



Til velferðar- og mannréttindaráðs og bæjarráðs.

Kópavogi, 5. janúar 2026
25122502/003.02 SSF

Efni: Breyting á reglum um félagslegar leiguíbúðir.

Í tilefni af breytingu Alþingis á húsaleigulögum nr. 36/1994 með lögum nr. 106/2024 sem tóku gildi 1. september 2024 þá leggur undirrituð til breytingar á reglum um félagslegar leiguíbúðir.

Reglum Kópavogsbæjar um félagslegar leiguíbúðir var síðast breytt á fundi bæjarstjórnar þann 14. janúar 2025 og hefur breytt framkvæmd í samræmi við hinar nýju reglur gengið mjög vel. Ástæða þeirra breytinga á reglunum sem nú eru lagðar til er nýtt ákvæði í húsaleigulögum þar sem kveðið er á um að óheimilt sé að breyta leigufjárhæð á leigutíma ef gerður hefur verið tímabundinn leigusamningur til 12 mánaða eða skemmri tíma. Breytingin er túlkuð með þeim hætti að óheimilt sé að láta leigufjárhæð hækka í samræmi við vísitölu fyrstu 12 mánuði leigusamnings þó svo að gerður sé tímabundinn leigusamningur til 24 mánaða reynslutíma eins og gert er skv. núgildandi reglum. Markmið lagabreytingarinnar er að auka réttarvernd og húsnæðisöryggi leigjenda hér á landi, einkum varðandi langtímaleigu og fyrirsjáanleika um breytingar á leigufjárhæð, jafnt á samningstíma sem og við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings.

Þar sem Kópavogsbær fjármagnar kaup á íbúðum með verðtryggðum lánum er nauðsynlegt að leigutekjur taki breytingum í samræmi við vísitölu. Breytingar á reglunum gera ráð fyrir að reynslutími nýrra leigjenda verði 12 mánuðir í stað 24 mánaða. Í stað þess að leiguverð á reynslutíma taki breytingum samkvæmt vísitölu þá er lagt til að leiguverð fyrstu 12 mánuðina verði ákveðið af skrifstofu áhættu- og fjárstýringar. Þannig muni leiguverðið taka mið af grunnverði íbúða uppfærðu miðað við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar í upphafi leigutíma auk vísitöluálags sem helst óbreytt fyrstu 12 mánuðina. Leiguverð verður þannig fast fyrstu 12 mánuðina eins og húsaleigulög gera ráð fyrir. Að reynslutíma loknum og ef samningur er endurnýjaður þá mun leiguverð taka breytingum mánaðarlega skv. vísitölu eins og verið hefur í samræmi við núgildandi reglur.

Þá er lagt til að heildartími leigjenda í húsnæðinu verði áfram 7 ár þannig að að loknum reynslutíma verði gerður tímabundinn samningur til sex ára en ekki fimm ára. Þ.e.a.s. 2 ár (reynslutími) + 5 ár (framlengdur samningur) verði 1 ár (reynslutími) + 6 ár (framlengdur samningur).

Að síðustu eru fjárhæðir og vísitölur uppreiknaðar til janúar 2026 og gerðar breytingar á starfstítlum, skrifstofum og fastanefndum í samræmi við breytingar sem gerðar hafa verið á bæjarmálasamþykkt og skipulagi bæjarskrifstofu á árinu.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Málið hefur verið unnið af skrifstofu félagslegs húsnæðis og skrifstofu áhættu- og fjárstýringar og yfirfarið af lögfræðipjónustu. Breytingin ætti ekki að hafa áhrif á fjárhagsáætlun. Lagalega séð verður ekki komist hjá því að breyta reglunum til þess að aðgerðir sveitarfélagsins verði ekki í andstöðu við breytt lagaumhverfi.

Rannveig María Þorsteinsdóttir
Skrifstofustjóri skrifstofu félagslegs húsnæðis



Meðfylgjandi:

Núgildandi reglur um félagslegar leiguíbúðir Kópavogsbæjar.

Reglur um félagslegar leiguíbúðir með breytingum.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026