

Óleyfisbúseta og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði – niðurstöður vinnuhóps

Í apríl 2019 kynnti ríkisstjórnin að unnið skyldi að innleiðingu fjörutíu og fjögurra tillagna um umbætur á húsnæðismarkaði. Var sú ákvörðun hluti af aðgerðum stjórnvalda til stuðnings lífskjarasamninga aðila vinnumarkaðarins. Verkefni nr. 37 af þessum fjörutíu og fjórum snýr að óleyfisbúsetu. Í lýsingu verkefnisins segir: „Farið verði í áttak til að safna upplýsingum um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái sér hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.“

Verkefnið:

- I. Meta umfang óskráðra íbúða
- II. Yfirfara reglur um lögheimili m.t.t. óleyfisbúsetu og fjöldaskráninga í íbúðum

Ábyrgð á vinnslu tillögunnar var á hendi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem jafnframt var falin eftirfylgni með tillögunum í heild. Undir stjórn HMS var settur á fót vinnuhópur til að meta umfang óskráðra íbúða út frá fyrirliggjandi upplýsingum. Í kjölfar brunans á Bræðraborgarstíg 1 í júní 2020 var hópnum auk þess falið að fara yfir reglur um skráningu lögheimilis og aðseturs með tilliti til óleyfisbúsetu og fjöldaskráninga í íbúðum og meta hvaða lærdóm megi draga af þessum sorglega atburði í því samhengi.

Vinnuhópurinn var skipaður af Jóni Viðari Matthíassyni slökkviliðsstjóra, fulltrúa Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins, Birtu Austmann Bjarnadóttur deildarstjóra Þjónustudeildar, fulltrúa Þjóðskrár Íslands, Önnu Gunnhildi Ólafsdóttur sviðsstjóra félags- og þróunarsviðs Eflingar, fulltrúa Alþýðusambands Íslands og Önnu Guðmundu Ingvarsdóttur aðstoðarforstjóra, fulltrúa HMS sem jafnframt stýrði vinnu hópsins. Verkefnastjóri var Kristinn Tryggvi Gunnarsson, breytingastjóri HMS.

Óleyfisbúseta

Óleyfisbúð:

Húsnæði sem skiplagt er undir atvinnustarfsemi en nýtt til íbúðar fyrir einstaklinga

Óleyfisbúseta er skilgreind sem búseta einstaklinga í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustarfsemi. Óleyfisíbúð er því skilgreind sem íbúð í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnuhúsnæði en nýtt til búsetu. Í könnun sem Slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu framkvæmdi á árinu 2017 komu fram skýrar vísbendingar um töluverða aukningu á óleyfisbúsetu á höfuðborgarsvæðinu. Þá var áætlað að í kringum 3.500-4.000 einstaklingar væru búsettir í óleyfisíbúðum í atvinnuhúsnæði. Fjöldi staðfesta óleyfisíbúða á höfuðborgarsvæðinu var á þeim tíma alls 310 íbúðir og í þeim bjuggu alls 1.035 manns. Það er hærra hlutfall íbúa í hverri íbúð en gengur og gerist á almennum markaði þar sem meðaltalið íbúa í hverri íbúð er í kringum 2,6 manns en í óleyfisskyldum eignum er fjöldinn skv. fyrrnefndum staðfestum fjöldatölum um 3,4 í hverri íbúð. Þrátt fyrir að þrjú ár séu liðin frá því að framangreind kortlagning SHS á óleyfisbúsetu fór fram eru niðurstöður könnunarinnar ennþá bestu tiltæku upplýsingar um mögulega

óleyfisbúsetu. Það er mat SHS að ekki séu vísbendingar um að slík búseta hafi dregist saman á þessum þremur árum og þykir því rétt að leggja þessar tölur til grundvallar við mat á umfanginu. Hagdeild HMS hefur tekið þessar tölur frá SHS og áætlað fjölda ósamþykktra íbúða á landinu öllu með hliðsjón af tölum Þjóðskrár Íslands yfir íbúðir í atvinnuhúsnæði. Í því mati er gert ráð fyrir því að almennt sé fjöldi óleyfisíbúða á landsbyggðinni hlutfallslega lægri en á höfuðborgarsvæðinu að mögulega Suðurnesjum undanskildum en þar hefur fólksfjölgun verið hlutfallslega mest af öllum landshlutum á undanförunum árum og hlutfall innflytjenda einnig vaxið hratt.

Hér fyrir neðan má sjá mat hagdeildar HMS á fjölda óleyfisíbúða í atvinnuhúsnæði eftir landshlutum:

**Fjöldi óleyfisíbúða:
1.500- 2.000**

	Lágmat á fjölda óleyfisíbúða	Hámat á fjölda óleyfisíbúða
Austurland	60	90
Höfuðborgarsvæðið	1.000	1.200
Norðurland eystra	80	120
Norðurland vestra	20	30
Reykjanes	80	195
Suðurland	140	200
Vestfirðir	50	75
Vesturland	80	120
Landið allt	1.510	2.030

Og hér fyrir neðan má sjá mat á mögulegum fjölda einstaklinga sem búa í slíku húsnæði:

**Fjöldi einstaklinga búandi í óleyfisíbúð:
5.000-7.000**

	Lágmat á fjölda íbúa	Hámat á fjölda íbúa
Austurland	200	300
Höfuðborgarsvæðið	3.500	4.000
Norðurland eystra	280	390
Norðurland vestra	80	110
Reykjanes	270	670
Suðurland	490	680
Vestfirðir	180	250
Vesturland	290	400
Landið allt	5.290	6.800

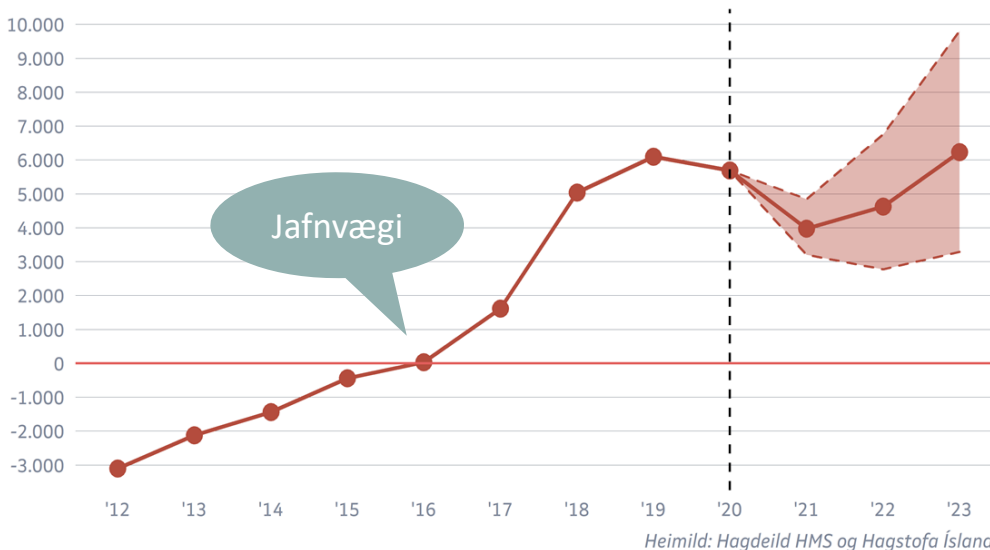
Með þessari nálgun má áætla að umfang óleyfisíbúða sé á bilinu 1.500-2.000 á landsvísu og að um 5.000-7.000 einstaklingar búi í ósamþykktu húsnæði eða allt að 2% af íbúafjölda landsins.

Óuppfyllt íbúðapörf

Óuppfyllt íbúðapörf:
3.200-4.800
íbúðir

Núna í janúar 2021 gaf HMS út endurmat og spá um íbúðapörf á landinu á tímabilinu 2021-2040. Niðurstöður hennar benda til þess að frá árinu 2016 hafi íbúðapörf farið vaxandi hér á landi og að um áramótin 2020-2021 hafi vantað um 3.200-4.800 íbúðir miðað við metna undirliggjandi þörf heimilanna. Til að útrýma uppsafnaðri íbúðapörf og mæta eftirspurn framtíðar þarf, samkvæmt spánni, að byggja að meðaltali um 1.900 íbúðir á hverju ári út tímabilið. Hægt væri að vinna upp þörfina á 10 árum ef byggðar yrðu um 3.000 íbúðir að meðaltali á ári hverju til ársins 2030.

Óuppfyllt íbúðapörf



Byggja þarf um
1.900 íbúðir
árlega til þess að
mæta þörf til 2040.

Undanfarin ár hefur töluvert magn af nýjum íbúðum komið inn á markaðinn. Sú uppbygging hefur þó ekki náð að útrýma þessari undirliggjandi þörf fyrir húsnæði sem skapast hefur frá árinu 2016. Hins vegar náðist að vinna á uppsöfnuðu þörfinni á árinu 2020 og lækkar hún talsvert á milli ára. Það er einkum vegna þess að það dró úr fjölgun heimila miðað við þróun undanfarinna ára og talsvert mikið var byggt af íbúðum á árinu. Til viðbótar losnaði um íbúðir sem áður höfðu verið í skammtímaleigu til ferðamanna í kjölfar COVID-19 faraldursins og hruns í ferðapjónustunni. Hins vegar mun uppsafnaða þörfin að öllum líkindum aukast á næstu árum og er líklegt að hún nái sama fjölda íbúða árið 2023 og í byrjun árs 2019. Helstu ástæður fyrir því má rekja til þess að áætlaður fjöldi fullkláraðra íbúða mun ekki ná að halda í við fjölgun heimila á tímabilinu. Það er einkum til komið vegna þess að það mælist töluverður samdráttur á byggingarmarkaði og útlit er fyrir dvínandi framboði nýrra íbúða. Samkvæmt nýjustu tölum Samtaka iðnaðarins er rúmlega 40% samdráttur á milli ára í íbúðum í byggingu upp að fókheldu, á fyrstu byggingarstígunum.

Þörf fyrir íbúðir er að miklu leyti háð þróun mannfjölda, þar spila stórt hlutverk brottflutningar til og frá landinu. Brottflutningar haldast gjarnan í hendur við hagsveifluna þar sem vinnuafli streymir inn í landið í uppsveiflu en hverfur gjarnan á brott þegar kreppir að. Nú er hins vegar ekki útlit fyrir mikla brottflutninga frá landinu þó að hagkerfið sé í niðursveiflu og í raun fluttust fleiri til landsins á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins en frá því.¹ Þó er enn of snemmt að segja til um framvinduna. Ef útlit er fyrir lítinn brottflutning frá landinu og mikinn samdrátt á byggingamarkaði er ljóst að uppsöfnuð þörf fyrir íbúðir mun halda áfram að aukast með þeim afleiðingum að eftirspurn eftir ósamþykktu húsnæði heldur áfram að aukast. Reynslan í kjölfar síðustu kreppu er einmitt sú að fleiri hafi leitað í ósamþykktar eignir þar sem leigan á slíkum eignum var mun lægri en í samþykktu íbúðarhúsnæði og hætta er á að sama saga endurtekið sig.

Skráning lögheimilis og aðseturs

Ný lög um lögheimili voru samþykkt á Alþingi í júní 2018 en um var að ræða heildarendurskoðun á lögum um lögheimili og aðseturskráningu. Markmið laganna er að stuðla að réttri skráningu lögheimilis og aðseturs einstaklinga á hverjum tíma.

Samkvæmt lögnum er óheimilt að skrá lögheimili nema í tiltekinni íbúð eða eftir atvikum húsi, sem skráð er sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Er því óheimilt að skrá lögheimili í atvinnuhúsnæði. Undantekningu frá þessari meginreglu er að finna í lögnum þar sem segir að heimilt sé að skrá tímabundið lögheimili á stofnunum fyrir aldraða, í búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk, í skráðum áfangaheimilum og starfsmannabústöðum þrátt fyrir að húsnæði sé ekki skráð sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá.

Óheimilt er að skrá lögheimili í atvinnuhúsnæði

Þau nýmæli felast í lögnum að binda skráningu lögheimilis við tiltekna íbúð en samkvæmt eldri lögum var hægt að skrá lögheimili á heimilisfang án þess að tilgreina íbúðina sérstaklega. Var því oft erfiðleikum bundið að staðsetja fólk í tilgreindu húsi þar sem margir voru búsettir. Byggir ný krafa um skráningu í tiltekna íbúð m.a. á öryggissjónarmiðum þar sem skráningin auðveldar að staðsetja fólk þegar vá steðjar að.

Þetta tiltekna ákvæði laganna um skráningu niður á tiltekna íbúð tók gildi 1. janúar 2020. Á grundvelli þess hefur Þjóðskrá unnið að verkefni sem miðar að því að yfirfara eldri lögheimilisskráningar og skrá niður á íbúðir. Í þeirri vinnu hefur jafnframt komið til leiðrétting á eldri lögheimilaskráningum í atvinnuhúsnæði þar sem undanþáguheimild er ekki til staðar. Bendi einstaklingur sem á skráð lögheimili í atvinnuhúsnæði á annað heimili er lögheimili viðkomandi skráð þar. Geri hann það ekki er hann skráður með ótilgreint lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi.

Einstaklingur búsettur í atvinnuhúsnæði er ekki skráður þar

Þessi leiðrétting á skráningum byggir á því að óheimilt er að hafa lögheimili í atvinnuhúsnæði nema undanþágur laganna eigi við. Þrátt fyrir að þessi leiðrétting vinni vissulega að því markmiði laganna að stuðla að réttri skráningu lögheimilis og aðseturs

¹ Hagstofa Íslands hefur ekki enn gefið út mannfjöldatölur fyrir fjórða ársfjórðung 2020.

einstaklinga á hverjum tíma vinnur hún ekki endilega að því að stuðla að réttri skráningu á búsetu einstaklinga þar sem óheimil búseta í atvinnuhúsnæði er ekki skráð.

Í athugasemd við 1. gr. frumvarpsins sem varð að lögum um lögheimili segir:

Af öryggissjórnarmíðum er mikilvægt að vita um dvalarstað þeirra sem búa í atvinnuhúsnæði

Einstaklingar sem koma til landsins til skamms tíma, t.d. vegna starfa hér á landi, dveljast oft í húsnæði sem uppfyllir ekki skilyrði til lögheimilisskráningar. Af öryggissjórnarmiðum væri mikilvægt að vita hvar þessir einstaklingar dvelja ef hætta eða vá steðjar að, svo sem eldsvoði og náttúruhamfarir sem leiðir til þess að rýma þurfi tiltekin landsvæði eða byggingar. Þar sem örðugt er að viðhalda slíkri skráningu er lagt til að sett verði heimildarákvæði í reglugerð um að taka megi upp skráningu aðseturs í lögheimilaskrá og yrði þá tiltekið hvernig að slíkri skráningu yrði staðið. Það þarf þó ævinlega að hafa í huga að skráning dvalarstaðar eða aðseturs getur ekki haft í för með sér söfnun réttinda eða að einstaklingur geti áunnið sér réttindi sem ella eru bundin við skráningu í þjóðskrá og skráð lögheimili.

Í nefndaráliti allsherjar- og menntamálanefndar um málið kemur jafnframt fram að nefndin telji æskilegt í ljósi þess að fjöldi einstaklinga búi í atvinnuhúsnæði að þeir einstaklingar geti skráð aðsetur sitt svo skráning í þjóðskrá endurspegli raunverulega búsetu. Beindi nefndin því til samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins að „taka til ítarlegrar skoðunar hvort heimila eigi skráningu aðseturs í þessum tilvikum“ og leggja fram tillögur þar um. Samkvæmt upplýsingum frá samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneyti var við samningu reglugerðar um lögheimili og aðsetur hugað sérstaklega að þessu. Niðurstaðan hafi hins vegar verið sú að ekki væri lagastoð fyrir slíku reglugerðarákvæði sem heimilaði lögheimilisskráningu í atvinnuhúsnæði umfram þær undanþáguheimildir sem fram koma í lögnum. Inn í það mat spiluðu ýmsir þættir líkt og skilgreining á lögheimili, skilgreining á aðsetri, sú krafa að skráning sé aðeins heimil í íbúðarhúsnæði, skipulagslög, skipulagsvald sveitarfélaga o.fl. Þá væri almennt ekki forsvaranlegt að ríkið heimilaði skráningu búsetu í húsnæði sem uppfyllti ekki kröfur sem gerðar væru til íbúðarhúsnæðis.

Rétt er að geta þess að einstaklingar byggja viss réttindi á skráningu lögheimilis og/eða aðseturs. Er þar einkum um að ræða vissan rétt á þjónustu af hálfu viðkomandi sveitarfélags líkt og á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, grunnskóla barna, snjómokstur og sorphirðu. Þá hefur verið bent á að rétt lögheimilsskráning barna er mikilvæg út frá velferðar- og skólaþjónustu og nauðsynlegt að vita hvar börn búa til að tryggja velferð þeirra.

Fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði:

73 einstaklingar með lögheimili að Bræðraborgarstíg 1

Þegar bruninn varð að Bræðraborgarstíg 1 í júní 2020 voru 73 einstaklingar skráðir með lögheimili í eigninni. Langflestir þeirra voru af erlendu bergi brotnir.

Húsið að Bræðraborgarstíg 1 er 450 fm. að stærð. Húsinu er skipt í fjóra fasteignir í fasteignaskrá; 191 fm leikskóla á fyrstu hæð, 111 fm íbúðareign og 69 fm skrifstofu á annarri hæð og 80 fm íbúðareign á þriðju hæð. Þrjár húsaleigusamningar voru þinglýstir á eignina. Einn fyrir íbúð á þriðju hæð, einn fyrir herbergi á þriðju hæð og einn fyrir íbúð á annarri hæð. Ljóst er að mun fleiri höfðu skráð lögheimili í eigninni en höfðu þar búsetu en á sama tíma sýndu opinberar skrár líkt og þinglýstir leigusamningar ekki rétta stöðu íbúa. Engin leið var í raun að vita hversu margir bjuggu í eigninni.

Af hálfu Þjóðskrár hefur verið unnið að því sérstaklega að yfirfara slíkar fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði og er þeirri vinnu nú lokið með því að leiðrétta skráningar. Hins vegar er í raun ekkert í regluverkinu sem kemur í veg fyrir að einstaklingar skrái lögheimili sitt í íbúðarhúsnæði án þess að hafa þar raunverulega búsetu, sem dæmi þeir sem búa í óleyfisíbúðum.

Gömul íbúðarhús

Brunahönnun gengur út á að tryggja að þeir sem í mannvirki eru staddir geti yfirgefið mannvirkið í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum og að öryggi björgunarliðs sé fullnægjandi. Burðarvirkið á að halda í tiltekinn tíma, reynt er að takmarka útbreiðslu elds og hægt sé að tryggja slökkvivatn og að byggingarefni sé valið sem þoli bruna og eitri ekki. Hvaða brunavarnir þurfa að vera eru svo ákvarðaðar af notkun og er mannvirki flokkuð í byggingarreglugerð eftir því. Flokkunin ákvarðast af hvort sofið er í mannvirki, hvort fólk þekki flóttaleiðir eða geti sjálft bjargað sér ef eldur kemur upp. Af þessu má sjá augljósan mun á hönnun og notkun á íbúðarhúsnæði annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar.

Eðli málsins samkvæmt eru mismunandi kröfur gerðar á mismunandi tímum. Í gömlum íbúðarhúsum má gera ráð fyrir því að minni kröfur hafi verið gerðar til brunavarna við byggingu auk þess sem efni hafi ekki verið af þeim gæðum sem þekktist í dag. Áhætta af tjóni vegna eldsvoða er meiri í slíkum húsum en slíkt endurspeglast þó ekki í auknu eldavarnareftirliti eða hærri iðgjöldum brunatrygginga. Á sama tíma eru fremur takmarkaðar heimildir eftirlitsaðila til að sinna eldvarnareftirliti í íbúðarhúsnæði almennt. Í slíkum tilvikum þarf annað hvort heimild eiganda/umráðamanns (sem gæti verið leigjandi) eða dómsúrskurð til þess að eftirlitsaðilar fái aðgang en rétt er að benda á að afar lítið hefur verið látið reyna á slíka málsmeðferð fyrir dómstólum. Skoða þarf hvort hægt er að skilgreina íbúðarhús í sérstökum áhættuflokkum og finna leiðir til þess að lágmarka áhættuna. Það mætti gera með auknum kröfum um brunavarnir, aukinni fræðslu til eigenda þeirra húsa, kröfum um ástandsskoðun, ákvörðun mismunandi iðgjalda tryggingarfélaga út frá ástandi og fl.

Ekki auknar kröfur um brunavarnir þrátt fyrir aukna áhættu

Niðurstöður:

Líkt og fram kemur komið er áætlað að um 5.000-7.000 einstaklingar búi nú í óleyfisíbúðum, þ.e. í húsnæði sem skiplagt er undir atvinnustarfsemi en nýtt til íbúðar fyrir einstaklinga. Ástæður þess geta verið margþættar en skortur á leiguhúsnæði og há leiga er líkast til veigamesta skýringin. Þá eru dæmi um að starfsmannaleigur og atvinnurekendur komi starfsmönnum sínum fyrir í óleyfisbúsetu sem hafa jafnvel ekki raunverulegt val um búsetu. Þá spilar jafnframt inn í að hluti erlends verkafólks sem dvelst tímabundið á landinu vegna vinnu kýs hreinlega að búa tímabundið í eins ódýru húsnæði og mögulegt þar sem ekki eru gerðar sambærilegar kröfur til húsnæðisins af hálfu viðkomandi og ef væri um framtíðarbúsetu að ræða.

Áætlað er að fjöldi íbúða sem nýttar eru í þessu skyni geti verið á bilinu 1.500-2.000. Um ástand þessara íbúða er þó ekki vitað, þ.e. hversu hátt hlutfall þeirra myndi teljast viðunandi út frá öryggi og heilsu fólks. Hins vegar liggur fyrir að umrætt húsnæði var hvorki hannað né byggt með búsetu í huga og kröfur um öryggi þar af leiðandi ekki þær sömu og gerðar eru til íbúðarhúsnæðis. Líkur eru því til að umrætt húsnæði uppfylli t.a.m. ekki kröfur um eldvarnir.

Vegna ákvæða laga um skráningu lögheimilis og aðseturs er ekki heimilt að skrá búsetu í atvinnuhúsnæði nema í undantekningartilvikum. Þar af leiðandi liggja ekki fyrir upplýsingar um búsetu þeirra sem búa í óleyfisíbúðum. Sú óvissa skapar hættu þegar vá steðjar að, líkt og eldsvoði eða náttúruhamfarir, og gerir viðbragðsaðilum erfitt fyrir í björgunarstörfum. Að sama skapi hefur það í för með sér áhættu fyrir velferð barna. Í ljósi samdráttar í byggingu nýrra íbúða og að til staðar er óuppfyllt íbúðabörf verður ekki séð að draga muni úr þessum vanda á næstunni. Þvert á móti séu meiri líkur en minni á því að óleyfisbúseta komi til með að aukast á næstu misserum.

Ljóst er að leita þarf leiða til þess að ná fram með einhverjum hætti skráningu á búsetu einstaklinga í óleyfisíbúðum. Í dag er framkvæmdin sú að viðkomandi eru skráðir annað hvort með ótilgrent lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi eða hreinlega ranglega skráðir með lögheimili annars staðar. Mögulega mætti leysa þetta með því að heimila tímabundna aðsetursskráningu í atvinnuhúsnæði að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Skoða þarf hvaða skilyrði þyrfti að setja, samspil við deiliskipulag, öryggiskröfur og eftirlitsskyldu.

Sú tillaga er lögð fram að horfa til þess að heimila tímabundið aðsetursskráningar í skilgreindu atvinnuhúsnæði sem mætir ákveðnum kröfum. Með því er einstaklingur með skráð lögheimili ótilgreint í viðkomandi sveitarfélagi en aðsetur í viðkomandi atvinnuhúsnæði. Þá er hægt að halda betur utan um þá aðila sem búa í atvinnuhúsnæði, en slíkt er mikið öryggisatriði hvað t.d. varðar viðbragðsaðila. Hér þyrfti að skoða að veita undanþágu frá skilyrðum sem sett eru um skráningar aðseturs í húsnæði, sbr. 3. og 4. mgr. 2. gr. laga um lögheimili og aðsetur í slíkum tilvikum. Þá er heimild til aðsetursskráningar innanlands tæmandi talin upp í 8. gr. laganna og þyrfti þar að koma til endurskoðunar á ákvæðinu með tilliti til þessa hóps. Aðsetursskráningin yrði hugsuð sem tímabundin búseta til þess að mæta því ástandi sem nú ríkir. Samhliða því þyrfti að taka til skoðunar reglur varðandi þjónustu sveitarfélaganna t.d. er varða sorphirðu, skólaakstur og aðra slíka þjónustu. Mögulega gæti öryggisúttekt í byggingarreglugerð nýst til að tryggja fullnægjandi brunavarnir en það þarf að skoða sérstaklega með tilliti til þess að raska ekki ábyrgðarkeðjunni. Einnig þyrfti að vera heimild í skipulagslögum, deiliskipulagi sem heimilar sveitarfélögum að aflétta skipulagsskilmálum á ákveðnum svæðum þannig að þetta fyrirkomulag eigi ekki sjálfvirkt við um öll svæði heldur geti sveitarfélög stýrt því á hvaða svæðum slík búseta væri leyfð og hvað skilyrði þyrfti að uppfylla.

Lagt er til að endurskoðaðar verði heimildir til fjöldaskráninga lögheimilis í íbúðarhúsnæði með það í huga að setja takmörk á slíkar skráningar. Tilgangur þess væri að koma í veg fyrir að margir séu skráðir í sömu íbúð án þess að búa þar í raun og fá sem réttasta mynd af raunverulegri búsetu, m.a. fyrir viðbragðsaðila.

Lagt er til að lögfest verði skráningarskylda leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Slík skráning yrði til þess að fá betri yfirsýn yfir leigumarkaðinn í heild sinni, en í dag er slík skylda ekki til staðar. Óaðgengilegar og óáreiðanlegar upplýsingar um leigumarkaðinn gera það að verkum að erfiðlega gengur að mæta þeim áskorunum sem þar er að finna með markvissum hætti. Þar með talið áskorunum líkt og hvort leiguhúsnæði uppfylli kröfur um brunavarnir, hvort eðli leigunnar er þannig að gera ætti auknar kröfur um brunavarnir, hversu margir eru búsettir í leiguíbúð o.s.frv. Stórt og mikilvægt skref yrði stigið í rétta átt til að bæta réttarvernd og öryggi leigjenda með skráningarskyldu leigusamninga og er fyrirhugað að félags- og barnamálaráðherra leggi fram frumvarp þar um á yfirstandandi þingi. Þá hefur jafnframt verið nefnt að gera auknar kröfur á leigusala um að skilgreina í fylgiskjali með leigusamningi brunaútganga og aðrar brunavarnir í leiguíbúðinni.

Reykjavík, 28. janúar 2021

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir
Anna Gunnhildur Ólafsdóttir
Birta Austmann Bjarnadóttir
Jón Viðar Matthíasson