

153. löggjafarþing 2022–2023. Þingskjal 11 — 11. mál.

Tillaga til þingsályktunar um samstöðuaðgerðir vegna verðbólgu og vaxtahækkana.

Flm.: Krístrún Frostadóttir, Logi Einarsson, Helga Vala Helgadóttir, Oddný G. Harðardóttir, Þórunn Sveinbjarnardóttir, Jóhann Páll Jóhannsson.

Alþingi ályktar að fela ríkissjórninni að grípa til eftirfarandi aðgerða til að veirja tekjulægri hópa, ungt fólk og barnaijölskyldur fyrir áhrifum verðbólgunnar, draga úr greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar og sporna við þenslu í hagkerfinu:

1. Sett verði leigubremsa að danskri fyrirmynd. Hækkun húsaleigu takmarkist við hóflega verðbólgu næstu tvö árin en undanskildir verði leigusalar sem sýnt geta fram á að kostnaður vegna húsnæðisins hafi hækkað umfram þá íjárhæð.

2. Vaxtabótakerfinu verði beitt til að stýcja við lágtekju- og millitekjuheimili sem glíma við mikla greiðslubyrði vegna húsnæðislána, annaðhvort með varanlegum breytingum á skerðingarmörkum vaxtabótakerfisins með möguleika á fyrirframgreiðslu eða með eins skiptis tekjutengdri vaxtaniðurgreiðslu. Jafnframt verði leitað leiða til að koma til móts við fólk með íþyngjandi greiðslubyrði vegna tekjutengdra námslána og húsnæðislána.

3. Barnabótakerfið verði styrkt og skerðingarmörk hækkuð til að mæta hækkunum á nauðsynjavörum fyrir ijölskyldur.

4. Ráðist verði í aðgerðir á tekjuhlöð ríkisjárnálanna til að sporna við þenslu, auka jöfnuð í samfélaginu og bæta afkomu ríkissjóðs. Skattmatsreglum verði breytt til að sporna við því að launatekjur séu ranglega taldar fram sem jármagnstekjur, innleiddir verði tímabundnir hvalrekaskattar með viðbótarijármagnstekjuskatti og sérstöku álagi á veiðigjöld þeirra útgerða sem halda á mestum fiskveiðikvóta. Ríkissjórnin leggi fyrir Alþingi nauðsynleg lagafrumvörp til að hrinda fyrrgreindum aðgerðum í framkvæmd eigi síðar en 1. nóvember 2022.

## **Umsögn Samtaka leigjenda á Íslandi:**

(Tekur eingöngu til liðar nr. 1 í ofangreindri þingsályktunartillögu.)

Samtök leigjenda á Íslandi fagna því að tillaga um leigubremsu verði flutt á alþingi, í þeirri framvindu mála felast töluverð tímamót í hagsmuna- og réttindabaráttu leigjenda. Samtök leigjenda á Íslandi (Leigjendasamtökin) hafa barist fyrir því frá stofnun samtakanna fyrir tæpum áratug að fulltrúar leigjenda á alþingi beiti sér fyrir lögfestum mannréttindum þeirra sem felast í öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði.

Leigjendasamtökin fagna frumkvæði flutningsmanna þingsályktunartillögunnar og áræðni þeirra í að ávarpa það óréttlæti sem leigjendur búa við og leita leiða við að finna lausn á hnignandi velferð þeirra, örbirgð og örvæntingu.

Eins og kemur fram í greinargerð með þessari þingsályktunartillögu þá búa íslenskir leigjendur við leigumarkað í slíku ófremdarástandi að leitun er að öðru eins. Dæmi eru tekin frá Danmörku þar sem stærsti hluti leiguhúsnæðis er rekin á kostnaðargrunni þar sem leiga er um það bil 30% lægri en á frjálsum markaði og svo er stór hluti frjálsa markaðarins regluvæddur að því marki að leigusalar þurfa að sýna fram á aukin rekstrakostnað leigugeiningar til að geta hækkað húsaleigu ef leigjandi dregur í efa lögmæti hækkunar. Í Danmörku starfa Húsaleigunefndir (Huslejenævne) í öllum sveitarfélögum sem taka fyrir ágreining um verðlagningu á frjálsum markaði, og er þá leigusalanum gert að sýna fram á að rekstur leigugeiningarinnar beri sig ekki nema ef hækkun húsaleigu nái fram að ganga.

Hinn Íslenski leigumarkaður hefur mjög sérstök einkenni, sem virðast hafa það sameiginlegt að almenn og viðurkennd hagfræðiviðmið um framleiðslu og eftirspurn, jafnvægi, metnað, gæði, framþróun og velmegun eru víðsfjarri sem viðmið hjá þeim leigusölum sem ráða ferðinni og þróun markaðarins. Ef markmiðið er að bæta íslenskan leigumarkað þá þarf að setja viðmið um eiginlega hvaðeina sem skiptir leigjendur máli, ólíklegt er að þessar tillögur hafi áhrif í þá átt, enda erfitt að skýra íslenskan leigumarkað út frá einfaldri hagfræði, í að minnsta kosti ef litið er til landana í kringum okkur.

## **Samanburður á Íslandi og Danmörku.**

Til að draga upp og setja samanburðin á milli Ísland og Danmerkur í samhengi þá er ásamt öðrum samanburði mjög gagnlegt að athuga álag húsaleigu á lágtekjuhópa (en þeir eru í meirihluta leigjenda). Við skulum skoða hvernig húsaleiga í Kaupmannahöfn er háttáð og launakjör láglaunahópa í Danmörku. Við skoðum sömu stærðir og sömu hópa á Íslenskum launa- leigumarkaði.

Þessi samanburður gildir fyrir Júlí 2022:

Lágmarkslaun á Íslandi 2022 eru 368.000 kr.

Leiguverð á fjölskylduíbúð á höfuðborgarsvæðinu skv. Verðsjá fasteigna öllu er 2438 kr/fm eða 240.000 kr/mán fyrir 90-100 fm íbúð.

Hlutfall húsaleigu á höfuðborgarsvæðinu af lágmarkslaunum á Íslandi í Ágúst 2022 er 65.2%.

Lágmarkslaun í Danmörku 2022 eru 19.700 dkr = 372.192 lkr.

Leiguverð á fjölskylduíbúð í Kaupmannahöfn skv. Dansk Bolig statistik er: 1.106 dkr/fm/ár eða 1.731 lkr/fm/mánuð. Það gerir mánaðarleigu á 100 fm fjölskylduíbúð 173.100 lkr/mán.

Hlutfall húsaleigu í Kaupmannahöfn af lágmarkslaunum í Danmörku er 46%.

Álag á lágtekjuhópa á leigumarkaði er 71% meira á höfuðborgarsvæðinu á Íslandi en í Kaupmannahöfn.

Ef lágtekjuhópar á höfuðborgarsvæðinu hér á Íslandi myndu búa við sama hlutfall launa og leigu og danir þá væri húsaleiga á 100 fm fjölskylduíbúð á höfuðborgarsvæðinu einungis 171.232 kr/mánuði í stað 240.000 kr sem er sá veruleiki leigjenda sem ríkir höfuðborgarsvæðinu og fer leiguverð hratt hækkandi.

Mismunurinn er  $240.000 - 171.232 = 68.768$  kr/mán. Á ársgrundvelli gerir þetta 825.216 kr sem íslenskir leigendur borga í fórnarkostnað til íslenskra leigusala sem draga framfærslu frá leigjendum inn á sjóði sína. Þetta er skattheimta sem enginn annar hópur á landinu býr við, skattheimta sem fer bara í að tryggja tangarhald eignafólks og fjárfesta á húsnæðismarkaði.

Húsaleiga á óhagnaðadrifnum leigumarkaði í Kaupmannahöfn er 1.006 Dkr/fm/ár. Húsaleiga á frjálsum einkamarkaði er 1.570 Dkr/fm/ár. Óhagnaðardrifin húsaleiga er rétt tæplega 30% lægri en á frjálsum einkamarkaði.

Samkæmt nýlegri rannsókn Samtaka leigjenda ríkisreknu og óhagnaðadrifna leigufélaginu Bríet þá er húsaleiga sem boðin er á heimasíðu félagsins í flestum tilvikum um og yfir 20% hærrí en markaðsleigan á þeim svæðum þar sem félagið rekur sínar leigueiningar og það þrátt fyrir yfirlýsingar eigenda um hagkvæma húsaleigu og óhagnaðardrifinn rekstur.

Til að draga þetta saman, og klára samanburðinn þá er óhagnaðardrifinn almennur leigumarkaður í Danmörku um 30% lægri en regluvæddur frjáls markaður þar í landi. Á Íslandi hins vegar er óhagnaðardrifinn opinber og almennur leigumarkaður hjá leigufélaginu Bríet 20% hærrí en óregluvæddur frjáls markaður hér á landi, sem þó hefur hækkað meira annarsstaðar í Evrópu. Þetta þarf rannsóknar við.

Ef flutningsmenn þessarar þingsályktunartillögu vilja draga lærdóm af dönskum kollegum sínum um þróun og skipulag sanngjarns leigumarkaðar þá er sannarlega um auðugan garð að grísa í þeim efnum. En það er mörgum leigjendum á íslenskum leigumarkaði til efs að mikilvægast sé að sækja þangað óræða og tímabundna takmörkun á vísitöluhækkun á húsaleigusamningum á meðan leigumarkaðurinn logar stafna á milli og grundvallaratriðum hans ekki sinnt.

## **Veruleiki íslenskra leigjenda og áhrif leigubremsu.**

Siðferði og velsæmi danskra stjórnámálanna í húsnæðismálum og ábyrgðin sem þeir sannarlega valda varðandi velferð á leigjenda sem ekki geta verið á óregluvæddum frjálsum leigumarkaði, er ekki hægt að draga í efa.

Sú leigubremsa sem Dönsk stjórnvöld hafa samþykkt kemur til áhrifa á leigumarkaði sem er eins ólíkur þeim íslenska og hugsast getur. Leigubremsan sem dönsk stjórnvöld hafa samþykkt uppá 4%, eða einungis 50% af verðbólguþingi þar hefur að sjálfsögðu mjög jákvæð og tilætluð áhrif á leigjendur sem fyrir búa við varnir og aukin réttindi við hina mismunandi tegundir leigusaminga. Leigubresmunni í Danmörku má líkja við smyrsl, sem stjórnvöld hafa ákveðið að veita leigjendum á frjálsum markaði sem hafa hlotið yfirborðskennda rispu á húðina í kjölfar hækkandi verðbólgu þar í landi. Hér á Íslandi þarf leigjandinn í aðgerð og endurhæfingu, smyrsl dugar ekki.

Í þessari þingsályktunartillögu er ekkert dregið á hvernig svona leigubremsa ætti að vera útfærð, þ.e. hvaða prósentustærðir ættu að gilda eða ef hlutfallið verður bundið við verðbólguþingið. Hvort sem verður þá stendur eftir sú staðreynd að álag húsaleigu á lágtekjuhópa er tæplega 71% hærra á Íslandi en í Danmörku, og að íslenska ríkið með leigufélagið Bríet leggur línurnar fyrir óregluvæddan leigumarkað með því að vera með húsaleigu á svokölluðum “óhagnaðardrifnum” leigumarkaði tuttugu prósent hærra en frjálsi markaðurinn.

Annað sem skiptur ekki síður máli er að flestir leigusamningar á Íslandi er skammtímasamningar, í 1 - 2 ár og því reglulega endurnýjaðir. Það er við endurnýjun samninga sem hinar stóru hækkningar á húsaleigu hafa átt sér stað. Það sést berlega í Leiguskrá Hagstofunnar sem inniheldur skráða leigusamninga frá árinu 2011. Þar sést hvernig tugþúsunda hækkningar verða við endurnýjun. Húsaleiga, húsnæðisskortur, skortur á félagslegu húsnæði og hagkvæmum valkostum ásamt mjög takmarkaðri vernd er stóra vandamálið hjá íslenskum leigjendum.

Svona er veruleiki íslenskra leigjenda og hann þarf að ávarpa.!

Eina leiðin til að tryggja velferð og hag leigjenda á íslenskum leigumarkaði er að setja lög um hámarksverð húsaleigu ásamt takmörkunum á árlegri hækkun. Á sama tíma þarf hið opinbera að stuðla að stórátaki í uppbyggingu á félagslegu reknu húsnæði þar sem húsaleiga endurspeglar eingöngu raunkostnað við uppbyggingu og rekstur húsnæðisins. Þangað til að hlutfall slíks húsnæðiskostar er ekki komin í 20-30% af öllu leiguhúsnæði þarf að setja regluverk eins og nefnt er hér að ofan. Þegar að hlutfall leigumarkaðar sem rekin er á kostnaðarverði er komin upp undir þriðjung af öllu leiguhúsnæði má gera ráð fyrir að jafnvægi náist á leigumarkaðnum þar sem hinn frjálsi markaður hefur þá ekki lengur afgerandi stöðu án nokkurrar samkeppni og án þess að leigjendur hafi aðra valkosti eins og nú er.

Á meðan að hið opinbera sinnir ekki skyldum sínum við að útvega íslenskum fjölskyldum öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, sinnir ekki frumkvæðisskyldum sínum í þeim efnum og fer m.a. ekki eftir álitni umboðsmanns barna um “börn foreldra á leigumarkaði, 8. September 2014”. Þá duga svona leiðréttingar lítið og munu jafnvel

hafa þau áhrif að umræða um alvöru réttarbætur og leiðréttingu ná síður fram að ganga. Það er þó jákvætt að ef hugmyndin um inngrip stjórnvalda gegn okri og hugmyndin um að verja leigjendur fái umræðu og hugsanlegt brautargengi í sölum alþingis og slíkt skyldi ekki vanmeta.

### **Í álitum umboðsmanns barna kemur m.a. fram:**

*“Þá er réttur barna til þess að búa við þroskavænleg skilyrði sérstaklega tryggður í 6. gr. Barnasáttmálans og 1. mgr. 1. gr. barnalaga. Sérstaða barna er ennfremur áréttuð í 3. mgr. 76. gr. sjórnarskrárinnar, þar sem fram kemur að börnum skuli tryggð í lögum sú vernd og umönnun sem velferð þeirra krefst. Ákvæðið leggur þá skyldu á ríkið að tryggja velferð barna með öllum tiltækum ráðum.”*

*“Lög um húsnæðismál nr. 44/1998 voru sett í þeim tilgangi að stuðla að því að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að iðarmunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Með 5. gr. laganna er sveitarsjórnnum falið það verkefni að leysa húsnæðisþörf þess fólks sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Um skyldur sveitarfélaga til þess að tryggja framboð á íbúðarhúsnæði er ennfremur íjallað í 45. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga, en þar kemur fram að sveitarsjórnir skuli tryggja framboð af húsnæði handa þeim iðölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.”*

Vegna stöðugra hækkana á húsaleigu af hendi leigusala sem ráða verðlagningu fullkomnlega í skjóli þess að engin annar valkostur er fyrir hendi fyrir þurfa fjölskyldur að flytjast ítrekað á milli íbúða, hverfa og jafnvel bæjarfélaga í leit að húsnæði sem uppfyllir lágmarksparfir þeirra. Leiguverð sem hlutfall af launum er eitt það hæsta í Evrópu.

### **Ástralía**

Sem dæmi um hversu óeðlilega hátt leiguverð er á Íslandi þá stendur yfir mikil umræða um íþyngjandi leiguverð í Ástralíu, þar sem bæði almenningur, háskólasamfélagið, fjölmiðlar, embættismenn og kjörnir fulltrúar taka þátt. Tilfnið er að í stærstu borgum Ástralíu er húsaleiga farin að nálgast það að vera fjórðungur af ráðstöfunarfé fólks. Hér á Íslandi finnst varla sá leigjandi sem greiðir svo lága leigu. Ástralir kalla það yfirvofandi félagslegar hörmungar þegar húsaleiga nálgast það að vera 25% af ráðstöfunartekjum einstaklinga.

Húsaleiga í Ástralíu hefur hækkað gríðarlega á undanförunum 12 mánuðum. Á almennum leigumarkaði fyrir íbúðir hefur húsaleiga hækkað um 15-23%, en allt að 44% á einbýlishúsum á þeim svæðum sem hækkunin hefur orðið hvað mest. Mestu hafa hækkanir verið í stórborgum, líkt og Sidney, Canberra og Brisbane.

<https://www.theguardian.com/australia-news/2022/sep/27/a-social-calamity-record-high-rents-push-tenants-to-breaking-point>

Í kjölfar þessara holskeflu hækkana á húsaleigu hefur krafan um leigubak og leigubremsu orðið hávær í Ástralíu. Hafa fræðimenn á vegum háskóla og rannsókanastofnana þar í landi talað fyrir nauðsyn þess að setja á leigubak, því kostnaðurinn við að gera það ekki getur orðið skelfilegur að þeirra sögn.

<https://newsroom.unsw.edu.au/news/social-affairs/it-time-talk-about-rent-control-australia>

Á sama tíma hefur risið upp mikil umræða um að stórátak í uppbyggingu á félagslegu húsnæði þar í landi.

<https://www.theguardian.com/australia-news/2022/sep/13/experts-call-for-massive-investment-in-social-housing-ahead-of-queensland-summit>

Samkvæmt lífshjararannsókn Hagstofunnar sem var birt fyrir í sumar þar sem leigjendur voru spurðir um hagi sína kom í ljós að 27% þeirra greiða yfir 40% af ráðstöfunartekjum sínum í húsaleigu/húsnæðiskostnað, en einungis 9% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

<https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/lifskjor/byrði-husnaediskostnadar-2021/>

Um tíundi hluti allra leigjenda á landinu ver meira en 70 prósentum ráðstöfunartekna sinna til að borga húsaleigu og ríflega fjórðungur leigjenda þarf að greiða yfir helming tekna sinna í húsaleigu.

<https://www.ruv.is/frett/2021/10/15/fjolmargir-greida-yfir-70-radstofunartekna-i-husaleigu>

Skv. Rannsókn sem fyrirtækið Prósent framkvæmdi fyrir HMS og tók til húsnæðiskostnaðar leigjenda árið 2021 þá var niðurstaðan sú að einungis 33% leigjenda greiða minna en 30% ráðstöfunartekna í húsnæðiskostnað, eða 67% leigjenda greiða meira en 30% af ráðstöfunarteknum sínum.

Á sama tíma er talað um hættuástand í Ástralíu þegar hluti íbúa er farin að nálgast það að greiða 25% ráðstöfunartekna í húsaleigu.

Það er því nokkuð ljóst að leigjendur á íslenskum leigumarkaði búa langt því frá við norræna velferð, það er eiginlega sama hvar drepíð er niður á leigumörkuðum í Evrópu, Bandaríkjunum og í Eyjaálfu, staðreyndin er sú að leigjendur á Íslandi búa við nánast fordæmalausastöðu er varðar leiguverð og óöryggi sem því fylgir, ásamt skelfilega fátæglegum réttindum og lítilli aðstoð, sem og íþyngjandi skilyrðum og skorti á fasteignamarkaði sem sem veldur örvæntingu og persónulegum harmi.

**Austurríki.**

Í Austurríki tala bæði stjórnáamenn, fulltrúar sveitarfélaganna og þeir sem reka cost-based húsnæðiskerfi með "takmarkaðan hagnað" um að allt hagkerfið skaðist af þannig ástandi líkt og það gerir á Íslandi. Samfélagslegur skaði sem orsakast af því að leigjendur geti ekki tekið þátt í samneyslunni á þann hátt sem að gagnast samfélaginu og verða leigjendur af fjölmörgum tækifærum til að efla sköpunargáfu sína, þrótt og starfsorku öllum til heilla.

### **Laun og leiga.**

Lágmarkslaun á Íslandi eru 368.000 kr.

Leiguverð á fjölskylduíbúð á höfuðborgarsvæðinu er 2438 kr/fm eða 240.000 kr/mán fyrir 90-100 fm íbúð. Hlutfall húsaleigu á höfuðborgarsvæðinu af lágmarkslaunum á Íslandi í Ágúst 2022 er 65.2%.

Lágmarkslaun í Danmörku eru 19.700 dkr = 372.192 lkr.

Leiguverð á fjölskylduíbúð í Kaupmannahöfn er: 1.106 dkr/fm/ár eða 1.731 lkr/fm/mánuð. Það gerir mánaðarleigu á 100 fm fjölskylduíbúð 173.100 lkr/mán. Hlutfall húsaleigu í Kaupmannahöfn af lágmarkslaunum í Danmörku er 46%.

Álag á lágtekjuhópa á leigumarkaði er 71% meira á Íslandi en í Kaupmannahöfn.

Ef lágtekjuhópar á höfuðborgarsvæðinu hér á Íslandi myndu búa við sama hlutfall launa og leigu og danir þá væri húsaleiga á 100 fm fjölskylduíbúð á höfuðborgarsvæðinu einungis 171.232 kr/mánuði í stað 240.000 kr sem er sá veruleiki leigjenda sem ríkir höfuðborgarsvæðinu og fer leiguverð hratt hækkandi.

Mismunurinn er  $240.000 - 171.232 = 68.768$  kr/mán. Það gerir 825.216 kr á ári.

### **Kaupverð og leiguverð.**

Það er ekki bara samhengi launa og húsaleigu sem er mjög óeðlilegt á Íslandi, það gildir líka um samfylgni kaupverðs og húsaleigu. Hækkandi markaðsverð á íslenskum húsnæðismarkaði er oftast en ekki notað sem réttlætning á hækkandi húsaleigu. Við skulum athuga hvernig þetta hefur þróast og bera saman við önnur lönd. Húsaleiga hækkaði um 104% á Íslandi á árunum 2011-2021, á meðan hækkaði húsaleiga á meginlandi Evrópu um 15.3%.

Ef hækkun húsaleigu á Íslandi hefði fylgt samfylgni húsaleigu og fasteignaverðs í Evrópu þá hefði húsaleiga á 70-100 fm íbúð í Reykjavík einungis átt að hækka um 41.4% í stað þeirra 84% sem varð raunin skv. Verðsjá Hagstofunnar. Það hefði þýtt að húsaleiga sem stóð í 115.491 kr/mán árið 2011 og var komin í 212.421 í apríl 2020, hefði einungis átt að vera hækka og standa í 163.304 kr/mán í apríl 2020.

Þarna er því verið að rukka 49.117 kr/mán í ofrukkaða húsaleigu, eða 589.404 kr á ári.

Þessi þróun og samanburður sýnir óeðlilega samfylgni á milli hækkunar fasteignaverðs og leiguverðs á Íslandi, sem gefur tilefni til að áætla að þróun kaupverðs og eignarhalds á fasteignamarkaði hér hafi sterka tengingu við ávöxtunarmöguleika á leigumarkaði frekar en að skýrast af kostnaði leigusala.

Í upphafi þessa tímabils (2011-2014) er verðhjöðnun á fasteignamarkaði víða á meginlandinu, en verðmyndun á leigumarkaði á meginlandinu er hinsvegar í fullkomnu jafnvægi, óháð sveiflum á fasteignamarkaði. Ef þróun húsaleigu á Íslandi hefði haldið sama takti og á meginlandinu á tímabilinu Janúar 2011 til apríl 2020 þá hefði húsaleiga sem hlutfall af hækkandi fasteignanverði hér verið sem hér segir:

- Vísitala fasteignaverðs á Íslandi hækkaði um 110.7% en vísitala húsaleigu um 99.7%. Samfylgnin er þannig um 90.1%. Fasteignaverð á meginlandinu hækkaði um 33.8% (verðhjöðnun 2011-2014) en húsaleiga um 14.0%. Samfylgnin er því 41.4% á meginlandinu.
- Samfylgnin á Íslandi er 117% hærri en á meginlandi Evrópu, ef horft er yfir allt þetta tímabil. Fram að apríl 2020 hafði húsaleiga hækkað margfalt umfram eðlilega samfylgni milli hækkunar fasteignaverðs og leiguverðs ef miðað er við þróun samanburðarlanda í Evrópu.
- Það er ljóst útfrá þeim hagrænum útreikningum sem farið er yfir hér að húsaleiga er á milli 30-40% of há á Íslandi. Það þarf að leiðrétta en ekki réttlæta, með hvaða eftiraskýringum sem er.

Ef samfylgni fasteignaverðs og húsaleigu á Íslandi hefði fylgt sama mynstri og á meginlandinu þá hefði vísitala húsaleigu á Íslandi einungis hækkað um 41.4% af hækkun vísitölu fasteignaverðs en ekki 90.1% eins og raunin varð.

Það er því deginum ljósara að það er hvorki innistæða fyrir því né réttlætning að fasteignaverð eða þróun á fasteignamörkuðum verði viðmið fyrir húsaleigu á íslenskum leigumarkaði.

### **Verðlagsþróun og húsaleiga.**

Ef húsaleiga hefði fylgt almennri verðlagsþróun þá hefði hún einungis átt að vera að búin að hækka í 151.759 kr/mán. Raunin er hinsvegar að húsaleigan var komin í 212.421 kr/mán í apríl 2020. Mismunurinn er því 60.662 kr/mán.

Ofgreidd húsaleiga á hverju ári er því í þessu dæmi er því 727.944 kr á ári.

Miðað við að 35.000 heimili séu á íslenskum leigumarkaði má gera ráð fyrir að íslenskir leigjendur séu látnir greiða sér-íslenska skatta til leigusala að lágmarki um 20.7 - 25.5 milljarða á ári, eftir því hvort við miðum við sanngjarna og réttláta samfylgni húsaleigu og kaupverðs, húsaleigu og verðlags eða húsaleigu og launa.

Í þessum þremur dæmum hér að ofan kemur berlega í ljós að íslenskir leigjendur eru skattlagðir um 600-800.000 kr á ári, í formi ofgreiddrar húsaleigu. Þetta er ekki skattur sem rennur til samfélagsins, því leigusalarnir taka ekki þátt í samneyslu og nær-hagkerfinu, s.s verslun, menningu og þjónustu á við 35.000 heimili. Þetta ráðstöfunar- og rekstrarfé láglaunafólks er hrifsað í sjóði þeirra sem eiga nóg. Stjórnvöld hafa skapað þetta ástand, bæði markvisst og með skeytingarleysi og vanrækslu gagnvart leigjendum og bíta svo höfuðið af skömminni með því að veita drottnurum leigjenda (leigusölunum) 50% skattaafslátt af þeim tekjum sem þeir hafa af leigjendum.

Húsaleiga hefur hækkað margfalt það sem eðlilegt getur talist og alger forsendubrestur orðinn. Það er því fullt tilefni til að leiðrétta leiguverð sem verður aðeins gert með inngripi stjórnvalda, bæði með viðmiðunarverðum á húsaleigu, leigubremsu og umfangsmiklum réttarbótum til handa leigjendum.

### **Réttlát og sanngjörn þróun á húsaleigu.**

Til að hér á Íslandi geti byggst upp leigumarkaður sem er drifinn áfram af sanngirni og virðingu fyrir leigjendum þarf þrennt að koma til.

1. Það þarf að setja regluverk er tekur til verðmyndunar á frjálsum markaði.
2. Það þarf að hefja þjóðaráttak í uppbyggingu alvöru óhagnaðardrífins leigumarkaðar. Þar sem ríki og sveitarfélög eru stórir þáttakendur, ásamt félagasamtökum og verklaýðshreyfingunni.
3. Það þarf að stórbæta réttarstöðu, öryggi leigjenda og þjónustu við þá, með breytingu á Húsaleigulögum á forsendum leigjenda og stuðning við hagsmunabaráttu þeirra.

Varðandi þá trú að markaðurinn muni leysa framboðsvanda og þar með leiguverð, þá er ágætt vitna í orð Karin Ramser framkvæmdastýru húsnæðisskrifstofu Vínarborgar sem á 220.000 íbúðir sem leigðar eru út á opnum markaði, og eru um 80% íbúar borgarinnar gjaldgengir sem umsækjendur. En Vínarborg hefur rekið félagslegt íbúðarkerfi í 100 ár og verið í farabroddi í þeim efnum í heiminum:

*“Hagfræðingar fullyrða líka að sjálfstýrandi markaðsöfl bregðist þar sem framboð er takmarkað og því aðeins hægt að (endur)framleiða það að takmörkuðu leyti. Húsnæðismarkaðurinn er fullkomið dæmi um markað þar sem framboð er háð takmörkunum þannig að aukin eftirspurn leiðir ekki til aukins framboðs heldur eingöngu hækkandi verðs. ...Vínarborg á u.þ.b. 220.000 bæjaríbúðir, sem vegna sérstakra*

*leiguskiyriða sinna eru ekki háðar krafti hins fjálssa markaðar og ganga þvert á afstöðu nýfjálshyggjunnar og blindri trú á markaðurinn leysi húsnæðisþörf.*”

Varðandi hugmyndina um leigubak og inngrip stjórnvalda í verðmyndun á leigumarkaði þá skal vitnað í Maria Jóse-Aldanas framkvæmdastýru FEANTSA Samband Evrópskra landssambanda sem berjast gegn heimilisleysi:

*„Einn af lykilþáttum réttarins til húsnæðis, sem er húsnæði á viðráðanlegu verði, er tryggður samkvæmt alþjóðlegum og evrópskum mannréttindalögum í alþjóðasáttmálanum um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi, 1. mgr. 11. gr. sem hluti af „réttinum til að viðunandi lífskjara“. Í athugasemd nr. 4 frá nefnd Sameinuðu þjóðanna um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi segir að: "Húsnæðiskostnaður á ekki að ógna né komi í veg fyrir aðrar grunnþarfir fólks séu uppfylltar". „Ríki verða að tryggja að húsnæðiskostnaður sé ekki í samræmi við launakjör“. Þótt húsnæði sé réttur sem tryggður er samkvæmt mannréttindalögum og ætti ekki að vera háð spákaupmennsku, þá er iðarmögnun húsnæðis ein helsta hindrunin í vegi fyrir húsnæði á viðráðanlegu verði. Um alla Evrópu hafa iðarfestingarsjóðir grundvallaráhrif á húsaleigu.“*

*“...(on rent control in Europe) ..Rannsóknin sýnir að löggjöf í kringum leigubök og viðmiðunarverð reyna öll að koma á jafnvægi á milli eignarréttar leigusala og rétt leigjenda til húsnæðis. ...Mannréttindadómstóll Evrópu (ECHR) er ekki á móti Leigubaki, en undirstrikar nauðsyn þess að finna jafnvægi milli almennra hagsmuna leigjenda og réttar leigusala.”*

Í greinargerð með þessari þingsálykutunartillögu kemur fram að danskir dómstólar hafa úrskurðað að inngrip í verðmyndun á leigumarkaði er réttlætanleg sé tekið tillit til raunkostnaðar leigusala. Það hefur Mannréttindadómstóll Evrópu líka ályktað. Það er því ljóst að það skortir ekki lagaheimildir né siðferðisgrundvöll til að setja slíkar reglur um leigumarkaðinn, því það er líka nauðsynlegt að gera það og uppræta þann félagslega harm sem leigjendum er búinn á íslenskum leigumarkaði.

### **Framundan miðað við óbreytt ástand.**

Það er ljóst að tilkoma þúsunda farandverkafólks sem hingað er þegar komið og mun aukast á næstu mánuðum, ásamt því að sífellt fleiri íbúðir leiti inn á skammtímaleigu-markaði líkt og airbnb sem mun hafa skelfileg áhrif á framboð leiguhúsnæðis. Við það bætist að hingað kemur straumur flóttafólks sem þarf á sama tíma að fóta sig á óregluvæddum leigumarkaði með mikinn framboðsskort. Allt þetta eykur á þá sívaxandi neyð á leigumarkaði sem við höfum þegar búið við í tæpan áratug. Leigjendur á íslenskum leigumarkaði, einstaklingar sem og fjölskyldur hafa búið við fádæma erfiða stöðu og kallað síendurtekið eftir því að stjórnvöld komi að málum og greiði úr en án árangurs. Tómlæti og vanræksla þeirra er hrópanði á sama tíma og ýtt er undir frekari neyð með því að sækja þúsundir einstaklinga til að flytjast hingað til að mæta þörf fyrir vinnuafli í byggingariðnaði og ferðaþjónustu.

Ástandið á leigumarkaði er heimatilbúið og á ábyrgð stjórnvalda, og það er því þeirra að tryggja það að þeir sem búi við það ástand að vera fastir á leigumarkaði og bílast um sífellt færri fasteignir séu varðir fyrir sjálfðæmi og sjálftöku leigusálanna.

Það er því deginum ljósara að mun meira þarf að koma til en hefðbundin leigubremsa til að leiðrétta hlut íslenskra leigjenda.

En eins og þeir sem eru í örvæntingu um hag sinn, velferð og framtíð fjölskyldu sinnar og heilbrigði þá eru þeir ekki í annarri stöðu en að þiggja þá mola sem að þeim er rétt. Leigjendur á Íslandi þurfa umfangsmikið, réttlát og ó-hagnaðardrifið húsnæðiskerfi, regluverk sem ver þá fyrir okri á frjálsum leigumarkaði og réttindi sem tryggja þeim búsetuöryggi og velferð á við aðra þegna þessa lands. Leigjendur geta ekki borið þann húsnæðiskostnað sem á þá er lagður og það óöryggi sem veikt regluverk á leigumarkaði veldur.

*“Eina leiðin til að tryggja velferð og hag leigjenda á íslenskum leigumarkaði er að seija lög um hámarksverð húsaleigu ásamt takmörkunum á árlegri hækkun. Á sama tíma þarf hið opinbera að stuðla að stórátaki í uppbyggingu á félagslegu reknu húsnæði þar sem húsaleiga endurspeglar eingöngu raunkostnað við uppbyggingu og rekstur húsnæðisins. Þangað til að hlutfall slíks húsnæðiskostar er ekki komin í 20-30% af öllu leiguhúsnæði þarf að seija regluverk eins og nefnt er hér að ofan. Þegar að hlutfall leigumarkaðar sem rekin er á kostnaðarverði er komin upp undir þriðjung af öllu leiguhúsnæði má gera ráð fyrir að jafnvægi náist á leigumarkaðnum þar sem hinn fjálsi markaður hefur þá ekki lengur afgerandi stöðu án nokkurrar samkeppni og án þess að leigjendur hafi aðra valkosti eins og nú er.”*

Til að koma leigumarkaðnum í manneskjulegt horf og viðunandi stöðu þarf mikið meira að koma til en tímabundin takmörkun á vísitöluhækkunum á húsaleigu. Langflestir leigusamningar á íslenskum leigumarkaði eru skammtímasamningar til eins og tveggja ára. Það þýðir að leigusamningar sem þarf að endurnýja geta hækkað af geðþótta leigusálans. Þær hækkningar sem Leigjendasamtökin hafa séð undanfarið eru mun hærri en hefðbundnar vísitöluhækkanir og því mun tímabundin takmörkunum (Leigubremsa) á vísitölu-hækkunum ekki taka á þeim vanda sem leigjendur búa við sem eru óða-hækkanir byggðar á geðþótta leigusala við endurnýjun samninga. Til að áhrif takmörkunar á hækkun á húsaleigu með þessari bremsu geti talist viðunandi þarf einnig að banna eða takmarka hækkun á húsaleigu við endurnýjun samninga á sama tímabil og um er rætt. Samkvæmt þessu frumvarpi er eingöngu átt við vísitöluhækkanir, og því verður leigusölum enn í sjálfsvald sett að hækka mánaðarlega húsaleigu um tugi þúsunda við endurnýjun samninga, þær hækkningar hafa margfalt verri áhrif á

fjárhagsstöðu og velferð leigjenda en þær vísitöluhækkunir sem þó eru að sliga fjölskyldur og einstaklinga á íslenskum leigumarkaði. Að sama skapi þarf að takmarka verulega heimildir leigusala til að vera með samninga sem eru tímabundnir líkt og gert er í sumum Evrópulöndum.

Hið hörmulega ástand á íslenskum leigumarkaði er fyrst og fremst á ábyrgð ríkis og sveitarfélaga og það er þeirra að gangast við þeirri ábyrgð og leiðréttu hlut leigjenda en ekki eingöngu leggja til lausnir sem tryggja fyrst og fremst lögmæti þess kerfis sem leigjendur búa við. Það er algjörlega óháð verðbólguþingi sem skapar ríkt tilefni fyrir málssvara leigjenda til að ávarpa þá misskiptingu og samfélagslegu hörmung sem ríkir á leigumarkaði í tillögum sínum, það verði gert með tillögum til raunverulegra umbóta fyrir samfélagið allt.

Hér að ofan hefur verið dreypt á ýmsu og sannarlega af nógu að taka. Allt í kringum okkur eru fyrirmyndir og góð dæmi um hvernig má koma í veg fyrir að leigjendur á íslenskum leigumarkaði þurfi að búa við aðstæður sem eru álitnar óviðunandi annarsstaðar og ekki fólki bjóðandi, hvort eð er í verðbólguþingi eða ekki. Leigumarkaðurinn hefur ekki verið stýrt með tilliti til verðbólgu hingað til, enda aðrir kraftar að verki en skýrt verður með almennum lögmálum markaðarins og þess jafnvægis sem hann skapar í fullkomnum heimi. Það þarf ekki sérstakt hugrekki til að ávarpa þetta ástand og setja það í öndvegi, það þarf bara ákveðið velsæmi.

Það er vonandi að flutningsmenn þessa frumvarps verði ljósberar leigjenda á alþingi og setji í kjölfar þessa fram tillögur um alvöru réttarbætur og regluverk um hámarks-húsaleigu, tímabundið eða ótímabundið, því að öðrum kosti eru og verða leigjendur áfram fóður fyrir fjárfesta og fjármagnseigendur á húsnæðismarkaði.

F.h. Samtaka leigjenda á Íslandi  
Guðmundur Hrafn Arngrímsson