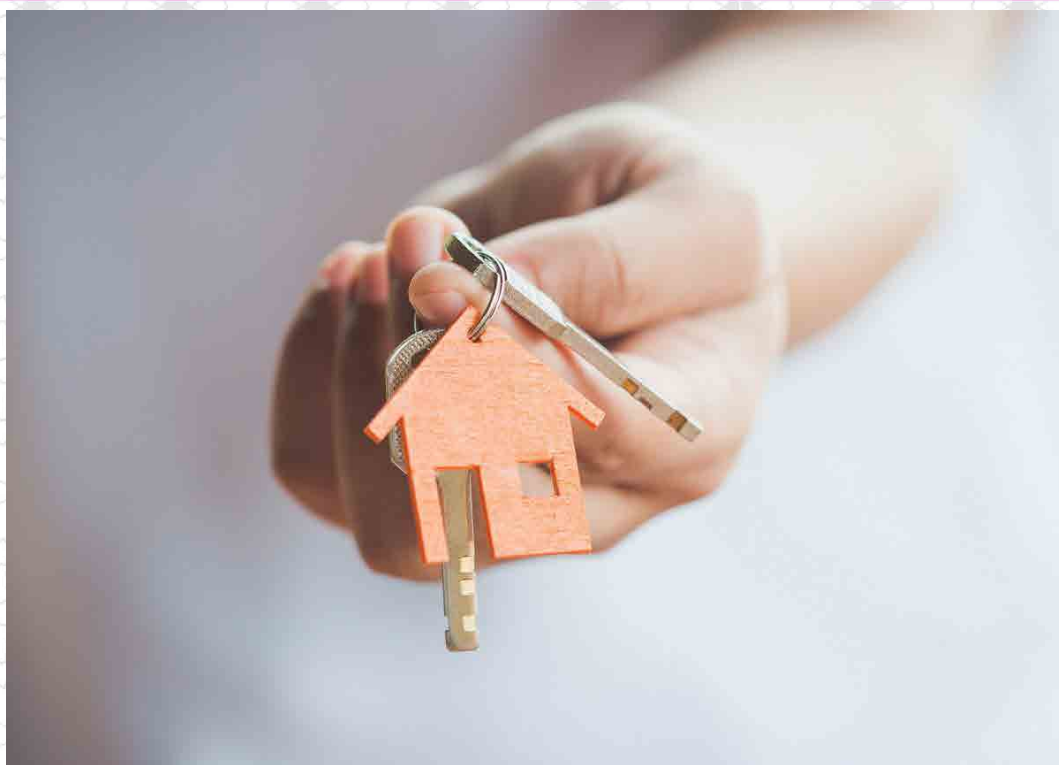
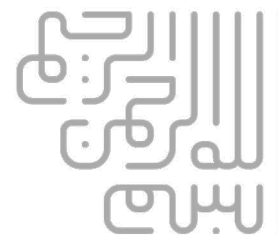


ثبات و امنیت سکونتی مستأجران (۲): تنظیم‌گری‌های معطوف به ودیعه مسکن در ایالات متحده و ارائه رهنمون‌های سیاستی برای بخشی استیجاری کشور



تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۴/۲۴
Publish Date : 2026/07/15



عنوان: ثبات و امنیت سکونت‌مستأجران (۲): تنظیم‌گری‌های معطوف به ودیعه مسکن در ایالات متحده و ارائه رهنمون‌های سیاستی برای بخش استیجاری کشور
تهیه و تدوین (Author): مسعود فراهانی
واژه‌های کلیدی: ودیعه مسکن (پول پیش)، ثبات سکونت‌مستأجران، دسترسی به مسکن
ناشر: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

Doi: <https://doi.org/10.22034/mrc.report.21691>

Permanent Link:

Publisher : Islamic Parliament Research Center of Iran

عنوان: ثبات و امنیت سکونت مستأجران (۲): تنظیم‌گری‌های معطوف به ودیعه مسکن در ایالات متحده و ارائه رهنمون‌های سیاستی برای بخش استیجاری کشور

نوع گزارش: طرح / لایحه ☐، نظارتی ☐، راهبردی ☒، پیش‌نویس قانونی ☐
نام دفتر: مطالعات اجتماعی (گروه مسائل اجتماعی)

مدیر مطالعه: بهزاد عطارزاده

اظهار نظر کنندگان خارج از مرکز: محسن بهزادی (هیئت علمی دانشگاه تهران)،
مصطفی جلیلی (هیئت علمی دانشگاه تهران)، محمدجواد نوری (کارشناس
سیاست‌گذاری مسکن)

ناظران علمی: ریحانه رحمانی‌پور، هادی افراسیابی

ناظر علمی خارج از مرکز: پویا علاءالدینی (هیئت علمی دانشگاه تهران)

گرافیک و صفحه‌آرایی: سمیرا صادقی عسکری

ویراستار ادبی: سیده مرضیه موسوی راد

تاریخ شروع مطالعه: ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

نماینه در پایگاه مرکز اطلاعاتی علمی جهاد دانشگاهی (SID)، پایگاه مجلات تخصصی نور (NoorMags)



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۸
۲. پیشینه.....	۹
۲-۱. سوابق مطالعاتی.....	۹
۲-۲. سوابق تقنینی.....	۱۰
۳. تنظیم‌گری در بخش استیجاری در ایالات متحده.....	۱۰
۳-۱. ملاحظات سیاستی آغازین.....	۱۱
۳-۲. رخ‌نمای موجودی مسکن در ایالات متحده.....	۱۳
۳-۳. تنظیم‌گری‌های مربوط به ودیعه مسکن.....	۱۳
۴. جمع‌بندی و پیشنهادها.....	۲۴
منابع و مأخذ.....	۲۶

فهرست جداول

جدول ۱. تحلیل پیشینه پژوهشی.....	۱۰
جدول ۲. تحلیل پیشینه تقنینی.....	۱۰
جدول ۳. سقف دریافت ودیعه مسکن.....	۱۵
جدول ۴. محل و نوع نگهداری ودیعه مسکن و الزام پرداخت سود به مستأجر.....	۱۹
جدول ۵. تعیین مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه مسکن به مستأجر.....	۲۲

فهرست شکل

شکل ۱. ساختار مؤلفه‌های مالی تأمین مسکن استیجاری و تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعه.....	۱۴
--	----

ثبات و امنیت سکونتی مستأجران (۲): تنظیم‌گری‌های معطوف به ودیعه مسکن در ایالات متحده و ارائه رهنمون‌های سیاستی برای بخش استیجاری کشور

چکیده



بحران دسترسی به مسکن و افزایش فقر در میان خانوارهای مستأجر ایرانی، بازنگری جدی در سیاست‌های بخش استیجاری را ضروری کرده است. یکی از مسیرهای این بازنگری، طراحی سازوکارهای تنظیم‌گرانه برای کنترل و ساماندهی روابط استیجاری است؛ سازوکارهایی که بخشی از هدف آن، حمایت از مستأجران و افزایش ثبات سکونتی است. از جمله محورهای مهم تنظیم‌گری در بازار استیجاری، ودیعه مسکن است. گزارش حاضر، با اتخاذ رویکرد طراحی سیاست و از طریق مطالعه موردی طراحی محور، به واکاوی تنظیم‌گری‌های ودیعه مسکن در ایالات متحده آمریکا می‌پردازد. در این کشور ودیعه، به عنوان موضوع سیاستگذاری حمایتی شناسایی شده و مجموعه‌ای از ابزارها در پنج محور اصلی (تعریف ماهیت، تعیین سقف، نحوه نگهداری و سوددهی، دلایل برداشت و مهلت بازپرداخت) برای آن طراحی شده است. هدف این ابزارها، استفاده از ودیعه به مثابه ابزاری برای تضمین اجرای تعهدات قرارداد و نیز حفاظت از دارایی مستأجران است. این نمونه‌ها نشان می‌دهند که سازوکارهای حقوقی و مالی می‌توانند به تعادل قدرت میان موجر و مستأجر کمک کرده و ثبات بازار را تقویت کنند. در مقابل، نظام ودیعه در ایران که عملاً کارکرد قرض الحسنه به خود گرفته، فاقد طراحی نهادی - حقوقی چندبُعدی برای حمایت از مستأجران است. این گزارش، با ارائه دانش کاربردی از تجربه‌ای موفق، استدلال می‌کند که راه برون‌رفت از وضعیت فعلی، حرکت به سوی تنظیم‌گری فعال و هوشمندانه است؛ تنظیم‌گری‌ای که با طراحی دقیق ابزارها و نهادها، نقش ودیعه را بازتعریف کرده و از حقوق مستأجران و استطاعت‌پذیری مسکن استیجاری در چارچوب یک ترکیب سیاستی منسجم حمایت کند.



شرح / بیان مسئله

بازار مسکن استیجاری ایران با چالش‌های عمیقی روبه‌رو است. طبق گزارش‌های رصد فقر، متوسط سهم هزینه مسکن برای شهرنشینان از آستانه «کمرشکن» (بیش از ۴۰ درصد) عبور کرده است. در این وضعیت بحرانی که ثبات اجتماعی و اقتصادی میلیون‌ها خانوار مورد تهدید قرار گرفته، توجه ویژه به بازار مسکن استیجاری با هدف حمایت از مستأجران، نوعی ضرورت اجتماعی است که بازنگری بنیادین در چارچوب نهادی و حقوقی ودیعه مسکن (به عنوان یکی از ارکان هزینه تأمین مسکن استیجاری) را به یک الزام تبدیل کرده است. این گزارش با اتخاذ رویکرد طراحی سیاست، به دنبال ارائه راهکارهایی برای مسئله ودیعه مسکن در ایران است. برای دستیابی به این هدف، پژوهش حاضر از روش مطالعه موردی طراحی محور بهره برده و نظام تنظیم‌گری ودیعه مسکن در ایالات متحده را به مثابه نمونه طراحی سیاست مورد واکاوی قرار داده است تا از این رهگذر، دانش کاربردی برای سیاستگذاری در بخش استیجاری کشور ارائه شود.

نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

- نتایج این تحقیق، حکایت از آن دارد که در ۲۵ ایالت آمریکا به همراه واشنگتن دی سی (۴۷ درصد جمعیت ایالات متحده) در زمینه مقدار مجاز دریافت ودیعه قانونگذاری کرده‌اند و در اغلب موارد، سقف ودیعه مجاز دریافتی بین ۱ تا ۲ برابر اجاره بها است. نکته مهمی که در این زمینه وجود دارد این است که مقدار مجاز افزایش ودیعه نیز از همین طریق کنترل می‌شود.
- بررسی‌ها نشان می‌دهد که در ایالات متحده، برخلاف تصور رایج، ودیعه مسکن، یک موضوع سیاستی مهم تلقی شده و مجموعه‌ای از ابزارهای سیاستی برای مدیریت آن طراحی شده است. این ابزارها که بازتابی از یک پارادایم سیاستی حامی حقوق مستأجران هستند، حول پنج محور اصلی سامان یافته‌اند و هر یک منطق طراحی مشخصی دارند. این پنج محور عبارتند از:
 - ❶ **تعریف ماهیت ودیعه:** در اکثر ایالت‌ها، ودیعه به صراحت به عنوان تضمین (و نه بخشی از اجاره یا وام) تعریف می‌شود. این نگرش سیاستی از تبدیل دارایی مستأجر به منبع مالی موجر جلوگیری می‌کند و بر کارکرد ضمانتی آن تأکید دارد.
 - ❷ **تعیین سقف برای ودیعه و افزایش آن:** در بسیاری از ایالت‌ها، سقف ۱ تا ۲ برابر اجاره بها، به عنوان یک ابزار قیمتی، از فشار بیش از حد بر خانوارهای کم‌درآمد جلوگیری می‌کند و نشان‌دهنده یک ارزش حمایتی در طراحی سیاست است.
 - ❸ **مدیریت ودیعه و پرداخت سود:** الزام به نگهداری در حساب جداگانه و پرداخت سود، تمهیدات طراحی هستند که اصل مالکیت مستأجر بر ودیعه و لزوم جبران هزینه فرصت آن را عملیاتی می‌کنند. در قوانین ۱۹ ایالت به همراه واشنگتن دی سی (۷۰ درصد جمعیت ایالات متحده) درباره این موضوع، قوانین صریحی وجود دارد و بر طبق آنها، موجر موظف است ودیعه را در حساب‌های بانکی مشخصی نگهداری کند. در ۱۴ ایالت به همراه واشنگتن دی سی نیز پرداخت سود به مستأجر در قبال ودیعه مسکن الزام قانونی دارد.
 - ❹ **تعیین دلایل مجاز برداشت از ودیعه:** محدود کردن دلایل برداشت و منع ودیعه‌های غیرقابل استرداد، طراحی‌های رویه‌ای هستند که سازوکار آنها، کاهش اختلافات و جلوگیری از سوءاستفاده است. طبق این قوانین، کارکردهای قانونی ودیعه موارد محدودی هستند (پرداخت اجاره بها، تضمین پرداخت قبوض، تضمین پرداخت خسارات احتمالی وارده به واحد مسکونی و نظافت نهایی واحد مسکونی پس از تخلیه مستأجر) و صرفاً در قبال آنها می‌توان اقدام به تصرف در ودیعه کرد.
 - ❺ **مهلت و جرائم بازپرداخت ودیعه:** مهلت‌های کوتاه و جرائم سنگین، ابزارهای اجرایی هستند که با سازوکار افزایش هزینه عدم رعایت قانون، پایبندی موجران را تضمین می‌کنند. در همه ایالت‌ها در این زمینه قوانینی وجود دارد. حداقل مهلت قانونی، ۱۴ روز و حداکثر زمان آن، ۶۰ روز است. یکی از ضمانت‌های اجرایی مهم بازگرداندن ودیعه، پرداخت جریمه نقدی به مستأجر است.



پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

تجربه ایالات متحده در زمینه تنظیم‌گری در بخش استیجاری، به‌ویژه در مورد ودیعه مسکن، نشان می‌دهد که برخلاف تصور رایج، تنظیم‌گری فعال و رفاه‌مدار در بازار مسکن استیجاری نه‌تنها ممکن، بلکه در نظام‌های توسعه‌یافته امری رایج و ضروری است و برای حرکت به سمت بهبود وضعیت مسکن استیجاری می‌توان با رعایت ملاحظات کشور مقصد از تجربیات آنان بهره گرفت.

۱. **اتخاذ رویکرد طراحی سیاست:** سیاستگذاران باید از نگاه مقطعی و واکنشی فاصله گرفته و با اتخاذ یک رویکرد سیستماتیک و طراحی محور، به مسائل مسکن استیجاری، به‌ویژه ودیعه بنگرند. این امر، نیازمند تعریف دقیق مسئله، شناسایی اهداف، بررسی سوابق طراحی موفق، انتخاب ابزارهای مناسب و پیش‌بینی سازوکارهای اثرگذاری آنهاست.

۲. **کاربست ترکیب سیاستی مناسب:** با الهام از نمونه‌های طراحی ارائه شده، باید ترکیب سیاستی متناسب با بستر حقوقی کشور مقصد طراحی شود که شامل این موارد باشد: تعیین سقف منطقی برای ودیعه، ایجاد سازوکار شفاف و امن برای نگهداری آن (احتمالاً با دخالت نهاد ثالث یا حساب‌های امانی)، تضمین بازگشت سریع و عادلانه آن و تعریف به‌روز و دقیق دلایل برداشت و جرائم بازدارنده.

۳. **ایجاد گفتمان عمومی و سیاسی رفاه‌مدار:** موفقیت هر طراحی سیاستی، نیازمند پذیرش و مشروعیت سیاسی و اجتماعی است. باید با ارائه شواهد و منطق طراحی پشت هر پیشنهاد، گفتمان رایج ضد رفاهی را به چالش کشید و اهمیت تنظیم‌گری هوشمندانه را برای عموم و نخبگان تبیین کرد.

در پایان، این گزارش تأکید می‌کند که کلید حل مشکلات مسکن استیجاری، نه در حذف نقش‌آفرینی‌های رفاهی دولت، بلکه در طراحی هوشمندانه آنها نهفته است. این طراحی باید با درک عمیق از ابزارها، نهادها و مکانیسم‌ها، به دنبال ایجاد بازاری عادلانه‌تر، باثبات‌تر و کارآمدتر برای همه بازیگران، به‌ویژه خانوارهای مستأجر به‌عنوان آسیب‌دیدگان اصلی بحران مسکن کشور، باشد.

۱. مقدمه

طبق گزارش مرکز آمار ایران، سال ۱۴۰۲، اولین سالی است که متوسط هزینه تأمین مسکن استیجاری در کل مناطق شهری کشور، به آستانه‌ای رسیده که در اسناد بین‌المللی نام «کمرشکن»^۱ بر آن نهاده‌اند [۱]. هرگاه خانوار بیش از ۴۰ درصد از درآمدش را صرف هزینه تأمین کند، این هزینه‌کرد کمرشکن محسوب می‌شود. این آمار، زنگ خطری جدی و بیانگر یک مسئله پیچیده عمومی بوده که نیازمند پاسخی فراتر از راهکارهای مقطعی است.

در این وضعیت بحرانی، توجه ویژه به بازار مسکن استیجاری با هدف حمایت از مستأجران، نوعی ضرورت اجتماعی است. یکی از مؤثرترین راه‌ها برای مواجهه با این ضرورت، بهره‌گیری از طراحی سیاست است. یعنی تلاش آگاهانه و عمدی برای تعریف اهداف سیاستی و پیوند دادن آنها به ابزارهای سیاستی کارآمد و مؤثر. بخشی از این ابزارها، تنظیم‌گری‌های رفاه‌مدار هستند.

تنظیم‌گری در بخش استیجاری، موضوعات متعددی را شامل می‌شود که یکی از حساس‌ترین آنها، موضوع ودیعه مسکن است. ودیعه مسکن به‌عنوان یک موضوع کلیدی، به دلیل تأثیری که بر پس‌انداز، ثروت و امنیت سکونت خانوارهای مستأجر دارد، نیاز به طراحی دقیق و خوش‌ساخت دارد تا از رفاه عمومی و منافع بلندمدت مستأجران (از جمله ثبات سکونتی، دسترسی به مسکن ملکی و حفظ فرصت‌های زندگی) حمایت کند.

موضوع مهم دیگر این است که ودیعه مسکن، بخشی از ثروت مستأجران است و اگر در مورد آن، تنظیم‌گری‌های

هوشمندانه (از جمله قیمتی) صورت نگیرد، مستأجران تحت فشارهای اقتصادی عمده‌ای قرار می‌گیرند. این فشارها، صرفاً ناشی از پویایی‌های عادی بازار نیست؛ بلکه همان‌طور که شواهد نشان می‌دهد، موجران اغلب در رابطه با مستأجران فعلی‌شان از نوعی قدرت انحصاری برخوردار هستند [۵]. این عدم تقارن قدرت، این امکان را برایشان فراهم می‌آورد که مقدار ودیعه را فراتر از سطح بهینه یا منصفانه بالا برده و بخشی از ثروت مستأجران و عایدی‌های منتج از آن را در اختیار بگیرند. اینجاست که طراحی ابزارهای تنظیم‌گر برای متعادل‌سازی این روابط قدرت و جلوگیری از نتایج نامطلوب بازار، موضوعیت می‌یابد و تنظیم‌گری‌های مرسوم که در این گزارش به آنها پرداخته می‌شود، اهمیت پیدا می‌کنند.

هدف این گزارش، واکاوی این ابزارهای تنظیم‌گر در بستر ایالات متحده است؛ نه برای تقلید صرف، بلکه برای شناسایی ساختار طراحی آنها، فهم منطق و سازوکارهای پشت هر ابزار و درنهایت، کسب دانش کاربردی^۱ و ایده‌های طراحی برای بسته‌های سیاستی تا بتواند به سیاستگذاران کشور در طراحی راهکارهایی مؤثرتر و متناسب‌تر برای مقابله با چالش‌های مسکن استیجاری یاری رساند.

۲. پیشینه

ودیعه مسکن، به‌رغم نقش محوری‌اش در زندگی میلیون‌ها خانوار مستأجر و تأثیر مستقیمش بر استطاعت‌پذیری، پس‌انداز و ثبات سکونت، تاکنون توجه اندکی را در گفتمان سیاستگذاری و پژوهش‌های حوزه مسکن در ایران به خود جلب کرده است. این غفلت، ریشه‌های عمیقی دارد. ودیعه مسکن، به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین موضوعات بازار مسکن استیجاری، عمدتاً ذیل یک صورت‌بندی خاص نگریسته شده است: بخشی از یک بازار تماماً بازارگرا که هرگونه نقش‌آفرینی طراحی شده دولتی در آن، به‌ویژه از نوع رفاهی و حمایتی، امری نامطلوب یا حتی مضر تلقی می‌شود. این پارادایم سیاستی غالب، باعث شده است که دولت، به‌جز اقدامات مقطعی و اغلب ناکارآمد، هیچ نوع نقش‌آفرینی سیستماتیک و بلندمدتی در مورد سامان‌بخشی به ودیعه مسکن استیجاری انجام ندهد.

۲-۱. سوابق مطالعاتی

تنظیم‌گری‌های معطوف به ودیعه مسکن بخشی از تنظیم‌گری سکونت محوری است که در نظام مسکن کشورهای مختلف به کار گرفته می‌شود. تاکنون در مرکز پژوهش‌های مجلس، گزارش اختصاصی در مورد ودیعه مسکن تهیه نشده است. گزارش حاضر که اختصاصاً به چنین تنظیم‌گری‌هایی می‌پردازد، بخشی از گزارش‌های دفتر مطالعات اجتماعی در رابطه با حق دسترسی افراد جامعه به مسکن است که در اصل سی‌ویکم قانون اساسی به رسمیت شناخته شده و یک جلوه آن دسترسی آحاد جامعه به مسکن در بخش استیجاری است [۶]. در گزارش «امنیت و ثبات سکونت استیجاری» (۱): «رخ‌نمایی از وضعیت سکونت استیجاری» [۷] به دلایل خاص توجیه‌کننده تنظیم‌گری در بخش استیجاری کشور پرداخته شده است که بخشی از آن مربوط به تأثیر رفاهی ودیعه مسکن بر زندگی خانوارهای مستأجر کشور است. بااین‌حال، ودیعه مسکن، موضوع بسیار مهم، اما مغفول‌مانده‌ای است که در این گزارش بدان پرداخته می‌شود. افزون بر این، در گزارش دیگری به‌طور اختصاصی وضعیت ودیعه مسکن و سیاست‌های مرتبط با آن در چارچوب نظام مسکن کشور بررسی می‌شود.



جدول ۱. تحلیل پیشینه پژوهشی [۸]

ردیف	عنوان گزارش	سال انتشار	شماره مسلسل	نام دفتر/سازمان/نهاد	توضیحات
۱	مطالعه تطبیقی قوانین تنظیم و کنترل اجاره‌بها و ارائه بسته پیشنهادی برای کلان‌شهر تهران	۱۴۰۲	-	مرکز مطالعات شهرداری تهران	این پژوهش، تنظیم‌گری در بخش استیجاری را که ودیعه را نیز دربر می‌گیرد، در چهار ایالت آمریکا (کالیفرنیا، نیوجرسی، اورگان و نیویورک) بررسی کرده است.

۲-۲. سوابق تقنینی

رابطه حقوقی بین موجر و مستأجر به‌طور مستقیم در قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب سال ۱۳۷۶) و آیین‌نامه اجرایی آن (مصوب سال ۱۳۷۸) مورد توجه جدی قرار گرفته است. این دو قانون در مورد ودیعه مسکن، موضع مبهمی دارند، در حالی که در بسیاری از نظام‌های دیگر، ودیعه مسکن به‌عنوان یک موضوع سیاستی^۱ مهم، شناسایی و مجموعه‌ای از تمهیدات برای آن اندیشیده شده تا کارکردهای مثبت آن تقویت و پیامدهای منفی آن کنترل شود. اصلی‌ترین موضوع در مورد ودیعه مسکن، تعریف دقیق ماهیت آن است که به‌محض انجام، لزوم اتخاذ تنظیم‌گری‌های مرتبط با آن را ایجاد می‌کند که در قانون روابط موجر و مستأجر دیده نشده است.

جدول ۲. تحلیل پیشینه تقنینی

ردیف	نام سند (قانون/تصویب‌نامه)	مرجع تصویب	تاریخ تصویب	شماره ماده / صفحه	نکات برجسته
۱	قانون روابط موجر و مستأجر	مجلس شورای اسلامی	۱۳۷۶	ماده (۴)	عدم تعریف دقیق ماهیت ودیعه؛ «ماده (۴) - در صورتی که موجر مبلغی به‌عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض‌الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد...».
۲	آیین‌نامه اجرایی روابط موجر و مستأجر	هیئت وزیران	۱۳۷۸	ماده (۲۰)	عیناً همان مسئله وجود دارد.
۳	قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها	مجلس شورای اسلامی	۱۴۰۳	ماده (۷)	ودیعه به‌عنوان قرض‌الحسنه در نظر گرفته شده که عیناً همان مسئله را دارد.

۳. تنظیم‌گری در بخش استیجاری در ایالات متحده

تنظیم‌گری در بخش استیجاری خصوصی با هدف تضمین ثبات سکونت خانوارهای مستأجر، یکی از اهداف اصلی سیاستگذاری مسکن است. این مسئله در ایالات متحده که سهم مسکن استیجاری دولتی از کل موجودی مسکن (در حدود ۱۴۷ میلیون واحد مسکونی) پایین است [۹] و بخش اعظمی از مستأجران، موجر خصوصی دارند، اهمیت ویژه‌ای دارد. در ایالات متحده صرفاً در حدود ۱/۲ میلیون واحد مسکونی استیجاری دولتی وجود دارد (در حدود ۰/۸ درصد) [۱۰] و بیشترین تعداد آن در حدود ۱۸۶ هزار واحد مسکونی در ایالت نیویورک است [۱۱]. با توجه به این واقعیت که بخش اعظمی از خانوارها، موجر خصوصی دارند، تنظیم‌گری در مورد این رابطه در همه ایالات با شدت بیش‌و کم وجود دارد.

1. Policy Issue

۱-۳. ملاحظات سیاستی آغازین

بحران مسکن و چالش‌های روزافزون بازار استیجاری، نیازمند بازاندیشی جدی در سیاست‌ها و جستجوی راه‌حل‌های نوآورانه و کارآمد است. این گزارش با باور به اینکه طراحی سیاست^۱، کلید مواجهه مؤثر با این چالش‌هاست، به واکاوی یکی از جنبه‌های مهم سیاستگذاری مسکن در بخش استیجاری، یعنی تنظیم‌گری ودیعه مسکن، در بستر ایالات متحده می‌پردازد. نظرگاه این گزارش در باره مضامین سیاستی و تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعه مسکن در ایالات متحده، بر این درک استوار بوده که طراحی سیاست اساساً یک فعالیت سیاسی است [۱۰۲]. این بدان معناست که هر طراحی، بازتابی از ارزش‌ها، منافع و موازنه‌های قدرت بوده و درک این ابعاد، برای تحلیل و همچنین امکان‌سنجی اقتباس سیاست‌ها، حیاتی است [۱۲].

تحلیل این گزارش از مضامین سیاستی و تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعه مسکن در ایالات متحده، از رویکرد مطالعه موردی طراحی محور^۲ بهره می‌برد که علاوه بر توصیف صرف پدیده‌های مدیریتی یا سیاستی، برای دست‌اندرکاران و طراحان سیاست، دانش کاربردی فراهم می‌آورد. این نوع از دانش سیاستی، در صدد پاسخ‌دهی به پرسش‌های کلاسیک حوزه‌های سیاستگذاری و یافتن راهکار برای آنها هستند، اما لزوماً به زمان، مکان یا افراد خاصی محدود نمی‌شوند [۱۳]. همچنین این واکاوی پارا از تحلیل صرفاً ابزاری (نگاه تکنوکراتیک) فراتر می‌گذارد و تلاش می‌کند تا این تنظیم‌گری‌ها را به مثابه «نهاده‌ها»^۳ (یعنی قواعدی که با ارزش‌ها آمیخته شده‌اند) و همچنین به عنوان «ساختارهای سیاسی و اجتماعی»^۴ که قدرت را توزیع می‌کنند درک کند.

کاربست این رویکرد، مشابه فرایند مهندسی معکوس^۵ است که در خلال آن، یک نظام سیاستگذاری موجود (نظام مسکن استیجاری در ایالات متحده با تمرکز بر تنظیم‌گری‌های ودیعه محور) واکاوی می‌شود. این واکاوی نه تنها برای شناسایی اجزای این نظام، بلکه برای فهم عمیق تر چرایی و چگونگی عملکرد آن استفاده می‌شود؛ یعنی درک اینکه نظام چه ساختاری دارد، چه منطقی بر آن حاکم است و چگونه اجزایش برای رسیدن به اهداف مورد نظر (برای مثال ایجاد تعادل در قدرت موجد و مستأجر یا افزایش دسترسی خانوارها برای دسترسی به مسکن) عمل می‌کنند.

در چنین چارچوبی، می‌توان اصول و الگوهای اولیه^۶ سیاست‌ها و نهادهای طراحی شده را فارغ از یک زمینه خاص (زمان، مکان یا گروه‌های تصمیم‌گیر و هدف) شناسایی کرد. این رویکرد به ما امکان می‌دهد تا فراتر از شناخت عناصر منفرد یک نظام (مانند تعیین سقف برای ودیعه یا الزام به پرداخت سود به مستأجر) برویم و نه تنها سازوکارهای اجتماعی، اقتصادی و حقوقی، بلکه منطق طراحی آن را بشناسیم و از این رهگذر، به جای کپی برداری سطحی، زمینه را برای طراحی راه‌حلی نوآورانه و کارآزموده برای مشکلات دیرپای نظام مسکن کشور فراهم آوریم [۱۵-۱۳].

در این میان توجه به موضوع ابزارسازی (انتخاب و پیکره‌بندی ابزارهای سیاستی)^۷ هسته اصلی طراحی سیاست را تشکیل می‌دهد [۱۴]. دولت‌ها از طریق ابزارهای سیاستی می‌کوشند راه‌حل‌های مؤثری برای مشکلات جمعی (مانند بحران مسکن و چالش‌های بازار استیجاری) بیابند و اجرا کنند. در این نگاه، تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعه مسکن در ایالات متحده، صرفاً قوانینی مجزا نیستند، بلکه ابزارهایی طراحی شده هستند که به عنوان بخشی از پاسخ به مسائل دیرپای بازار مسکن، مانند استطاعت‌پذیری، ثباتی سکونت و توازن قدرت بین موجد و مستأجر، به کار گرفته شده‌اند. مهم‌تر از همه، این ابزارهای سیاستی به عنوان فعال‌کننده عمل می‌کنند. یعنی زنجیره‌هایی از سازوکارهای^۸ رفتاری را در میان گروه‌های هدف (موجدان و مستأجران) به راه می‌اندازند تا آنها را به سمت رفتارهای مطلوب (مانند بازپرداخت به موقع ودیعه، عدم دریافت مبلغ گزاف، یا نگهداری ودیعه خارج از فرایندهای سوداگری) سوق دهند.

1. Policy Design
2. Design-Focused Case Study
3. Institutions
4. Political Constructs
5. Reverse-Engineering
6. Archetypes
7. Policy Instruments
8. Mechanistic Chains



چند ملاحظه مهم باید در آغاز بحث مورد توجه قرار گیرد:

اول، این گزارش صرفاً معطوف به تحلیل ابزارهای سیاستی مشخصی است: تنظیم‌گری در مورد «ودیه مسکن» در «بازار مسکن استیجاری خصوصی» ایالات متحده. با وجود این، باید در نظر داشته باشیم که این ابزارها در صحنه عمل درون یک بسته سیاستی^۱ گسترده‌تر عمل می‌کنند که شامل قوانین کنترل اجاره‌بها، سیاست‌های تأمین مسکن دولتی و برنامه‌های مالک‌نشینی نیز می‌شود. اگرچه این گزارش به دلیل محدودیت، تمام این بسته را واکاوی نمی‌کند، اما تمرکز بر یک دسته از ابزارها (تنظیم‌گری‌های ودیه‌دار) به ما این امکان را می‌دهد تا منطق سیاست‌ها را با دقت بیشتری واکاوی کنیم.

دوم، این گزارش (و گزارش‌های دیگر [۱۶ و ۱۷]) در صدد آن است که نشان دهد در ایالات متحده در زمینه ثبات‌بخشی به سکونت‌استیجاری و عدالت‌گستری میان موجران و مستأجران مجموعه عظیمی از تنظیم‌گری‌ها در میان است. این تنظیم‌گری‌ها، صرفاً ابزارهای مدیریتی نیستند، بلکه بازتابی از یک «پارادایم سیاستی»^۲ گسترده‌تر در ایالات متحده هستند که ارزش‌هایی مانند حقوق مستأجران و استطاعت‌پذیری مسکن را در خود نهادینه کرده‌اند. این موضوع برخلاف تصورات بسیاری از سیاست‌گذاران و تحلیل‌گران است که تحت تأثیر گفتمان‌های ضدرفاهی (مانند گفتمان اقتصاددستیوری [۶])، اقدامات حمایت‌گرانه دولت به نفع مستأجران را «مداخله در بازار مسکن» نامیده، تقبیح کرده و تأثیر قطعی و حتمی و یگانه آن را «کاهش عرضه مسکن استیجاری» می‌دانند و در نهایت، این نقش‌آفرینی‌ها را «به ضرر مستأجران» بازنمایی می‌کنند. چنین درک رایج، اما به دور از واقعیتی سبب شده که بخش اعظمی از «بسته‌های سیاستی»^۳ کارآزموده و کارساز بخش مسکن [۱۵] نه تنها به دستور کار سیاستی آورده نشوند، بلکه به صورت سطحی و غیرعقلانی پردازش شوند: بسته‌های ساماندهی به بازار مسکن استیجاری (مانند کنترل اجاره‌بها، ودیه مسکن، محدودسازی تخلیه مستأجران و نظایر آن) و یا حتی برنامه‌های فراگیری مانند مسکن اجتماعی یا کمک‌هزینه بلاعوض مسکن.

سوم، در این گزارش، تمرکز اصلی بر روی قوانین ایالتی^۴ در مورد ودیه مسکن است. زیرا این قوانین، چارچوب نهادی اصلی را شکل می‌دهند و به عنوان محدودیت‌ها و فرصت‌های طراحی سیاست در سطوح پایین‌تر عمل می‌کنند. دلیل این تکیه و تمرکز این است که هرگاه قانونی حمایتی در سطح ایالت به تصویب رسیده باشد، این امر، فضای طراحی را برای شهرها مشخص می‌کند. هیچ شهری (به‌رغم استقلال در سطح محلی) نمی‌تواند از این حداقل حمایتی تخطی کند. جالب آنکه در برخی موارد به مدیریت شهرها این اختیار تفویض می‌شود که در راستای اهداف حمایتی قانون ایالتی، قوانین کنترل اجاره و ثبات سکونت استیجاری را به نفع مستأجران تشدید کنند، مانند کالیفرنیا. در برخی ایالت‌ها، این امکان برای مدیریت شهرها وجود دارد که گامی به جلو نهند و قانون مورد نیاز خودشان را تصویب کنند، مانند نیویورک، ماین و نیوجرسی. این امر نشان‌دهنده طراحی چندسطحی و انعطاف‌پذیری نهادی در نظام حمایتی ایالات متحده است.

چهارم، مفاد این گزارش در راستای به دست دادن ایده‌های سیاستی در باب «تنظیم‌گری مرتبط با ودیه مسکن» است. ضمن اذعان به خاص‌بودگی‌های حقوقی، اجتماعی و اقتصادی ایالات متحده، بررسی نمونه‌های سیاستی نشان می‌دهد حتی در کشوری که نماد بازار آزاد تلقی می‌شود، مداخلات طراحی شده برای تنظیم روابط موجر و مستأجر و حمایت از بخش ضعیف‌تر (مستأجران) امری نهادینه شده است. در واقع، این گزارش در صدد صورت‌بندی «موضوعات سیاستی» و ارائه منطق سیاستی پشت هر ابزار سیاستی است تا بتوانیم با دانش کاربردی حاصل از این مطالعه «موردی طراحی محور»^۵، به بازاندیشی در مورد رابطه موجران و مستأجران در ایران کمک کرده و گزینه‌های طراحی سیاست جدیدی را برای ارتقای رفاه و ثبات سکونتی مستأجران کشور که ضرورتی انکارنشدنی است، روی میز سیاستگذار قرار دهیم.

پنجم، این گزارش در چارچوب نقد نگاه سرمایه‌ای به مسکن نگارش شده است که در بسیاری از برهه‌های سیاستی به نام عدم کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن (بدون توجه به ماهیت خاص مسکن و بازار آن [۱۷]) مانع از نقش‌آفرینی‌های رفاه‌بان (حافظ رفاه فعلی خانوارها) و محرومیت‌زدا شده است. یکی از جلوه‌های این نگاه در نوع استفاده از موجودی مسکن کشور به‌طور عام و در بخش استیجاری به‌طور

1. Policy Mix

2. Policy Paradigm

۳. شایان ذکر است که در این رویکرد ضدرفاهی شایع، تحلیل‌گران به جای آنکه به کلیت بسته سیاستی و منطق اقتصادی - اجتماعی حاکم بر آن توجه کنند، با انتزاع و نقد یک مؤلفه آن، اعتبار کلی بسته سیاستی را زیر سؤال می‌برند؛ غافل از اینکه اثربخشی یک بسته سیاستی، اغلب به هم‌افزایی و تعامل اجزای آن بستگی دارد.

۴. ایالات متحده آمریکا دارای پنجاه ایالت است. ناحیه کلمبیا (District of Columbia) که محل استقرار پایتخت فدرال، واشنگتن، محسوب می‌شود، یک ایالت به‌شمار نمی‌آید. این ناحیه به‌عنوان منطقه‌ای فدرال، مستقیماً تحت نظارت کنگره آمریکا اداره می‌شود و از حقوق و اختیارات کامل ایالت‌ها، از جمله برخورداری از نمایندگان دارای حق رأی در کنگره، برخوردار نیست.

خاص نمودار شده است. چارچوب حکمرانی نظام مسکن کشور بیش از آنکه بر مبنای تأمین نیازهای سکونتی خانوارهای نامالک سامان یافته باشد، در خدمت تداوم سودآوری حداکثری عرضه مسکن استیجاری رهسپار است [۶ و ۷].

مسئله‌آفرینی نگاه سرمایه‌ای به مسکن در سخنرانی نروزی رهبر شهید در دوم فروردین ماه سال ۱۴۰۴ مورد توجه جدی قرار گرفت: «مسئله تولید را بنده چند سال است تکرار می‌کنم؛ جهش تولید، مشارکت مردم در تولید و مانند اینها؛ همه مربوط به تولید؛ چرا؟ چون تولید یکی از کلیدهای اصلی بهبود اقتصاد کشور و معیشت مردم است. تولید داخلی خیلی اهمیت دارد. منتها تولید احتیاج پیدا می‌کند به سرمایه‌گذاری؛ سرمایه‌گذاری هم تا می‌گوییم، ذهن بعضی‌ها می‌رود به سرمایه‌گذاری خارجی‌ها؛ نه، سرمایه‌گذاری مردم خودمان؛ همین نقدینگی‌ای که در اختیار مردم است، همین که بعضی‌ها صرف می‌کنند نقدینگی‌های خودشان را در راه سکه، در راه زمین، در راه مسکن، در راه ارز و مشکلات درست می‌کنند برای کشور - علاوه بر اینکه سودی نمی‌رسانند، مشکل هم ایجاد می‌کنند - همین نقدینگی اگر صرف سرمایه‌گذاری بشود برای تولید، کشور پیشرفت خواهد کرد» [۱۸].

۲-۳. رخ‌نمای موجودی مسکن در ایالات متحده

در سال ۲۰۲۳ جمعیت ایالات متحده در حدود ۳۳۱/۴ میلیون نفر و تعداد خانوارها ۱۲۵/۷ میلیون خانوار برآورد شده است. تعداد واحدهای مسکن یا همان کل موجودی مسکن در حدود ۱۴۵/۳ میلیون واحد مسکونی بوده و در حدود ۶۴/۸ درصد خانوار مالک‌نشین (هم قطعی و هم دارای وام خرید مسکن) و ۳۵/۲ درصد مستأجر (چه در بخش خصوصی و چه در مسکن استیجاری دولتی) بوده است. این تصویر کلی حکایت از آن دارد که در ایالات متحده در حدود ۱۹/۶ میلیون واحد مسکونی بیشتر از تعداد کل خانوارها وجود دارد و در حدود ۱۳۱/۳ میلیون واحد مسکونی برای سکونت استفاده می‌شود [۱۹ و ۲۰].

از سوی دیگر، میان قیمت واحدهای مسکونی در ایالات متحده در حدود ۲۸۲ هزار دلار و میان درآمد خانوارها در حدود ۷۴ هزار دلار در سال و میان اجاره‌بهای پرداختی نیز ۱,۲۶۸ دلار در ماه بوده است [۱۹]. میان‌های ذکر شده، آمارهای رایجی برای درک شرایط عمومی بازار مسکن در بخش‌های مربوطه (مالک‌نشینی و سکونت استیجاری) هستند و به تحلیل‌گران و سیاستگذاران کمک می‌کنند تا تصویری از توان مالی خانوارها در مواجهه با خرید مسکن یا هزینه‌های مسکن استیجاری (مانند ودیعه) داشته باشند. همچنین در شهرهایی که سیاست کنترل اجاره را دارند، از این آمارها برای تعیین قیمت واحدهای استطاعت‌پذیر و گروه‌های هدف استفاده می‌شود. اگر هم به‌طور خاص در مورد ودیعه به موضوع بنگریم، ودیعه مسکن، معمولاً معادل ۱ تا ۲ برابر اجاره یک‌ماه تعیین می‌شود که این میزان بسته به قوانین ایالتی متفاوت بوده که خود نکته‌ای برای بحث تنظیم‌گری است (بنگرید به بخش ۲-۳-۳).

۳-۳. تنظیم‌گری‌های مربوط به ودیعه مسکن

ودیعه مسکن در بازار استیجاری خصوصی سه کارکرد اصلی دارد:

الف) تضمین پرداخت اجاره‌بها،

ب) تضمین پرداخت خسارات احتمالی وارده به واحد مسکونی،

ج) تضمین پرداخت تعهدات مالی آبونمان (قبوض).^۱

اگر از منظر کارکردهای ودیعه مسکن بنگریم، چند موضوع در مورد ودیعه مسکن محل بحث سیاستی و قانونگذاری است:

۱) تعریف ماهیت ودیعه مسکن،

۲) تعیین مقدار مجاز ودیعه مسکن و مقدار مجاز افزایش آن،

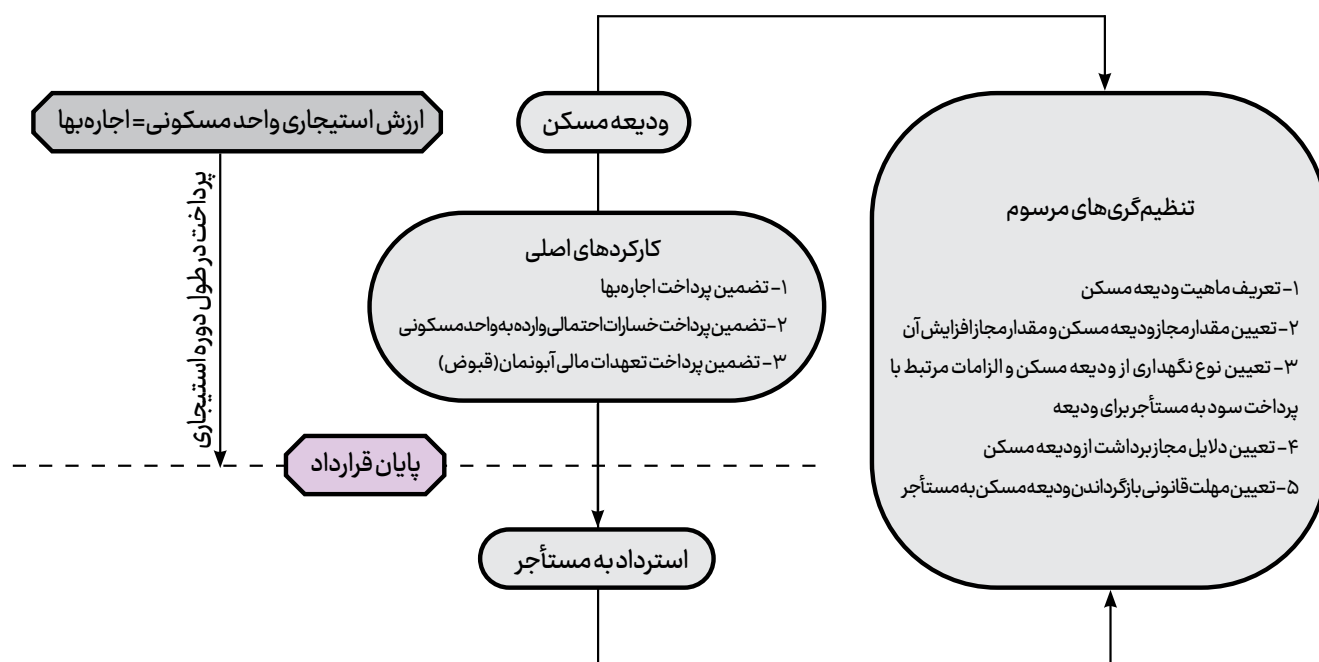
۳) تعیین نوع نگهداری از ودیعه مسکن و الزامات مرتبط با پرداخت سود به مستأجر برای ودیعه،

۴) تعیین دلایل مجاز برداشت از ودیعه مسکن،

۵) تعیین مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه مسکن به مستأجر.

۱. افزون بر این، یک کارکرد فرعی نیز وجود دارد که در برخی ایالات متحده مورد توجه قانونگذاران بوده است: تضمین نظافت نهایی واحد مسکونی پس از تخلیه از سوی مستأجر. این موضوع به این دلیل مورد توجه قانونگذار است که واحد مسکونی نظافت‌شده و آماده استفاده در اختیار مستأجر جدید قرار می‌گیرد.

شکل ۱. ساختار مؤلفه‌های مالی تأمین مسکن استیجاری و تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعه



مأخذ: یافته‌های پژوهش.

۱-۳-۳. تعریف ماهیت ودیعه مسکن: ارتباط ودیعه مسکن با اجاره

در ایالات متحده، ارزش استیجاری املاک به صورت کامل در اجاره بهاها ظاهر می‌شود. اهمیت این موضوع با دقت نظر در وضعیت بازار استیجاری در ایران قابل فهم است. در بازار مسکن استیجاری ایران، ارزش استیجاری املاک، تابع قیمت فروش آن است (نسبتی از یک چهارم تا یک هشتم).^۱ در این وضعیت ارزش استیجاری املاک، نسبت به صورت رهن کامل محاسبه می‌شود که قابلیت تبدیل به نسبتی از «پول پیش» (یا به اصطلاح ودیعه) و اجاره بها را دارد.

در ایالات متحده در بخشی از شهرها، قیمت گذاری استیجاری کل موجودی مسکن بر مبنای ساز و کار بازار تعیین می‌شود، ولی در برخی شهرها (مانند نیویورک) صرفاً بخشی از موجودی مسکن بر این قاعده استوار است و قیمت استیجاری ۵۱ درصد از موجودی مسکن استیجاری این شهر (در حدود ۱/۲ میلیون واحد مسکونی) تابع قیمت گذاری بازاری نیست [۲۱].

در دو حالت پیش گفته، اجاره بها به طور کامل ارزش استیجاری واحد مسکونی را نمایندگی می‌کند و ودیعه مسکن صرفاً کارکرد سه گانه پیش گفته را دارد و نتیجه نهایی آن، اجرای قطعی قرارداد استیجاری است. برای نمونه در قانون موجر و مستأجر ایالت کلرادو به این موضوع به صراحت اشاره شده است [۲۲].

اگر از منظر طراحی سیاست بنگریم، تعریف ماهیت ودیعه، یک اقدام بنیادین محسوب می‌شود. قانونگذاران در ایالات متحده، با تعریف دقیق ودیعه به مثابه «تضمین» و جداسازی آن از «اجاره بها»، به دنبال نظامی هستند که از استحاله کارکردی ودیعه و تبدیل آن به ابزاری برای تأمین مالی موجر جلوگیری کند. بررسی در طراحی سیاست در اینجا به ما کمک می‌کند تا دلایل عقلانی^۲ این انتخاب را درک کنیم:

اول، تعریف دقیق ودیعه مسکن، امکان استفاده از ثروت مستأجران به عنوان ودیعه مسکن را از میان برمی‌دارد.

۱. نسبت اصلی در بازار یک چهارم و یک پنجم است، اما در چند سال گذشته این نسبت، با توجه به افزایش قیمت املاک، افزایش یافته است. باید در نظر داشت که نسبت‌های بالاتر در مورد املاکی استفاده می‌شود که قیمت‌های نجومی یافته‌اند و استثناهای حاشیه‌ای محسوب می‌شوند.

دوم، این رویکرد باعث می‌شود که ارتباط قیمت استیجاری املاک با دستمزد دریافتی مستأجران ساکن هر شهر به نحو معقولی حفظ شود (که غالباً در چارچوب سنج‌های استطاعت‌پذیری مسکن بررسی می‌شود)؛ بدین معنا که با افزایش قیمت مسکن، دستمزدها (در قالب تعیین حداقل دستمزد) نیز همپای آن افزایش یابد و اگر این همگامی وجود نداشت، تمهیداتی (مانند کنترل اجاره و کمک‌هزینه بلاعوض مسکن) برای حفظ ارتباط این دو موضوع اندیشیده شود.

در مجموع، تحلیل این منطق سیاستی، دانش کاربردی به دست می‌دهد که چگونه تعریف حقوقی یک رکن از رابطه موجر و مستأجر می‌تواند به عنوان ابزار مداخله سیاستی برای شکل‌دهی به روابط آنها و خروجی بازار عمل کند.

۳-۳-۲. تعیین مقدار مجاز ودیعه مسکن و افزایش آن

در بازار مسکن استیجاری خصوصی ایالات متحده، یکی از تدابیر حمایت از مستأجران، به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد، این است که «مقدار مجاز ودیعه مسکن» محدود شود. ۲۵ ایالت به همراه واشنگتن دی‌سی (جدول ۳) در این زمینه قانونگذاری کرده‌اند و در اغلب موارد، سقف ودیعه مجاز دریافتی بین ۱ تا ۲ برابر اجاره‌بهاست. نکته مهمی که در این زمینه وجود دارد، در این ۲۵ ایالت (به همراه واشنگتن دی‌سی) که در حدود ۵۰ درصد جمعیت آمریکا (در حدود ۱۶۷ میلیون نفر) را تشکیل می‌دهد [۲۳]، همه شهرهای ایالتی موظف به رعایت این قانون هستند، اما این بدان معنا نیست که اگر در ایالت‌های دیگر، این قانون در سطح ایالتی به تصویب نرسیده است، شهرهای این ایالت چنین قانونی را برای خود وضع نکرده‌اند. برای نمونه، در ایالت اورگان، قانون ایالتی، محدودیتی در زمینه حداکثر ودیعه دریافتی مقرر نکرده، اما شهر پورتلند^۱ به عنوان بزرگ‌ترین شهر ایالت، در این زمینه محدودیت خاص خود را وضع کرده است. در این شهر، موجران تا سقف ۱/۵ برابر اجاره‌بها، حق دریافت ودیعه مسکن دارند و موظف هستند ودیعه مسکن را در حساب بانکی متفاوت از دارایی‌های خود نگهداری کنند و در صورت پرداخت بهره این حساب بانکی، موجر موظف است در پایان دوره استیجار، ودیعه و بهره ودیعه را به مستأجر بپردازد [۲۴].

جدول ۳. سقف دریافت ودیعه مسکن

ایالت	سقف دریافت ودیعه مسکن	ماده قانونی
آلاباما	یک‌ماه اجاره	Alabama Code Title 35, Property § 35-9A-201 [۲۵]
آلاسکا	دو ماه اجاره‌بها	Statutes Title 34, Property § 34.03.070 [۲۶]
آریزونا	یک تا یک‌ونیم برابر اجاره‌بها	Arizona Revised Statutes Title 33, Property § 33-1321 [۲۷]
آرکانزاس	دو ماه اجاره‌بها	Arkansas Code Title 18, Property § 18-16-304 [۲۸]
کالیفرنیا	دو ماه اجاره‌بها برای واحد مسکونی غیر مبله	California Code, Civil Code - CIV § 1940.5(g), 1950.5 [۲۹]
	سه ماه اجاره‌بها برای واحد مسکونی مبله	
کنتیکت	دو ماه اجاره‌بها برای مستأجران زیر ۶۲ سال	Connecticut General Statutes Title 47a-21(b) [۳۰]
	یک‌ماه اجاره‌بها برای مستأجران ۶۲ ساله و بالای ۶۲ سال	



ایالت	سقف دریافت ودیعه مسکن	ماده قانونی
دلاور	یک‌ماه اجاره‌بها برای قراردادهای یک‌ساله و بیش از آن	Delaware Code Title 25. Property § 5514(a) [۳۱]
	در قراردادهای ماهیانه بعد از سال اول یک‌ماه اجاره‌بها	
	عدم محدودیت در واحدهای مسکونی مبله	
واشنگتن‌دی‌سی (پایتخت آمریکا)	یک‌ماه اجاره‌بها	District of Columbia municipal regulations title 14 § 308(2) [۳۲]
هاوایی	یک‌ماه اجاره‌بها	Hawaii Revised Statutes § 521-44(b) [۳۳]
آیووا	دو ماه اجاره‌بها	Iowa Code Title XIV § 562B.13 (1) [۳۴]
کانزاس	یک‌ماه اجاره‌بها برای واحد مسکونی غیر مبله	Kansas Statutes Chapter 58. Personal and Real Property § 58-2550 (a) [۳۵]
	یک‌ماه‌ونیم اجاره‌بها برای واحد مسکونی مبله	
ماین	دو ماه اجاره‌بها	Maine Revised Statutes Title 14. § 6032 [۳۶]
مریلند	دو ماه اجاره‌بها	Code, Real Property § 8-203(b(1)) [۳۷]
ماساچوست	یک‌ماه اجاره‌بها	General Laws Part II. Real and Personal Property and Domestic Relations Ch. 186, § 15B(1(b(iii)) [۳۸]
میشیگان	یک‌ونیم ماه اجاره‌بها	Michigan Compiled Laws § 554.602 [۳۹]
نبراسکا	یک‌ماه اجاره‌بها	Nebraska Revised Statutes § 76-1416 (1) [۴۰]
نیوهمپشایر	یک‌ماه اجاره‌بها یا ۱۰۰ دلار؛ هرکدام بیشتر است.	New Hampshire Revised Statutes 540-A:6, I (a) [۴۱]
نیوجرسی	یک‌ونیم برابر اجاره‌بها	New Jersey Revised Statutes Section 46:8-21.2 [۴۲]
میسوری	دو ماه اجاره‌بها	Missouri Revised Statutes Title XXXVI. Statutory Actions and Torts § 535.300 (1) [۴۳]
نوادا	سه ماه اجاره‌بها	Nevada Revised Statutes chapter 118A.242 (1) [۴۴]
نیومکزیکو	یک‌ماه اجاره‌بها برای قراردادهای زیر یک‌سال	New Mexico Statutes Chapter 47. Property Law § 47-8-18(A(1-2)) [۴۵]
	بدون محدودیت؛ اگر موجری بیش از مقدار یک‌ماه اجاره‌بها، ودیعه دریافت کند، ملزم است به مستأجر بهره مالی آن مبلغ را بپردازد.	
نیویورک	یک‌ماه اجاره‌بها	New York Consolidated Laws, General Obligations Law 7-108(1-a) (a) [۴۶]
کارولینای شمالی	یک‌ماه اجاره‌بها	North Dakota Century Code Title 47. Property § 47-16-07.1 [۴۷]
پنسیلوانیا	دو ماه اجاره‌بها	Pennsylvania Statutes Title 68 P.S. Real and Personal Property § 250.511a(a) [۴۸]

ایالت	سقف دریافت ودیعه مسکن	ماده قانونی
رود آیلند	یک‌ماه اجاره‌بها برای واحد مسکونی غیر مبیل	Rhode Island General Laws Title 34. Property § 34-18-19(a, e) [۴۹]
	یک‌ماه اجاره‌بها اضافه به شرط اینکه ارزش مبلمان جدید واحد مسکونی، ۵۰۰۰ هزار یا بیشتر باشد.	
داکوتا جنوبی	یک‌ماه اجاره‌بها	South Dakota Codified Laws Title § 43-32-6.1 [۵۰]

افزون بر این، از آنجاکه ودیعه مسکن، کارکردهای قانونی مشخصی دارد (پرداخت اجاره‌بها، تضمین پرداخت قبوض، تضمین پرداخت خسارات احتمالی وارده به واحد مسکونی و نظافت نهایی واحد مسکونی پس از تخلیه مستأجر)، متناسب با آن موارد تعیین و تحدید می‌شود. برای مثال، بین «مقدار مجاز ودیعه مسکن» و «تخلیه مستأجر به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها» رابطه مهمی وجود دارد. از آنجاکه عدم پرداخت اجاره، «دلیل موجهی»^۱ برای تخلیه مستأجر تلقی می‌شود، قانونگذار تأخیر یا مهلت مجاز پرداخت نکردن اجاره‌بها از سوی مستأجر را با توجه به مقدار مجاز ودیعه مسکن تعیین می‌کند. در ۲۵ ایالت به همراه واشنگتن دی‌سی (جدول ۱) برای ودیعه مسکن سقف تعیین شده و حداکثر مقدار مجاز آن بین ۱ تا ۲ برابر اجاره‌بهاست. از این رو تخلیه مستأجر پس از عدم پرداخت یک یا دو ماه اجاره‌بها، موضوعیت یافته و به اجرا گذاشته می‌شود. زیرا دولت محلی، هیچ تضمینی جز ودیعه تعیین شده برای دریافت اجاره‌بها تعیین نکرده است. از سوی دیگر، اگر موجر ۱۲ برابر اجاره‌بها، ودیعه مسکن دریافت کرده باشد، تخلیه مستأجر به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها می‌تواند تا ۱۱ الی ۱۲ ماه بلاموضوع باشد. زیرا موجر از این امکان برخوردار است که اجاره‌بها را به صورت ماهیانه یا یک‌جا در پایان قرارداد، از ودیعه مسکن کسر کند. همچنان معقول است که مبلغ متناسبی برای تضمین پرداخت تعهدات مالی آبونمان به آن اضافه شود، اما در مورد «تضمین پرداخت خسارات احتمالی وارده به واحد مسکونی» که حالت‌های شدید آن مصداق «تخریب» (در مقابل خسارت) تلقی می‌شود، قانونگذاران بیش از آنکه پرداخت آن را با تعیین مقدار گزافی ودیعه تضمین کنند، آن را جرم‌انگاری کرده‌اند.

تعیین سقف برای ودیعه، نمونه بارزی از یک **مداخله طراحی شده** برای مقابله با شکل‌گیری و استمرار یک روند نامطلوب بالقوه در بازار، یعنی فشار بیش از حد بر مستأجران کم‌درآمد است. این تمهید نشان می‌دهد که چگونه قانونگذاران تلاش کرده‌اند تا بین نیاز موجر به تضمین و توانایی مستأجر برای ورود به بازار و ماندن در بازار و دسترسی به مسکن، تعادل برقرار کنند. این دانش کاربردی به ما امکان می‌دهد تا فراتر از شناخت عناصر منفرد (مانند خود قوانین مرتبط با ودیعه مسکن)، به درک سازوکارهای اجتماعی، اقتصادی و حقوقی آنها و منطق طراحی پشت کار کرد آنها دست یابیم:

اول، برای بسیاری از خانوارهای مستأجر، به‌ویژه کم‌درآمدها، به دلیل عدم همگامی افزایش دستمزدها با افزایش قیمت مسکن، این امکان وجود ندارد که هم از پس افزایش اجاره‌بها برآیند و هم از پس تأمین «مقدار مطلق» ودیعه مسکن و افزایش سالیانه آن (همان چیزی که تحت عنوان «پس‌انداز معطوف به ودیعه مسکن» شناخته می‌شود).

دوم، ارتقا یا دست‌کم حفظ احتمال مالک‌نشینی آتی مستأجران موضوع دیگری است که سیاستگذاران از طریق «افزایش امکان پس‌انداز یا سرمایه‌گذاری مستأجران» بدان توجه کرده‌اند.

سوم، موضوع مهم «رفاه خانوارهای مستأجر» است. هزینه‌های تأمین مسکن خانوارهای مستأجر باید با درآمد آنها تناسب داشته باشد، به نحوی که درآمد باقی‌مانده خانوارها برای دیگر هزینه‌های زندگی مکفی باشد. حال در نظر بگیرید که اگر به دلیل «تغافل سیاستگذار»، ودیعه مسکن از کارکرد اصلی خود به‌منزله «تضمین» دور بیفتد و در فقدان کنترل، مقدار آن به چندین برابر اجاره‌بها برسد (به دلیل موضوع چهارم)، چه تبعات منفی گسترده‌ای، گریبان خانوارهای مستأجر را می‌گیرد.



چهارم، این موضوع را می‌توان بنیان عقلانی کنترل مقدار ودیعه مسکن دانست. بر همگان روشن است که موجر و مستأجر، همچون کارفرما و نیروی کار، در یک رابطه اجتماعی نابرابر هستند و از این رو، قانونگذار می‌کوشد در حمایت از مستأجران، توازن اجتماعی را برقرار سازد و از شیوع پدیده‌های اجتماعی نامطلوب در حوزه مسکن جلوگیری کند، پدیده‌هایی مانند قیمت‌پرانی.^۱ در ۴۰ ایالت آمریکا در این باره، قانون وجود دارد و در شرایط عادی یا بحرانی، کنترل شدیدی بر قیمت مایحتاج اساسی خانوارها اعمال می‌کند و افزایش قیمت خارج از قاعده را جرم‌انگاری کرده است. مصداق آن در بخش مسکن ممنوعیت یا محدودسازی افزایش اجاره‌بها (برای مثال، تعیین سقف ۱۰ درصد افزایش اجاره‌بها در ایالت کالیفرنیا [۵۱]) و تخلیه مستأجران است (برای مثال، ایالات هاوایی و آلاباما [۵۲ و ۵۳]).

۳-۳-۳. محل و نوع نگهداری ودیعه مسکن و الزام پرداخت سود به مستأجر

یکی از موضوعات مهمی که در مورد ودیعه مسکن وجود دارد، تعیین ماهیت و محل نگهداری آن است. در قوانین ۱۹ ایالت به همراه واشنگتن دی‌سی از ۵۰ ایالت آمریکا (جدول ۴) درباره این موضوع، قوانین صریحی وجود دارد. باید توجه داشت که این ۱۹ ایالت (به همراه ایالت واشنگتن دی‌سی) در حدود ۷۰ درصد (در حدود ۲۳۳ میلیون نفر) جمعیت آمریکا را شامل می‌شوند [۵۴]. در این ایالات مقرر شده، محل نگهداری ودیعه مسکن از دارایی شخصی موجر جدا باشد، بدین معنا که در یک حساب بانکی یا امانی جداگانه نگهداری شود. یکی از دلایل این قوانین به این موضوع باز می‌گردد که در صورت ورشکستگی،^۲ طلبکاران موجر نتوانند از ودیعه مسکن مستأجر برداشت کنند (برای نمونه، در قانون ایالت ماین [۵۵ و ۵۶]).

ممکن است این حساب بانکی از سوی دولت محلی تعیین شده باشد یا صرفاً ویژگی‌هایی برای آن تعریف شده باشد. برای مثال، این حساب بانکی به اسم موجر افتتاح می‌شود، اما موجر موظف است نام، محل نگهداری و شماره حساب آن را در اختیار مستأجر قرار دهد. ضمانت‌های اجرایی متنوعی در این زمینه تدبیر شده است. برای مثال، در ایالت دلاور، اگر موجر طبق زمان‌بندی (۲۰ روز پس از درخواست کتبی مستأجر) مکان نگهداری ودیعه را به اطلاع مستأجر نرساند، باید ظرف ۲۰ روز، کل ودیعه را به مستأجر بازگرداند و اگر چنین نکند، باید دو برابر ودیعه به مستأجر غرامت بپردازد [۳۱]. ملاحظه سیاستی مهم این است که قانونگذاران جایگاه ودیعه مسکن را حول محور «تضمین» تعریف کرده و به‌رغم تغییرات عمده در نظام مسکن، مانع از آن شده‌اند که ودیعه مسکن به‌غیر از آن استحاله یابد. برای مثال ماهیت قرض‌الحسنه پیدا کند و موجران از «دارایی مستأجران» برای کسب سود شخصی استفاده کنند. برای نمونه، در قانون ایالتی دلاور [۳۱] آمده که موجر حق هیچ نوع استفاده شخصی از ودیعه مسکن را ندارد. از سوی دیگر، برخی ضمانت‌اجراهای کیفری نیز در این زمینه تمهید شده است. در ایالت اوکلاهاما، برای موجری که از ودیعه مسکن، استفاده خارج از قانون^۳ کند تا ۶ ماه حبس در نظر گرفته شده است [۵۷].

تعریف و تعیین ماهیت ودیعه مسکن، اشاره به تمهیداتی دارد که در صدد «حفظ یا جبران کاهش ارزش» ودیعه پرداختی مستأجران است و موجران را موظف می‌کند که ودیعه را در حساب‌های بانکی خاصی نگهداری کرده که «سودپرداز» باشند یا حتی خود موجر موظف است، بر مبنای معیار تعریف شده‌ای، در پایان دوره به مستأجر بابت ودیعه‌ای که در اختیارش گذاشته سود بپردازد. برای مثال، در ایالت مریلند، قانونگذار مقدار سودی را که موجر باید به مستأجر بپردازد، دو حالت تعریف کرده که هر کدام بزرگ‌تر است باید ملاک عمل باشد: ۱/۵ درصد یا نرخ سود سالیانه اعلامی وزارت دارایی ایالات متحده^۴ (در سال ۲۰۲۴ این رقم ۴/۲۲ درصد بوده است).

به بیان دقیق‌تر، بنیان عقلانی طراحی، الزاماتی مانند نگهداری ودیعه در حساب‌های جداگانه و پرداخت سود، این است که ودیعه مسکن «دارایی مستأجر» بوده و هر نوع «عایدی» از آن نیز متعلق به مستأجر است. این الزامات، ویژگی‌های طراحی سیاستی^۵ هوشمندانه‌ای هستند که قانونگذار برای تقویت و عملیاتی کردن این اصل بنیادین، ایجاد کرده است. درواقع، بررسی در طراحی این مقررات نشان می‌دهد که سیاستگذار صرفاً به تعریف ماهیت ودیعه اکتفا نکرده، بلکه سازوکارهایی را برای تضمین اجرای این تعریف در عمل طراحی کرده است: الزام به نگهداری جداگانه، دارایی مستأجر را در برابر ریسک‌های احتمالی موجر (مانند ورشکستگی) محافظت می‌کند و الزام به پرداخت سود، نه تنها هزینه فرصت مستأجر

1. Price Gouging
2. Bankruptcy
3. Misappropriation
4. U.S. Treasury Yield Curve Rate
5. Design Features

راجبران می‌کند، بلکه به‌مثابه نوعی «حمایت‌گری غیرمستقیم»، می‌کوشد تا از کاهش ارزش واقعی دارایی‌های مستأجران جلوگیری کند. درواقع دولت ایالتی، تلاش می‌کند از ارزش دارایی‌های مستأجران که بخشی از آن ودیعه مسکن است کاسته نشود. درس آموخته یا دانش کاربردی جالب توجه این است که با وجود اینکه مبلغ ودیعه مسکن در حدود یک یا دو برابر اجاره بهاست، اما سیاستگذاران در مورد همین مقدار نیز کاملاً ملاحظات رفاهی خانوارهای مستأجر را در طراحی سیاست لحاظ کرده‌اند. تأکید بر پرداخت سالیانه سود یا پرداخت آن در زمان تخلیه و الزام به درج صریح این موارد در قرارداد، همگی جزئیات اجرایی این طراحی هستند. در مجموع، این نمونه‌های طراحی سیاست نشان می‌دهند چگونه می‌توان با استفاده از ابزارهای مالی و حقوقی، اصول حمایتی مورد نظر را در یک نظام تنظیم‌گری، عملیاتی و نهادینه کرد.

جدول ۴. محل و نوع نگهداری ودیعه مسکن و الزام پرداخت سود به مستأجر

ایالت	نگهداری در حساب بانکی خاص	ماده قانونی	پرداخت سود به مستأجر	ماده قانونی
اوکلاهاما	بله	Oklahoma Statutes title 41, section 115 (A) [۵۸]	-	-
اوهایو	-	-	بله	Ohio Rev. Code Ann. § 5321.16(A) [۵۹]
ایلینویز	بله	Illinois Statutes Chapter 765. Property § 715/sec 1. A [۶۰]	بله ^۱	Illinois Statutes Chapter 765. Property § 715/sec 1. A [۶۰]
آلاسکا	بله	Alaska Statutes § 34.03.070(c) [۲۶]	-	-
آیووا	بله	Iowa Code Title XIV § 562A.12(2) [۶۱]	بله	Iowa Code Title XIV § 562A.12(2) [۶۱]
پنسیلوانیا	بله	Pennsylvania Statutes Title 68 P.S. Real and Personal Property § 250.511a(a) [۴۸]	بله	Pennsylvania Statutes Title 68 P.S. Real and Personal Property § 250.511a(c) [۴۸]
تنسی	بله	Tennessee Code § 66-28-301(a) [۶۲]	-	-
داکوتای شمالی	بله	North Dakota Century Code § 47-16-07.1 (1) [۴۷]	بله	North Dakota Century Code § 47-16-07.1(1) [۴۷]
دلوار	بله	Delaware Code Title 25. Property § 5514(b) [۳۱]	-	-
فلوریدا	بله	Florida Statutes Title VI. Civil Practice and Procedure § 83.49(1(a)) [۶۳]	بله	Florida Statutes Title VI. Civil Practice and Procedure § 83.49(1(b)) [۶۳]
کارولینای شمالی	بله	North Carolina General Statutes Chapter 42. § 42-50 [۶۴]	-	-
کنتاکی	بله	Kentucky Revised Statutes Title XXXII. § 383.580 (1) [۶۵]	-	-
کنتیکت	بله	Connecticut General Statutes Title 47a-21(h) [۳۰]	بله	Connecticut General Statutes Title 47a-21(i) [۳۰]
ماساچوست	بله	Massachusetts General Laws Part II. Ch. 186, § 15B(3(a)) [۳۸]	بله	Massachusetts General Laws Part II. Ch. 186, § 15B(3(a)) [۳۸]

۱. قانون این ایالت، ویژگی منحصر به فردی دارد. هرگاه ساختمان منفرد یا ساختمان‌های یک قطعه زمین، ۲۵ واحد مسکونی یا بیش از آن داشته باشد موجران آن موظف به پرداخت بهره ودیعه به مستأجر هستند.



ایالت	نگهداری در حساب بانکی خاص	ماده قانونی	پرداخت سود به مستاجر	ماده قانونی
ماین	بله	Maine Revised Statutes Title 14. § 6035(1.A)-6038(1)	-	-
مریلند	بله	Maryland Code, Real Property § 8-203(d(1.i-2. i)) [۳۷]	بله	Maryland Code, Real Property § 8-203(e(1)) [۳۷]
میشیگان	-	Michigan Compiled Laws § 554.602(4(1))	-	-
مینسوتا	-	-	بله	Minnesota Statutes § 504B.178. subdivision 2 [۶۶]
نیومکزیکو	-	-	بله	New Mexico Statutes Chapter 47. Property Law § 47-8-18(A(1)) [۴۵]
نیوهمپشایر	بله	New Hampshire Revised Statutes 540-A:6, II (a-b) [۴۱]	بله	New Hampshire Revised Statutes 540-A:6, IV (a) [۴۱]
نیوجرسی	بله	New Jersey Revised Statutes Section 46:8-19(a(1)) [۴۷]	بله	New Jersey Statutes Title 46. Property 46 § 8-19(a(1)) [۴۷]
نیویورک	بله	New York Consolidated Laws, General Obligations Law 7-103(2. a) [۴۶]	بله	New York Consolidated Laws, General Obligations Law 7-101 [۴۸]
واشنگتن	بله	Washington Revised Code § ۵۹.۱۸.۲۷۰ [۴۹]	-	-
واشنگتن دی‌سی (پایتخت)	بله	District of Columbia municipal regulations title 14 § 308(3) [۳۲]	بله	District of Columbia municipal regulations title 14 § 308(7) [۳۲]

۴-۳-۳. تعیین دلایل مجاز برداشت از ودیعه مسکن

دلایل مجازی که طبق آن، موجران می‌توانند از ودیعه مسکن برداشت کنند، به کارکردهای قانونی ودیعه ارتباط دارد. همان‌طور که بیان شد، کارکردهای قانونی ودیعه (پرداخت اجاره‌بها، تضمین پرداخت قبوض، تضمین پرداخت خسارات احتمالی وارده به واحد مسکونی و نظافت نهایی واحد مسکونی پس از تخلیه مستأجر) موارد محدودی هستند و صرفاً در قبال آنها می‌توان اقدام به تصرف در ودیعه کرد. یکی از تمهیدات رایج در ایالات متحده این است که مستأجر قبل از سکونت در واحد مسکونی، از وضعیت واحد مسکونی فیلم‌برداری کرده و در زمان تخلیه، اگر موجر ادعایی در زمینه آسیب رساندن به ملک داشته باشد به سند ویدئویی در اختیار مستأجر یا حتی خود موجر استناد می‌شود. روال قانونی برای برداشت از ودیعه در بسیاری از ایالات این است که موجر باید لیستی از موارد قانونی برداشت از ودیعه^۱ و هزینه‌ای معادل آن به مستأجر ارائه کند تا به‌طور دقیق مشخص باشد که موجر مدعی چه چیزی است. برای نمونه در قوانین ایالت تگزاس [۷۰] یا ایالت کالیفرنیا [۲۹]. افزون بر این، یکی از موضوعات رایج، دریافت ودیعه غیرقابل استرداد^۲ است که به دلایلی نظیر تمیز کردن واحد مسکونی دریافت می‌شود یا از کسانی گرفته می‌شود که حیوان خانگی دارند و موجر احتمال آسیب به واحد مسکونی را می‌دهد. به دلیل امکان سوءاستفاده از این دلایل و تمسک به بهانه‌های گوناگون، در برخی ایالت‌ها، دریافت هر مبلغ غیرقابل استرداد (تحت هر عنوانی) غیرقانونی است (مانند کالیفرنیا [۲۹]) و در برخی ایالت‌ها، قانونگذار چند مورد را به‌شرط درج در قرارداد، قانونی اعلام کرده است (مانند ایالت نوادا [۱۷] و ایالت اورگان [۷۲]). محدود کردن دلایل مجاز برداشت و تعیین رویه‌های شفاف برای آن (مانند ارائه لیست هزینه‌ها یا ممنوع کردن دریافت هزینه‌های غیرقابل

1. Lawful Deduction
2. Non-Refundable Deposit

استرداد)، بخش مهمی از طراحی رویه‌های سیاستی برای سامان بخشی به فرایند در مجموعه تنظیم‌گری‌های مربوط به ودیعه است. این بخش، حکایت از آن دارد که منطق طراحی سیاست معطوف به «کاهش عدم تقارن اطلاعاتی و قدرت» بین موجر و مستأجر بوده است. دانش کاربردی این بخش، حول این مدار سامان یافته که می‌توان با یک سازوکار حل اختلاف پیشگیرانه، دعاوی حقوقی مرتبط با ودیعه را کاهش داد و برگرداندن منصفانه ودیعه را تضمین کرد. افزون بر این، اینکه چگونه ایالت‌های مختلف با «بهانه‌های احتمالی» برای عدم بازپرداخت در طراحی سیاست مقابله کرده‌اند، دانش کاربردی آموزنده‌ای در زمینه مدیریت ریسک‌های رفتاری در قراردادهای استیجاری ارائه می‌دهد.

۵-۳-۳. تعیین مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه مسکن به مستأجر

یکی از وضعیت‌هایی که ممکن است در رابطه موجر و مستأجر پیش آید این است که پس از تخلیه واحد مسکونی از طرف مستأجر، موجر ودیعه او را با تأخیر بازگرداند. قانونگذار برای این مسئله چاره‌اندیشی کرده و مهلت قانونی برای آن تعریف کرده است. این مهلت قانونی در هر ایالت قانون خاص خود را دارد که در جدول ۵ به نمایش درآمده است. حداقل مهلت قانونی ۱۴ و حداکثر زمان آن ۶۰ روز است. افزون بر این، وضعیت خاصی نیز وجود دارد که سکونت‌پذیری واحد مسکونی تحت الشعاع قرار گرفته (مانند نایمن بودن)^۱ و مستأجر مجبور به تخلیه ملک است. در این وضعیت، مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه بسیار کوتاه‌تر است و موجر موظف است هر چه سریع‌تر نسبت به بازگرداندن ودیعه به مستأجر اقدام کند. برای مثال در ایالت کلرادو پس از تخلیه ملک به دلیل غیرقابل سکونت بودن، موجر موظف است حداکثر تا ۷۲ ساعت ودیعه مستأجر را بازگرداند [۷۳]. در این وضعیت، قانونگذاران روزهای کاری^۲ را مبنای قانونگذاری قرار می‌دهند.

یکی از ضمانت‌های اجرایی مهم برای استرداد به موقع ودیعه به مستأجر، جریمه بدعهدی است. برای مثال، در کالیفرنیا، پرجمعیت‌ترین ایالت آمریکا، اگر موجر ودیعه را پس از ۲۱ روز به مستأجر بازنگرداند، ملزم به پرداخت جریمه به مستأجر [۲۹] معادل دو برابر ودیعه (یا مقدار باقی‌مانده از ودیعه) و خسارتی که به مستأجر وارد شده است.^۳

در تگزاس، دومین ایالت پرجمعیت آمریکا، اگر موجر، ودیعه را پس از ۳۰ روز بدون توجیه قانونی به مستأجر بازنگرداند، ملزم به پرداخت جریمه به مستأجر است [۷۴] معادل ۳ برابر ودیعه (یا مقدار باقی‌مانده از ودیعه) و هزینه‌های وکیل برای شکایت است.^۴ برای تعیین مهلت‌های قانونی دقیق و جرائم سنگین برای تأخیر در بازپرداخت ودیعه، یک سازوکار اجرایی طراحی شده که هدف آن اطمینان از پایبندی به قوانین است. درس آموخته طراحی در این بخش نشان می‌دهد که چگونه قانونگذاران از ابزارهای تنبیهی برای تقویت یک هنجار (بازپرداخت به موقع ودیعه) استفاده می‌کنند. شدت جرائم (دو یا سه برابر ودیعه) نشان‌دهنده منطق طراحی سیاست است که ریسک عدم رعایت قانون را برای موجر بسیار بالا می‌برد و به این ترتیب، احتمال وقوع تخلف را کاهش می‌دهد. این قوانین و جرائم، نمونه‌های طراحی سیاست مهمی هستند که از یک سو، نشان می‌دهند چگونه می‌توان برای اطمینان از کارایی سیاست حمایتی، ضمانت‌های اجرایی برای آن طراحی کرد و از سوی دیگر، دانش کاربردی در مورد اثربخشی انواع مختلف ضمانت‌های اجرایی به دست می‌دهند.

1. Hazardous Condition
2. Business Days
3. Actual Damages
4. Attorney's Fees

جدول ۵. تعیین مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه مسکن به مستأجر

ایالت	مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه	ماده قانونی
اورگان	۳۱ روز	Oregon Revised Statutes Property Rights and Transactions § 90.300(12) [۷۵]
اوکلاهاما	۴۵ روز	Oklahoma Statutes Title 41. Landlord and Tenant §41-115 [۵۷]
اوهایو	۳۰ روز	Ohio Revised Code Title LIII. Real Property § 5321.16(B) [۷۶]
ایلینوی	بین ۳۰ تا ۴۵	Illinois Code - Chapter 765 Property 765 ILCS 710 [۷۷]
ایندیانا	۴۵ روز	Indiana Code Title 32. Property § 32-31-3-12 [۷۸]
آرکانزاس	۶۰ روز	Arkansas Code Title 18. Property § 18-16-305 (a(1)) [۷۹]
آریزونا	۱۴ روز	Arizona Revised Statutes Title 33. Property § 33-1321 (D) [۲۷]
آلاباما	۶۰ روز	Alabama Code Title 35. Property § 35-9A-201(e) [۲۵]
آلاسکا	۱۴ تا ۳۰ روز بسته به نوع پایان قرارداد	Alaska Statutes Title 34. Property § 34.03.070 (g) [۲۶]
آیداهو	۲۱ روز و با توافق تا ۳۰ روز	Idaho Statutes Title 6. Actions in Particular Cases § 6-321 [۸۰]
آیووا	۳۰ روز	Iowa Code Title XIV. Property [Chs. 555-594A] § 562A.12 [۸۱]
بخش کلمبیا	۴۵ روز	District of Columbia municipal regulations title 14, r. 14-309 [۸۲]
پنسیلوانیا	۳۰ روز	Pennsylvania Statutes Title 68 P.S. Real and Personal Property § 250.512(a) [۸۳]
تگزاس	۳۰ روز	Texas Property Code - PROP § 92.103(a) [۸۴]
تنسی	۳۰ روز	Tennessee Code Title 66. Property § 66-28-301(g) [۸۵]
جورجیا	۳۰ روز	Georgia Code Title 44. Property § 44-7-34(a) [۳۶]
داکوتای جنوبی	۴۵ روز	South Dakota Codified Laws - Title 43 - Property Chapter 32 - Lease Of Real Property - Section 43-32-24 [۸۶]
داکوتای شمالی	۳۰ روز	North Dakota Century Code Title 47. Property § 47-16-07.1(3(c)) [۸۷]
دلاور	۲۰ روز	Delaware Code Title 25. Property § 5514(f) [۳۱]
رود آیلند	۲۰ روز	Rhode Island General Laws Title 34. Property § 34-18-19(f) [۴۹]
فلوریدا	۱۵ تا ۶۰ روز	Florida Statutes Title VI. Civil Practice and Procedure § 83.49 [۶۳]
کارولینای جنوبی	۳۰ روز	South Carolina Code of Laws Title 27 - Chapter 40 - Residential Landlord And Tenant Act Section 27-40-410(a) [۸۸]
کارولینای شمالی	۳۰ تا ۶۰ روز،	North Carolina General Statutes Chapter 42. Landlord and Tenant § 42-52 [۸۹]
کالیفرنیا	۲۱ روز	California Code, Civil Code - CIV § 1950.5 (g(5)) [۲۹]
کانزاس	۳۰ روز	Kansas Statutes Chapter 58. Personal and Real Property § 58-2550 [۳۵]
کنتیکت	بین ۱۵ تا ۳۰ روز	Connecticut General Statutes Title 47A. Landlord and Tenant § 47a-21(d(2)) [۳۰]
کلرادو	۳۰ روز؛ مگر توافق دیگری شده باشد که نمی‌تواند بیش از ۶۰ روز باشد.	Colorado Revised Statutes Title 38. Property Real and Personal § 38-12-103 (1) [۹۰]

ایالت	مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه	ماده قانونی
کنتاکی	۳۰ تا ۶۰ روز	2011 Kentucky Revised Statutes Chapter 383 Landlord And Tenant 383.580 [۹۱]
لوئیزیانا	۳۰ روز	Louisiana Revised Statutes Tit. 9, § 3251 [۹۲]
ماساچوست	۳۰ روز	Massachusetts General Laws Part II. Real and Personal Property and Domestic Relations (Ch. 183-210) Ch. 186, § 15B [۳۸]
مریلند	۴۵ روز	Maryland Real Property Section 8-203 (e(1)) [۹۳]
مونتانا	۱۰ تا ۳۰ روز، بسته به شرایط	Montana Title 70. Property § 70-25-202 [۹۴]
میسوری	۳۰ روز	Missouri Revised Statutes Title XXXVI. Statutory Actions and Torts § [95] (۳)۵۳۵.۳۰۰)
میسیسیپی	۴۵ روز	Mississippi Code Title 89. Real and Personal Property § 89-8-21 [۹۶]
میشیگان	۳۰ روز	Michigan Compiled Laws, Chapter 554. Real and Personal Property § 554.610 [۹۷]
ماین	۲۱ تا ۳۰ روز	Maine Revised Statutes Title 14. Court Procedure-Civil § 6033 [۹۸]
مینه‌سوتا	بین ۵ تا ۲۱ روز، بسته به شرایط.	Minnesota Statutes Property and Property Interests (Ch. 500-515B) § 504B.178. Subdivision ۳(a) [۶۶]
نبراسکا	۱۴ روز	Nebraska Revised Statutes Chapter 76. Real Property § 76-1416 [۴۰]
نوادا	۳۰ روز	Revised Statutes Title 10. Property Rights and Transactions § 118A.242 [۴۴]
نیوجرسی	۳۰ روز	New Jersey Statutes Title 46. Property 46 § 8-21.1 [۹۹]
نیومکزیکو	۳۰ روز	New Mexico Statutes Chapter 47. Property Law § 47-8-18 [۴۵]
نیوهمپشایر	۲۰ تا ۳۰ روز	New Hampshire Revised Statutes Section 540-A:7 [۱۰۰]
نیویورک	۱۴ روز	New York Consolidated Laws, General Obligations Law - GOB § 7-108(e) [۱۰۱]
واشنگتن	۲۱ روز	Washington Revised Code Title 59. Landlord and Tenant § 59.18.280(1) [۱۰۲]
وایومینگ	۳۰ روز	Wyoming Statutes Title 1. Code of Civil Procedure § 1-21-1208 [۱۰۳]
ورمونت	۱۴ روز	Vermont Statutes Title 9. Commerce and Trade, § 4461(c) [۱۰۴]
ویرجینیا	۴۵ روز	Virginia Code Title 55.1. Property and Conveyances § 55.1-1226 [۱۰۵]
ویرجینیا غربی	۱۵ تا ۶۰ روز	West Virginia Code Chapter 37. Real Property § 37-6A-1 [۱۰۶]
ویسکانسین	۲۱ روز	Wisconsin Legislature: § 704.28(4) [۱۰۷]
هاوایی	۱۴ روز	Hawaii Revised Statutes Division 3. Property; Family § 521-44 [۳۳]
یوتا	۳۰ روز	Utah Code - Title 57 - Real Estate Chapter 17 - Residential Renters' Deposits ۵۷-17-3 [۱۰۸]

۴. جمع‌بندی و پیشنهادها



ودیعۀ مسکن، به‌رغم نقش محوری‌اش در زندگی میلیون‌ها خانوار مستأجر و تأثیر مستقیمش بر استطاعت‌پذیری، پس‌انداز و ثبات سکونت، تاکنون توجه‌اندکی را در گفتمان سیاستگذاری و پژوهش‌های حوزه مسکن کشور به خود جلب کرده، اما به‌عنوان یک نهاد اجتماعی-اقتصادی نیازمند تنظیم‌گری آگاهانه و رفاه‌مدار است. همان‌طور که این گزارش نشان می‌دهد، در نظام مسکن ایالات متحده، ودیعۀ مسکن، به‌عنوان یک موضوع سیاستی مهم شناسایی و مجموعه‌ای از تمهیدات طراحی برای آن اندیشیده شده تا کارکردهای مثبت آن تقویت و پیامدهای منفی آن کنترل شود.

تحلیل این گزارش از مضامین سیاستی و تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعۀ مسکن در ایالات متحده، از رویکرد مطالعه موردی طراحی محور^۱ بهره می‌برد. این رویکرد، همان‌طور که در مقدمه گزارش مطرح شد، علاوه بر توصیف موضوعات سیاستی، برای دست‌اندرکاران و طراحان سیاست، دانش کاربردی^۲ فراهم می‌آورد. این نوع از دانش سیاستی، در صدد پاسخ‌دهی به پرسش‌های کلاسیک حوزه‌های سیاستگذاری و یافتن راهکار برای آنها هستند، اما لزوماً به زمان، مکان یا افراد خاصی محدود نمی‌شوند [۱۳]. کاربرست این رویکرد، مشابه فرایند مهندسی معکوس^۳ است که در خلال آن، یک نظام سیاستگذاری موجود (نظام مسکن استیجاری در ایالات متحده با تمرکز بر تنظیم‌گری‌های ودیعۀ محور) واکاوی می‌شود. این واکاوی نه تنها برای شناسایی اجزای این نظام، بلکه برای فهم عمیق‌تر چرایی و چگونگی عملکرد آن استفاده می‌شود. یعنی درک اینکه نظام چه ساختاری دارد، چه منطقی بر آن حاکم است و چگونه اجزایش برای رسیدن به اهداف مورد نظر (برای مثال ایجاد تعادل در قدرت موجر و مستأجر یا افزایش دسترسی خانوارها برای دسترسی به مسکن) عمل می‌کنند؟

در چنین چارچوبی، می‌توان اصول و الگوهای اولیه^۴ سیاست‌ها را فارغ از یک زمینه خاص (زمان، مکان یا گروه‌های تصمیم‌گیر و هدف) شناسایی کرد و مضامین سیاستی آن را بازشناخت. این رویکرد به ما امکان می‌دهد تا فراتر از شناخت عناصر منفرد یک نظام (مانند تعیین سقف برای ودیعۀ یا الزام به پرداخت سود به مستأجر)، به درک سازوکارهای اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و منطق طراحی پشت کارکرد آنها دست یابیم و از این رهگذر، به جای کپی‌برداری سطحی، زمینه را برای طراحی راه‌حل‌هایی نوآورانه و کارآزموده برای مشکلات دیرپای نظام مسکن کشور فراهم آوریم [۱۵-۱۳]. تنظیم‌گری‌هایی که در مورد ودیعۀ مسکن در ایالات متحده اجرا می‌شود، حول پنج محور موضوعی سامان یافته است:

۱. تعریف ماهیت ودیعۀ مسکن

مسئله اصلی طراحی سیاست در مورد ودیعۀ مسکن، جلوگیری از استحاله آن از ابزار تضمین به ابزار تأمین مالی برای موجر است. در ایالات متحده، با تعریف دقیق ودیعۀ و تفکیک کامل آن از اجاره‌بها، منطق طراحی سیاست بر حفظ کارکرد تضمینی ودیعۀ و حمایت از سرمایه مستأجر استوار است. سازوکار اصلی آن، ایجاد شفافیت و محدود کردن قدرت موجر است تا ارتباط بین «هزینه جاری تأمین مسکن استیجاری» و «درآمد جاری خانوار» (بدون اتکا به دارایی برای پرداخت هزینه مسکن) حفظ شود. نمونه‌های طراحی این سیاست نشان می‌دهد که چگونه یک تعریف حقوقی دقیق می‌تواند سنگ بنای یک سیستم تنظیم‌گری عادلانه باشد. تعریف و تحدید ماهیت ودیعۀ (به‌عنوان یک ابزار تضمینی)، نمونه‌ای از شناسایی علل بحران آفرین و محدودسازی آن در فرایند طراحی سیاست است که براساس آن، راه‌حل‌های بعدی شکل می‌گیرند.

۲. تعیین سقف برای دریافت ودیعۀ مسکن و افزایش آن

مسئله دوم، ایجاد تعادل بین نیاز موجر به تضمین کافی و توانایی مستأجر (به‌ویژه کم‌درآمدها) برای ورود به بازار است. تعیین سقف (اغلب ۱ تا ۲ برابر اجاره) به‌عنوان ابزار سیاستی اصلی بوده و با سازوکار کاهش بار مالی اولیه، به دنبال افزایش دسترسی و حفظ رفاه است. ۲۶ ایالت، مقدار مجاز ودیعۀ مسکن بین ۱ تا ۲ برابر اجاره‌بها تعیین کرده‌اند. این محدودیت نه تنها در سطح ایالتی، بلکه در برخی شهرها نیز به‌صورت محلی

1. Design-Focused Case Study
2. Usable Knowledge
3. Reverse-Engineering
4. Archetypes

اعمال می‌شود. تعیین مقدار مجاز ودیعه با توجه به پوشش موارد قانونی مشخصی مانند اجاره‌های معوقه یا خسارات جزئی تعیین می‌شود. تعیین سقف برای ودیعه، برای حفاظت از خانوارهای مستأجر کم‌درآمد بسیار حیاتی است، چراکه بسیاری از این خانوارها، پس‌انداز محدودی دارند یا اصلاً پس‌انداز ندارند. افزون بر این، این سیاست به حفظ رفاه مستأجران کمک می‌کند تا هزینه‌های تأمین استیجاری مسکن با درآمد جاری آنها (نه با دارایی‌ها) تناسب داشته باشد.

۳. تعیین محل و نوع نگهداری ودیعه مسکن و الزام پرداخت سود به مستأجر

مسئله دیگر طراحی سیاست، حفاظت از دارایی مستأجر و به رسمیت شناختن مالکیت او بر ودیعه است. در ۲۰ ایالت آمریکا، ودیعه (براساس ماهیت قانونی آن) باید در حسابی جداگانه از دارایی‌های موجر نگهداری شود. این جداسازی برای جلوگیری از دسترسی موجر به ودیعه مستأجر صورت می‌گیرد. همچنین، در برخی ایالت‌ها، موجر موظف به پرداخت سود به مستأجر بابت ودیعه است (مانند مریلند با نرخ ۱.۵ درصد یا براساس نرخ سود اعلامی وزارت دارایی). این رویکرد، بیانگر این است که ودیعه مسکن «دارایی مستأجر» محسوب می‌شود و هرگونه عایدی از آن نیز متعلق به مستأجر است.

الزام به نگهداری در حساب جداگانه و پرداخت سود، منطق طراحی سیاست مبتنی بر امانت‌داری موجر و تعلق عایدی به مالک دارایی (مستأجر) را عملیاتی می‌کند. نمونه‌های بررسی شده، یک الگوی قوی برای چگونگی نهادینه‌سازی شفافیت مالی و حفاظت از حقوق مالکیت مستأجر در نظام حقوقی و اجرایی ارائه می‌دهد و از تبدیل ودیعه به ابزار سوداگری جلوگیری می‌کند. الزام به نگهداری ودیعه در حساب‌های جداگانه و پرداخت سود، نه تنها شفافیت مالی را افزایش می‌دهد، بلکه مانع از سوءاستفاده موجران از ودیعه به عنوان منبع درآمد یا سرمایه‌گذاری شخصی می‌شود. این اقدامات، حفاظت از حقوق مستأجران در برابر بدعهدی‌های احتمالی موجر را تضمین می‌کند و از لحاظ سیاستی، روندهای بازار مسکن استیجاری را تحت کنترل دولت نگه می‌دارد و ماهیت تضمینی ودیعه و کارکردهای قانونی آن را حفظ می‌کند. این تمهید سیاستی، صرفاً یک ابزار اقتصادی نیست، بلکه بازتابی از ارزش‌های اجتماعی مانند عدالت در بازار مسکن است که از ابعاد کلیدی طراحی سیاست در این بخش محسوب می‌شود.

۴. تعیین دلایل مجاز برداشت از ودیعه مسکن

مسئله طراحی سیاست، جلوگیری از تضییع حقوق مستأجر از طریق کسورات غیرمنصفانه است. دلایل مجاز برداشت موجر از ودیعه مسکن محدود به کارکردهای قانونی ودیعه (پرداخت اجاره، قبوض، خسارات احتمالی وارده به ملک و نظافت نهایی) است. همچنین، موضوع ودیعه‌های غیرقابل استرداد، مانند مبالغی برای نظافت یا نگهداری حیوان خانگی در برخی ایالت‌ها، غیرقانونی است و در برخی دیگر با شرط درج در قرارداد (تحت نظارت دولت قرار می‌گیرد)، قانونی قلمداد می‌شود.

محدود کردن دلایل برداشت به موارد قانونی، شفاف و منع یا نظارت بر ودیعه‌های غیرقابل استرداد، سازوکارهای افزایش پاسخ‌گویی موجر و کاهش اختلافات هستند. نمونه‌های بررسی شده بر اهمیت طراحی فرایندهای شفاف در پایان قرارداد تأکید دارند و نشان می‌دهند چگونه می‌توان با قوانین مشخص، قدرت چانه‌زنی را متعادل کرد.

۵. تعیین مهلت قانونی بازگرداندن ودیعه مسکن به مستأجر

مسئله طراحی سیاست در اینجا، اطمینان از بازگشت سریع و کامل ودیعه به مستأجر است. مهلت قانونی برای بازگرداندن ودیعه پس از تخلیه ملک توسط مستأجر در ایالت‌های مختلف آمریکا از ۱۴ تا ۶۰ روز متغیر است. در شرایط خاص و اضطراری مانند ناپدید شدن ملک که مستأجر مجبور به تخلیه است، این مهلت به طور چشمگیری کوتاه‌تر می‌شود (مانند ۷۲ ساعت در کلرادو). همچنین، برای تضمین استرداد به موقع ودیعه، جریمه‌های سنگینی برای موجرانی که دیرکرد دارند، در نظر گرفته شده است؛ مانند دو یا سه برابر ودیعه به همراه خسارات واقعی یا هزینه‌های وکیل و دادرسی در کالیفرنیا و تگزاس.

تعیین مهلت‌های کوتاه و جرائم سنگین، ابزارهای اجرایی هستند که با سازوکار افزایش هزینه عدم رعایت قانون برای موجر، او را به بازپرداخت به موقع وادار می‌کنند. نمونه‌های بررسی شده، اهمیت حیاتی ضمانت‌های اجرایی قوی را برای کارآمدی یک تمهید سیاستی نشان می‌دهد و الگویی برای تضمین دسترسی مستأجر به سرمایه‌اش در زمان نیاز (برای یافتن مسکن جدید) فراهم می‌کند. این امر، امنیت مالی مستأجران را در حساس‌ترین مرحله نقل و انتقال مسکن افزایش می‌دهد و به کاهش اختلافات و دعاوی حقوقی بین موجر و مستأجر کمک شایانی می‌کند.



■ پیشنهاد‌های سیاستی برای کشور (حرکت به سوی طراحی سیاستی آگاهانه):

یافته‌های این گزارش نشان می‌دهد که برخلاف تصور رایج، تنظیم‌گری فعال و رفاه‌مدار در بازار مسکن استیجاری به‌ویژه ودیعه، نه تنها ممکن، بلکه در نظام‌های توسعه‌یافته، امری رایج و ضروری است و برای حرکت به سمت بهبود وضعیت مسکن استیجاری در ایران، پیشنهاد می‌شود:

۱) **اتخاذ رویکرد طراحی سیاست:** سیاستگذاران باید از نگاه مقطعی و واکنشی فاصله گرفته و با اتخاذ یک رویکرد سیستماتیک و طراحی محور به مسائل مسکن استیجاری، به‌ویژه ودیعه، بنگرند. این امر، نیازمند تعریف دقیق مسئله‌های مرتبط با ودیعه، شناسایی و تعیین اهداف مطلوب مرتبط با آن، بررسی سوابق طراحی موفق، انتخاب ابزارهای مناسب و پیش‌بینی سازوکارهای اثرگذاری آنهاست.

۲) **کاربست ترکیب سیاستی مناسب:** با الهام از نمونه‌های طراحی ارائه شده، باید ترکیب سیاستی متناسب با بستر حقوقی کشور طراحی شود که شامل: تعیین سقف منطقی برای ودیعه، ایجاد سازوکار شفاف و امن برای نگهداری آن (احتمالاً با دخالت نهاد ثالث یا حساب‌های امانی)، تضمین بازگشت سریع و عادلانه آن و تعریف به‌روز و دقیق دلایل برداشت و جرائم بازدارنده باشد.

۳) **ایجاد گفتمان عمومی و سیاسی رفاه‌مدار:** موفقیت هر طراحی سیاستی، نیازمند پذیرش و مشروعیت سیاسی و اجتماعی است. باید با ارائه شواهد و منطق طراحی پشت هر پیشنهاد، گفتمان رایج ضد رفاهی را به چالش کشید و اهمیت تنظیم‌گری هوشمندانه را برای عموم و نخبگان تبیین کرد.

در پایان، این گزارش تأکید می‌کند که کلید حل مشکلات مسکن استیجاری، نه در حذف نقش آفرینی‌های رفاهی دولت، بلکه در طراحی هوشمندانه آنها نهفته است. این طراحی باید با درک عمیق از ابزارها، نهادها و مکانیسم‌ها، به دنبال ایجاد بازاری عادلانه‌تر، باثبات‌تر و کارآمدتر برای همه بازیگران، به‌ویژه خانوارهای مستأجر باشد.

منابع و مأخذ

[1] OECD. HC1.2 Housing costs over income [Internet]. OECD: Organisation for Economic Co-operation and Development; 2024. Available from: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>

[۲] چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری و روستایی سال ۱۴۰۲، مرکز آمار ایران، ۱۴۰۳. Available from: <https://amar.rg.ir/Portals/0/Articles/ch.hazineh.daramad.pdf?ver=k5Ox1c-C7KswZ1ZS-UM42Ew%3d%3d>

[۳] گزارش سیاستی سیزدهم؛ ایران در میانه تحریم: نگاهی به تحولات شاخص‌های رفاهی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی. <https://www.mcls.gov.ir/fa/article/2164/%da%af%da%b2%da%a7%da%b1%da%b4-%da%b3%da%b%8c%da%a7%da%b3%da%aa%db%8c-%da%b3%db%8c%da%b2%da%af%da%9%87%da%9%85-%da%a7%db%8c%da%b1%da%a7%da%9%86-%da%af%da%b1-%da%9%85%db%8c%da%a7%da%9%86%da%b%80-%da%aa%da%ad%da%b1%db%8c%da%9%85-%da%9%86%da%af%da%a7%da%9%87%db%8c-%da%a8%da%9%87-%da%aa%da%ad%da%9%88%da%9%84%da%a7%da%aa-%da%b4%da%a7%da%ae%da%b5-%da%9%87%da%a7%db%8c-%da%b1%da%9%81%da%a7%da%9%87%db%8c>

[۴] باباپور، م، بهرامی، ف، پهلوان، م، فراهانی، م. پایش فقر در ایران ۱۴۰۲-۱۳۸۵. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، ۱۴۰۴.

[5] Barr N. Economics of the welfare state. Oxford University Press, USA; 1998.

[۶] فراهانی، م. واکاوی تأمین مسکن در اصل سی و یکم قانون اساسی از منظر رفع تبعیض‌های ناروا (بند «۹» اصل (۳)). مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۴.

[۷] فراهانی، م. ثبات و امنیت سکونت استیجاری (۱): رخ‌نمایی از وضعیت سکونت استیجاری، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۲.
Available from: <https://rc.ajlis.ir/fa/report/show/1817390>

[۸] فراهانی، م. مطالعه تطبیقی قوانین تنظیم و کنترل اجاره‌بها و ارائه بسته پیشنهادی برای کلانشهر تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۴۰۲.

[9] Housing Inventory Estimate: Total Housing Units in the United States [Internet]. 2024 [cited 2024 Oct 4];
Available from: <https://fred.stlouisfed.org/series/ETOTALUSQ176N>

[10] Public Housing [Internet]. HUDgov US Dep. Hous. Urban Dev. HUD [cited 2024 Oct 4]; Available from:
https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph

[11] US: number of public housing units by state 2022 [Internet]. Statista [cited 2024 Oct 4]; Available from:
<https://www.statista.com/statistics/1416770/public-housing-units-us-by-state/>

[12] Turnbull N. The politics of policy design. In: Research Handbook of Policy Design. Edward Elgar Publishing; 2022. page 40–53.

[13] Barzelay M, Andrenacci L, Seabra SN, Yan Y. Good trouble in the academy: Inventing design-focused case studies about public management as an archetype of policy design research. In: Research handbook of policy design. Edward Elgar Publishing; 2022. page 212–29.

[14] Capano G, Howlett M. Instrumentation in policy design: policy tools-from devices to activators. In: Research handbook of policy design. Edward Elgar Publishing; 2022. page 72–87.

[15] OECD. PH6.1 RENTAL REGULATION. 2024; Available from: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>

[۶۱] فراهانی، م. ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی زمین، مسکن و اجاره‌بها و نقش کلیدی الزام به تمدید قراردادهای استیجاری. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۴.

[۷۱] فراهانی، م. ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی زمین، مسکن و اجاره‌بها از منظر سیاستگذاری معطوف به کنترل اجاره‌بها. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۴.

[۱۸] Khamenei.ir. بیانات نوروزی مقام معظم رهبری در جمع اقشار مختلف مردم

[Internet]. 2025 [cited 2025 Apr 5]; Available from: <https://farsi.khamenei.ir/speech-content?id=59802>

[19] U.S. Census Bureau QuickFacts: United States [Internet]. [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/US/LFE305222>

[20] housing tenure - Census Bureau Tables [Internet]. [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://data.census.gov/table?q=housing%20tenure&g=010XX00US>

[21] RGB Research Reports—Rent Guidelines Board [Internet]. [cited 2024 Oct 19]; Available from: <https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/research/#book::~text=Housing%20NYC%3A%20Rents%2C%20Markets%20and%20Trends%202024>

[22] Colorado Title 38. Property Real and Personal § 38-12-102 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 7];
Available from: <https://codes.findlaw.com/co/title-38-property-real-and-personal/co-rev-st-sect-38-12-102.html>

[23] Bureau UC. National Population Totals and Components of Change: 2020-2023 [Internet]. Census.gov

- [cited 2024 Oct 19]; Available from: <https://www.census.gov/data/tables/time-series/demo/popest/2020s-national-total.html>
- [24] Portland 30.01.087 Security Deposits; Pre-paid Rent. | Portland.gov [Internet]. 2022 [cited 2024 Oct 14]; Available from: <https://www.portland.gov/code/30/01/087>
- [25] Alabama Code Title 35. Property § 35-9A-201 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 25]; Available from: <https://codes.findlaw.com/al/title-35-property/al-code-sect-35-9a-201/>
- [26] Alaska Statutes Title 34. Property § 34.03.070 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ak/title-34-property/ak-st-sect-34-03-070/>
- [27] Arizona Revised Statutes Title 33. Property § 33-1321 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/az/title-33-property/az-rev-st-sect-33-1321/>
- [28] Arkansas Code Title 18. Property § 18-16-304 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ar/title-18-property/ar-code-sect-18-16-304/>
- [29] California Code, Civil Code - CIV § 1950.5 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 25]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1950-5/>
- [30] Connecticut General Statutes Title 47A. Landlord and Tenant § 47a-21 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ct/title-47a-landlord-and-tenant/ct-gen-st-sect-47a-21/>
- [31] Delaware Code Title 25. Property § 5514 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/de/title-25-property/de-code-sect-25-5514/>
- [32] District of Columbia municipal regulations title 14 § 308 [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://dcregs.dc.gov/Common/DCMR/RuleList.aspx?ChapterNum=14-3>
- [33] Hawaii Revised Statutes Division 3. Property; Family § 521-44 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/hi/division-3-property-family/hi-rev-st-sect-521-44/>
- [34] Iowa Code Title XIV. Property [Chs. 555-594A] § 562B.13 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ia/title-xiv-property-chs-555-594a/ia-code-sect-562b-13/>
- [35] Kansas Statutes Chapter 58. Personal and Real Property § 58-2550 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ks/chapter-58-personal-and-real-property/ks-st-sect-58-2550/>
- [36] Maine Revised Statutes Title 14. Court Procedure--Civil § 6032 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/me/title-14-court-procedure-civil/me-rev-st-tit-14-sect-6032/>
- [37] Maryland Code, Real Property § 8-203 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/md/real-property/md-code-real-prop-sect-8-203.html/>
- [38] Massachusetts General Laws Part II. Real and Personal Property and Domestic Relations (Ch. 183-210) Ch. 186, § 15B | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ma/part-ii-real-and-personal-property-and-domestic-relations-ch-183-210/ma-gen-laws-ch-186-sect-15b/>
- [39] Michigan Compiled Laws, Chapter 554. Real and Personal Property § 554.602 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/mi/chapter-554-real-and-personal-property/mi-comp-laws-554-602/>
- [40] Nebraska Revised Statutes Chapter 76. Real Property § 76-1416 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 26]; Avail-

able from: <https://codes.findlaw.com/ne/chapter-76-real-property/ne-rev-st-sect-76-1416.html/>

[41] 2023 New Hampshire Revised Statutes: Title LV - Proceedings in Special Cases: Chapter 540-A - Prohibited Practices and Security Deposits: Section 540-A:6 - Procedure. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://law.justia.com/codes/new-hampshire/title-lv/chapter-540-a/section-540-a-6/>

[42] New Jersey Statutes Title 46. Property 46 § 8-21.2 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nj/title-46-property/nj-st-sect-46-8-21-2/>

[43] Missouri Revised Statutes Title XXXVI. Statutory Actions and Torts § 535.300 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/mo/title-xxxvi-statutory-actions-and-torts/mo-rev-st-535-300.html/>

[44] Nevada Revised Statutes Title 10. Property Rights and Transactions - TITLE-10-PROPERTY-RIGHTS-AND-TRANSACTIONS § 118A.242 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nv/title-10-property-rights-and-transactions/nv-rev-st-118a-242/>

[45] New Mexico Statutes Chapter 47. Property Law § 47-8-18 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nm/chapter-47-property-law/nm-st-sect-47-8-18/>

[46] 2023 New York Laws: GOB - General Obligations: Article 7 - Obligations Relating to Property Received as Security : Title 1 - Money Deposited as Security to Be Held in Trust in Certain Cases: 7-108 - Deposits Made by Tenants of Non-Rent Stabilized Dwelling Units. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://law.justia.com/codes/new-york/gob/article-7/title-1/7-108/>

[47] North Dakota Century Code Title 47. Property § 47-16-07.1 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nd/title-47-property/nd-cent-code-sect-47-16-07-1.html>

[48] Pennsylvania Statutes Title 68 P.S. Real and Personal Property § 250.511a | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/pa/title-68-ps-real-and-personal-property/pa-st-sect-68-250-511a/>

[49] 2023 Rhode Island General Laws: Title 34 - Property: Chapter 34-18 - Residential Landlord and Tenant Act :: Section 34-18-19. - Security deposits. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://law.justia.com/codes/rhode-island/title-34/chapter-34-18/section-34-18-19/>

[50] 2022 South Dakota Codified Laws: Title 43 - Property: Chapter 32 - Lease Of Real Property: Section 43-32-6.1 - Maximum security deposit for residential premises--Larger deposit by mutual agreement. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://law.justia.com/codes/south-dakota/title-43/chapter-32/section-43-32-6-1/>

[51] California Code, Penal Code - PEN § 396 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/penal-code/pen-sect-396/>

[52] Hawaii Revised Statutes Division 1. Government § 127A-30 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://codes.findlaw.com/hi/division-1-government/hi-rev-st-sect-127a-30.html>

[53] 2023 Code of Alabama: Title 8 - Commercial Law and Consumer Protection. Chapter 31 - Alabama Unconscionable Pricing Act. Section 8-31-3 - Prohibition of Unconscionable Pricing During Declared State of Emergency. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://law.justia.com/codes/>

[alabama/title-8/chapter-31/section-8-31-3/](#)

[54] US States - Ranked by Population 2024 [Internet]. [cited 2024 Oct 14]; Available from: <https://worldpopulationreview.com/states>

[55] Maine Revised Statutes Title 14, §6035: Transfer of security deposit [Internet]. [cited 2024 Oct 14]; Available from: <https://www.mainelegislature.org/legis/statutes/14/title14sec6035.html>

[56] Maine Revised Statutes Title 14, §6038: Treatment of security deposit [Internet]. [cited 2024 Sep 27]; Available from: <https://www.mainelegislature.org/legis/statutes/14/title14sec6038.html>

[57] 2023 Oklahoma Statutes: Title 41. Landlord and Tenant: §41-115. Damage or security deposits. [Internet]. Justia Law 2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/oklahoma/title-41/section-41-115/>

[58] Oklahoma Statutes Citationized - Title 41. Landlord and Tenant - Residential Landlord and Tenant Act [Internet]. [cited 2024 Sep 26];

Available from: <https://www.oscn.net/applications/oscn/DeliverDocument.asp?CiteID=71764>

[59] Ohio Revised Code Title LIII. Real Property § 5321.16 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: https://codes.findlaw.com/oh/title-liii-real-property/oh-rev-code-sect-5321-16.html?_gl=1ge-jlv9_gcl_au*MTYzMDE3Mzg5LjE3Mjc3NjU0MzM.

[60] Illinois Statutes Chapter 765. Property § 715/1 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/il/chapter-765-property/il-st-sect-765-715-1/>

[61] Iowa Code Title XIV. Property [Chs. 555-594A] § 562A.12 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ia/title-xiv-property-chs-555-594a/ia-code-sect-562a-12/>

[62] Tennessee Code Title 66. Property § 66-28-301 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 26]; Available from: <https://codes.findlaw.com/tn/title-66-property/tn-code-sect-66-28-301/>

[63] Florida Statutes Title VI. Civil Practice and Procedure § 83.49 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Sep 27]; Available from: <https://codes.findlaw.com/fl/title-vi-civil-practice-and-procedure/fl-st-sect-83-49/>

[64] North Carolina General Statutes Chapter 42. Landlord and Tenant § 42-50 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Sep 27]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nc/chapter-42-landlord-and-tenant/nc-gen-st-sect-42-50.html>

[65] 2011 Kentucky Revised Statutes: Chapter 383 Landlord And Tenant :: 383.580 Security deposits. [Internet]. Justia Law 2024 [cited 2024 Sep 27]; Available from: <https://law.justia.com/codes/kentucky/2011/383-00/383-580/>

[66] Minnesota Statutes Property and Property Interests (Ch. 500-515B) § 504B.178 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/mn/property-and-property-interests-ch-500-515b/mn-st-sect-504b-178/>

[67] 2023 New Jersey Revised Statutes: Title 46 - Property :: Section 46:8-19 - Security deposits; investment, deposit, disposition [Internet]. Justia Law 2024 [cited 2024 Oct 14]; Available from: <https://law.justia.com/codes/new-jersey/title-46/section-46-8-19/>

[68] NYS Open Legislation | NY Senate.gov [Internet]. [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://www>.

nysenate.gov/legislation/laws/GOB/7-101

[69] Washington State RCW 59.18.270 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 14]; Available from: <https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18>

[70] 2023 Texas Statutes: Property Code: Title 8 - Landlord and Tenant :: Chapter 92 - Residential Tenancies: Subchapter C. Security Deposits :: Section 92.104. Retention of Security Deposit; Accounting [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://law.justia.com/codes/texas/property-code/title-8/chapter-92/subchapter-c/section-92-104/>

[71] 2023 Nevada Revised Statutes: Chapter 118A - Landlord and Tenant: Dwellings: NRS 118A.200 - Rental agreements: Signing; copies; required provisions; disputable presumptions; use of nonconforming agreement unlawful. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://law.justia.com/codes/nevada/chapter-118a/statute-118a-200/>

[72] Legislature OR. ORS 90.302 – Fees allowed for certain landlord expenses [Internet]. [cited 2024 Oct 15]; Available from: https://oregon.public.law/statutes/ors_90.302

[73] Colorado Title 38. Property Real and Personal § 38-12-104 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/co/title-38-property-real-and-personal/co-rev-st-sect-38-12-104/>

[74] 2023 Texas Statutes: Property Code: Title 8 - Landlord and Tenant :: Chapter 92 - Residential Tenancies: Subchapter C. Security Deposits: Section 92.109. Liability of Landlord [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://law.justia.com/codes/texas/property-code/title-8/chapter-92/subchapter-c/section-92-109/>

[75] Oregon Revised Statutes Property Rights and Transactions § 90.300 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/or/title-10-property-rights-and-transactions/or-rev-st-sect-90-300/>

[76] Ohio Revised Code Title LIII. Real Property § 5321.16 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/oh/title-liii-real-property/oh-rev-code-sect-5321-16.html>

[77] 2005 Illinois Code - :: Chapter 765 Property 765 ILCS 710/ Security Deposit Return Act. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/illinois/2005/chapter62/2202.html>

[78] Indiana Code Title 32. Property § 32-31-3-12 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/in/title-32-property/in-code-sect-32-31-3-12/>

[79] Arkansas Code Title 18. Property § 18-16-305 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Oct 3]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ar/title-18-property/ar-code-sect-18-16-305/>

[80] Idaho Statutes Title 6. Actions in Particular Cases § 6-321 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/id/title-6-actions-in-particular-cases/id-st-sect-6-321/>

[81] Iowa Code Title XIV. Property [Chs. 555-594A] § 562A.12 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ia/title-xiv-property-chs-555-594a/ia-code-sect-562a-12/>

[82] Rule 14-309 - Repayment of Security Deposits to Tenants, D.C. Mun. Regs. tit. 14, r. 14-309 | Casetext Search + Citator [Internet]. [cited 2024 Oct 15]; Available from: <https://casetext.com/regulation/district-of-columbia-administrative-code/title-14-housing/chapter-14-3-landlord-and-tenant/rule-14-309-repay->

ment-of-security-deposits-to-tenants

- [83] Pennsylvania Statutes Title 68 P.S. Real and Personal Property § 250.512 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/pa/title-68-ps-real-and-personal-property/pa-st-sect-68-250-512/>
- [84] Texas Property Code - PROP § 92.103 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/tx/property-code/prop-sect-92-103/>
- [85] Tennessee Code Title 66. Property § 66-28-301 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/tn/title-66-property/tn-code-sect-66-28-301/>
- [86] 2023 South Dakota Codified Laws: Title 43 - Property: Chapter 32 - Lease Of Real Property :: Section 43-32-24 - Return of security deposit after termination of tenancy--Withholding--Itemized accounting--Forfeiture of withholding rights--Punitive damages. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/south-dakota/title-43/chapter-32/section-43-32-24/>
- [87] North Dakota Century Code Title 47. Property § 47-16-07.1 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nd/title-47-property/nd-cent-code-sect-47-16-07-1/>
- [88] 2023 South Carolina Code of Laws: Title 27 - Property and Conveyances: Chapter 40 - Residential Landlord And Tenant Act :: Section 27-40-410. Security deposits; prepaid rent. [Internet]. Justia Law [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/south-carolina/title-27/chapter-40/section-27-40-410/>
- [89] North Carolina General Statutes Chapter 42. Landlord and Tenant § 42-52 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nc/chapter-42-landlord-and-tenant/nc-gen-st-sect-42-52/>
- [90] Colorado Title 38. Property Real and Personal § 38-12-103 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/co/title-38-property-real-and-personal/co-rev-st-sect-38-12-103/>
- [91] 2011 Kentucky Revised Statutes: Chapter 383 Landlord and Tenant : 383.580 Security deposits. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/kentucky/2011/383-00/383-580/>
- [92] Louisiana Revised Statutes Tit. 9, § 3251 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/la/revised-statutes/la-rev-stat-tit-9-sect-3251/>
- [93] Maryland Real Property Section 8-203 [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/maryland/2005/grp/8-203.html>
- [94] Montana Title 70. Property § 70-25-202 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/mt/title-70-property/mt-code-ann-sect-70-25-202.html>
- [95] Missouri Revised Statutes Title XXXVI. Statutory Actions and Torts § 535.300 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/mo/title-xxxvi-statutory-actions-and-torts/mo-rev-st-535-300.html>
- [96] Mississippi Code Title 89. Real and Personal Property § 89-8-21 | FindLaw [Internet]. [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ms/title-89-real-and-personal-property/ms-code-sect-89-8-21/>
- [97] Michigan Compiled Laws, Chapter 554. Real and Personal Property § 554.610 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/mi/chapter-554-real-and-personal-property/mi->

comp-laws-554-610/

- [98] Maine Revised Statutes Title 14. Court Procedure--Civil § 6033 [Internet]. [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/me/title-14-court-procedure-civil/me-rev-st-tit-14-sect-6033/>
- [99] New Jersey Statutes Title 46. Property 46 § 8-21.1 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/nj/title-46-property/nj-st-sect-46-8-21-1/>
- [100] 2023 New Hampshire Revised Statutes: Title LV - Proceedings in Special Cases :: Chapter 540-A - Prohibited Practices and Security Deposits: Section 540-A:7 - Return of Security Deposit. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/new-hampshire/title-lv/chapter-540-a/section-540-a-7/>
- [101] New York Consolidated Laws, General Obligations Law - GOB § 7-108 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ny/general-obligations-law/gob-sect-7-108/>
- [102] Washington Revised Code Title 59. Landlord and Tenant § 59.18.280 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/wa/title-59-landlord-and-tenant/wa-rev-code-59-18-280/>
- [103] Wyoming Statutes Title 1. Code of Civil Procedure § 1-21-1208 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/wy/title-1-code-of-civil-procedure/wy-st-sect-1-21-1208/>
- [104] Vermont Statutes Title 9. Commerce and Trade, § 4461 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/vt/title-9-commerce-and-trade/vt-st-tit-9-sect-4461/>
- [105] Virginia Code Title 55.1. Property and Conveyances § 55.1-1226 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/va/title-55-1-property-and-conveyances/va-code-sect-55-1-1226.html>
- [106] West Virginia Code Chapter 37. Real Property § 37-6A-1 [Internet]. Findlaw [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://codes.findlaw.com/wv/chapter-37-real-property/wv-code-sect-37-6a-1/>
- [107] Wisconsin Legislature: 704.28 [Internet]. [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://docs.legis.wisconsin.gov/statutes/statutes/704/28>
- [108] 2023 Utah Code: Title 57 - Real Estate :: Chapter 17 - Residential Renters' Deposits: Section 3 - Deductions from deposit -- Written itemization -- Time for return. [Internet]. Justia Law2024 [cited 2024 Oct 4]; Available from: <https://law.justia.com/codes/utah/title-57/chapter-17/section-3/>



عنوان: ثبات و امنیت سکونت مستأجران (۲): تنظیم‌گری‌های معطوف به ودیعه مسکن در ایالات متحده و ارائه رهنمون‌های سیاستی برای بخش استیجاری کشور

Doi: <https://doi.org/10.22034/mrc.report.21691>

Permanent Link:

Publisher: Islamic Parliament Research Center of Iran

گزیده سیاستی

این گزارش بر ضرورت بازنگری در سیاست‌های حاکم بر ودیعه مسکن از طریق تنظیم‌گری متعارف، اما مغفول مانده تأکید می‌کند. چارچوب این بازنگری با الگوبرداری از تجارب موفق جهانی ارائه شده است.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۵۸۵۵-۱۵۸۷۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir