



جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
معاونت رفاه اجتماعی

مداخله دولت‌های عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) در بازار اجاره مسکن

۵۱

تهیه شده در
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
معاونت رفاه اجتماعی

خرداد ۱۳۹۹

سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD)

مداخله دولت‌های عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) در بازار اجاره مسکن

تهیه شده در:
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
معاونت رفاه اجتماعی

خرداد ۱۳۹۹

سپس خدا را، خدا را در طبقه پایین اجتماع، از آنان که راه چاره ندارند،
و از کارافتادگان و نیازمندان و دچارشدگان به زیان و سختی و صاحبان امراضی که از پا
درآمده‌اند،
در میان اینان کسانی هستند که روی سؤال و اظهار حاجت دارند و کسانی که عفت نفسشان
مانع از سؤال است.
بنابراین آنچه را که خداوند در مورد آنان از حفظ حقوق از تو خواسته به حفظ آن پرداز.
امام علی (ع) (فرازهایی از نامه ۵۳ نهج البلاغه)

مداخله دولت‌های عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) در بازار اجاره مسکن

ترجمه متن Rental Regulation از مجموعه OECD Affordable Housing Database

مترجم: دکتر زهرا کریمی

ویراستار: فاطمه نصیری - راضیه شیخ‌رضایی

تاریخ انتشار: خرداد ۱۳۹۹

تمام حقوق اثر برای وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی محفوظ است.

نشانی: خیابان آزادی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، معاونت رفاه اجتماعی

تلفن: ۶۴۴۹۲۸۴۳ فاکس: ۶۴۴۹۲۶۳۷

این گزارش به سفارش معاونت رفاه اجتماعی و توسط پژوهشگران تهیه شده و همه نظرات ارائه شده در این
گزارش لزوماً منعکس کننده دیدگاه‌ها و تصمیم رسمی این معاونت نمی باشد.

فهرست

۷	خلاصه مدیریتی
۹	تعریف و روش پژوهش
۱۰	یافته‌های کلیدی پژوهش
۱۰	کنترل اجاره‌بها
۱۵	ویژگی‌های قرارداد اجاره
۱۸	روابط میان مالک و مستأجر
۱۸	مقررات مرتبط با کیفیت واحد مسکونی اجاره‌ای
۱۸	اقدامات مرتبط با تنظیم قراردادهای کوتاه‌مدت اجاره در دوره تعطیلات
۱۹	داده‌ها و مسئله قابلیت مقایسه
۲۱	پیوست
۲۳	یادداشت

فهرست جداول

۱۲	جدول ۱. کنترل اجاره‌بها در بخش خصوصی
۱۵	جدول ۲. ویژگی‌های قرارداد اجاره در بخش واحدهای اجاره‌ای خصوصی
۲۱	جدول ۳ پ. روابط مستأجر و صاحبخانه در بخش اجاره خصوصی
۲۴	جدول ۴ پ. مقررات مربوط به کیفیت مسکن اجاره‌ای
۲۷	جدول ۵ پ. اقداماتی برای تنظیم مسکن اجاره‌ای کوتاه مدت در تعطیلات



خلاصه مدیریتی

دولت‌ها در کشورهای مبتنی بر اقتصاد بازار، حتی در شرایط عادی هم اجاره مسکن را به حال خود رها نمی‌کنند و در این بازار مداخله می‌کنند؛ چرا که صاحبان مسکن قدرت چانه‌زنی بالایی داشته و از طرفی مسکن جزو کالاهای اساسی است. دولت‌ها از طریق سیاست‌هایی نظیر ساخت مسکن اجتماعی، اجرای اصول صحیح شهرسازی یا مداخله‌ی مستقیم در قیمت‌گذاری در شرایط قرارداد مداخله می‌کنند. گزارش پیش رو به بررسی سیاست‌های اجاره مسکن در کشورهای مختلف از جمله نمونه‌های مربوط به کنترل اجاره‌بهای مسکن می‌پردازد.

چنانکه در این گزارش مشاهده می‌شود دولت‌ها در زمینه‌های متعدد نظیر موارد زیر اقدام به مقررات‌گذاری کرده‌اند:

- کنترل اجاره‌بهای اولیه

- کنترل میزان افزایش اجاره

- ویژگی‌های قرارداد اجاره

- کیفیت مسکن اجاره‌ای

بر اساس تجارب سایر کشورها ملاحظه می‌کنیم که:

- نرخ افزایش اجاره‌بها در طول مدت قرارداد اجاره و یا دوره‌های افزایش اجاره در ۲۲ کشور از میان ۳۵ کشور

مورد بررسی، بر اساس مقررات تعیین می‌شود.

- در استرالیا، اتریش، دانمارک، فرانسه، المان، ایرلند، هلند و امریکا کنترل اجاره‌بها در مورد بخشی از

واحدهای مسکونی اعمال می‌شود.

- در سوئد، میزان اجاره و افزایش آن همه ساله بر اساس نرخ مرجعی تنظیم می‌گردد که از طریق چانه‌زنی

جمعی در سطح شهرداری‌ها میان اتحادیه مستأجران، شرکت مسکن شهرداری و نمایندگان صاحب‌خانه‌های

خصوصی تعیین می‌شود.

- در فرانسه قانون اصلاح وضعیت مسکن (ELAN) مصوب سال ۲۰۱۸ به شهرهای بزرگ که تقاضا برای مسکن

اجاره‌ای در آن‌ها بسیار بالا است؛ اجازه داده تا به صورت آزمایشی برای مدت ۵ سال مقررات کنترل اجاره‌بها

را به اجرا گذارند. در این شهرها میزان اجاره اولیه (به جز موارد استثنایی) در محدوده‌ی معینی مشخص

می‌شود.

- در آلمان، مقررات مربوط به اجاره مسکن در مناطقی به اجرا می‌شود که بازار مسکن با فشار بالای تقاضا

مواجه است. در این مناطق اجاره‌بها فقط می‌تواند تا ۱۰ درصد بیشتر از نرخ تعیین شده برای هر منطقه

باشد.

- در ایرلند دولت در سال ۲۰۱۶ مقررات تنظیم اجاره‌بها را برای مناطق با تقاضای بالا برای مسکن اجاره‌ای

تعیین کرده است. بر اساس این مقررات اجاره‌ها حداکثر تا ۴ درصد در سال به مدت سه سال می‌توانند افزایش یابند.

● در لهستان هیچ کنترل اداری در تعیین میزان اجاره‌بها وجود ندارد؛ ولی اگر اجاره سالانه از ۳ درصد ارزش واحد مسکونی فراتر رود، مستأجر می‌تواند در مورد اجاره‌بها به دادگاه شکایت کند.

● در اسپانیا اجاره‌بها به صورت آزادانه بر اساس توافق میان صاحب‌خانه و مستأجر تعیین می‌شود؛ با این حال، برای دوره‌های ۵ ساله (یا ۷ ساله در صورتی که صاحب‌خانه نهاد حقوقی باشد) نرخ اجاره نمی‌تواند سالانه بیشتر از شاخص تورم افزایش یابد.

● در سوئیس اجاره‌بها می‌تواند به صورت آزادانه مورد چانه‌زنی قرار گیرد؛ اما به محض بسته شدن قرارداد، مقررات مربوط به کنترل اجاره‌بها در مورد تغییرات قیمت اعمال می‌شود.

در شرایط کرونا که اشکال متنوعی از مسائل اقتصادی خانوارها را تهدید می‌کند، تمهید و اجرای سیاست‌های مناسب در حوزه‌ی اجاره‌بهای مسکن بیش از شرایط عادی ضرورت و فوریت می‌یابد.



تعریف و روش پژوهش

شاخص اطلاعاتی پیش رو در مورد جنبه‌های اصلی مقررات مربوط به اجاره مسکن خصوصی، اطلاعاتی را ارائه می‌کند که توسط پرسش‌نامه «مسکن اجتماعی و نسبتاً ارزان» در کشورهای عضو OECD جمع‌آوری شده است. به طور مشخص این شاخص اطلاعاتی در مورد کنترل اجاره‌بها، روابط میان مالک و مستأجر، انواع قرارداد و مدت زمان اجاره، مقررات مربوط به کیفیت محل مسکونی مورد اجاره و مقررات مربوط به اجاره‌های کوتاه‌مدت در دوران تعطیلات ارائه می‌کند.

اطلاعات مربوط به کنترل اجاره‌بها، موارد زیر را در برمی‌گیرد:

- کنترل اجاره‌بهای اولیه، اینکه میزان اجاره به صورت آزادانه بر اساس چانه‌زنی میان صاحب‌خانه و مستأجر تعیین می‌شود یا مقررات ویژه‌ای مبلغ اجاره را تعیین می‌کند که صاحب‌خانه می‌تواند از مستأجر درخواست کند.
- کنترل میزان افزایش اجاره، اینکه افزایش مبلغ اجاره در طول مدت قرارداد به صورت آزادانه و بر اساس توافق تعیین می‌شود یا سازوکار قانونی برای تعیین میزان افزایش اجاره وجود دارد.
- ویژگی‌های قرارداد اجاره، در ارتباط با این اطلاعات که آیا مفاد قرارداد اجاره از جمله حداقل زمان قرارداد و مبلغ سپرده پرداختی توسط مستأجر بر اساس چانه‌زنی تعیین می‌شود یا نه.
- اطلاع از روابط میان مالک و مستأجر در ارتباط با دلیل منطقی برای صاحب‌خانه جهت لغو قرارداد اجاره، مدت زمان لازم برای اخطار به مستأجر برای تخلیه خانه و اینکه در چه مواقعی تخلیه خانه مجاز نیست.
- اطلاع در مورد کیفیت مسکن اجاره‌ای، شامل وجود مقرراتی برای تضمین حداقلی از سطح کیفی مورد قبول، سطح اجرایی مسئول برای تنظیم مقررات مربوط به کیفیت محل سکونت و تعیین ویژگی‌های محل مسکونی اجاره‌ای «شایسته».

اطلاع از چگونگی تنظیم قراردادهای اجاره کوتاه‌مدت واحدهای مسکونی برای دوران تعطیلات بسیار متنوع است؛ ولی این موارد را در برمی‌گیرد: محدودیت روزهای اجاره در طول سال؛ اجبار به حضور مالک در ملک در زمان اقامت مستأجر؛ اعمال مالیات و یا عوارض خاص برای این‌گونه واحدها و غیره.

یافته‌های کلیدی پژوهش

کنترل اجاره‌بها

اطلاعات مربوط به کنترل اجاره‌بها در جدول ۱ آمده است. در این جدول برخی از اشکال کنترل اجاره‌بها در زمان تعیین اجاره اولیه و یا در مورد افزایش اجاره‌بها برای ۲۴ کشور ارائه شده است.

کنترل میزان اولیه اجاره در مورد حداقل قسمتی از خانه‌های اجاره‌ای بخش خصوصی در ۱۳ کشور عضو OECD گزارش شده است. در کلمبیا، لوکزامبورگ و سوئد هم مقررات و هم چانه‌زنی میان مالک و مستأجر در کل بخش مسکن اجاره‌ای وجود دارد.

- در کلمبیا، اجاره‌بهای ماهانه نمی‌تواند بیش از ۱ درصد ارزش تجاری محل مسکونی اجاره‌شده باشد.

- به‌علاوه برآورد ارزش تجاری ملک نمی‌تواند بیش از دو برابر ارزش رسمی ملک در دفاتر مالیاتی باشد.

- در لوکزامبورگ، اجاره‌بهای سالانه نمی‌تواند بیش از ۵ درصد سرمایه به‌کاررفته در واحد مسکونی باشد.

- در سوئد، میزان اجاره و افزایش آن همه ساله بر اساس نرخ مرجعی تنظیم می‌گردد که از طریق چانه‌زنی

- جمعی در سطح شهرداری‌ها میان اتحادیه مستأجران، شرکت مسکن شهرداری و نمایندگان صاحب‌خانه‌های

- خصوصی تعیین می‌شود.

- در برخی از دیگر کشورها، قرارداد اجاره هم بر مبنای مقررات و هم بر اساس چانه‌زنی میان مالک خصوصی

- و مستأجر وجود دارد. در استرالیا، اتریش، دانمارک، فرانسه، المان، ایرلند، هلند و امریکا کنترل اجاره‌بها در

- مورد بخشی از واحدهای مسکونی اعمال می‌شود.

- به‌طور مثال در استرالیا، کانادا و مکزیک هر ایالت یا استان به نحو متفاوتی عمل می‌کند. در هلند، در تمامی

- واحدهای مسکونی با اجاره کمتر از ۷۲۰ یورو، (سال ۲۰۱۹) بر اساس مقررات قرارداد اجاره، حداکثر افزایش

- اجاره‌بها و مقررات دیگر (مانند کاهش اجاره‌بها در صورت تغییر کیفیت واحد مسکونی) تنظیم می‌شود.

- در فرانسه قانون اصلاح وضعیت مسکن (ELAN) مصوب سال ۲۰۱۸ به شهرهای بزرگ که تقاضا برای مسکن

- اجاره‌ای در آن‌ها بسیار بالا است؛ اجازه داده تا به صورت آزمایشی برای مدت ۵ سال مقررات کنترل اجاره‌بها

- را به اجرا گذارند. در این شهرها میزان اجاره اولیه (به جز موارد استثنایی) در محدوده‌ی معینی مشخص

- می‌شود. شهر پاریس اولین منطقه‌ای بود که در سال ۲۰۱۹ این مقررات را اجرا کرد. انتظار می‌رود که متروپولیتن

- اروپایی لیل^۱ نیز در اواخر سال ۲۰۱۹ این مقررات را به مورد اجرا گذارد.

- در آلمان، مقررات مربوط به اجاره مسکن در مناطقی به اجرا می‌شود که بازار مسکن با فشار بالای تقاضا

- مواجه است. در این مناطق اجاره‌بها فقط می‌تواند تا ۱۰ درصد بیشتر از نرخ تعیین شده برای هر منطقه

- باشد.

۱ - European Metropolitan of Lille چهارمین شهر بزرگ فرانسه پس از پاریس، لئون و مارسلی

● در ایالات متحده امریکا، مقررات کنترل اجاره مسکن در برخی از شهرهای بزرگ اجرا می شود؛ اما به صورت یکنواخت در سطح ملی اجرا نشده است.

نرخ افزایش اجاره بها در طول مدت قرارداد اجاره و یا دوره های افزایش اجاره در ۲۲ کشور از میان ۳۵ کشور مورد بررسی، بر اساس مقررات تعیین می شود.



۱. **استرالیا:** کنترل میزان اجاره‌بهای اولیه در بخش کوچکی از واحدهای مسکونی (حدود ۴٫۱ درصد از کل خانه‌های مسکونی در سال ۲۰۱۶) برای مالکان خصوصی یا دولت‌های محلی عرضه‌کننده مسکن اعمال می‌شود. هر ایالت به صورت متفاوت عمل می‌کند؛ برخی از ایالت‌ها قوانینی به منظور محدود کردن صاحب‌خانه‌ها در تعیین اجاره‌بهای بالاتر از نرخ اعلام شده تدوین کرده‌اند. با توجه به اعمال کنترل افزایش اجاره‌بها، برخی از ایالت‌ها دوره حداقلی را (بین ۶ تا ۱۲ ماه) تعیین کرده‌اند که در آن دوره امکان تغییر اجاره‌بها وجود ندارد. در برخی از ایالت‌ها نیز تغییر اجاره‌بها می‌بایست زودتر (مدت زمان معینی وجود دارد) به مستأجر اعلام شود.
۲. **اتریش:** میزان اجاره‌بها در بخش خانه‌های قدیمی (حدود ۳۰ درصد از بازار مسکن اجاره‌ای خصوصی) تنظیم می‌شود. افزایش اجاره‌بها بعد از انجام نوسازی در صورت وجود اجاره‌نامه، توافق مستأجر، یا حکم دادگاه امکان‌پذیر است.
۳. **کانادا:** قانون کنترل اجاره در استان‌های مختلف، متفاوت است و برخی از استان‌ها نیز کنترل اجاره ندارند. برای مثال، در برخی استان‌ها (از جمله آلبرتا) در خصوص اینکه صاحب‌خانه چه میزان اجاره‌بها را افزایش دهد، کنترلی وجود ندارد. در ساسکاشوان^۲ ممکن است در شرایط خاص اجاره تا دو بار در سال توسط صاحب‌خانه افزایش یابد. در دیگر استان‌ها محدودیت‌هایی در خصوص افزایش اجاره‌بها برای مستأجران ساکن در خانه‌ها وجود دارد؛ اما در برخی از این مناطق برخی از قراردادهای اجاره کنترل می‌شود. تعداد واحدهایی که میزان اجاره‌بهای آن‌ها تنظیم می‌گردد، در معرض تغییرات مکرر قرار دارند. در استان اونتاریو در سال ۲۰۱۷ اجاره‌بها در همه واحدهای اجاره‌ای خصوصی کنترل شد. پیش از این تاریخ، فقط اجاره‌بها در واحدهایی که قبل از سال ۱۹۹۱ ساخته شده بودند، مشمول کنترل قرار می‌گرفت. با این حال، در نوامبر سال ۲۰۱۸، کنترل اجاره‌بها در مورد واحدهای نوساز لغو شد. در استان‌های دارای مقررات کنترل اجاره، صاحب‌خانه‌ها از افزایش سالانه اجاره‌بها فراتر از یک مبلغ خاص منع شده‌اند، مگر اینکه خانه مورد نظر خالی از سکنه باشد.
۴. **کلمبیا:** اجاره ماهانه نمی‌تواند بیش از یک درصد ارزش تجاری واحد مسکونی و یا بخشی از آن که اجاره داده شده، باشد. برآورد ارزش تجاری مسکن نمی‌تواند بیش از دو برابر ارزش رسمی ملک در دفاتر مالیاتی بیشتر باشد (بند ۱۸ از قانون ۸۲۰ مصوب سال ۲۰۰۳).
۵. **دانمارک:** انواع مختلفی از مقررات اجاره وجود دارد که بخش بزرگی از خانه‌های اجاره‌ای را در برمی‌گیرد. این مقررات از سال ۱۹۹۱ در مورد خانه‌های نوساز اعمال نمی‌شود.
۶. **استونی:** اجاره‌بها آزادانه بر اساس توافق مالک و مستأجر تعیین می‌شود. در صورتی که مستأجر معتقد باشد که افزایش اجاره‌بها بیش از حد تعیین شده می‌تواند درخواست کند تا موضوع در دادگاه یا کمیته اجاره مورد بررسی قرار گیرد.
۷. **فرانسه:** در ارتباط با کنترل میزان اولیه اجاره‌بها (ماده ۱۴۰ قانون ELAN مصوب سال ۲۰۱۸) به برخی از مناطق

اجازه کنترل اجاره بها به مدت ۵ سال داده شده است. که به موجب این قانون (به جز برخی موارد استثنایی) میزان اجاره بهای اولیه در محدوده معینی مشخص می‌شود. در مورد کنترل افزایش اجاره بها، در برخی مناطق خاص که تقاضا برای مسکن اجاره‌ای بسیار بالا است، در قراردادهای جدید اجاره یا تمدید اجاره قبلی، اجاره بها بر اساس آخرین اجاره پرداختی توسط مستأجر می‌تواند بر اساس نرخ ثابت مشخص شده افزایش یابد (مشروط بر اینکه صاحب خانه هیچ تعمیراتی در خانه انجام نداده باشد، در ارتباط با واحدهای مسکونی نوسازی شده، نرخ اجاره تا ۱۵ درصد از کل هزینه نوسازی می‌تواند افزایش یابد).

۸. **ایرلند:** دولت در سال ۲۰۱۶ مقررات تنظیم اجاره بها را برای مناطق با تقاضای بالا برای مسکن اجاره‌ای تعیین کرده است. بر اساس این مقررات اجاره‌ها حداکثر تا ۴ درصد در سال به مدت سه سال می‌توانند افزایش یابند. امکان تغییر نرخ اجاره در خارج از مناطق شهری با تقاضا بالا برای واحدهای مسکونی اجاره‌ای محدودتر است و صاحب خانه تنها می‌تواند اجاره بها را هر دو سال یک بار افزایش دهد. با این حال، مشابه مناطق شهری با تقاضای بالای مسکن اجاره‌ای، در صورتی که واحد مسکونی مورد بازسازی اساسی قرار گیرد، صاحب خانه می‌تواند اجاره بهای جدیدی تعیین کند. مقررات موجود در مورد اینکه اجاره بهای تعیین شده نباید بالاتر از نرخ بازار در مورد واحدهای مسکونی مشابه باشد، هم در شهرهای بزرگ با تقاضای بالا برای مسکن اجاره‌ای و هم در دیگر مناطق اعمال می‌شود. اصلاحیه قانون واحدهای مسکونی اجاره‌ای (ماده شماره دو) لایحه مصوب سال ۲۰۱۸، محدودیت افزایش اجاره بها و معافیت‌های مرتبط را (که شامل املاک اجاره‌ای جدید نیز می‌شود) اصلاح کرده است.

۹. **لوکزامبورگ:** بر اساس قانون (قانون مصوب ۲۱ سپتامبر ۲۰۰۶ در خصوص قراردادهای اجاره) اجاره بهای سالانه نمی‌تواند از ۵ درصد سرمایه‌گذاری انجام شده برای ساخت خانه‌های اجاره‌ای بیشتر باشد.

۱۰. **مکزیک:** کنترل میزان اجاره بهای اولیه و افزایش آن در ایالت‌های مختلف، متفاوت است.

۱۱. **نیوزیلند:** بند ۲۵ از قانون اجاره واحدهای مسکونی به مستأجران اجازه می‌دهد تا در صورت فراتر رفتن میزان اجاره بها از نرخ بازاری، درخواست کاهش مبلغ اجاره را به دادگاه‌های ویژه قراردادهای اجاره ارجاع دهند.

۱۲. **نروژ:** میزان اجاره بها به صورت آزادانه میان مالک و مستأجر مورد چانه زنی قرار می‌گیرد؛ اما قانون اجاره نروژ تصریح می‌کند که اجاره بها نباید غیرمنطقی باشد.

۱۳. **لهستان:** هیچ کنترل اداری در تعیین میزان اجاره بها وجود ندارد؛ ولی اگر اجاره سالانه از ۳ درصد ارزش واحد مسکونی فراتر رود، مستأجر می‌تواند در مورد اجاره بها به دادگاه شکایت کند (استثنائات محدودی در مورد این‌گونه افزایش اجاره بها وجود دارد).

۱۴. **اسپانیا:** اجاره بها به صورت آزادانه بر اساس توافق میان صاحب خانه و مستأجر تعیین می‌شود؛ با این حال، برای دوره‌های ۵ ساله (یا ۷ ساله در صورتی که صاحب خانه نهاد حقوقی باشد) نرخ اجاره نمی‌تواند سالانه بیش‌تر از شاخص تورم افزایش یابد.

۱۵. **سوئد:** صاحب خانه و مستأجر در خصوص توافق در مورد هر میزان اجاره بها و افزایش آن آزادند (کنترل رسمی نرخ



اجاره وجود ندارد)، اما هرکدام از طرفین می توانند به منظور تعیین میزان اجاره بهای منصفانه به دادگاه مراجعه کنند. سیستم تعیین اجاره بها در سوئد عمدتاً از طریق مذاکرات جمعی در سطح محلی است و در اکثر موارد، طرفین به منظور تعیین کیفیت واحدهای مسکونی، سیستم هایی را ایجاد کرده اند. در صورتی که موضوع منصفانه بودن اجاره بهای یک مسکن خاص به دادگاه ارجاع شود، به نرخی که برای مسکنی مشابه توسط مذاکرات دسته جمعی تعیین شده، مراجعه خواهد شد.

۱۶. سوئیس: اجاره بها می تواند به صورت آزادانه مورد چانه زنی قرار گیرد؛ اما به محض بسته شدن قرارداد، مقررات مربوط به کنترل اجاره بها در مورد تغییرات قیمت اعمال می شود.

۱۷. ایالات متحده: کنترل اجاره و یا مقررات تثبیت نرخ اجاره در برخی از شهرها وجود دارد.

ویژگی های قرارداد اجاره

در ارتباط با شرایط و دوره قرارداد اجاره (جدول ۲) در اکثر کشورهای مورد بررسی شرایط اجاره به صورت آزادانه میان مالک و مستأجر تعیین می شود. در اکثر کشورهای عضو OECD زمان قرارداد اجاره عموماً حداقل یک سال (۹ کشور) یا سه سال (۵ کشور) است. در کانادا، ایرلند، لهستان، انگلستان و ایالات متحده آمریکا مدت زمان قرارداد اجاره کم تر از یک سال است. در دانمارک، المان، هلند و سوئد اکثر قراردادهای اجاره مدت زمان نامحدود دارند.

جدول ۲. ویژگی های قرارداد اجاره در بخش واحدهای اجاره ای خصوصی
مدت زمان اجاره

مذاکره آزاد	حداقل مدت زمان اجاره	مبلغ سپرده (نسبت به اجاره ماهانه)
اتریش	حداقل سه سال (در موارد تعیین دوره) میانگین دوره ۳٫۵ سال	حداکثر ۶ ماه (اما معمولاً ۳ ماه)
اسپانیا	*	*
استرالیا	*	بسته به ایالت متفاوت است (حداکثر اجاره ۴ هفته در کوئینزلند، ویکتوریا، استرالیا غربی و جنوبی)
استونی	عدم وجود اطلاعات، برآورد می شود اکثراً کوتاه مدت باشد	حداکثر سه ماه، معمولاً بین یک یا دو ماه
اسرائیل	*	*
انگلیس	حداقل شش ماه، میانگین دوره برای اجاره های ثابت ۱۰ ماه است.	پنج هفته اجاره
ایالات متحده	حداقل یک ماه، مدت دوره معمولاً ۱۲ ماه	دو ماه
ایرلند	حداقل شش ماه؛ میانگین ۲٫۵ سال (همراه با برخی محدودیت ها)	*
ایسلند	*	*
آلمان	آزاد	حداکثر سه ماه

مذاکره آزاد	حداقل مدت زمان اجاره	مبلغ سپرده (نسبت به اجاره ماهانه)
برزیل	*	حداکثر سه ماه
بلژیک	*	دوره اجاره سه یا نه ساله و یا کمتر
پرتغال	حداقل یک سال	
جمهوری اسلواکی	*	
جمهوری چک	*	حداقل یک سال (در موارد تعیین دوره)
دانمارک		حداکثر سه ماه
روسیه	*	اکثر آزاد
سوئد	آزاد	مرسوم نیست
سوئیس	*	حداقل یک سال
شیلی	*	حداقل یک سال
فرانسه	حداقل سه تا شش سال، که بستگی به حقیقی یا حقوقی بودن صاحب خانه دارد، میانگین ۷٫۶ سال	حداکثر یک ماه (بدون اثاثیه) دو ماه (با اثاثیه)
فنلاند	*	حداقل یک سال، میانگین ۳۰ ماه
کاستاریکا		حداقل سه سال
کانادا	*	عموماً ماه به ماه
کلمبیا	*	حداقل یک سال
لاتویا	*	تضمین حداکثر دو دوره هزینه خدمات عمومی قابل مذاکره، معمولاً بین دو تا سه ماه، برخی خانوارهای کم درآمد از پرداخت سپرده معاف هستند
لوکزامبورگ	*	اکثر بدون تعیین مدت دوره، معمولاً یکساله (در موارد تعیین دوره) بلندمدت در صورتی که رضایت ضمنی
لهستان	*	سه تا شش ماه، بسته به نوع اجاره نامه
مالت	*	حداقل یک سال
مکزیک	*	
نروژ		حداقل سه سال
نیوزیلند	*	دو نوع توافق وجود دارد: (۱) اجاره دوره‌ای (منعطف)، هر کدام از طرفین با اعلام قبلی حق فسخ دارد) (۲) با دوره ثابت (مطمئن، هیچ‌کدام از طرفین تا قبل از پایان دوره بدون حضور در دادگاه حق فسخ ندارد)
هلند	آزاد (همراه با برخی محدودیت‌ها)	محدودیت رسمی وجود ندارد؛ معمولاً سه برابر اجاره ماهانه معقول به نظر می‌رسد

منبع: پرسشنامه سال ۲۰۱۹ OECD در خصوص مسکن اجتماعی و نسبتاً ارزان
2019 OECD Questionnaire on Social and Affordable Housing



۱. **ایرلند:** زمانی که شش ماه از عقد قرارداد اجاره گذشته باشد، مستأجر حق دارد برای ۵/۵ سال دیگر در خانه اقامت داشته باشد (به معنی ۶ سال اقامت). صاحب خانه به موجب ماده ۳۴ از قانون اجاره واحدهای مسکونی (مصوب سال های ۲۰۰۴ و ۲۰۱۶) در فاصله ماه هفتم از سال اول تا پایان سال ششم در لغو قرارداد اجاره محدودیت دارد. اما می تواند قرارداد اجاره را در پایان سال ششم خاتمه دهد. در صورتی که اجاره وارد سال هفتم شود، مستأجر حق دارد برای شش سال دیگر در آن خانه اقامت داشته باشد. امنیت اقامت تا شش سال تضمین می شود، اما امکانی به منظور محدود کردن اجاره های بلندمدت تر در صورت توافق طرفین وجود ندارد.
۲. **ژاپن:** سازوکارهای مختلفی اعمال می شود: الف) شیکیبیکی^۳ یک سپرده تضمینی است و معمولاً جزئی از آن بازگردانده نمی شود. ب) کنریکین / ریکیلن^۴ پرداختی از سوی مستأجر در پایان دوره اجاره بوده که بازپرداخت نمی شود.
۳. **هلند:** قراردادهای اجاره برای مدتی بیش از ۵ سال، در پایان دوره به صورت خودکار لغو نمی شوند. لغو این نوع قراردادها مشابه خاتمه دادن به قراردادهای با مدت نامعین است.
۴. **اسپانیا:** مدت دوره می تواند آزادانه مورد توافق قرار گیرد. اما، در قراردادهای اجاره واحدهای مسکونی، مستأجر می تواند آزادانه مدت دوره را در ۵ سال اول افزایش دهد؛ در صورتی که صاحب خانه نهاد حقوقی باشد، مستأجر می تواند قرارداد را برای ۷ سال تمدید کند.
۵. **سوئد:** همه قراردادهای اجاره ای به منظور ایجاد امنیت خاطر برای مستأجر، بدون محدودیت زمانی هستند. در صورت عدم پرداخت اجاره و یا ایجاد اخلال، مستأجر از طریق مجاری قانونی از محل مسکونی تخلیه می شود.

3 - Shikibiki

4 - Kenrikin / Reikin

روابط میان مالک و مستأجر

میزان آزادی عمل مالک برای فسخ قرارداد اجاره در شرایط خاص بین کشورهای مختلف بسیار متفاوت است. جزئیات مربوط به این قسمت در جدول ۳ پیوست مقاله آمده است. در ۳۰ کشور از ۳۱ کشور مورد بررسی (به استثنای ژاپن) مالک حق دارد که در صورت عدم پرداخت اجاره از سوی مستأجر، قرارداد اجاره را لغو کند. در ۲۲ کشور، مالک یا خانواده، خودشان بخواهند واحد مسکونی‌شان را استفاده کنند، قرارداد اجاره را می‌توان لغو کرد. در ۱۹ کشور، اگر مالک بخواهد واحد مسکونی را به صورت اساسی نوسازی کند، و در ۱۳ کشور اگر مالک بخواهد واحد مسکونی را بفروشد، می‌تواند از مستأجر بخواهد که خانه را تخلیه نماید.

موارد دیگری که می‌تواند به لغو قرارداد اجاره منجر شود عبارتند از: عدم اجرای تعهدات ذکر شده در قرارداد مانند انجام فعالیت‌های خلافکارانه در واحد مسکونی، رفتار خشن نسبت به صاحب‌خانه یا خانواده او، اجاره مجدد و غیرقانونی ملک تحت اجاره، واردکردن خسارت جدی به ملک و انواع رفتارهایی که باعث ناراحتی همسایه‌های ساکن در ساختمان می‌شود. در برخی موارد معین به خاطر غیرقابل سکونت شدن خانه یا ضرورت انهدام ساختمان قرارداد اجاره لغو می‌شود.

مقررات مرتبط با کیفیت واحد مسکونی اجاره‌ای

همان‌گونه که در جدول ۴ پیوست مقاله آمده است، در میان ۳۴ کشور مورد بررسی ۲۱ کشور مقرراتی را در مورد تضمین حداقلی از کیفیت واحد مسکونی اجاره‌ای اعمال می‌کنند. در ۱۵ کشور، دولت ملی یا دولت محلی مسئول تنظیم کیفیت واحدهای مسکونی است. در ۴ کشور این مسئولیت به عهده ادارات منطقه‌ای و در ۴ کشور بر عهده شهرداری‌ها و در ۴ کشور دیگر مسئولیت مشترک میان ادارات مختلف دولتی در سطح ملی و محلی است. در ۱۷ کشور مقررات مربوط به تضمین حداقل رفاه در واحد مسکونی، عموماً در ارتباط با ایمنی، و رعایت استانداردهای بهداشتی اعمال می‌شود. در ۸ کشور حداقل اندازه واحد مسکونی تعیین شده است. بسیاری از کشورها حداقل استانداردهایی را در ارتباط با پاکیزگی ساختمان و دیگر جنبه‌های واحد مسکونی تعیین می‌کنند.

اقدامات مرتبط با تنظیم قراردادهای کوتاه‌مدت اجاره در دوره تعطیلات

همان‌گونه که در جدول ۵ پیوست مقاله آمده، از وجود مقررات برای اجاره‌های کوتاه‌مدت در دوران تعطیلات (مانند AirBnB) در ۱۹ کشور از میان ۳۰ کشور مورد بررسی گزارش شده است. در ۱۲ کشور مقررات در سطح ملی وضع شده است. در دو کشور (اتریش و نیوزیلند) مقررات در سطح منطقه‌ای و ایالتی، و در هشت کشور، مقررات در سطح شهرداری‌ها تعیین می‌شود. این مقررات شامل تعیین محدودیت زمانی برای اجاره کوتاه‌مدت (مثلاً ۹۰ روز) در زمان تعطیلات برای یک دوره یک‌ساله است. در بسیاری مناطق (کاستاریکا، ایسلند و هلند - آمستردام) تمامی قراردادهای کوتاه‌مدت اجاره باید در نظام متمرکز ثبت



شود. در دیگر مناطق (کاستاریکا، اسرائیل - تل آویو؛ نیوزیلند و برخی مناطق ایالت متحده آمریکا) مالیات بر قراردادهای اجاره کوتاه مدت اعمال می شود.

داده‌ها و مسئله قابلیت مقایسه

این متغیر اطلاعات اساسی در مورد عوامل اصلی مقررات مربوط به قرارداد اجاره، از جمله کنترل اجاره بها، روابط میان مالک و مستأجر، نوع و دوران قرارداد، و مقررات مرتبط با کیفیت واحد مسکونی، و مقررات مربوط به اجاره‌های کوتاه مدت در دوران تعطیلات را در برمی گیرد.

مقررات مربوط به قرارداد اجاره همچنین مواردی را شامل می شود که در این شاخص انعکاس نیافته است مانند مقررات مربوط به اجاره مجدد واحد مورد اجاره، پرداخت هزینه‌های آب و برق و گاز و دیگر هزینه‌ها، تعهد صاحب خانه برای انجام برخی تعمیرات، زمان بندی و شرایط بازپرداخت سپرده.

مجموعه‌هایی از مقررات کنترل قراردادهای اجاره وجود دارد که عموماً برای ارزیابی چگونگی تأمین دو هدف عموماً متضاد: تضمین حداکثر حمایت برای مستأجر و تضمین امنیت مالک، در عین حال جلوگیری از وضع مقرراتی که مانع از عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای شود، به کار می رود. برای آگاهی از حمایت OECD از انجام این گونه ارزیابی‌ها به کار کالدرا سانچز و جانسون ۲۰۱۱ و د بور و بیتتی ۲۰۱۴^۵ رجوع شود.

Sources and further reading:

- Andrews, D., A. Caldera Sanchez and A. Johansson (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>;
- de Boer, R. and R. Bitetti (2014), "A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", OECD Economics Department Working Papers, No. 1170, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jxv9f32j0zp-en>
- Cuerpo, C., Kalantaryan, S. and Pontuch, P. (2014) "Rental Market Regulation in the European Union", Economic Papers 515, European Commission Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Brussels. http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2014/pdf/ecp515_en.pdf;
- Schmid, C. U. and Dinse J. R. (2014) My Rights as Tenant in Europe, A Compilation of the National Tenant's Rights Brochures from the TENLAW Project.
- University of Cambridge (2012) The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach. Boligokonomisk Videncenter, Copenhagen, <http://www.lse.ac.uk/business-and-consultancy/consulting/assets/documents/The-private-rented-sector-in-the-new-century.pdf>.
- Whitehead, C. and P. Williams (2018), Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective, LSE London, <https://research.rla.org.uk/wp-content/uploads/LSE-International-Evidence-on-Rent-Control-Report-2018-Final.pdf>.



پیوست

جدول ۳ پ . روابط مستاجر و صاحبخانه در بخش اجاره خصوصی

محدودیت در تخلیه مسکن در شرایط خاص				دوره اعلام فسخ قرارداد		دلایل قانونی برای فسخ قرارداد					
سایر	وجود عضو معمول	حضور فرزندان	زمان خاصی از سال	فسخ توسط مستاجر	فسخ توسط صاحبخانه	سایر	فروش مسکن	تصرف توسط صاحبخانه	نوسازی مسکن	عدم پرداخت اجاره	
..	نه	نه	نه	..	..	نه	نه	..	نه	بله	اتریش
..	نه	نه	نه	در ایالات مختلف ودلیل فسخ متفاوت	در ایالات مختلف ودلیل فسخ متفاوت		بله	بله	بله	بله	استرالیا
اگر دادگاه در نظر بگیرد که تخلیه ناعادلانه است بادر نظر گرفتن شرایط	نه	نه	نه	۳ ماه	۳ ماه	نه	نه	نه	..	بله	استونی ۳
				۶۰ روز	۹۰ روز	بله	بله	بله	بله	بله	اسرائیل
..	بله	بله	نه	۱۵ روز، بسته به نوع قرارداد	۱۵ روز، وابسته به قرارداد	بله	بله	بله	فقط در صورت ایمن نبودن واحد مسکونی	بله	اسلوواکی
..	نه	نه	نه	طبق قوانین ایالتی و محلی متفاوت است	طبق قوانین ایالتی و محلی متفاوت است	..	بله	بله	بله	بله	ایالات متحده ۱۱
	نه	نه	نه	۲۸ تا ۱۱۲ روز، بسته به طول مدت قرارداد اجاره	۱۱۲ الی ۲۸ روز	بله	بله	بله	بله	بله	ایرلند ۵
..	..	..	نه	..	..	بله	بله	..	بله	بله	ایسلند
اگر دادگاه دریافت که مشکل جدی وجود دارد (برای مثال تهدید به زندگی و سلامت)	بله	بله	نه	۳ ماه	..	..	نه	بله	نه	بله	آلمان ۴
..	نه	نه	نه	۱ ماه	هیچ دوره ای برای اعلام لازم نیست		نه	نه	نه	بله	برزیل
..	نه	نه	نه	۳ ماه	۶ ماه	نه	نه	بله	..	بله	بلژیک ۱
نه	نه	نه	نه	۳ ماه	..	..	نه	بله	نه	بله	چک
..	..	..	..	۱-۳ ماه بسته به وضعیت	۱ یا ۱۲ ماه، بسته به وضعیت	بله	نه	بله	بله	بله	دانمارک
نه	نه	نه	نه	متفاوت است	..	نه	نه	نه	نه	نه	ژاپن ۶
خدمات اجتماعی گاهی اوقات به مستاجر کمک میکند تا در آپارتمان بماند.	نه	نه	نه	۳ ماه	۳ ماه	..	نه	نه	بله	بله	سوئد ۹

سویس	محدودیت در تخلیه مسکن در شرایط خاص					دوره اعلام فسخ قرارداد		دلایل قانونی برای فسخ قرارداد				
	سایر	وجود عضو معلول	حضور فرزندان	زمان خاصی از سال	فسخ توسط مستاجر	فسخ توسط صاحبخانه	سایر	فروش مسکن	تصرف توسط صاحبخانه	نوسازی مسکن	عدم پرداخت اجاره	
سوئیس	در صورتی که این اقدام مشکلاتی را برای مستاجر ایجاد کند که با منافع صاحبخانه منطبق نباشد	نه	نه	نه	۳ ماه	۳ ماه	بله	نه	بله	بله	بله	
شیلی	اگر دادگاه تشخیص دهد که اخراج ناعادلانه است	نه	نه	..	۲ ماه	۲ ماه	بله	..	..	..	بله
فرانسه	..	نه	نه	بله	۳ ماه، ۱۰ ماه کمتر در شرایط خاص	۶ ماه قبل از انقضای قرارداد	نه	بله	بله	نه	بله	
فنلاند	..	نه	نه	نه	۱ ماه	۶ ماه اگر اجاره نامه بیش از یک سال بطول انجامیده باشد، در غیر این صورت ۳ ماه	..	بله	بله	بله	بله	
کاستاریکا	..	نه	نه	نه	۳ ماه	۳ ماه	..	بله	بله	بله	بله	
کانادا ۲۱	..	نه	نه	نه	بر اساس استان متفاوت است	بر اساس استان متفاوت است	..	بله	بله	بله	بله	
کمبیا	..	نه	نه	نه	۳ ماه	۳ ماه	بله	بله	بله	بله	بله	
لوکزامبورگ	..	نه	نه	نه	۳ ماه	۶ ماه	نه	نه	بله	بله	بله	
لهستان ۸	برخی از گروه‌ها از اولویت برخوردارند	بله	بله	بله	..	۱ تا ۳۶ ماه بسته به دلیل فسخ	بله	نه	بله	بله	بله	
لیتوانی	بله	بله	بله	نه	۱ ماه	۱ تا ۶ ماه بسته به دلیل خاتمه قرارداد	بله	نه	نه	بله	بله	
مالت	..	نه	نه	نه	..	..	بله	نه	نه	نه	بله
نروژ	برخی استثنائات مربوط به حضور فرزندان / عضو معلول در خانواده	نه	نه	نه	..	۳ ماه	..	نه	بله	نه	بله	
نیوزلند	..	نه	نه	نه	۲۱ روز	۹۰ روز برای اجاره دوره‌ای؛ ۲۱ تا ۹۰ روز قبل از پایان مدت اجاره برای مدت زمان ثابت	بله	بله	بله	بله	بله	
هلند ۷	بسته به ارزیابی دادگاه	..	..	..	۱۱ الی ۳ ماه	بسته به مدت زمان اجاره، ۳ تا ۶ ماه	..	نه	بله	بله	بله



یادداشت

- ۱- **بلژیک:** صاحب خانه می‌تواند اجاره‌نامه را بدون دلیل، اما با پرداخت غرامت فسخ کند. صاحب خانه می‌تواند قرارداد اجاره را به دلیل نوسازی یا تخریب مسکن خاتمه دهد، اما نمی‌تواند در سه سال اول اجاره این کار را انجام دهد.
۲. **کانادا:** برخی از جنبه‌های روابط مستأجر و صاحب خانه بر اساس استان متفاوت است. به عنوان مثال، در کبک، اگر صاحب خانه ساختمان را بفروشد، مستأجران را نمی‌توان بیرون کند.
۳. **استونی:** قوانین مربوط به فسخ به اینکه قرارداد برای مدت معین یا نامعین منعقد شود بستگی دارد. در صورت عقد قرارداد برای مدت نامشخص، هر دو طرف حق فسخ دارند. برای فسخ قرارداد، باید حداقل به مدت سه ماه زودتر به طرف مقابل اطلاع داد. برای قرارداد اجاره با مدت مشخص، حق فسخ پیش‌بینی شده‌ای وجود دارد.
۴. **آلمان:** صاحب خانه به دلیل نوسازی محل مسکونی مجاز به فسخ قرارداد اجاره نیست ولی تخریب مسکن ممکن است دلیلی برای پایان قرارداد باشد.
۵. **ایرلند:** بسته به نوع قرارداد اجاره، مقررات مربوط به مدت زمان لازم برای اعلام خاتمه قرارداد بین ۲۸ تا ۲۴۴ روز متغیر است.
۶. **ژاپن:** انواع مختلفی از مقررات در مورد قراردادهای اجاره اعمال می‌شود. در مورد قراردادهایی که مدت زمان محدودی دارند اما به طور خودکار قابل تمدید هستند که متداول‌ترین نوع قرارداد است، عملاً برای صاحب خانه امکان پذیر نیست که یک طرفه قرارداد را فسخ کند. در صورت عقد قراردادهای باز، هر دو طرف می‌توانند قرارداد را در هر زمان فسخ کنند اما صاحب خانه باید علت منصفانه‌ای از جمله عدم پرداخت اجاره بها یا سایر تخلفات از مفاد قرارداد را مطرح کند.
۷. **هلند:** در صورت نوسازی یا تخریب، مالک موظف است هزینه‌های نقل مکان و نصب مجدد اثاث منزل را بپردازد.
۸. **لهستان:** اگر مستأجر برخلاف قرارداد از خانه استفاده کند، صاحب خانه می‌تواند قرارداد اجاره را فسخ کند؛ از جمله اینکه مورد اجاره را مجدداً اجاره دهد؛ یا بدون کسب رضایت کتبی صاحب خانه فرد دیگری نیز به صورت مجانی از محل مسکونی مورد قرارداد استفاده کند. علاوه بر این، در صورتی که مستأجر بیش از یک سال در مسکن اجاره‌ای زندگی نکرده باشد یا وقتی مستأجر حق استفاده قانونی از خانه دیگری در همان محل یا در نزدیکی آن داشته باشد، صاحب خانه می‌تواند قرارداد اجاره را فسخ کند؛ در صورتی که شرایط مسکن جایگزین مشابه مسکن موضوع قرارداد اجاره باشد.
۹. **سوئد:** اگر محل مورد اجاره در مجتمع مسکونی واقع شده باشد، صاحب خانه باید مسکن جایگزین را تأمین کند، مگر اینکه به دلیل نوسازی یا تخریب برنامه‌ریزی شده محل مورد اجاره برای کوتاه مدت اجاره داده شده باشد (توافق نامه باید در دادگاه اجاره ارائه شود). اگر مالک صاحب خانه‌ای غیر حرفه‌ای باشد که به طور موقت واحد مسکونی را اجاره داده است، بازگرفتن محل مورد اجاره ممکن است دلیلی معتبر برای فسخ قرارداد باشد.
۱۰. **انگلستان:** برای قراردادهای اجاره بدون مدت معین، صاحب خانه نیازی به ارائه دلیل برای پایان دادن به قرارداد

اجاره ندارد. این حق تحت عنوان «اخطار بخش ۲۱» یا «عدم تقصیر» نامیده می‌شود. در قراردادهای اجاره با مدت معین، صاحب‌خانه طبق بند ۸ قانون مسکن مصوب سال ۱۹۸۸، در یک یا چند مورد از مفاد مندرج در ماده ۲ قانون مسکن ۱۹۸۸ (در صورت انطباق با هر یک از موارد مطروحه در این قانون) ملک خود را باز پس گیرد.

۱۱. ایالات متحده: یک دوره اخطار فقط برای تخلیه خانه‌هایی که تحت کنترل مقررات مربوط به اجاره یا تثبیت اجاره هستند لازم است.

منبع: پرسشنامه OECD 2019 در مورد مسکن اجتماعی و اقتصادی مناسب (QuASH)

جدول ۴. مقررات مربوط به کیفیت مسکن اجاره‌ای
ویژگی‌های قانونی مسکن "شایسته"

سایر	حداقل رفاه	حداقل اندازه واحد مسکونی	سطح اداری مسئول تنظیم کیفیت مسکن	مقررات برای اطمینان از حداقل سطح کیفیت	
	بله (گرمایش مرکزی، حمام، توالت، آشپزخانه)	بله	ملی / فدرال	نه	اتریش
صاحبخانه موظف است کلیه تعمیرات لازم را برای نگه داشتن خانه در وضعیت مطلوب انجام دهد	نه	نه	مشترک (مشترک در سطوح مختلف دولت)	بله	اسپانیا
هیچ تعریف ملی از "محل سکونت شایسته" وجود ندارد. نیازها بر اساس ایالت و منطقه متفاوت است. برخی از مناطق حداقل استانداردها را تعیین کرده‌اند.	نه	نه	منطقه ای / ایالتی	نه	استرالیا
حداقل‌های قانونی برای مسکن اجاره‌ای به طور خاص، مقررات عمومی در مورد الزامات مسکن در مورد حداقل اندازه.	نه	بله	محلی / شهرداری	بله	استونی
	بله (سیستم آب و فاضلاب، سیستم برق / روشنایی، تهویه، درها و پنجره‌ها)	نه	ملی / فدرال	بله	اسرائیل
کیفیت فنی مسکن در قانون ساخت و ساز مشخص شده است. براساس نوع اجاره هیچ تمایزی وجود ندارد.	نه	نه	ملی / فدرال	بله	اسلوواکی
کلیه خانه‌های مسکونی باید عاری از خطرات جدی از جمله ازدحام زیاد باشند. مقررات قانونی وجود دارد که حداقل استانداردهای لازم را برای تجهیزات اخطار وجود دود در خانه، ردیاب مونوکسید کربن، عملکرد انرژی، و وضعیت وسایل گازسوز محل مسکونی را تعیین می‌کند.	بله	بله	ملی / فدرال	بله	انگلستان
ساختمانها پس از اتمام باید بازرسی مربوط به رعایت مقررات ساختمان را انجام دهند، در مورد کیفیت واحد اجاره ای خارج از برنامه‌های حمایتی الزامات کمی وجود دارد.	نه	نه	منطقه ای / ایالتی	نه	ایالات متحده



سایر	حداقل رفاه	حداقل اندازه واحد مسکونی	سطح اداری مسئول تنظیم کیفیت مسکن	مقررات برای اطمینان از حداقل سطح کیفیت	ایسوند
محل مسکونی باید تمیز باشد. چارچوب پنجره ها باید کامل باشند. قفل ها و سوئیچ های برقی باید به خوبی کار کنند. لوازم بهداشتی، گرمایشی، تهویه هوا و تجهیزات واحد مسکونی، مانند لوله های آب و فاضلاب، ردیاب دود و آتش نشانی سالم باشند. اماکن مسکونی قوانین و مقررات مربوط به جلوگیری از آتش سوزی و ایمنی در مقابل آتش سوزی را رعایت کند.	بله	نه	ملی / فدرال	بله	ایسوند
	بله (آشپزخانه، سرویس بهداشتی)	بله	منطقه ای / ایالتی	بله	آلمان
هیچ تعریف قانونی از "محل سکونت شایسته" وجود ندارد.			محلی / شهرداری	نه	برزیل
حداقل استانداردها در مورد انواع مسکن اعمال می شود	بله (وسایل گرمایشی ایمن، تهویه هوا، روشنایی، برق ایمن، عملکرد انرژی)	بله	منطقه ای / ایالتی	بله	بلژیک
	نه	نه	..	نه	بلغارستان
	نه	نه	..	نه	پرتغال
	نه	نه	ملی / فدرال	نه	چک
	نه	نه	..	نه	روسیه
اگر مجهز به وسیله ای برای (۱) گرمایش مداوم باشد، مسکن حداقل استاندارد قابل قبول را کسب میکند. (۲) دسترسی مداوم به آب سرد و گرم، آب برای استفاده های خانگی و بهداشتی؛ (۳) فاضلاب / آب مصرف شده (۴) بهداشت شخصی، دستشویی و حمام، و وان یا دوش. (۵) برق برای مصارف خانگی معمولی؛ (۶) اجاق پخت و پز، اجاق گاز، سینک آشپزخانه، یخچال، انباری. همچنین لازم است که (۷) دسترسی به محل انباری داخل ملک و لباسشویی در داخل ملک یا در فاصله معقول از خانه. و (۸) ساختمان دارای نواقصی در ارتباط با استحکام (دوام)، ایمنی در برابر آتش یا شرایط بهداشتی نباشد.	بله	نه	مشترک (مشترک در سطوح مختلف دولت)	بله	سوئد
	بله	بله	ملی / فدرال	بله	شیلی
مشخصات اضافی برای مسکن اجاره ای مبله.	بله (گرمایش، دسترسی به آب آشامیدنی، آشپزخانه، سرویس بهداشتی داخل محل مسکونی، برق)	بله	ملی / فدرال	بله	فرانسه
	بله (سرویس بهداشتی و آشپزخانه)	بله	ملی / فدرال	بله	فنلاند

سایر	حداقل رفاه	حداقل اندازه واحد مسکونی	سطح اداری مسئول تنظیم کیفیت مسکن	مقررات برای اطمینان از حداقل سطح کیفیت	
	بله (آب ، فاضلاب و برق؛ مسکن باید مطابق با استانداردهای فنی مندرج در قانون بهداشت عمومی ، قانون ساخت و ساز و سایر مقررات باشد)	نه	ملی / فدرال	بله	کاستاریکا
	بله (بهداشت ، ایمنی ، شبکه اصلی مسکن)	بله	(مشترک در سطوح مختلف دولت)	بله	کانادا
مسکن شایسته در کلمبیا اینگونه تعریف شده است (۱) امنیت حقوقی قرارداد اجاره (۲) دسترسی به خدمات ، تأسیسات و زیرساخت های مورد نیاز از نظر بهداشت ، ایمنی و تغذیه (۳) قابل تحمل بودن هزینه ی مسکن (۴) کیفیت بهداشتی محل سکونت (۵) قابلیت دسترسی به محل سکونت ؛ (۶) مکان مناسب و (۷) مناسب بودن محل سکونت از نظر فرهنگی.	نه	نه	ملی / فدرال	بله	کلمبیا
	بله (در ارتباط با سلامت و بهداشت)	بله	ملی / فدرال	بله	لوکزامبورگ
هیچ استاندارد برای تعیین حداقل سطح کیفیت مسکن اجاره ای وجود ندارد. ولی کلیه مکان های مسکونی باید مقررات ساخت و ساز و آیین نامه فنی و ساختمانی فنی را رعایت کنند.	نه	نه	ملی / فدرال	نه	لهستان
بله (روشنایی و تهویه ، گرمایش ، بهداشت و مناسب برای اقامت طولانی مدت انسان و قرار دادن وسایل زندگی)	نه	نه	ملی / فدرال	بله	لیتوانی
	نه	نه	ملی / فدرال	نه	مالت
بله (گرمایش ، عایق ، تهویه ، ورود رطوبت . محل مسکونی باید تمیز و سالم باشد)	نه	نه	ملی / فدرال	بله	نیوزلند
بله (دسترسی به آب و برق ، ورود نور روز ، مسیرهای فرار اضطراری)	نه	نه	ملی / فدرال	بله	هلند
	نه	نه	..	نه	یونان



جدول ۵ پ. اقداماتی برای تنظیم مسکن اجاره ای کوتاه مدت در تعطیلات

نوع اقدامات، در صورت اعمال	در سطح محلی / شهرداری	در سطح منطقه ای / ایالتی	در سطح ملی	بله / خیر	
ممنوعیت اجاره مجدد مورد اجاره به صورت کوتاه مدت به گردشگران در برخی از مناطق ، در ارتباط با مقررات ساختمان (به عنوان مثال در وین) یا در مورد مقررات پرداخت یارانه (ممنوعیت اجاره مجدد محل مورد اجاره)	*	*		بله	اتریش
				نه	استرالیا
				خیر	استونی
شهر تل آویو خواستار دو برابر شدن مالیات بر دارایی های آپارتمان های AirBnB شده است. این درخواست در انتظار تصویب وزیر دارایی و وزیر کشور است.	*			بله	اسرائیل
			*	بله	انگلستان
برخی از قوانین محلی برای محدود کردن یا ممنوعیت اجاره کوتاه مدت تصویب شده و یا این نوع اجاره تحت مقررات و قوانین مالیاتی مانند هتل ها قرار گرفته است.	*			بله	ایالات متحده
این مقررات در مناطقی که به عنوان مناطق پر جمعیت با تقاضای بالا برای مسکن اجاره ای اعمال می شود: سکونت مشترک در محل مسکونی بدون محدودیت، اجاره مجدد کوتاه مدت، تا سقف سالانه ۹۰ روز، در خانه ای که شخص در آن ساکن است به دریافت مجوز نیازی ندارد. در شرایط دیگر مانند اجاره مجدد کوتاه مدت محل زندگی غیر خصوصی، اخذ مجوز لازم است.			*	بله	ایرلند
ثبت محل مسکونی در اداره دولتی منطقه لازم است. مسکن باید حداقل استانداردهای ایمنی و بهداشتی را رعایت کند؛ محدودیت تعداد کل روزهایی که یک ملک اجاره داده می شود و همچنین حداکثر درآمدی که توسط مالکان ایجاد می شود.			*	بله	ایسلند
چندین شهر بزرگ محدودیت هایی را در مورد مسکن اجاره های کوتاه مدت در دوره تعطیلات اعمال کرده اند	*			بله	آلمان
قانون فدرال شرایطی را برای قراردادهای اجاره کوتاه مدت و همچنین شرایط ویژه برای پرداخت اجاره بها مشخص می کند.			*	بله	برزیل
				نه	بلژیک
				نه	بلغارستان
			*	بله	پرتغال
	*		*	بله	چک
	*		*	بله	دانمارک
مستاجرانی که مایلند محل مورد استفاده خود را مجدداً اجاره دهند باید موافقت صاحبخانه را کسب کنند. صاحبخانه ها و یا مستاجرانی که مایلند محل مورد اجاره را مجدداً اجاره دهند باید تأیید هیئت مدیره تعاونی مالکان ساختمان را داشته باشند. به طور کلی، این قانون برای مالکان / مستاجرانی که می خواهند برای مدت طولانی به دلیل تحصیل یا کار در جای دیگری زندگی کنند، مساعدت می کند و نسبت به اجاره کوتاه مدت در دوران تعطیلات سخت گیرانه است.				نه	سوئد
				نه	سوئیس
محدودیت در مدت اقامت در محل های اجاره های کوتاه مدت و در دوران تعطیلات			*	بله	فرانسه
				خیر	فنلاند
برخی از شهرداری ها (ونکوور، تورنتو و سایر شهرهای بزرگ) اقداماتی کرده اند یا در نظر دارند که اعمال کنند.	*			بله	کانادا

نوع اقدامات، در صورت اعمال	در سطح محلی / شهرداری	در سطح منطقه ای / ایالتی	در سطح ملی	بله / خیر	
از زمان اصلاح مالیاتی در سال ۲۰۱۶، ارائه دهندگان خدمات که ساکن کلمبیا نیستند باید در اداره امور مالیاتی کلمبیا ثبت نام کرده و مالیات را اظهار و پرداخت کنند.			*	بله	کلمبیا
				نه	لوکزامبورگ
قانون جدیدی تصویب شده و مقرراتی برای خانه‌هایی که برای اقامت ۳۰ روزه اجاره داده میشود، اعلام گردیده است.			*	بله	لهستان
				نه	لیتوانی
				نه	مالت
پارلمان اخیراً اصلاحات قانونی را تصویب کرده که از تاریخ ۱ ژانویه سال ۲۰۲۰ لازم الاجرا است. مقررات جدید حق اجاره کوتاه مدت در واحدهای مسکونی با مالکیت مشترک را که شامل حدود ۴۵۰۰۰۰ واحد مسکونی است) محدود کرده است. اجاره کوتاه مدت بیش از ۹۰ روز در سال.			*	بله	نروژ
شورای منطقه دریاچه کویینزتاون Queenstown Lakes سیستم جدیدی را ارائه کرده است که براساس آن صاحبان املاک مسکونی اجاره‌های باید مالیات بیشتری پرداخت کنند زیرا فشار بیشتری بر زیرساختهای منطقه وارد می‌کنند. شورای اوکلند برای همین منظور "نرخ مالیاتی مکان‌های اجاره ای" را معرفی کرده است		*		بله	نیوزلند
در آمستردام، مالکان فقط می‌توانند مسکن خود را برای زمان محدودی در سال (۶۰ روز) به صورت کوتاه مدت اجاره دهند؛ خانه‌های ارائه شده برای اجاره کوتاه مدت باید در شهرداری ثبت شوند	*			بله	هلند



گزارش‌های منتشر شده معاونت رفاه اجتماعی

۱. وضعیت فقر و نابرابری در ایران در دوره ۸ ساله ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (آذرماه ۹۲)
۲. نقدی بر واگذاری بیمه‌های درمان به وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی؛ (دفتر بیمه‌های سلامت) (آذرماه ۹۲)
۳. نقدی بر ادغام سازمان‌های بیمه‌گر در وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی؛ تجربه سایر کشورها؛ (دفتر بیمه‌های سلامت) (آذرماه ۹۲)
۴. نقد و بررسی داده‌های سالنامه آماری در حوزه آسیب‌های اجتماعی؛ (دفتر امور آسیب‌های اجتماعی) (دیماه ۹۲)
۵. تحلیل محتوای اخبار آسیب‌های اجتماعی در رسانه‌ها؛ (دفتر امور آسیب‌های اجتماعی) (دیماه ۹۲)
۶. بررسی وضعیت طلاق در کشور بین سال‌های ۸۴ و ۹۱؛ (دفتر امور آسیب‌های اجتماعی) (دیماه ۹۲)
۷. نگاهی به گفتمان رهبر معظم انقلاب پیرامون سبک زندگی، تعاون و اقتصاد مقاومتی؛ (دفتر امور آسیب‌های اجتماعی) (دی ماه ۹۲)
۸. توانمندسازی خانوارهای ساکن در محله‌های فقیرنشین همگام با هدفمندسازی یارانه‌ها؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (بهمن ماه ۹۲)
۹. برنامه راهبردی کاهش فقر در ایران؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (اسفند ۹۲)
۱۰. طرح جامع ظرفیت‌سازی سازمان‌های مردم‌نهاد در حوزه رفاه و تأمین اجتماعی؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (اسفند ۹۲)
۱۱. برنامه یارانه خوراک در آمریکا (SNAP)؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (اسفند ۹۲)
۱۲. مشروط‌سازی دریافت یارانه نقدی به انجام آزمایشات رایگان پزشکی؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (اردیبهشت ماه ۹۳)
۱۳. پتانسیل تحقق نیافته ایران، مخزن استعداد‌های بهره‌بردار نشده؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (خرداد ماه ۹۳)
۱۴. نگاهی به پدیده سوء مصرف مواد مخدر در ایران؛ (دفتر امور آسیب‌های اجتماعی) (خرداد ماه ۹۳)
۱۵. شکل‌گیری دولت رفاه و سرمایه‌داری هماهنگ در ژاپن و آلمان؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (تیرماه ۹۳)
۱۶. مشارکت اجتماعات محلی در شناسایی فقرا؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (تیرماه ۹۳)
۱۷. نگاهی به شاخص جهانی گرسنگی و وضعیت ایران؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (تیرماه ۹۳)
۱۸. طراحی پرسشنامه برای شناسایی خانوارهای فقیر؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (مرداد ماه ۹۳)
۱۹. شاخص رشد و تکامل کودک ۲۰۱۲: پیشرفت‌ها، چالش‌ها و نابرابری؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (مرداد ماه ۹۳)
۲۰. بررسی پدیده خودکشی در ایران؛ (دفتر امور آسیب‌های اجتماعی) (شهریورماه ۹۳)
۲۱. شاخص امنیت غذایی جهانی سال ۲۰۱۴؛ (معاونت رفاه اجتماعی) (شهریورماه ۹۳)
۲۲. برنامه‌های حمایت اجتماعی در ترکیه؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (مهرماه ۹۳)
۲۳. اندازه‌گیری وسعت و اجزای فقر کودکان با روش فقر چند بعدی؛ (معاونت رفاه اجتماعی با همکاری سازمان بهزیستی کشور) (آبان ماه ۹۳)
۲۴. نقش سازمان اشتغال در خارج از کشور فیلیپین و مقررات استخدام و اشتغال کارگران در خارج از کشور؛ (معاونت رفاه اجتماعی با همکاری معاونت اشتغال و کارآفرینی) (آذرماه ۹۴)
۲۵. رتبه‌بندی سازمان بهزیستی از نظر شاخص‌های توانمندی زنان سرپرست خانوار کشور؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (مرداد ماه ۹۳)
۲۶. اشتغال عمومی؛ راهکار مقابله با بیکاری در شرایط رکود تورمی؛ (معاونت رفاه اجتماعی با همکاری معاونت اشتغال و کارآفرینی) (اردیبهشت ماه ۹۴)

۲۷. برنامه مشاغل عمومی در آفریقای جنوبی؛ (معاونت رفاه اجتماعی) (خرداد ماه ۹۴)
۲۸. حمایت اجتماعی در جهان: حمایت اجتماعی از کودکان؛ (دفتر بیمه‌های اجتماعی) (تیرماه ۹۴)
۲۹. بررسی شاخص موفقیت لگاتوم در سال ۲۰۱۴ و مقایسه وضعیت ایران با کشورهای منطقه؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (مهرماه ۹۴)
۳۰. بررسی شاخص پیشرفت اجتماعی در سال ۲۰۱۴؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (آبان ماه ۹۴)
۳۱. الزامات تدوین برنامه ششم توسعه؛ (دفتر بیمه‌های سلامت) (آبان ماه ۹۴)
۳۲. گزارش جهانی نشاط در سال ۲۰۱۳؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (دی ماه ۹۴)
۳۳. گزارش شاخص کیفیت زندگی در جهان در سال ۲۰۱۶؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (شهریورماه ۹۵)
۳۴. گزارش شاخص جهانی گرسنگی و وضعیت ایران در سال ۲۰۱۵؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (مهرماه ۹۵)
۳۵. تاریخچه ادغام و انتزاع بیمه‌ها از وزارت بهداشت؛ (دفتر بیمه‌های سلامت) (مهرماه ۹۵)
۳۶. بررسی اثرات اعمال معافیت‌های حق بیمه سهم کارفرمایی و نقد جایگاه آن در برنامه‌های توسعه؛ (دفتر بیمه‌های اجتماعی) (خردادماه ۹۵)
۳۷. شاخص توسعه کودک ۲۰۱۵؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (آذرماه ۹۵)
۳۸. گزارش توسعه زیرساخت‌های رفاهی در ایران طی سال‌های ۲۰۱۶-۲۰۱۴؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (دی ماه ۹۵)
۳۹. طبقه بندی استاندارد رفاه اجتماعی؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (آذرماه ۹۶)
۴۰. نظام نهادی تور ایمنی اجتماعی؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (آذرماه ۹۶)
۴۱. سند راهبرد کاهش فقر پاکستان؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (خرداد ۱۳۹۷)
۴۲. چشم‌انداز اقتصادی جهان در سال ۲۰۲۰، خلاصه گزارش صندوق بین‌المللی پول، منتشر شده در آوریل ۲۰۲۰ (اردیبهشت ۱۳۹۹)
۴۳. وضعیت رفاه و مصرف خانوارهای ایرانی در سال ۱۳۹۸ و ضرورت اصلاحات اقتصادی؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (اسفند ۱۳۹۸)
۴۴. تبیین و تحلیل فقر و نابرابری در بخش مالی؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (پاییز و زمستان ۱۳۹۸)
۴۵. عدالت آموزشی در ایران؛ (معاونت رفاه اجتماعی) (بهار ۱۳۹۹)
۴۶. تحلیل سیاست‌گذاری آموزش در ایران با تأکید بر عدالت آموزشی؛ (معاونت رفاه اجتماعی) (بهار ۱۳۹۹)
۴۷. کتاب راهنمای برنامه ملی کسب و کار؛ (معاونت رفاه اجتماعی) (خرداد ۱۳۹۹)
۴۸. پول‌های محلی؛ ابزاری برای توانمندسازی و مقابله با رکود و نابرابری منطقه‌ای (معاونت رفاه اجتماعی) (خرداد ۱۳۹۹)
۴۹. برنامه دولت کانادا برای مقابله با تبعات بیماری کرونا (برنامه پاسخگویی اقتصادی کووید-۱۹ کانادا: حمایت از شهروندان و مشاغل) (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (بهار ۱۳۹۹)
۵۰. سیاست‌های اتخاذ شده در کشورهای مختلف برای مقابله با کرونا؛ (دفتر مطالعات رفاه اجتماعی) (بهار ۱۳۹۹)

دولت‌ها در کشورهای مبتنی بر اقتصاد بازار، حتی در شرایط عادی هم اجاره مسکن را به حال خود رها نمی‌کنند و در این بازار مداخله می‌کنند؛ چرا که صاحبان مسکن قدرت چانه‌زنی بالایی داشته و از طرفی مسکن جزو کالاهای اساسی است. دولت‌ها از طریق سیاست‌هایی نظیر ساخت مسکن اجتماعی، اجرای اصول صحیح شهرسازی یا مداخله‌ی مستقیم در قیمت‌گذاری در شرایط قرارداد مداخله می‌کنند. گزارش پیش رو به بررسی سیاست‌های اجاره مسکن در کشورهای مختلف از جمله نمونه‌های مربوط به کنترل اجاره‌بهای مسکن می‌پردازد. چنانکه در این گزارش مشاهده می‌شود دولت‌ها در زمینه‌های متعدد نظیر موارد زیر اقدام به مقررات‌گذاری کرده‌اند:

- کنترل اجاره‌بهای اولیه
 - کنترل میزان افزایش اجاره
 - ویژگی‌های قرارداد اجاره
 - کیفیت مسکن اجاره‌ای
- براساس تجارب سایر کشورها ملاحظه می‌کنیم که:

- نرخ افزایش اجاره‌بها در طول مدت قرارداد اجاره و یا دوره‌های افزایش اجاره در ۲۲ کشور از میان ۳۵ کشور مورد بررسی، براساس مقررات تعیین می‌شود.
- در استرالیا، اتریش، دانمارک، فرانسه، آلمان، ایرلند، هلند و آمریکا کنترل اجاره‌بها در مورد بخشی از واحدهای مسکونی اعمال می‌شود.

در شرایط کرونا که اشکال متنوعی از مسائل اقتصادی خانوارها را تهدید می‌کند، تمهید و اجرای سیاست‌های مناسب در حوزه‌ی اجاره‌بهای مسکن بیش از شرایط عادی ضرورت و فوریت می‌یابد.