

Félagsmálaráðuneytið
Tryggvag Hafnarhúsi
101 Reykjavík

Reykjavík, 6. mars 2020
Tilvísun ÞÍ: 2020030261/6.0

Umsögn Pjóðskrár Íslands um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (skráningarskylda, langtímaleiga og hækjun leigufjárhæðar)

Þær athugasemdir sem Pjóðskrá Íslands telur rétt að koma að vegna umrædds frumvarps varða leiguskrá er fjallað er um í 19. gr. frumvarpsins. Þar kemur fram að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli annast skráningu leigusamninga samkvæmt húsaleigulögum í húsnæðisgrunn stofnunarinnar og birta opinberlega upplýsingar úr þeim, þar á meðal um markaðsleigu húsnæðis. Enn fremur kemur fram að stofnunin skuli miðla gögnum og upplýsingum til skattyfirvalda og leigusamningum til þinglýsingastjóra til þinglýsingar.

Pjóðskrá Íslands hefur haldið leiguskrá, byggða á þinglýstum leigusamningum, frá árinu 2011 en stofnunin heldur sambærilega kaupskrá fasteigna. Uppruna leiguskrár Pjóðskrár Íslands má rekja til bæði aðferða í fasteignamati sem og þarfa annarra opinberra stofnanna á þeim upplýsingum sem þar er að finna. Verði umrætt frumvarp að lögum mun Pjóðskrá Íslands ekki lengur halda leiguskrá sína enda byggir skráin að meginhluta til á þinglýstum leigusamningum en þeim mun væntanlega fækka og jafnvel heyra til undantekninga að slíkum samningum verði þinglýst. Mun Pjóðskrá Íslands þannig þurfa að reiða sig á leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að sinna þeim verkefnum stofnunarinnar sem byggja á upplýsingum úr leigusamningum.

Leiguskrá gegnir mikilvægu hlutverki hjá Pjóðskrá Íslands þegar kemur að fasteignamati, en ákveðnar tegundir fasteigna, t.d. verslunar- og skrifstofuhúsnæði, eru metnar með svokölluðu tekjumati. Byggir aðferðin á leigutekjuöflunarhæfi sem grunn og er því stuðst við leigusamninga til að meta gangverð fyrir þær eignir. Enn fremur er líklegt að upplýsingar úr leigusamningum komi í framtíðinni til með að hafa áhrif á aðrar matsaðferðir og geta því verið mikilvægur grundvöllur í starfsemi stofnunarinnar. Það er því mjög mikilvægt að Pjóðskrá Íslands sé tryggður aðgangur að þeim frumgögnum, gagnasafni og öðrum upplýsingum sem haldið verður í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Pjóðskrá Íslands notar enn fremur upplýsingar úr leiguskrá til að vinna og birta leiguverðsvísitölù og leiguverðsjá á heimasíðu stofnunarinnar. Um 14 þúsund aðilar notuðust við verðsjá fasteigna hjá Pjóðskrá Íslands árið 2019. Enn fremur hafa fasteignasalar og aðrir markaðsaðilar fengið aðgang að leigusamningum hjá Pjóðskrá

Íslands á grundvelli aðgangs að vefuppfletti fasteigna hjá Þjóðskrá Ísland sem og í gegnum önnur kerfi sem sækja upplýsingar í gegnum vefþjónustur sem stofnunin starfrækir. Ljóst er að leysa þarf hvernig tryggja á órofna þjónustu við markaðsaðila og útfæra hver miðlar umræddum upplýsingum og hvernig. Einn möguleiki er að Þjóðskrá Íslands haldi því áfram á grundvelli núverandi fyrirkomulags.

Þjóðskrá Íslands telur jafnframt afar mikilvægt að samráð verði haft við stofnunina um uppbyggingu og hönnun leiguskrár Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar svo tryggt verði að sú skráning sem eigi sér stað innihaldi þær upplýsingar sem Þjóðskrá Íslands er nauðsynlegar til framkvæmdar lögbundinna verkefna sinna. Einnig er mikilvægt að tryggja að auðkenning leigusamninga í skránni byggi á réttum grunni, þ.e. réttri auðkenningu fasteigna og að forsendur skráningar séu í samræmi við þarfir stofnunarinnar þegar kemur að hagnýtingu gagnanna.

Með vísan til framangreindrar umfjöllun ítrekar Þjóðskrá Íslands mikilvægi þess að í frumvarpinu verði með skýrum hætti kveðið á um aðgang stofnunarinnar að gögnum og upplýsingum úr leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Þjóðskrá Íslands telur því nauðsynlegt að við 2. mgr. b. liðar 2. tl. 19. gr. sé bætt við svohljóðandi ákvæði: „Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal miðla gögnum og upplýsingum skv. 1. mgr. til Þjóðskrár Íslands til útreiknings fasteignamats og annarra verkefna sem stofnunin sinnir.“

F.h. Þjóðskrár Íslands

Inga Helga Sveinsdóttir
Inga Helga Sveinsdóttir
lögfræðingur