



Alþingi  
Nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík: 31. Maí 2022  
Tilvísun: 202205-0017

### **Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, 572. mál**

Óskað hefur verið eftir umsögn Alþýðusambands Íslands um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum. Með frumvarpinu eru gerðar breytingar á húsaleigulögum sem m.a. felast í skráningaskylda leigusamninga, úrbótum brunavarna og skilgreiningu á sanngjarnri leigu. Er þar farið í að koma til framkvæmda tillögu 13 úr skýrslu átakshóps um húsnæðismál sem skilaði skýrslu í aðdraganda lífsskjarasamninga og tillögum 4 og 5 úr skýrslu samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum. Skráningaskylda leigusamninga var einnig ein af tillögum starfshóps um umbætur á húsnæðismarkaði sem nýlega skilaði skýrslu<sup>1</sup>.

ASÍ telur að með frumvarpinu séu stigin löngu tímabær, en einungis fyrstu skref til úrbóta á leigumarkaði. Skráningaskylda leigusamninga er mikilvægt skref til að fá nauðsynlega yfirsýn yfir þróun leiguverðs á markaði og styðja við frekari stefnumótun í húsnæðismálum. Þau gögn sem stuðst er við í dag og byggja á þinglýstum samningum gefa ekki nægilega skýra mynd af þróun leiguverðs. ASÍ hvetur til þess að málið nái fram að ganga.

Í frumvarpinu er einnig að finna tilraun til að skilgreina hugtakið sanngjörn leiga sem myndi þá „*taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Við matið skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis en jafnframt til almenns húsnæðiskostnaðar, þ.m.t. vaxtakostnaðar, skatta og gjalda; staðsetningar, gerðar og ástands leiguhúsnæðis; endurbóta, breytinga og viðhalds sem hvor aðila tekur að sér; leigutíma og annarra sérstakra samningsskyldna og réttinda sem eðlilegt er að hafi áhrif á leigufjárhæðina*“. Fjárhæð húsaleigu verður því áfram frjáls í upphafi samningstíma en háð takmörkunum hversu langt hún geti vikið frá markaðsleigu á hverjum tíma.

Alþýðusambandið telur þó ástæðu að benda á að þrátt fyrir tillögu frumvarpsins verður ennþá brýn þörf að bregðast við tillögu 14 úr skýrslu starfshóps um umbætur á húsnæðismarkaði. Þar er kallað eftir frekari breytingum á húsaleigulögum til að tryggja jafnræði samningsaðila og aukið húsnæðisöryggi leigjenda. Er þar meðal annars bent á nauðsyn þess að takmarka heimildir til breytinga á leigufjárhæð á samningstíma,

<sup>1</sup> Sjá <https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengt-skjol/Starfsh%c3%b3pur%20um%20umb%c3%a6tur%20%20h%c3%basn%c3%a6%c3%b0ismarka%c3%b0i%20-%20sk%c3%bdrsla%20-%20lokaeintak.pdf>



svokallaða leigubremsu. Leigubremsa var ein af boðuðum aðgerðum stjórnvalda í tengslum við lífsskjarasamninga og hefur ekki verið komið í framkvæmd.

Vert er að benda á að aðstæður leigjenda eru á allan hátt verri en staða eigenda húsnæðis. Þeir búa við minna húsnæðisöryggi og meira íþyngjandi húsnæðiskostnað. Líkt og starfshópurinn bendir á í skýrslu sinni þjuggu tæplega 9% heimila í eigin húsnæði við íþyngjandi húsnæðiskostnað á árinu 2021 samanborið við 27% heimila á leigumarkaði.

Skortur á regluverki og vernd leigjenda verður til þess að skammtímasamningar eru ríkjandi og leiguverð hækkar mikið við hverja endurnýjun. Ytri þættir, t.d. uppgangur í ferðaþjónusta og aukið vægi AirBnB, geta því orðið til þess að markaðssveiflur verði miklar og rata hratt í leiguverð. Sú þróun sást á árunum 2011-2019 þegar leiguverð tvöfaldaðist á sama tíma og vísistala launa hækkaði um 82%.

f.h Alþýðusambands Íslands

Róbert Farestveit

Sviðsstjóri stefnumótunar og greininga

Nefndasvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8 - 10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 31. maí 2022

**Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994 (skráningarskylda vegna húsaleigusamninga og breytinga á leigufjárhæð), 572. mál.**

Þó BSRB hafi ekki fengið til umsagnar ofangreint frumvarp, sem felur í sér breytingar á húsaleigulögum nr. 36/1994, þá vill bandalagið koma á framfæri stuttri umsögn um málið.

Breytingarnar snúa m.a. að skráningarskyldu húsaleigusamninga í sérstakan gagnagrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (hér eftir HMS) í þeim tilgangi að fá betri upplýsingar um leigumarkaðinn hér á landi. Samkvæmt frumvarpinu er þetta einnig liður í að tryggja betur framkvæmd þeirrar grundvallarreglu húsaleigulaga að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Breytingarnar eru hluti af tillögum átakshóps stjórnvalda í húsnæðismálum sem skipaður var undir lok árs 2018.

Í ljósi þess ástands sem ríkir á húsnæðismarkaði, og hefur verið um nokkurt skeið, er nauðsynlegt að stjórnvöld hafi rauntíma upplýsingar um íslenskan leigumarkað og geti brugðist við með úrræðum á grundvelli þeirra. Sú kortlagning sem skráning allra húsaleigusamninga í gagnagrunn HMS hefur í för með sér er mikilvægt skref í þá átt að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda hér á landi með traustri lagaumgjörð í náinni framtíð.

Með vísan til þess styður BSRB efni frumvarpsins og telur það fela í sér réttarbót fyrir leigjendur til framtíðar. Það er mikilvægt að stjórnvöld hafi betri yfirsýn yfir leigumarkaðinn því slík yfirsýn auðveldar alla stefnumótun í málaflokknum. Bandalagið hvetur því til þess að frumvarpið verði samþykkt og að Alþingi afgreiði það fljótt og vel.

Fyrir hönd BSRB



Hrannar Már Gunnarsson  
lögfræðingur



Reykjavík 31. maí 2022

Nefndasvið Alþingis  
v/152. löggjafarþings 2021–2022.  
Þingskjal 811 - 572. mál.

## **Umsögn Félagsbústaða hf. um frumvarp til laga um húsaleigulög**

Vísað er til erindis frá nefndarsviði Alþingis þann 19. maí sl. þar sem Félagsbústöðum er sent til umsagnar frumvarp til laga um húsaleigulög.

Að mati Félagsbústaða eru þær breytingar sem lagðar eru til jákvæðar og til þess fallnar að upplýsingar um leigumarkaðinn í heild verði áreiðanlegri m.a. í því skyni m.a. ná fram skýrara skipulagi og bættum hag leigjenda.

### **3. gr.**

Á árinu 2021 gerðu Félagsbústaðir tæplega 600 leigusamninga við leigjendur. Mikilvægt er að hugað sé vel að sjálfvirkni í skilum á samningum milli aðila í fyrirhugaðan húsnæðisgrunn. Þá er æskilegt að tryggja að í húsnæðisgrunninum sé unnt að greina á milli leiguverðs félagslegs leiguhúsnæðis, óhagnaðaradrifins húsnæðis og leiguhúsnæðis á almennum markaði. Vart þarf að taka fram að tryggja þarf að persónuverndarsjónarmið séu í fyrirrúmi.

### **6. gr.**

Mögulega þarf að vera sérákvæði í lögnum um félagslegt leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Í því sambandi er bent á að Félagsbústaðir eru óhagnaðardrifið hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar og leigja nú út um 3.000 félagslegar leiguíbúðir í Reykjavík til þess hóps fólks sem minnst hefur milli handanna. Leiguverði er stillt í hóf en þó þannig að rekstur félagsins sé sjálfbær. Samkvæmt upplýsingum úr þinglýstum leigusamningum er leiguverð Félagsbústaða umtalsvert lægra en markaðsleiga.

Almennt hækka Félagsbústaðir ekki leiguverð umfram breytingar á neysliverðsvísitölu en þó hefur reynslan sýnt að upp geta komið þær aðstæður að nauðsynlegt er að hækka leiguverð umfram vísitölu neysliverðs. Í 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði kemur fram að upphæð húsaleigu fylgi vísitölu neysliverðs og að ákvörðun um breytingar umfram þá hækkun skuli samþykkt á fundi velferðarráðs og á fundi borgarráðs. Mikilvægt er að ekki séu settar hömlur gegn óhákvæmilegum breytingum á leigugjaldi félagslegs leiguhúsnæðis.



**7. og 8. gr.**

Félagsbústaðir fagna breytingum sem snúa að úttekt á húsnæði við upphaf leigu og aukinni áherslu á brunavarnir í leiguhúsnæði. Jafnframt er lýst ánægju með aukna aðkomu HMS í málefnum tengdum leigumarkaðinum.

f.h. Félagsbústaða

Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri



1. júní 2022

**Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 572. mál á 152. löggjafarþingi**

*Húsaleigulög (skráningarskylda vegna húsaleigusamninga og breytinga á leigufjárhæð)*

Með ofangreindu frumvarpi er í aðalatriðum lagt til að leigusamningar verði skráningarskyldir ásamt upplýsingum um fjárhæð leigu og breytingar á henni. Jafnframt verði hækkun á fjárhæð leigu og skattaívilnun vegna leigu allt að tveggja íbúða skilyrt við skráningu í húsnæðisgrunn. Einnig verði skylt að gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum, samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Þá er lagt til að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun verði falið að reka húsnæðisgrunn, birta samanteknar upplýsingar úr honum og nýta þær við stefnumótun í húsaleigumálum.

Hagsmunasamtök heimilanna eru almennt hlynnt umræddum tillögum og mæla með því að frumvarp þetta verði samþykkt. Samtökin telja það þó ekki ganga nógu langt til að bæta stöðu leigjenda, enda kemur fram í greinargerð með frumvarpinu að það marki aðeins fyrsta skrefið af fleirum í átt að frekari endurskoðun húsaleigulaga á yfirstandandi kjörtímabili, sem muni hafa það að markmiði að bæta húsnæðisöryggi og réttarstöðu leigjenda hér á landi. Samtökin eru fylgjandi því markmiði.

Frá leigjendum hefur lengi heyrst hávært ákall um að skorður verði settar á leiguverð, með vísan til þess hve stór hluti leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað, sem er skilgreindur við yfir 40% af ráðstöfunartekjum. Allnokkur hluti leigjenda greiðir jafnvel yfir 70% af ráðstöfunartekjum í leigu. Á sama tíma hefur Seðlabanki Íslands brugðist við verðbólgu og hækkandi húsnæðisverði með því að setja 35% hámark á greiðslubyrði húsnæðislána. Hvernig er þá hægt að réttlæta að leigjendur greiði jafnvel allt að tvöfalt hærra hlutfall af ráðstöfunartekjum sínum í húsaleigu?

Hagsmunasamtök heimilanna taka undir þær kröfur Samtaka leigjenda á Íslandi að komið verði á þaki á leiguverð og "leigubremsu" á hækkanir þess, enda væri það til þess fallið að draga úr verðbólgu þar sem síhækkandi húsnæðiskostnaður er stór áhrifabáttur í hækkunum vísitölu neysluverðs um þessar mundir. Slíkt hámark leiguverðs þyrfti óhjákvæmilega að taka mið af aðstæðum í hverju tilviki. Er því lagt til að fjárhæð leigu megi ekki vera umfram greiðslugetu leigjanda samkvæmt greiðslumati, líkt og hefur gilt um húsnæðislán allt frá gildistöku nýrra laga um neytendalán 1. nóvember 2013.

- 0 -

Virðingarfyllst,

f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,

Guðmundur Ásgeirsson, varaformadur@heimilin.is

## Umsögn Húseigendafélagsins um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum.

### Þingmál nr. 572.

Húseigendafélagið er nær aldargamalt og eru félagsmenn um 10 þúsund. Félagið hefur frá öndverðu gætt hagsmuna leigusala og komið að allri löggjöf sem snertir húsaleigu á sínum langa starfsferli þar til nú í þessari atrennu og aðdraganda hennar. Ekkert raunverulegt samráð hefur verið haft við félagið síðustu misserin og þess eru engin merki að hagsmuna leigusala hafi verið gætt. Sýna verkin merkin í því efni. Það “mikla og víðtæka samráð,” sem tíundað er í löngu máli í athugasemdum frumvarpsins hefur því miður að mestu farið fram hjá Húseigendafélaginu, sem er þó hagsmunafélag leigusala og hefur verið það í 99 ár.

Húseigendafélagið hefur alla tíð talað fyrir sanngirni, hófsemi og góðu jafnvægi í húsaleigumálum og stuðlað að auknu öryggi og heilbrigðum viðskiptum og leigumarkaði og barist fyrir réttarbotum á þessu sviði. Löng reynsla er um það að viðskipti og markaður virkar ekki vel nema að leikreglurnar séu sanngjarnar og jafnræði gildi í sem flestu, þ.e. að hvorugur aðila sé í yfirburðastöðu gagnvart hinum.

Innan vébanda félagsins eru fyrst og fremst einstaklingar sem leigja öðrum einstaklingum en það er langstærsti hópur leigusala og er hryggjarstykkið á leigumarkaðinum, a.m.k. 60 %. Einnig eru innan vébanda félagsins þeir sem leigja ættingjum og vinum.

Hlutur hinna einkareknu leigufyrirtækja er aðeins ríflega 15% af leigumarkaðinum eða þar um bil. Þær leikreglur sem um húsaleigu gilda og verða settar mega ekki alfarið miðast við slíkt leigusamband, þar sem leigusalinn er stór og öflugur en leigjandinn mjög svo minni máttar.

Það er talað hátt á torgum um að nauðsynlegt sé að bæta réttarstöðu leigjenda og að nauðsynlegt sé að breyta húsaleigulögum í því skyni. Það étur hver upp eftir öðrum án raka og dæma. Núgildandi húsaleigulög virka þvert á móti vel og standa ekki á nokkurn hátt leiguvíðskiptum fyrir þrifum. Þau eru í það heila sanngjörn í garð beggja samningsaðila.

Fyrir liggur samkvæmt þinglýstum leigusamningum frá apríl 2020 til apríl 2022 að raunhækkun húsaleigu hefur ekki orðið á því tímabili. Húsaleiga hefur á því tímabili aðeins hækkað um tæp 10%, en laun um 17% og íbúðaverð um 39%. Upphrópanir og fréttir um gífurlega hækkun leigu undarfarin misseri eru því ekki á staðreyndum byggðar.

Það er algjör firra að réttur leigjenda sé lítill og fyrir borð borinn í gildandi húsaleigulögum. Tröllasögur um annað eru blekkingar eða á misskilningi byggðar. Hagsmunir leigjenda eru vel

varðir og leiguréttur þeirra er ríkur. Engum verður hent út fyrirvaralaust og geðþóttahækkun húsaleigu á sér ekki lagastoð. Það sem einkennir húsaleigusamninga er misræmið milli framлага og áhættu aðilanna. Leigusalinn lætur leigjanda í té verðmæti upp á tugi milljóna en fær á móti einatt haldlítið loforð um tiltölulega lágar greiðslur og tryggingar a.m.k. miðað við verðmæti eignarinnar. Áhætta leigusala er því mjög mikil og miklu meiri en leigjandans. Löggjöf verður vitaskuld að taka mið af því. Það má ekki gleyma því að samningsfrelsið er meginreglan í rétti okkar og meginstoðin í öllum viðskiptum manna. Það hefur verið talið að mjög ríkar ástæður verði að vera fyrir hendi til að það megi takmarka. Það sé almennur og sjálfsagður réttur manna að gera eða gera ekki samninga og til að ráða efni þeirra.

Vanda þarf mjög til lagabreytinga og alls ekki má rjúka í breytingar breytinganna vegna, breytinga sem kunna þegar á reynir að skaða leigumarkaðinn og samskipti aðila. Ströng og harkaleg lagafyriræmi í garð leigusala auka ekki framboð á leiguíbúðum, heldur þvert á móti.

Það má ekki krukka öllu meir í núgildandi húsaleigulögum. Lagahringl, plástrar og reddingar eru mjög af hinu vonda. Hins vegar væri ráð að semja og setja nýja heildarlöggjöf um húsaleigu, sem væri fjórskipt, þ.e. fyrir atvinnuhúsnaði, leigu á einstaklings grundvelli, leigu í atvinnu- og hagnaðarskyni og leigu með félagslegu ívafi. Húseigendafélagið er sem ætíð fyrir reiðubúið að til að vinna með stjórnvöldum að slíku þarfaverki. Til þess þarf að vanda og það er langhlaup en ekki sprettur.

Það er mjög af hinu góða að afla sé sem gleggstra upplýsinga um leiguviðskipti og húsaleigumarkaðinn, þannig að staðreyndir tali í stað háværra hrópa á torgum. Það virðist vera meginmarkmiðið með frumvarpinu. Húseigendafélagið styður þann tilgang og skráningaskyldu og gagnagrunn húsaleigusamninga en hins vegar ekki aðferðina og meðalið.

Með þessu frumvarpi virðist stefnt að því meðhöndla leigusala sem viðsjárverða glæpamenn sem þurfi að hafa í ströngum lagaböndum undir hörðu og altumvefjandi og alsjáandi eftirliti STÓRABRÓÐUR eða „leigulöggu“ með refsivönd á lofti og sektar til hægri og vinstri. Húsaleigulög eru af einkaréttarlegum toga og fjalla um gagnkvæmar skyldur og réttindi aðila leigusamnings. Með þessu frumvarpi er stefnt að því að troða inn í þau fyrirmælum af opinberum toga sem eiga þar ekki heima. Frumvarpið ber vott um mikla refsigleði sem er algjör nýlunda í húsaleigulöggjöf. Upplýsinga og gagna hér að lútandi má afla með öðrum leiðum og skárrí formerkjum. Þetta frumvarp er samið af nefnd sem í eiga sæti einungis fulltrúar hins opinbera, þ.e. ráðuneyta og sveitarfélaga. Út frá því er kannski skiljanlegt að opinberir hagsmunir séu ráðandi og sektargleðin eins rík og raun ber vitni.

Aðilar húsaleigusamninga hafa gagnkvæman hag af skráningunni, þ.e. húsnaðisbætur til leigjanda og skattaívilnun til leigusala. Það ætti að duga sem hvati og því er ekki þörf á harkalegum og víðtækum sektarheimildum. Eins dugir það sem hvati fyrir leigusala að hækkun leigufjárhæðar verði ekki bindandi nema hún sé tilkynnt og skráð í gagnagrunninn.



Í athugasemdum, bæði almennum hluta frumvarpsins og við 6.gr, er mikið orðagjálfur um fjárhæð húsaleigu, sem er gott og blessað, engin eru þar ný tíðindi. Niðurstaðan virðist sú að samningsfrelsið beri að virða og að markaðsleiga sé ráðandi um það hvað teljist sanngjörn og eðlileg leigufjárhæð. Það er í samræmi við gildandi rétt.

Í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins, sem breyta á 37. gr. gildandi laga, segir að ef ágreiningur rísi um það hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg, geti leigjandi borið ágreininginn undir kærunefnd húsamála. Réttara væri að báðir aðilar hefðu slíka heimild og að hennar væri getið í lagatextanum sjálfum en ekki bara falin í athugasemdum við greinina. Eins væri eðlilegt að mæla fyrir um að breytingin sé ekki afturvirk og að umsamin leigufjárhæð gildi þar til niðurstaða nefndarinnar er fengin.

Ákvæði 7. gr. frumvarpsins um úttekt leiguhúsnæðis eru af hinu góða.

Reykjavík, 31. maí 2022,  
fyrir hönd Húseigendafélagsins,



Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.,  
formaður.

Til Velferðarnefndar Alþingis.



Alþingi – nefndarsvið  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 1. júní 2022

## Efni: Umsögn HMS um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 572. mál

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) vísar til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis, dags. 19. maí 2022, þar sem óskað er eftir umsögn stofnunarinnar um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994.

HMS fagnar framkomnu frumvarpi enda er hér um mikið framfaraskref að ræða bæði fyrir leigjendur og leigusala sem og opinbera aðila til að fá betri yfirsýn og upplýsingar um leigumarkaðinn og bættu stöðu brunvarna í leiguíbúðum. Verði frumvarpið að lögum yrði það mikil réttarbót á þessum mikilvæga hluta húsnæðismarkaðarins, einkum hvað varðar:

- a. Bættar rauntímaupplýsingar sem undirbyggja ábyrga og upplýsta umræðu og stefnumótun um leigumál.
- b. Bættar brunavarnir í leiguíbúðum og upplýsingar um búsetu fyrir viðbragðsaðila ef vá steðjar að.
- c. Hagnýting stafrænna leiða dregur úr íþyngjandi kröfum við samningsgerð og stjórnýsly.

Betri grein er gerð fyrir þessum meginþáttum hér fyrir neðan, forsögu málsins og fl. Í lok umsagnar eru tillögur HMS um breytingar á efni frumvarpsins sem lúta að gildistöku þess.

### Forsaga

Tillaga um skráningarskyldu leigusamninga kom fyrst fram í niðurstöðum áttakshóps ríkisstjórnarinnar um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði sem skilaði tillögum sínum í janúar 2019<sup>1</sup> og var hluti af viðræðum stjórnvalda við aðila vinnumarkaðarins og stuðningi við gerð Lífskjarasamninga. Mikilvægi þess var svo áréttað í niðurstöðum samráðsvettvangs um úrbætur á brunavörnum í íbúðum í kjölfar þess hörmulega atburðar þegar þrír létust í bruna við Bræðraborgarstíg 1 þann 25. júní 2020.<sup>2</sup> Þar var lögð til lögfesting á skráningarskyldu leigusamninga og að við upphaf leigusambands yrði í leigusamningi gerð grein fyrir brunavörnum á grundvelli niðurstöðu ástandsskoðunar.<sup>3</sup> Á vettvangi Þjóðhagsráðs fer nú fram samtal milli stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins sem m.a. lúta að húsnæðismálum og skilaði starfshópur um umbætur og aðgerðir í húsnæðismálum niðurstöðum til ráðsins núna í maí 2022. Í niðurstöðum starfshópsins er lagt til að stjórnvöld beiti sér fyrir því að skráningarskylda leigusamninga verði lögfest hið fyrsta og vísað sérstaklega til frumvarps þess sem hér er til umfjöllunar. Á vinnustofu sem haldin var með fulltrúum yfir 20 hagsmunaaðila um leigumarkaðinn var skortur á áreiðanlegum tölfræðiupplýsingum um leigumarkaðinn fyrirferðamikill í athugasemddum þátttakenda og ákall um að úr því yrði bætt.

<sup>1</sup> Sjá [hér](#).

<sup>2</sup> Sjá [hér](#).

<sup>3</sup> Sjá [hér](#).



### *Bættar rauntímaupplýsingar sem undirbyggja ábyrga og upplýsta umræðu og stefnumótun um leigumál*

Verði frumvarpið að lögum er það mat HMS að stórt skref verði stigið í að bæta rauntímaupplýsingar um þennan mikilvæga hluta húsnæðismarkaðarins og þar með undirbyggja ábyrga og upplýsta umræðu og stefnumótun á þessu sviði. Í gegnum tíðina hafa upplýsingar um leigumarkaðinn verið takmarkaðar enda einskorðast þær að mestu við þinglýsta leigusamninga, upplýsingar tengdum umsóknnum um húsnæðisbætur sem og leigumarkaðskönnun HMS sem gerð er árlega en hún nær eðli málsins samkvæmt aðeins til lítils hóps í senn. Því hefur skort á heildaryfirsýn yfir stærð leigumarkaðarins, markaðsverð á leigu og upplýsingar um þróun leiguverðs og leigusambands milli aðila. Hefur þessi skortur á yfirsýn að vissu leyti staðið í vegi fyrir markvissri stefnumótun í málaflokknum enda mikilvægt að stefnumarkandi ákvarðanir varðandi húsnæði byggji á áreiðanlegum upplýsingum.

### *Bættar brunavarnir í leigubúðum og upplýsingar um búsetu fyrir viðbragðsaðila ef vá steðjar að*

Í lögfestingu frumvarpsins fælist einnig nauðsynleg réttarbót fyrir aðila leigusamnings þegar kemur að brunavörnum í leiguhúsnæði. Bæði út frá því að brunavarnir séu tryggðar og staða þeirra liggja fyrir í upphafi leigusambands og út frá því að tryggja vitneskju viðbragðsaðila líkt og slökkviliðs um búsetu í húsnæði ef vá steðjar að. Mannskæðir brunar á undanförnum árum hafa leitt í ljós þörfina á aukinni vitund og vitneskju um brunavarnir í húsnæði þar sem búið er, og ekki síst í leiguhúsnæði samanber brunann við Bræðraborgarstíg 1. Þar kom jafnframt berlega í ljós vöntun á betri skráningu á búsetu og engin leið var fyrir slökkvilið að vita hversu margir höfðu þar búsetu. Úr þessu er hægt að bæta verði frumvarpið að lögum.

### *Hagnýting stafrænna leiða dregur úr íþyngjandi kröfum við samningsgerð og stjórnsýslu*

Verði frumvarpi að lögum yrði jafnframt um að ræða verulega einföldun bæði í samningsgerð milli aðila og í stjórnsýslu gagnvart umsækjendum um húsnæðisbætur þar sem **dregið er úr íþyngjandi kröfum með hagnýtingu stafrænna leiða**. Nú þegar er skylt samkvæmt húsaleigulögum að gera skriflegan samning en í frumvarpinu er gert ráð fyrir að stafrænar leiðir verði nýttar til að gera samningsgerðina notendavænni og aðgengilegri fyrir báða aðila. Gert er ráð fyrir að hægt verði að gera samning rafrænt og vista hann samhliða í leiguskrá. Þá þarf ekki að fara sérstaklega með hann til þinglýsingar heldur væri hægt að sækja um húsnæðisbætur strax og samningur hefur verið undirritaður. Hið þunglamalega ferli þinglýsingar, með tilheyrandi útprentun og undirritun á skjölum, verður því ekki grundvöllur réttar til húsnæðisbóta. Þess í stað nægði rafræn skráning samnings en mikilvægt að sama skapi að tryggja að slíkt samnings- og eða skráningarform sé aðgengilegt öllum á einföldu og notendavænu viðmóti. Með því að skrá leigusamninga á stafrænt form er verið að auðvelda bæði leigusölum og leigutökum alla umsýslu, auka skilvirkni og gagnsæi og stórbæta upplýsingar um þennan stóra hluta af húsnæðismarkaðinum. Auk þess leysir frumvarpi vanda leigusala við að aflýsa leigusamningi af íbúð en í dag veldur það auknum kostnaði og óskilvirkni.

### *Skráningarskylda skerðir ekki samningsfrelsi einstaklinga og er ekki efnisleg viðbót við núgildandi lög enda skylt að telja fram leigutekjur til skatts*

Að mati HMS hefur skráningarskylda leigusamninga og leiguverðs eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu ekki áhrif á samningsfrelsi einstaklinga. Eftir sem áður munu einstaklingar hafa fullt frelsi til að semja um leigu á húsnæði sín á milli á grundvelli þeirra ákvæða sem þegar eru lögfest í húsaleigulögum. Sú skylda sem lögð er til að lögfest verði snýr eingöngu að því að upplýsa og skrá leigu í miðlægan gagnagrunn. Efnislega er þessa skylda í raun nú þegar

fyrir hendi þar sem öllum leigusölum er skylt að gefa upp leigutekjur á skattframtali sem og leigutökum að gefa upp greidda leigu. Er því ekki um viðbótarkröfu að ræða umfram núgildandi lög en framkvæmdin mun hins vegar einfalda bæði leigusölum og leigjendum framtalsgerð þar sem leigutekjur verða forskráðar inn í framtalið. Að sama skapi auðveldar það rétta og skilvirka skattheimtu.

## Tillögur að breytingum

Frá því að frumvarpið fór í vinnslu hefur HMS fylgst með framgangi þess og hafið undirbúning að gerð leiguskrár í húsnæðisgrunni og hagað þeirri vinnu með það að markmiði að sem skemmstur tími líði frá samþykkt frumvarpsins að gildistöku laganna. Umfang verkefnisins er engu að síður talsvert og kallar á samráð og samstarf við ytri aðila við sjálfa kerfisgerðina auk samvinnu við Stafrænt Ísland. Að höfðu samráði við þessa aðila og með hliðsjón af umfangi verkefnisins er það mat HMS að rýmri tíma þurfi til smíði og innleiðingar leiguskrár svo tryggt sé að frumvarpið nái markmiði sínu um gleggri og fyllri upplýsingar um leigumarkað. Með vísan til þess telur stofnunin útilokað að skráin verði tilbúin 1. október 2022 eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Því leggur stofnunin til að skylda til skráningar leigusamninga taki gildi 1. janúar 2023 og að ekki verði heimilt að sekta fyrir að láta hjá líða að skrá samninga fyrr en 1. janúar 2024. Er það gert til þess að hægt verði að nýta tímann fram að áramótum til þess að móta leiguskrána og að hægt verði að nýta árið 2023 til þess að innleiða, kynna og þróa hana áfram í samráði við notendur. Því er óskað eftir að eftirfarandi breytingar verði gerðar á 9. gr. frumvarpsins:

- Orðin: „1. og 3. másl. 1. mgr., 2.–4. mgr., 1. og 3. másl. 5. mgr. og 6. mgr. 3. gr.“ falli brott úr 1. mgr. sem og orðin „2. og 4. másl.“ á undan orðunum 3. mgr. 6. gr.
- Við greinina bætist ný málsgrein, sem verði 2. mgr. svohljóðandi: „1. og 3. másl. 1. mgr., 2.–4. mgr., 1. og 3. másl. 5. mgr. og 6. mgr. 3. gr. og 2. og 4. másl. 3. mgr. 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2023.“
- Í stað 1. október 2022 í 2. og 3. mgr., sem verði 3. og 4. mgr. komi: 1. janúar 2023.
- Í stað orðanna „1. apríl 2023“ á tveimur stöðum í 2. mgr., sem verður 3. mgr. komi: 1. janúar 2024.

9. gr. verði því svohljóðandi eftir breytingar:

„Lög þessi öðlast gildi sem hér segir: 1. og 2. gr., 5. gr., 1. og 2. mgr. og 1. másl. 3. mgr. 6. gr., 7., 8. og 10. gr. öðlast gildi 1. október 2022 og taka til leigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku þessara ákvæða, þ.m.t. leigusamninga sem endurnýjaðir eða framlengdir eru eftir það tímamark.

1. og 3. másl. 1. mgr., 2.–4. mgr., 1. og 3. másl. 5. mgr. og 6. mgr. 3. gr. og 2. og 4. másl. 3. mgr. 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2023.

2. másl. 1. mgr. og 2. másl. 5. mgr. 3. gr., 4. gr. og 3. másl. 3. mgr. 6. gr. öðlast gildi 1. janúar 2024 og taka til leigusamninga sem gerðir eru 1. janúar 2023 eða síðar, þ.m.t. leigusamninga sem endurnýjaðir eða framlengdir eru eftir það tímamark, sem og ótímabundinna leigusamninga sem í gildi eru 1. janúar 2024. Aðilum er heimilt að semja um að ákvæði laga þessara taki til leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku þeirra eftir því sem við getur átt, sbr. 1. mgr.

Þrátt fyrir ákvæði 1. og 2. mgr. nær skráningarskylda vegna leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og afskráningarskylda vegna leigusamninga samkvæmt lögum þessum einnig til ótímabundinna leigusamninga sem eru í gildi 1. janúar 2023.“



Virðingarfyllst  
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar,

Anna G. Ingvarsd.  
Anna Guðmunda Ingvarsdóttir,  
aðstoðarforstjóri

Rún Knútsdóttir  
Rún Knútsdóttir,  
lögfræðingur

Nefndarsvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 1. júní 2022

### **Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994, mál nr. 572.**

Neytendasamtökin hafa frá árinu 2011 starfrækt sérstaka leigjendaaðstoð og hefur aðstoðinni borist á þeim tíma 16.000 erindi. Leigjendaaðstoðin býr yfir áralangri reynslu og þekkingu á málefnum er varða leigu íbúðarhúsnæðis og eru því mikilvægur hlekkur í húsnæðisöryggi á leigumarkaði. Samtökin fagna því að unnið sé að bættri réttarstöðu leigjenda með því að koma á skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofunnar (hér eftir HMS) sem og skráningarskyldu vegna hækkunar á leigufjárhæð á meðan á leigutíma varir. Ein af grundvallarreglum húsaleigulaga er að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Með því að lögfesta skráningarskyldu húsaleigusamninga í húsnæðisgrunninn fást raungögn er hægt er að hafa til viðmiðunar þegar leigufjárhæð er ákveðin.

Í greinagerð með 2. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að aðilar leigusamnings geti gert rafræna samninga og vistað þá inn á lokuðu svæði HMS. Ekki kemur fram í frumvarpsdrögum hvernig skráningu skal háttað fyrir þá sem ekki geta nýtt sér rafrænt form skráningar. Samtökin telja brýnt að þeir aðilar er ekki geta nýtt sér rafræna skráningu geti komið á skrifstofu HMS eða haft samband með öðrum hætti og fengið aðstoð við skráningu húsaleigusamninga inn í grunninn. Einnig þarf að vera gert ráð fyrir því að þessir aðilar geti þá verið í samskiptum við HMS þegar skráningu í grunninn er breytt hvort sem um er að ræða afskráningu, hækkun leigu eða endurnýjun á húsaleigusamningi. Þá vilja samtökin benda á mikilvægi þess að húsnæðisgrunnurinn og upplýsingar tengdar honum verði aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku til að koma til móts við þann fjölbreytta hóp sem er á leigumarkaðnum. Þannig þurfi að líta sérstaklega til þeirra leigjenda sem teljast til viðkvæmra hópa og hafa e.t.v. ekki möguleika eða kunnáttu til að skrá með rafrænum hætti, eða hafa ekki tungumála kunnáttu til þess.

Í 3. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að hafi leigusamningur ekki verið skráður skv. 1. mgr. 5. gr. húsaleigulaga við afhendingu hins leigða er leigjanda heimilt skv. 2. mgr. sömu greinar að skrá leigusamning í húsnæðisgrunn HMS. Rétt er að taka það fram að þrátt fyrir að húsaleigulögin geri að megin stefnu til ráð fyrir skriflegum samningum þá koma gjarnan upp tilvik þar sem skriflegur samningur hefur ekki verið gerður, jafnvel þótt leigjandi hafi ítrekað óskað eftir því við leigusala. Miðað við núverandi frumvarp þá getur leigjandi ekki skráð hið leigða í grunninn ef skriflegur samningur er ekki fyrir hendi. Að mati samtakanna væri því heppilegt ef leigjendur hefðu einhver úrræði þegar svo bæri undir, svo sem með því að tilkynna það til HMS.

Einnig er kveðið á um í 3. gr. frumvarpsins að leigusali skuli afskrá leigusamninga um íbúðar húsnæði þegar leigutíma lýkur. sbr. 5. mgr. 5.gr. húsaleigulaga eins og hún mun hljóða. Leigusali hefur 30 daga til að sinna afskráningu en leigjandi getur einnig skv. ákvæðinu óskað eftir afskráningu leigusamnings eftir að leigutíma lýkur. Ekki liggur þó fyrir í frumvarpsdrögum hver skilyrðin eru fyrir afskráningu úr húsnæðisgrunni HMS. Þannig getur t.d. verið uppi ágreiningur um réttmæti riftunar leigusamnings, hvort sem er að hálfu leigjanda eða leigusala. Þannig aðstæður geti skapað óvissu um hvort rétt sé að afskrá húsaleigusamning úr grunninum ef ekki hefur verið leyst úr deilunni.

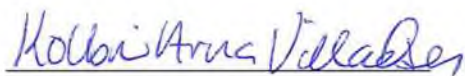
Í 5. gr. frumvarpsins er kveðið á breytingu á 3. tölulið 6. gr. húsaleigulaganna á þessa leið:

*„Sá eignarhluti fjöleignarhúss eða fasteignar sem leigjanda er leigður ásamt fasteignanúmeri hans og íbúðanúmeri, ef við á.“*

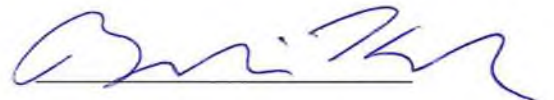
Markmið frumvarpsins er að koma á skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn HMS og fá með þeim upplýsingum sem raunsannasta mynd af leigumarkaðnum. Í því samhengi vilja samtökin benda á að samkvæmt ofangreindu ákvæði að þá þarf leiguhúsnæði að uppfylla ýmsar kröfur, m.a. að vera með skráð fasteignarnúmer. Hinsvegar hefur borið á því að leigusalar hafi breytt húsnæði með þeim hætti að ákveðnar leigugeiningar séu leigðar út en miðað við núgildandi reglur geta einingarnar ekki fengið fasteignarnúmer. Þannig má ætla að leigusamningar á slíkum leigugeiningum muni ekki uppfylla áskilnað til laganna til að fá skráningu.

Í frumvarpsdrögum er kveðið á um að nánari skilyrði skráningar leigusamninga og breytingar á leigufjárhæð sem og afskráningar leigusamninga verði útfær í reglugerð. Samtökin lýsa sig reiðubúin, nú sem endranær, að koma að frekari samráði við gerð reglugerðar.

Virðingarfyllst,



Kolbrún Arna Villadsen  
Stjórnandi Leigjendaaðstoðarinnar



Breki Karlsson,  
Formaður Neytendasamtakanna



**Nefndasvið Alþingis**  
**Austurstræti 8 – 10**  
**101 Reykjavík**  
**nefnasvid@althingi.is**

**Reykjavík, 1. júní 2022**

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráningarskylda vegna húsaleigusamninga og breytinga á leigufjárhæð), 572. mál**

## **Aukin gagnaöflun til upplýsingamiðlunar, ekki verðstýringar**

Óskað var eftir umsögn Samtaka atvinnulífsins um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum og vilja samtökin koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri í tengslum við frumvarpið:

SA telja jákvætt að bæta eigi gagnasöfnun um verðmyndun á leigumarkaði, sem gagnast ætti leigjendum, leigusölum og yfirvöldum. Bætt gagnasöfnun eykur skilvirkni við verðmyndun á leigumarkaði og auðveldar yfirvöldum stefnumótun í málaflokknum. Þá auðveldar hún eftirfylgni með ákvæðum laganna sem varða mat á því hvenær leiga teljist sanngjörn og eðlileg rísi ágreiningur um það.

Til að markmiðum um umfangsmikla og góða gagnaöflun sé náð þurfa að vera sem fæstar hindranir á vegi þeirra aðila sem skrá leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, svo sem í formi kostnaðar, tíma og flækjustígs.

Mikilvægt er að þær upplýsingar sem aflast um markaðsverð séu nýttar í tilætluðum tilgangi, en ekki til verðstýringar á húsnæðismarkaði. Enda er mat á sanngjarnri og eðlilegri leigu samkvæmt lögnum byggt á því markaðsverði sem hlýst sem niðurstaða af frjálsum samningum milli aðila sem taka hvor um sig tillit til margra ólíkra þátta sem margir hverjir eru nefndir í frumvarpinu.

Af greinargerð með frumvarpinu má ráða að lögfesting skráningar leigusamninga verði ekki framkvæmd í þeim tilgangi að hafa áhrif á verð útleigðs húsnæðis með hömlum á samningsfrelsi heldur sé hún fyrst og fremst ætluð til að bæta upplýsingagjöf til almennings og yfirvalda þannig að hægara sér fyrir alla aðila að meta sanngjarnt og eðlilegt leiguverð út frá ýmsum þáttum sem geta haft áhrif á verð útleigðs húsnæðis. Tekið er fram í athugasemdum um 3. gr. frumvarpsins að ekki verði gefið út opinbert leiguviðmið heldur upplýsingar gerðar aðgengilegar almenningi um markaðsleigu húsnæðis eftir svæðum og fleiri breytum, sem er jákvætt.

Auk þess að veita almenningi ítarlegar upplýsingar um sanngjarnt og eðlilegt leiguverð mun bætt upplýsingaöflun auðvela mat kærunefndar húsnæðismála komi upp ágreiningur um fjárhæð húsaleigu þannig að aðili leigusamnings beri fjárhæðina undir kærunefndina. Án ítarlegra gagna um markaðsleigu er erfitt að sjá hvernig nefndin ætti að leggja mat á það hvort leigan teljist sanngjörn og eðlileg fyrir báða aðila.





Í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins er tekið fram að rísi ágreiningur um hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg geti leigjandi borið leigufjárhæðina undir kæruneftnd húsamála sem veitir bindandi úrskurði í ágreiningsmálum um leigusamninga. Réttara væri að tekið væri fram að báðir aðilar leigusambands gætu borið ágreining um leigufjárhæð undir kæruneftnd húsamála líkt og á við um fleiri ágreiningsefni skv. húsaleigulögum. Einnig þarf að afmarka betur í frumvarpinu hvenær aðilar geta leitað til kæruneftndar vegna slíks ágreinings. Að mati SA er t.d. óeðlilegt að aðili leigusambands geti leitað úrskurðar um leigufjárhæð stuttu eftir að hafa samþykkt hana með undirritun sinni á leigusamning. Umfjöllun um slík tilvik skortir í frumvarpið og kalla SA eftir að þessi réttur sé skýrður nánar.

**Virðingarfyllst,**

**f.h. Samtaka atvinnulífsins**

**Anna Hrefna Ingimundardóttir**

## Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994

3. apríl 2019 tilkynnti ríkisstjórn Ísland um aðgerðir ríkisvaldsins til stuðnings kjarasamningum, sem síðan hafa verið kallaðir Lífskjarasamningar. Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar var því lofað að auka framboð á almennum leiguíbúðum, koma á leigubremsu og að stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda yrði aukinn.

Þetta voru veigamestu loforðin sem var beint sérstaklega að leigjendum, sem er sá hópur fólks sem hefur orðið fyrir mestum skaða vegna húsnæðisstefnu stjórnvalda frá því fyrir Hrun. Önnur loforð ríkisstjórnarinnar í húsnæðismálum sneru að kaupendum, byggingarverktökum og öðrum aðilum eignamarkaðar. Um þau loforð verður ekki fjallað hér.

Förum yfir efndir ríkisstjórnarinnar gagnvart leigjendum:

Í lið 6 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Framlög í almenna íbúðakerfinu verði aukin um tvo milljarða króna á hverju ári eða samtals sex ma.kr. á árunum 2020–2022. Með þessu er áætlað að unnt verði að ráðstafa stofnframlögum til byggingar allt að 1.800 íbúða á árunum 2020–2022.

Þótt ekki sé hægt að benda á svik ríkisstjórnarinnar á þessum lið þá má saka hana um aðgerðarleysi gagnvart því að markmið loforðsins náðust ekki. Sveitarfélögin hafa ekki úthlutað lóðum svo hægt sé að uppfylla loforðið. Stjórnvöld hafa ekki á nokkurn hátt brugðist við þeirri stöðu.

Í lið 11 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.

Þetta var svikið. Búið var til frumvarp um mjög veika leigubremsu, sem hefði ekki komið í veg fyrir miklar hækkanir leigu umfram verðlag og laun, en það frumvarp var aldrei lagt fram. Í því frumvarpi var einnig kæruleið fyrir leigjendur sem þurfa að verja sína hagsmuni, en þær ráðagerðir urðu að engu þar sem frumvarpið var aldrei lagt fram. Ríkisstjórnin stóð ekki við loforð sín.

Í lið 13 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda verði aukinn.

Þetta var svikið. Samtök leigjenda á Íslandi hafa engan stuðning fengið. Innviðaráðuneytið hefur haldið því fram að þýðingarstyrkur til Neytendasamtakanna sé ígildi stuðnings við hagsmunasamtök leigjenda, en það er fráleit túlkun.

Í lið 15 á loforðalista ríkisstjórnarinnar stóð: Sveitarfélögum verði tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfur um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

Þetta var svikið.

Þetta er staðan á loforðum ríkisstjórnarinnar gagnvart leigjendum frá 3. apríl 2019, fyrir bráðum þremur og hálfu ári.

Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, tekur ekki á stofnframlögum, ekki á heimildum til sveitarfélaga til að setja kvaðir um hlutfall leiguíbúða í skipulagi og ekkert um stuðning

við Samtök leigjenda á Íslandi. Frumvarpið er því staðfesting á þeirri ákvörðun ríkisstjórnarinnar að svíkja þessi loforð til leigjenda. Ef Alþingi gerði frumvarpið að lögum væri það að blessa þessi svik.

Efni frumvarpsins snertir að sumu leiti loforð nr. 11: Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.

Ef við brjótum þetta niður þá eru efndir á lið 11 svona:

Efndir á „Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, ...“ er mjög veik. Í greinargerð er vísað til kærunefndar húsamála, sem hingað til hefur ekki úrskurðað um leigufjárhæð. Í frumvarpinu sjálfu er ekki tekið fram að kærunefnd húsamála beri að úrskurða um leigufjárhæð og hafi skýra heimild til að lækka leigu né er leigjendum sem senda erindi fyrir nefndina tryggð vernd. Staða leigjenda gagnvart leigusala er mjög veik og þeir óttast að missa húsnæðið ef þeir kæra leigusalan. Það er því að mestu marklaust á vísa leigjendum á kærunefnd húsamála ef þeim er ekki tryggt að þeir haldi húsnæðinu þrátt fyrir kæru. Ef vilji væri til að byggja kærunefnd húsamála sem raunverulega réttarbót fyrir leigjendur þyrfti að setja í lög ákvæði sem skýra betur vald nefndanna, réttarstöðu þeirra sem kæra og vernd gagnvart hefndaraðgerðum leigusala.

Efndir á „... meðal annars hvað varðar vernd leigjenda þegar kemur að hækkun leigufjárhæðar ...“ eru engar. Frumvarpið ítrekar núverandi ástand, að leigusala sé frjálst að leigja húsnæði á því verði sem hann kys og hækka það eins og hann vill. Þegar meta á hvort leiga sé sanngjörn er fyrst vísað til markaðsverðs. Þetta frumvarp blessar því hækkanir á húsaleigu umfram sannarlegan kostnað leigusala eins og verið hefur frá Hruni. Þótt þetta frumvarp hefði orðið að lögum strax eftir Hrun hefði húsaleigan hækkað álíka og hún gerði, þar sem eina bremsan á markaðinn er markaðurinn sjálfur. Þetta frumvarp gengur því þvert á loforð ríkisstjórnarinnar um bremsu til að draga úr hækkunum markaðarins. Þess í stað blessar frumvarpið markaðinn sem eina mælikvarða sanngirni á leigumarkaði, festir í lög að heimili leigjenda séu markaðsvara sem er háð sveiflum markaðar af ástæðum sem koma fjölskyldum leigjenda ekkert við. Slík lagasetning gengur þvert á loforð ríkisstjórnarinnar frá 3. apríl 2019.

Efndir á „... og bættri réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings.“ er sömuleiðis veik og óljós. Í frumvarpinu er aðeins getið um að leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skuli gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum, samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Þetta er ástandið eins og það er í dag. Vandinn er að staða leigjenda er mjög veik og því stýrir leigusali þessari úttekt í svo til öllum tilfellum. Frumvarpið bætir við: „Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra.“ Það vita allir sem eru á leigumarkaði að svona krafa getur útilokað að umsækjandi fái húsnæði til leigu. Þetta ákvæði sýnir því, eins og frumvarpið allt, algjöra blindu gagnvart ólíkri valdastöðu leigusala og leigjenda, þar sem annar hefur líf hins nánast í hendi sér.

Ef vilji væri til að bæta réttarstöðu leigjenda við lok leigusamnings ætti að setja í lög að þeir einstaklingar og fyrirtæki sem vilja leigja út húsnæði þyrftu að sækja um opinbert leyfi til þess og gangast undir kvaðir til að fá að leggja eignir inn á leigumarkað, m.a. að láta gera úttektir hjá óháðum aðilum fyrir og eftir leigutíma.

Þetta frumvarp er mjög veikt inngríp inn í leigumarkað sem er í dag stjórnað af bröskurum og okurleigufélögum, þar sem leigjendur njóta lítills réttar og hafa þurft að þola hækkanir húsaleigu sem eru langt umfram það sem réttlæta má með auknum kostnaði leigusala. Þetta ástand er afleiðing

húsnæðisstefnu stjórnvalda og þetta frumvarp er því yfirlýsing þeirra um að þau séu sátt við þessa stöðu og ætli ekki að bregðast við með neinum hætti sem gæti haft áhrif til að styrkja stöðu leigjenda.

Einkenni íslensks leigumarkaðar er örsmár geiri félagslegs leiguhúsnæðis og óregluvæddur almennur leigumarkaður. Í nágrannalöndum okkar er ýmist stór og öflugur geiri félagslegs húsnæðis eða regluvæddur leigumarkaður, víða hvort tveggja. Íslensk stjórnvöld hafa valið að gera hvorugt, hafa kosið að reka hér félagslega tilraun á leigjendum með því að halda félagslegum leigugeira smáum og hald almennum leigumarkaði óregluvæddum. Með þessu hafa stjórnvöld grafið undan lífskjörum tug þúsunda fjölskyldna á leigumarkaði. Þetta frumvarp er staðfesting þeirrar stefnu.

Þetta frumvarp er órafjarri því að geta talist efndir á loforðum ríkisstjórnarinnar gagnvart leigjendum frá 3. apríl 2019. Frumvarpið staðfestir vilja ríkisstjórnarinnar um að svíkja þau loforð. Samþykkt þess væri lögfesting á þessum svikum, staðfesting Alþingis á að ríkisstjórnir eigi að lofa leigjendum ýmsu til að fá verkalýðshreyfinguna til að fallast á minni launahækkanir en svíkja það svo allt.

f.h. stjórnar Samtaka leigjenda á Íslandi  
Guðmundur Hrafn Arngrímsson formaður



## Sýslumannaráð

Nefndasvið Alþingis  
v/152. löggjafarþings 2021-2022  
Þingskjal 811 – 572. mál.

### Umsögn Sýslumannaráðs um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994

Sýslumannaráð fagnar þeirri breytingu sem lögð er til að ekki verði lengur skilyrði að þinglýsa húsaleigusamningi um íbúðarhúsnæði til að leigjandi eigi rétt á húsnæðisbótum.

Þinglýsing leigusamnings er framkvæmd til að tryggja réttarvernd leigjanda gagnvart þriðja aðila. Skýtur því skökku við að gera þinglýsingu húsaleigusamnings að skilyrði til að taka við húsaleigubótum. Skráning húsaleigusamnings er því miklu eðlilegri.

Gera þarf breytingu á lögum um húsnæðisbætur nr. 75/2016 og fella niður ákvæðið um að skilyrði leigjanda til húsnæðisbóta sé að fyrir liggi þinglýstur leigusamningur. Á hverju ári er þinglýst um 9.700 húsaleigusamningum, er það því til mikilla bóta fyrir þá sem þiggja húsnæðisbætur að þurfa ekki lengur að þinglýsa samningnum og fækkar þar með skrefum þeirra.

Þó nokkuð hefur borið á því að við lok leigutíma þá láist að aflýsa húsaleigusamningnum. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðli leigusamningnum til sýslumanns til þinglýsar óski aðili samningsins þess. Sýslumannaráð telur rétt að kveðið verði á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun miðli einnig samningnum til sýslumanns til aflýsingar og að hvort tveggja verði gert með rafrænum þinglýsingum.

f.h. Sýslumannaráðs  
1. júní 2022

Sigríður Kristinsdóttir  
sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu



Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík, 1. júní 2022

## Umsögn ÖBÍ um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum – 572. mál.

Frumvarp þetta er að mörgu leiti mjög gott og til bóta fyrir fólk á leigumarkaði. Mikilvægt er að komið verði böndum á húsaleigu og tryggt verði með lögum þessum að leigufjárhæðir verði sanngjarnar og eðlilegar fyrir bæði leigjendur og leigusala. ÖBÍ vill samt sem áður koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

Í skýringum 3. gr. frumvarpsins er tekið fram að gert sé ráð fyrir að gerðar verði breytingar á lögum um húsnæðisbætur þannig að ekki þurfi að liggja fyrir þinglýstur leigusamningur til að sækja um húsnæðisbætur heldur verði áskilið að fyrir liggji leigusamningur sem skráður hafi verið í hinn nýja opinbera gagnagrunn leigusamninga. Mikilvægt er þegar þessar breytingar eiga sér stað muni þær einnig ná yfir sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaganna.

Í 3. gr. er tekið fram að HMS sé heimilt að innheimta gjald óski annar aðili leigusamnings eftir að stofnunin miðli samningnum til sýslumanns til þinglýsingar. Það má gera ráð fyrir því að ef þinglýsa þarf leigusamningum til að mynda til að sækja um húsnæðisbætur verði það í flestum tilfellum leigjandinn sem greiða þarf gjaldið fyrir þinglýsinguna. ÖBÍ telur að betur fari á því að leigusali borgi það gjald óski leigjandi eftir því þegar leigusamningurinn er skráður í húsnæðisgagnagrunn HMS.

Einnig leggur ÖBÍ til að þær stjórnvaldssektir sem kveðið er á um í 4. gr. verði tekjutengdar. Mikill munur er á aðstöðu einstaklinga sem eru að leigja út frá sér íbúð eða t.d. leigufélögum.

ÖBÍ fagnar því að frekari krafa er sett á að gerð sé úttekt á ástandi leiguhúsnæðisins við gerð leigusamnings og við lok leigutíma. ÖBÍ leggur þó til að þar sem leigusali ber ábyrgð á að húsnæðið sé í lagi t.d. hvað varðar brunavarnir þá eigi kostnaður við úttektina að falla á

leigusalann. Leigjendur eru oft í mikilli þörf fyrir húsnæði og hafa jafnvel ekki efni á slíkum aukakostnaði.

Eins og staðan er í dag er mög óhagstætt fyrir lífeyrisþega að leigja út húsnæði sökum mikilla skerðinga vegna leigutekna. Fjármagnstekjur skerða örorkulífeyrir. Sérstaka framfærsluuppbótin skerðist um 65% af fjármagnstekjum, eins og öðrum tekjum. Frítekjumark vegna fjármagnstekna fyrir tekjutryggingu og heimilisuppbót er 98.640 kr. á ári. ÖBÍ leggur til að skerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði afnumin.

ÖBÍ bendir á að mikilvægt sé að tryggt verði að lífeyrisþegar sem leigja út herbergi eða auka íbúð verði ekki fyrir svo miklum tekjuskerðingum vegna útleigunnar að þeir sjái sér ekki fært eða hætti við að útleiguna. Mikilvægt er lögum um félagslega aðstoð verði breytt og að tekjuskerðing leigutekna á sérstaka framfærsluuppbót verði afnumin. Dæmi: Einstaklingur einungis með tekjur frá Tryggingastofnun (TR) á litla íbúð sem hann leigir út á 150.000 kr. á mánuði og greiðir 33.000 kr. í fjármagnstekjuskatt af leigutekjunum. Hann fær útborgað 234.939 kr. á mánuði eftir skatt að teknu tilliti til áhrifa fjármagnstekna. Ef hann leigði ekki út íbúðina fengi hann útborgað 303.640 kr. á mánuði frá Tryggingastofnun. Þarna munar 68.701 kr. á mánuði.

Af gefnu tilefni er ítrekað að stjórnvöldum er skylt að hafa virkt samráð við heildarsamtök fatlaðs fólks um ákvarðanir sem varða hagsmuni þess, samkvæmt ákvæðum Samnings Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SSRF), enda segir í 3. mgr. 4. gr., „aðildarríkin skulu, þegar þau undirbúa og beita löggjöf sinni og stefnu samningi þessum til framkvæmda og vinna að ákvarðanatöku um málefni fatlaðs fólks, hafa náð samráð og tryggja virka þátttöku fatlaðs fólks, þ.m.t. fötluð börn, með milligöngu samtaka sem koma fram fyrir þess hönd“.

*Ekkert um okkur án okkar!*

Með vinsemd og virðingu,



Þuríður Harpa Sigurðardóttir  
formaður ÖBÍ



Valdís Ösp Árnadóttir  
verkefnastjóri ÖBÍ