

Félagsmálaráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: **Velferðarnefnd Alþingis**
Sendandi: **Félagsmálaráðuneytið.**
Dagsetning: **22.05.2019**
Málsnúmer: **FRN19010909**
Bréfalykill: **02.13.01**

Efni: Viðbótarupplýsingar og -skýringar vegna frumvarps til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, (bætt réttarstaða leigjenda við lok leigusamnings), í framhaldi af fundi velferðarnefndar Alþingis með fulltrúum félagsmálaráðuneytisins 22. maí 2019.

Vísað er til fundar velferðarnefndar Alþingis þann 22. maí 2019 með fulltrúum félagsmálaráðuneytisins þar sem til umræðu var frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, (bætt réttarstaða leigjenda við lok leigusamnings) (þingskjal 1256 – 795. mál á 149. löggjafarþingi 2018-2019).

Á fundinum kom m.a. fram sú spurning af hálfu nefndarmanns hvort ákvæði 1. gr. frumvarpsins taki til tilvika þar sem starfsmanni eru veitt afnot af húsnæði til íbúðar sem hluta af starfskjörum viðkomandi án þess að hefðbundnar leigugreiðslur fari fram eða gerður sé leigusamningur um afnotin. Líkt og fram kom á fundinum reynir þá á túlkun orðalagsins „þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið [íbúðarhúsnæði á leigu] vegna þess starfs“ í 1. másl. 1. gr. frumvarpsins.

Við mat á því hvort framangreindar aðstæður geti talist til leigu í skilningi ákvæðisins ber að líta til 1. gr. húsaleigulaga en þar kemur fram í 1. mgr. að lögin gildi um leigusamninga um afnot af húsnæði eða hluta af húsnæði gegn endurgjaldi [...] enda þótt endurgjaldið skuli að öllu leyti eða að hluta greiðast með öðru en peningum, svo sem vinnuframlagi. Enn fremur segir í 2. mgr. sömu greinar að lögin gildi m.a. um afnot húsnæðis samkvæmt vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning. Af samræmisskýringu leiðir þannig að ákvæði 50. gr., eins og lagt er til að því verði breytt samkvæmt frumvarpinu, gildi líkt og önnur ákvæði húsaleigulaga um tilvik þar sem endurgjald vegna afnota af húsnæði eða hluta af húsnæði er greitt að hluta eða að öllu leyti með öðru en peningum, svo sem vinnuframlagi, sem og tilvik þar sem afnot húsnæðis grundvallast á vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning. Taka mætti af allan vafa hvað þetta varðar með því að notast við orðalagið „hefur fengið afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar“ í 1. másl. 1. gr. frumvarpsins í stað orðalagsins „hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu“.

Með vísan til framangreinds, sem og ábendinga ráðuneytisins sem fram komu á fundinum um breytingar á orðalagi 1. másl. 1. gr. frumvarpsins, eru lagðar til eftirfarandi breytingar á 1. gr. frumvarpsins:

Breytingartillaga

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

1. Við 1. gr.

- a. Í stað orðanna „íbúðarhúsnæði á leigu“ í 1. málsl. kemur: afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar.
- b. Á eftir orðunum „honum er“ í 1. málsl. kemur: sagt upp eða.

Skýringar

Í 1. málsl. 1. gr. frumvarpsins segir að þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfs sé uppsögn leigusamnings heimil báðum aðilum hans láti leigjandi af störfum að eigin ósk, honum er vikið úr starfi eða þegar fyrirfram umsömdum ráðningartíma lýkur.

Lagt er til að í stað orðalagsins „íbúðarhúsnæði á leigu“ komi „afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar“ en bent hefur verið á að í 56. gr. húsaleigulaga virðist gerður greinarmunur á leigu einstakra herbergja annars vegar og íbúðarhúsnæðis hins vegar. Þannig segir í 2. tölul. 56. gr. að uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings skuli vera þrjú mánuðir af beggja hálfu á einstökum herbergjum en í 1. málsl. 3. tölul. sömu greinar segir að uppsagnarfrestur ótímabunds leigusamnings skuli vera sex mánuðir af beggja hálfu á íbúðarhúsnæði, en íbúðarhúsnæði teljist hvert það húsnæði þar sem fjölskylda geti haft venjulega heimilisaðstöðu.

Í ljósi þessa er lagt til að í stað orðanna „íbúðarhúsnæði á leigu“ komi „afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar“ til að taka af allan vafa um að 50. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með frumvarpinu, taki m.a. til tilvika þar sem um er að ræða afnot af einstökum herbergjum, en ekki íbúð í heild sinni. Með því er enn fremur ætlunin að undirstrika að ákvæðið taki til tilvika þar sem endurgjald vegna afnota af húsnæði eða hluta af húsnæði er greitt að hluta eða að öllu leyti með öðru en peningum, svo sem vinnuframlagi, sbr. 1. mgr. 1. gr. húsaleigulaga. Af þeirri grein er enn fremur ljóst að 50. gr., eins og lagt er til að henni verði breytt, taki líkt og aðrar greinar húsaleigulaga til tilvika þar sem afnot húsnæðis grundvallast á vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning. Hefðbundinn húsaleigusamningur þarf þar af leiðandi ekki að hafa verið gerður um afnot húsnæðisins til að ákvæði 50. gr. húsaleigulaga verði beitt.

Til að taka af allan vafa um að 50. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að henni verði breytt með frumvarpinu, taki jafnt til uppsagnar og brottrekstrar starfsmanns er enn fremur lagt til að í stað orðalagsins „honum er vikið úr starfi“ komi „honum er sagt upp eða vikið úr starfi“. Til samanburðar segir í gildandi 50. gr. húsaleigulaga „honum er löglega vikið úr starfi vegna brota í því“ en frumvarpinu er ætlað að útvíkka gildissvið ákvæðisins þannig að það taki til starfsloka starfsmanns óháð því hvernig þau bera að.