



Velferðarsvið

b.t. Rannveigar Einarsdóttur sviðsstjóra

Sent með tölvupósti

Reykjavík 17. nóvember 2026

Efni: Ósk um breytingar á reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði vegna breytinga á húsaleigulögum.

Hinn 10. nóvember 2025 voru samþykktar breytingar á húsaleigulögum á Alþingi sem taka gildi 1. janúar 2026. Breytingunum er ætlað að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda með því að stuðla að aukinni langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð.

Í umsögnum um frumvarpið bentu Félagsbústaðir og Reykjavíkurborg á að ekki væri nægjanlegt tillit tekið til sérstöðu leigufélaga félagslegs leiguhúsnæðis þar sem hluti tímabundinna leigusamninga eru liður í stuðningi og endurhæfingu leigutaka. Þannig gera Félagsbústaðir tímabundna leigusamninga samkvæmt tilmælum velferðarsviðs með hliðsjón af reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði. Ekki var tekið tillit til sjónarmiða félagsins og Reykjavíkurborgar við samþykkt frumvarpsins.

Æskilegt er að Félagsbústöðum verði gert kleift að koma til móts við markmið frumvarpsins og tryggja betur öryggi leigutaka með ríkari heimildum til að gera ótímabundna leigusamninga. Til þess að svo megi verða er nauðsynlegt að Reykjavíkurborg geri viðeigandi breytingar á reglum um félagslegt leiguhúsnæði. Nánar tiltekið að Félagsbústöðum verði heimilt að gera ótímabundna leigusamninga við leigjendur að undanskyldum leigusamningum sem gerðir eru til 3ja mánaða. Helstu ástæður þess eru;

- ✓ **Að bregðast við vilja Alþingis og ráðherra.**
- ✓ **Að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda.**

Verði ekki brugðist við þessari beiðni er mikilvægt að hafa í huga að Félagsbústöðum verður óheimilt að breyta leiguverði fyrstu 12 mánuði tímabundinna leigusamninga. Það felur í sér að leiguverð getur hvorki tekið breytingum skv. vísitölu neysluverðs á fyrstu 12 mánuðum tímabundinna leigusamninga né öðrum breytingum. Í því samhengi árétta Félagsbústaðir að:

- ✓ aukin umsýsla og kostnaður leiða af þeim breytingum á húsaleigulögum sem Alþingi hefur samþykkt á þessu ári, en hvorki er vilji hjá ráðherra né meirihluta Alþingis til að taka tillit til sérstöðu óhagnaðardriffinna leigufélaga eða þeirra sem leigja út félagslegt húsnæði. Þannig gilda sömu íþyngjandi reglur fyrir Félagsbústaði og aðra leigusala. Til að mynda hafa breytingar, sem samþykktar voru í upphafi þessa árs og tóku gildi í júní 2025, ekki enn verið innleiddar að fullu.
- ✓ eigandi Félagsbústaða, Reykjavíkurborg, gerir þá kröfu að félagið sé fjárhagslega sjálfbært innan hvers rekstrarárs. Það þýðir að árlegar tekjur skulu standa undir árlegum rekstrarkostnaði og afborgunum langtímalána.
- ✓ verði samningar áfram tímabundnir krefst það endurskoðunar á leiguverðsgrunni Félagsbústaða og rýmri heimilda frá borgaryfirvöldum um breytingar á leiguverði.
- ✓ vænt tekjutap leiðir til hækkunar leiguverðs eða frekara eiginfjárframlags hluthafa.
- ✓ brýnt er að viðhalda jafnvægi í rekstri félagsins. Á sama tíma og skuldir félagsins eru verðtryggðar og útgjöld hækka vegna verðlagsbreytinga þá er félaginu nú óheimilt að verðtryggja fyrstu 12 mánuði nýrra tímabundinna leigusamninga.
- ✓ leigutekjur vegna tímabundinna samninga voru í september 2025 21% af heildar leigutekjum

Gildistaka laganna er eins og áður segir 1. janúar nk. Í því ljósi óska Félagsbústaðir eftir að fá svör við beiðni um að ákvæði um tímabundna samninga verði felld á brott í reglum um félagslegt leiguhúsnæði fyrir lok nóvember og árétta að umbeðnar breytingar eru til að bregðast við vilja Alþingis og ráðherra og í samræmi við markmið laganna um að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda.

Með góðum kveðjum,



Sigrún Árnadóttir
framkvæmdastjóri