



Samráðsgátt
Innviðaráðuneyti
Skrifstofa húsnæðis- og skipulagsmála

Reykjavík: 25. febrúar 2025
Tilvísun: M202502-0064

Efni: Áform um lagasetningu um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (almenn skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá)

Stjórnvöld áforma að gera breytingar á húsaleigulögum sem felast í aukinni skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá. Um árábil hefur legið fyrir að tölulegar upplýsingar um leigumarkað eru af skornum skammti og því ekki fengist fullnægjandi mynd af stöðu leigjenda. Um nokkurt skeið hafa stjórnvöld stefnt að almennri skráningarskyldu leigusamninga en breytingar í þá veru hafa ekki orðið lögfestar á Alþingi. Alþýðusambandið styður almenna skráningarskyldu leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og telur breytingarnar til verulegra bóta frá eldra fyrirkomulagi sem byggði á þinglýstum leigusamningum.

Á undanförunum árum hafa verið gerðar breytingar á húsaleigulögum með það að markmiði að styrkja stöðu leigjenda og bæta upplýsingar um leigumarkað. Skráningarskylda var innleidd í lögin árið 2023 en einungis gagnvart aðilum sem voru með þrjár íbúðir eða fleiri í útleigu. Upphaflega hafði þó verið stefnt að almennri skráningarskyldu. Af þeim sökum eru takmarkaðar upplýsingar til staðar um stóra hlut leigumarkaðar, þ.e. leigusamninga hjá leigusölum sem hafa færri en þrjár eignir í útleigu.

Alþýðusambandið telur jafnframt mikilvægt að skerpa á fleiri atriðum við breytingar á húsaleigulögum. Á 154. Lögjafabætur voru frekari breytingar gerðar á húsaleigulögum með það að markmiði að bæta réttarstöðu leigjenda og efla húsnæðisöryggi. Breytingarnar mátti rekja til tillagna starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga sem Alþýðusambandið átti fulltrúa í. Í meginatriðum lagði nefndin áherslu á að fyrirsjáanleiki um leigufjárhæð yrði aukinn, skráningarskylda leigusamninga yrði gerð almenn, gerðar yrðu breytingar sem myndu stuðla að ótímabundnum leigusamninga frekar en skammtímasamningum og að kærunefnd húsnæðismála yrði eflað ásamt leigjendaaðstoð.

Í umsögn ASÍ¹ um málið benti sambandið á að skerpa þyrfti á breytingunni á 37. gr. þáverandi laga þar sem sagði að ekki væri heimilt að vísitölutengja samninga sem væru til skemmri tíma en 12 mánaða. Markmið þeirra breytinga var að skapa aukin hvata til þess að gerðir yrðu ótímabundnir leigusamningar. Í umsögninni benti ASÍ á að þeim markmiðum yrði ekki náð nema að umrætt bann eigi við fyrstu 12 mánuði allra tímabundinna samninga. Eftir gildistöku laganna hefur borið á því að gerðir hafi verið verðtryggðir skammtímasamningar til þrettán mánaða og þannig komist hjá markmiðum laganna.

Í reynd telur ASÍ eðlilegt að skoða hvort setja eigi mörk á hversu oft tímabundnir samninga séu endurnýjaðir áður en þeir væru í reynd orðið ótímabundið leigusamband. ASÍ teldi jafnframt eðlilegt að draga úr vægi sjálfvirkra hækkana, t.d. með því að verðlagsuppfærsla geti einungis farið fram árlega.

Að lokum telur ASÍ rétt að minna á markmið þeirra breytinga sem gerðar voru á síðasta ári munu ekki nást nema kærunefnd húsnæðismála verði styrkt verulega og málshraða komið í ásætlanlegt horf. Við því hefur ekki verið brugðist. Í umsögn ASÍ í meðförum þingsins var bent á að breytingarnar muni leiða til aukins málafljólda hjá kærunefndinni. Jafnframt var bent á mikilvægi þess að leigjendur eigi kost á

¹ Sjá <https://www.althingi.is/alttext/erindi/154/154-1818.pdf>



Lögfræðiaðstoð en þar er brýnt að rekstrargrundvöllur leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna verði tryggður.

Alþýðusambandið telur rétt að ávarpa að vandi leigjenda verður ekki einungis leystur með breytingum á húsaleigulögum. Það er mikilvægt að húsaleigulög tryggji húsnæðisöryggi, fyrirsjáanleika húsnæðiskostnaðar og verði ekki til þess að skapa óeðlilegan aðstöðumun milli leigjenda og leigusala. Til lengri tíma verða aðgerðir í húsnæðismálum að stuðla að jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar en þar er brýnust þörf á fjölgun íbúða í almenna íbúðakerfinu.

f.h. Alþýðusambands Íslands

Róbert Farestveit

Hagfræðingur