

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

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

- a. 1. málsl. 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.
- b. 5. mgr. fellur brott.

2. gr.

2. málsl. 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. janúar 2026 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. janúar 2026.

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. janúar 2027. Taka þær sektarheimildir til leigusamninga sem komast á 1. janúar 2026 eða síðar, þ.m.t. leigusamninga sem eru endurnýjaðir eða framlengdir eftir það tímamark, sem og til eldri leigusamninga sem í gildi voru 1. janúar 2026.

Ákvæði 4. gr. tekur 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. Ákvæði 4. gr. 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. málsl. a-liðar 1. mgr. 58. gr. a laganna orðast svo: Tekjurnar stafi af útleigu íbúðar-húsnæðis 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. málsl. 3. mgr. 66. gr. og a-lið 5. tölul. 70. gr. laganna falla brott.

Gjört í Reykjavík, 13. nóvember 2025.

Halla Tómasdóttir.

(L. S.)

Inga Sæland.