



ÚLFLJÓTUR

VEFRIT

Réttur til húsnæðis: Samrýmist

leigubremsa vernd eignarréttar?*

Eftir Dr. Kára Hólmar Ragnarsson, lektor við Lagadeild Háskóla Íslands.

Efnisyfirlit

1 Inngangur	3
2 Réttindi leigusala og leigutaka	5
3 Dómaframkvæmd Mannréttindadómstóls Evrópu	7
4 Niðurstöður.....	12
Heimildaskrá	14
Dómaskrá	15

* Grein þessi hefur verið ritrýnd og staðist þær fræðilegu kröfur sem gerðar eru samkvæmt reglum Vefrits Úlfjóts.

Ágrip

Nýlega hafa verið til umræðu hugmyndir um svokallaða leigubremsu; lagasetningu sem setur beinar skorður við leiguverði á húsaleigumarkaði. Í greininni er fjallað um þær mannréttindareglur sem reynir á við slíka hugsanlega lagasetningu, einkum rétt leigjenda til húsnæðis og eignarréttindi leigusala. Mannréttindadómstóll Evrópu hefur fjallað um reglur um leigubak og leigubremsu í ýmsum dómum. Af greiningu á þeim dómum má ráða að reglur um leigubremsu samrýmist almennt eignarréttarvernd þegar þær stefna að því lögmæta markmiði að tryggja félagslega vernd leigjenda. Þó verði að gæta að meðalhófi, þ.e. að ekki sé lögð óeðlileg einstaklingsbundin byrði á herðar leigusala. Ekki er ástæða til að ætla að eignarréttindi leigusala komi í veg fyrir setningu reglna um leigubremsu hérlendis, svo lengi sem lagasetningin er málefnaleg og vönduð. Slík lagasetning gæti verndað rétt leigjenda til húsnæðis.

Abstract

Recently the idea of a rent brake, legislation imposing rent control in the form of direct regulation of prices on the housing rental market, have been a focus of public discourse. This article addresses such potential legislation from the point of view of the applicable human rights provisions, principally renters' right to housing and landlords' right to property. The European Court of Human Rights has dealt with various cases involving rent control. Based on an analysis of this case law it may be concluded that rent control is compatible with the protection of property rights as such rules pursue the legitimate aim of ensuring the social protection of renters. However, certain conditions as regards proportionality must be met, i.e. an individual and excessive burden must not be placed on the landlord. There is no reason to assume that landlords' property rights prevent implementation of a rent brake in Icelandic law, as long as the legislation is reasonable and well-founded. Such legislation could serve the purpose of protecting renters' right to housing.

1 Inngangur

Ein birtingarmynd þess vanda sem uppi er í húsnæðismálum er óstöðugt og hækkandi verð á húsaleigumarkaði. Fólk á leigumarkaði er stór hluti þeirra sem lifa við þunga byrði húsnæðiskostnaðar og það býr við minna húsnæðisöryggi samanborið við þá sem búa í eigin húsnæði.¹ Nýlega hafa komið fram hugmyndir um aukna stýringu á leiguverði með beinni reglusetningu; það sem oftast er kallað leigupak eða leigubremsa.² Hugtökin eru lýsandi: gert er ráð fyrir því að lagareglur setji bein takmörk við því leiguverði sem heimilt er að krefjast af leigjendum. Í grein þessari verður fjallað um þær mannréttindareglur sem koma til skoðunar við slíka reglusetningu og einkum lagt mat á hvort eignarréttindi leigusala setji slíkri reglusetningu skorður. Áhersla verður á dómafrankvæmd Mannréttindadómstóls Evrópu (MDE) um efnið á grundvelli 1. gr. fyrsta samningsviðauka mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994 (MSE) þar sem ekki liggja fyrir íslenskir dómur. Þá verður fjallað um hvernig álitafnið horfir við eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 (stjkskr.). Ekki verður lagt mat á þær útfærslur á leigupaki sem fram hafa komið í umræðum um efnið hér á landi né heldur hvort slík reglusetning sé skynsamleg út frá því markmiði sem stefnt er að. Ljóst er að reglusetning af þessu tagi kann að hafa óæskileg og ófyrirsjáanleg áhrif á framboð og eftirspurn á leiguhúsnæði og útfærsla hennar kallar á vandvirkni.

Leigupaksreglur hafa verið í deigluinni víða í Evrópu. Svo dæmi séu nefnd þá var sett sú regla í Danmörku árið 2022 að óheimilt væri að hækka leigu umfram 4% á ári næstu tvö árin, og á reglan bæði við nógildandi og ógerða leigusamninga.³ Í Berlín var sett þak á leiguverð með *Mietendeckel* reglunum árið 2020, en stjórnlagadómstóll Þýskalands taldi sveitarfélagið hafa

¹ Vísitala leiguverðs í apríl 2023 á höfuðborgarsvæðinu var 232,8 stig (janúar 2011=100) og hafði hækkað um 6,9% síðastliðna 12 mánuði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: *Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu í apríl 2023*, 17. maí 2023. Vísitalan byggir aðeins á þinglýstum leigusamningum. Skv. bráðabirgðatölum fyrir 2022 töldust 13,8% leigjenda búa við þunga byrði húsnæðiskostnaðar en 10,1% eigenda húsnæðis. Hagstofa Íslands: *Mat á byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði 2010-2022*. Fyrir árið 2021 töldust 18,9% leigjenda búa við þunga byrði húsnæðiskostnaðar og 10,9% leigjenda bjuggu við skort á efnislegum gæðum. Hagstofa Íslands: *Mikill munur á lífskjörum eftir stöðu á húsnæðismarkaði*, 15. mars 2022. Sjá einnig *Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði* (2022), bls. 2.

² Sjá t.d. tillögu til þingsályktunar um samstöðuáðgerðir vegna verðbólgu og vaxtahækkana, 153. löggjafarþing 2022–2023, þingskjal 11 — 11. mál; frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (réttarstaða leigjenda íbúðarhúsnæðis og leigubremsa), 153. löggjafarþing 2022–2023, þingskjal 1409 — 898. mál; frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu og húsaleigulögum (áðgerðir til að sporna við áhrifum verðbólgu á húsnæðislán og húsaleigu), 153. löggjafarþing 2022–2023, þingskjal 12 — 12. mál; og samþykkt þings ASÍ um húsnæðismál þar sem kallað er eftir því að leigubremsa sé höfð til hlíðsjónar við endurskoðun lagaumgjörðar á leigumarkaði, ASÍ: *Húsnæðismál og velferð*, 45. þing ASÍ. Sjá jafnframt að einhverju leyti frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (skráningarskylda, langtímaleiga og hækkun leigufjárhæðar), birt í samráðsgátt stjórnvalda 27. febrúar 2020.

³ Reuters: *Denmark limits rent increases to help households*, 26. ágúst 2022.

stigið yfir valdheimildir sínar gagnvart alríkisstjórninni og felldi reglurnar úr gildi.⁴ Bæði í Danmörku og Þýskalandi gilda einnig eldri reglur um stýringu leiguverðs, þ.á m. *Mietpreisbremse*-reglurnar þýsku sem bremsa hækkanir á leiguverði.⁵ Reglur um leiguverð gilda einnig í Noregi og í kafla 3 verður fjallað um dóma MDE þar sem norsku reglurnar hafa komið til skoðunar. Ýmis önnur dæmi mætti nefna enda glíma mörg ríki Evrópu, og stærstu borgir álfunnar sérstaklega, við krísu í húsnæðismálum.

Húsaleigulög nr. 36/1994 svo og ýmsar aðrar réttarreglur hafa að sjálfsögðu áhrif á verðlagningu og alla umgjörð leigumarkaðar. Ýmsar reglur gilda samkvæmt húsaleigulögum um hvers konar tryggingar heimilt er að krefjast fyrir réttum efndum leigusamnings og hver réttindi og skyldur aðila eru í samningssambandinu. Með nýju ákvæði frá árinu 2022 er í 37. gr. laganna mælt fyrir um að leiga skuli vera „sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila“ og ef aðila greinir á um leiguna geta þeir leitað atbeina kærunefndar húsamála samkvæmt 85. gr. laganna. Þá leiða margvíslegar kröfur til leiguhúsnæðis af skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsáætlunum og lögum um mannvirki nr. 160/2010, sem hafa áhrif á leiguverð. Það er því alls ekki svo að núverandi lagaumhverfi hafi engin áhrif á leiguverð. Með hugmyndum um leigupak eða leigubremsu er hins vegar gert ráð fyrir að stýra verðlagningu með beinum hætti, t.d. með því að tilgreina hámarkshækkun leiguverðs á ákveðnu tímabili.

Reglusetning af þessu tagi beinist að tvenns konar réttindum sem segja má að vegist á. Annars vegar eignarréttindum leigusalans, sem hefur almennt heimild til þess að ráðstafa eign sinni á því verði sem hann kýs, og hins vegar réttindum leigjenda. Síðarnefndu réttindunum má ýmist lýsa sem þeim almannahagsmunum að tryggja virkni húsnæðismarkaðar eða sem einstaklingsbundnum réttindum, þá rétti til húsnæðis sem hluta af rétti til viðunandi lífskjara eða sem rétti til friðhelgis heimilis. Um skilgreiningu þessara réttinda verður nánar fjallað í kafla 2. Í kafla 3 verður fjallað um lykildóma MDE um leigupaksreglur. Af þessum dómum verður dregin sú meginályktun að reglur um leigubremsu samrýmist eignarréttarvernd MSE, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum er varða einkum meðalhóf, þ.e. að ekki sé lögð óeðlileg byrði á herðar leigusala. Niðurstöður eru dregnar saman í kafla 4 og þar er jafnframt tekið til skoðunar hvernig leigubremsa samrýmist 72. gr. stjórnarskrár. Meginniðurstaðan er sú að ekki er ástæða til að ætla að eignarréttindi leigusala komi í veg fyrir setningu reglna um leigupak eða leigubremsu héraðs, svo lengi sem reglusetningin er málefnaleg og vönduð og slíkar reglur geti verndað rétt leigjenda til húsnæðis.

⁴ Stjórnlagadómstóll Þýskalands, dómur 25. mars 2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20.

⁵ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 556d, „Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“.

2 Réttindi leigusala og leigutaka

Meðal almennra eignarréttarheimilda eiganda fasteignar er réttur til þess að ráðstafa eigninni með löggerningi, t.d. með því að selja hana á leigu, almennt á því verði sem hann kýs.⁶ Sá ráðstöfunarréttur nýtur því verndar 72. gr. stjkskr. og eignarréttarákvæðis MSE en sætir jafnframt takmörkunum í samræmi við þær reglur. Ítarlega verður fjallað um dómaframkvæmd MDE í kafla 3. Í íslenskum stjórnskipunarrétti hefur verið talið að eftirfarandi atriði séu helst til leiðsagnar um hvort takmörkun eignarréttinda standist 72. gr. stjkskr. bóttalaust: (1) hvort stofnað hafi verið til nýrra eignarheimilda til handa öðrum aðila en eigandanum, (2) að hverjum skerðingin beinist (er hún almenn eða sérstök?), (3) á hvaða röksemdum hún byggir og (4) hversu umfangsmikil eða þungbær hún er.⁷ Í nýlegum dómum hafa þessi atriði verið skýrð nánar og Björg Thorarensen bendir þannig á að í dómaframkvæmd, t.d. *H 340/2011 (neyðarlög)*, hafi einkum verið litið til „*tilefnis lagasetningarinnar, markmiða hennar og afleiðinga, eðli ráðstafana sem fólust í lögnum og hversu almennar og víðtækar þær voru*“ við þetta mat en það sem ráði venjulega úrslitum sé hvort löggjafinn hafi gætt meðalhófs.⁸ Raunar virðist Hæstiréttur í auknum mæli hafa litið til túlkunaraðferða MDE við skýringu 72. gr. stjkskr. á síðustu árum, sjá t.d. *H 17/2022 (skerðing ellilífeyris)*. Ekki virðist hafa reynt með beinum hætti á reglur sem jafna má til leigubremsu í dómaframkvæmd hér á landi. Í íslenskum rétti þekktist þó að lög mæli fyrir um heimila verðlagningu eigna. Í 1. mgr. 6. gr. laga nr. 153/1998 um byggingarsamvinnufélög kemur þannig fram að á fyrstu fimm árum frá lóðarúthlutun megi söluverð íbúðar eigi vera hærra en kostnaðarverð að viðbætri hækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna.⁹ Í niðurstöðukafla greinarinnar verður vikið að því, í ljósi umfjöllunar í kafla 3 um dómaframkvæmd MDE, hvernig reglur um leigubremsu horfa við ofangreindum sjónarmiðum um heimilar takmarkanir á eignarréttindum skv. 72. gr. stjkskr.

Leigjendur eru einnig handhafar ákveðinna grundvallarréttinda. Handhafi leigusamnings nýtur óbeinna eignarréttinda að viðkomandi fasteign, sem miðast við réttindi þau sem leigusamningur tilgreinir og þau lög sem gilda um réttarsambandið.¹⁰

⁶ Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I* (2020), bls. 156.

⁷ Björg Thorarensen: *Stjórnskipunarréttur. Mannréttindi* (2. útg. 2019), bls. 519 og Karl Axelsson og Ásgerður Ragnarsdóttir: *Eignarnám* (2021), bls. 20-31. Sjá einnig Gunnar G. Schram: *Stjórnskipunarréttur* (2004), bls. 555-556, Gaukur Jörundsson: *Um eignarnám* (doktorsritgerð 1969), bls. 167 o.áfr. og að nokkru leyti Ólafur Jóhannesson: *Stjórnskipun Íslands* (1960), bls. 455-456).

⁸ Björg Thorarensen: *Stjórnskipunarréttur. Mannréttindi* (2. útg. 2019), bls. 519..

⁹ Sjá nánar Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I* (2020), bls. 156-157.

¹⁰ Sjá almennt sömu heimild bls. 165-168 og 180-181.

Hér verður sjónum einnig beint að öðrum einstaklingsbundnum réttindum leigutaka: rétti til húsnæðis. Sá réttur telst hluti af rétti til viðunandi lífsafkomu í 1. mgr. 11. gr. samningsins um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi (SEFMR) frá 1966, sem Ísland hefur fullgilt en hefur ekki lagagildi hér á landi. Nefnd Sameinuðu þjóðanna um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi (NEFMR) hefur bent á að rétturinn felur ekki einungis í sér grundvallarrétt til húsaskjól heldur eigi allir rétt á því að búa við öryggi, frið og reisn. Sérstaklega hefur nefndin tekið fram að kostnaður vegna húsnæðis megi ekki vera það hár að hann komi í veg fyrir að einstaklingur geti uppfyllt aðrar grundvallarþarfir sínar og að ástand húsnæðis skuli vera viðunandi.¹¹

Ekki er vísað berum orðum til réttar til húsnæðis í stjórnarskránni en í 1. mgr. 76. gr. stj.skr. er mælt fyrir um rétt til aðstoðar vegna sjúkleika, örorku, elli, atvinnuleysis, örbirgðar og sambærilegra atvika. Um skýringu ákvæðisins kemur fram í álitum umboðsmanns Alþingis *UA 9164/2016*:

„Húsnæðisvandi er ekki sérstaklega tilgreindur í ákvæðinu en að því marki sem slíkt er þáttur í eða afleiðing af þeim aðstæðum sem þar greinir ber í lögum að tryggja rétt til aðstoðar við úrlausn hans.“

Umboðsmaður taldi því „úrlausn húsnæðisvanda“ geta verið lið í þeirri „aðstoð“ sem stjórnarskrárákvæðið mælir fyrir um og þá verði, við afmörkun á inntaki 1. mgr. 76. gr. stj.skr., að hafa hliðsjón af 11. gr. SEFMR, enda er m.a. vísað til ákvæðisins í lögskýringargögnum að baki stjórnarskrárbreytingunum árið 1995. Ákveðnir þættir er varða rétt til viðunandi húsnæðis geta einnig komið til skoðunar sem hluti af friðhelgi heimilis skv. 71. gr. stj.skr., 8. gr. MSE¹² og 17. gr. samningsins um borgaraleg og stjórnsmálaleg réttindi.¹³

NEFMR hefur talið að með hliðsjón af skyldum ríkja til þess að tryggja rétt til húsnæðis sé rétt að leigjendur njóti verndar gagnvart óeðlilegu leiguverði eða hækkunum á leigu.¹⁴ Reglusetning um leiguverð („rent control“) sé þannig eitt þeirra dæma þar sem skylda ríkja til

¹¹ NEFMR: „General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)“, 13. desember 1991, E/1992/23, bls. 114-120.

¹² *Dómur MDE 18. febrúar 1999 í máli nr. 29515/95 (Larkos gegn Kýpur)*.

¹³ Mannréttindanefnd Sameinuðu þjóðanna: álit 27. nóvember 2012 í máli nr. 2073/2011 (*Liliana Assenova Naibidenova o.fl. gegn Búlgaríu*), CCPR/C/106/D/2073/2011.

¹⁴ NEFMR: „General Comment No. 4“, mgr. 8(c).

að „vernda“ réttindi¹⁵ felur í sér nauðsyn til beinna inngripa og reglusetningar á markaði.¹⁶

Hvað sem líður einstaklingsbundnum réttindum leigutaka má einnig nefna að húsnæði telst meðal grunnnaúðsynja í nútímasamfélagi og húsnæðismál eru lykilatriði í stefnu ríkja í velferðar- og efnahagsmálum.¹⁷ Á þessum grundvelli hefur MDE talið ríki hafa lögmæta ástæðu til reglusetningar, þótt slíkt feli í sér takmörkun eignarréttinda líkt og nú verður fjallað nánar um.

3 Dómaframkvæmd Mannréttindadómstóls Evrópu

MDE hefur fjallað um reglur um leigubak í nokkrum fjölda dóma og þá metið þær sem takmarkanir á notkun eigna („control of use“) skv. 1. gr. fyrsta sammingsviðauka MSE.¹⁸ Slíkar takmarkanir skulu vera byggðar á lögum,¹⁹ í þágu almannahagsmuna og í samræmi við meðalhóf, þ.e. gæta skal sanngjarns jafnvægis milli almannahagsmuna og þeirra einstaklingsbundnu réttinda sem um ræðir.²⁰ Við mat á hvort reglusetning um húsaleigu sé í þágu almannahagsmuna er innlendum yfirvöldum veitt rúmt svigrúm til mats á þeim grundvelli að um sé að ræða flókið svið sem varðar m.a. stefnu í efnahagsmálum.²¹ Hefur dómstóllinn fallist á að það teljist lögmætt markmið að tryggja að kostnaður við húsnæði verði ekki óbærilega hár,²² t.d. í kjölfar hækkana á verði,²³ og tryggja félagslega stöðu leigjenda, einkum þeirra sem búa við lakan fjárhag.²⁴ Mikilvægi þess tiltekna markmiðs sem að er stefnt getur haft áhrif við mat á réttmæti takmarkana. Þótt MDE hafi þannig fallist á að leigubaksreglur sem tóku

¹⁵ Greint er á milli skyldu til að virða, vernda og efna réttindi (e. respect, protect, fulfill) þar sem skylda til að virða réttindi felur í sér neikvæða skyldu (aðgerðarleysissskyldu), skylda til að efna réttindi felur í sér jákvæða skyldu (aðgerðarskyldu) t.d. til þess að veita þjónustu, en skylda til að vernda felur í sér annars konar jákvæða skyldu, þ.e. til reglusetningar eða annarra aðgerða til þess að tryggja að réttindi séu ekki brotin í samskiptum einkaaðila.

¹⁶ NEFMR: „General comment No. 24 (2017) on State obligations under the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights in the context of business activities“, 10. ágúst 2017, E/C.12/GC/24, mgr. 19.

¹⁷ Dómur MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska gegn Póllandi*), mgr. 166.

¹⁸ Þrjár reglur felast í 1. gr. fyrsta sammingsviðauka: Í fyrsta lagi almenn meginregla um friðhelgi eignarréttar, sbr. 1. másl. 1. mgr., í öðru lagi bann við sviptingu eigna nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, sbr. 2. másl. 1. mgr. og í þriðja lagi regla um takmarkanir í þágu almannahagsmuna á notkun eigna, sbr. 2. mgr., sjá t.d. dóm MDE 23. september 1982 í máli nr. 7151/75 (*Sporrong og Lönnroth gegn Svíþjóð*). Í hverju máli fyrir sig ákvarðar MDE hverja hinna þriggja regluna reyni á. Um skilin milli reglunnar um takmarkanir á notkun eigna og reglunnar um eignasviptingu hvað varðar leigubak sjá dóm MDE 12. júní 2012 í máli nr. 13221/08 (*Lindheim o.fl. gegn Noregi*), mgr. 75-78.

¹⁹ Slíkt er almennt uppfyllt með því að binda húsaleigubak í lög en dæmi um brot af þessum sökum má sjá í dómi MDE 3. júlí 2014 í máli nr. 37926/05 (*R&L, S.R.O. o.fl. gegn Tékklandi*).

²⁰ Sjá t.d. dóm MDE 23. október 2018 í máli nr. 37121/15 (*Bradshaw o.fl. gegn Möltu*), mgr. 52.

²¹ Dómur MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska gegn Póllandi*), mgr. 165-167.

²² T.d. dómur MDE 19. desember 1989 í máli nr. 10522/83 (*Mellacher o.fl. gegn Austurríki*).

²³ Dómur MDE 12. júní 2012 í máli nr. 13221/08 (*Lindheim o.fl. gegn Noregi*), mgr. 97-100.

²⁴ Dómur MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska gegn Póllandi*), mgr. 178.

til húsnæðis sem nýtt var fyrir starfsemi af viðskiptalegum toga²⁵ svo og húsnæðis sem nýtt var fyrir skrifstofur hins opinbera²⁶ stefndu í báðum tilvikum að lögmætu markmiði hefur dómstóllinn gefið til kynna að svigrúm ríkja sé þrengra í slíkum tilvikum samanborið við t.d. mál er varða íbúðarhúsnæði á félagslegum grunni.

Þótt skilyrðið um lögmætt markmið sé uppfyllt þarf í hverju máli fyrir sig að meta hvort viðkomandi reglur séu í samræmi við meðalhóf og það sanngjarna jafnvægi sem áður er nefnt, þannig að einstaklingum sé ekki gert að bera óhóflegar byrðar. Slíkt fer að sjálfsögðu eftir aðstæðum. Við mat á sanngjörnu jafnvægi hefur MDE tekið fram (líkt og varðandi mat á lögmætu markmiði) að í húsnæðismálum hafi ríki rúmt svigrúm til mats hvað varðar eðli og útfærslu reglusetningar. Stjórn á leiguverði sé ein þeirra leiða sem ríkjum sé fær og slíkt kunni oft að hafa í för með sér „verulega lækkun“ á leigufjárhæðum. Svigrúmið sé þó ekki ótakmarkað og útfærslan megi ekki fela í sér brot á ákvæðum MSE.²⁷

Í þeim málum sem MDE hefur talið að brotið sé gegn eignarréttindum leigusala er oftast um að ræða mjög þungbæra takmörkun. Í *Ghigo gegn Möltu* var t.d. heimilt að innheimta leigu sem nam um 55 evrum á ári en leigusalinn taldi markaðsleigu a.m.k. 288 evrur og allt að 600 evrur á ári, auk þess sem réttarstaða leigusalans hafði verið skert með ýmsum öðrum hætti í yfir 22 ár.²⁸ Leiðandi dómur í þessum efnum er dómur yfirdeildar MDE í *Hutten-Czapska gegn Póllandi*. Með lögum frá árinu 2001 var heimil hækkun á húsaleigu bundin við verðbólgu, en þó þannig að þak á leiguverð miðaðist við 3% af endurbyggingarverðmæti eignarinnar.²⁹ MDE taldi þetta leiguverð ómálefnalega lágt og það nægði m.a. ekki fyrir nauðsynlegu viðhaldi.³⁰ Reglunum var breytt árið 2004 og heimilt, a.m.k. í ákveðnum tilvikum, að hækka leigu umfram 3% af endurbyggingarverðmæti, en þó ekki um meira en 10% af leiguverðinu árlega. Miðað við stöðu mála, einkum þar sem leigan stóð varla undir viðhaldi sem leigusala var lögskilylt að sinna, taldi MDE reglurnar enn hafa brotið gegn MSE eftir þessar breytingar.³¹ Í málinu öllu lagði dómstóllinn áherslu á að ríkið hefði komið hlutum svo fyrir að leigusalar gátu ekki innheimt leigugreiðslur sem stæðu straum af viðhaldskostnaði, hvað þá lágmarkshagnaði. Yfirdeildin tók fram að það væri þó ekki hin lága leiga ein og sér sem leiddi til brots, heldur allt

²⁵ Dómur MDE 23. október 2018 í máli nr. 37121/15 (*Bradshaw o.fl. gegn Möltu*), mgr. 58 og 63-66.

²⁶ Dómur MDE 26. september 2006 í máli nr. 35349/05 (*Fleri Soler og Camilleri gegn Möltu*), mgr. 77.

²⁷ Dómur MDE 26. september 2006 í máli nr. 31122/05 (*Ghigo gegn Möltu*), mgr. 67-68, þar sem vísað er í dóm MDE 19. desember 1989 í máli nr. 10522/83 (*Mellacher o.fl. gegn Austurríki*), mgr. 45 og dóm MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska gegn Póllandi*), mgr. 223.

²⁸ Dómur MDE 26. september 2006 í máli nr. 31122/05 (*Ghigo gegn Möltu*).

²⁹ Dómur MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska gegn Póllandi*), mgr. 205.

³⁰ Sama heimild, mgr. 206-208.

³¹ Sama heimild, mgr. 212-215.

lagaumhverfið sem legði fjárhagslegar byrðar á leigusala og kæmi í veg fyrir að leigusölum væri kleift að takmarka tjón sitt.³²

Til viðbótar við viðmiðið úr *Hutten-Czapska* um hvort leigutekjur nægi til að standa undir grunnviðhaldskostnaði hefur MDE talið reglur um leigubak brjóta gegn eignarréttarvernd MSE í tilvikum þar sem leigutekjur nægja ekki fyrir greiðslu fasteignaskatta.³³ Í þessum tilvikum er augljóslega um verulega takmarkaðar heimildir til innheimtu leigu að ræða. Þá hefur MDE í sumum málum, einkum þar sem ekki liggja fyrir upplýsingar um getu til að mæta viðhaldskostnaði,³⁴ lagt mat á hvort reglur um leigubak leggi óeðlilegar byrðar á leigusala á þeim grundvelli að leigusalar njóti ekki arðs af eignum sínum. Í slíkum málum ber MDE almennt saman þá leigu sem heimilt er að innheimta og þá leigu sem teldist „markaðsleiga“ en í sumum tilvikum ber dómstóllinn saman ársleigu og verðmæti viðkomandi eignar. Í *Bittó gegn Slóvakíu*³⁵ taldi MDE að leigubak sem takmarkaði leiguverð við um 20-26% af markaðsleigu teldist í því tilviki ósanngjörn skipting byrða milli leigusala og leigutaka. Fleiri mál gegn Slóvakíu fylgdu í kjölfar *Bittó*, t.d. *Rudolfer gegn Slóvakíu* þar sem heimil leiga var 9-12% af markaðsleigu á því tímabili sem dómurinn fjallaði um.³⁶ Í *Statileo gegn Króatíu* var leigan um 25 sinnum lægri en markaðsleiga (og einungis jafnvirði um 0-10 evrur á mánuði).³⁷ Í málunum gegn Slóvakíu, Króatíu og Tékklandi virðist í öllum tilvikum um að ræða aðstæður þar sem eignir viðkomandi leigusala höfðu verið teknar eignarnámi af fyrrum stjórnvöldum (þ.e. í fyrrum Júgóslavíu) en síðan skilað aftur, þó þannig að þak var sett á leiguverð til hagsbóta fyrir íbúa sem bjuggu í eignunum á tíma fyrrum Júgóslavíu. Þessi bakgrunnur flækir nokkuð mat á fordæmisgildi málanna en þó eru sett fram í þeim mikilvæg almenn sjónarmið. Í *Amato Gauci gegn Möltu* benti MDE á að sú leiga sem kærandi málsins, leigusalinn, hafði innheimt (210 evrur á ári), svo og sú hámarksleiga sem hefði mögulega átt við (520 evrur á ári), væri sannarlega lág og í hrópandi ósamræmi við það markaðsvirði eignarinnar sem kærandi miðaði við.³⁸ Virðist ársleiga hafa verið um 0,3% af verðmæti eignarinnar,³⁹ sem myndi samsvara því að fasteign að verðmæti 100 milljónir króna væri leigð á 300.000 kr. á ári eða 25.000 kr. á mánuði. Í dómnum er einnig umfjöllun sem gefur sterklega til kynna að það var ekki lág fjárhæð

³² Sama heimild, mgr. 224.

³³ Dómur MDE 12. júní 2012 í máli nr. 13221/08 (*Lindheim o.fl. gegn Noregi*). Sjá einnig ákvörðun MDE 2. júlí 2023 í máli nr. 27126/11 (*Nobel o.fl. gegn Hollandi*).

³⁴ Sjá dóm MDE 5. júlí 2016 í máli nr. 38082/07 (*Rudolfer gegn Slóvakíu*), mgr. 38.

³⁵ Dómur MDE 28. janúar 2014 í máli nr. 30255/09 (*Bittó gegn Slóvakíu*), mgr. 115.

³⁶ Dómur MDE 5. júlí 2016 í máli nr. 38082/07 (*Rudolfer gegn Slóvakíu*).

³⁷ Dómur MDE 10. júlí 2014 í máli nr. 12027/10 (*Statileo gegn Króatíu*).

³⁸ Dómur MDE 15. september 2009 í máli nr. 47045/06 (*Amato Gauci gegn Möltu*), mgr. 62, sjá einnig dóm MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska gegn Póllandi*), mgr. 239.

³⁹ Dómur MDE 15. september 2009 í máli nr. 47045/06 (*Amato Gauci gegn Möltu*), mgr. 14.

leigunnar ein og sér sem leiddi til brots, heldur aðstæður allar, m.a. réttaróvissa, skortur á réttarúræðum, langur gildistími reglnanna o.s.frv.⁴⁰ Í *Lindheim o.fl. gegn Noregi* leit dómstóllinn einnig til þess að heimilt leiguverð hefði verið „sérlega lágt“, þ.e. ársleiga undir 0,25% af markaðsverðmæti lóða sem um ræddi í málinu.⁴¹ Í nýrri dómi gegn Noregi sem fjallaði um sömu lagaákvæði eftir breytingar í kjölfar *Lindheim*-dómsins, *Karibu Foundation*,⁴² tók MDE þó fram að hlutfallið milli leiguverðs og markaðsvirði eigna ráði ekki úrslitum og ýmis önnur atriði hafi komið til skoðunar í *Lindheim*-dóminum sem horfðu öðruvísi við í *Karibu Foundation*. Þannig væri lóðin sem um ræddi verulega mikils virði og leigutekjurnar þrátt fyrir allt töluverðar, eignarhaldið væri án áhættu og leigan yrði endurskoðuð á 30 ára fresti auk þess sem málsatvik að baki leigusamningunum væru ólík þeim sem fjallað var um í *Lindheim*-dóminum. Taldist því ekki um brot að ræða þótt árlegar leigugreiðslur næmu einungis 0,6% af verðmæti eigna.

Í öllum þeim tilvikum þar sem leigupaksreglur hafa verið taldar fela í sér brot á MSE er um verulega íþyngjandi reglur að ræða þar sem umtalsverðar byrðar eru lagðar á leigusala. MDE hefur ekki skorið úr um hvar mörk liggja í þessum efnum, enda fer ætíð fram heildarmat á aðstæðum og fjárhæðin eða hlutfall af markaðsleigu ræður ekki endilega úrslitum. Í dómum MDE hefur þó verið tekið fram að fyrirkomulagið megi ekki vera „bersýnilega ósanngjarnt“, t.d. þannig að leiga skili einungis smávægilegum hagnaði („minimal profit“)⁴³ og dómstóllinn hefur orðað það þannig að heimil hámarksleiga sé bersýnilega í ósamræmi við markaðsleigu.⁴⁴ Tilvísanir MDE til þess að við mat á takmörkunum á eignarréttindum skuli líta til þess að eigandi eigi einhvers konar rétt til þess að fá lágmarkshagnað af eign sinni eru nokkuð óljósar og bent hefur verið á að þetta sjónarmið dómstólsins sé lítt þróað.⁴⁵

Í öðrum dómum hefur MDE talið leigupak standast kröfur sáttmálans. Í áðurnefndum dómi í máli *Karibu Foundation gegn Noregi*⁴⁶ voru verulega íþyngjandi leigupaksreglur um grunnleigusamninga taldar standast á grundvelli heildarmats. MDE veitti norska ríkinu m.a. aukið svigrúm þar sem lagasetningarferlið hafði verið sérlega vandað og tillit tekið til andstæðra hagsmuna auk þess sem Hæstiréttur Noregs hafði fjallað með vönduðum hætti um skilyrði 1.

⁴⁰ Sama heimild, mgr. 63.

⁴¹ *Dómur MDE 12. júní 2012 í máli nr. 13221/08 (Lindheim o.fl. gegn Noregi)*, mgr. 129.

⁴² *Dómur MDE 10. nóvember 2022 í máli nr. 2317/20 (Karibu Foundation gegn Noregi)*, mgr. 86-88.

⁴³ *Dómur MDE 15. september 2009 í máli nr. 47045/06 (Amato Gauci gegn Möltu)*, mgr. 62, sjá einnig *dóm MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (Hutten-Czapska gegn Póllandi)*, mgr. 239.

⁴⁴ *Dómur MDE 22. janúar 2013 í máli nr. 20287/10 (Saliba o.fl. gegn Möltu)*, mgr. 65.

⁴⁵ Tom Allen: „Liberalism, social democracy and the value of property under the European Convention on Human Rights“, bls. 1055-1078, einkum bls. 1074.

⁴⁶ *Dómur MDE 10. nóvember 2022 í máli nr. 2317/20 (Karibu Foundation gegn Noregi)*.

gr. fyrsta sammingsviðauka MSE og ekki talið um brot að ræða.⁴⁷ Í *Nobel o.fl. gegn Hollandi* voru kærendur þrír leigusalar í Amsterdam sem kvörtuðu yfir leigubaksreglum sem settar höfðu verið á árunum eftir síðari heimsstyrjöld.⁴⁸ Húsaleigunefnd heimilaði tveimur þeirra einungis smávægilegar hækkanir á leiguverði (1,2%-2,5%) og í tilviki hins þriðja ákvað húsaleigunefnd að lækka þá leigu sem tilgreind var í leigusamningi. Töldu kærendur um að ræða brot á eignarrétti. MDE taldi kærana augljóslega illa ígrundaða og því ótæka til efnismeðferðar. Dómstóllinn benti á að húsnæði væru í nútímasamfélögum talin meðal grunnþarfa („prime social need“). Húsnæðismál væru lykilatriði í félagslegri og efnahagslegri stefnumótun ríkja og kölluðu því iðulega á reglusetningu.⁴⁹ Taldi dómstóllinn að markmið reglnanna væri lögmætt, þ.e. félagsleg vernd leigutaka, og að ríkið hefði víðtækt svigrúm til mats á þessu sviði.⁵⁰ Við mat á því hvort beiting hinna hollensku reglna gagnvart kærendum uppfyllti kröfur meðalhófsreglu um sanngjarnt jafnvægi benti MDE á að aðalatriðið væri hvort einstaklingsbundin og óhófleg byrði væri lögð á viðkomandi aðila. Taldi dómstóllinn að hvorki fyrsti né þriðji kærandinn hefðu sýnt fram á annað en að þeir nytu sæmilegs hagnaðar af útleigunni. Þannig hefðu leigutekjur verið vel umfram fasteignaskatta (ólíkt *Lindheim*-málinu), ekkert benti til þess að þær nægðu ekki til viðhalds (ólíkt *Hutten-Czapska*-málinu) og engin önnur atriði bentu til óhóflegrar byrðar.⁵¹ Varðandi annan kærandann, sem byggði á því að leigutekjur hans nægðu ekki til greiðslu á öllum kostnaði sem tengdist íbúðinni og að hann tapaði í raun fjármunum á eignarhaldi á íbúðinni, lagði MDE áherslu á að þegar kærandinn keypti viðkomandi eign hefði honum mátt vera ljóst hver lagaumgjörð leigugreiðslna var og honum hefði verið rétt að taka tillit til þess við kaupsammingsgerð.⁵² Ákvörðun MDE í *Nobel*-málinu bendir því til þess að MDE túlki dómana í *Lindheim* og *Hutten-Czapska* tiltölulega þröngt og leigusölum nægi ekki að halda því fram að þak á leigugreiðslum valdi þeim fjárhagslegu tapi á fjárfestingu sinni. Ákvörðunin tekur þó ekki á þeirri aðstöðu þegar nýjar leigubaksreglur eru innleiddar, sem leigusölum voru ekki fyrirjáanlegar við kaup á fasteign til útleigu.

⁴⁷ Sama heimild, mgr. 90-93. Dómurinn er dæmi um áherslu á gæði málsmeðferðar („process-based review“), sjá Oddný Mjöll Arnardóttir: „The “Procedural Turn” Under the European Convention on Human Rights and Presumptions of Convention Compliance“ og Kári Hólmur Ragnarsson: „Skipta gæði lagasetningar máli við endurskoðun dómstóla á stjórnskipulegu gildi laga?“

⁴⁸ *Ákvörðun MDE 2. júlí 2013 í máli nr. 27126/11 (Nobel o.fl. gegn Hollandi)*.

⁴⁹ Sama heimild, mgr. 34.

⁵⁰ Sama heimild, mgr. 34-35.

⁵¹ Sama heimild, mgr. 38.

⁵² Sama heimild, mgr. 39.

4 Niðurstöður

Heildarmyndin af dómum MDE er sú að leigubaksreglur varðandi íbúðarhúsnæði teljast stefna að lögmætu markmiði og ríki fá verulegt svigrúm til mats við útfærslu þeirra, sérstaklega ef vandað er til verka við lagasetningu. Gæta þarf að því að einstaklingsbundnar og óhóflegar byrðar séu ekki lagðar á leigusala, en slíkt virðist einkum koma til þegar heimilar leigugreiðslur eru mjög lágar og nægja ekki fyrir fasteignasköttum eða nauðsynlegu viðhaldi. Þá skipta önnur útfærsluatriði einnig máli við heildarmat, t.d. fyrirsjáanleiki, úrræði leigusala til að leita réttar síns o.fl. Umfjöllun MDE um hvort leigusölum sé ókleift að njóta einhvers lágmarkshagnaðar af eign sinni er nokkuð óljós en það sjónarmið hefur aldrei eitt og sér leitt til þess að MDE telji brotið á eignarréttarákvæðinu.

Sem fyrr segir hefur Hæstiréttur Íslands ekki fjallað um takmarkanir á eignarréttindum sem jafna má til leigubaks eða leigubremsu. Þótt aðferð Hæstaréttar við túlkun 72. gr. stjkskr. sé ekki nákvæmlega eins og túlkunaraðferð MDE í þeim dómum sem fjallað hefur verið um má telja ólíklegt að 72. gr. leiði til annarrar niðurstöðu en 1. gr. fyrsta samningsviðauka MSE. Leigubremsa stofnar ekki til nýrra eignarheimilda fyrir aðra, hún er almenns eðlis og beinist jafnt að öllum í sambærilegri stöðu⁵³ hún byggist á sjónarmiðum um almannahagsmuni og vernd réttinda leigutaka og leigusalar halda eign sinni, þótt ráðstöfunarréttur þeirra takmarkist. Afleiðingar fyrir leigusala, þ.e. hversu þungbær takmörkunin er, fer eftir útfærslu reglnanna og við mat á þeim skiptir tilefni lagasetningarinnar miklu máli, sbr. *H 340/2011 (neyðarlög)*. Allt eru þetta atriði sem löggjafanum ber skylda til að leggja mat á við lagasetninguna.⁵⁴ Þau sjónarmið sem horft er til við mat á því hvort eignarskerðing samrýmist 72. gr. stjkskr. virðast því flest benda í sömu átt og dómaframkvæmd MDE. Sé leigubremsa útfærð með málefnalegum hætti að lokinni vandaðri greiningu á stöðu leigusala og leigjenda og ekki gengið lengra en þörf krefur virðist lítil hætta á því að lagasetning um leigubak brjóti gegn eignarréttindum leigusala.

Hér hefur einkum verið fjallað um hvort eignarréttindi leigusala standi í vegi fyrir lagasetningu um leigubremsu en í lokin má áréttta tvö atriði: Í fyrsta lagi styrkist fyrrgreind niðurstaða enn frekar ef litið er á einstaklingsbundinn rétt til húsnæðis sem mannréttindi er njóti verndar stjórnarskrár. Slík réttindi er ekki að finna í MSE og því meðhöndlar MDE hið lögmæta markmið að vernda stöðu leigjenda sem almannahagsmuni fremur en réttindi einstaklings. Að þessu leyti er rétt að líta á MSE sem lágmarksviðmið; réttindavernd leigjenda samkvæmt

⁵³ Slíkt gæti þó farið eftir útfærslu á reglunum, en höfundur gefur sér að um sé að ræða almennar reglur.

⁵⁴ Hér má horfa til *H 20/2022 (Fosstatún)* þar sem Hæstiréttur áréttar stjórnskipulega skyldu löggjafans til þess að meta hvort lagasetning rýmist innan marka mannréttindaákvæða stjórnarskrárinnar, í því tiltekna tilviki 74. gr. um félagafrelsi.

stjórnarskrá kann að vera sterkari. Í öðru lagi hefur hér einkum verið fjallað um hvort ríkinu sé heimilt að innleiða reglur um leigubak en, líkt og bent var á í kafla 2, mætti einnig færa fyrir því rök að við tilteknar aðstæður sé ríkinu skylt, á grundvelli réttar til húsnæðis, að grípa til nauðsynlegra aðgerða til þess að tryggja að einstaklingar búi við viðunandi húsnæði, t.d. með reglusetningu á húsnæðis- og húsaleigumarkaði. Sjónarmið um mannréttindavernd ættu að vera til leiðsagnar við útfærslu slíkra aðgerða.

Heimildaskrá

Alþingistíðindi (þingskjöl á vef Alþingis).

ASÍ: *Húsnæðismál og velferð*, 45. þing ASÍ, <https://www.asi.is/thing2022/husnaedismal-og-velferd/> (síðast skoðað 24. maí 2023).

Björg Thorarensen: *Stjórnskipunarréttur. Mannréttindi*, Codex 2. útg. 2019.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), aðgengileg á <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (síðast skoðað 24. maí 2023).

Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (skráningarskylda, langtímaleiga og hækkun leigufjárhæðar), birt í samráðsgátt stjórnvalda 27. febrúar 2020, mál nr. 52/2020, [https://samradsgatt.island.is/oll-mal/\\$Cases/Details/?id=2641](https://samradsgatt.island.is/oll-mal/$Cases/Details/?id=2641) (síðast skoðað 24. maí 2023).

Gaukur Jörundsson: *Um eignarnám* (doktorsritgerð 1969).

Gunnar G. Schram: *Stjórnskipunarréttur*, Háskólaútgáfan 2004.

Hagstofa Íslands: *Mat á byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði 2010-2022*, talnagögn birt á www.hagstofa.is (síðast skoðað 24. maí 2023).

Hagstofa Íslands: *Mikill munur á lífskjörum eftir stöðu á húsnæðismarkaði*, 15. mars 2022, <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/lifskjor/lifskjor-heimila-2021/> (síðast skoðað 24. maí 2023).

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: *Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu í apríl 2023*, 17. maí 2023, <https://hms.is/frettir/visitala-leiguver%C3%B0s-a-hofu%C3%B0borgarsv%C3%A6%C3%B0inu-i-april-2023> (síðast skoðað 24. maí 2023).

Karl Axelsson og Ásgerður Ragnarsdóttir, *Eignarnám*, Fons Juris 2021.

Kári Hólmar Ragnarsson: „Skipta gæði lagasetningar máli við endurskoðun dómstóla á stjórnskipulegu gildi laga?“ *Úlfljótur*, 2. tbl. 74. árg. 2021, bls. 219-250.

NEFMR: „General comment No. 24 (2017) on State obligations under the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights in the context of business activities“, 10. ágúst 2017, E/C.12/GC/24.

NEFMR: „General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)“, 13. desember 1991, E/1992/23, bls. 114-120.

Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði (2022).

Oddný Mjöll Arnardóttir: „The “Procedural Turn” Under the European Convention on Human Rights and Presumptions of Convention Compliance“. *International Journal of Constitutional Law*, 15. árg. 2017, bls. 9-35.

Ólafur Jóhannesson: *Stjórnskipun Íslands*, Hlaðbúð 1960.

Reuters: *Denmark limits rent increases to help households*, 26. ágúst 2022, <https://www.reuters.com/markets/europe/denmark-limits-rent-increases-help-households-2022-08-26/> (síðast skoðað 24. maí 2023).

Tom Allen: „Liberalism, social democracy and the value of property under the European Convention on Human Rights“, *The International and Comparative Law Quarterly*, 4. tbl. 59. árg. 2010, bls. 1055-1078.

Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I*, Fons Juris 2020.

Dómaskrá

Dómar Hæstaréttar Íslands

H 20/2022 (Fossatún).

H 17/2022 (skerðing ellilífeyris).

H 340/2011 (Neyðarlög).

Álit Umboðsmanns Alþingis

UA 9164/2016.

Dómar Mannréttindadómstóls Evrópu

Dómur MDE 10. nóvember 2022 í máli nr. 2317/20 (Karibu Foundation gegn Noregi).

Dómur MDE 23. október 2018 í máli nr. 37121/15 (Bradshaw o.fl. gegn Möltu).

Dómur MDE 5. júlí 2016 í máli nr. 38082/07 (Rudolfer gegn Slóvakíu).

Dómur MDE 10. júlí 2014 í máli nr. 12027/10 (Statileo gegn Króatíu).

Dómur MDE 3. júlí 2014 í máli nr. 37926/05 (R&L, S.R.O. o.fl. gegn Tékklandi).

Dómur MDE 28. janúar 2014 í máli nr. 30255/09 (Bittó gegn Slóvakíu).

Ákvörðun MDE 2. júlí 2013 í máli nr. 27126/11 (Nobel o.fl. gegn Hollandi).

Dómur MDE 22. janúar 2013 í máli nr. 20287/10 (Saliba o.fl. gegn Möltu).

Dómur MDE 12. júní 2012 í máli nr. 13221/08 (Lindheim o.fl. gegn Noregi).

Dómur MDE 15. september 2009 í máli nr. 47045/06 (Amato Gauci gegn Möltu).

Dómur MDE 26. september 2006 í máli nr. 35349/05 (Fleri Soler og Camilleri gegn Möltu).

Dómur MDE 26. september 2006 í máli nr. 31122/05 (Ghigo gegn Möltu),

Dómur MDE 19. júní 2006 í máli nr. 35014/97 (Hutten-Czapska gegn Póllandi).

Dómur MDE 18. febrúar 1999 í máli nr. 29515/95 (Larkos gegn Kýpur).

Dómur MDE 19. desember 1989 í máli nr. 10522/83 (Mellacher o.fl. gegn Austurríki).

Dómur MDE 23. september 1982 í máli nr. 7151/75 (Sporrong og Lönnroth gegn Svíþjóð).

Annað

Mannréttindanefnd Sameinuðu þjóðanna: álit 27. nóvember 2012 í máli nr. 2073/2011 (*Liliana Assenova Naibidenova o.fl. gegn Búlgaríu*), CCPR/C/106/D/2073/2011.

Stjórnlagadómstóll Þýskalands, dómur 25. mars 2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20.