



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