



Reykjavík, 26. febrúar 2024

MSS23070094

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Borgarráð

**Sendandi:** Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

### ***Umsögn skrifstofu borgarstjóra og borgarritara um tillögu borgarráðsfulltrúa Sósíalistaflokks Íslands um leigumarkaðsnefnd Reykjavíkur dags. 27. júlí 2023***

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara fékk sl. sumar til umsagnar tillögu borgarráðsfulltrúa Sósíalistaflokks Íslands um leigumarkaðsnefnd Reykjavíkur dags. 27. júlí 2023.

#### **Tillagan og meðfylgjandi greinargerð**

Í tillögunni er lagt til að sett verði á laggirnar leigumarkaðsnefnd á vegum Reykjavíkurborgar með það hlutverk að hafa eftirlit með framboði á húsnæði og stöðu leigjenda í Reykjavík sem höfundar segja að allar kannanir sýni að sé mjög bágborin. Tillögunni fylgir eftirfarandi greinargerð:

Í 6. gr. laga um húsnæðismál er tekið fram að sveitarstjórnnum sé heimilt að fela sérstakri húsnæðisnefnd eða annarri nefnd á vegum sveitarfélagsins stjórn og framkvæmd húsnæðismála. Í 5. gr. er einnig tekið fram að sveitarstjórn beri ábyrgð á og hafi frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu. Með því að stofna leigumarkaðsnefnd Reykjavíkurborgar væri hægt að hafa virkt eftirlit og afla gagna um stöðuna á leigumarkaði, í því skyni að geta gripið inn í ef ástandið er ólíðandi þeim sem þurfa á húsnæði að halda. Leigumarkaðsnefndir eru starfandi í öllum helstu nágrannalöndum okkar og eru sem dæmi hryggjarstykkið í dönsku húsaleigulögunum. Málaflokkurinn er orðinn það stór og íþyngjandi í Reykjavík að fullt tilefni er til að koma leigueftirliti af stað til að hafa yfirsýn með framboði á húsnæði og stöðu leigjenda.

#### **Umsögn skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**

Tekið er undir með tillöguhöfundum um mikilvægi þess að Reykjavíkurborg hafi góða yfirsýn og gögn um stöðu á húsnæðismarkaði, þ.m.t. á leigumarkaði, til að undirbyggja og auðvelda vandaðar ákvarðanir um mögulegar aðgerðir í málaflokknum.

#### *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur*

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur, sem síðast var uppfærð með samþykkt borgarráðs þann 21. desember sl. og skrifstofa borgarstjóra og borgarritara heldur utan um í samvinnu við velferðarsvið borgarinnar og fleiri aðila, er reglulega fylgst með stöðu mála er varðar t.d.



**Reykjavík**



almennar félagslegar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins og íbúðir fyrir fatlað fólk. Þá er leitað upplýsinga hjá húsnæðis- og leigufélögum og öðrum og uppbyggingaraðilum um stöðu mála, s.s. hjá Bjargi íbúðafélagi, Félagssstofnun stúdenta, Byggingarfélagi námsmanna og þeim húsnæðisfélögum sem byggja fyrir eldra fólk. Með þessu hefur verið sköpuð nokkur yfirsýn um hluta leigumarkaðar en eftir stendur að takmörkuð vitneskja liggur fyrir hjá Reykjavíkurborg um hvernig staða mála er á hinum almenna leigumarkaði og er brýnt að bæta þar úr.

#### *Samkomulag Reykjavíkur, innviðaráðuneytis og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar*

Þann 5. janúar 2023 var undirritað samkomulag milli Reykjavíkurborgar, innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), byggt á rammasamningi ríkis og sveitarfélaga frá 12. júlí 2022. Fram kemur í samkomulaginu að það sé „liður í sameiginlegum og markvissum aðgerðum stjórnvalda til að tryggja aukið framboð íbúða, með sérstakri áherslu á uppbyggingu félagslegra íbúða og hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði.“ Markmiðið sé að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf ólíkra hópa samfélagsins og að tryggja nægt framboð íbúðarhúsnæðis í takti við þarfir á hverjum tíma. Í þessu samhengi er rætt um stöðugleika, fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta og húsnæðisöryggi fyrir alla félagshópa.

Í 7. gr. samkomulagsins er m.a. fjallað um að HMS þrói og betrumbæti greiningar varðandi húsnæðisþarfir einstakra félagshópa þannig að betri yfirsýn skapist um hvernig þörfum er mætt. Þá er talað um að HMS vinni greiningu á biðlistum sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félagasamtaka og þeir samræmdir.

#### *Lög um húsnæðismál, húsaleigulög og leiguskrá*

Í 83. gr. Húsaleigulaga nr. 36/1994 m.s.br. segir að þar sem húsnæðisnefndir sveitarfélaga séu skipaðar af sveitarstjórn skv. 13. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, skuli þær fylgjast með framkvæmd húsaleigumála skv. húsaleigulögum og afla upplýsinga um þau mál í hlutaðeigandi sveitarfélagi eftir því sem kostur er. Þá beri þeim „að veita aðilum leigusamnings, sem þess óska, leiðbeiningar um ágreiningsefni og leitast við að sætta slíkan ágreining.“ Í 2. mgr. 86. gr. Húsaleigulaganna segir að HMS skuli „fylgjast með þróun og ástandi húsaleigumarkaðarins í samráði við húsnæðisnefndir sveitarfélaga.“ Þá skuli stofnunin „vinna að stefnumótun í húsnæðismálum, annast greiningar, rannsóknir og útgáfu upplýsinga um leigumarkaðinn og „koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsaleigumál auk þess að annast skráningu leigusamninga í húsnæðisgrunn.“

Í 5. gr. Húsaleigulaga nr. 36/1994 er fjallað um skyldu leigusala til að skrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði. Þá hefur HMS tekið í gagníð nýjan opinberan gagnagrunn, leiguskrá, þar sem ger er ráð fyrir að leigusamningar verði skráðir. Er þetta gert til að tryggja sanngjarna og eðlilega leigu, sbr. 37. gr. laganna, og um leið bæta upplýsingar um leigumarkað, t.a.m. um þróun leiguverðs, tegund og lengd leigusamninga.

Í frétt HMS um nýja leiguskrá frá 7. febrúar 2024 kemur fram að nú séu um 21.000 leigusamningar skráðir í gagnagrunninn. Lesa megi úr gögnunum að meðalleiga hafi verið hæst í pósthúsnúmeri 203 (austurhluta Kópavogs) árið 2023 en meðalleiga á hvern fermetra á höfuðborgarsvæðinu hafi verið hæst í Reykjavík, n.t.t. í pósthúsnúmeri 107





(Vesturbæ) og sé fermetraverð þar 4.200 kr. eða 13-16% hærra en í pósthúmerum 101 (Miðborg), 102 (Vatnsmýri) og 105 (Hlíðum og Laugardal) sem komi þar á eftir.<sup>1</sup>

### *Velferðarráð og húsnæðisnefnd Reykjavíkurborgar*

Vakin er athygli á því að skv. 2. gr. samþykktar Reykjavíkurborgar frá 18. júní 2019 skal velferðarráð borgarinnar „móta stefnu í velferðarþjónustu, s.s. félags-, húsnæðis-, fötlunar- og öldrunarmálum, taka ákvarðanir og gera tillögur til borgarráðs hvað varðar verkefni þess.“ Í 3. gr. sömu samþykktar kemur einnig fram að velferðarráð fari með „verkefni húsnæðisnefndar skv. lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum.“

### *Niðurstaða*

Í ljósi þess sem talið hefur verið upp hér að framan er ekki mælt með að borgarráð samþykki fyrirbyggjandi tillögu borgarfulltrúa Sósíalístaflokks Íslands um að stofna sérstaka leigumarkaðsnefnd. Þess í stað er mælt með að borgarráð feli skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, á grundvelli laga og fyrirbyggjandi samþykktar og samkomulaga, að gera drög að erindisbréfi starfshóps um leigumarkað í Reykjavík sem í sitji fulltrúar velferðarsviðs, skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og e.a. annarra sviða og skrifstofa. Starfshópurinn skoði með velferðarráði og -sviði, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og e.a. öðrum aðilum hvaða nálgun sé heppilegust til að koma á virkara eftirliti með leigumarkaði í Reykjavík, afla betri gagna og miðla um það upplýsingum til kjörinna fulltrúa og almennings. Starfshópurinn geri um þetta tillögur til velferðarráðs fyrir lok maí 2024.

Þorsteinn Gunnarsson  
borgarritari

<sup>1</sup> Sjá frétt HMS á slóðinni: <https://hms.is/frettir/leigan-er-haest-i-austurhluta-kopavogs>

