

Frumvarp til laga

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (reglubundnar breytingar á leigufjárhæð).

Frá félags- og húsnæðismálaráðherra.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

- a. Á eftir orðinu „íbúðarhúsnæðis“ í 1. mgr. kemur: eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar.
- b. Við 2. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Heimild 1. másl. gildir þó ekki um ákvæði VII. kafla.
- c. Á eftir 1. másl. 3. mgr. kemur nýr málslíður, svohljóðandi: Heimild 1. másl. gildir þó ekki um ákvæði VII. kafla.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. laganna:

- a. Við 2. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun birtir upplýsingar úr leiguskrá húsnæðisgrunns um markaðsleigu íbúðarhúsnæðis eftir staðsetningu, aldri, stærð, herbergjafjölda og fleiri þáttum sem þýðingu kunna að hafa að mati stofnunarinnar sem hafa skal til hliðsjónar við ákvörðun leiguverðs ásamt öðrum þeim atriðum sem taka skal mið af við mat á sanngirni leiguverðs samkvæmt þessari málsgrein.
- b. 3. mgr. orðast svo:
Tilgreina skal fjárhæð húsaleigu í leigusamningi sem og hvort og þá hvernig og hvenær hún skuli breytast á leigutímanum, sbr. 37. gr. a um reglubundnar breytingar leigufjárhæðar á leigutíma.
- c. 4. mgr. orðast svo:
Fjárhæð húsaleigu verður ekki breytt síðar á leigutímanum að öðru leyti en heimilt er skv. 3. mgr. nema aðstæður séu með þeim hætti sem greinir í 37. gr. b – 37. gr. d.
- d. Á eftir orðunum „Breytingu á leigufjárhæð“ í 2. másl. 6. mgr. kemur: ásamt lagagrundvelli hennar.

3. gr.

Á eftir 37. gr. laganna kemur ný grein, 37. gr. a, svohljóðandi:

Við gerð leigusamnings er aðilum heimilt að semja um að fjárhæð húsaleigu taki reglubundnum breytingum á leigutíma með tilteknu millibili. Tilgreint skal í leigusamningi hvort og þá með hvaða hætti og millibili fjárhæðin taki breytingum.

Semji aðilar leigusamnings um reglubundna breytingu á fjárhæð húsaleigu á leigutíma samkvæmt þessari grein skal það gert í upphafi við gerð leigusamnings og skal fjárhæðin taka breytingum samkvæmt einu af eftirfarandi viðmiðum:

- a. til samræmis við breytingu á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar samkvæmt upplýsingum Hagstofu Íslands sem gildir í þeim mánuði sem breyting leigufjárhæðar tekur gildi samanborið við gildi vísitölunnar sem gildi fyrir þann mánuð sem leigufjárhæð var síðast ákvörðuð,
- b. samkvæmt föstu hlutfalli af leigufjárhæð sem samið er um fyrir fram eða
- c. samkvæmt fastri fjárhæð sem samið er um fyrir fram.

Reynist breyting á fjárhæð húsaleigu skv. b- eða c-lið 2. mgr. leiða til meiri hækkunar á leigufjárhæð en hefði verið samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar skv. a-lið 2. mgr. skal þó miða breytingu á leigufjárhæð við breytingu á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar skv. a-lið 2. mgr. þótt um annað hafi verið samið eða lagt til grundvallar samkvæmt ákvæði II til bráðabirgða.

Líða skulu að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu samkvæmt þessari grein, talið frá gildistöku leigusamnings eða síðustu breytingu á leigufjárhæð.

Breytingar á leigufjárhæð samkvæmt þessari grein taka gildi í samræmi við efni leigusamnings. Leigusali skal upplýsa leigjanda um breytta leigufjárhæð á stöðluðu tilkynningar-eyðublaði Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar áður en hún tekur gildi. Reiknivél skal vera aðgengileg á vef stofnunarinnar til útreiknings á breyttri leigufjárhæð.

Komi upp ágreiningur milli aðila leigusamnings um framkvæmd þessarar greinar geta aðilar vísað honum til kærunefndar húsamála.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 37. gr. a laganna:

- a. Í stað tilvísunarinnar „1. málsl. 3. mgr. 37. gr.“ í 1. mgr. kemur: 3. mgr. 37. gr.
- b. Greinin flyst og verður 37. gr. b.

5. gr.

37. gr. b laganna verður 37. gr. c.

6. gr.

37. gr. c laganna verður 37. gr. d.

7. gr.

Fyrirsögn VII. kafla laganna verður: **Ákvörðun leigufjárhæðar, reglubundnar breytingar á samningstíma og aðrar breytingar eftir gerð leigusamnings.**

8. gr.

Á eftir 38. gr. laganna kemur ný kaflafyrirsögn, svohljóðandi: **VII. kafli A, Tryggingar fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða.**

9. gr.

Í stað tilvísunarinnar „37. gr. a, 37. gr. c“ í 1. málsl. 2. mgr. 58. gr. laganna kemur: 37. gr. b, 37. gr. d.

10. gr.

Á eftir tilvísuninni „37. gr. c“ í 1. málsl. 2. mgr. 85. gr. laganna kemur „37. gr. d“.

11. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Kveði leigusamningur um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar sem gerður var fyrir 1. júlí 2027 og er enn í gildi 1. júlí 2028 á um reglubundnar hækkanir á samningstíma sem samrýmast ekki 37. gr. a skulu aðilar semja skriflega um annað fyrirkomulag til samræmis við a-, b- eða c-lið 2. mgr. 37. gr. a sem gilda skal frá og með 1. júlí 2028, að liðnum a.m.k. 12 mánuðum frá síðustu breytingu á leigufjárhæð. Liggi ekki fyrir samkomulag skv. 1. málsl. er leigusala heimilt að krefjast reglubundinna breytinga á leigufjárhæð á samningstíma eftir það tímamark, að 12 mánuðum liðnum frá síðustu breytingu á leigufjárhæð, í samræmi við a-lið 2. mgr. 37. gr. a nema fyrirkomulag reglubundinna breytinga á leigufjárhæð sem samið var um við gerð leigusamningsins reynist leiða til minni hækkunar á leigufjárhæð og skal þá miða breytingu leigufjárhæðar við það fyrirkomulag í umrætt sinn.

Leigusali skal upplýsa leigjanda um breytta leigufjárhæð á stöðluðu tilkynningareyðublaði Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar áður en hún tekur gildi og skrá breytinguna og lagagrundvöll hennar í leiguskrá stofnunarinnar í samræmi við 6. mgr. 37. gr.

12. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2027 og gilda um leigusamninga sem komast á eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. gilda lög þessi einnig um leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar sem komust á fyrir 1. júlí 2027 og eru enn í gildi 1. júlí 2028. Hafi slíkir leigusamningar kveðið á um reglubundnar breytingar leigufjárhæðar á samningstíma sem samrýmast ekki 3. gr. laga þessara fer um breytingar á leigufjárhæð eftir 1. júlí 2028 skv. 11. gr. laga þessara um ákvæði til bráðabirgða.

Aðilum er heimilt að semja um að ákvæði laga þessara taki til leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku þeirra.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, sem hafa það að markmiði að auka húsnæðisöryggi, minnka vægi verðtryggingar og styrkja stöðu leigjenda með auknum fyrirsjáanleika um þróun húsnæðiskostnaðar og skýrara regluverki um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma. Frumvarpið byggist á áherslum ríkisstjórnarinnar samkvæmt stefnuýfirlýsingu ríkisstjórnar Samfylkingar, Viðreisnar og Flokks fólksins frá 21. desember 2024 og var samið í félags- og húsnæðismálaráðuneytinu.

Frumvarpið er enn fremur liður í aðgerðum ríkisstjórnarinnar til að greiða fyrir því að kjarasamningar á almennum vinnumarkaði haldi í kjölfar þess að forsendur kjarasamninga brustu þegar verðbólga mældist yfir viðmiði kjarasamninga í ágúst 2026. Því er jafnframt ætlað að koma til framkvæmda þeirri aðgerð að banna mánaðarlega vísitölutengingu leigufjárhæðar á samningstíma, sem kynnt var í öðrum húsnæðispakka ríkisstjórnarinnar.

Þá er frumvarpið liður í þeirri vegferð stjórnvalda undanfarin ár að skýra nánar regluverkið um ákvörðun leigufjárhæðar og breytingar á henni bæði á samningstíma og á milli samninga á grundvelli svokallaðrar sanngirnireglu 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga, en yfirlit yfir gildandi

regluverk er að finna í kafla 3.2. Í þessu sambandi voru gerðar viðamiklar breytingar á húsaleigulögum árið 2024 með breytingalögum nr. 106/2024. Þau tóku gildi 1. september 2024 og sneru að heimildum leigusala til að fara fram á hækkanir á leigufjárhæð, sem ekki var samið um í upphafi við gerð leigusamnings, síðar á leigutíma. Í lagasetningunni fólst að heimildir leigusala til að fara fram á leiguhækkanir síðar á samningstíma voru takmarkaðar við hækkanir vegna, í fyrsta lagi, verulegrar hækkunar á rekstrarkostnaði húsnæðis; í öðru lagi, aðlögunar að markaðsleigu og, í þriðja lagi, sérstaka heimild óhagnaðardrífinna leigufélaga til að jafna leiguverð milli sambærilegra íbúða í eignasafni sínu til að stuðla að fjölbreyttri íbúasamsetningu og félagslegri blöndun, sbr. 37. gr. a – 37. gr. c húsaleigulaga.

Með breytingalögum nr. 106/2024 var jafnframt lögfest sú regla í 4. mgr. 37. gr. húsaleigulaga að síðar á leigutíma verði ekki samið um aðrar breytingar á leigufjárhæð en þær sem falla undir fyrrgreindar heimildir 37. gr. a – 37. gr. c húsaleigulaga. Í því felst m.a. að hafi ekki verið samið um reglubundnar hækkanir leigufjárhæðar á samningstíma í upphafi við gerð leigusamningsins verði slíkum reglubundnum breytingum ekki komið á síðar á leigutíma.

Með frumvarpi þessu er ætlunin að setja skýrari ramma um heimildir aðila leigusamnings til að semja, í upphafi leigusambands, um reglubundnar breytingar leigufjárhæðarinnar á samningstíma, svokallaðar tröppuhækkanir.

2. Tilfni og nauðsyn lagasetningar.

Markmið frumvarps þessa er auka húsnæðisöryggi, minnka vægi verðtryggingar og styrkja stöðu leigjenda með auknum fyrirsjáanleika um þróun húsnæðiskostnaðar og skýrara regluverki um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma. Samkvæmt gildandi rétti er aðilum leigusamnings frjálst að semja um hvort og þá hvernig leigufjárhæð skuli breytast á leigutímanum, að því gefnu að leigufjárhæðin sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila, sbr. 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga. Með fyrrnefndum breytingum á lögunum árið 2024 var kveðið á um að eftir gerð leigusamnings verði breytingum á leigufjárhæð þó ekki komið á nema á grundvelli þeirra heimilda sem finna má í 37. gr. a – 37. gr. c. Í því felst m.a. að semja þarf strax í upphafi við gerð leigusamnings um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð, standi vilji aðila til þess að leigufjárhæð taki reglubundnum breytingum á leigutíma.

Lögin kveða að öðru leyti ekki á um fyrirkomulag reglubundinna breytinga á leigufjárhæð á samningstíma. Samkvæmt gildandi rétti getur leiga því breyst mánaðarlega með tilheyrandi ófyrirsjáanleika um húsnæðiskostnað leigjenda og áhrifum á húsnæðisöryggi þeirra. Þá girða lögin ekki fyrir margþættar breytingar á leigufjárhæð, svo sem um hækkun um tiltekna fjárhæð með reglubundnu millibili til viðbótar við verðtryggingu fjárhæðar.

Í þessu sambandi sýna gögn úr leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar að leigufjárhæð 63,5% leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar sé bundin vísitölu neysluverðs og þar af eru 94,5% samninganna með mánaðarlega vísitölutengingu. Slíkt fyrirkomulag mánaðarlegra breytinga á leigufjárhæð til samræmis við vísitölu neysluverðs hefur uppsöfnuð áhrif og veldur þannig hærri verðbólgu en árlegar breytingar myndu gera, en liður 042 í vísitölu neysluverðs (reiknuð húsaleiga) byggist á upplýsingum um markaðsleigu íbúðarhúsnæðis úr leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Undanfarna tólf mánuði hefur vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,74% á sama tíma og vísitala íbúðaverðs hækkaði um 1,61% og verðbólga mældist 5,6%. Verðbólga hefur verið yfir 5% það sem af er ári. Samkvæmt spá Seðlabanka Íslands er talið að hún aukist enn frekar á næstu mánuðum en hvaðni tiltölulega hratt árið 2027. Meginvextir Seðlabanka Íslands standa nú í 8,0%. Mikilvægt

er að minnka vægi verðtryggingar og vinna að lækkun vaxta og auknum efnahagslegum stöðugleika.

Með breyttu fyrirkomulagi regluverks húsaleigulaga um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma er ætlunin að girða fyrir mánaðarlegar breytingar á leigufjárhæð og lögfesta að minnst 12 mánuðir þurfi að líða milli breytinga þar á. Jafnframt er lagt til að margþættar breytingar á leigufjárhæð verði óheimilar með því að áskilja að velja þurfi eitt viðmið breytinga, þ.e. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, fast hlutfall af leigufjárhæð eða fasta fjárhæð. Til að sporna gegn verðbólguáhrifum leiguverðshækkana er enn fremur lagt til að hækkun leiguverðs geti aldrei verið umfram vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Þannig verði húsnæðisöryggi leigjenda og fyrirsjáanleiki um húsnæðiskostnað aukinn með skýrara regluverki og dregið úr vægi verðtryggingar.

3. Meginefni frumvarpsins.

3.1. Gildandi lög og reglur um ákvörðun leigufjárhæðar og breytingar á henni á samningstíma og milli samninga.

3.1.1. Almenn.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á ákvæðum húsaleigulaga um reglubundnar breytingar á leigufjárhæðar á samningstíma, sem samið er um í upphafi leigusambands við gerð leigusamnings. Viðamiklar breytingar hafa verið gerðar á regluverki húsaleigulaga um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi og bæði breytingar á henni á leigutíma og milli samninga. Í þessum kafla verður gerð grein fyrir gildandi rétti á þessu sviði.

Regluverk húsaleigulaga um leigufjárhæð byggist á þeirri grundvallarreglu 37. gr. húsaleigulaga, svokallaðri sanngirnisreglu, að samningsfrelsi gildi um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi að því gefnu að hún sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila. Hefur sú sanngirnisregla verið lögð til grundvallar varðandi ákvörðun leigufjárhæðar við samningsgerð í húsaleigulöggjöf langflestra ríkja Evrópu og er þar jafnframt miðað við að einkum skuli litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis við mat á því hvort leigufjárhæð teljist sanngjörn og eðlileg, líkt og gildir hér á landi, sbr. 2. mgr. 37. gr. húsaleigulaga. Þó hafa nokkur Evrópuríki takmarkað samningsfrelsi aðila leigusamnings við ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi umfram það sem felst í framangreindri sanngirnisreglu en þá nær slík leigustýring almennt eingöngu til hluta leigumarkaðarins. Í því sambandi má nefna Danmörku, Þýskaland, Austurríki, Holland og Frakkland. Mun algengara er aftur á móti að ríki hafi sett frekari skorður við hækkun leigufjárhæðar á samningstíma og á það m.a. við um Norðurlöndin. Voru slíkar skorður fyrst leiddar í íslenskan leigurétt með áðurnefndum lögum nr. 106/2024, um breytingu á húsaleigulögum, sem takmörkuðu heimildir til að fara fram á breytingu leigufjárhæðar eftir gerð leigusamnings við þau tilvik sem greinir í 37. gr. a – 37. gr. c.

Misjafnt er með hvaða hætti slíkar takmarkanir hafa verið útfærðar erlendis. Helstu dæmi um útfærslur eru í fyrsta lagi að þak hafi verið sett á hlutfallslega hækkun leigufjárhæðar á ákveðnu árabili, í öðru lagi að eingöngu sé heimilt að hækka leigu við tiltekna aðstæður, svo sem í tengslum við endurbætur eða vegna þess að leigufjárhæð er lægri en markaðsleiga og þriðja lagi að tiltekinn lágmarkstími þurfi að líða á milli hækkana leigufjárhæðar á samningstíma. Í fjórða lagi að semja skuli fyrir fram um reglubundnar breytingar leigufjárhæðar á samningstíma, svokallaðar tröppuhækkanir. Þær geti eingöngu verið með tilteknum hætti (svo sem í samræmi við vísitöluhækkun eða falið í sér hækkun um fast hlutfall eða fasta fjárhæð) og þá að hámarki átt sér stað með ákveðnu lágmarksmillibili á samningstíma. Í fimmta lagi

eru enn fremur dæmi þess að aðilar vinnumarkaðarins semji sérstaklega um hækkanir leigu ár hvert.

Áfram er gert ráð fyrir að fjárhæð húsaleigu skuli tilgreind í leigusamningi sem og hvort og þá hvernig og hvenær hún skuli breytast á leigutímanum. Í því sambandi er gerður greinarmunur annars vegar á svokölluðum reglubundnum breytingum leigufjárhæðar á samningstíma (tröppuhækkunum), þ.e. breytingum á leigufjárhæð sem eiga sér stað með reglubundnu millibili á leigutíma með fyrir fram umsömdum hætti sem ákveðinn hefur verið við gerð leigusamnings, og hins vegar á hækkunum sem leigusala er heimilt að fara fram á síðar á leigutíma enda þótt ekki hafi verið samið um þær sérstaklega í upphafi. Líkt og komið hefur fram voru gerðar umfangsmiklar breytingar á ákvæðum húsaleigulaga varðandi hið síðarnefnda með breytingalögum nr. 106/2024, sbr. 37. gr. a – 37. gr. c laganna. Loks hafa húsaleigulög að geyma ákvæði um ákvörðun leigufjárhæðar milli samninga, þ.e. þegar leigusamningur er endurnýjaður milli sömu aðila.

Verður nú gerð grein fyrir helstu reglum sem gilda um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi, reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma sem samið hefur verið um í upphafi við gerð leigusamnings, breytingar sem heimilt er að gera á leigufjárhæð síðar á leigutíma sem ekki var samið um í upphafi við gerð leigusamnings og ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun leigusamninga.

3.1.2. Ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi við gerð leigusamnings.

Samkvæmt grundvallarreglu 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga gildir samningsfrelsi milli aðila um ákvörðun leigufjárhæðar við gerð leigusamnings að teknu tilliti til svokallaðrar sanngirnireglu. Í henni felst að samningsfrelsi aðila takmarkist af þeirri reglu að leigufjárhæðin skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Meginviðmið við mat á sanngirni leigufjárhæðar er markaðsleiga sambærilegs húsnæðis en einnig ber að líta til fleiri þátta sem tilgreindir eru í 2. mgr. 37. gr. laganna. Þar segir: „Við mat á því hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila skal 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.“

3.1.3. Reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma sem samið hefur verið um í upphafi við gerð leigusamnings.

Samkvæmt 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga er aðilum frjálst að semja um hvort og þá með hvaða hætti leigufjárhæð skuli breytast á leigutímanum að því gefnu að leigufjárhæðin sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Skv. 3. mgr. sömu greinar skal tilgreina í leigusamningi hvort og þá hvernig og hvenær leigufjárhæð skuli breytast á leigutímanum. Í tímabundnum leigusamningi er þó óheimilt að semja um að leigufjárhæð breytist á fyrstu 12 mánuðum leigutímans. Því ákvæði var ætlað að auka fyrirsjáanleika um leigufjárhæð en jafnframt að hvetja samningsaðila til að gera ótímabundna leigusamninga. Fjárhæð húsaleigu verður að öðru leyti ekki breytt síðar á leigutímanum, þ.e. eftir gerð leigusamnings, nema samkvæmt sérstökum heimildum 37. gr. a – 37. gr. c, sem fjallað er um í kafla 3.1.4 og varða aðrar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma sem ekki hefur verið samið um í upphafi við gerð leigusamnings.

3.1.4. *Aðrar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma sem ekki hefur verið samið um í upphafi.*

Þegar um er að ræða samninga sem gerðir eru til lengri tíma, þ.e. ótímabundna samninga og samninga sem gerðir eru til lengri tíma en 12 mánaða, og að lágmarki 12 mánuðir eru liðnir frá gerð leigusamnings, er samningsaðilum veitt nauðsynleg heimild til að fara fram á leiðréttingu leigufjárhæðar vegna breyttra aðstæðna. Byggjast þær heimildir á því sjónarmiði að slíkt sé nauðsynleg forsenda þess að leigusalar geri samninga til lengri tíma.

Í fyrsta lagi er leigusala veitt heimild í 37. gr. a (sem lagt er til með frumvarpi þessu að verði 37. gr. b) til að hækka leigufjárhæð vegna verulegrar hækkunar á rekstrarkostnaði vegna hins leigða. Hið sama gildir, ef leigusali er leigufélag, vegna verulegrar hækkunar á reksturskostnaði á eignasafni þess. Er þar m.a. átt við kostnað tengdan fjármagnskostnaði leigusala, opinberum sköttum og gjöldum og kostnað vegna viðhalds og endurbóta. Ekki er gert ráð fyrir að slíkum kostnaði verði velt að fullu inn í leiguverð en við mat á sanngjarnri hækkun skuli m.a. litið til þess hvort notagildi íbúðar aukist fyrir leigjanda auk fleiri þátta. Slík hækkun getur komið til viðbótar við umsamdar reglubundnar hækkanir leiguverðs. Heimildinni er m.a. ætlað að tryggja að ekki verði dregið úr hvötum til fjárfestingar í leiguhúsnæði með nauðsynlegu viðhaldi eða endurbótum. Tilkynna skal um hækkunina með þriggja mánaða fyrirvara. Vilji leigjandi ekki una henni getur hann borið hækkun undir kærufélag húsamála og eignast þá endurkröfurétt vegna þess sem ofgreitt hefur verið komist kærufélaginn að þeirri niðurstöðu að hækkun leigufjárhæðar hafi verið óréttmæt. Einnig hefur leigjandi kost á að segja upp leigusamningnum með sex mánaða uppsagnarfresti og tekur hækkunin þá ekki gildi gagnvart honum. Vísast að öðru leyti til nánari ákvæða 37. gr. a.

Báðum aðilum leigusamnings er einnig veitt heimild í 37. gr. b (sem lagt er til í frumvarpinu að verði 37. gr. c) til að fara fram á leiðréttingu leigufjárhæðar að allt að markaðsleigu. Komist þeir ekki að samkomulagi um leiðréttingu leiguverðs geta þeir borið leigufjárhæð undir kærufélag húsamála. Slík hækkun kemur ekki til viðbótar við umsamdar reglubundnar hækkanir leiguverðs. Vísast að öðru leyti til nánari ákvæða 37. gr. b.

Loks er óhagnaðardrífnum leigufélögum veitt heimild í 37. gr. c (sem lagt er til í frumvarpinu að verði 37. gr. d) til hækka leigufjárhæð til að jafna leigufjárhæð milli sambærilegs húsnæðis í þeirra eigu, óháð staðsetningu, í því skyni að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun, líkt og til að mynda tíðkast hjá Félagsbústöðum hf. Slík hækkun kemur ekki til viðbótar við umsamdar reglubundnar hækkanir leiguverðs. Vísast að öðru leyti til nánari ákvæða 37. gr. c.

3.1.5. *Ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun og framlengingu tímabundinna samninga á grundvelli forgangsréttar leigjanda til áframhaldandi leigu.*

Samkvæmt 1. mgr. 53. gr. húsaleigulaga skal leigufjárhæð vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila þegar samningur er endurnýjaður eða framlengdur á grundvelli forgangsréttar leigjanda til áframhaldandi leigu húsnæðis að loknum tímabundnum leigusamningi. Þar segir enn fremur að líkur séu fyrir því að sú leigufjárhæð, sem áður gildi, sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila og verði sá sem vefengi það að sýna fram á annað á grundvelli breytinga sem átt hafa sér stað á þeim þáttum, sem greinir í 2. mgr. 37. gr. húsaleigulaga, sem líta ber til við mat á því hvort leigufjárhæð sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja samningsaðila.

3.2. Efnisatriði frumvarpsins.

Með frumvarpinu er lagt til að skýrari rammi verði settur um heimildir aðila til að semja um reglubundnar breytingar (tröppuhækkanir) á leigufjárhæð, þ.e. breytingar á leigufjárhæð sem eiga sér stað með reglubundnu millibili á leigutíma með fyrir fram umsömdum hætti sem ákvarðaður hefur verið í upphafi við gerð leigusamnings. Áfram er gert ráð fyrir að aðilum leigusamnings verði heimilt að semja um hvort og þá með hvaða hætti leigufjárhæð skuli breytast á leigutímanum, að því gefnu að leigufjárhæðin sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila, sbr. 1. mgr. 37. gr. húsaleigulaga. Jafnframt að tilgreina skuli í leigusamningnum hvort og þá hvernig og hvenær leigufjárhæðin skuli taka breytingum á samningstíma, sbr. 3. mgr. 37. gr. húsaleigulaga. Um er að ræða heimildarákvæði og einnig gert ráð fyrir að aðilar leigusamnings geti lagt til grundvallar að leigufjárhæð haldist óbreytt á leigutíma nema samið sé um annað. Hafi ekki verið samið um reglubundnar hækkanir leigufjárhæðar á samningstíma í upphafi við gerð leigusamnings er enn fremur áfram lagt til grundvallar að slíkum hækkunum verði ekki komið á síðar á leigutíma, sbr. 4. mgr. 37. gr. laganna.

Lagt er til að sérstök grein, ný 37. gr. a, fjalli um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma, sbr. 3. gr. frumvarpsins. Númeraröð gildandi 37. gr. a – 37. gr. c breytist til samræmis og verði 37. gr. b – 37. gr. d, sbr. 4.–6. gr. frumvarpsins, og vísanir til þeirra ákvæða annars staðar í lögunum taki breytingum í því ljósi, sbr. 4., 6., 9. og 10. gr. frumvarpsins. Semji aðilar leigusamnings um að leigufjárhæð taki reglubundnum breytingum á leigutíma er lagt til að breytingin geti verið til samræmis við eitt af þremur viðmiðum, sbr. 2. mgr. 3. gr. frumvarpsins. Þannig verði heimilt að semja um að fjárhæðin taki breytingum til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, um fyrir fram umsamið fast hlutfall af leigufjárhæð eða um fyrir fram umsamda fasta fjárhæð. Þó er lagt til að sett verði þak á slíkar reglubundnar hækkanir, sbr. 3. mgr. 3. gr. frumvarpsins, þess efnis að þær geti aldrei verið umfram hækkun samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Reynist breyting á fjárhæð húsaleigu samkvæmt föstu hlutfalli af leigunni eða fastri fjárhæð hærri en hún hefði verið samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar er lagt til að miðað skuli við breytingu á leigufjárhæð samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar þótt um annað hafi verið samið. Til að auðvelda aðilum leigusamnings að reikna út slíkar breytingar er gert ráð fyrir að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun haldi úti sérstakri reiknivél á vef sínum til að reikna út heimila hækkun leiguverðs hverju sinni samkvæmt framangreindum ákvæðum, sbr. 5. mgr. 3. gr. frumvarpsins. Sem fyrr greinir er ekki gert ráð fyrir að hægt verði að semja um að leiga taki breytingum til samræmis við fleiri en eitt af framangreindum viðmiðum. Þannig verður sem dæmi ekki heimilt að semja um að leiga taki breytingum bæði til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs og um fyrir fram umsamda fasta fjárhæð.

Enn fremur er lögð til sú grundvallarbreyting að líða þurfi að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu, talið frá gildistöku leigusamnings eða síðustu breytingu á leigufjárhæð, sbr. 4. mgr. 3. gr. frumvarpsins, en í því sambandi er gert ráð fyrir að samið verði um það við gerð leigusamnings með hvaða millibili leigan skuli taka breytingum. Þannig er ekki gert ráð fyrir að heimilt verði að hækka leigufjárhæð til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs frá mánuði til mánaðar á samningstíma heldur taki leigufjárhæðin að hámarki breytingum einu sinni á ári og þá í fyrsta lagi að ári liðnu frá gildistöku leigusamningsins. Í 5. mgr. 3. gr. frumvarpsins er lagt til grundvallar, með hliðsjón af góðum starfsvenjum á leigumarkaði, að leigusali upplýsi leigjanda um breytta leigufjárhæð á stöðluðu tilkynningareyðublaði Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar áður en hún tekur gildi. Láti leigusali hjá líða að senda slíka tilkynningu taki breytingin engu að síður gildi í samræmi

við efni samnings. Komi upp ágreiningur milli aðila leigusamnings um framkvæmd greinarinnar geti aðilar geti vísað honum til kærunefndar húsamála, líkt og gildir um annan ágreining um leigufjárhæð samkvæmt húsaleigulögum, sbr. 6. mgr. 3. gr. frumvarpsins.

Lagt er til grundvallar í gildistökuákvæði 12. gr. að breytingar á húsaleigulögum samkvæmt frumvarpinu taki til allra leigusamninga sem falla undir gildissvið húsaleigulaga skv. 1. gr. laganna, þ.e. hvort sem um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði eða öðru húsnæði sem leigt er til íbúðar, atvinnuhúsnæði eða öðru húsnæði sem ekki er leigt til íbúðar. Í því sambandi er jafnframt lagt til að heimild 2. mgr. 2. gr. laganna til að víkja frá ákvæðum húsaleigulaga þegar um er að ræða atvinnuhúsnæði eða annað húsnæði sem hvorki telst til íbúðar- né atvinnuhúsnæðis, gildi ekki um ákvæði VII. kafla, eins og lagt er til að honum verði breytt með frumvarpi þessu. Lagt er til lögin taki gildi 1. júlí 2027 og taki til leigusamninga sem komist á eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark, sbr. 1. mgr. 12. gr.

Í ljósi þeirra hagsmuna sem eru undir með tilliti til húsnæðisöryggis fólks er lagt til í 2. mgr. 12. gr. að lögin taki einnig til leigusamninga um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt er til íbúðar sem komust á fyrir það tímamark, frá og með 1. júlí 2028, séu þeir enn í gildi á þeim tíma. Enn fremur verði aðilum heimilt að semja um að ákvæði frumvarpsins taki til leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna, sbr. 3. mgr. 12. gr. frumvarpsins.

Í 11. gr. frumvarpsins er lagt til að nýtt ákvæði til bráðabirgða bætist við húsaleigulög þar sem fjallað verði um hvernig fara skuli með þá leigusamninga sem 2. mgr. 12. gr. frumvarpsins tekur til í þeim tilvikum þar sem umsamdar reglubundnar breytingar á leigufjárhæð samrýmast ekki breyttu regluverki um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð samkvæmt nýrri 37. gr. a (eins og lagt er til að henni verði breytt með 3. gr. frumvarpsins). Er þar almennt lagt til grundvallar að aðilar leigusamnings komist að samkomulagi um viðmið leigubreytinga eftir 1. júlí 2028 til samræmis við nýja 37. gr. a, en liggi slíkt samkomulag ekki fyrir sé leigusala engu að síður heimilt að krefjast reglubundinna breytinga á leigufjárhæð eftir það tímamark til samræmis við a-lið nýrrar 2. mgr. 37. gr. a (þ.e. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar) að 12 mánuðum liðnum frá síðustu breytingu á leigufjárhæð. Er þó sleginn sá varnagli að reynist upphaflegt fyrirkomulag reglubundinna breytinga á leigufjárhæð sem samið var um við gerð leigusamningsins leiða til minni hækkunar á leigufjárhæð en breyting til samræmis við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, skuli miða breytingu leigufjárhæðar við upphaflegt fyrirkomulag umrætt sinn. Skrá verður viðkomandi breytingar og lagagrundvöll þeirra í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar til samræmis við 6. mgr. 37. gr. húsaleigulaga, enda getur leigusali annars sætt sektum auk þess sem leigjandi getur hafnað því að greiða þann hluta leigufjárhæðar sem nemur hækkuninni þar til úr skráningunni hefur verið bætt, líkt og kveðið er á um í því ákvæði. Einnig er í 2. mgr. 11. gr. frumvarpsins gert ráð fyrir að leigusali sendi leigjanda tilkynningu um breytta leigufjárhæð áður en breytingin tekur gildi í samræmi við góðar starfsvenjur á leigumarkaði en hún taki þó engu að síður gildi þótt slíkt misfarist, með fyrrgreindum fyrirvara um skráningu breytingarinnar í leiguskrá.

Þá eru lagðar til breytingar á kaflaskiptingu húsaleigulaga í 7. og 8. gr. frumvarpsins þannig að VII. kafli laganna sem tekur bæði til ákvæða um leigufjárhæð og leigutrygginga skiptist í tvo kafla um hvort viðfangsefni fyrir sig. Lagt er til að VII. kafli húsaleigulaga fái heitið „Ákvörðun leigufjárhæðar, reglubundnar breytingar á samningstíma og aðrar breytingar eftir gerð leigusamnings“ og taki til 33.–38. gr. laganna. Nýr kafli, VII. kafli A, fái heitið „Tryggingar fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða“ og taki til 39. og 40. gr. laganna.

Samhliða eru lagðar til breytingar á 2. gr. húsaleigulaga með 1. gr. frumvarpsins, þess efnis að óheimilt verði að semja um að leigjendur húsnæðis sem leigt er til íbúðar, þótt ekki sé um eiginlegt íbúðarhúsnæði að ræða, taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en þeim eru tryggð í húsaleigulögum, líkt og gildir um leigjendur íbúðarhúsnæðis. Enn fremur er lagt til að hvorki verði heimilt í leigusamningum um atvinnuhúsnæði (eða annað húsnæði sem hvorki telst íbúðar- né atvinnuhúsnæði), sbr. 2. mgr. 2. gr. húsaleigulaga, né í samningum um leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili eða í íbúðarhúsnæði fyrir námsmenn, sbr. 3. mgr. 2. gr. laganna, að semja um að leigjendur taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en þeim eru tryggð í VII. kafla húsaleigulaga, eins og lagt er til að honum verði breytt með frumvarpi þessu. Sem fyrr greinir fjallar hann um ákvörðun leigufjárhæðar og breytingar á henni.

Loks eru í 2. gr. frumvarpsins lagðar til breytingar á 37. gr. húsaleigulaga sem hefur að geyma almenn ákvæði um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi og síðari breytingar á henni. Lagt er til í a-lið 2. gr. að tekið verði fram í 2. mgr. 37. gr. laganna að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun birti upplýsingar úr leiguskrá húsnæðisgrunns um markaðsleigu íbúðarhúsnæðis eftir staðsetningu, aldri, stærð, herbergjafjölda og fleiri þáttum sem þýðingu kunna að hafa að mati stofnunarinnar sem hafa skuli til hliðsjónar við ákvörðun leiguverðs ásamt öðrum þeim atriðum sem taka skuli mið af við mat á sanngirni leiguverðs skv. 2. mgr. 37. gr. laganna. Enn fremur er lagt til í d-lið 2. gr. að við skráningu á breytingu á leigufjárhæð í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar skuli einnig geta lagagrundvallar breytingarinnar. Mikilvægt er að stofnunin hafi upplýsingar um ástæður breytinga á leigufjárhæð í þeim leigusamningum sem skráðir eru í leiguskrá. Að öðru leyti er um afleiddar breytingar að ræða í b- og c-lið 2. gr. vegna annarra greina frumvarpsins og orðalagsbreytingar sem fela ekki í sér efnisbreytingar.

Með framangreindum breytingum er húsnæðisöryggi leigjenda aukið samhliða fyrirsjáanleika um þróun húsnæðiskostnaðar og vægi verðtryggingar minnkað með afnámi mánaðarlegrar vísitölutengingar leigufjárhæðar í samræmi við áherslur ríkisstjórnarinnar.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Að því er varðar samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar liggur fyrir að þrátt fyrir eignarréttarákvæði 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar geti löggjafinn sett lög sem takmarki með einum eða öðrum hætti eignarrétt aðila. Við mat á því hvort um sé að ræða takmörkun eignarréttinda er almennt horft til þess hvort um sé að ræða afsal eignarréttar, beins eða óbeins, eða hvort um sé að ræða almennar takmarkanir á umráða-, afnota- eða ráðstöfunarrétti eiganda yfir eign sinni. Ef aðeins er um að ræða takmarkanir á umráða-, afnota- eða ráðstöfunarrétti, sem byggist á almennum efnislegum ástæðum og taka til allra eigna af tilteknu tagi eru slíkar takmarkanir almennt heimilar án þess að bætur komi fyrir.

Í grein dr. Kára Hólmars Ragnarssonar, dósents við lagadeild Háskóla Íslands, sem birtist í vefriti Úlfjós í júlí 2023, var tekið til skoðunar hvort svokölluð leigubremsa samrýmist vernd eignarréttar. Í þeirri grein eru m.a. skoðaðir dómar Mannréttindadómstóls Evrópu sem hefur í nokkrum tilvikum fjallað um leigupak eða leigubremsu. Af þeim megi ráða að reglur um leigubremsu samrýmist almennt reglum um vernd eignarréttarins þegar þær stefna að því lögmæta markmiði að tryggja að húsnæðiskostnaður verði ekki óbærilega hár og til að tryggja félagslega vernd leigjenda. Hefur þar vegið þungt að húsnæði sé meðal grunnþarfa einstaklinga. Þó þurfi að gæta meðalhófs í því hversu langt er gengið til þess að leggja ekki óeðlilegar byrðar á herðar leigusala. Hefur þannig verið horft til þess að leigupak sem leiði til þess að leiga dugi ekki fyrir eðlilegu viðhaldi, fasteignasköttum og lágmarkshagnaði leigusala sé of íþyngjandi. Í greininni kemur jafnframt fram að þó að Hæstiréttur Íslands hafi ekki fjallað

um takmarkanir á eignarréttindum sem jafna megi við leigubak eða leigubremsu, þá sé ólíklegt að túlkun 72. gr. stjórnarskrárinnar myndi leiða til annarrar niðurstöðu enda stofni leigubremsa ekki til nýrra eignarheimilda fyrir aðra, hún sé almenns eðlis og beinist jafnt að öllum í sömu stöðu og sé byggð á sjónarmiðum um almannahagsmuni og vernd réttinda leigjenda. Þá haldi leigusalar eignarréttindum sínum þótt að ráðstöfunarréttur takmarkist.

Er því talið að efni frumvarpsins sé í samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Frumvarpið snertir fyrst og fremst leigjendur og leigusala. Áform um að banna mánaðarlega vísitölutengingu leiguverðs voru kynnt almenningi í öðrum húsnæðisþakka ríkisstjórnarinnar auk þess sem áform um lagasetninguna voru kynnt í innra samráði ráðuneyta. Við vinnslu frumvarpsins var haft samráð við fjármála- og efnahagsráðuneytið og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun. Í ljósi þeirra breytinga sem um ræðir var ákveðið að hvorki áform um lagasetninguna né drög að frumvarpi yrðu kynnt í samráðsgátt stjórnvalda þar sem slíkt gæti hvatt til leiguverðshækkana fram að gildistöku breytinganna.

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarp þetta að lögum eykst húsnæðisöryggi leigjenda samhliða fyrirsjáanleika um þróun húsnæðiskostnaðar og vægi verðtryggingar minnkar með afnámi mánaðarlegrar vísitölutengingar leigufjárhæðar í samræmi við áherslur ríkisstjórnarinnar.

Í frumvarpinu er lagt til að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun útbúi staðlað tilkynningareyðublað vegna reglubundinna breytinga á leigufjárhæð og haldi úti reiknivél til útreiknings á breyttri leigufjárhæð. Jafnframt þarf að gera takmarkaðar breytingar á leiguskrá húsnæðisgrunns þannig að unnt verði að skrá lagagrundvöll breytinga á leigufjárhæð samhliða skráningu breytinganna.

Frumvarpið felur ekki í sér að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun taki stjórnvaldsákvæðanir um lögmæti einstakra breytinga á leigufjárhæð, staðfesti þær eða hafni þeim. Hlutverk stofnunarinnar felst í móttöku, skráningu og miðlun upplýsinga samkvæmt lögnum. Ágreiningur um framkvæmd eða lögmæti breytinga á leigufjárhæð er eftir sem áður á forræði kærufndar húsamála samkvæmt húsaleigulögum.

Gert er ráð fyrir að þau verkefni sem leiðir af frumvarpinu verði unnin innan núverandi starfsemi stofnunarinnar. Þó kann að falla til einhver stofnkostnaður vegna þróunar á reiknivél og nauðsynlegra kerfisbreytinga á leiguskrá húsnæðisgrunns en kostnaður verði innan ramma.

Áhrif á sveitarfélög eru ekki talin vera fyrir hendi, hvorki vegna tekna né leiguverðs.

Verði frumvarpið að lögum er talið að fjárhagsleg áhrif á ríkissjóð verði takmörkuð. Búast má við að grunnfjárhæð leigu uppfærst í samræmi við framtíðarvæntingar um verðbólgu og vænt fjárhagsáhrif af fyrirhuguðum lagabreytingum verði því tímabundin. Helstu áhrifa breytinganna má vænta á árunum 2027 og 2028.

Niðurstaða mats á jafnréttisáhrifum frumvarpsins var að breytingarnar væru líklegar til að hafa jákvæðari áhrif á konur en karla. Konur eru líklegri en karlar til að vera á leigumarkaði samkvæmt könnun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Ljóst er að betri upplýsingar um leigumarkaðinn, skýrara regluverk, bætt réttarstaða leigjenda, aukinn fyrirsjáanleiki um leiguverð og bætt stefnumótun stjórnvalda í málaflokknum er allt til þess fallið að hafa áhrif á efnaminna fólk á leigumarkaði, en samkvæmt greiningu Hagstofu Íslands frá 2021 er algengast, af mismunandi heimilisgerðum, að heimili einstæðra foreldra með börn skorti efnisleg lífsgæði og þar eru konur í meiri hluta. Þannig virðist sem einstæðar mæður eigi

erfiðara með að ná endum saman, búi jafnvel við fátækt og séu líklegri en karlar til að vera á leigumarkaði en í eigin húsnæði. Rétt er þó að halda því til haga að barnlausir og einhleypir einstaklingar eru meira en helmingur þeirra sem fá greiddar húsnæðisbætur og er hlutfall kvenna og karla í þeim hópi nokkuð jafnt þótt konur séu aftur á móti í miklum meiri hluta viðtakenda húsnæðisbóta í hópi einstæðra foreldra.

Frumvarpið þetta hefur ekki áhrif á persónuvernd.

Frumvarpið felur í sér þýðingarmikið skref til að styrkja stöðu leigjenda og auka húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði í samræmi við áherslur ríkisstjórnarinnar um að setja heimili fólks í forgang. Er því talið að ávinningur af samþykkt frumvarpsins sé meiri en hugsanleg neikvæð eða íþyngjandi áhrif þess.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga er að finna þá grundvallarreglu að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávík þess efnis. Húsaleigulög tryggja leigjendum íbúðarhúsnæðis þannig lágmarksréttarvernd sem ekki verði vikið frá með samningum. Ákvæði laganna um atvinnuhúsnæði og annað húsnæði sem hvorki telst íbúðar- né atvinnuhúsnæði eru aftur á móti frávíkjanleg skv. 2. mgr. 2. gr. laganna. Þá hefur 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga að geyma sérstaka heimild til að víkja frá einstökum ákvæðum laganna með samningi í þeim tilvikum þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili eða leigu íbúðarhúsnæðis til námsmanna á vegum lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni og hefur þjónustu við námsmenn að meginmarkmiði, vegna sérstaks eðlis og tilgangs starfseminnar.

Í ljósi markmiða húsaleigulaga um að veita leigjendum lágmarksréttarvernd þegar um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði er í a-lið 1. gr. lagt til að óheimilt verði að semja um ríkari skyldur eða minni réttindi en lögin mæla fyrir, ekki aðeins þegar um eiginlegt íbúðarhúsnæði er að ræða heldur einnig í tilvikum þar sem annars konar húsnæði er leigt til íbúðar.

Í b-lið 1. gr. eru enn fremur lagðar til breytingar á 2. gr. húsaleigulaga sem heimilar aðilum leigusamnings um atvinnuhúsnæði eða annað húsnæði sem ekki fellur undir 1. mgr. 2. gr. laganna að víkja frá ákvæðum húsaleigulaga í samningnum. Lagt er til að sú heimild nái ekki til ákvæða VII. kafla laganna, eins og lagt er til að honum verði breytt með frumvarpi þessu. Kveður hann á um þær reglur sem gilda um ákvörðun leigufjárhæðar og breytingar á henni.

Þá er í c-lið 1. gr. lögð til breyting á 3. mgr. 2. gr. laganna sem heimilar að vikið sé frá einstökum ákvæðum laganna þegar um er að ræða leigu íbúðarhúsnæðis á áfangaheimili eða leigu íbúðarhúsnæðis til námsmanna á vegum nánar tilgreindra lögaðila. Dæmi eru um að á grundvelli þessarar heimildar hafi verið samið um frávík frá ákvæðum húsaleigulaga sem ætlað er að tryggja leigjendum vernd gegn breytingum á leigufjárhæð. Með frumvarpi þessu er því lagt til að tekið verði fram í 3. mgr. 2. gr. húsaleigulaga að fyrrgreind heimild til að semja um frávík frá ákvæðum laganna gildi ekki um ákvæði fyrrnefnds VII. kafla laganna, eins og lagt er til að honum verði breytt með frumvarpi þessu.

Um 2. gr.

37. gr. húsaleigulaga hefur að geyma almennar reglur um ákvörðun fjárhæðar húsaleigu og heimildir samningsaðila til að semja um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma. Þar er enn fremur vísað til skráningarskyldu fjárhæðarinnar og breytinga á henni í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Þegar

skráningarskyldan var upphaflega lögfest með lögum nr. 121/2022, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, var m.a. lagt til grundvallar að slík skráningarskylda leigusamninga, leigufjárhæðar og breytinga þar á væri forsenda þess að aðilum leigusamnings yrði unnt að nálgast greinargóðar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs íbúðarhúsnæðis, byggðar á raungögnum úr skráðum leigusamningum hverju sinni, sem nauðsynlegar eru til ákvörðunar á sanngjarnri og eðlilegri leigufjárhæð í skilningi 1. og 2. mgr. 37. gr. laganna. Þar kemur fram að aðilum sé frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum innan þess ramma sem lögin setja. Leigufjárhæðin skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Í 2. mgr. 37. gr. er tiltekið til hvaða þátta beri að líta við mat á því hvort leigufjárhæð sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila í þessum skilningi og kemur þar fram að meginviðmiðið sé markaðsleiga sambærilegs húsnæðis en jafnframt skuli líta til fleiri þátta, svo sem almenns húsnæðiskostnaðar, staðsetningar, gerðar og ástands leiguhúsnæðisins.

Í a-lið 2. gr. er því lagt til að fram komi í 2. mgr. 37. gr. laganna að upplýsingar um markaðsleigu íbúðarhúsnæðis séu birtar af Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun eftir staðsetningu, stærð og herbergjafjölda íbúðarhúsnæðis sem hafa skuli til hliðsjónar við ákvörðun leiguverðs ásamt öðrum þeim þáttum sem taka skuli mið af við mat á sanngirni leiguverðs skv. 2. mgr. 37. gr. laganna. Ekki er gert ráð fyrir að um opinber leiguviðmið verði að ræða heldur áreiðanlegar opinberar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs húsnæðis sem aðilar leigusamnings skulu líta til við mat á sanngjarnri leigufjárhæð, að teknu tilliti til fleiri þátta, svo sem ástands íbúðarinnar og annarra eiginleika og atriða sem taka ber mið af við ákvörðun leiguverðs.

Í b-lið 2. gr. eru lagðar til breytingar á orðalagi 3. mgr. 37. gr. laganna í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til í 3. gr. og fela í sér að framvegis þurfi ávallt að lágmarki 12 mánuðir að líða milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu, talið frá gildistöku leigusamnings eða síðustu breytingu á leigufjárhæð, óháð því hvort um tímabundinn eða ótímabundinn leigusamning sé að ræða. Núgildandi 2. málsl. 3. mgr. 37. gr. laganna, sem lagt er til að falli brott í ljósi framangreinds, kveður aftur á móti á um að í tímabundnum leigusamningum sé óheimilt að semja um að leigufjárhæð breytist á fyrstu 12 mánuðum leigutímans. Umrætt ákvæði var lögfest með lögum nr. 72/2025, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, sem tóku gildi 1. janúar 2026, með það að markmiði að stuðla að auknum fyrirsjáanleika um leigufjárhæð og hvetja til þess að gerðir yrðu ótímabundnir leigusamningar frekar en tímabundnir. Fyrir þá breytingu kváðu lögin á um að óheimilt væri að semja um að leigufjárhæð breyttist á leigutímanum ef gerður hefði verið tímabundinn leigusamningur til 12 mánaða eða skemmri tíma. Það ákvæði var lögfest með lögum nr. 106/2024, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með sömu markmiði að leiðarljósi en eftir gildistöku þeirra komu fram ábendingar um að borið hefði á því að gerðir hefðu verið verðtryggðir skammtíamsmningar til 13 mánaða og þannig komist hjá markmiðum lagabreytingarinnar. Gögn úr leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (nú Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar) staðfestu þróun í þá veru, einkum hjá hagnaðardrífnum leigufélögum, líkt og nánar er rakið í skýringum við frumvarp það sem varð að fyrirnefndum lögum nr. 72/2025, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (108. mál á 157. löggjafarþingi).

Þá er enn fremur lagt til í b-lið 2. gr. að vísað verði til ákvæðis 37. gr. a um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á leigutíma, eins og lagt er til í 3. gr. frumvarpsins að það ákvæði hljóði, í framhaldi af núgildandi ákvæði 1. málsl. 3. mgr. 37. gr. laganna, sem kveður á um að tilgreina skuli fjárhæð húsaleigu í leigusamningi sem og hvort og þá hvernig og hvenær hún skuli breytast á leigutímanum.

Með c-lið 2. gr. eru lagðar til breytingar á orðalagi 4. mgr. 37. gr. laganna til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til í b-lið 2. gr. og 4.–6. gr. frumvarpsins. Umrætt lagaákvæði kveður á um að fjárhæð húsaleigu verði ekki breytt á leigutímanum að öðru leyti en heimilt er skv. 1. málsl. 3. mgr. nema aðstæður séu með þeim hætti sem greinir í 37. gr. a – 37. gr. c. Þannig er lagt til með c-lið 2. gr. frumvarpsins að vísan til 1. málsl. 3. mgr. 37. gr. falli brott, enda verði þar aðeins um einn málslið að ræða skv. b-lið 2. gr. frumvarpsins. Þá er lagt til að vísan til 37. gr. a – 37. gr. c breytist í vísan til 37. gr. b – 37. gr. d enda er lagt til í 3. gr. frumvarpsins að nýtt ákvæði um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á leigutíma verði 37. gr. a og þau ákvæði sem nú er að finna í 37. gr. a – 37. gr. c gildandi laga verði framvegis í 37. gr. b – 37. gr. d. Jafnframt er lagt til að orðinu „síðar“ verði bætt við orðalag ákvæðisins til að undirstrika inntak þess. Efnislega eru því ekki lagðar til breytingar á ákvæði 4. mgr. 37. gr. heldur áfram lagt til grundvallar að hafi ekki verið samið um reglubundnar hækkanir leigufjárhæðar á samningstíma í upphafi við gerð leigusamningsins verði slíkum reglubundnum breytingum ekki komið á síðar á leigutíma. Þannig takmarkist heimildir til að semja um breytingar á leigufjárhæð síðar á leigutíma við þær heimildir sem er að finna í 37. gr. a – 37. gr. c gildandi laga, sem verða 37. gr. b – 37. gr. d verði frumvarp þetta að lögum, sbr. 34.–6. gr. frumvarpsins.

Loks er lagt til með d-lið 2. gr. að tilkynningu til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar um breytingu á leigufjárhæð skuli fylgja upplýsingar um lagagrundvöll breytingarinnar, þ.e. hvort hún byggist á heimild 37. gr. a (sem lagt er til að verði 37. gr. b, sbr. 4. gr. frumvarpsins) sem fjallar um hækkun leigufjárhæðar vegna verulegrar breytingar á reksturskostnaði húsnæðis, 37. gr. b (sem lagt er til að verði 37. gr. c, sbr. 5. gr. frumvarpsins) sem fjallar um breytingar á leigufjárhæð vegna breytinga á markaðsleigu sambærilegs húsnæðis, 37. gr. c (sem lagt er til að verði 37. gr. d, sbr. 6. gr. frumvarpsins) sem fjallar um heimild lögaðila sem ekki eru reknir í hagnaðarskyni til að jafna leigufjárhæð íbúða í því skyni að stuðla að fjölbreyttri íbúasamsetningu og félagslegri blöndun, eða breytt fyrirkomulag reglubundinna hækkana á grundvelli sérstakrar heimildar nýs ákvæðis til bráðabirgða við lögin, sbr. 11. gr. frumvarpsins. Tekur það til leigusamninga sem komust á fyrir 1. júlí 2027 og eru enn í gildi 1. júlí 2028 og þar sem kveðið hefur verið á um reglubundnar hækkanir á samningstíma fyrir það tímamark sem samrýmast ekki 37. gr. a. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í skýringum við 11. og 12. gr. frumvarpsins. Mikilvægt er að lagagrundvöllur breytinga á leigufjárhæð liggi fyrir við skráningu hjá Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun þannig að stofnunin hafi upplýsingar um ástæður breytinga á leigufjárhæð.

Um 3. gr.

Með frumvarpinu er lagt er til að settur verði skýrari rammi um heimildir aðila leigusamnings til að semja, í upphafi við gerð leigusamnings, um reglubundnar breytingar leigufjárhæðar á samningstíma. Lagt er til að umrædd ákvæði komi í framhaldi af almennum ákvæðum 37. gr. húsaleigulaga um ákvörðun leigufjárhæðar og breytingar á henni og verði þannig að finna í nýrri 37. gr. a laganna en númeraröð gildandi 37. gr. a – 37. gr. c húsaleigulaga taki breytingum til samræmis og verði framvegis 37. gr. b – 37. gr. d.

Lagt er til grundvallar að breytingarnar taki til allra leigusamninga sem falla undir gildisvið húsaleigulaga, sbr. 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins og 1. gr. húsaleigulaga, og nái þannig jafnt til leigu á íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði og öðru húsnæði. Við gerð leigusamninga verði aðilum þannig heimilt að semja um að fjárhæð húsaleigu taki reglubundnum breytingum á leigutíma með tilteknu millibili. Tilgreina skuli í leigusamningi hvort og þá með hvaða hætti og millibili fjárhæðin taki breytingum.

Í því sambandi er í 2. mgr. 3. gr. lagt til að semji aðilar leigusamnings um að leigufjárhæð taki reglubundnum breytingum á leigutíma skuli það gert í upphafi við gerð leigusamnings og geti breytingin aðeins verið til samræmis við eitt af þremur viðmiðum; til samræmis breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar samkvæmt Hagstofu Íslands, um fyrir fram umsamið fast hlutfall af leigufjárhæð eða um fyrir fram umsamda fasta fjárhæð. Af því leiðir að ekki verði heimilt að semja um margþættar eða samsettar reglubundnar hækkanir, svo sem um að leigufjárhæð taki breytingum til samræmis við vísitölu neysluverðs mánaðarlega auk þess sem leigufjárhæðin hækki um tiltekna fjárhæð árlega.

Jafnframt er með 3. mgr. 3. gr. lagt til að sett verði þak á slíkar reglubundnar breytingar á leigufjárhæð þess efnis að þær geti aldrei verið umfram hækkun samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Reynist breyting á fjárhæð húsaleigu samkvæmt föstu hlutfalli af leigunni eða fastri fjárhæð hærri en hún hefði verið samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar skuli þannig miðað við breytingu á leigufjárhæð samkvæmt vísitölu neysluverðs þótt um annað viðmið hafi verið samið.

Enn fremur er lögð til sú grundvallarbreyting í 4. mgr. 3. gr. að líða þurfi að lágmarki 12 mánuðir á milli reglubundinna breytinga á fjárhæð húsaleigu, talið frá gildistöku leigusamnings eða síðustu breytingu á leigufjárhæð, óháð viðmiði.

Líkt og nánar er lýst í skýringum við c-lið 2. gr. er áfram lagt til grundvallar að hafi ekki verið samið um reglubundnar hækkanir leigufjárhæðar á samningstíma í upphafi við gerð leigusamningsins verði slíkur reglubundnum hækkunum ekki komið á síðar á leigutíma, sbr. 4. mgr. 37. gr. gildandi laga.

Þá er í 5. mgr. 3. gr. lagt til að leigusali skuli upplýsa leigjanda um breytta leigufjárhæð áður en hún tekur gildi, í samræmi við góðar starfsvenjur á leigumarkaði. Í því sambandi er lagt til að notast skuli við staðlað tilkynningareyðublað Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Jafnframt er lagt til að stofnuninni verði falið að halda úti reiknivél á vef sínum til að auðvelda og tryggja réttan útreikning á breyttri leigufjárhæð. Láti leigusali hjá líða að upplýsa leigjandann um breytta leigufjárhæð er þó gert ráð fyrir að hún taki þrátt fyrir það gildi í samræmi við efni leigusamningsins.

Að lokum er í 6. mgr. 3. gr. hnykkt á því að komi upp ágreiningur milli aðila leigusamnings um framkvæmd ákvæða 3. gr. frumvarpsins um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð geti aðilar vísað honum til kærunefndar húsamála í samræmi við nánari ákvæði 85. gr. húsaleigulaga.

Um 4.–6. gr.

Með 4.–6. gr. er lagt til að ákvæði 37. gr. a – 37. gr. c, sem hafa að geyma tæmandi taldar heimildir til að fara fram á breytingu á leigufjárhæð síðar á leigutíma, þ.e. eftir að leigusamningur hefur verið gerður í upphafi, verði framvegis að finna í 37. gr. b – 37. gr. d. Ekki er um efnislegar breytingar á ákvæðunum að ræða heldur einungis breytingar á númeraröð greinanna sem nauðsynlegar eru til að staðsetja nýtt ákvæði um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á leigutíma, sbr. 3. gr., á milli almennra ákvæða 37. gr. laganna og fyrrnefndra heimilda. Jafnframt er þar lögð til breytt vísun til 3. mgr. 37. gr. til samræmis við þá breytingu sem lögð er til í b-lið 2. gr. frumvarpsins.

Um 7. og 8. gr.

Með 7. og 8. gr. eru lagðar til breytingar á kaflaskiptingu húsaleigulaga. Í gildandi lögum er fjallað um bæði leigufjárhæð og húsaleigutryggingar í einum og sama kaflanum, VII. kafla laganna, sem ber heitið „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar“. Betur þykir fara á því að skipta efni

VII. kafla í tvennt þannig að annar kaflinn fjalli um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi og síðari breytingar á henni en hinn um húsaleigutryggingar. Er því lagt til að fyrirsögn VII. kafla húsaleigulaga verði „Ákvörðun leigufjárhæðar, reglubundnar breytingar á samningstíma og aðrar breytingar eftir gerð leigusamnings.“ Hann taki til 33.–38. gr. laganna. Eftir 38. gr. hefjist nýr kafla, VII. kafla A, sem fái fyrirsögnina „Tryggingar fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða“ sem taki til 39. og 40. gr. laganna.

Um 9. gr.

Með 9. gr. eru lagðar til breytingar á tilvísunum í 58. gr. laganna til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til með 4. og 6. gr. frumvarpsins.

Um 10. gr.

Lögð er til breyting á vísan til 37. gr. c í 2. mgr. 85. gr. húsaleigulaga í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 7. gr. frumvarpsins. Þannig verði vísað til 37. gr. d í stað 37. gr. c og vísast til nánari skýringa við 7. gr. frumvarpsins í því sambandi.

Um 11. og 12. gr.

Lagt er til í gildistökuákvæði 12. gr. að ákvæði frumvarps þessa öðlist gildi 1. júlí 2027 og gildi um leigusamninga sem komast á eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark. Þar sem um mikilvæga hagsmuni leigjenda er að ræða sem varða húsnæðisöryggi þeirra er enn fremur lagt til að lögin taki til leigusamninga sem hafi komist á fyrir það tímamark þegar um er að ræða leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar og enn eru í gildi 1. júlí 2028. Breytt regluverk um fyrirkomulag reglubundinna breytinga á leigufjárhæð á samningstíma öðlist þannig gildi gagnvart eftirstandandi leigusamningum um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar frá og með 1. júlí 2028. Ekki er lagt til að lögin taki til leigusamninga um atvinnuhúsnæði eða annað húsnæði sem ekki er leigt til íbúðar og komist hafa á fyrir 1. júlí 2027 enda eru slíkir samningar oft gerðir til mjög langs tíma og eru þar ekki undir sömu hagsmunir um húsnæðisöryggi fólks. Þó er lagt til grundvallar að aðilum leigusamninga verði heimilt að semja um að ákvæði frumvarpsins taki til leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna.

Samkvæmt upplýsingum úr leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar voru um 32.000 leigusamningar um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í gildi um mitt ár 2026. Þar af eru u.þ.b. 17.700 leigusamningar ótímabundnir og um 14.600 tímabundnir. Af þeim tímabundnu leigusamningum sem eru í gildi munu um 11.500 leigusamningar (um 79% samninga) falla úr gildi innan eins árs og tæplega 14.000 samningar falla úr gildi innan tveggja ára (samtals 95% samninga).

Erfiðara er að segja til um hversu lengi ótímabundnir leigusamningar eru í gildi en meiri hluti gildra leigusamninga í leiguskrá er ótímabundinn, eða um 55%. Misjafnt er hve lengi slíkir samningar eru í gildi en á tímabilinu júní 2023 fram í júní 2025 hafa að meðaltali 10–12% allra ótímabundinna leigusamninga fallið úr gildi innan eins árs frá gildistöku samnings. Til viðbótar hafa að meðaltali 12% samninga fallið úr gildi 12–24 mánuðum eftir gildistöku, sé litið til samninga sem tóku gildi á tímabilinu júní 2023 til júní 2024. Þannig hafa að meðaltali 22% ótímabundinna leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar sem tóku gildi frá júní 2023 til júní 2024 fallið úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku. Ekki er hægt að segja til um með nægilegri vissu hve hátt hlutfall ótímabundinna leigusamninga falli að jafnaði úr gildi innan þriggja ára o.s.frv. þar sem leiguskrá hefur aðeins

verið starfrækt frá 1. janúar 2023 og tók fyrst um sinn aðeins til leigusamninga um íbúðarhúsnæði og annað húsnæði sem leigt var til íbúðar í þeim tilvikum þar sem leigusali hafði atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis í skilningi laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, þ.e. var með fleiri en tvær íbúðir í útleigu. Ef lagt er til grundvallar að 10–12% ótímabundinna leigusamninga sem taka gildi á hverjum tíma falli úr gildi innan árs, 22–24% falli úr gildi innan tveggja ára, 33–36% innan þriggja ára o.s.frv. mætti áætla að nær allir ótímabundnir leigusamningar sem nú eru í gildi yrðu fallnir úr gildi eftir u.þ.b. 8–10 ár. Í því sambandi kynnu lög þessi, verði frumvarpið að lögum, að hafa þau áhrif í einhverjum tilvikum að ótímabundnum leigusamningum sé síður sagt upp.

Skylda til skráningar leigusamninga í leiguskrá nær aðeins til samninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar og liggja því ekki fyrir upplýsingar um leigusamninga um atvinnuhúsnæði og annað húsnæði sem ekki er leigt til íbúðar.

Þá er í 11. gr. lagt til að nýtt ákvæði til bráðabirgða bætist við húsaleigulög. Þar verði kveðið á um hvernig fara skuli með leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar sem komust á fyrir 1. júlí 2027 og eru enn í gildi 1. júlí 2028, í þeim tilvikum þar sem kveðið hefur verið á um reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á samningstíma í leigusamningi sem samrýmast ekki 37. gr. a húsaleigulaganna, sbr. 3. gr. frumvarps þessa. Lagt er til að í slíkum tilvikum skuli aðilar leigusamnings semja skriflega sín á milli um fyrirkomulag reglubundinna breytinga leigufjárhæðar samkvæmt nýrri 2. mgr. 37. gr. a, sbr. 3. gr. frumvarps þessa, sem gilda skuli frá og með 1. júlí 2028, að liðnum að lágmarki 12 mánuðum frá síðustu breytingu leigufjárhæðar. Liggja ekki fyrir slíkt samkomulag er lagt til að leigusala verði heimilt að krefjast reglubundinna breytinga á leigufjárhæð í samræmi við a-lið 2. mgr. nýrrar 37. gr. a, sbr. 3. gr. frumvarpsins, þ.e. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, eftir 1. júlí 2028 að liðnum 12 mánuðum frá síðustu breytingu leigufjárhæðar. Þó er sleginn sá varnagli að reynist það fyrirkomulag reglubundinna breytinga á leigufjárhæð sem samið var um í upphafi við gerð leigusamnings leiða til minni hækkunar skuli miða breytingu leigufjárhæðar við það fyrirkomulag í viðkomandi skipti.

Í þessu sambandi er jafnframt undirstrikað að skrá beri allar breytingar á leigufjárhæð sem ekki leiða af upphaflegum samningsákvæðum leigusamnings, sbr. 6. mgr. 37. gr. húsaleigulaga, ásamt lagagrundvelli þeirra, og á það við hvort sem samið hafi verið um breytt fyrirkomulag til samræmis við a-, b- eða c-lið 2. mgr. 37. gr. a, eða leigan taki breytingum án sérstaks samkomulags til samræmis við a-lið 2. mgr. sömu greinar á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins.

Í samræmi við góðar starfsvenjur á leigumarkaði er enn fremur lagt til að leigusali skuli upplýsa leigjanda um breytta leigufjárhæð á stöðluðu tilkynningareyðublaði Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar áður en hún tekur gildi og vísast í því sambandi til nánari skýringa við efnislega samhljóða ákvæði 5. mgr. 3. gr. frumvarpsins. Líkt og þar er rakið er lagt til grundvallar að láti leigusali hjá liða að senda leigjanda slíka tilkynningu taki breytingin engu að síður gildi í samræmi við framangreint.