

Nefndarálit

um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð).

Frá meiri hluta velferðarnefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Ingveldi Sæmundsdóttur og Lísu Margréti Sigurðardóttur frá innviðaráðuneyti, Aldísi Hilmarsdóttur, Önnu Guðmundu Ingólfsdóttur, Dreng Óla Þorsteinsson og Regínu Valdimarsdóttur frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Maríu Hreinsdóttur, Valdísi Ösp Árnadóttur og Þuríði Hörpu Sigurðardóttur frá Öryrkjabandalagi Íslands, Róbert Farestveit frá Alþýðusambandi Íslands, Atla Frey Rúnarsson og Sigrúnu Árnadóttur frá Félagsbústöðum, Kristínu Eir Helgadóttur og Guðmund Ásgeirsson frá Hagsmunasamtökum heimilanna, Guðmund Hrafn Arngrímsson frá Samtökum leigjenda, Breka Karlsson og Kolbrúnu Örnú Villadsen frá Neytendasamtökunum, Sigurð Orra Hafþórsson og Tinnu Andrésdóttur frá Húseigendafélaginu, Heidi Rúnu Björk Gísladóttur og Stefaníu Kolbrúnu Ásbjörnsdóttur frá Samtökum atvinnulífsins, Jóhannes Stefánsson frá Viðskiptaráði Íslands, Margréti Arnheiði Jónsdóttur frá Samtökum fjármálafyrirtækja, Aldísi Rún Lárusdóttur, Birgi Finnsson og Bjarna Kjartansson frá Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins og Ingvar Rögnvaldsson, Ragnheiði Björnsdóttur og Ævar Ísberg frá Skattinum.

Nefndinni bárust umsagnir um málið frá Alþýðusambandi Íslands, BSRB, Félagsbústöðum, Hagsmunasamtökum heimilanna, Húseigendafélaginu, Neytendasamtökunum, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum fjármálafyrirtækja, Samtökum leigjenda á Íslandi, Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins, Viðskiptaráði Íslands og Öryrkjabandalagi Íslands. Þá bárust nefndinni tvö minnisblöð frá innviðaráðuneyti.

Efni frumvarpsins.

Frumvarpið felur í sér að lögfest verði skylda leigusala til að skrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði og breytingar á leigufjárhæð í gagnagrunn leigusamninga, svokallaðan húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, og til afskráningar leigusamninga að leigutíma loknum. Gert er ráð fyrir að skráningin og afskráningin verði gjaldfrjáls. Lagt er til að stofnunin fái heimild til að leggja stjórnvaldssektir á leigusala sem vanræki skráningarskyldu leigusamninga auk þess sem hækkun leigufjárhæðar verði ekki bindandi fyrir leigjanda nema hún sé skráð í húsnæðisgrunn. Í frumvarpinu er að finna tillögu um til hvaða þátta beri að líta við ákvörðun leigufjárhæðar eða hækkun hennar við mat á því hvort fjárhæðin sé sanngjörn og eðlileg í skilningi 37. gr. laganna en ekki er um að ræða breytingu á gildandi rétti.

Lagðar eru til breytingar á lögum um húsnæðisbætur þar sem gert er ráð fyrir að skilyrði fyrir rétti leigjanda til húsnæðisbóta verði skráning leigusamnings í húsnæðisgrunn í stað þess að fyrir liggi þinglýstur leigusamningur. Sömuleiðis eru lagðar til breytingar á lögum um tekjuskatt svo að núgildandi ákvæði um að ekki skuli leggja tekjuskatt á 50% af tekjum manns af útleigu íbúðarhúsnæðis sem fellur undir húsaleigulög verði bundið því skilyrði að

leigusamningur hafi verið skráður í umræddan gagnagrunn. Enn fremur mælir frumvarpið fyrir um að úttekt á ástandi leiguhúsnæðis fari fram við gerð leigusamnings í stað afhendingar húsnæðis og að niðurstaða úttektarinnar skuli skráð í leigusamning. Þar skulu koma fram niðurstöður ástandsskoðunar brunavarna. Loks felur frumvarpið í sér að nánar verði kveðið á um greiningar- og stefnumótunarhlutverk Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar kemur að húsaleigumálum. Gert er ráð fyrir að frumvarpið öðlist gildi 1. janúar 2023 utan heimilda Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til álagningar stjórnvaldssekta en lagt er til að þau ákvæði frumvarpsins taki gildi 1. janúar 2024.

Umfjöllun meiri hlutans.

Almennt.

Meiri hlutinn tekur fram að með frumvarpinu er brugðist við tillögu 13 úr skýrslu átakshóps stjórnvalda um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði. Með skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn fást betri upplýsingar um leigumarkaðinn sem nýtast stjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum. Er frumvarpinu ætlað að vera fyrsta skrefið í endurskoðun húsaleigulaga á kjörtímabilinu með það fyrir augum að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda með traustri lagaumgjörð. Lögfesting skráningarskyldu leigusamninga er einnig liður í að tryggja betur framkvæmd þeirrar reglu húsaleigulaga að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Þá er frumvarpinu enn fremur ætlað að koma til framkvæmda tillögum 4 og 5 í skýrslu samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg 1.

Umsagnaraðilar telja almennt jákvætt að bæta upplýsingaöflun um leigumarkaðinn, en koma bæði með fyrirvara og ábendingar um framkvæmdina.

Meiri hlutinn tekur undir markmið frumvarpsins, bregst við ýmsum ábendingum umsagnaraðila með umfjöllun og gerir tillögur um nokkrar breytingar á frumvarpinu.

Húsnæðisgrunnur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar; skráning og miðlun upplýsinga.

Samkvæmt lögum um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, er húsnæðisgrunnur rafrænn gagnagrunnur sem starfræktur er af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Er gagnagrunninum ætlað að halda utan um gögn og upplýsingar um húsnæðismál. Til húsnæðisgrunns teljast mannvirkjaskrá (áður nefnd byggingagátt) og fasteignaskrá. Frumvarpið gerir ráð fyrir að við mannvirkjaskrá og fasteignaskrá bætist sérstök leiguskrá sem starfrækt verði innan húsnæðisgrunns stofnunarinnar. Leigusamningar verði vistaðir í leiguskrárluta húsnæðisgrunns en almennar ópersónugreinanlegar upplýsingar úr skránni verði síðan birtar opinberlega á vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 2. tölul. 10. gr. frumvarpsins. Þær upplýsingar sem skulu samkvæmt 6. gr. húsaleigulaga koma fram í leigusamningi verða skráðar í leiguskrá húsnæðisgrunns.

Umsagnaraðilar töldu ekki fyllilega ljóst hvort skráningarskyldan næði til leigusamninga um allar tegundir íbúða, svo sem íbúða sem falla undir lög um almennar íbúðir eða félagslegs íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga. Í því ljósi vill meiri hlutinn árétta að skráningarskylda tekur til alls leiguhúsnæðis til íbúðar. Þá leggur meiri hlutinn til að fram skuli koma í leigusamningi hvort húsnæðið sé ætlað sérstökum hópum til leigu. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í kaflanum Tegund og gerð húsnæðis. Gert er ráð fyrir að við miðlun tölfraði-upplýsinga um leigumarkaðinn verði upplýsingarnar flokkaðar eftir tegund og gerð húsnæðis. Þannig verði til að mynda upplýsingar um markaðsleigu og þróun leiguverðs flokkaðar eftir því hvort um er að ræða leiguhúsnæði á vegum einstaklinga á almennum markaði, leigufélaga

sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni (þar á meðal stofnframlagshafa innan almenna íbúðakerfisins), annarra leigufélaga, sveitarfélaga, nemendagarða o.s.frv.

Rafrænt aðgengi og leiðbeiningarskylda.

Í umsögnum um málið segir að ekki komi fram í frumvarpinu hvernig skráningu skuli háttáð fyrir þau sem ekki geta nýtt sér rafrænt form skráningar eða gera munnlega samninga, t.d. hvort þau geti notið aðstoðar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að skrá húsaleigusamninga í gagnagrunninn. Lagt er til grundvallar að einungis verði hægt að skrá skriflega samninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Annar samningsaðila geti fyllt út stafrænt samningsform á „Mínum síðum“ hjá stofnuninni og báðir samningsaðilar í kjölfarið staðfest samninginn, annaðhvort með hefðbundnum hætti eða með rafrænum skilríkjum. Þannig geti leigjandi fyllt út samningsformið inni á „Mínum síðum“ og leigusali þarf þá einungis að staðfesta efni hans með undirskrift. Ætla má að þetta nýja fyrirkomulag muni í einhverjum tilvikum auðvelda þeim leigjendum sem eingöngu hafa gert munnlegan leigusamning við leigusala að ganga frá skriflegum samningi og eins verður að gera ráð fyrir því að einstaklingar geti leitað til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eftir aðstoð og leiðbeiningum við gerð og skráningu leigusamninga í samræmi við almennar reglur stjórnýslulaga. Skv. 6. mgr. 3. gr. frumvarpsins er ráðherra heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd skráningar leigusamninga. Meiri hlutinn beinir því til ráðherra að leitað verði leiða til að koma til móts við framangreindar athugasemdir við setningu reglugerðarinnar.

Sérstakur húsnæðisstuðningur.

Bent var á að mikilvægt væri að breytingarnar sem frumvarpið fæli í sér til einföldunar afgreiðslu húsnæðisbóta næðu einnig yfir sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaganna. Meiri hlutinn tekur undir það og beinir því til innviðaráðuneytisins, í samráði við sveitarfélögin og félags- og vinnumarkaðsráðuneytið (sem fer með lög um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991) að þau geri breytingar á reglum sínum um sérstakan húsnæðisstuðning til samræmis við breytingar á umræddu skilyrði húsnæðisbóta.

Möguleikar lífeyrisþega til útleigu húsnæðis.

Í umsögn Öryrkjabandalags Íslands var bent á að í dag væri mjög óhagstætt fyrir lífeyrisþega að leigja út húsnæði sökum mikilla skerðinga vegna leigutekna. Meiri hlutinn telur mikilvægt að hvatar lífeyrisþega til að leigja út húsnæði verði auknir enda geti það aukið framboð á húsnæði og styrkt stöðu lífeyrisþega. Í ljósi þessa beinir meiri hlutinn því til félags- og vinnumarkaðsráðuneytisins að þetta atriði verði tekið til sérstakrar athugunar í heildarendurskoðun á örorkulífeyriskerfinu.

Breytingartillögur meiri hlutans.

Skráningarskylda.

Í umsögnum var bent á að húsaleigulög eru af einkaréttarlegum toga og fjalla um gagnkvæmar skyldur og réttindi aðila leigusamnings og að með frumvarpinu sé gengið langt í stjórnvaldsfyrirmælum og refsheimildum, ekki síst gagnvart einstaklingum sem hafa útleigu húsnæðis ekki að atvinnu. Auk þess kann slíkt að hafa áhrif á vilja til útleigu húsnæðis og þar með ýta undir herra leiguverð og/eða draga úr framboði á leigumarkaði, þvert gegn markmiði frumvarpsins.

Meiri hlutinn tekur undir ábendingarnar og leggur því til þá breytingu á 3. gr. að einungis leigusölum sem hafa atvinnu af útleigu samkvæmt lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, skuli

skylt að skrá leigusamning hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Þannig að einstaklingar sem ekki hafa útleigu íbúðarhúsnæðis að atvinnu samkvæmt 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul., 70. gr. laga 90/2003, um tekjuskatt, þurfa ekki að hlíta skráningarskyldu með sama hætti og þeir sem hafa útleigu íbúðarhúsnæðis að atvinnu.

Frumvarpið felur í sér hvata til skráningar leigusamninga. Í því sambandi bendir meiri hlutinn á að greiðsla húsnæðisbóta er háð skráningu leigusamnings hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sem og forskráning leigutekna í skattframtal. Þá má reikna með að aðgengilegir rafrænir samningar sem styðja vel við samningagerð milli leigutaka og leigusala skapi hvata til skráningar í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Sjálfvirk uppfærsla leigufjárhæðar, sem tekur breytingum samkvæmt ákvæðum í samningum, auðveldar samskipti leigusala og leigutaka, og gefur möguleika á að vista fylgigögn varðandi úttektir á húsnæði á „Mínum síðum“ á Island.is. Á sama hátt er gert er ráð fyrir að unnt verði að skrá athugasemdir um ágreining við lok leigusamnings, í tengslum við afskráningu samninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þá leggur meiri hlutinn áherslu á að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fari í fræðsluáttak og kynni skráninguna, rafræna leigusamninga og hvað þeim fylgi.

Tegund og gerð húsnæðis.

Í 6. gr. húsaleigulaga eru taldar upp þær upplýsingar sem skulu koma fram í leigusamningi, þ.m.t. nöfn, kennitölur og heimilisföng samningsaðila, greinargóð lýsing á hinu leigða, staða rafmagnsmælis og heitavatnsmælis við afhendingu húsnæðis og fleira. Í frumvarpinu er lagt til að í leigusamningi skuli einnig skrá niðurstöðu úttektar á hinu leigða húsnæði, þar á meðal á brunavörnum, auk þess sem þar skuli koma fram hvort um sé að ræða útleigu atvinnuhúsnæðis, íbúðarhúsnæðis með að lágmarki einu svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu eða leigu einstakra herbergja með eða án aðgengis að sameiginlegri salernis- og/eða eldunaraðstöðu.

Meiri hlutinn fagnar framangreindum breytingum á 6. gr. og telur þær til bóta. Meiri hlutinn vill þó leggja til frekari breytingar á 6. gr. laganna og leggur til að á eftir 2. tölul. 6. gr. laganna komi nýr töluliður sem kveði á um tegund og gerð húsnæðis, þ.e. hvort húsnæðið sé ætlað sérstökum afmörkuðum hópum, svo sem fötluðu fólki, námsmönnum á nemendagörðum, námsmönnum á heimavistum, skjólstaðingum félagsþjónustu, eldra fólki, öryrkjum eða öðrum hópum sem leiguhúsnæði kann að vera sérstaklega ætlað. Þar sem umræddir hópar eru breytilegir á hverjum tíma er breytingartillaga meiri hlutans ekki sett fram með tæmandi hætti heldur í dæmaskyni. Þá bendir meiri hlutinn á að þessi breyting felur í sér vinnslu viðkvæmra persónuupplýsinga.

Brunavarnir.

Í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg 1 þótti ljóst að víða væri brunavörnum ábótavant í leiguhúsnæði. Frumvarpinu er ætlað að koma til móts við þær áhyggjur og er í 7. gr. frumvarpsins lögð til breyting á 1. mgr. 69. gr. laganna þar sem kveðið er á um að leigusali skuli gera úttekt á brunavörnum samhliða úttekt samningsaðila á ástandi hins leigða og sérstaklega skuli gera grein fyrir niðurstöðu úttektar brunavarna í leigusamningi.

Þrátt fyrir framangreint telur meiri hlutinn þörf á að skýra skyldu til úttektar á brunavörnum leiguhúsnæðis enn frekar. Leggur meiri hlutinn því til að við 9. tölul. 6. gr. laganna (sbr. d-lið 5. gr. frumvarpsins) bætist að niðurstöður úttektar á brunavörnum skuli koma fram í leigusamningi. Þá vill meiri hlutinn áréttta að sú vitundarvakning um brunavarnir sem þessi

breyting á 6. gr. felur í sér er aðeins eitt verkefni af mörgum sem eru í vinnslu hjá stjórnvöldum til að bæta brunavarnir í leiguhúsnæði.

Afmörkun kærueimildar vegna lögmætis leigufjárhæðar skv. 37. gr.

Heimild til að bera lögmæti leigufjárhæðar skv. 37. gr. húsaleigulaga undir kærunefnd húsamála er nú þegar fyrir hendi á grundvelli almennrar kærueimildar 1. mgr. 85. gr. húsaleigulaga. Samkvæmt henni geta aðilar leigusamnings, einn eða fleiri, leitað atbeina kærunefndar húsamála greini þá á við gerð og/eða framkvæmd leigusamnings. Þannig getur aðili leigusamnings sem telur skilyrðum 37. gr. um að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg ekki fullnægt leitað bindandi úrskurðar kærunefndar húsamála um ágreiningsefnið.

Fyrir nefndinni var bent á að ástæða væri til að skýra þessa heimild nánar, einkum hvaða frest samningsaðili hafi til að bera lögmæti leigufjárhæðar undir kærunefndina, enda má telja óeðlilegt að leita til kærunefndar með slíkan ágreining löngu eftir að samið hefur verið um leigufjárhæð eða breytingu hennar á samningstíma. Viðsemjandinn kann þá að vera í góðri trú um að aðilar séu sammála um sanngirni leigufjárhæðar. Enn fremur má líta svo á að ákveðið tómlæti felist í því að leita ekki með slíkan ágreining fyrir nefndina fyrir en að löngum tíma liðnum frá því að samið var um fjárhæð. Jafnframt getur verið íþyngjandi fyrir samningsaðila að þurfa að greiða viðsemjanda sínum mismuninn á greiddri leigufjárhæð og sanngjarnri leigufjárhæð, hvort sem hún hefur verið of- eða vangreidd, langt aftur í tímann.

Í því ljósi leggur meiri hlutinn til að ágreiningi um fjárhæð húsaleigu skuli vísað til kærunefndar húsamála innan mánaðar frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags sem gert er síðar á leigutíma um hækkun leigufjárhæðar. Að öðrum kosti teljist samningsaðili una ákvörðun leigufjárhæðar. Hafi fjárhæð húsaleigu ekki verið sanngjörn og eðlileg samkvæmt niðurstöðu kærunefndar húsamála eignist viðkomandi endurkröfurétt á hendur viðsemjanda um þann hluta leigufjárhæðar sem hefur verið of- eða vangreiddur í samræmi við almennar meginreglur kröfuréttar.

Umsagnaraðilar gagnrýndu að kærunefnd húsamála taki einungis við kærum á íslensku. Meiri hlutinn beinir því til innviðaráðuneytisins að taka til sérstakrar skoðunar hvort ástæða sé til að breyta því með vísan til jafnræðisreglu og í ljósi þess að ætla má að margt fólk á leigumarkaði sé ekki mælt á íslensku.

Verkefni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í húsaleigulögum er gerð ítarleg grein fyrir skráningu leigusamninga sem frumvarp þetta leggur til að gera enn ítarlegri. Jafnframt eru lagðar til nauðsynlegar breytingar á öðrum lögum. Þar á meðal er lagt til að verkefnið verði tilgreint meðal helstu verkefna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998. Mat meiri hlutans er að eðlilegra væri að tilgreina verkefnið með almennari hætti í lögum um húsnæðismál og leggur til breytingu þar að lútandi.

Persónuvernd og aðgengi almennings að upplýsingum úr leigusamningum.

Samkvæmt frumvarpinu er ekki gert ráð fyrir takmörkunum á aðgengi almennings að þeim upplýsingum sem fram koma í einstökum leigusamningum í leiguskrá húsnæðisgrunns en til samanburðar hafa þinglýstir leigusamningar í leiguskrá Þjóðskrár Íslands verið öllum aðgengilegir ásamt öllum þeim upplýsingum sem þar koma fram. Þannig hefur frumvarpið ekki að geyma ákvæði sem takmarka rétt almennings til aðgangs að þeim upplýsingum sem þar koma fram á grundvelli upplýsingalaga, nr. 140/2012. Samkvæmt upplýsingum frá innviðaráðuneytinu hefur í forritunavinnu til undirbúnings leiguskrár hjá Húsnæðis- og mann-

virgjastofnun verið lagt til grundvallar að sjálfir leigusamningarnir og upplýsingar úr einstökum samningum verði ekki aðgengilegar almenningi heldur aðeins almenningar, ópersónugreinanlegar upplýsingar um leigumarkaðinn sem birtar verða almenningi úr húsnæðisgrunninum. Meiri hlutinn telur brýnt að það verði staðfest í lögum að einstakir leigusamningar, eða upplýsingar upp úr þeim, verði ekki aðgengilegir almenningi.

Þeir leigusamningar sem frumvarpið gerir ráð fyrir að verði skráðir í leiguskrá húsnæðisgrunnns innihalda persónuupplýsingar og skráningin í leiguskrá felur þar með í sér vinnslu persónuupplýsinga í skilningi laga nr. 90/2018, um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur nú þegar skýrar heimildir til vinnslu almennra persónuupplýsinga samkvæmt lögum um stofnunina og öðrum lögum í samræmi við 3. tölul. 9. gr. laga um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga. Með breytingartillögum við frumvarpið er verið að færa stofnuninni auknar heimildir til vinnslu viðkvæmra persónuupplýsinga.

Eins og fram kemur í greinargerð frumvarpsins er markmiðið að afla upplýsinga um leigumarkaðinn með skráningu leigusamninga í opinberan gagnagrunn, ekki síst um þróun leiguverðs og tegund og lengd leigusamninga, sem nýttast m.a. stjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum. Með lögfestingu á skráningarskyldu leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð er ætlunin að tryggja betur en gert hefur verið fram til þessa framkvæmd þeirrar grundvallarreglu húsaleigulaga að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg. Leigusamningar eru í eðli sínu einkaréttarlegir samningar milli tveggja eða fleiri aðila, leigjanda og leigusala, og hefur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ekki beina aðkomu að þeirri samninggerð. Ekki þykir eðlilegt að samningarnir sem slíkir verði undirorpnir upplýsingarétti almennings skv. 5. gr. upplýsingalaga, nr. 140/2012. Í 1. mgr. þess ákvæðis kemur fram sú meginregla upplýsingaréttar að sé þess óskað sé skylt að veita almenningi aðgang að fyrirbyggjandi gögnum sem varða tiltekið mál, með nánar tilteknum takmörkunum. Markmið upplýsingalaga skv. 1. gr. er m.a. að tryggja gegnsæi í stjórnsýslu og við meðferð opinberra hagsmuna. Þeir leigusamningar sem skráðir eru í húsnæðisgrunn lúta ekki að meðferð opinberra hagsmuna eða eru þessi eðlis að þeir geti tryggt aukið gegnsæi í stjórnsýslunni. Með vísan til þessa leggur meiri hlutinn til breytingu þess efnis að leigusamningar sem skráðir hafa verið í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði undanþegnir rétti almennings til aðgangs að gögnum samkvæmt ákvæði 5. gr. upplýsingalaga.

Leiðrétting leigutekna í skattframtali einstaklinga.

Þrátt fyrir að leigutekjur verði forskráðar í skattframtal samhliða skráningu í húsnæðisgrunn, firrir það leigusala ekki ábyrgð á að tryggja réttar upplýsingar í skattskýrslu. Í því ljósi álitur meiri hlutinn að einstaklingar skuli eiga möguleika á að gera grein fyrir eða leiðrétta leigutekjur við gerð skattframtals eins og lög segja til um og njóta ákvæða 4. málsl. 3. mgr. 66. gr. og a-liðar 5. tölul. 70. gr. tekjuskattslaga, nr. 90/2003, um að ekki skuli leggja tekjuskatt á 50% af tekjum manns af útleigu íbúðarhúsnæðis sem fellur undir húsaleigulög, enda verði gerð grein fyrir tekjunum í samræmi við kröfur Skattsins. Í öllum tilvikum er gerð sú krafa að íbúðarhúsnæði sé nýtt til búsetu leigjanda og útleigan falli undir húsaleigulög. Meiri hlutinn leggur því til ákvæði til viðbótar við 4. lið 10. gr. frumvarpsins þar að lútandi.

Að lokum eru lagðar til nokkrar breytingar sem eru tæknilegs eðlis og þarfnast ekki skýringa.

Að framangreindu virtu leggur meiri hlutinn til að frumvarpið verði **samþykkt** með breytingum sem gerð er tillaga um í sérstöku skjali.

Alþingi, 15. desember 2022.

Líneik Anna Sævarsdóttir, Hafðís Hrönn Hafsteinsdóttir. Haraldur Benediktsson.
form., frsm.

Hildur Sverrisdóttir. Orri Páll Jóhannsson. Óli Björn Káráson.