

## Frumvarp til laga

### um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (réttarstaða leigjenda íbúðarhúsnæðis og leigubremsa).

Flm.: Inga Sæland, Ásthildur Lóa Þórsdóttir, Eyjólfur Ármannsson,  
Guðmundur Ingi Kristinsson, Jakob Frímagn Magnússon, Tómas A. Tómasson.

#### 1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

- Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Hafi íbúðarhúsnæði verið áður til leigu teljast þá líkur á því að sú leigufjárhæð sem áður gildi sé sanngjörn og verður sá sem vefengir það að sýna fram á annað.
- Við 3. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Óheimilt er að hækka fjárhæð leigu íbúðarhúsnæðis oftar en á 12 mánaða fresti og er þá að hámarki heimilt að hækka hana í hlutfalli við breytingu á vísitölu neysluverðs á tímabilinu.

#### 2. gr.

Við 1. mgr. 52. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Hafi leigusali vanrækt þá skyldu sína skv. 11. tölul. 6. gr. að upplýsa í leigusamningi um forgangsrétt leigjanda fram- lengist tilkynningarfrestur samkvæmt ákvæði þessu fram að lokum uppsagnarfrests eða um- samins leigutíma.

#### 3. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Fjárhæð leigu á íbúðarhúsnæði skal ekki taka breytingum til hækkunar til ársloka 2025, þrátt fyrir samningsskilmála um verðtryggingu eða aðrar verðbreytingar. Við framlengingu, endurnýjun og gerð nýrra leigusamninga um íbúðarhúsnæði sem taka gildi fyrir árslok 2025 er óheimilt að hækka fjárhæð húsaleigu sama íbúðarhúsnæðis frá því sem fyrir var umfram 2,5%.

#### 4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

#### Greinargerð.

Frumvarp þetta var áður lagt fram á 153. löggjafarþingi (898. mál) og er nú lagt fram að nýju óbreytt, að því undanskildu að dagsetningar hafa verið uppfærðar. Þrjár umsagnir bárust um frumvarpið á 153. löggjafarþingi, frá Öryrkjabandalagi Íslands, Landssamtökunum Þroskahjálp og Hagsmunasamtökum heimilanna. Allir umsagnaraðilar lýstu yfir stuðningi við framgöngu málsins.

Það er algjört grundvallaratriði í öllum siðmenntuðum samfélögum að fólk hafi þak yfir höfuðið. Réttur til viðunandi lífshjálpar, þar á meðal húsnæðis og batnandi lífsskilyrða, eru

grundvallarmannréttindi sem njóta verndar félagsmálasáttmála Evrópu, alþjóðasamnings um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi og samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks. Á Íslandi hefur svokölluð séreignarstefna lengst af verið ríkjandi þar sem flestir gera sitt besta til að reyna að eignast húsnæði til eigin búsetu, en leigumarkaðurinn hefur fyrir vikið verið lítill og vanþróaður. Árin 2005–2007 voru leigjendur innan við 18% íbúa landsins en þeim fjölgaði talsvert í kjölfar bankahrunsins árið 2008 enda urðu margir þá fyrir því að missa eigið húsnæði í hendur kröfuhafa. Sú þróun hefur að einhverju leyti gengið til baka en á síðustu árum hefur hlutfall leigjenda verið um 16–18%. Á húsnæðisþingi í október 2018 voru kynntar niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda sem sýndu að einungis 8% þeirra vildu í raun vera á leigumarkaði og 86% þeirra vildu frekar búa í eigin húsnæði en fæstir sæju fram á að það gæti gerst á næstunni. Niðurstöður viðhorfskönnunar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar meðal leigjenda 2021 voru á svipaða leið, en þá sögðust 88% svarenda frekar vilja búa í eigin húsnæði og 12% frekar vilja búa í leiguhúsnæði. Jafnframt sögðu 80,1% svarenda að hátt leiguverð væri einn helsti ókosturinn við að leigja íbúðarhúsnæði.

Húsnæðiskostnaður telst íþyngjandi þegar heildarkostnaður húsnæðis nemur meira en 40% af ráðstöfunartekjum heimilis. Samkvæmt niðurstöðum lífskjararannsóknar Hagstofu Íslands búa 27% heimila í leiguhúsnæði við íþyngjandi húsnæðiskostnað eða þrefalt fleiri en heimili í eigin húsnæði og hefur það hlutfall nær tvöfaldast frá árinu 2005. Samkvæmt niðurstöðum könnunar sem Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands gerði fyrir ÖBÍ réttindasamtök sem voru birtar í nóvember 2022 sögðust 12% öryrkja á leigumarkaði greiða meira en 75% útborgaðra ráðstöfunartekna sinna en 25% greiða á milli 51% og 75% í húsnæðiskostnað. Þá er fatlað fólk á leigumarkaði tvöfalt líklegra en fólk almennt til að hafa mjög eða frekar miklar áhyggjur af kostnaðinum við rekstur húsnæðis, eða 38% samanborið við 19%. Árið 2022 greindu fjölmíðlar frá því að við endurnýjun leigusamnings öryrkja hafi leigufélag farið fram á 30% hækkun á fjárhæð leigu eða sem nemur 75.000 kr. af 250.000 kr. leigufjárhæð, en til að eiga fyrir því þyrftu tekjur viðkomandi að hækka um a.m.k. 117.000 kr. Fjármála- og efnahagsráðherra lýsti því yfir í óundirbúnum fyrirspurnatíma 8. desember 2022 að hann teldi óforsvaranlegt að ganga jafn langt gagnvart fólki og gert hefur verið í þessu tiltekna dæmi. Forsætisráðherra tók í sama streng í viðtali í hádegisfréttum Ríkisútvarpsins 9. desember 2022, sagði þetta vera óboðlegt og að taka þyrfti til skoðunar að setja takmörk á hækkanir húsaleigu.

Ástandið á húsnæðismarkaði er þungt um þessar mundir og einkennist öðru fremur af skorti á framboði húsnæðis. Verðbólga hefur náð hæðum sem hafa ekki sést síðan í kjölfar bankahrunsins árið 2008 og er búist við að hún geti orðið lengi að hjaðna. Það sama má segja um vaxtahækkanir til að bregðast við verðbólgunni, sem má búast við að leiði til hækkana á húsaleigu vegna hærri fjármagnskostnaðar. Með frumvarpi þessu eru því lagðar til nokkrar breytingar á húsaleigulögum í því skyni að koma böndum á hækkanir á húsaleigu og styrkja réttarstöðu leigjenda, sem er nánar gerð grein fyrir í skýringum við einstakar greinar frumvarpsins. Þar sem húsnæðiskostnaður er stór þáttur í vísitölu neysliverðs má jafnframt búast við því að þær breytingar geti leitt til lægri verðbólgu en ella.

#### *Um einstakar greinar frumvarpsins.*

##### *Um 1. gr.*

Með a-lið þessarar greinar er lagt til að við 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga bætist nýr málslíður þess efnis að hafi íbúðarhúsnæði verið áður til leigu séu líkur á því að sú leigufjárhæð, sem áður gildi, sé sanngjörn í skilningi meginreglu laganna og að sá sem vefengi það verði

að sýna fram á annað. Ákvæðið sækir sér fyrirmynd í 1. mgr. 53. gr. laganna sem á við um endurnýjun leigusamnings við sama leigjanda og áður, en hér er lagt til að það sama gildi alltaf um íbúðarhúsnæði jafnvel þótt nýr leigjandi sé ekki sá sami og hinn fyrri. Með því er ætlað að stemma stigu við því að leigusali geti sætt færi að hækka fjárhæð leigu úr hófi fram þegar leigutíma lýkur og nýr leigjandi tekur við. Vegna skráningarskyldu leigusamninga sem var komið á með breytingalögum nr. 121/2022 má ætla að auðvelt verði að sannreyna fyrri leigufjárhæð, a.m.k. í þeim tilvikum sem sú skráningarskylda á við.

Með b-lið greinarinnar er lagt til að við 3. mgr. 37. gr. laganna bætist nýr málslíður þess efnis að óheimilt sé að hækka fjárhæð samfelldrar leigu íbúðarhúsnæðis oftar en á 12 mánaða fresti og þá að hámarki í hlutfalli við breytingu á vísitölu neysluverðs á tímabilinu. Með því er ætlað að stemma stigu við óeðlilegum hækkunum og stíga ákveðið skref í þá átt að koma böndum á leiguverð íbúðarhúsnæðis. Ákvæðið sækir sér fyrirmyndir til annarra Norðurlanda en sambærilegar reglur gilda í Danmörku og Noregi.

Ákvæðum greinarinnar í heild er ætlað að koma nokkrum böndum á hækkanir leiguverðs íbúðarhúsnæðis. Þar sem húsnæðiskostnaður vegur þungt í vísitölu neysluverðs má ætla að umræddar breytingar geti leitt til þess að verðbólga verði framvegis lægri en ella.

#### Um 2. gr.

Leigjendur virðast almennt vera lítið upplýstir um forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu að umsömdum leigutíma loknum skv. 51. gr. húsaleigulaga og að skv. 53. gr. laganna skuli við endurnýjun samnings leggja til grundvallar að fyrri leigufjárhæð sé sanngjörn sbr. meginreglu 37. gr. laganna og verði sá sem vefengir það að sýna fram á annað. Þar sem sá réttur er háður því skilyrði skv. 52. gr. laganna að leigjandi tilkynni leigusala a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningur rennur út ef hann vill nýta sér hann er hætt við að leigjendur geti farið á mis við það tækifæri. Er því lagt til að hafi leigusali vanrækt þá skyldu sína skv. 11. tölul. 6. gr. laganna að upplýsa í leigusamningi um forgangsrétt leigjanda þá fram­lengist tilkynningar­frestur leigjanda allt fram til loka leigutímans.

#### Um 3. gr.

Verðbólga hefur verið óvenjumikil að undanfögnu og útlit er fyrir að hún verði þrálát, með tilheyrandi áhrifum á fjárhæð leigu samkvæmt verðtryggðum húsaleigusamningum. Jafnframt hefur borið á hækkunum talsvert umfram verðlagsbreytingar við framlengingu eða endurnýjun samninga um leigu íbúðarhúsnæðis. Er því lagt til að við húsaleigulög bætist ákvæði til bráðabirgða þess efnis að fjárhæð leigu á íbúðarhúsnæði verði fryst til ársloka 2025 og enn fremur að á því tímabili verði óheimilt að hækka fjárhæð leigu við framlengingu, endurnýjun eða gerð nýrra leigusamninga um íbúðarhúsnæði umfram 2,5% á sama húsnæði. Það er í samræmi við opinbert verðbólgu­markmið, en þar sem húsnæðiskostnaður er einn stærsti undir­liðurinn í vísitölu neysluverðs er breytingin til þess fallin að draga strax úr verðbólgu. Slíkt þak á hækkanir leiguverðs, sem kalla mætti „leigubremsu“, á sér hliðstæður í mörgum öðrum löndum, til að mynda Spáni, Bretlandi og Bandaríkjunum.

#### Um 4. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.