

Félagsmálaráðuneytið
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík
fn@fn.is



Reykjavík 22. mars 2019

Efni: Umsögn um drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (bætt réttarstaða leigjenda við lok leigusamnings).

Hinn 1. mars sl. birti félagsmálaráðuneytið drög að frumvarpi til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, á samráðsgátt stjórnvalda, Ísland.is. Frestur til að skila umsögn um frumvarpið var veittur til og með 24. mars 2019.

SAF – Samtök ferðapjónustunnar hafa yfirfarið frumvarpið og telja tilefni til að koma athugasemdum á framfæri við ráðuneytið.

Í frumvarpinu er lögð til ein meginbreyting á gildandi húsaleigulögum, þ.e. að 50. gr. þeirra verði felld brott. Í téðri lagagrein er efnislega kveðið á um að í þeim tilvikum þegar leigjandi er starfsmaður leigusala og leigjandinn hefur fengið íbúðarhúsnæði á leigu vegna þess starfs þá falli húsaleigusamningur þeirra á milli niður án sérstakrar uppsagnar þegar leigjandi lætur af störfum að eigin ósk, er löglega vikið úr starfi vegna brota í því eða vegna þess að fyrir fram umsömdum ráðningartíma er lokið. Í athugasemdum frumvarpsins kemur fram að tilgangur þess sé að bæta réttarstöðu leigjenda sem leigja húsnæði af vinnuveitanda sínum. Tekið er fram að það teljist eðlilegt að undir þeim kringumstæðum þegar starfsmaður leigir húsnæði af vinnuveitanda sínum sé útbúinn hefðbundinn húsaleigusamningur á grundvelli húsaleigulaga og að um samningssamband aðila fari eftir almennum reglum laganna, m.a. hvað lok leigusamnings varðar. Þar með er ætlunin að starfsmenn sem leigja húsnæði af vinnuveitanda sínum njóti sömu réttarstöðu og aðrir leigjendur og staða þeirra á þar með að verða sambærileg réttarstöðu annarra leigjenda.

SAF hafa sitthvað við tillöguna að athuga. Til þess verður að horfa að ákvæði húsaleigulaga sem snúa að leigjendum íbúðarhúsnæðis eru ófrávíkjanleg nema kveðið sé á um annað í lögnum. Samþykkt frumvarpsins mun því auðsjáanlega takmarka frelsi vinnuveitanda og starfsmanns til að semja um ráðningarkjör hvað leiguhúsnæði varðar. Af því leiðir ekki aðeins að möguleikar vinnuveitanda til að semja um leiguafnot af húsnæði í hans eigu muni skerðast heldur takmarkar tillaga frumvarpsins einnig möguleika til að semja um ráðningarkjör. Þar með er gengið ansi harkalega gegn

meginreglu samningaréttar um frelsi til samninga sem felur m.a. í sér að aðilar að samningi hafi frelsi um efni þeirra.

Uppgangur ferðaþjónustunnar undanfarin ár hefur ekki farið fram hjá neinum. Þá er sú vitneskja á margra vitorði að starfsmenn ferðaþjónustunnar eru að miklu leyti af erlendum uppruna. Algengt er að erlendir starfsmenn ráði sig í starf hjá innlendum ferðaþjónustufyrirtækjum til skemmri tíma og hafi engar fyrirætlanir um að setjast hér að. Um þessar mundir eru um 31% starfsmanna ferðaþjónustunnar erlendir ríkisborgarar með lögheimili á Íslandi. Þar sem nokkur húsnæðisekla hefur ríkt á landinu undanfarin ár og þeir erlendu starfsmenn sem hafa ráðið sig til starfa á Íslandi hafa ekki þau tengsl við landið að þeir eigi auðvelt með að útvega sér húsnæði til leigu hafa mörg ferðaþjónustufyrirtæki gripið til þess ráðs að leigja eða kaupa húsnæði undir starfsmenn sína. Undir slíkum kringumstæðum hefur aðgengi starfsmanna að húsnæði órofa tengingu við ráðningu þeirra í starf. Án húsnæðis stæðu innlendir atvinnurekendur frammi fyrir verulegum vanda þar sem mun erfiðara gæti reynst að ráða erlenda starfsmann til starfa.

Svo það fari ekki milli mála hafa fyrirtæki í ferðaþjónustu verulega hagsmuni af því að frumvarpið nái ekki óbreytt fram að ganga. Hið sama má þó einnig segja um starfsmenn fyrirtækjanna. Ástæðan er sú að húsaleigusamningur er gagnkvæmur samningur þar sem kveðið er á um skyldur beggja aðila. Það á einnig við þegar að uppsögn kemur. Í 56. gr. húsaleigulaga er kveðið á um gagnkvæman uppsagnarfrest beggja aðila þegar um ótímabundna samninga er að ræða. Verði tillaga frumvarpsins að veruleika kann hinn gagnkvæmi samningur að valda bæði vinnuveitanda og starfsmanni tjóni. Tjón vinnuveitandans kemur fram í því að hann getur ekki nýtt húsnæði sem hann hefur leigt eða keypt gagnert til nota í tengslum við starfsemina. Hann verður þá annað hvort að útvega annað húsnæði undir nýja starfsmenn eða halda tímabundið að sér höndum við ráðningar. Tjón starfsmanns sem lætur af störfum kemur hins vegar fram í því að hann er bundinn af húsaleigusamningnum út uppsagnarfrestinn og þarf að inna leigugreiðslur af hendi jafnvel þó hann haldi heim á leið eða ráði sig til starfa í öðrum landshluta.

Í áhrifamatskafla frumvarpsdraganna kemur fram að ætla megi að tillaga frumvarpsins hafi jákvæð áhrif á réttarstöðu leigjenda sem leigja húsnæði af vinnuveitanda sínum. Hins vegar er engin grein gerð fyrir öðrum áhrifum. Líkleg viðbrögð atvinnurekenda verða hins vegar annað hvort þau að þeir hætti að bjóða starfsmönnum upp á aðgang að húsnæði sem hluta af ráðningarkjörum eða að þeir hækki leiguverð þannig að verðlagning taki tillit til áhættu af því að húsnæðið nýtist ekki fyllilega í tengslum við starfsemina. Slíkar aðgerðir munu a.ö.l. hafa neikvæð áhrif á innlendan leigumarkað almennt og auka enn frekar en orðið er á þá húsnæðiseklu sem ríkir um þessar mundir.

Vera kann að unnt sé að vinna gegn þeim áhrifum sem gerð var grein fyrir hér að framan með því að gera breytingar á öðrum ákvæðum húsaleigulaga. Þannig mætti t.d. samfara brottfellingu 50. gr. laganna gera breytingu á 2. gr. þeirra og heimila að í þeim tilvikum þegar vinnuveitendur leigja starfsmönnum íbúðarhúsnæði í tengslum við ráðningu megi samningsaðilar semja um niðurfall leigusamnings samhliða lögmætum starfslokum starfsmanns.

Í ljósi framangreinds leggjast SAF gegn því að frumvarpið verði lagt óbreytt fram á Alþingi.

Virðingarfyllst,
f.h. SAF – samtaka ferðaþjónustunnar



Benedikt S. Benediktsson, lögfræðingur