



Borgarráð

Samþykkt velferðarráðs um breytingar á leigutíma leigusamninga í reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði

Á fundi velferðarráðs þann 21. janúar 2026 var lögð fram svohljóðandi tillaga sviðsstjóra, dags. 19. janúar 2026, um breytingar á leigutíma leigusamninga í reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði:

Lagt er til að breytingar verði gerðar á leigutíma leigusamninga, skv. 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði, á þann veg að að jafnaði verði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að gerður skuli tímabundinn leigusamningur um áfangahúsnæði (2. mgr. 22. gr. reglnanna).

Einnig er lagt til að fullnægi leigutaki kröfum í samningi um eftirfylgd að mati úthlutunarfundar þá sé heimilt að gera ótímabundinn leigusamning, skv. 2. mgr. 22. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði (3. mgr. 22. gr. reglnanna).

Ekki er gert ráð fyrir að tillagan feli í sér viðbótarkostnað.

Greinargerð fylgir tillögunni.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins lögðu fram málsmeðferðartillögu um að afgreiðslu málsins yrði frestað.

Málsmeðferðartillagan var felld með fjórum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata og Sósíalistaflokks Íslands gegn þremur atkvæðum fulltrúa Sjálfstæðisflokksins og Framsóknarflokksins.

Tillagan var samþykkt. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og Framsóknarflokksins sátu hjá við afgreiðslu tillögunnar.

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Pírata og Sósíalistaflokks Íslands lögðu fram svohljóðandi bókun:

Samstarfsflokkar velferðarráðs leggja áherslu á mikilvægi þess að tryggja aukið húsnæðisöryggi og fyrirsjáanleika leigjenda í félagslegu leiguhúsnæði í kjölfar breytinga á húsaleigulögum sem tóku gildi 1. janúar 2026. Mikilvægt er að tryggja langtímaleigu og stöðugleika fyrir leigjendur. Samstarfsflokkarnir taka undir mikilvægi þess að tillit sé tekið til sérstöðu leigufélaga félagslegs leiguhúsnæðis þar sem hluti tímabundinna leigusamninga er liður í stuðningi og endurhæfingu leigutaka. Þannig gera Félagsbústaðir tímabundna leigusamninga samkvæmt





tilmælum velferðarsviðs með hliðsjón af reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði. Með samþykkt þessarar tillögu eru reglur Reykjavíkurborgar aðlagðar að lagabreytingum um öryggi leigutaka í formi ótímabundinna samninga. Breytingarnar fela í sér að að jafnaði verði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að gerður skuli tímabundinn leigusamningur um áfangahúsnæði (2. mgr. 22. gr. reglnanna). Þá er einnig samþykkt að fullnægi leigutaki kröfum í samningi um eftirfylgd, í þeim tilvikum sem gera á slíka samninga, að mati úthlutunarfundar þá sé heimilt að gera ótímabundinn leigusamning, skv. 2. mgr. 22. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði (3. mgr. 22. gr. reglnanna).

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins lögðu fram svohljóðandi bókun:

Vegna breytinga á húsaleigulögum er hér lögð fram breyting á reglum Félagsbústaða hvað varðar tímabundna leigusamninga, þannig að eingöngu verði gerðir ótímabundnir leigusamningar. Þessar lagabreytingar munu hafa áhrif á leiguverð tímabundinna samninga Félagsbústaða eins og fram kemur í erindi frá félaginu. Hinsvegar vantar allar tölulegar upplýsingar sem varpa skýrara ljósi á þessi áhrif. Mikilvægt er að upplýsingar um fjárhagsleg áhrif breytinganna á rekstur Félagsbústaða séu lagðar fyrir velferðarráð áður en lengra er haldið.

Tillagan er hér með send borgarráði.

Þess er óskað að skrifstofa borgarstjórnar annist birtingu reglubreytingarinnar í b-deild Stjórnartíðinda.

Virðingarfyllst,

Rannveig Einarsdóttir
sviðsstjóri velferðarsviðs

Hjálagt:

Tillaga sviðsstjóra um breytingar á leigutíma leigusamninga í reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði, ásamt fylgiskjali, lögð fram á fundi velferðarráðs 21. janúar 2026.



Reykjavík



TILLAGA

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni tillögu: Breytingar á leigutíma leigusamninga í reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði

Lagt er til að breytingar verði gerðar á leigutíma leigusamninga, skv. 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði, á þann veg að að jafnaði verði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að gerður skuli tímabundinn leigusamningur um áfangahúsnæði (2. mgr. 22. gr. reglnanna).

Einnig er lagt til að fullnægi leigutaki kröfum í samningi um eftirfylgd að mati úthlutunarfundar þá sé heimilt að gera ótímabundinn leigusamning, skv. 2. mgr. 22. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði (3. mgr. 22. gr. reglnanna).

Ekki er gert ráð fyrir að tillagan feli í sér viðbótarkostnað.

Greinargerð:

Þann 10. nóvember 2025 samþykkti Alþingi lög nr. 75/2025 sem fela í sér breytingar á húsaleigulögum nr. 36/1994 og tóku lögin gildi þann 1. janúar 2026. Í breytingunum felst almenn skráningarskylda leigusamninga og takmörkun á breytingum á leigufjárhæð tímabundinna leigusamninga. Er breytingunum ætlað að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda með því að stuðla að aukinni langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð.

Framangreind breyting á húsaleigulögum felur í sér að óheimilt verður að breyta leiguverði á fyrstu 12 mánuðum tímabundinna leigusamninga. Það felur í sér að leiguverð getur hvorki tekið breytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs á fyrstu 12 mánuðum tímabundinna leigusamninga né öðrum breytingum. Í reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði er kveðið á um að fyrsti leigusamningur við leigutaka skuli vera tímabundinn til þriggja ára og í framhaldi af fyrsta samningi skuli að jafnaði gerður ótímabundinn leigusamningur, sbr. 2. mgr. 22. gr. reglnanna. Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna þjónustuíbúða aldraðra og vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk. Þá er í 3. mgr. 22. gr. reglnanna kveðið á um að leigusamningar er varða áfangahúsnæði skuli vera tímabundnir til að minnsta kosti eins árs en heimilt er að endurnýja leigusamninga vegna áfangahúsnæðis tvisvar sinnum. Í kjölfar áfangasamnings er síðan heimilt að gera tímabundinn leigusamning til þriggja ára, sbr. 3. mgr. 22. gr. reglnanna. Í 4. mgr. 22. gr. reglnanna er mælt fyrir um að upphæð húsaleigu fylgi vísitölu neysluverðs og að ákvörðun um breytingu umfram þá hækkun skuli samþykkt á fundi velferðarráðs og á fundi borgarráðs.

Ljóst er að framangreindar lagabreytingar munu hafa töluverð áhrif á leiguverð tímabundinna húsaleigusamninga hjá Félagsbústöðum, hvort sem um er að ræða tímabundna leigusamninga til þriggja ára eða samninga til 13 mánaða vegna áfangahúsnæðis. Velferðarsviðið Reykjavíkurborgar hefur borist bréf frá Félagsbústöðum, dags. 17. nóvember 2025, þar sem lagt er til að gerðar verði breytingar á reglum um félagslegt leiguhúsnæði svo Félagsbústöðum verði gert kleift að koma betur til móts við markmið frumvarpsins og tryggja betur öryggi leigutaka með ríkari heimildum til að gera ótímabundna leigusamninga. Verði ekki



brugðist við beiðninni verði Félagsbústöðum óheimilt að breyta leiguverði fyrstu 12 mánuði tímabundinna leigusamninga og á það bæði við um breytingar skv. vísitölu neysluverðs á fyrstu 12 mánuðum tímabundinna leigusamninga og aðrar breytingar.

Er því lagt til að breytingar verði gerðar á ákvæðum reglna um félagslegt leiguhúsnæði varðandi tímalengd leigusamninga og meiri áhersla verði lögð á að gerðir séu ótímabundnir leigusamningar.

Núgildandi 2. og 3. mgr. 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði eru svohljóðandi:

22. gr.

Leigusamningar, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og umsjón fasteigna

[....]

Fyrsti leigusamningur við leigutaka skal vera tímabundinn til þriggja ára. Í framhaldi af fyrsta samningi við leigutaka skal að jafnaði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að áfram skuli gera tímabundinn leigusamning. Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna þjónustuíbúða aldraðra og vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk.

Leigusamningar er varða áfangahúsnæði skulu vera tímabundnir til að minnsta kosti eins árs. Heimilt er að endurnýja leigusamninga vegna áfangahúsnæðis, í kjölfar ákvörðunar á úthlutunarfundi, tvisvar sinnum. Fullnægi leigutaki þeim kröfum sem gerðar eru í samningi um eftirfylgd að mati úthlutunarfundar og ekki er lengur talin þörf á sérstökum stuðningi ráðgjafa er heimilt að gera leigusamning skv. 2. mgr. 22. gr. reglna þessara.

[....]

Lagt er til að 2. og 3. mgr. 22. gr. reglna Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði verði svohljóðandi:

22. gr.

Leigusamningar, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og umsjón fasteigna

[....]

Að jafnaði skal gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að gerður skuli tímabundinn leigusamningur um áfangahúsnæði. Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna þjónustuíbúða aldraðra og vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk.

*Leigusamningar er varða áfangahúsnæði skulu vera tímabundnir til að minnsta kosti eins árs. Heimilt er að endurnýja leigusamninga vegna áfangahúsnæðis, í kjölfar ákvörðunar á úthlutunarfundi, tvisvar sinnum. Fullnægi leigutaki þeim kröfum sem gerðar eru í samningi um eftirfylgd að mati úthlutunarfundar og ekki er lengur talin þörf á sérstökum stuðningi ráðgjafa er heimilt að gera **ótímabundinn** leigusamning skv. 2. mgr. 22. gr. reglna þessara.*

[....]

Fylgiskjal:

Bréf Félagsbústaða, dags. 17. nóvember 2025.



Reykjavík

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