

Umsögn um áhrif frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (reglubundnar breytingar á leigufjárhæð), 157. mál á 158. löggjafarþingi

Frá: Íveru hf.

Til: Velferðarnefndar Alþingis

Dags. 22. 10. 2026

1. Inngangur

Ívera er stærsta einkarekna íbúðafélag landsins og rekur um 1.800 íbúðir og er með um 400 til viðbótar í byggingu sem félagið áformar að bjóða til langtímaleigu við verklok á næstu árum. Starfsemi félagsins byggist á íbúðum sem sumar hverjar hafa verið í útleigu í um 20 ár. Félagið hefur frá upphafi nýtt þá heimild að verðtryggja leiguverð þannig að það aðlagist verðtryggingu um hver mánaðamót, enda starfar félagið á markaði þar sem verðtrygging er ríkjandi. Frumvarpið mun kalla á breytta nálgun hjá félaginu. Tekjur af leigu verða aftengdar mánaðarlegum breytingum vísitölu, en fjármögnun félagsins og aðrir kostnaðarliðir eru áfram mánaðarlega verðtryggðir. Slíkt misræmi milli tekju- og kostnaðarhliðar eykur áhættu við fjárfestingu í íbúðarhúsnæði til útleigu, sem að öðru óbreyttu ætti að leiða til hærri leiguverðs.

2. Áhrif frumvarpsins á íslenskan leigumarkað

Ívera telur að frumvarpið kunni að draga úr framboði leiguíbúða. Félagið telur að breytingarnar muni draga úr framboði traustar og öruggrar langtímaleigu, þar sem bæði einstaklingar og lögaðilar sem standa undir framboðshlið á leigumarkaði verði síður reiðubúnir að binda sig í ótímabundnum eða löngum leigusamningum vegna hættu á að leigufjárhæð hætti að endurspeglar raunvirði eignarinnar.

Leigusalar kunna að ákveða að setja eignir sínar ekki í útleigu, þar sem það fyrirkomulag sem þeim er boðið samrýmist ekki lengur þeirri fjármögnun sem þeir hafa nýtt til kaupa á leiguíbúðum, og kjósa þess í stað að ráðstafa eigin fé til annarrar ávöxtunar. Slík þróun gæti leitt til þess að fleiri íbúðir verði settar í sölu, að framboð óseldra íbúða aukist og að þrýstingur skapist til lækkunar á íbúðaverði. Á hinn bóginn myndi slík færsla eigna af leigumarkaði yfir á sölumarkað fækka valkostum leigjenda og þrýsta leiguverði upp, jafnvel þótt fasteignaverð lækki.

2.a. Dregið úr löngum og ótímabundnum leigusamningum

Ef markmið frumvarpsins er að auka húsnæðisöryggi og fyrirsjáanleika verður ekki séð að því markmiði verði náð með því fyrirkomulagi sem kynnt er í frumvarpinu. Hvati leigusala til að bjóða eingöngu upp á 12 mánaða samninga virðist verulegur, þar sem unnt er að ákvarða nýtt leiguverð í hvert sinn sem nýr samningur er gerður að þeim tíma liðnum, og gæti það leiguverð orðið hærra en verðbólga gefur tilefni til.

Yfir 90% leigusamninga Íveru eru ótímabundnir og hefur félagið kosið það samningsform til að stuðla að húsnæðisöryggi og fyrirsjáanleika fyrir sína leigutaka. Það þjónar hagsmunum bæði Íveru og leigutaka að leigusamband sé langt og farsælt. Nálgun félagsins byggist á því að bjóða íbúðir sem fólk getur leigt til langs tíma og jafnvel flutt á milli íbúða innan eignasafns félagsins þegar þörf krefur, hvort sem er til að stækka við sig eða minnka. Þetta fyrirkomulag hefur verið viðhaft í rekstri félagsins innan gildandi lagaumhverfis. Ívera er því ósammála þeirri þörf sem lýst er í frumvarpinu þess efnis að skortur á skýrleika og gegnsæi valdi óöryggi á íslenskum leigumarkaði, sérstaklega þegar að aðilar fylgi gildandi reglum sem tryggja réttindi leigutaka að fullu, núverandi lög ná því markmiði að mati Íveru. Sé brotið á þeim réttindum telur félagið heppilegra að auka upplýsingagjöf til leigutaka um réttindi þeirra, og jafnvel styrkja eftirlit og viðurlög við brotum ef lögunum er ekki fylgt til hlítar líkt og kom fram að til stæði að gera sbr. yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um húsnæðisþakka nr. 2.

2.b. Hærri upphafsleiga sem áhættuálag

Líklegt er að leigusalar endurskoði nálgun sína við ákvörðun upphafsleigu til að tryggja sig gegn því fyrirsjáanlega tekjutapi sem leiðir af hinu nýja fyrirkomulagi. Slík viðbrögð munu stuðla að almenntri hækkun leiguverðs. Greinargerð frumvarpsins gerir sjálf ráð fyrir því að grunnfjárhæð leigu aðlagist væntingum um verðbólgu.

2.c. Aukið álag á kærunefnd húsamála

Af frumvarpinu og greinargerð þess verður ekki séð að metið hafi verið hvort kærunefnd húsamála hafi burði til að mæta auknu málaálagi. Nefndin er nú hátt í nýu mánuði að afgreiða einstök mál. Verði verkefnum hennar fjölgað án þess að starfsmönnum fjölgi má telja ljóst að afgreiðslutími lengist umtalsvert. Dráttur á úrskurðum nefndarinnar er kostnaðarsamur fyrir báða aðila. Meðan ágreiningur um leigufjárhæð er óútkljáður ríkir óvissa um tekjur leigusala og greiðslubyrði leigjanda, og reynist hækkun réttmæt safnast upp vangreidd leiga ásamt dráttarvöxtum.

2.d. Færri stærri hækkanir í stað jafnrar uppfærslu í hverjum mánuði

Þegar leiguverð breytist aðeins á 12 mánaða fresti þarf leigjandi að mæta uppsafnaðri hækkun í einu lagi. Við verðbólgu um 5–6% á ári, sbr. 5,6% í greinargerð frumvarpsins, jafngildir það 5–6% hækkun í einu skrefi í stað um 0,5% hækkunar í hverjum mánuði. Slíkt hefur í för með sér meira álag og óvissu á greiðsluáætlun heimila og eykur auk þess líkur á því að leigusalar verðleggi áhættuna fyrirfram, sbr. 2. c-lið hér að framan.

3. Athugasemdir við einstök ákvæði og undirbúning frumvarpsins

a) Mat á áhrifum

Í kafla um mat á áhrifum (bls. 10–11) er ekki lagt meginðlegt mat á áhrif frumvarpsins á framboð leiguíbúða, leiguverð eða afkomu leigusala. Greinargerðin gerir sjálf ráð fyrir að grunnfjárhæð leigu aðlagist væntingum um verðbólgu, sem staðfestir þau áhrif sem lýst er í c-lið hér að framan. Ívera óskar eftir að nefndin láti meta þessa þætti nánar áður en frumvarpið er afgreitt.

b) Samráð

Samkvæmt kafla 5 í greinargerðinni (bls. 10) voru hvorki áform um lagasetninguna né drög að frumvarpi kynnt í samráðsgátt stjórnvalda, þar sem slíkt gæti hvatt til leiguverðshækkana fram að gildistöku breytinganna. Með því er viðurkennt að breytingarnar geti haft áhrif á leiguverð, en jafnframt gafst hagsmunaaðilum á leigumarkaði ekki tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við undirbúning frumvarpsins.

c) Gildandi samningar og eignarréttur

Mat greinarinnar á samræmi frumvarpsins við 72. gr. stjórnarskrárinnar (kafla 4, bls. 10) byggir einkum á einni grein í Úlfjótí frá júlí 2023 og almennum sjónarmiðum um leigubremsu. Frumvarpið felur hins vegar í sér inngrip í samninga sem þegar eru í gildi og byggja á fjármögnun sem samið var um á öðrum forsendum. Ívera óskar eftir því að nefndin láti fara fram ítarlegra mat á samræmi bráðabirgðaákvæðisins við eignarréttar- og meðalhófsreglur.

d) Fyrirsjáanleiki á leigumarkaði

Frumvarpið kemur í kjölfar tveggja nýlegra breytinga á reglum um leigufjárhæð, laga nr. 106/2024 (í gildi frá 1. september 2024) og laga nr. 72/2025 (í gildi frá 1. janúar 2026).

Síðarnefndu lögin hafa aðeins verið í gildi í tæpa tíu mánuði og áhrif þeirra hafa ekki verið metin. Ívera telur rétt að meta reynslu af þeim áður en frekari breytingar eru gerðar. Tíðni breytinga og almenn stefna þeirra síðustu misseri er farin að auka pólitíska áhættu við fjárfestingu á leigumarkaði, sem er alvarleg staða sem er til þess fallin að draga úr fjárfestingu og framboði á leigumarkaði til lengri tíma.

e) Tillögur Íveru

Í fyrsta lagi leggur Ívera til að leigusölum sem sýna fram á verðtryggða fjármögnun verði heimilað að semja um mánaðarlega vísitölutengingu. Til að draga úr vixlverkun milli vísitölu neysluverðs og húsaleigu mætti til dæmis skilyrða slíka tengingu við samræmda vísitölu neysluverðs án húsnæðis.

Í öðru lagi leggur Ívera til að leigusamningar sem eru í gildi við gildistöku laganna verði undanskildir, og að orðalag bráðabirgðaákvæðisins verði skýrt, einkum viðmiðið um 12 mánuði frá síðustu breytingu á leigufjárhæð.

4. Lokaorð

Ívera telur að frumvarpið muni hafa neikvæð langtímaáhrif á íslenskan leigumarkað sem komi fram í hærra leiguverði, minna framboði og óskilvirkari markaði. Lagalegur óstöðugleiki á leigumarkaði vegna tíðra breytinga síðustu ár er til þess fallin að veikja markaðinn og draga úr vilja fjárfesta til að skuldbinda sig til langs tíma, sem dregur úr framboði af traustu og öruggu langtíma leiguhúsnæði.

Ívera óskar eftir því að fá að koma fyrir nefndina og ræða fyrirbyggjandi frumvarp áður en frumvarpið er endanlega afgreitt fyrir Alþingi.

f.h. Íveru

Egill Lúðvíksson
Forstjóri Íveru hf.

Egill Lúðvíksson



Undirritað af:
Egill Lúðvíksson
1504933079
Dags: 22.10.2026
Tími: 13:53:28
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: cc188ded-
6a7b-4f02-9025-
c00694bb0643