

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Smiðju við Vonarstræti
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. október 2025

Efni: Umsögn BSRB um frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (almenn skráningarskylda leigusamninga og breyting leigufjárhæðar), 108. mál.

Með umsagnarbeiðni dags. 24. september sl. var óskað eftir umsögn BSRB um ofangreint mál. BSRB hefur áður sent athugasemdir sínar í umsögn um málið á síðasta þingi og þegar það var til umsagnar í samráðsgátt stjórnvalda. Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á gildandi húsaleigulögum og þar lagt til að skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá verði gerð almenn og hún þannig útvíkkuð frá því sem nú er. Einnig er lagt til að óheimilt verði að semja um breytingar á leigufjárhæð á fyrstu tólf mánuðum tímabundinna leigusamninga, t.a.m. með vísitölutengingu.

Samkvæmt núgildandi lögum tekur skráningarskylda leigusamninga eingöngu til þeirra leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis. Eins og segir í frumvarpinu var starfandi hópur á árunum 2022 og 2023 sem skilaði af sér drögum að frumvarpi til breytinga á húsaleigulögum sumarið 2023. BSRB átti sæti í hópnum og tók undirritaður þátt í þeirri vinnu fyrir hönd bandalagsins.

Í þeim drögum var gert ráð fyrir því að skráningarskylda húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði yrði gerð almenn, enda væri slík skráning meginforsenda þess að næg yfirsýn náist yfir leigumarkaðinn hér á landi auk þess sem ýmis ákvæði í frumvarpinu beinlínis gerðu ráð fyrir að slík skráning væri fyrir hendi. Við meðferð málsins á Alþingi breyttist hins vegar frumvarpið og var fallið frá því að kveða á um skráningarskyldu allra leigusamninga um íbúðarhúsnæði. Í lögnum sem tóku gildi hinn 1. september 2024 voru því gerðar ýmsar breytingar á ákvæðum húsaleigulaga en skráningarskyldan var enn takmörkuð við þá leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis. Þetta voru talsverð vonbrigði, enda hafði verið samhljómur meðal ólíkra radda í starfshópnum um að almenn skráningarskylda leigusamninga væri af hinu góða.

Eins og áður segir átti BSRB fulltrúa í fyrrnefndum starfshópi og var bandalagið mjög skýrt í þeirri afstöðu sinni að slík skráningarskylda þurfi að ná til allra leigusamninga íbúðarhúsnæðis til þess að þær breytingar sem frumvarpið fól í sér gætu virkað og frumvarpið náð markmiðum

sínum. Þessi afstaða kom meðal annars fram í umsögn bandalagsins um frumvarpið til velferðarnefndar Alþingis um málið á sínum tíma.

BSRB fagnar því að nú standi að breyta lögunum með framangreindum hætti og styður heilshugar við efni frumvarpsins. Bandalagið styður einnig þá breytingu að ekki verði hægt að semja um breytingar á leigufjárhæð á fyrstu tólf mánuðum tímabundinna leigusamninga. Markmið breytinga sem urðu á húsaleigulögum sem tóku gildi hinn 1. september 2024 var að hvetja til langtímaleigu og að gerðir séu ótímabundnir leigusamningar frekar en tímabundnir. Þar var kveðið á um bann við vísitölutengingu tímabundinna samninga sem væru til tólf mánaða eða skemmri tíma. Eftir gildistöku laganna hafa verið gerðir tímabundnir leigusamningar til þrettán mánaða og þannig komist hjá umræddu banni. Það er því mikilvægt að færð verði inn í lögum sú breyting sem frumvarpið felur í sér sem kemur í veg fyrir slíkt.

Fyrir hönd BSRB



Hrannar Már Gunnarsson
lögfræðingur