

Nefndasvið Alþingis
Velferðanefnd
Smiðju við Vonarstræti
101 Reykjavík

Reykjavík, 21. október 2026

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

BSRB hefur fengið ofangreint frumvarp til umsagnar þar sem lagðar eru 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 felur einkum í sér að komið verði í veg fyrir reglubundnar breytingar á leigufjárhæð á gildistíma leigusamninga. Þannig er lagt til að minnsta kosti tólf mánuðir líði á milli reglubundinna breytinga, að einungis verði heimilt að miða slíkar breytingar við eitt fyrirfram skilgreint viðmið og að reglubundnar hækkanir geti ekki orðið meiri en sem nemur hækkun vísitölu neysluverðs á sama tímabili.

Samkvæmt efni frumvarpsins eru um 63% skráðra leigusamninga um íbúðarhúsnæði vísitöltengdir og af þeim eru 94,5% með innbyggðri mánaðarlegri vísitölutengingu. Það er því ljóst að gangi þær breytingar sem frumvarpið felur í sér eftir mun það hafa áhrif á stóran hluta leigjenda á íslenskum leigumarkaði. 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.

Aukinn fyrirsjáanleiki um húsnæðiskostnað

Með breytingum árið 2024 var sett inn ákvæði um að óheimilt væri að semja um að breyta leigufjárhæð tímabundins leigusamnings á fyrstu 12 mánuðum leigutímans. Því ákvæði var ætlað að auka fyrirsjáanleika um leigufjárhæð en jafnframt að hvetja samningsaðila til að gera

ótímabundna leigusamninga. 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. Fljótlega fór að bera á tilfellum þar sem leigusalar gerðu þá kröfu að tímabundinn leigusamningur yrði gerður til 13 mánaða, til þess að geta vísitölutengt leigusamninga. Við þessu var brugðist með breytingum á húsaleigulögum, sbr. 108. mál á 157. löggjafarþingi. Með því frumvarpi sem um ræðir hér er gengið enn lengra og komið í veg fyrir að breytingar geti orðið oftar en á 12 mánaða fresti, óháð því hvort um tímabundinn eða ótímabundinn leigusamning sé að ræða.

BSRB fagnar því að auka eigi fyrirsjáanleika leigjenda um húsnæðiskostnað og setja bönd á vísitöluhækkanir leigusamninga. Eins og tölfraði um útbreiðslu vísitölutengingar leigusamninga sýnir er mikilvægt að breytingarnar taki gildi sem fyrst. Samkvæmt greinargerð frumvarpsins var ákveðið að birta hvorki áform um lagasetninguna né frumvarpsdrög í samráðsgátt stjórnvalda. Ástæða þess var meðal annars sú hætta að fyrirhugaðar takmarkanir á leiguhækkunum gætu orðið tilefni hækkana áður en breytingarnar tækju gildi.

Þótt þau sjónarmið séu skiljanleg verður að hafa í huga að frumvarpið hefur áhrif á verulega hagsmuni fjölda einstaklinga og lögaðila. Þá mun frumvarpið ekki taka gildi fyrr en 1. júlí 2027 samkvæmt efni sínu, og því er rúmur tími til stefnu ef ásetningur stendur til þess að bregðast við efni þess með hækkun leiguverðs áður en að gildistöku kemur.

BSRB leggur áherslu á að almennt samráð við hagsmunaaðila er mikilvægur þáttur í vandaðri lagasetningu og er til þess fallið að tryggja að áhrif breytinga séu ígrunduð og að framkvæmd þeirra verði skýr. Bandalagið styður efni frumvarpsins en hvetur til þess að gildistöku frumvarpsins verði flýtt eins og kostur er.

Fyrir hönd BSRB



Hrannar Már Gunnarsson
lögfræðingur