gögnum og upplýsingum vegna leigusamninga sem skráðir hafa verið í húsnæðisgrunninn verði miðlað til skattfirvalda til eftirlits með leigustarfsemi í því skyni að tryggja að skattur sé greiddur af leigutekjum í samræmi við lög um tekjuskatt, nr. 90/2007. Þá er gert ráð fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðli leigusamningum til þinglýsingastjóra, þ.e. til sýslumanna, til þinglýsingar að beiðni sammingsaðila. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 1. gr.. Einnig er lagt til að lögfest verði reglugerðarheimild til nánari útfærslu á greininni, svo sem um skilyrði skráningar leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og framkvæmd upplýsingamiðlunar til skattfirvalda 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 1. gr. um lögfestingu skráningarskyldu 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 verði framvirk og taki til þeirra leigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna, verði frumvarp þetta að lögum. 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 skilyrði 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 búsetu- réttarhafa 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. Er þar um að ræða sömu tilvik og njóta undanþágu frá skilyrðinu um að fyrir liggi 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 3. másl. 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 leigusamninga í athugasemdum við 1. gr.