

Frumvarp til laga

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (almenn skráningarskylda leigusamninga og breyting leigufjárhæðar).

Frá félags- og húsnæðismálaráðherra.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

1. másl. 1. mgr. orðast svo: Leigusali skal skrá leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins.
5. mgr. fellur brott.

2. gr.

2. másl. 3. mgr. 37. gr. laganna orðast svo: Í tímabundnum leigusamningi er þó óheimilt að semja um að leigufjárhæð breytist á fyrstu 12 mánuðum leigutímans.

3. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. september 2025 og taka til leigusamninga sem komast á eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark. Skylda til skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð sem og skylda til afskráningar leigusamninga skv. 1. mgr. 5. gr., 4. mgr. 5. gr. eða 6. mgr. 37. gr. laganna nær þó einnig til eldri leigusamninga sem eru í gildi 1. september 2025.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. öðlast heimildir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skv. 5. gr. a og 6. mgr. 37. gr. laganna til að leggja stjórnvaldssektir á hvern þann leigusala, sem ekki hefur atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt og brýtur gegn skráningarskyldu laganna skv. 1. mgr. 5. gr. um skráningu leigusamninga, 4. mgr. 5. gr. um afskráningu leigusamninga eða 6. mgr. 37. gr. um skráningu breytinga á leigufjárhæð, gildi 1. september 2026. Taka þær sektarheimildir til leigusamninga sem komast á 1. september 2025 eða síðar, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark, sem og til eldri leigusamninga sem í gildi voru 1. september 2025.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. tekur ákvæði 4. gr. til allra leigusamninga sem í gildi eru 1. janúar 2026 eða komast á eftir það, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark. Ákvæðið kemur til framkvæmda við álagningu opinberra gjalda á árinu 2027 vegna tekna af útleigu íbúðarhúsnæðis á árinu 2026.

4. gr.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003:

- a. 1. másl. a-liðar 1. mgr. 58. gr. a laganna orðast svo: Tekjurnar stafi af útleigu íbúðarhúsnæðis sem fellur undir húsaleigulög og leigusamningur hafi verið skráður í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 5. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, enda séu hinar útleigðu sérgreindu íbúðir ekki fleiri en tvær.
- b. Orðin „eða maður talið leigutekjur sérstaklega fram í skattframtali“ í 4. másl. 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laganna falla brott.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarpið var samið í félags- og húsnæðismálaráðuneytinu. Með því eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, sem hafa það að markmiði að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda með því að stuðla að aukinni langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð. Frumvarpið hefur það jafnframt að markmiði að bæta upplýsingar um leigumarkaðinn með almennri skráningu leigusamninga og auknu gagnsæi um upplýsingar í leigusamningum.

2. Meginefni frumvarpsins, tilefni og nauðsyn.*2.1. Leigufjárhæð taki ekki breytingum á fyrstu 12 mánuðum tímabundinna leigusamninga.*

Með 2. gr. frumvarpsins er lagt til að óheimilt verði að semja um að leigufjárhæð breytist á leigutímanum fyrstu 12 mánuði leigusamnings þegar um er að ræða tímabundna leigusamninga. Þannig verði sem dæmi ekki hægt að semja um að leigufjárhæð taki breytingum í samræmi við vísitölu neysluserðs fyrstu 12 mánuði leigutímans ef um tímabundinn samning er að ræða. Breytingunni er ætlað að stuðla að auknum fyrirsjáanleika um leigufjárhæð og hvetja til þess að gerðir séu ótímabundnir leigusamningar frekar en tímabundnir. Skv. 2. másl. 3. mgr. 37. gr. gildandi laga er óheimilt að semja um að leigufjárhæð breytist á leigutímanum ef gerður hefur verið tímabundinn leigusamningur til 12 mánaða eða skemmri tíma. Ákvæðið var lögfest með lögum nr. 106/2024, um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, og var því ætlað að stuðla að auknum fyrirsjáanleika um leigufjárhæð og hvetja til ótímabundinna leigusamninga.

Bent hefur verið á að eftir gildistöku laganna hafi borið á því að gerðir hafi verið verðtryggðir skammtímasamningar til 13 mánaða og þannig hafi verið komist hjá markmiðum breytingalaganna. Gögn úr leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar staðfesta þróun í þessa veru, einkum hjá hagnaðardrífnum leigufélögum, en þar fjölgaði tímabundnum leigusamningum til 13 mánaða úr 0,6% tímabundinna samninga fyrir gildistöku umræddrar lagabreytingar í 10,7% eftir að hún tók gildi. Þá fjölgaði tímabundnum leigusamningum til 14–25 mánaða hjá slíkum félögum úr 7,2% í 11,8% eftir breytinguna. Hjá einstaklingum fjölgaði tímabundnum leigusamningum til 13 mánaða aftur á móti úr 1,1% í 2,3% á sama tíma og tímabundnum samningum til 14–25 mánaða fækkaði úr 8,7% í 7,9%. Því er lagt til að óheimilt verði að semja um að leigufjárhæð taki breytingum á fyrstu 12 mánuðum leigutíma þegar um er að ræða tímabundna leigusamninga.

2.2. Almenn skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá þegar húsnæðið er leigt til íbúðar.

Með a-lið 1. gr. frumvarpsins er lagt til að komið verði á almennri skráningu leigusamninga sem gerðir eru um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í opinberan gagnagrunn, svokallaða leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þannig fáiast nauðsynlegar upplýsingar um leigumarkaðinn, m.a. um þróun leiguverðs og tegund og lengd leigusamninga, sem nýtast munu aðilum leigusamninga við samningsgerð sína, ekki síst við ákvörðun leiguverðs, en einnig til að undirbyggja upplýstar ákvarðanir stjórnvalda við stefnumótun í málaflokknum svo og að auðvelda eftirlit með svartri leigustarfsemi og búsetu í óviðunandi húsnæði.

Framangreint er í samræmi við upphafleg áform stjórnvalda um skráningarskyldu leigusamninga sem lögð voru til grundvallar í frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (skráning samninga og breytinga á leigufjárhæð). Í því frumvarpi (þskj. 273, 272. mál á 153. löggjafarþingi) var lagt til grundvallar að lögfest yrði almenn skylda leigusala til að skrá leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar, sem og breytingar á leigufjárhæð í nýjan opinberan gagnagrunn leigusamninga, leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, og til afskráningar leigusamninga að leigutíma loknum. Samhliða var lagt til að stofnunin fengi heimild til að leggja stjórnvaldssektir á umrædda leigusala vanræktu þeir skyldurnar.

Við meðferð frumvarpsins á þinginu var horfið frá upphaflegum áformum um almenna skráningarskyldu allra leigusala sem leigja út íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði til íbúðar og skráningarskyldan takmörkuð við leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003. Samhliða var heimild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til álagningar stjórnvaldssekta vegna brota gegn skráningarskyldunni takmörkuð á sama hátt við leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt. Fram kemur í nefndaráliti meiri hluta velferðarnefndar (þskj. 858, 272. mál á 153. löggjafarþingi) að í umsögnum hafi verið bent á að húsaleigulög væru af einkaréttarlegum toga og fjölluðu um gagnkvæmar skyldur og réttindi aðila leigusamnings, með frumvarpinu væri gengið langt í stjórnvaldsfyrirmælum og refsheimildum, ekki síst gagnvart einstaklingum sem hefðu útleigu húsnæðis ekki að atvinnu. Auk þess kynni slík breyting að hafa áhrif á vilja til útleigu húsnæðis og ýta þar með undir herra leiguverð og/eða draga úr framboði á leigumarkaði, þvert gegn markmiði frumvarpsins.

Meiri hluti velferðarnefndar Alþingis tók undir ábendingar umsagnaraðila og lagði til þá breytingu að einungis leigusölum sem hefðu atvinnu af útleigu samkvæmt lögum um tekjuskatt skyldi skylt að skrá umrædda leigusamninga í leiguskrá húsnæðisgrunns hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Í þeirri skilgreiningu felst að viðkomandi leigusali hafi fleiri en tvær sérgreindar íbúðir til útleigu. Einstaklingar sem ekki hefðu útleigu íbúðarhúsnæðis að atvinnu skv. 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, þyrftu þannig ekki að hlíta sömu skráningarskyldu. Meiri hluti velferðarnefndar tók fram að frumvarpið fæli í sér hvata til skráningar leigusamninga sem fælust m.a. í að greiðsla húsnæðisbóta yrði framvegis háð skráningu leigusamnings í leiguskrá í stað þinglýsingar hans. Með því væri stuðlað að víðtækari skráningu leigusamninga í leiguskrána. Frumvarpið var samþykkt á Alþingi með þessum breytingum sem lög nr. 121/2022, um breytingu á húsaleigulögum, sem tóku gildi 1. janúar 2023.

Með frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), var almenn skráningarskylda leigusamninga lögð til að nýju samhliða öðrum veigamiklum breytingum á lögnum sem höfðu það að markmiði að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi, einkum varðandi langtímaleigu og fyrirsjáanleika um

breytingar á leigufjárhæð. Aftur náðist ekki pólitísk samstaða á þingi um þann hluta frumvarpsins (þskj. 2133, 754. mál á 154. löggjafarþingi) sem sneri að almennri skráningarskyldu leigusamninga og er hún því enn takmörkuð við leigusala sem hafa atvinnu af umræddri leigustarfsemi.

Skráning leigusamninga í leiguskrá húsnæðisgrunnns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hefur falið í sér byltingu hvað varðar bættar upplýsingar um leigumarkaðinn hér á landi. Í upphafi árs 2025 voru um 28.000 gildir leigusamningar skráðir í leiguskrána. Áður var áætlað að um 34.000 heimili væru á leigumarkaði hér á landi en nýlegar greiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar benda aftur á móti til þess að hann sé mun stærri og að allt að 37.000 fullorðnir einstaklingar kunni að hafa verið vantaldir á leigumarkaði. Samkvæmt þessu kunna allt að 29% fullorðinna einstaklinga á Íslandi að vera á leigumarkaði, í stað 16% líkt og áður hefur komið fram í opinberum könnunum um húsnæðismarkaðinn.

Flestir skráðra samninga hafa verið skráðir í leiguskrá húsnæðisgrunnns til að uppfylla fyrrnefnt skilyrði laga um húsnæðisbætur um að skrá beri samning í leiguskrá til að leigjandi öðlist rétt til húsnæðisbóta. Þannig liggur fyrir að enn vantar upplýsingar um töluverðan hluta leigumarkaðarins, ekki síst um þann hluta húsnæðis sem uppfyllir ekki skilyrði til húsnæðisbóta og/eða er í útleigu á vegum aðila sem ekki hafa atvinnu af útleigu húsnæðis í skilningi laga um tekjuskatt. Má til að mynda nefna leigusamninga sem gerðir eru milli tengdra aðila, þ.e. ættingja og vina, en talið er að flestir slíkir samningar hafi ekki verið skráðir í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Er því nauðsynlegt að skráningarskylda leigusamninga verði útvíkkuð og ná til allra leigusala vegna leigusamninga um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar.

Með almennri skráningu leigusamninga um húsnæði sem leigt er til íbúðar verður unnt að afla og birta áreiðanlegar og heildstæðar upplýsingar um leigumarkaðinn, ekki síst um leiguverð og þróun þess, m.a. hjá mismunandi hópum á leigumarkaðnum eftir tegund húsnæðis, ólíkum leigusölum, staðsetningu og öðrum þáttum sem máli skipta, og nauðsynlegar eru til að framfylgja grundvallarreglu 37. gr. húsaleigulaga um ákvörðun leigufjárhæðar. Samkvæmt þeirri grein skal einkum litið til markaðsleigu sambærilegs húsnæðis við mat á því hvort fjárhæð húsaleigu sé sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila þótt jafnframt beri að líta til fleiri þátta, sbr. 2. mgr. greinarinnar. Með áreiðanlegum upplýsingum um markaðsleigu húsnæðis eftir staðsetningu og eiginleikum þess verður leigjendum og leigusölum þannig kleift að meta hvað teljist vera sanngjörn og eðlileg leigufjárhæð með hliðsjón af markaðsleigu sambærilegs húsnæðis og fleiri þáttum sem tilgreindir eru í 2. mgr. 37. gr. laganna. Þessar upplýsingar eru einnig nauðsynlegar til að framfylgja 53. gr. laganna sem fjallar um ákvörðun leigufjárhæðar við endurnýjun eða framlengingu leigusamnings.

Almenn skráning leigusamninga mun einnig gera stjórnvöldum kleift að nálgast heildstæðar upplýsingar um leigumarkaðinn til að undirbyggja stefnumótun og ákvarðanatöku í málaflokknum, bæði um virkni gildandi húsnæðisstuðningskerfa (einkum húsnæðisbóta, sérstaks húsnæðisstuðnings og stofnframlaga til almennra íbúða) og breytingar á þeim stuðningskerfum. Sama á við um aðrar aðgerðir hins opinbera á leigumarkaði, svo sem annan húsnæðisstuðning, til að auka framboð á leiguhúsnæði og breytingar á húsaleigulögum. Sem dæmi má nefna að upplýsingar um þróun leiguverðs eftir tegundum húsnæðis, mismunandi leigusölum og svæðum eru ekki aðeins nauðsynlegar aðilum leigusamnings við ákvörðun leigufjárhæðar heldur einnig stjórnvöldum til að meta byrði húsnæðiskostnaðar fyrir leigjendur og virkni húsnæðisstuðningskerfanna. Jafnframt nýtast upplýsingarnar til að leggja mat á áhrif og árangur þeirra aðgerða sem stjórnvöld hafa ráðist í á húsnæðismarkaði, svo sem með skýrara regluverki um ákvörðun og breytingu leigufjárhæðar.

Gert er ráð fyrir að m.a. verði hægt að nálgast áreiðanlegri upplýsingar en nú liggja fyrir um húsnæðisöryggi leigjenda, svo sem um hlutfall leigjenda sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað og á hvaða hluta leigumarkaðarins þeir eru, þ.e. í hvernig leiguhúsnæði þeir eru, á hvaða svæði, hvort þeir leigi af leigufélagi eða einstaklingi o.s.frv. Jafnframt munu stjórnvöld öðlast betri upplýsingar um húsnæðisöryggi leigjenda út frá lengd leigusamninga eftir tegundum þeirra og meðaltíðni flutninga eftir leigusala og tegund húsnæðis. Við mat á húsnæðisöryggi skipta upplýsingar um tíðni hækkana á leigufjárhæð og umfang þeirra einnig máli. Upplýsingarnar munu auðvelda stjórnvöldum að koma auga á búsetu fólks í óviðunandi húsnæði, svo sem atvinnuhúsnæði sem uppfyllir ekki kröfur til brunavarna sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis, sem og fjölda einstaklinga sem skráðir eru til heimilis í leiguhúsnæði en þær upplýsingar geta m.a. nýst slökkviliði.

Upplýsingarnar munu jafnframt nýtast stjórnvöldum við útreikning húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings að því marki sem slíkur húsnæðisstuðningur tekur mið af leigufjárhæð. Þannig munu bæði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sem annast framkvæmd laga um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, og sveitarfélögin, sem annast framkvæmd sérstaks húsnæðisstuðnings á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, hafa áreiðanlegri upplýsingar til að byggja á en nú er um leigufjárhæð, einkum að því marki sem leigufjárhæð tekur breytingum á samningstíma. Leigufjárhæð hefur takmörkuð áhrif á fjárhæð húsnæðisbóta samkvæmt þeirri reglu að húsnæðisbætur geti að hámarki numið 75% af húsnæðiskostnaði, og þá helst þegar um lágan húsnæðiskostnað er að ræða, svo sem vegna herbergjaleigu á námsgörðum. Leigufjárhæð hefur aftur á móti meiri áhrif á rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings frá sveitarfélagi en um hann gilda þó ólíkar reglur eftir sveitarfélögum. Sum sveitarfélög setja til að mynda skilyrði um ákveðna lágmarkshlutdeild leigjenda í húsnæðiskostnaði, svo sem að hún skuli að lágmarki nema ákveðinni fjárhæð og/eða hlutfalli af tekjum leigjenda. Að því marki sem leigufjárhæð hefur áhrif á rétt til húsnæðisstuðnings mun frumvarpið stuðla að bættri ákvarðanatöku stjórnvalda um rétt til húsnæðisstuðnings.

Upplýsingarnar munu enn fremur auðvelda stjórnvöldum eftirlit með skattskilum vegna leigustarfsemi, en með skráningunni verður stjórnvöldum auðveldað að greina íbúdir sem eigandinn hvorki býr í né leigir samkvæmt leiguskrá, og kunna því að vera nýttar undir svarta leigustarfsemi. Upplýsingarnar munu þannig auðvelda stjórnvöldum eftirlit með skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis.

Með almennri skráningu leigusamninga í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar munu fást áreiðanlegar og heildstæðar upplýsingar um leigumarkaðinn hér á landi og ólíka hluta hans sem nú skortir, m.a. um:

- Stærð leigumarkaðarins og einstaka hluta hans, svo sem eftir leigusölum og tegund, með tilliti til fjölda íbúða og fjölda íbúa.
- Leiguverð og þróun þess eftir leigusölum, svæðum, tegundum húsnæðis, stærð o.fl.
- Við hvaða vísitölur eða viðmið breytingar á leigufjárhæð eru tengdar, tíðni þeirra breytinga og umfang.
- Lengd og tegundir leigusamninga, þ.e. skiptingu í ótímabundna og tímabundna samninga en einnig tegundir eftir húsnæði og flokkum leigusala, og tíðni endurnýjana og framlenginga samninga sem og tíðni flutninga.
- Gerð íbúða, svo sem stærð, aldur, fjölda herbergja, staðsetningu, herbergjaleigu og íbúðaleigu.
- Búsetu í óviðunandi húsnæði, svo sem atvinnuhúsnæði, og þröngbýli en þær upplýsingar munu nýtast slökkviliði.

–Íbúðir sem virðast ekki nýttar til búsetu og kunna því að vera nýttar undir svarta leigustarfsemi, til að mynda svarta skammtímaleigu.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun birtir opinberlega upplýsingar úr leiguskrá húsnæðisgrunns. Það eru almennar upplýsingar um leigumarkaðinn, svo sem um markaðsleigu húsnæðis eftir staðsetningu o.fl., meðallengd leigusamninga eftir tegund þeirra og hlutfallslega skiptingu í tímabundna og ótímabundna leigusamninga. Upplýsingarnar eru einnig um hlutfallslega skiptingu leigumarkaðar eftir tegundum húsnæðis og mismunandi leigusölum og fleiri almennar upplýsingar um leigumarkaðinn sem eðlilegt er að séu aðgengilegar öllum.

2.3. Leigusamningar í leiguskrá verði ekki undanþegnir upplýsingarétti almennings.

Með b-lið 1. gr. frumvarpsins er lagt til að leigusamningar sem skráðir eru í leiguskrá húsnæðisgrunns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar verði framvegis ekki undanþegnir rétti almennings til aðgangs að gögnum samkvæmt ákvæði 5. gr. upplýsingalaga, nr. 140/2012, með því að fella brott 5. mgr. 5. gr. húsaleigulaga. Til samanburðar hafa þinglýstir leigusamningar í leiguskrá Þjóðskrár Íslands verið öllum aðgengilegir ásamt öllum öðrum upplýsingum sem þar koma fram. Í þessu sambandi er horft til þess að ríkar ástæður þurfi að liggja til grundvallar takmörkunum á upplýsingarétti almennings. Eftir sem áður er lagt til grundvallar að sjálfir leigusamningarnir og upplýsingar úr einstökum samningum verði ekki aðgengilegir almenningsi í almennri upplýsingamiðlun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um leigumarkaðinn úr gögnum leiguskrár heldur verði þar aðeins um að ræða almennar, ópersónugreinanlegar upplýsingar um leigumarkaðinn. Verði óskað eftir aðgangi að einstökum samningum á grundvelli upplýsingalaga ber stofnuninni að leggja mat á hvort takmarka þurfi aðgang að upplýsingum í einstaka tilvikum í samræmi við almennar reglur laganna. Breytingunni er ætlað að stuðla að auknu gagnsæi, m.a. um leiguverð.

2.4. Skattívilnun vegna leigutekna leigusala verði háð skráningu leigusamnings í leiguskrá.

Í 4. gr. frumvarpsins er lögð til breyting á skilyrðum skattívilnunar leigusala vegna leigutekna skv. 4. másl. 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 1. gr. frumvarpsins um almenna skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá. Lagt er til að skattívilnunin verði háð skráningu leigusamnings í leiguskrá, líkt og gildir um húsnæðisbætur til leigjanda, og hefur breytingin það að markmiði að tryggja rétta skráningu leigusamninga í leiguskrá. Í umræddri skattívilnun felst að ekki skuli reikna tekjuskatt af 50% af tekjum manns af útleigu íbúðarhúsnæðis sem nýtt er til búsetu leigjanda og fellur undir húsaleigulög. Skv. 4. másl. 3. mgr. 66. gr. laga um tekjuskatt er skattívilnunin háð því að leigusamningur hafi verið skráður í leiguskrá eða viðkomandi talið leigutekjur sérstaklega fram í skattframtali. Verði skráningarskylda leigusamninga útvíkuð þannig að hún nái til allra sem leigja húsnæði til íbúðar, sbr. a-lið 1. gr. frumvarpsins, þykir rétt að umrædd ákvæði tekjuskattslaga endurspegli almenna skráningarskyldu. Það verði þannig framvegis skilyrði skattívilnunarinnar að samningurinn hafi verið skráður í leiguskrá. Ekki verði því nægjanlegt að leigutekjurnar hafi verið taldar fram í skattframtali til að viðkomandi njóti skattívilnunarinnar, líkt og nú er. Samhliða verði enn fremur gerð breyting á 1. másl. a-liðar 1. gr. 58. gr. a laga um tekjuskatt þess efnis að skráning leigusamnings í leiguskrá verði á meðal skilyrða þess að tekjur manna af útleigu íbúðarhúsnæðis sem fellur undir húsaleigulög teljist ekki til atvinnurekstrartekna heldur fjármagnstekna í tilvikum þar sem hinar útleigðu sérgreindu íbúðir eru ekki fleiri en tvær.

2.5. Gildistaka.

Samkvæmt 1. másl. 1. mgr. 3. gr. er gert ráð fyrir að þau ákvæði frumvarpsins sem snúa að öðru en heimildum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til álagningar stjórnvaldssekta vegna brota á almennri skráningarskyldu leigusamninga og breytingu á leigufjárhæð, sbr. 1. mgr. 5. gr. og 4. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, sem og skyldu til afskráningar leigusamninga, sbr. 6. mgr. 37. gr. laganna, í leiguskrá húsnæðisgrunns, svo og ákvæði um breytingu á skilyrðum skattviltununar leigusala vegna leigutekna, sbr. 1. másl. a-liðar 1. mgr. 58. gr. a, 4. másl. 3. mgr. 66. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laga um tekjuskatt, öðlist gildi 1. september 2025. Jafnframt er lagt til að þau ákvæði taki til leigusamninga sem komast á frá og með þeim tíma, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark.

Skylda til skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, sbr. 1. mgr. 5. gr. og 4. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, sem og skylda til afskráningar leigusamninga, 6. mgr. 37. gr. laganna, í leiguskrá húsnæðisgrunns nái þó einnig til eldri leigusamninga sem í gildi eru 1. september 2025, sbr. 2. másl. 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins. Mikilvægt þykir að slíkir samningar séu einnig skráðir í leiguskrá húsnæðisgrunns þótt þeir hafi verið gerðir fyrir 1. september 2025 þannig að heildarmynd fái af þeim leigusamningum sem í gildi eru á hverjum tíma. Tekið skal fram í þessu sambandi að um gildistöku skráningarskyldu leigusamninga, sbr. 1. mgr. 5. gr. húsaleigulaga, breytingu á leigufjárhæð, sbr. 4. mgr. 5. gr. laganna, og skyldu til afskráningar leigusamninga, sbr. 6. mgr. 37. gr. laganna, þegar um er að ræða leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt, fer skv. gildistöku-ákvæði 3. mgr. 10. gr. breytingalaga nr. 121/2022 sem tók gildi 1. september 2023.

Þá er lagt til í 2. mgr. 3. gr. frumvarpsins að heimildir Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar skv. 5. gr. a og 6. mgr. 37. gr. húsaleigulaga til að leggja á stjórnvaldssektir vegna brota á skyldu til skráningar leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, sbr. 1. og 4. mgr. 5. gr. laganna, sem og skyldu til afskráningar vegna leigusamninga, sbr. 6. mgr. 37. gr. laganna, taki ekki gildi fyrr en 1. september 2026 gagnvart þeim leigusölum sem ekki hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis. Lagt er til grundvallar að þær heimildir nái til allra samninga sem hafa komist á 1. september 2025 eða síðar sem og til eldri leigusamninga sem í gildi voru 1. september 2025, hvort sem þar er um að ræða tímabundna eða ótímabundna samninga. Tekið skal fram að um gildistöku heimilda til að leggja slíkar stjórnvaldssektir á leigusala sem hafa atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, fer skv. gildistöku-ákvæði 2. mgr. 10. gr. breytingalaga nr. 121/2022 sem tók þannig gildi 1. janúar 2024.

Með 3. mgr. 3. gr. frumvarpsins er lagt til að ákvæði þess efnis að skattviltun leigusala af leigutekjum skv. 4. másl. 3. gr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laga um tekjuskatt, sbr. 4. gr. frumvarpsins, taki til allra leigusamninga sem í gildi eru 1. janúar 2026 eða komast á eftir það. Lagt er til grundvallar að ákvæðið komi til framkvæmda við álagningu opinberra gjalda árið 2027 vegna tekna af útleigu íbúðarhúsnæðis á árinu 2026. Breytingin leiðir af a-lið 1. gr. frumvarpsins þar sem lagt er til að skráningarskylda leigusamninga og breytinga á leigufjárhæð, svo og til afskráningar leigusamninga, verði útvíkkuð og nái framvegis til allra sem leigja út íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði til íbúðar.

3. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Frumvarpið þykir ekki fela í sér álitæfni sem kalli á sérstaka umfjöllun um samræmi við stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar.

4. Samráð.

4.1. Almenn.

Frumvarpið byggist m.a. á upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um stöðu og þróun húsnæðismála ásamt niðurstöðum vinnu fyrri starfshópa síðari ára og umfangsmiklu samráði á þeirra vegum, þar á meðal um almenna skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Í þessum kafla verður gerð grein fyrir því samráði sem farið hefur fram á undanförunum árum í tengslum við skráningarskyldu leigusamninga og heimildir til breytinga á leigufjárhæð, annars vegar í tengslum við fyrri frumvörp og hins vegar vegna frumvarps þessa.

4.2. Samráð síðastliðin ár.

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði var skipaður af forsætisráðherra 4. desember 2018 sem liður í viðræðum ríkisstjórnarinnar, sveitarfélaga og heildarsamtaka á vinnumarkaði um að leita leiða til að kaupmáttur launafólks ykist og allir hópar nytu aukins kaupmáttar. Með skipun átakshópsins setti ríkisstjórnin af stað víðtækt samráð um húsnæðismál með aðkomu heildarsamtaka á vinnumarkaði, sveitarfélaga, þáverandi velferðarráðuneytisins og síðar þáverandi félagsmálaráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og forsætisráðuneytisins. Aðilar að því samtali voru sam-mála um að tryggja þyrfti aukið framboð íbúða á hagkvæman og skjótvirkan hátt ásamt því að huga að aðgerðum sem unnt væri að grípa til í því skyni að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, þ.m.t. stöðu leigjenda. Sjö undirhópar störfuðu með átakshópnum og höfðu útfærslu afmarkaðra verkefna með höndum. Þá var samráð haft við fjölda stofnana, sveitarfélaga og hagsmunaaðila og komu tugir sérfræðinga að vinnu hópsins. Breið samstaða náðist um tillögur hópsins og voru þær lagðar til grundvallar við gerð svonefndra lífskjarasamninga árið 2019.

Átakshópurinn setti þannig fram tillögur í sjö flokkum í alls 40 liðum með skýrslu, dags. 19. janúar 2019, sem voru lagðar til grundvallar við gerð lífskjarasamninganna, sbr. aðgerð 18 í yfirlýsingu um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga, dags. 3. apríl 2019. Er þar kveðið á um að ríkisstjórnin muni vinna að innleiðingu tillagna átakshóps um húsnæðismál í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög. Á meðal þeirra er tillaga 11 um endurskoðun húsaleigulaga til að bæta réttarstöðu leigjenda. Þar segir:

11. Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda t.d. hvað varðar:
 - a. Ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða.
 - b. Lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu.
 - c. Möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga.
 - d. Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.

Þá lagði átakshópurinn einnig til að komið yrði á skráningu leigusamninga í opinberan gagnagrunn, sbr. tillögu 13 í skýrslu átakshópsins:

13. Áhersla verði lögð á skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.

Þá stóðu félagsmálaráðuneytið, sem þá fór með málefni leigumarkaðarins, og Íbúðalánasjóður (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnun) að opnum samráðsdegi stjórnvalda um leigumarkaðinn 29. maí 2019 undir yfirskriftinni *Leigudagurinn*. Tilgangurinn var að eiga víðtækt samráð við hagsmunaaðila um fyrirhugaða endurskoðun húsaleigulaga og fá þannig fram hugmyndir og sjónarmið allra þeirra sem létu sig varða velferð almennings á sviði húsnæðismála áður en vinna hæfist af hálfu stjórnvalda við gerð frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum. Umfjöllunarefni samráðsdagsins voru einkum þau atriði sem tillaga 11 í skýrslu átakshópsins fjallar um en jafnframt var þar vikið að öðrum atriðum sem tengjast húsaleigulöggjöf-inni og leigumarkaðnum almennt.

Starfshópur um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði var skipaður af forsætisráðherra í febrúar 2022 í kjölfar viðræðna stjórnvalda og heildarsamtaka á vinnumarkaði á vegum Þjóðhagsráðs og var hann skipaður fulltrúum forsætisráðuneytisins, þáverandi félags- og vinnumarkaðsráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins, innviðaráðuneytisins, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Alþýðusambands Íslands, BHM, BSRB, Kennarasambands Íslands, Sambands íslenskra sveitarfélaga og Samtaka atvinnulífsins. Verkefni starfshópsins var m.a. að fjalla um leiðir til að auka framboð á húsnæði til að mæta uppsafnaðri og fyrirsjáanlegri íbúðapörf ólíkra hópa til lengri og skemmri tíma, sem og aðrar leiðir til að stuðla að auknum stöðugleika á húsnæðismarkaði. Starfshópurinn skilaði niðurstöðum sínum í maí 2022 og lagði til 28 aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði. Starfshópurinn greindi m.a. stöðuna á húsnæðismarkaði en í þeirri vinnu var haft víðtækt samráð við hagaðila auk þeirra sem áttu fulltrúa í hópnum, m.a. fulltrúa ÖBÍ – réttindasamtaka, Landssamtakanna Þroskahjálpar, Geðhjálp og Einhverfusamtakanna vegna húsnæðismála fatlaðs fólks, fulltrúa Landssambands eldri borgara vegna húsnæðismála eldra fólks og fulltrúa Samtaka leigjenda á Íslandi vegna leigumarkaðar. Sérstök tveggja daga vinnustofa var haldin 5. og 6. apríl 2022 með fulltrúum ólíkra hagaðila um áskoranir á leigumarkaði. Jafnframt komu ýmsir hagaðilar að starfi undirhópa starfshópsins sem fjölluðu m.a. um upplýsingar um húsnæðismál. Á meðal tillagna starfshópsins var eftirfarandi tillaga 14 sem snýr að endurskoðun húsaleigulaga, svohljóðandi:

14. Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að tryggja jafnræði samningsaðila og aukið húsnæðisöryggi leigjenda og horft til fordæma frá löndum þar sem þroskaður leigumarkaður er við lýði. Við endurskoðun húsaleigulaga og stefnumótun á leigumarkaði verði sérstaklega horft til:
 - a. aukins húsnæðisöryggis leigjenda og að leiga verði að raunverulegum valkosti sem búsetuform viðmiða um leiguverð út frá áreiðanlegum rauntímaupplýsingum
 - b. heimilda til breytinga á leigufjárhæð á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða
 - c. aukinnar hlutdeildar fagfélaga í langtímaútleigu sem leigusala
 - d. ráðningarsamband verði ávallt aðskilið frá húsaleigusamningum
 - e. lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu
 - f. möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga
 - g. úrbótataækifæra sem greind voru á vinnustofu um leigumarkað

Starfshópur um endurskoðun húsaleigulaga var skipaður í júní 2022 af innviðaráðherra, sem þá fór með málefni leigumarkaðarins, í kjölfar tillagna fyrrnefnds starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá 19. maí 2022. Starfshópnum var falið það hlutverk að endurskoða húsaleigulög, nr. 36/1994, með það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda. Í því skyni skyldi starfshópurinn m.a. horfa til framangreindra tillagna í

skýrslu átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði sem áréttaðar voru í skýrslu starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði. Starfshópurinn var skipaður fulltrúum innviðaráðuneytis, forsætisráðuneytis, þáverandi félags- og vinnumarkaðsráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytis, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Alþýðusambands Íslands, Samtaka atvinnulífsins og sameiginlegum fulltrúa BSRB, BHM og Kennarasambands Íslands.

Í því skyni að varpa ljósi á tækifæri til umbóta við endurskoðun húsaleigulaga sendi starfshópurinn bréf til 36 hagaðila á leigumarkaði og gaf þeim kost á að koma upplýsingum og ábendingum, sem ekki lögju þegar fyrir í fyrrnefndum skýrslum, á framfæri við starfshópinn. Alls bárust starfshópnum fimm umsagnir, frá Félagsstofnun stúdenta, Heimstaden, Húseigendafélaginu, Neytendasamtökunum og Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins. Í framhaldinu var ákveðið að senda spurningalista til ýmissa hagaðila og bjóða þeim að koma á fund starfshópsins til að gera nánar grein fyrir sjónarmiðum sínum og ábendingum. Spurningarnar voru m.a. byggðar á þeim tillögum sem settar voru fram í skýrslum fyrrnefnds átakshóps stjórnvalda frá 2019 og starfshópsins um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá 2022 og lutu fyrst og fremst að húsaleigulögum. Lagt var upp með að fá fram upplýsingar, sjónarmið og viðhorf hagaðila til þeirra atriða sem starfshópnum var ætlað að taka mið af í sínum störfum.

Fulltrúar 13 hagaðila komu á fund starfshópsins, nánar tiltekið frá Alþýðusambandi Íslands, Byggingafélagi námsmanna, Félagsbústöðum, Félagsstofnun stúdenta, Heimstaden, Húseigendafélaginu, Landssamtökum íslenskra stúdenta, Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna, Leigufélagi aldraðra, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum leigjenda og Sambandi íslenskra sveitarfélaga, VR og ÖBÍ – réttindasamtökum. Fjallað er um helstu sjónarmið hagaðila í 3. kafla áfangaskýrslu starfshópsins frá 14. desember 2022 um samráð við hagaðila á leigumarkaði.

Starfshópurinn skilaði tillögum sínum til ráðherra m.a. í formi draga að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum sem birt voru í opnu samráði í samráðsgátt stjórnvalda (mál nr. S-140/2023) 19. júlí 2023 og var umsagnarfræstur veittur til og með 21. ágúst sama ár. Alls bárust 18 umsagnir um drögin að frumvarpinu, frá Alþýðusambandi Íslands, Hagstofu Íslands, Félagsbústöðum, Hagsmunasamtökum heimilanna, Heimstaden, Húseigendafélaginu, Landsamtökunum Þroskahjálp, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum leigjenda á Íslandi, Samtökum verslunar og þjónustu, velferðarsviði Reykjavíkurborgar, Viðskiptaráði Íslands, Ölmú íbúðafélagi hf., ÖBÍ – réttindasamtökum og fjórum einstaklingum.

Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), byggt á fyrrnefndum frumvarpsdrögum starfshópsins, var lagt fram á Alþingi í mars 2024. Hafði þar verið tekið tillit til þeirra athugasemda sem fram komu við samráðið eftir því sem unnt var og nánar er rakið í umfjöllun um samráð í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 106/2024 (þskj. 2133, 754. mál á 154. löggjafarþingi). Með frumvarpinu var, líkt og með frumvarpi þessu, lagt til að skráningarskylda leigusamninga yrði útvíkkuð þannig að hún tæki til allra samninga um leigu íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar, óháð því hvort leigusali hefði atvinnu af leigustarfseminni eða ekki. Skráningarskylda leigusamninga yrði þannig færð í það horf sem upphaflega var gert ráð fyrir í frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (þskj. 273, 272. mál á 153. löggjafarþingi), sem varð að lögum nr. 121/2022. Þær breytingar náðu þó ekki fram að ganga með lögum nr. 106/2024, þar sem ekki náðist pólitísk samstaða um þann hluta frumvarpsins.

4.3. Samráð um frumvarpið.

Áform um fyrirhugaða lagasetningu almennrar skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar voru kynnt í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is. Var veittur frestur frá og með 20. febrúar til og með 6. mars 2025 til að veita umsagnir um áformin (mál nr. S-41/2025). Alls bárust fjórar umsagnir í samráðsgáttina, frá Alþýðusambandi Íslands, BSRB, Hagsmunasamtökum heimilanna og ÖBÍ – réttindasamtökum. Í umsögnunum öllum var lýst yfir stuðningi við lögfestingu almennrar skráningarskyldu leigusamninga í leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þá voru gerðar breytingar á efni frumvarpsins í ljósi athugasemdar í umsögn Alþýðusambands Íslands þess efnis að eftir að síðustu breytingar hefðu verið gerðar á húsaleigulögum, í þá veru að óheimilt væri að vísitölutengja samninga sem gerðir væru til 12 mánaða eða skemmri tíma, hefði borið á því að gerðir væru verðtryggðir skammtímasamningar til 13 mánaða til að komast hjá markmiðum breytinganna um að skapa aukinn hvata til þess að gerðir yrðu ótímabundnir leigusamningar. Gögn úr leiguskrá staðfesta þessa þróun og voru því gerðar breytingar á frumvarpinu þess efnis að leggja til að óheimilt yrði að semja um að leigufjárhæð breyttist á leigutímanum fyrstu 12 mánuði leigusamnings þegar um væri að ræða tímabundna leigusamninga. Vísast í þessu sambandi til nánari umfjöllunar í kafla 2.1.

5. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið að lögum mun það stuðla að auknu húsnæðisöryggi leigjenda með því að hvetja til ótímabundinna samninga og auka fyrirsjáanleika leigufjárhæðar tímabundinna leigusamninga fyrstu 12 mánuðina.

Þá er lagt til að komið verði á almennri skráningarskyldu vegna leigusamninga í opinberan gagnagrunn stjórnvalda, svokallaða leiguskrá húsnæðisgrunnns, sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sér um. Unnt verði að nota upplýsingar úr leiguskránni um markaðsleigu og fleiri þætti við ákvörðun leigufjárhæðar. Almenn opinber skráning leigusamninga mun stórefla greiningar á leigumarkaðnum sem mun m.a. auðvelda markvissa ákvarðanatöku hins opinbera í stefnumótun á sviði húsnæðismála og við beitingu húsnæðisúrræða á leigumarkaði, svo sem húsnæðisbóta. Gagnkvæmur hagur leigjenda og leigusala verður af skráningunni, þ.e. húsnæðisbætur til leigjenda og skattívilnun til leigusala. Er það gert til að koma í veg fyrir að hagsmunir aðila verði jafnaðir í leigu gegn því að skráningu sé sleppt. Jafnframt leiðir slíkt til þess að þær upplýsingar sem safnað er saman með skráningunni gefi sem raunsannasta mynd af leigumarkaðnum. Upplýsingarnar munu einnig nýtast til að auðvelda eftirlit með svartri leigustarfsemi og búsetu í óviðunandi húsnæði.

Um fyrirséð áhrif sem ákvæði frumvarps þessa, verði það óbreytt að lögum, muni hafa á ríkissjóð þá er kostnaður vegna skráningar leigusamninga og birtingar upplýsinga úr leiguskrá húsnæðisgrunnns, m.a. markaðsleigu, talinn verða óverulegur. Leiguskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hefur þegar verið komið á laggirnar vegna breytinga á húsaleigulögum árið 2022. Ekki er um sérstakan grunn að ræða fyrir skráningu leigusamninga og þar af leiðandi enginn sérgreindur rekstrar- og/eða stofnkostnaður við grunninn vegna skráningar húsaleigusamninga. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun starfrækir einn grunn, húsnæðisgrunn, fyrir þá starfsemi sem undir stofnunina fellur. Við sameiningu Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs í Húsnæðis- og mannvirkjastofnun samkvæmt lögum um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nr. 137/2019, var gert ráð fyrir stofnun og rekstri svonefnds húsnæðisgrunnns og er kostnaður við grunninn hluti af rekstraráætlun stofnunarinnar nú þegar, þ.m.t. fjármögnun. Óverulegur kostnaður er talinn verða vegna aukinnar skráningar leigusamninga en stofnunin birtir nú þegar upplýsingar úr húsnæðisgrunni um leigusamninga sem þar eru nú þegar skráðir,

m.a. um markaðsleigu. Niðurstaða mats á jafnréttisáhrifum frumvarpsins var að breytingarnar væru líklegar til að hafa jákvæðari áhrif á konur en karla. Í því sambandi var horft til þess að betri upplýsingar um leigumarkaðinn og skýrara regluverk væri til þess fallið að bæta réttarstöðu leigjanda með því að stuðla að langtímaleigu og auknum fyrirsjáanleika um leiguverð og bæta stefnumótun stjórnvalda í málaflokknum og beitingu stuðningsúrræða. Auk þess sem konur eru líklegri en karlar til að vera á leigumarkaði samkvæmt könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er ljóst að slík markmið eru einkum til þess fallin að hafa áhrif á efnamínna fólk á leigumarkaði. Samkvæmt greiningu Hagstofu Íslands frá 2021 er algengast, af mismunandi heimilisgerðum, að heimili einstæðra foreldra með börn skorti efnisleg lífsgæði og þar eru konur í meiri hluta. Þannig virðist sem einstæðar mæður eigi erfiðara með að ná endum saman, búi jafnvel við fátækt og séu líklegri en karlar til að vera á leigumarkaði en í eigin húsnæði. Því er talið rétt að halda því til haga, hvað húsnæðisbætur varðar, að barnlausir og einhleypir einstaklingar eru meira en helmingur þeirra sem fá greiddar húsnæðisbætur og er hlutfall kvenna og karla í þeim hópi nokkuð jafnt, þótt konur séu aftur á móti í miklum meiri hluta viðtakenda húsnæðisbóta í hópi einstæðra foreldra.

Þá eru betri upplýsingar um leigumarkaðinn enn fremur til þess fallnar að bæta stefnumótun stjórnvalda og beitingu stuðningsúrræða gagnvart útlendingum á leigumarkaði. Á það ekki síst við um útlendinga sem búa í óviðunandi húsnæði, svo sem í atvinnuhúsnæði, þar sem ekki eru fyrir hendi fullnægjandi brunavarnir. Fyrir liggur að útlendingar eru líklegri en Íslendingar til að vera á leigumarkaði. Þannig eiga 14% fullorðinna útlendinga fasteign samanborið við 73% fullorðinna Íslendinga samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur hafið átak í upplýsingasöfnun um stöðu útlendinga á húsnæðismarkaði og mun aukin skráning leigusamninga í leiguskrá veita mikilvægar upplýsingar í því sambandi.