

**An Bille um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú)(Uimh. 2) 2018**

**Anailís Tionchair Rialála (ATR)**

## 1. Achoimre

Tábla 1 Achoimre Ghinearálta ar Anailís Tionchair Rialála (ATR)	
<b>Roinn/Oifig:</b> Tithíocht, Pleanáil agus Rialtas Áitiúil	<b>Teideal na Reachtaíochta:</b> An Bille um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú)(Uimh. 2) 2018
<b>Céim</b> Foilsíú an Bhille	<b>Dáta:</b> Nollaig 2018
<b>Foilseacháin Ghaolmhara:</b>	
<p>Clár do Rialtas Comhpháirtíocht (ar fáil ag: <a href="https://www.taoiseach.gov.ie/DOT/eng/Work_Of_The_Department/Programme_for_Government/Programme_for_Government.html">https://www.taoiseach.gov.ie/DOT/eng/Work_Of_The_Department/Programme_for_Government/Programme_for_Government.html</a>)</p> <p><i>Rebuilding Ireland</i>: Plean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine (Ar fáil ag <a href="http://rebuildingireland.ie">http://rebuildingireland.ie</a>)</p>	
<b>Cad iad na cuspóirí beartais a bhfuiltear ag féachaint leo?</b>	
<p>Áiríodh tiomantas sa Chlár do Rialtas Comhpháirtíochta, a foilsíodh i mí na Bealtaine 2016, maidir le Plean Gníomhaíochta úr maidir le Tithíocht a dhréachtú agus a fhoilsiú, laistigh den chéad 100 lá, ag baint leas as obair Choiste an Oireachtais maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine. Le foilsiú “<i>Rebuilding Ireland</i>: Plean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine” an 19 Iúil 2016, cuirtear taca faoi tiomantas an Rialtais do dheireadh a chur le heasnamh tithíochta agus dul i ngleic leis an easpa dídine. Cuimsítear ann cúig cholún gníomhaíochtaí: dul i ngleic leis an easpa dídine, dlús a chur le tithíocht shóisialta, tuilleadh tithe a thógáil, feabhas a chur ar an earnáil chíosá agus leas a bhaint as tithíocht atá ann cheana.</p> <p>Ag teacht as an athbhreithniú ar <i>Rebuilding Ireland</i> agus na tiomantais a rinneadh i mí Mheán Fómhair 2017 maidir le Bord um Thionóntachtaí Cónaithe (BTC) a sholáthar ag a mbeadh cumhachtaí agus acmhainní breise chun cosaintí feabhsaithe a chur ar fáil do thionóntaí agus do thiarnaí talún araon, tá sé beartaithe leis an mBille um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú)(Uimh. 2) 2018 roinnt príomhbheart agus príomh-athchóirithe a chuimsiú a bheidh deartha chun feabhas a chur chumhachtaí forfheidhmiúcháin don Bhord um Thionóntachtaí Cónaithe, slándáil tionachta níos fearr a chur ar fáil do thionóntaí agus taca breise a chur faoi oibriú shocruithe na gcriosanna brú cíosa (CBC), mar aon le roinnt beart tosaíochta spriocdhírthe eile.</p> <p>Baineann na príomhbhearta sa Bhille le forfheidhmiú a neartú trí chion a dhéanamh de nuair a chuireann tiarnaí talún méaduithe cíosa i bhfeidhm lena sáraítear an dlí i ndáil le teorainneacha um méadú cíosa criosanna brú cíosa (4% in aghaidh na bliana); cumhachtaí a chur ar fáil don BTC chun tiarnaí talún a chuireann na méaduithe sin i bhfeidhm a imscrúdú nó agus a ionchúiseamh nó smachtbhanna a ghearradh orthu; agus cead a thabhairt don BTC imscrúdú a dhéanamh gan é a bheith riachtanach go ndearnadh gearán.</p> <p>Má dhéantar cion de an dlí a shárú maidir le cíosanna a shocrú i gcriosanna brú cíosa mar aon le nósanna imeachta</p>	

forfheidhmiúcháin feabhsuite cuirfear taca faoi fhorfheidhmiú na gCriosanna Brú Cíosa, rud a chinnteoidh oibríocht níos trédhearcaí agus níos éifeachtaí.

Moltar sa Bhille chomh maith go ndéanfaí roinnt leasuite tábhachtacha ar an tAcht um Thionóntachtaí Cónaithe chun síneadh suntasach a dhéanamh ar na tréimhsí fógra maidir le foirceannadh tionóntachtaí ag tiarnaí talún; cead a thabhairt don BTC imscrúdú a thionscnamh gan é a bheith riachtanach go ndearnadh gearán; clárú bliantúil tionóntachtaí leis an BTC a éileamh; agus leasuite teicniúla chun feabhas a chur ar shonraí maidir le cíos; a áirithiú go gcuirfear tréimhse iomlán na háitíochta faoi thionóntacht réadmhaoine ar cíos san áireamh in aon tréimhsí fógra; agus cúrsaí oibriúcháin measartha beag eile.

### Cad iad na roghanna beartais a breithníodh?

Breithníodh an dá rogha seo a leanas:

Rogha 1: An Rogha ‘Gan Athrú’

Rogha 2: Reachtaíocht a rith chun foráil a dhéanamh i leith an dlí um thionóntacht a fhorfheidhmiú go háirithe i ndáil leis an mbeart intuarthachta cíosa i gcriosanna brú cíosa.

An Rogha is Fearr:

Is é Rogha 2 an rogha is fearr

### AN ROGHA ‘GAN ATHRÚ’

COSTAIS	TAIRBHÍ	TIONCHAIR
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thiocfadh impleachtaí costais chun cinn le haghaidh:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• An Stát                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Costas méadaithe ar an Stát trí thacaíochtaí breise tithíochta sóisialta sa tithíocht ar cíos san earnáil phríobháideach mar gheall ar mhéadú ginearálta ar chíos an mhargaidh</li> </ul> </li> <li>• Tionóntaí                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Costas méadaithe ar thionóntaí mar gheall ar mhéadú ginearálta ar chíos an mhargaidh</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bheadh an creat rialála reatha agus bunaithe fós i bhfeidhm</li> <li>– Ní theastódh acmhainní breise lena chinntiú go bhféadfadh an BTC na costais a íoc a bhainfeadh le cumhachtaí imscrúdaithe feabhsaithe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ní chuirfí tiomantais áirithe de chuid an Rialtais sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht chun feidhme</li> <li>– D’fhéadfadh sáráithe reatha ar chriosanna brú cíosa leanúint ar aghaidh/fás</li> <li>– Tionchar diúltach ar shlándáil fhadtéarmach na cóiríochta ar cíos</li> </ul>

### AN ROGHA IS FEARR: Reachtaíocht a rith

Tagann impleachtaí costais chun cinn le haghaidh: <ul style="list-style-type: none"> <li>– An Stát:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ costais a bhaineann le soláthar foirne agus</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Slándáil mhéadaithe do thionóntaí</li> <li>– Forfheidhmiú agus réiteach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tionchar dearfach ar an earnáil cíosa ag rialú feabhsaithe ar chíos</li> <li>– Tionchar dearfach ar thionóntaí ag slándáil</li> </ul>
---	---	--

riaracháin don BTC	díospóidí níos fearr sa BTC – Tairbhí sóisialta agus eacnamaíocha níos leithne	fheabhsaithe tionachta – Tionchar dearfach ar an earnáil cíosa ag cumhachtaí méadaithe forfheidhmiúcháin agus ceadaithe an BTC
--------------------	---	---

## **2. Comhthéacs agus Cuspóirí Beartais**

### **2.1 Comhthéacs Beartais**

Ag teacht as an athbhreithniú ar *Rebuilding Ireland* agus na tiomantais a rinneadh i mí Mheán Fómhair 2017 maidir le Bord um Thionóntachtaí Cónaithe (BTC) a sholáthar ag a mbeadh cumhachtaí agus acmhainní breise chun cosaintí feabhsaithe a chur ar fáil do thionóntaí agus do thiarnaí talún araon, tá sé beartaithe leis an mBille roinnt príomhbheart agus príomh-athchóirithe a chuimsiú a bheidh deartha chun feabhas a chur chumhachtaí forfheidhmiúcháin don Bhord um Thionóntachtaí Cónaithe, slándáil tionachta níos a chur ar fáil do thionóntaí agus taca breise a chur faoi oibriú shocruithe na gcriosanna brú cíosa (CBC), mar aon le roinnt beart tosaíochta spriocdhírthe eile.

#### Athchóirithe cíosa atá tagtha isteach cheana

Ag teacht as foilsiú Straitéis an Rialtais don Earnáil Cíosa i mí na Nollag 2016, fógraíodh líon beart agus tionscnamh spriocdhírthe chun slándáil tionachta níos fearr, caighdeán chóiríochta níos airde agus cinnteacht cíosa níos fearr do thionóntaí a sholáthar, chomh maith le feabhas a chur ar na tacaíochtaí agus na seirbhísí atá ar fáil do thiarnaí talún chun forbairt earnála cíosa níos beoga agus níos inbhuanaithe a éascú. Inter alia, áirítear ar na tionscnaimh sin:

- Criosanna Brú Cíosa a bhunú i limistéir ina bhfuil cíosanna arda, agus cíosanna atá ag ardú go gasta;
- caighdeán úra le haghaidh cóiríocht chíosa a thabhairt isteach;
- cosaintí reachtacha úra do thionóntaí in áiteanna a bhfuil forbairtí ilaonad á ndíol;
- ról agus cumhachtaí an BTC a leathnú agus a neartú chun a seirbhísí a sholáthar go héifeachtach, amhail próisis luaithe um réiteach díospóidí, agus cumhacht a thabhairt do thionóntaí agus do thiarnaí talún;
- ‘Ionad Ilfhrestail’ a fhorbairt laistigh den BTC chun feabhas a chur ar an rochtain ar fhaisnéis do thionóntaí agus do thiarnaí talún; agus
- Déantar ordúithe cinnidh an BTC a fhorfheidhmiú anois tríd an gCúirt Dúiche seachas an Chúirt Chuarda, agus ar an tslí sin laghdaítear na costais lena mbaineann agus méadaítear dlús agus éifeachtúlacht a bhforfheidhmiúcháin.

#### Plean Bainistíochta Athraithe don BTC

Mar chuid den athbhreithniú spriocdhírthe ar *Rebuilding Ireland* san Fhómhair 2017, cuireadh in iúl i gclár gníomhaíochtaí breise go ndéanfaí ról an BTC a neartú tuilleadh chun a gcur i bhfeidhm a fhorfheidhmiú go réamhghníomhach agus bogadh i dtreo clárú bliantúil tionóntachtaí, lena soláthrófar sonraí níos cruinne agus níos mionsonraithe maidir leis na cíosa atá á ngearradh, mar chuid de Phlean Bainistíochta Athraithe gearrthéarmach go meántéarmach don BTC.

## **2.2 Cuspóirí:**

Is é is cuspóir foriomlán leis an mBille um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú)(Uimh. 2) 2018 taca reachtach a thabhairt do roinnt gníomhaíochtaí sonracha atá léirithe i Straitéis an Rialtais don Earnáil Cíosa agus athbhreithniú *Rebuilding Ireland* – Plean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine, rud a neartóidh inmharthanacht na hearnála cíosa, lena n-áirítear dul i ngleic le ceisteanna cosanta agus a sholáthróidh cumhachtaí agus feidhmeanna feabhsaithe agus neartaithe don Bhord um Thionóntachtaí Cónaithe (BTC).

Baineann na príomhfhórlacha sa Bhille le cion a dhéanamh de nuair a chuireann tiarnaí talún méaduithe cíosa i bhfeidhm lena sáraítear an dlí i ndáil le criosanna brú cíosa, agus cumhachtaí forfheidhmiúcháin a chur ar fáil don BTC chun tiarnaí talún a ionchúiseamh nó smachtbhanna a ghearradh orthu sna cásanna sin.

Leis an mBille chomh maith féadfaidh an BTC imscrúdú a thionscnamh ina cheart féin gan é a bheith riachtanach go ndearnadh gearán, chomh maith le tiarnaí talún a chuireann méaduithe dá leithéid i bhfeidhm a ionchúiseamh nó smachtbhanna riaracháin a ghearradh orthu.

Lena chois sin, déanfar soláthar sa Bhille le haghaidh clárú tionóntachtaí leis an BTC.

Tá roinnt leasuithe teicniúla sa Bhille chomh maith ar shonraí cíosa feabhsaithe, rud a chinntíonn go gcuirfear tréimhse na háitíochta san áireamh i dtréimhsí fógra ar bith agus é a dhéanamh éigeantach go bhfoilsíonn an BTC a gcinntí.

## **3. Na Roghanna a shainaithint**

### **An Rogha ‘Gan Athrú’:**

Mura ndéanfar athruithe ar bith, ní dhéanfaí leasú ar bith ar fhorálacha reachtacha na nAchtanna um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 – 2016 faoi mar a mholtar i Rogha 2 agus ní dhéanfaí líon de na príomhghníomhaíochtaí sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine lena n-éilítear taca reachtach a sheachadadh dá réir sin.

## **An Rogha is Fearr: Cur chun feidhme na dtograí reachtacha arna moladh sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht**

Leis an bPlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine, cuirtear taca faoi thiomantas an Rialtais do dheireadh a chur le heasnamh tithíochta agus dul i ngleic leis an easpa dídine. Bhí foilsiú an phlean ina thiomantas tosaíochta sa Chlár do Rialtas Comhpháirtíochta. Cuireadh bonn eolais faoi ullmhacht an Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht, go sonrach, le Tuarascáil an Oireachtais maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine (Meitheamh 2016) agus le rannpháirtíocht fhairsing le príomhpháirtithe leasmhara. Tá na príomhspríocanna leis an bPlean Gníomhaíochta faoi réir athbhreithniú ag an gComh-aireacht. Cuimsítear sa Bhille forálacha i gcás go bhfuil ceanglas ann i gcomhair reachtaíocht phríomhúil chun roinnt beart beartaithe sa Phlean Gníomhaíochta seo a chur i bhfeidhm.

### **4. Costais, Tairbhí agus Tionchair a Shainaitint**

#### **4.1 Costais**

##### **An Rogha ‘Gan Athrú’:**

Mura gcuirtear feabhsuithe a sainaitníodh sa chreat rialála le haghaidh cóiríocht phríobháideach ar cíos i bhfeidhm, méadófar na costais don Stát agus do thionóntaí san fhadtéarmach. Mura ndéantar méaduithe ar chíos a rialú go héifeachtach déanfar cíosaithe fadtéarmacha a phraghsáil amach as an margadh, rud a laghdóidh an tslándáil agus a mhéadóidh an easpa dídine. Lena chois sin, mura ndéantar beart chun é sin a chosc, d’fhéadfadh sé go mbeadh ar thionóntaí a bhfuil tacaíochtaí tithíochta sóisialta á bhfáil acu trí thithíocht ar cíos san earnáil phríobháideach brath ar a n-údarás áitiúil chun cóiríocht eile a chur ar fáil dóibh. D’fhéadfadh méaduithe suntasacha ar chostais na cóiríochta éigeandála nó méaduithe ar chíosanna a íoctar faoi shocruithe úra tionóntachta chun cóiríocht a fháil a bheith mar thoradh ar sin.

## **An Rogha is Fearr: Cur chun feidhme na dtograí reachtacha arna moladh sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht**

Don Stát, bheadh costais bhreise bhuiséadacha i ndáil le costais soláthair foirne agus riaracháin a bhaineann le cumhachtaí agus ról feabhsaithe an BTC.

#### **4.2 Tairbhí**

##### **An Rogha ‘Gan Athrú’:**

Bheadh an creat forfheidhmiúcháin reatha agus bunaithe fós i bhfeidhm. Ní theastódh acmhainní breise lena chinntiú go bhféadfadh an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe na cuspóirí beartais a léiríodh níos luaithe a chomhlíonadh.

### **An Rogha is Fearr: Cur chun feidhme na dtograí reachtacha arna moladh sa athbhreithniú ar *Rebuilding Ireland***

- Cíosanna níos ísle
- Slándáil mhéadaithe do thionóntaí
- Forfheidhmiú agus réiteach díospóidí níos fearr sa BTC
- Tairbhí sóisialta agus eacnamaíocha níos leithne
- Cur chun feidhme feabhsaithe bheart criosanna brú cíosa an Rialtais

### **4.3 Tionchair**

#### **An Rogha ‘Gan Athrú’:**

- Ní chuirfí tiomantais áirithe de chuid an Rialtais sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht chun feidhme
- D’fhéadfadh sáraithe reatha ar chriosanna brú cíosa leanúint ar aghaidh/fás
- Tionchar diúltach ar shlándáil fhadtéarmach na cóiríochta ar cíós

### **An Rogha is Fearr: Cur chun feidhme na dtograí reachtacha arna moladh sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht**

- Tionchar dearfach ar an earnáil cíosa ag rialú feabhsaithe ar chíós
- Tionchar dearfach ar thionóntaí ag slándáil fheabhsaithe tionachta
- Tionchar dearfach ar an earnáil cíosa ag cumhachtaí méadaithe forfheidhmiúcháin agus ceadaithe an BTC

## **5. Comhairliúchán**

Le forálacha reachtacha an Bhille cuirtear taca faoi líon gníomhaíochtaí arna léiriú sa Phlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine a foilsíodh go forleathan, ar cuireadh bonn eolais faoina ullmhacht, go sonrach, le Tuarascáil an Oireachtais maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine agus le rannpháirtíocht fairsing le príomhpháirtithe leasmhara.

Seoladh comhairliúchán poiblí ar *Rebuilding Ireland* i mí Iúil 2017. Is léir go bhfuil tionchar dearfach ag infheistíocht mhéadaithe ón Stát agus tionscnaimh spriocdhírthe ó thaobh an soláthair de ar líon na dtithe úra atá á gcur ar fáil lena fháil ar cíós nó lena gceannach. Mar sin féin, ag cur san áireamh an

neamhréir sa soláthar agus éileamh gearrthéarmach tithíochta, measadh go raibh sé tráthúil machnamh a dhéanamh ar cad iad na bearta breise a d'fhéadfaí a bheith de dhíth, ag baint leas as an obair thábhachtach atá déanta nó atá ar siúl cheana.

Sé mhí i ndiaidh an beart intuarthachta cíosa agus criosanna brú cíosa a thabhairt isteach i mí na Nollag 2016, measadh go raibh sé tráthúil machnamh a dhéanamh ar thionchar an bhirt agus ar an raon feidhme chun an fhoráil a bheachtú agus a athchóiriú tuilleadh i bhfianaise anailíse agus fianaise atá ag teacht chun cinn. Chun dearcthaí a bhailiú, rinneadh próiseas comhairliúcháin phoiblí ar éifeachtúlacht agus ar thionchar an bhirt in mí an Mheithimh 2017.

Fuarthas 73 aighneacht ó raon páirtithe leasmhara.

## **6. Athbhreithniú**

Tá na príomhspríocanna leis an bPlean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine faoi réir athbhreithniú ag an gComh-aireacht. Déanann Coiste D na Comh-aireachta (Bonneagar), faoi chathaoirleacht an Taoisigh, maoirseacht ghníomhach ar chur chun feidhme an Phlean.

## **Cuntasacht phoiblí**

Ó dhearcadh na cuntasachta poiblí de, beidh forálacha maidir le smachtbhannaí le haghaidh iompar míchuí faoi réir achomhairc nó dearbaithe ag an gCúirt Chuarda. Déantar foráil sa Bhille i leith achomhairc leis an Ard-Chúirt ar phointí dlí.

## **7. Foilseachán**

Foilseofar an Bille a luaithe is féidir i ndiaidh cead a fháil ón Rialtas é sin a dhéanamh.

Foilseofar an Anailís Tionchair Rialála seo ar shuíomh gréasáin na Roinne - [www.housing.gov.ie](http://www.housing.gov.ie).

Foilseofar na smachtbhannaí ar fad ar shuíomh gréasáin an BTC - [www.rtb.ie](http://www.rtb.ie).