

Málefni 2 / Issue 2: Leiguhúsnæði / Rental Housing

[English below]

Samþykkt tillaga að ályktun:

Íslensk stjórnvöld verða að horfast í augu við þá staðreynd að leigumarkaðurinn er ekki aukaatriði eða plástur á íslenskum húsnæðismarkaði. Fjöldmargir Eflingarfélagar eru á leigumarkaði til langs tíma og þurfa að treysta á húsaleigusamning sem líflínu í tilveru sinni. Vandamál leigumarkaðarins verða ekki leyst með því einu að vonast til að leigjendur komist í eignarhúsnæði. Á heilbrigðum húsnæðismarkaði getur fólk valið milli þess að eignast húsnæði á viðráðanlegu verði eða að leigja með öruggum og hagkvæmum hætti. Það þarf að koma á mannúðlegum, regluvæddum og stöðugum leigumarkaði sem er raunhæfur valkostur fyrir vinnandi fólk líkt og þekkt í okkar nágrannalöndum.

Eflingarfélagar gera eftirfarandi kröfur til íslenskra stjórnvalda í málefnum leigumarkaðarins:

- Langt því frá nóg hefur verið gert til að koma böndum á heimildir leigusala til að gera tilveru leigjenda að leiksoppi. Setja þarf lög og reglugerðir sem tryggja sanngjarnar og áreiðanlegar hömlur á leiguverðshækkunum, hvetja til þess að samningar haldist til lengri tíma og umbuna traustum leigjendum sem uppfylla öll skilyrði leigusamnings.
- Tryggja þarf að viðeigandi yfirvöld (t.d. HMS) geti sinnt eftirliti samkvæmt heimildum sem innleiða verður til þess að þessar reglugerðir og lög séu virt.
- Framkvæma þarf reglubundið eftirlit með leiguhúsnæði, til dæmis á tveggja ára fresti, þannig að hægt sé að meta ástand, ákvarða sanngjarnt markaðsverð og tryggja gæði, öryggi og gagnsæi á leigumarkaði.
- Leigusamningar skulu vera gerðir í íslenskum krónum, en ekki í erlendum gjaldmiðlum.
- Leigusalar skulu bera ábyrgð á að skráning leigjenda sem búa í leiguhúsnæði sé rétt og uppfærð.
- Húsaleigubætur ættu að reiknast út einstaklingsbundið, byggt á persónulegum tekjum hvers leigjanda, frekar en á sameiginlegum tekjum. Slík aðferð væri samkvæmari grein 76 í Stjórnarskrá Íslands, sem tryggir einstaklingsbundin rétt til félagslegrar aðstoðar.
- Einnig er mikilvægt að setja upp gagnabanka yfir leigjendur og leigusala. Aðgangur að slíkum upplýsingum stuðlar að heilbrigðum leigumarkaði með auknu trausti og gagnsæi í ferlinu fyrir báða aðila.
- Auk þess þarf að tryggja aðgang að óháðum aðila sem bæði leigjendur og leigusalar geta leitað til, til að skrá og varðveita myndir af ástandi íbúðar fyrir og eftir leigu. Slík skráning getur nýst sem hlutlaus sönnunargögn og stuðlað að sanngjörnu uppgjöri tryggingar/innborgunar við lok leigutíma.

- Taka þarf mun harðar á þeirri meinsemd sem er skammtímaútleiga á íbúðarhúsnæði fyrir ferðamenn. Útleiga heimilis í skamman tíma innan árs getur átt rétt á sér sem aukabúgrein hjá fjölskyldum. En slíkt á ekki að vera stórtæk atvinnugrein fjárfesta og braskara sem sölsar undir sig verulegan hluta af íbúðarhúsnæðinu sem fólkið í landinu þarf til að geta lifað öruggu og eðlilegu lífi.
- Auka þarf framboð af leiguhúsnæði, sem lið í viðameiri, fjármagnaðri og tímasettri húsnæðisáætlun stjórnvalda sem unnin er samkvæmt traustum spám og í samráði við sveitarfélögin. Tryggja þarf hlut óhagnaðardriffinna leigufélaga í þeirri uppbyggingu, til að mynda í gegnum Bjarg sem hefur sannað gildi sitt sem hnitmiðað úrræði fyrir fólk á lægri launum. Einnig ætti að setja á fót húsnæðifélag fyrir verkafólk þar sem möguleiki er á að eignast íbúðirnar í gegnum leigu.

Approved draft proposal:

The Icelandic government must face a simple, undeniable fact: the rental market is not some side issue or a temporary bandage on Iceland's housing system. Many Efling members are in the rental market for the long term. They depend on their rental contract as a lifeline. The problems of the rental market cannot be fixed by just hoping renters will magically become homeowners. A healthy housing market must allow people to choose between buying an affordable home or renting securely and affordably. What Iceland needs is a humane, well-regulated, stable rental market — a real option for working people — just like we see in our neighboring countries.

Efling members make the following demands of the Icelandic authorities regarding rental housing:

- Far too little has been done to rein in landlords who can turn tenants' lives upside down. Laws and regulations must guarantee fair and reliable limits on rent increases, encourage long-term agreements, and reward responsible tenants who fully honor their contracts.
- The relevant authorities (e.g. HMS) must be empowered to conduct inspections in accordance with permission that must be introduced to make sure these laws and regulations are complied with.
- Regular inspections of rental housing should be carried out, for example, every two years, where the condition of the property is assessed, a fair market value is determined, and to ensure quality, safety, and transparency in the rental market.
- Rental contracts should be made in Icelandic Krona and not any other currency.
- Landlords should be made responsible for ensuring that the registration of tenants residing in a rented property is accurate and up to date.

- Housing benefits should be calculated individually, based on each tenant's personal income, rather than on the combined income of all tenants. Such an approach would be more consistent with Article 76 of the Icelandic Constitution, which guarantees an individual right to social assistance.
- It is also important to establish a database of tenants and landlords. Access to such information promotes a healthy rental market with increased trust and transparency in the process for both parties.
- Additionally, access must be ensured to an independent party that both tenants and landlords can turn to, to record and preserve photographs of the condition of the residence before and after the lease. Such documentation can serve as impartial evidence and contribute to a fair settlement of the deposit at the end of the rental period.
- The plague of short-term tourist rentals must be addressed much more aggressively. Renting out your own home for short periods during the year as supplemental family income can make sense. But it must not become a large-scale industry for investors and speculators who swallow up housing that the people of this country need to live safe, normal lives.
- The supply of rental housing must be increased as part of a broader, fully funded, timed national housing plan — built on solid forecasts and developed in cooperation with municipalities. Non-profit rental organizations must have a guaranteed share in this expansion, for example via Bjarg which has proven its value as a focused and effective solution for lower-wage earners. There should also be a housing society for workers which offers the possibility of ownership through leasing.