



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 15. febrúar 2021  
R20030260

Borgarráð

### ***Tillaga að framlengingu á innheimtureglum Reykjavíkurborgar vegna leigugreiðslna***

Lagt er til að Borgarráð samþykki framlengingu á tímabundnum breytingum á innheimtureglum Reykjavíkurborgar þannig að heimilt verði að fresta leigugreiðslum vegna janúar til og með júní 2021 vegna Covid-19. Gjaldlagi og eindagi greiðslna sem frestað verður að uppfylltum skilyrðum verður 15. júlí 2022 enda sýni leigutakar fram á að minnsta kosti þriðjungs tekjutap miðað við sama tíma árið 2019. Auk þessa verði heimilt að fresta leigugreiðslum sem þegar hafa fengið frest vegna ársins 2020 fram til 15. janúar 2022. Um tímabundna ívilnun er að ræða sem verður vaxtalaus þann tíma sem frestun leigugreiðslna stendur yfir. Einnig að heimilt verði að gera viðauka við gildandi leigusamninga þeirra aðila sem óskuðu eftir fresti á leigugreiðslum á sl. ári, í því skyni að koma á greiðslusamkomulagi um uppgjör vangreiddra leigugreiðslna svo og breytingu á leiguskiðmálum.

#### *Greinargerð*

Borgarráð samþykkti þann 2. apríl 2020 tímabundna breytingu á innheimtureglum Reykjavíkurborgar. Fólu þær í sér meðal annars að leigutakar sem eru í húsnæði í eigu Reykjavíkurborgar gátu óskað eftir frestun greiðslu leigu á allt að fjórum greiðslum vegna Covid-19 enda sýndu þeir fram á að minnsta kosti þriðjungs tekjutap miðað við sama tíma árið 2019. Sama gildi um leigutaka hjá eignasjóði í húsnæði í eigu annarra enda samþykkti leigusali Reykjavíkurborgar að fresta greiðslu leigu til sama tíma. Nokkrir leigutakar nýttu sér þetta ákvæði og hafa þeir aðilar í tvígang fengið frekari fresti á greiðslu á sl. ári. Eru nú lagðir til enn frekari frestir og að heimild verði veitt til að semja við aðila um greiðslufyrirkomulag vanskila.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Tillaga að framlengingu á innheimtureglum vegna leigugreiðslna.

FÁST-LBE-0199 Reglur um frestun leigugreiðslna af leigu þriðja aðila í húsnæði Reykjavíkurborgar (úppfærðar)



## Tillaga

Til: Borgarráð

Frá: Sviðsstjóra fjármála- og áhættustýringarsvið

### Efni: Tillaga að framlengingu á reglum um frestun leigugreiðslna af leigu þriðja aðila í húsnæði Reykjavíkurborgar

Borgarráð samþykkti þann 2. apríl 2020 tímabundna breytingu á innheimtureglum Reykjavíkurborgar. Fólu þær í sér meðal annars að leigutakar sem eru í húsnæði í eigu Reykjavíkurborgar gátu óskað eftir frestun greiðslu leigu á allt að fjórum greiðslum sem voru á gjalddaga 1. mars, 1. apríl, 1. maí og 1. júní 2020 vegna Covid-19 enda sýndu þeir fram á að minnsta kosti þriðjungs tekjutap miðað við sama tíma árið 2019. Sama gilti um leigutaka hjá eignasjóði sem voru í húsnæði í eigu annarra enda samþykkti leigusali Reykjavíkurborgar að fresta greiðslu leigu til sama tíma. Nokkrir leigutakar nýttu sér þetta ákvæði. Borgarráð samþykkti þann 2. júlí 2020 framlengingu á tímabundnum breytingum á innheimtureglum Reykjavíkurborgar þannig að heimilt væri að fresta leigugreiðslum vegna júlí, ágúst og september 2020 vegna Covid-19. Gjalddagi og eindagi greiðslna sem frestað var að uppfylltum skilyrðum er 15. júlí 2021.

Þann 15. janúar sl. rann upp eindagi leigugreiðslna þeirra aðila er sóttu um frest fyrir fyrstu fjóra mánuðina og er skemmst frá því að segja að enginn aðili sem óskaði eftir fresti hefur getað staðið við greiðslu krafna sinna. Hafa aðilar lýst því yfir að þeir hafi ekki burði til að standa við greiðslu krafna sökum þess að aðstæður séu óbreyttar frá því sl. vor. Þá hefur starfsemi nokkurra aðila verið lokað meðal annars vegna þess að reglugerðir hafa kveðið á um slíkt.

Ljóst er að kórónuveirufaraldurinn hefur leitt til verulegs samdráttar innan lands og á heimsvísu og ekki sér enn fyrir endann á alvarlegum afleiðingum faraldursins. Reykjavíkurborg hefur frá upphafi faraldursins stutt við bakið á þeim fyrirtækjum sem leigja húsnæði af borginni og orðið hafa fyrir verulegu tekjufalli vegna faraldursins. Mikilvægt er að styðja áfram við rekstur þessara fyrirtækja á komandi mánuðum þannig að þau geti viðhaldið nauðsynlegri lágmarksstarfsemi á meðan áhrifa faraldursins gætir, varðveitt viðskiptasambönd og tryggt viðbúnað þegar úr rætist. Með framlengingu á tímabundnum breytingum á innheimtureglum sem heimila frestun leigugreiðslna er Reykjavíkurborg að koma til móts við fyrirtæki sem orðið hafa fyrir verulegri fjárhagslegri röskun á atvinnurekstri vegna Covid-19. Aðgerðir snúast fyrst og fremst um frestun leigugreiðslna og tímabundnar lækkanir leigugjalds fyrir þá leigutaka sem þess þurfa.

Tillögur um aðgerðir vegna greiðsluferfiðleika leigutaka fela í sér að endursamið verður við leigutaka um tímabundna breytingu á leigugjaldi og gjalddögum leigusamninga. Lagt er til að þær kröfur sem voru á gjalddaga 15. janúar 2021 verði frestað og nýr gjalddagi verði ákveðinn 15. janúar 2022. Umræddar kröfur eru vegna ógreiddrar leigu fyrir tímabilið mars til september 2020 en greiðslunum

var frestað með ákvörðunum borgarráðs 1. apríl 2020 og 2. júlí 2020. Þess má geta að þær kröfur sem voru á gjalddaga 1. október, 1. nóvember og 1. desember 2020 eru nú á gjalddaga/eindaga þann 15. janúar 2022, sbr. samþykkt borgarráðs 15. október 2020. Ennfremur er lagt til að þær kröfur sem falla til á þessu ári og eru með gjalddaga frá 1. janúar 2021 til og með 1. júní 2021, eða fyrr, verði frestað til 15. júlí 2022. Gjalddagi og eindagi verði einn og sami dagurinn.

Lagt er upp með að frá og með 1. júlí nk., eða fyrr, greiði leigutakar áfallandi leigu en þó aðeins hlutfallslega ef tekjufall þeirra er enn verulegt. Gera má ráð fyrir að kostnaður við húsaleigu sem hlutfall af tekjum leigutaka sé mjög breytilegur en ætla má að hann sé almennt á bilinu 5% og upp í allt að 25%. Tillögur að tímabundnum breytingum á leigugjaldi gera ráð fyrir að leigugjaldið nemi 10 % af rekstrartekjum leigutaka en þó aldrei hærri en sem nemur umsömdu leigugjaldi skv. leigusamningi aðila. Aðilar munu gera með sér viðauka við leigusamninga m.a. um tímabundna breytingu á greiðsluskilmálum s.s. lækkun á leigugjaldi auk annarra breytinga og endurskoðunar á gildandi leigusamningum. Samþykki viðauka við gildandi leigusamninga er forsenda ákvörðunar um frestun leigugreiðslna.

Þegar dregið hefur úr áhrifum kórónuveirufaraldursins og rekstrartekjur leigutaka hafa náð a.m.k. 80% af rekstrartekjum tímabilsins 1. janúar 2019 til 31. desember 2019 fellur tímabundin lækkun leigugjalds niður og leigugjaldið verður samkvæmt leigusamningi aðila, uppfært miðað við breytingar á grunnvísitölu neysluverðs, ef það á við. Nánari útfærslur verður að finna í viðaukum.

Um tímabundna ívilnun er að ræða sem verður vaxtalaus í þann tíma sem frestun leigugreiðslna stendur yfir. Að liðnum þeim frestum sem veittir verða, samkvæmt viðaukum, skal uppgjör um eldri kröfur fara fram í einu lagi með fjármögnun leigutaka. Verði krafan ekki greidd á þeim tíma leggjast vextir eða eftir atvikum dráttarvextir á kröfuna. Þá skulu vextir og eftir atvikum dráttarvextir leggjast á kröfur ef leigutaki verður tekinn til gjaldþrotaskipta og reiknast vextir þá frá upphaflegum gjalddaga allra krafna sem voru með greiðslufrest, líkt og ef kröfur hefðu ekki notið frestunar greiðslna.

Gildistími viðauka verður aldrei lengri en þrjú ár frá undirritun hans sem felur í sér að tímabundin lækkun leigugjalds fellur niður óháð því hvort rekstur leigutaka sé kominn á þann stað sem hann var árið 2019 nema um annað hafi verið samið á milli aðila áður en viðauki við samning fellur úr gildi.

*Halldóra Káradóttir,*  
*sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs*