149. löggjafarþing 2018–2019.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (bætt réttarstaða leigjenda við lok leigusamnings).

Frá félags- og barnamálaráðherra.

1. gr.

50. gr. laganna fellur brott.

2. gr.

  Lög þessi öðlast þegar gildi og gilda um húsaleigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra. Aðilum eldri leigusamninga er heimilt að semja um að lög þessi gildi um samninga þeirra.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Í frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum. Frumvarpið var samið í félagsmálaráðuneytinu.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Í 50. gr. húsaleigulaga er kveðið á um að sé leigjandi starfsmaður leigusala og hafi fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfs falli leigusamningur niður án sérstakrar uppsagnar láti leigjandi af störfum að eigin ósk, sé löglega vikið úr starfi vegna brota í því eða vegna þess að fyrir fram umsömdum ráðningartíma sé lokið. Ákvæðið hefur verið í lögum allt frá samþykkt laga um húsaleigusamninga, nr. 44/1979, en þar var ákvæðið að finna í 62. gr. laganna. Í athugasemdum við þá grein segir að í henni hafi verið fólgið nýmæli þess efnis að þegar afnot af leiguhúsnæði væru látin í té í tengslum við ráðningu í starf, þá væri ekki heimilt að láta starfsmann víkja úr húsnæðinu fyrirvaralaust samhliða uppsögn úr starfi, nema starfsmaðurinn hefði gerst brotlegur eða hann verið ráðinn tímabundið. Öðrum kosti yrði að segja upp afnotum húsnæðisins með venjulegum hætti. Þætti rétt að girða með þeim hætti fyrir það að menn glötuðu samtímis bæði atvinnu sinni og húsnæði.

Bent hefur verið á að af framangreindu ákvæði 50. gr. húsaleigulaga leiði að réttarstaða leigjanda sem leigir íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum sé lakari en réttarstaða annarra leigjenda íbúðarhúsnæðis þegar kemur að lokum leigusamnings, þ.e. að leigusamningur falli niður án sérstakrar uppsagnar ólíkt því sem almennt gildir. Þykir eðlilegra að í slíkum tilvikum sé útbúinn hefðbundinn húsaleigusamningur á grundvelli húsaleigulaga og að um samningssamband aðila fari eftir almennum reglum laganna, m.a. hvað lok leigusamnings varðar. Frumvarpinu er þannig ætlað að bæta réttarstöðu leigjenda sem leigja íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum hvað varðar lok leigusamnings þannig að þeir njóti sama réttar til uppsagnarfrests og aðrir leigjendur íbúðarhúsnæðis samkvæmt almennum reglum húsaleigulaga. Þykir breytingin mikilvægur liður í að auka húsnæðisöryggi þeirra sem hafa fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna starfs síns.

3. Meginefni frumvarpsins.

Lagt er til að 50. gr. húsaleigulaga verði felld brott. Sem fyrr greinir hefur ákvæðið að geyma sérreglu varðandi lok leigusamnings þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfs. Samkvæmt ákvæðinu fellur leigusamningur í slíkum tilvikum niður án sérstakrar uppsagnar láti leigjandi af störfum að eigin ósk, er löglega vikið úr starfi vegna brota í því eða vegna þess að fyrir fram umsömdum ráðningartíma er lokið. Með brottfalli 50. gr. húsaleigulaga samkvæmt frumvarpi þessu er þannig lagt til grundvallar að í umræddum tilvikum gildi ekki sérregla um lok leigusamnings án uppsagnar heldur almennar reglur húsaleigulaga um uppsögn leigusamnings, sbr. XI. kafla húsaleigulaga. Þannig verði tryggt að réttarstaða leigjanda sem leigir íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum sé ekki lakari en réttarstaða annarra leigjenda íbúðarhúsnæðis þegar kemur að lokum leigusamnings.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

    Efni frumvarps þessa þykir ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi þeirrar tillögu sem fram kemur í frumvarpinu við stjórnarskrá lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, með síðari breytingum, eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

5. Samráð.

Efni frumvarpsins snertir einkum leigjendur sem leigja íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum sem og vinnuveitendur sem leigja starfsmönnum sínum íbúðarhúsnæði. Við samningu frumvarpsins var […]

6. Mat á áhrifum.

    Gert er ráð fyrir að verði frumvarpið að lögum muni það hafa í för með sér bætta réttarstöðu leigjenda sem leigja íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum þar sem um leigusamninga þeirra við vinnuveitanda muni gilda almennar reglur um uppsögn leigusamnings skv. XI. kafla húsaleigulaga, í stað þeirrar sérreglu sem nú gildir um lok leigusamnings í slíkum tilvikum.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að 50. gr. húsaleigulaga verði felld brott en greinin hefur að geyma sérreglu varðandi lok leigusamnings þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfs. Samkvæmt ákvæðinu fellur leigusamningur í slíkum tilvikum niður án sérstakrar uppsagnar láti leigjandi af störfum að eigin ósk, er löglega vikið úr starfi vegna brota í því eða vegna þess að fyrir fram umsömdum ráðningartíma er lokið.

Ákvæðið hefur verið í lögum allt frá samþykkt laga um húsaleigusamninga, nr. 44/1979, en þar var ákvæðið að finna í 62. gr. laganna. Í athugasemdum við þá grein segir að í henni hafi verið fólgið nýmæli þess efnis að þegar afnot af leiguhúsnæði væru látin í té í tengslum við ráðningu í starf, þá væri ekki heimilt að láta starfsmann víkja úr húsnæðinu fyrirvaralaust samhliða uppsögn úr starfi, nema starfsmaðurinn hefði gerst brotlegur eða hann verið ráðinn tímabundið. Öðrum kosti yrði að segja upp afnotum húsnæðisins með venjulegum hætti. Þætti rétt að girða með þeim hætti fyrir það að menn glötuðu samtímis bæði atvinnu sinni og húsnæði.

Bent hefur verið á að af framangreindu ákvæði 50. gr. húsaleigulaga leiði að réttarstaða leigjanda sem leigir íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum sé lakari en réttarstaða annarra leigjenda íbúðarhúsnæðis þegar kemur að lokum leigusamnings, þ.e. að leigusamningur falli niður án sérstakrar uppsagnar ólíkt því sem almennt gildir. Þykir eðlilegra að í slíkum tilvikum sé útbúinn hefðbundinn húsaleigusamningur á grundvelli húsaleigulaga og að um samningssamband aðila fari eftir almennum reglum laganna, m.a. hvað lok leigusamnings varðar. Með brottfalli 50. gr. húsaleigulaga samkvæmt frumvarpi þessu er þannig lagt til grundvallar að í umræddum tilvikum gildi ekki sérregla um lok leigusamnings án uppsagnar heldur almennar reglur húsaleigulaga um uppsögn leigusamnings, sbr. XI. kafla húsaleigulaga.

Frumvarpinu er þannig ætlað að bæta réttarstöðu leigjenda sem leigja íbúðarhúsnæði af vinnuveitanda sínum hvað varðar lok leigusamnings þannig að þeir njóti sama réttar til uppsagnarfrests og aðrir leigjendur íbúðarhúsnæðis samkvæmt almennum reglum húsaleigulaga. Þykir breytingin mikilvægur liður í að auka húsnæðisöryggi þeirra sem hafa fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna starfs síns.

Um 2. gr.

Gert er ráð fyrir að umræddar breytingar á húsaleigulögum taki til húsaleigusamninga sem gerðir eru eftir gildistöku laganna, en að aðilum eldri leigusamninga verði heimilt að semja um að breytingarnar taki einnig til samninga þeirra.