|  |  |
| --- | --- |
|  |  **ÁFORM UM LAGASETNINGU** *– sbr. samþykkt ríkisstjórnar frá 10. mars 2017, 1.-4. gr.* |
| **Málsheiti og nr.** |  Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (leiguskrá, forgangsréttur og fyrirsjáanleiki leiguverðs). |
| **Ráðuneyti /verkefnisstjóri** |  Innviðaráðuneytið/Skrifstofa húsnæðis og skipulagsmála (LMS). |
| **Innleiðing EES-gerðar?** | [ ]  Já[x]  Nei |
| **Dags.** |  27. júní 2023. |

|  |
| --- |
| 1. **Úrlausnarefni**
 |
| 1. **Forsaga máls og tilefni**

Þann 23. júní 2022 skipaði innviðaráðherra starfshóp um endurskoðun húsaleigulaga (hér eftir „starfshópurinn“). Starfshópurinn skilaði [áfangaskýrslu í desember 2022](https://www.stjornarradid.is/gogn/rit-og-skyrslur/stakt-rit/2022/12/14/Afangaskyrsla-um-endurskodun-a-husaleigulogum/).Hlutverk starfshópsins er að taka húsaleigulög til endurskoðunar með það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda í samræmi við áherslur ríkisstjórnarinnar samkvæmt sáttmála um ríkisstjórnarsamstarf Framsóknarflokks, Sjálfstæðisflokks og Vinstrihreyfingarinnar – græns framboðs frá 28. nóvember 2021. Þar verði m.a. horft til tillagna átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði frá janúar 2019 sem áréttaðar voru í skýrslu stafshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá maí 2022.Lagt er til grundvallar að á vegum starfshópsins fari fram nánari greining á húsaleigulöggjöf nágrannaríkjanna og fleiri þjóða með tilliti til þess hvernig stuðla megi að auknu húsnæðisöryggi og langtímaleigu, meðal annars með ólíkum hvötum. Þá verði sérstaklega tekið til skoðunar hvernig stuðla megi að auknum fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð, jafnt á samningstíma sem og við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings, og hvernig koma megi í veg fyrir að samningar séu gerðir til skamms tíma í því skyni að hækka leigufjárhæð við endurnýjun samnings umfram það sem sanngjarnt og eðlilegt getur talist í skilningi húsaleigulaga. Gert er ráð fyrir að starfshópurinn skili tillögum sínum til ráðherra í formi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, í júlí með það fyrir augum að frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum verði lagt fram á Alþingi á komandi haustþingi. Tillögur starfshópsins verða kynntar í samráðsgátt í opnu samráði. Að samráði loknu verður afstaða tekin til athugasemda sem kunna að berast með tilliti til frumvarps sem ráðherra hyggst leggja fram í haust.1. **Hvert er úrlausnarefnið?**

Að stuðlaað auknu húsnæðisöryggi og langtímaleigu. Sérstaklega verði tekið til skoðunar hvernig stuðla megi að auknum fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð, jafnt á samningstíma sem og við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings, og hvernig koma megi í veg fyrir að samningar séu gerðir til skamms tíma í því skyni að hækka leigufjárhæð við endurnýjun samnings umfram það sem sanngjarnt og eðlilegt getur talist í skilningi húsaleigulaga. 1. **Að hvaða marki duga gildandi lög og reglur ekki til?**

Húsaleigulög fela ekki í sér nægilegan hvata til að gera langtímaleigusamninga sem er mikilvægt til að tryggja aukið húsnæðisöryggi leigjenda. Leiðir það m.a. af því að ekki verða gerðar breytingar á húsaleigu á samningstíma vegna verulega aukins rekstrarkostnaðar íbúðar sem kemur til vegna breyttra aðstæðna. Hefur það leitt til þess að algengast er að samningar séu gerðir til tiltölulega skamms tíma, að jafnaði til eins árs í senn, og leigufjárhæð endurskoðuð árlega við gerð nýs leigusamnings. Við slíkar aðstæður er enn fremur ekki nægilega mikill fyrirsjáanleiki um þróun leigufjárhæðar viðendurnýjun eða framlengingu samnings samkvæmt gildandi lögum og stafar það m.a. af ófullnægjandi upplýsingum um markaðsleigu sem er meginviðmiði sanngjarnrar og eðlilegrar leigufjárhæðar samkvæmt 37. gr. laganna. Leiðir það af því að ekki hefur verið lögfest almenn skylda til skráningar leigusamninga í opinberan gagnagrunn. Þá hefur umgjörð forgangsréttar leigjenda verið með þeim hætti að hann hefur ekki nýst þeim sem skyldi. Enn fremur þarf að styrkja kærunefnd húsamála til að stytta málsmeðferðartíma fyrir nefndinni í því skyni að gera úrskurði hennar að raunhæfu og virku réttarúrræði vegna ágreinings á grundvelli húsaleigulaga. |
| 1. **Markmið**
 |
| 1. **Stefna hins opinbera á viðkomandi málefnasviði/málaflokki**

Er að auka húsnæðisöryggi og réttarvernd leigjenda, sbr. áherslur í gildandi ríkisstjórnarsáttmála.1. **Markmið sem að er stefnt með lagasetningu í ljósi úrlausnarefnis og stefnu stjórnvalda**

Að auka húsnæðisöryggi og réttarvernd leigjenda með því að stuðla að langtímaleigu, m.a. með virkari forgangsrétti leigjenda, stuðla að auknum fyrirsjáanleika um þróun leiguverðs, bæta upplýsingar um leigumarkaðinn og þróun markaðsleigu og styrkja kærunefnd húsamála. |
| 1. **Leiðir**
 |
| 1. **Ekkert aðhafst - hvaða afleiðingar hefði það?**

Óbreytt ástand.1. **Önnur úrræði en lagasetning sem metin hafa verið**

Þau álitaefni sem bregðast þarf við eru þess eðlis að lagabreytingar eru nauðsynlegar.1. **Mögulegar leiðir við lagasetningu**

Einkum er horft til þess að gera breytingar á þeim ákvæðum sem snúa að skráningu leigusamninga í leiguskrá HMS, 37. gr. laganna um ákvörðun leigufjárhæðar og x. kafla laganna um forgangsrétt leigjenda. |
| 1. **Hvaða leið er áformuð og hvers vegna?**
 |
| 1. **Stutt lýsing á þeirri leið sem áformuð er og rökstuðningur fyrir henni**

Viðfangsefnið er þess eðlis að það kallar á breytingar á húsaleigulögum.1. **Helstu fyrirhuguðu breytingar á gildandi lögum og reglum, hvort heldur bætt er við eða fellt brott**

Einkum er horft til þess að gera breytingar á þeim ákvæðum sem snúa að skráningu leigusamninga í leiguskrá HMS, 37. gr. laganna um ákvörðun leigufjárhæðar og x. kafla laganna um forgangsrétt leigjenda. |
| 1. **Samræmi við stjórnarskrá og þjóðarétt – aðrar grundvallarspurningar**
 |
| 1. **Koma áformin inn á svið stjórnarskrár og þjóðréttarskuldbindinga?**

Skoða þarf að hvernig lagaskilum verði hagað með tilliti til gildandi leigusamninga.1. **Varða áformin ákvæði EES-samningsins um ríkisaðstoð, tæknilegar reglur um vöru og fjarþjónustu eða frelsi til að veita þjónustu?**

Nei.1. **Er önnur grundvallarlöggjöf sem taka þarf tillit til?**

Lög um tekjuskatt og lög um húsnæðisbætur að því marki sem þær tengjast húsaleigulögum**.**  |
| 1. **Samráð**
 |
| 1. **Hverjir eru helstu hagsmunaaðilar?**

Leigjendur og leigusalar, þar á meðal leigufélög, og hagsmunasamtök þessara aðila. 1. **Er skörun við stjórnarmálefni annarra ráðuneyta?**

Gert er ráð fyrir að lögð verði til sú breyting á lögum um tekjuskatt að Skattinum verði fengin heimild til upplýsingamiðlunar til HMS úr skattagögnum til að tryggja réttar upplýsingar í leiguskrá um leigusamninga og leigufjárhæð. 1. **Samráð sem þegar hefur farið fram**

Til að varpa ljósi á tækifæri til umbóta við endurskoðun húsaleigulaga sendi starfshópurinn bréf til 36 hagaðila á leigumarkaði og gaf þeim kost á að koma upplýsingum og ábendingum á framfæri. Fimm umsagnir bárust frá Félagsstofnun stúdenta, Heimstaden, Húseigendafélaginu, Neytendasamtökunum og Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins. Starfshópurinn boðaði einnig til sín á fund fulltrúa hagaðila frá Alþýðusambands Íslands, Byggingafélagi námsmanna, Félagsstofnun stúdenta, Húseigendafélaginu, Neytendasamtökunum, ÖBÍ réttindasamtökum, Félagsbústöðum, Heimstaden, Landssamtökum íslenskra stúdenta, Leigufélaga aldraðra, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum leigjenda, Sambandi íslenskra sveitarfélaga og VR. 1. **Fyrirhugað samráð**

Gert er ráð fyrir að tillögur starfshópsins í formi frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum verði birtar í opnu samráði við almenning og hagsmunaaðila í samráðsgátt stjórnvalda sumarið 2023**.** |
| 1. **Mat á áhrifum þeirrar leiðar sem áformuð er**
 |
| 1. **Niðurstaða frummats á áhrifum, sbr. fylgiskjal**
 |
| 1. **Næstu skref, innleiðing**
 |
| 1. **Hefur verið gerð verkefnisáætlun fyrir frumvarpssmíðina?**

Afurð vinnu starfshópsins er frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum.1. **Hvernig verður staðið að innleiðingu löggjafar? Hvað má gera ráð fyrir að þeir sem verða fyrir áhrifum, opinberar stofnanir/hagsmunaaðilar/almenningur, þurfi langan tíma til undirbúnings/aðlögunar?**

Skoða þarf nánar hvernig haga eigi gildistöku einstakra ákvæða frumvarpsins og lagaskilum að því er varðar gildandi samninga. 1. **Hvaða forsendur þurfa að vera fyrir hendi til að lagasetning beri árangur?**

Stuttur málsmeðferðartími fyrir kærunefnd húsamála er nauðsynleg forsenda þess að lagasetningin beri árangur og er því mikilvægt að styrkja nefndina.1. **Mælikvarðar á árangur og útkomu**

Fjöldi leigusamninga sem gerðir eru til lengri tíma en eins árs og tveggja ára eða lengri tíma. Skráningarhlutfall leigusamninga í leiguskrá. Málsmeðferðartími fyrir kærunefnd húsamála. Húsnæðisöryggi leigjenda samkvæmt árlegri leigumarkaðskönnun HMS.1. **Hefur verið hugað að því að afla gagna til að meta árangur þegar þar að kemur?**

Gagna er aflað árlega með leigumarkaðskönnunum HMS auk þess sem stofnuninni hefur verið falið aukið hlutverk við upplýsingaöflun um leigumarkaðinn. |
| 1. **Annað**
 |
|   |
| 1. **Fylgiskjöl**
 |
| 1. **Mat á áhrifum lagasetningar – Frummat, sbr. eyðublað**
2. **Önnur fylgiskjöl eftir atvikum**
 |