

Velferðarnefnd Alþingis
Nefndasvið skrifstofu Alþingis
Umsögn send rafrænt

22. október 2026

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (reglubundnar breytingar á leigufjárhæð), 157. mál.

BHM hefur tekið til umfjöllunar framangreint frumvarp. Það felur meðal annars í sér að reglubundnar breytingar á leigufjárhæð verði ekki heimilar örar en á 12 mánaða fresti. BHM styður viðleitni til aukins fyrirsjáanleika í húsnæðiskostnaði og skýrari reglur um breytingar á leigufjárhæð. Bandalagið telur jákvætt að lágmarksmillibil milli reglubundinna breytinga verði 12 mánuðir, en gerir verulegan fyrirvara við það að reglubundin breyting samkvæmt föstu hlutfalli eða fastri fjárhæð geti ekki orðið meiri en hækkun samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Breytingar á húsaleigulögum þurfa að vera hluti af viðtækari stefnu um stöðugan leigumarkað þar sem langtímaleiga er raunhæfur og öruggur kostur en ekki aðeins biðstaða á leið í eigið húsnæði. Könnun Félagsvísindastofnunar Háskóla Íslands meðal félagsfólks aðildarfélaga BHM og fleiri stéttarfélaga háskólamenntaðra bendir til þess að leiga sé mörgum fremur tímabundið úrræði en varanleg lausn. Meirihluti leigjenda 34 ára og yngri stefnir að kaupum á eigin húsnæði en telur engu að síður þörf á þroskuðum leigumarkaði og aðeins lítill hluti svarenda leigir af óhagnaðardrífnum leigufélögum. Stöðugleiki í leiguverði þarf því að haldast í hendur við aukna uppbyggingu minni og hagkvæmari íbúða, bæði til leigu og sölu.

Reglubundnar breytingar á leigufjárhæð

BHM telur að 12 mánaða lágmarksmillibil milli reglubundinna breytinga geti aukið fyrirsjáanleika fyrir leigjendur og dregið úr tíðni breytinga á leigufjárhæð. Breytingin er í samræmi við þann valkost sem starfshópur stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins fjallaði um í skýrslu sinni „Valkostir til að draga úr sjálfvirkum verðbreytingum“ (2026).

Lengra tímabil milli breytinga tryggir þó ekki eitt og sér lægri húsnæðiskostnað, enda kunna leigusalar að taka mið af breyttum forsendum við ákvörðun upphafsleigu. Því er mikilvægt að fylgjast með áhrifum laganna bæði á upphafsleigu og heildarleigukostnað.

Reglubundnar breytingar og sérstakar heimildir

BHM telur mikilvægt að greint sé á milli tvenns konar breytinga á leigufjárhæð. Annars vegar reglubundinna breytinga og hins vegar gildandi heimilda húsaleigulaga sem tengjast breyttum aðstæðum, svo sem verulegri hækkun rekstrarkostnaðar eða aðlögun að markaðsleigu. Til að 12 mánaða reglan nái markmiði sínu þurfa þessar sérstöku heimildir að vera skýrt og þröngt afmarkaðar og byggjast á skýrum forsendum. Þær mega ekki verða almenn leið til að breyta leigufjárhæð oftar en einu sinni á 12 mánaða tímabili. BHM leggur því til að velferðarnefnd skýri hvernig þær tengjast fyrirhuguðum takmörkunum. Þar á meðal þarf að koma fram í álitni nefndarinnar hvort og þá við hvaða aðstæður fleiri en ein breyting geti orðið á leigufjárhæð á sama 12 mánaða tímabili. Með því mætti draga úr óvissu um réttindi og skyldur samningsaðila.

Þak á hækkanir leigufjárhæðar

Fyrirvari bandalagsins við útfærslu þaks á reglubundnar hækkanir felur ekki í sér andstöðu við aukna vernd leigjenda. Hann lýtur fyrst og fremst að því að meta þurfi vandlega hvort útfærslan geti dregið úr framboði langtímaleiguhúsnæðis eða orðið til þess að leigusalar taki aukið tillit til væntra kostnaðarhækkana við ákvörðun upphafsleigu.

Í mati á áhrifum frumvarpsins kemur fram að búast megi við að grunnfjárhæð leigu verði ákveðin með hliðsjón af verðbólguvæntingum. Í ljósi núverandi skorts á minni og hagkvæmari íbúðum gæti þakið þrengt framboð leiguhúsnæðis enn frekar en nú er.

Gagnsæi og upplýsingar um leiguverð

BHM styður þau ákvæði frumvarpsins sem miða að auknu gagnsæi um leiguverð og breytingar á því. Þar má nefna skyldu HMS til að birta upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs húsnæðis og aðgang að reiknivél til að reikna út breytingar á leigufjárhæð. Í þessu sambandi þarf einnig að horfa til almennrar skráningarskyldu leigusamninga samkvæmt lögum nr. 72/2025. Áreiðanleiki upplýsinga um markaðsleigu og notagildi reiknivélar HMS ráðast af því að leigusamningar og breytingar á leigufjárhæð séu skráð með fullnægjandi hætti. Tryggja þarf að HMS hafi nauðsynleg úrræði til að fylgja skráningarskyldunni eftir og stuðla að því að leiguskráin gefi sem réttasta mynd af leigumarkaðnum.

Gildistaka og áhrif á námsmannahúsnæði

BHM telur mikilvægt að leiðbeiningar HMS geri skýran greinarmun á tveimur tegundum samninga. Annars vegar eru leigusamningar sem komast á, eru endurnýjaðir eða framlengdir, eftir 1. júlí 2027. Hins vegar eru eldri samningar sem enn eru í gildi 1. júlí 2028. Jafnframt þarf

að koma skýrt fram hvernig fara skuli með eldri samninga ef aðilar ná ekki samkomulagi um nýtt viðmið fyrir reglubundnar breytingar. Sérstaklega þarf að huga að áhrifum breytinganna á námsmannahúsnæði, þar sem frumvarpið takmarkar heimildir til að víkja frá ákvæðum VII. kafla húsaleigulaga. Ef talið verður nauðsynlegt að veita sérstakt svigrúm vegna eðlis námsmannahúsnæðis þarf það að vera skýrt afmarkað við viðurkennd, óhagnaðardrifið leigufélög stúdenta. Slíkt svigrúm ætti ekki að ná almennt til einkaaðila á leigumarkaði þótt viðkomandi leigi námsmönnum.

Lokaorð

BHM styður markmið frumvarpsins um aukinn fyrirsjáanleika og húsnæðisöryggi leigjenda en ítrekar fyrirvara sinn við þak á reglubundnar hækkanir leigufjárhæðar. Bandalagið leggur einkum áherslu á að:

- áhrif þaksins á lengd leigusamninga, þátttöku smærri leigusala og framboð langtímaleiguhúsnæðis verði metin sérstaklega og útfærslan verndi leigjendur gegn ósanngjörnum hækkunum en veiti jafnframt afmarkað svigrúm til að mæta sannanlegum og verulegum kostnaðarhækkunum,
- sérstakar heimildir húsaleigulaga vegna breyttra aðstæðna verði skýrt og þröngt afmarkaðar og verði ekki almenn leið til að breyta leigufjárhæð oftar en einu sinni á 12 mánaða tímabili,
- fylgst verði með áhrifum laganna á upphafsleigu og heildarleigukostnað,
- upplýsingar HMS um markaðsleigu og reiknivél fyrir breytingar á leigufjárhæð verði aðgengilegar og áreiðanlegar og að HMS hafi nauðsynleg úrræði til að fylgja skráningarskyldu leigusamninga eftir,
- leiðbeiningar HMS um gildistöku laganna taki af tvímæli um meðferð nýrra og eldri samninga og mögulegt sérstakt svigrúm vegna námsmannahúsnæðis verði skýrt afmarkað og nái aðeins til viðurkenndra, óhagnaðardrifiðna leigufélaga stúdenta, og
- kannað verði hvort og hvernig taka megi tillit til greiðslubyrði námslána við mat á greiðslugetu umsækjenda um almennar íbúðir.

BHM áréttar að breytingar á reglum um leigufjárhæð séu aðeins einn þáttur í því að bæta húsnæðisöryggi. Þær þurfi að haldast í hendur við aukna uppbyggingu minni og hagkvæmari íbúða, bæði til leigu og sölu.

Virðingarfyllst,



Kolbrún Halldórsdóttir, formaður BHM