
Leiguskrá

Release 1.1.32

HMS

Oct 16, 2026

CONTENTS

1	Leiguskrá	1
1.1	Hugtök	1
1.1.1	Aðili (ADI)	1
1.1.2	Einstaklingur (EIN)	3
1.1.3	Fyrirtæki (FYR)	5
1.1.4	Greiðsla (GRD)	7
1.1.5	Heimilisfang (HFG)	11
1.1.6	Hið leigða (HLG)	13
1.1.7	Húsaleigusamningur (HSL)	17
1.1.8	Leigugeining (LEI)	25
1.1.9	Leigugeining A (LEIA)	26
1.1.10	Leigugeining B (LEIB)	28
1.1.11	Leigugeining C (LEIC)	30
1.1.12	Leigusali (LSA)	31
1.1.13	Leigutaki (LTK)	33
1.1.14	Trygging (TRG)	34
1.1.15	Umboðsaðili leigusala (UML)	36
1.1.16	Úttekt (UTT)	38

LEIGUSKRÁ

Leiguskrá er rafrænt gagnasafn um húsaleigusamninga á Íslandi sem rekið er af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS).

Skráning húsaleigusamninga er viðfangsefni sem snýr að því að viðhalda gagnasafni um leigusamninga á íbúðarhúsnæði og skilgreina þá ferla sem nauðsynlegir eru til að tryggja réttleika gagna.

Hugtakalíkan Leiguskrár afmarkar viðfangsefni Leiguskrár og skilgreinir þau hugtök, eigindi og vensl sem falla undir umdæmi hennar.

Leiguskrá inniheldur upplýsingar um húsaleigusamninga, aðila þeirra (leigusala og leigutaka), hið leigða húsnæði og umsamið endurgjald. Gögnin nýtast við stefnumótun í húsnæðismálum, til að fylgjast með þróun leiguverðs og lengd leigusamninga, og sem grundvöllur fyrir afgreiðslu húsnæðisbóta.

Kerfið sinnir eftirfarandi meginverkefnum:

- **Skráning samninga** — móttaka og skráning rafrænna og pappírssamninga.
- **Auðkenning hins leigða** — tenging samninga við notkunareiningu, rekstrareiningu eða rýmiseiningu í Mannvirkjaskrá þegar við á, eða lýsing með frjálsum texta þegar formleg tilvísun er ekki til staðar.
- **Eigindabreytingar** — uppfærslur á samningsupplýsingum og upplýsingum um aðila.
- **Lokun samninga** — skráning um lok leigusambands.

Frá og með 1. janúar 2026 ber öllum leigusölum á íbúðarhúsnæði að skrá húsaleigusamninga sína í Leiguskrá HMS innan 30 daga frá undirritun. Áður gildi skráningarskyldan eingöngu fyrir leigusala sem leigja út fleiri en tvær íbúðir.

Þegar samningar eru gerðir á rafrænu formi á vettvangi HMS skráist samningurinn sjálfkrafa í Leiguskrá þegar allir aðilar hafa undirritað hann. Pappírssamninga má senda til skráningar á netfangið hms@hms.is.

Leiguskrá er samstarfsverkefni leigusala, leigutaka, þjónustuaðila og opinberra aðila. Það er hlutverk HMS að leiða þróun Leiguskrár, eigindaskráningu hennar, skráningarferla og viðmót skráningaraðila til uppfærslu.

1.1 Hugtök

1.1.1 Aðili (ADI)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Aðili er einstaklingur eða lögaðili sem kemur að húsaleigusamningi og er auðkenndur með kennitölu.

Yfirhugtak (foreldri) fyrir mismunandi tegundir aðila. Hver aðili er nákvæmlega ein af undirgerðunum: Einstaklingur (auðkenndur með kennitölu úr Þjóðskrá) eða Fyrirtæki (auðkennt með kennitölu úr Fyrirtækjaskrá). Fyrir aðila sem ekki eru til í ytri skrá (t.d. í þinglýsingarkerfi) er búin til gervikennitala til að auðkenna þá. Aðili birtist í samningi í tilteknu hlutverki (leigusali, leigutaki, umboðsaðili leigusala o.fl.).

Heiti hugtaks	Adili
Skammstöfun hugtaks	ADI

Eigindi

Aðili	
• Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	AdiliId : int64
• Kennitala [ck, unique, code, required]	Kennitala : string

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni aðila.

Innri lykill.

Heiti	AdiliId
Stuttnefni	AdiId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Kennitala

Skilgreining eigindis

Kennitala aðila úr Þjóðskrá eða Fyrirtækjaskrá, eða gervikennitala fyrir aðila sem ekki eru til í ytri skrá.

Auðkenning aðila.

Heiti	Kennitala
Stuttnefni	Ktla
Gagnatýpa	string
Dæmi	0101801239

Vensl

Aðili → Heimilisfang

Skilgreining vensla

Aðili hefur eitt eða fleiri heimilisföng.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Einstefnu vensl: hægt er að fletta frá aðila í heimilisfang en ekki frá heimilisfangi í aðila.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Leiguskra::Aðili 1
Til (target)	Leiguskra::Heimilisfang *
Stefna (navigability)	Aðili → Heimilisfang



1.1.2 Einstaklingur (EIN)



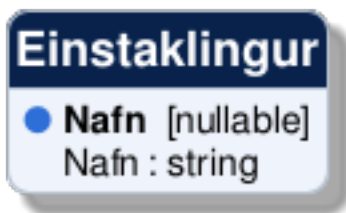
Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Aðili sem er einstaklingur, auðkenndur með kennitölu úr Þjóðskrá.

Undirgerð aðila. Einstaklingur er sóttur í Þjóðskrá og auðkenndur með kennitölu (erft frá Aðili). Sé einstaklingur ekki til í Þjóðskrá er búin til gervikennitala til að auðkenna hann.

Heiti hugtaks	Einstaklingur
Skammstöfun hugtaks	EIN

Eigindi**Nafn****Skilgreining eigindis**

Nafn einstaklings.

Birting nafns einstaklings.

Heiti	Nafn
Stuttnefni	Nafn
Gagnatýpa	string
Dæmi	Jón Jónsson

Vensl

Einstaklingur → Aðili

Skilgreining vensla

Einstaklingur erfir frá Aðili.

Tegund vensla: Alhæfing (Generalization)

Vensl (kind)	Alhæfing (Generalization)
Frá (source)	Leiguskra::Einstaklingur
Til (target)	Leiguskra::Aðili

**1.1.3 Fyrirtæki (FYR)****Skilgreining**

Skilgreining hugtaks

Aðili sem er lögaðili, auðkenndur með kennitölu úr Fyrirtækjaskrá.

Undirgerð aðila. Fyrirtæki er sótt í Fyrirtækjaskrá og auðkennt með kennitölu (erft frá Aðili). Sé fyrirtæki ekki til í Fyrirtækjaskrá er búin til gervikennitala til að auðkenna það.

Heiti hugtaks	Fyrirtæki
Skammstöfun hugtaks	FYR

Eigindi**Heiti****Skilgreining eigindis**

Heiti fyrirtækis (firmanafn).

Birting heitis fyrirtækis.

Heiti	Heiti
Stuttnefni	Heiti
Gagnatýpa	string
Dæmi	Leiga ehf.

Vensl

Fyrirtæki → Aðili

Skilgreining vensla

Fyrirtæki erfir frá Aðili.

Tegund vensla: Alhæfing (Generalization)

Vensl (kind)	Alhæfing (Generalization)
Frá (source)	Leiguskra::Fyrirtæki
Til (target)	Leiguskra::Aðili

**1.1.4 Greiðsla (GRD)****Skilgreining****Skilgreining hugtaks**

Greiðsla er það sem leigjandi skuldbindur sig til að leggja af hendi samkvæmt húsaleigusamningi á tilgreindum tíma fyrir tilgreint tímabil.

Greiðsla er sett saman úr mörgum þáttum. Oftast nær er greiðsla það sem greiða þarf fyrir húsaleigu á mánuði, en getur einnig verið með öðru millibili fyrir annað tímabil. Forsendur sammings skilgreina greiðsluna og greiðslan myndar verðið (sbr. beina leigufjárhæð og aðrar greiðslur á hinu leigða). Greiðsla er í eitt-á-móti-einu venslum við húsaleigusamning (samsetning).

Heiti hugtaks	Greiðsla
Skammstöfun hugtaks	GRD

Eigindi

Greiðsla	
• Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	GreidslaId : int64
• Tíðni greiðslu [enum, required]	TidniGreidslu : enum
• Dagsetning fyrstu greiðslu [nullable]	DagsetningFyrstuGreidslu : date
• Gjaldldagi leigu [nullable]	GjaldldagiLeigu : date
• Upphaf greiðslutímabils [derived, virtual, nullable]	UpphafGreidslutimabils : date
• Lok greiðslutímabils [derived, virtual, nullable]	LokGreidslutimabils : date

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni greiðslu.

Innri lykill.

Heiti	GreidslaId
Stuttnefni	GrdId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Tíðni greiðslu

Skilgreining eigindis

Kóði sem tilgreinir með hversu löngu millibili skal greiða leigu. Leyfileg gildi eru talin upp í athugasemdum (notes).

Aðgreinir greiðslutíðni samnings.

Heiti	TidniGreidslu
Stuttnefni	TdGr
Gagnatýpa	enum
Dæmi	MANADARLEGA
Varðreglur (guards)	Tíðni greiðslu skal vera eitt af leyfilegum gildum. value in ['MANADARLEGA', 'VIKULEGA', 'THRIGGJA_MANADA_FRESTI', 'HALFSARSLEGA', 'ARLEGA', 'ANNAD']

Dagsetning fyrstu greiðslu**Skilgreining eigindis**

Sú dagsetning þegar leigjandi skal inna af hendi fyrstu greiðslu.

Notuð til að finna út hvenær greiðslur eiga sér stað reglulega miðað við tíðni greiðslu.

Heiti	DagsetningFyrstuGreidslu
Stuttnefni	DgFgr
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Gjalddagi leigu**Skilgreining eigindis**

Sú dagsetning þegar leigutaka ber að inna greiðslu af hendi.

Dæmi: greiðsla skal eiga sér stað fyrsta hvers mánaðar eða hálfsmánaðarlega. Getur verið ótengd fyrstu greiðslu.

Heiti	GjalddagiLeigu
Stuttnefni	Gjald
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-02-01

Upphaf greiðslutímabils

Skilgreining eigindis

Upphaf greiðslutímabils sem greiðslan myndar út frá tíðni greiðslu og gjalddaga.

Húsaleigusamningur/greiðsla myndar greiðslutímabil. Afleitt gildi.

Heiti	UpphafGreiðslutímabils
Stuttnefni	UppGt
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Lok greiðslutímabils

Skilgreining eigindis

Lok greiðslutímabils sem greiðslan myndar.

Afleitt gildi út frá tíðni greiðslu og gjalddaga.

Heiti	LokGreiðslutímabils
Stuttnefni	LokGt
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-31

Vensl

Húsaleigusamningur → Greiðsla

Skilgreining vensla

Greiðsla er hluti húsaleigusamnings.

Tegund vensla: Samsetning (Composition)

Vensl (kind)	Samsetning (Composition)
Frá (source)	Leiguskra::Húsaleigusamningur 1
Til (target)	Leiguskra::Greiðsla 1

**Greiðsla → Hið leigða****Skilgreining vensla**

Greiðslan myndar verðið sem greitt er fyrir hið leigða.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Verð (bein leigufjárhæð og aðrar greiðslur) er skráð á hinu leigða. Greiðslan býr til verðið en forsendur samnings skilgreina greiðsluna. Einstefnu vensl: flett er frá greiðslu í hið leigða.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Leiguskra::Greiðsla 1
Til (target)	Leiguskra::Hið leigða 1
Stefna (navigability)	Greiðsla → Hið leigða

**1.1.5 Heimilisfang (HFG)**

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Heimilisfang aðila að húsaleigusamningi.

Heimilisfang aðila (leigusala, leigutaka o.fl.). Þegar staðfang er til í Staðfangaskrá er vísað í það með tilvísun. Sé staðfang ekki til, eða sé það ónákvæmt, er heimilisfangið skráð sem frjáls texti í staðinn.

Heiti hugtaks	Heimilisfang
Skammstöfun hugtaks	HFG

Eigindi

Heimilisfang	
● Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	HeimilisfangId : int64
● Staðfang [fk, opaque, nullable, system]	StaðfangNr : int64
	Heimilisfang : text
● Heimilisfang (texti) [nullable]	

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni heimilisfangs.

Innri lykill.

Heiti	HeimilisfangId
Stuttnefni	HfgId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Staðfang

Skilgreining eigindis

Tilvísun í staðfang í Staðfangaskrá þegar það er til.

Tengir heimilisfang við skráð staðfang í Staðfangaskrá. Notað þegar staðfang er til; annars er heimilisfangið skráð sem texti í staðinn.

Heiti	StaðfangNr
Stuttnefni	StfNr
Gagnatýpa	int64
Dæmi	12345
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Heimilisfang (texti)**Skilgreining eigindis**

Heimilisfang aðila skráð sem frjáls texti þegar staðfang er ekki til eða er ónákvæmt.

Varaskráning heimilisfangs þegar ekki er vísað í staðfang.

Heiti	Heimilisfang
Stuttnefni	Hfng
Gagnatýpa	text
Dæmi	Laugavegur 1, 101 Reykjavík
Varðreglur (guards)	Annaðhvort StaðfangNr (tilvísun í staðfang) eða Heimilisfang (texti) skal vera skráð.

1.1.6 Hið leigða (HLG)**Skilgreining**

Skilgreining hugtaks

Hið leigða er allt það sem leigjandi öðlast rétt á gegn endurgjaldi til leigusala skv. húsaleigusamningi.

Hið leigða samkvæmt húsaleigusamningi.

Heiti hugtaks	HidLeigda
Skammstöfun hugtaks	HLG

Eigindi

Hið leigða	
• Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	HidLeigdald : int64
• Annað [nullable]	Annad : text
• Bein leigufjárhæð [required]	BeinLeigufjarhaed : decimal
• Aðrar greiðslur [nullable]	AdrarGreiðslur : text
• Afhendingardagsetning [required]	Afhendingardagsetning : date
• Skiladagsetning [nullable]	Skiladagsetning : date

Kerfisauðkenni**Skilgreining eigindis**

Kerfisauðkenni hins leigða.

Innri lykill.

Heiti	HidLeigdaId
Stuttnefni	HlgId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

Annað

Skilgreining eigindis

Eitthvað áþreifanlegt viðhengi húsnæðis sem ekki fellur undir önnur viðurkennd hugtök um skilgreiningu á einstökum þáttum húsnæðis, en felur í sér aðgreiningu frá þeim.

Skráning á viðbótarþáttum hins leigða sem eru hluti af samningnum en flokkast ekki sem leiguing.

Heiti	Annad
Gagnatýpa	text
Dæmi	Hiti, rafmagn, internet, aðgangur að eldhúsi

Bein leigufjárhæð**Skilgreining eigindis**

Sá hluti verðs sem leigjandi lætur af hendi fyrir afnot af hinu leigða (leiguingu).

Skilgreinir beina leigufjárhæð fyrir hið leigða. Verð er greitt fyrir hið leigða, ekki samninginn.

Heiti	BeinLeigufjarhaed
Stuttnefni	Blfjh
Gagnatýpa	decimal
Dæmi	250000
Varðreglur (guards)	Fjárhæð má ekki vera neikvæð. <code>value >= 0</code>

Aðrar greiðslur**Skilgreining eigindis**

Kostnaðarþættir sem leigjanda ber að greiða samkvæmt samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn, hússjóð, viðhald o.fl. og teljast ekki til beinnar leigufjárhæðar.

Skilgreinir aðrar umsamdar greiðslur fyrir hið leigða en beina leigufjárhæð.

Heiti	AdrarGreidslur
Stuttnefni	Agrsl
Gagnatýpa	text
Dæmi	Hiti, vatn, rafmagn, hússjóður

Afhendingardagsetning

Skilgreining eigindis

Upphaf leigutímabils — sá tími sem leigjandi hefur full afnot af hinu leigða. Afmarkar hvenær hið leigða er afhent leigjanda.

Leigutímabil er sá tími sem leigjandi hefur full afnot af leiguingu. Afhendingardagsetning er tilgreind bæði fyrir tímabundna og ótímabundna samninga.

Heiti	Afhendingardagsetning
Stuttnefni	Afhdg
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Skiladagsetning

Skilgreining eigindis

Lok leigutímabils — sú dagsetning þegar hinu leigða er skilað.

Afmarkar lok leigutímabils fyrir tímabundinn samning. Í ótímabundnum samningi er einungis um að ræða afhendingardagsetningu og skiladagsetning því ekki skráð.

Heiti	Skiladagsetning
Stuttnefni	Skldg
Gagnatýpa	date
Dæmi	2027-01-01

Vensl

Hið leigða → Leiguing

Skilgreining vensla

Hið leigða er tengt einni til þremur leigueiningum.

Tegund vensla: Stefnutenging (Directed Association)

Hið leigða er tengt einni til þremur leigueiningum. Að hámarki ein leigueining af hverri tegund (LeigueiningA, LeigueiningB, LeigueiningC) má tilheyra sama hinu leigða. Einstefnu vensl: hægt er að fletta frá hinu leigða í leigueiningar en ekki frá leigueiningu í hið leigða.

Vensl (kind)	Stefnutenging (Directed Association)
Frá (source)	Leiguskra::Hið leigða 0..*
Til (target)	Leiguskra::Leigueining 1..3
Stefna (navigability)	Hið leigða → Leigueining



1.1.7 Húsaleigusamningur (HSL)

**Skilgreining****Skilgreining hugtaks**

Samningur milli leigusala og leigutaka um afnotarétt af hinu leigða gegn endurgjaldi.

Húsaleigusamningur skv. húsaleigulögum.

Heiti hugtaks	Húsaleigusamningur
Skammstöfun hugtaks	HSL

Eigindi

Húsaleigusamningur	
● Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	HúsaleigusamningurId : int64
● Samningsnúmer [ck, unique, code, auto, required, system]	SamningsNr : string
● Híð leigða [fk, opaque, internal, required, system]	HidLeigdald : int64
● Samningsgreiðsla [nullable]	Samningsgreidsla : decimal
● Gildistími frá [required]	GildistimiFra : date
● Gildistími til [nullable]	GildistimiTil : date
● Búinn til dagsetning [internal, auto, required, system]	BuinnTilDagsetning : date
● Undirritunardagsetning [nullable]	Undirritunardagsetning : date
● Móttökudagsetning [nullable]	Mottokudagsetning : date
● Riftunardagsetning [nullable]	Riftunardagsetning : date
● Uppsagnardagsetning [nullable]	Uppsagnardagsetning : date
● Handvirk lok samnings [nullable]	HandvirkLokSamnings : date
● Dagsetning tilkynningar um riftun [nullable]	DagsetningTilkynningarRiftunar : date
● Dagsetning tilkynningar á uppsögn [nullable]	DagsetningTilkynningarUppsagnar : date
● Fyrsta dagsetning vísitölu [nullable]	FyrstaDagsetningVisitolu : date
● Tíðni uppreiðnings [nullable]	TidniUppreiknings : string
● Visitala [nullable]	Visitala : string

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni húsaleigusamnings.

Innri lykill.

Heiti	HusaleigusamningurId
Stuttnefni	HsId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Samningsnúmer**Skilgreining eigindis**

Læsilegt auðkenni húsaleigusamnings.

Auðkenni samnings í birtingu og á skjölum.

Heiti	SamningsNr
Stuttnefni	SmnNr
Gagnatýpa	string
Dæmi	S-000123

Hið leigða**Skilgreining eigindis**

Tilvísun í hið leigða sem samningurinn tekur til.

Tengir samninginn við hið leigða.

Heiti	HidLeigdaId
Stuttnefni	HlgId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Samningsgreiðsla

Skilgreining eigindis

Endurgjald leigutaka til leigusala skv. húsaleigusamningi.

Skráning umsamins endurgjalds í samningi.

Heiti	Samningsgreiðsla
Stuttnefni	Smngr
Gagnatýpa	decimal
Dæmi	250000
Varðreglur (guards)	Greiðsla má ekki vera neikvæð. <code>value >= 0</code>

Gildistími frá

Skilgreining eigindis

Upphaf gildistímabils húsaleigusamnings — það tímabil þar sem tilgreind réttindi og skyldur samningsins virkjast.

Afmarkar hvenær réttindi og skyldur samnings taka gildi. Gildistímabil er ekki sama hugtak og leigutímabil (afnot af hinu leigða).

Heiti	GildistimiFra
Stuttnefni	GtFra
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Gildistími til

Skilgreining eigindis

Lok gildistímabils húsaleigusamnings — “til” í gildistíma samnings. Einnig nefnd lokadagsetning; sú dagsetning þegar skil húsnæðis eiga sér stað.

Afmarkar lok gildistíma samnings. Ekki skráð fyrir ótímabundna samninga. (Samsvarar skiladagsetningu leigutímabils á hinu leigða.)

Heiti	GildistimiTil
Stuttnefni	GtTil
Gagnatýpa	date
Dæmi	2027-01-01

Búinn til dagsetning

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar leigusamningur verður til í kerfinu.

Dæmi: þegar samningur frá þjónustuaðila fær status = valid.

Heiti	BuinnTilDagsetning
Stuttnefni	BtDgs
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Undirritunardagsetning

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar samningur er að fullu undirritaður af aðilum.

Heiti	Undirritunardagsetning
Stuttnefni	Undrt
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Móttökudagsetning

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar HMS tekur á móti húsaleigusamningi til handvirktrar skráningar.

Á bara við samninga á “pappír”.

Heiti	Mottokudagsetning
Stuttnefni	Mttgd
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-05

Riftunardagsetning

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar riftun tekur gildi.

Getur átt sér stað hvenær sem er á samningstímanum, líka afturvirk. Riftun er alltaf einhliða. (Aðgreind frá dagsetningu tilkynningar um riftun.)

Heiti	Riftunardagsetning
Stuttnefni	Rftdg
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-06-01

Uppsagnardagsetning

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar uppsögn tekur gildi.

Sú dagsetning er alltaf háð samningsforsendum og/eða lögum. Uppsögn getur einnig átt sér stað með samkomulagi. (Aðgreind frá dagsetningu tilkynningar á uppsögn.)

Heiti	Uppsagnardagsetning
Stuttnefni	Uppsg
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-06-01

Handvirk lok samnings

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar samningi lýkur á forsendum sem leiða ekki beint af samningnum heldur ákvarðast af öðrum atvikum.

Á við um tímabundinn og ótímabundinn samning (t.d. riftun, uppsögn, andlát). Getur verið ákveðin fram og/eða aftur í tímann. (Er útfært með þessum hætti í dag: DateManualEnd.)

Heiti	HandvirkLokSamnings
Stuttnefni	HLsmn
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-06-15

Dagsetning tilkynningar um riftun

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar aðili tilkynnir riftun á húsaleigusamningi.

Aðgreind frá riftunardagsetningu (þegar riftun tekur gildi).

Heiti	DagsetningTilkynningarRiftunar
Stuttnefni	TknRft
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-05-15

Dagsetning tilkynningar á uppsögn

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar aðili tilkynnir uppsögn á húsaleigusamningi.

Aðgreind frá uppsagnardagsetningu (þegar uppsögn tekur gildi).

Heiti	DagsetningTilkynningarUppsagnar
Stuttnefni	TknUps
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-05-15

Fyrsta dagsetning vísitölu

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar samningsbundnar breytingar á leiguverði eru uppreiknaðar.

Til dæmis: hvenær byrjar fjárhæðin að uppreiknast eftir vísitölu.

Heiti	FyrstaDagsetningVisitolu
Stuttnefni	FdVis
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-01

Tíðni uppreiknings

Skilgreining eigindis

Með hversu löngu millibili uppreiknast leiguverðið miðað við forsendur samnings um breytingar á leigufjárhæð.

Á oftast við um vísitölutengingar; tíðni uppreiknings leigufjárhæðar miðað við gefna vísitölu.

Heiti	TidniUppreiknings
Stuttnefni	TdUpp
Gagnatýpa	string
Dæmi	Árlega

Vísitala

Skilgreining eigindis

Sú vísitala sem leiguverð samnings er tengt við og uppreiknast eftir.

Grundvöllur uppreiknings leigufjárhæðar.

Heiti	Visitala
Stuttnefni	Vstla
Gagnatýpa	string
Dæmi	Vísitala neysluverðs

Vensl

Húsaleigusamningur → Hið leigða

Skilgreining vensla

Húsaleigusamningur tekur til eins hins leigða

Tegund vensla: Tenging (Association)

Hver húsaleigusamningur tekur til eins hins leigða; sama hið leigða getur birst í mörgum samningum (t.d. yfir tíma).

Vensl (kind)	Tenging (Association)
Frá (source)	Leiguskra::Húsaleigusamningur *
Til (target)	Leiguskra::Hið leigða 1
Stefna (navigability)	Húsaleigusamningur → Hið leigða · Hið leigða → Húsaleigusamningur



1.1.8 Leigueining (LEI)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Leigueining er sá hluti hins leigða sem ætlað er til íbúðar.

Abstrakt grunnhugtak. Hver leigueining er einnig nákvæmlega ein af þremur undirgerðum: LeigueiningA (notkunareining), LeigueiningB (hluti notkunareiningar — rekstrareining eða rýmiseining) eða LeigueiningC (texti).

Heiti hugtaks	Leigueining
Skammstöfun hugtaks	LEI

Eigindi

Leigueining

- **Kerfisauðkenni** [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]
LeigueiningId : int64

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni leigueiningar.

Innri lykill.

Heiti	LeigueiningId
Stuttnefni	Leild
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heitala > 0 value > 0

1.1.9 Leigueining A (LEIA)

Leigueining A
LeigueiningA (LEIA)

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Leigueining sem er notkunareining í Mannvirkjaskrá.

Undirgerð leigueiningar þar sem hið leigða er auðkennt sem ein skráð notkunareining í Mannvirkjaskrá.

Heiti hugtaks	LeigueiningA
Skammstöfun hugtaks	LEIA

Eigindi

Leigueining A

- **Notkunareining** [fk, opaque, required, system]
NotkunareiningId : int64

Notkunareining

Skilgreining eigindis

Tilvísun í notkunareiningu úr Mannvirkjaskrá.

Auðkennir hvaða notkunareining er hið leigða. Dæmi: Notkunareining sem er íbúð

Heiti	NotkunareiningId
Stuttnefni	NotId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 <i>value</i> > 0

Vensl

Leigueining A → Leigueining

Skilgreining vensla

LeigueiningA erfir frá Leigueining.

Tegund vensla: Alhæfing (Generalization)

Vensl (kind)	Alhæfing (Generalization)
Frá (source)	Leiguskra::Leigueining A
Til (target)	Leiguskra::Leigueining



1.1.10 Leigueining B (LEIB)

Leigueining B

LeigueiningB (LEIB)

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Leigueining sem er hluti af notkunareiningu — annaðhvort rekstrareining eða rýmiseining — ásamt skýringartexta.

Undirgerð leigueiningar þar sem hið leigða er ekki heil notkunareining heldur hluti hennar. Vísað er nákvæmlega í eina rekstrareiningu eða eina rýmiseiningu (ekki bæði) og aðgreining frá heildareiningunni er útskýrð með texta.

Heiti hugtaks	LeigueiningB
Skammstöfun hugtaks	LEIB

Eigindi

Leigueining B	
● Rekstrareining [fk, opaque, nullable, system]	RekstrareiningId : int64
● Rýmiseining [fk, opaque, nullable, system]	RýmiseiningId : int64
● Lýsing [required]	Lýsing : text

Rekstrareining

Skilgreining eigindis

Tilvísun í rekstrareiningu úr Mannvirkjaskrá.

Auðkennir þá rekstrareiningu sem er hluti hins leigða. Annaðhvort þetta eða RýmiseiningId skal vera skráð, ekki bæði. Dæmi: Ákveðinn tilgreindur hluti sem tengist ekki heilli, stakri einingu í opinberum skrá, en er hluti af leiguhúsnæði. Dæmi: Ósamþykkt kjallaraíbúð í rekstrareiningu 1024.

Heiti	RekstrareiningId
Stuttnefni	RekId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Rýmiseining

Skilgreining eigindis

Tilvísun í rýmiseiningu úr Mannvirkjaskrá.

Auðkennir þá rýmiseiningu sem er hluti hins leigða. Annaðhvort þetta eða RekstrareiningId skal vera skráð, ekki bæði.

Heiti	RymiseiningId
Stuttnefni	RymId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0 Nákvæmlega ein af RekstrareiningId og RymiseiningId skal vera skráð.

Lýsing

Skilgreining eigindis

Texti sem útskýrir aðgreiningu hins leigða frá tengdu einingunni.

Skýrir hvaða hluti rekstrar- eða rýmiseiningarinnar er leiguingin og hvernig hann aðgreinir sig.

Heiti	Lýsing
Gagnatýpa	text
Dæmi	Kjallaraífbúð innan rekstrareiningar 1024.

Vensl

Leigueining B → Leigueining

Skilgreining vensla

LeigueiningB erfir frá Leigueining.

Tegund vensla: Alhæfing (Generalization)

Vensl (kind)	Alhæfing (Generalization)
Frá (source)	Leiguskra::Leigueining B
Til (target)	Leiguskra::Leigueining



1.1.11 Leigueining C (LEIC)



Skilgreining

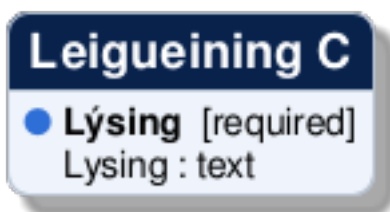
Skilgreining hugtaks

Leigueining sem er lýst eingöngu með frjálsum texta og á sér ekki formlega tilvísun í aðrar skrár.

Undirgerð leigueiningar fyrir húsnæði sem ekki er skráð sem notkunareining, rekstrareining eða rýmiseining í Mannvirkjaskrá. Dæmi: sumarbústaður án fasteignaréttinda, hjólhýsi á sérstöku svæði.

Heiti hugtaks	LeigueiningC
Skammstöfun hugtaks	LEIC

Eigindi



Lýsing

Skilgreining eigindis

Texti sem lýsir hinu leigða.

Eina lýsingin á leigueiningunni þegar hún á sér enga formlega tilvísun í aðrar skrár. Dæmi: Sumarbústaður sem hefur ekki verið tengdur við nein fasteignaréttindi eða mannvirkjaskrár, en er leigður út og þarf að skrá sem leigueiningu.

Heiti	Lýsing
Gagnatýpa	text
Dæmi	Sumarbústaður á sérstöku svæði í Grafarvogi þar sem fólk býr.

Vensl

Leigueining C → Leigueining

Skilgreining vensla

LeigueiningC erfir frá Leigueining.

Tegund vensla: Alhæfing (Generalization)

Vensl (kind)	Alhæfing (Generalization)
Frá (source)	Leiguskra::Leigueining C
Til (target)	Leiguskra::Leigueining



1.1.12 Leigusali (LSA)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Leigusali er sá sem leggur fram húsnæði til leigu samkvæmt húsaleigusamningi gegn greiðslu.

Leigusali þarf alls ekki að vera eigandi húsnæðis. Leigusali ætti að hafa umráðarétt yfir húsnæði. Umráðaréttur myndast meðal annars með framleigu, dánarbúi, lögákvörðuðu umboði og forræðissviptingu. Það er ekki lagalegt hlutverk leiguskrár að leita staðfestingar á því. Leigusali getur verið bæði einstaklingur og lögaðili.

Heiti hugtaks	Leigusali
Skammstöfun hugtaks	LSA

Eigindi

Leigusali	
● Kerfisauðkenni	[key, unique, opaque, internal, auto, required, system]
LeigusaliId : int64	

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni leigusala.

Innri lykill.

Heiti	LeigusaliId
Stuttnefni	LsaId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Vensl

Leigusali → Húsaleigusamningur

Skilgreining vensla

Leigusali leggur fram hið leigða í húsaleigusamningi gegn greiðslu.

Tegund vensla: Tenging (Association)

Hver húsaleigusamningur hefur einn eða fleiri leigusala; sami leigusali getur verið aðili að mörgum samningum.

Vensl (kind)	Tenging (Association)
Frá (source)	Leiguskra::Leigusali 1..*
Til (target)	Leiguskra::Húsaleigusamningur *
Stefna (navigability)	Leigusali → Húsaleigusamningur · Húsaleigusamningur → Leigusali



1.1.13 Leigutaki (LTK)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Leigutaki er sá sem tekur húsnæði á leigu samkvæmt húsaleigusamningi gegn greiðslu.

Leigutaki þarf að vera einstaklingur vegna þess að um húsnæði er að ræða. Annars er þetta húsaleigusamningur vegna húsnæðis. (Til umræðu.)

Heiti hugtaks	Leigutaki
Skammstöfun hugtaks	LTK

Eigindi

Leigutaki	
● Kerfisauðkenni	[key, unique, opaque, internal, auto, required, system]
Leigutakild : int64	

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni leigutaka.

Innri lykill.

Heiti	LeigutakiId
Stuttnefni	LtkId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Vensl**Leigutaki → Húsaleigusamningur****Skilgreining vensla**

Leigutaki tekur hið leigða á leigu í húsaleigusamningi gegn greiðslu.

Tegund vensla: Tenging (Association)

Hver húsaleigusamningur hefur einn eða fleiri leigutaka; sami leigutaki getur verið aðili að mörgum samningum.

Vensl (kind)	Tenging (Association)
Frá (source)	Leiguskra::Leigutaki 1..*
Til (target)	Leiguskra::Húsaleigusamningur *
Stefna (navigability)	Leigutaki → Húsaleigusamningur · Húsaleigusamningur → Leigutaki

**1.1.14 Trygging (TRG)**

Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Trygging sem leigutaki setur fram fyrir réttum efndum á leigusamningnum og vegna tjóns.

Trygging aðgreinist eftir tegund. Skilgreindar tegundir trygginga eru: VANSKILATRYGGING — trygging sem leigutaki setur fram fyrir efndum á greiðslu beinnar leigufjárhæðar; SKADABOTATRYGGING (einnig nefnd tjónatrygging) — trygging leigusala fyrir tjóni á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigusamnings og/eða laga, sbr. skilmála venjulegrar húseigendatryggingar (þ.m.t. sjálfsábyrgð váttryggingartaka).

Heiti hugtaks	Trygging
Skammstöfun hugtaks	TRG

Eigindi

Trygging

- **Kerfisauðkenni** [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]
TryggingId : int64
- **Tegund tryggingar** [enum, required]
TegundTryggingar : enum

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni tryggingar.

Innri lykill.

Heiti	TryggingId
Stuttnefni	TrgId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Tegund tryggingar

Skilgreining eigindis

Kóði sem tilgreinir tegund tryggingar. Leyfileg gildi eru talin upp í lýsingu hugtaksins (description).

Aðgreinir tegundir trygginga innan samnings.

Heiti	TegundTryggingar
Stuttnefni	TrTeg
Gag-natýpa	enum
Dæmi	VANSKILATRYGGING
Varðreglur (guards)	Tegund tryggingar skal vera eitt af leyfilegum gildum: VANSKILATRYGGING eða SKADABOTA-TRYGGING.value in ['VANSKILATRYGGING', 'SKADABOTATRYGGING']

Vensl

Trygging → Húsaleigusamningur

Skilgreining vensla

Trygging er sett fram vegna húsaleigusamnings.

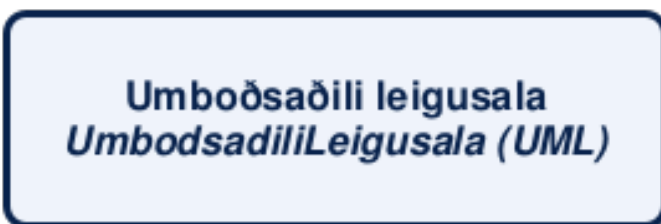
Tegund vensla: Tenging (Association)

Húsaleigusamningur getur haft engar, eina eða fleiri tryggingar (t.d. vanskilatryggingu og skaðabóttryggingu).

Vensl (kind)	Tenging (Association)
Frá (source)	Leiguskra::Trygging 0..*
Til (target)	Leiguskra::Húsaleigusamningur 1
Stefna (navigability)	Trygging → Húsaleigusamningur · Húsaleigusamningur → Trygging



1.1.15 Umboðsaðili leigusala (UML)



Skilgreining

Skilgreining hugtaks

Aðili sem leigusali tilgreinir sem kemur í stað leigusala við framkvæmd samningsins að einhverju eða öllu leyti.

Þetta hlutverk er fyrirfram skilgreint í lögunum. Umboðsaðili leigusala er ekki aðili með almennt umboð fyrir leigusala. Einstaklingur með umboð er ekki það sama og umboðsaðili leigusala.

Heiti hugtaks	UmbodsadiliLeigusala
Skammstöfun hugtaks	UML

Eigindi**Umboðsaðili leigusala**

• **Kerfisauðkenni** [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]
UmbodsadiliLeigusalaId : int64

Kerfisauðkenni**Skilgreining eigindis**

Kerfisauðkenni umboðsaðila leigusala.

Innri lykill.

Heiti	UmbodsadiliLeigusalaId
Stuttnefni	UmlId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Vensl

Umboðsaðili leigusala → Húsaleigusamningur

Skilgreining vensla

Umboðsaðili leigusala kemur í stað leigusala við framkvæmd húsaleigusamnings að einhverju eða öllu leyti.

Tegund vensla: Tenging (Association)

Húsaleigusamningur getur haft að hámarki einn umboðsaðila leigusala.

Vensl (kind)	Tenging (Association)
Frá (source)	Leiguskra::Umboðsaðili leigusala 0..1
Til (target)	Leiguskra::Húsaleigusamningur *
Stefna (navigability)	Umboðsaðili leigusala → Húsaleigusamningur · Húsaleigusamningur → Umboðsaðili leigusala

**1.1.16 Úttekt (UTT)****Skilgreining****Skilgreining hugtaks**

Úttekt er úttekt aðila á ástandi eða brunavörnum hins leigða.

Úttekt er hluti af húsaleigusamningnum og skal framkvæmd af aðilum samningsins eða óháðum aðila sem fenginn er til verksins. Skilgreindar tegundir úttekta eru: ASTANDSUTTEKT — úttekt aðila á ástandi hins leigða; BRUNAUTTEKT — úttekt aðila á brunavörnum hins leigða.

Heiti hugtaks	Úttekt
Skammstöfun hugtaks	UTT

Eigindi

Úttekt	
• Kerfisauðkenni [key, unique, opaque, internal, auto, required, system]	ÚttektId : int64
• Tegund úttektar [enum, required]	TegundÚttektar : enum
• Dagsetning úttektar [nullable]	DagsetningÚttektar : date

Kerfisauðkenni

Skilgreining eigindis

Kerfisauðkenni úttektar.

Innri lykill.

Heiti	ÚttektId
Stuttnefni	UttId
Gagnatýpa	int64
Dæmi	1024
Varðreglur (guards)	Upplýsingalaust auðkenni. Heiltala > 0 value > 0

Tegund úttektar

Skilgreining eigindis

Kóði sem tilgreinir tegund úttektar. Leyfileg gildi eru talin upp í lýsingu hugtaksins (description).

Aðgreinir ástandsúttekt frá brunaúttekt.

Heiti	TegundÚttektar
Stuttnefni	UrtTeg
Gagnatýpa	enum
Dæmi	ASTANDSUTTEKT
Varðreglur (guards)	Tegund úttektar skal vera eitt af leyfilegum gildum: ASTANDSUTTEKT eða BRUNAUTTEKT. value in ['ASTANDSUTTEKT', 'BRUNAUTTEKT']

Dagsetning úttektar

Skilgreining eigindis

Sú dagsetning þegar úttekt aðila á hinu leigða á sér stað.

Skráir hvenær ástands- eða brunaúttekt fór fram (eftir tegund úttektar).

Heiti	DagsetningÚttektar
Stuttnefni	UtDgs
Gagnatýpa	date
Dæmi	2026-01-15

Vensl**Húsaleigusamningur → Úttekt****Skilgreining vensla**

Úttekt er hluti af húsaleigusamningnum.

Tegund vensla: Samsetning (Composition)

Húsaleigusamningur getur haft engar, eina eða fleiri úttektir (ástands- og/eða brunaúttekt).

Vensl (kind)	Samsetning (Composition)
Frá (source)	Leiguskra::Húsaleigusamningur 1
Til (target)	Leiguskra::Úttekt 0..*

