



Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 2. maí 2019.

Efni: Umsögn SA, SAF og SI um 795. mál, frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum (bætt réttarstaða leigjenda við lok leigusamnings).

Samtök atvinnulífsins, Samtök iðnaðarins og SAF - samtök ferðaþjónustunnar, hér eftir sameiginlega nefnd samtökin, hafa tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum, 795. mál. Frumvarpinu var vísað til velferðarnefndar að fyrstu umræðu lokinni hinn 10. apríl sl. Með tölvupósti, dags. 12. apríl sl., óskaði velferðarnefnd eftir umsögn um frumvarpið. Rétt er að geta þess að drög að frumvarpinu voru birt á samráðsgátt stjórnvalda, Ísland.is, hinn 1. mars sl. SAF skiludu umsögn um frumvarpið á því stigi og þær athugasemdir sem þar voru settar fram eiga að nokkru leyti við um frumvarpið eins og það stendur.

Í frumvarpinu er í meginatriðum lögð til breyting á ákvæðum 50. gr. húsaleigulaga. 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 1. gr. frumvarpsins er sú breyting lögð til að bæði leigjanda, sem er starfsmaður leigusala, og atvinnurekenda, sem er jafnframt leigusali, verði gert heimilt að *segja upp húsaleigusamningi með sérstakri tilkynningu* láti leigjandinn af störfum að eigin ósk, honum er vikið úr starfi af lögmatum ástæðum eða þegar fyrir fram umsömdum ráðningartíma lýkur.

Með þeirri breytingu sem lögð er til með frumvarpinu verður eðlisbreyting á réttarsambandi starfsmanns og atvinnurekanda sem býður starfsmanninum húsnæði til leigu sem hluta af ráðningarkjörum. Verði frumvarpið að lögum breytist staðan á eftirfarandi hátt:

- a. Til þess að húsaleigusamningur þeirra á milli falli niður þarf annað hvort starfsmaður eða atvinnurekandi að senda sérstaka tilkynningu um uppsögn húsaleigusamningsins. Samningurinn fellur því ekki niður samhliða uppsögn eða við lok ráðningartíma samkvæmt ráðningarsamningi.

- b. Tilkynningarfrestur verður átta vikur frá lokum ráðningarsambandsins. Enginn slíkur frestur er í gildi samkvæmt gildandi rétti enda er ekki skylt að segja slíkum húsaleigusamningi upp sérstaklega samkvæmt gildandi ákvæði.
- c. Í tilvikum starfsmannsins verður uppsögnin virk þá þegar að tilkynnt er um uppsögn húsaleigusamnings. Samkvæmt gildandi rétti verður uppsögnin í raun virk samhliða starfslokum án tilkynningar.
- d. Í tilvikum atvinnurekenda verður uppsögnin virk 3–12 mánuðum eftir lok ráðningarsamningsins, allt eftir því hve lengi starfsmaðurinn hefur haft húsnæðið á leigu. Samkvæmt gildandi rétti verður uppsögnin í raun virk samhliða starfslokum án tilkynningar.

Til þess verður að líta að þau ákvæði húsaleigulaga sem snúa að leigjendum *íbúðarhúsnæðis* eru ófrávikjanleg nema kveðið sé á um annað í lögnum. Samþykkt frumvarpsins mun því auðsjáanlega takmarka möguleika vinnuveitanda og starfsmanns til að semja um ráðningarkjör hvað leiguhúsnæði varðar. Takmörkunin beinist ekki aðeins að möguleikum vinnuveitanda til að semja um leiguafnot af húsnæði sem hann hefur til umráða heldur takmarkar tillaga frumvarpsins óhjákvæmilega einnig möguleika starfsmanns 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.

Ljóst er að umrætt frumvarp mun hafa áhrif á margar atvinnugreinar og þá ekki síst ferðaþjónustu sem hefur gengið í gegnum uppgangstíma undanfarin ár. Starfsmenn ferðaþjónustufyrirtækja eru að miklu leyti af erlendum uppruna. Algengt er að erlendir starfsmenn ráði sig í starf hjá innlendum ferðaþjónustufyrirtækjum til skemmri tíma en hafi engar fyrirætlanir um að setjast hér að. Um þessar mundir eru um 31% starfsmanna ferðaþjónustunnar erlendir ríkisborgarar með lögheimili á Íslandi. Frumvarpið mun jafnframt hafa áhrif á m.a. byggingariðnaðinn, þar sem talsverður skortur hefur verið á innlendu starfsafli, og eftir atvikum á möguleika íslenskra fyrirtækja, t.d. nýsköpunarfyrirtækja, til að ráða erlenda sérfræðinga.

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 fyrirtæki, t.d. á sviði ferðaþjónustu, gripið til þess ráðs að leigja eða kaupa húsnæði undir starfsmenn. 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 mundi reynast að fá erlenda starfsmenn til starfa en ella. Ráðning erlendra starfsmanna hefur skipt sköpum við mönnun ferðaþjónustunnar og er þjóðarbúinu afar mikilvæg eins og t.d. má ráða af umfjöllun á bls. 43–45 í greinargerð tillögum til þingsályktunar um fjármálaáætlun 2020–2024.

Svo það fari ekki milli mála mun fyrirliggjandi frumvarp hafa neikvæð áhrif á fyrirtæki sem bjóða húsnæði sem hluta af ráðningarkjörum, nái það óbreytt fram að ganga. Verði frumvarpið samþykkt mun tjón vinnuveitandans einkum koma fram í því að hann getur ekki nýtt íbúðarhúsnæði sem hann hefur leigt eða keypt gagnert til nota í tengslum við starfseminna.

Í áhrifamatskafla frumvarpsdraganna kemur fram að ætla megi að tillaga frumvarpsins hafi jákvæð áhrif á réttarstöðu leigjenda sem leigja húsnæði af vinnuveitanda sínum. Það mat er líklega rétt, leigjandinn fær þá rétt til að halda hinu leigða húsnæði út hefðbundinn uppsagnarfrest jafnvel þó hann ljúki störfum hjá leigusala. Á það við þrátt fyrir að starfsmaðurinn hefji samhliða starfslokum störf hjá helsta samkeppnisaðila leigusalans.

Leigjandinn þarf þó að tilkynna um uppsögn samningsins til að losna undan leigusamningi en það þarf hann ekki að gera samkvæmt gildandi rétti. Engin athygli er hins vegar vakin á að samþykkt frumvarpsins hefur óhagræði í för með sér fyrir leigjandann í ljósi neikvæðra heildaráhrifa frumvarpsins. Engin grein er gerð fyrir öðrum áhrifum og þegar horft er til þeirra má ætla að bætt réttarstaða leigjandans verði afar dýru verði keypt.

Líkleg viðbrögð atvinnurekenda vegna samþykktar frumvarpsins verða á þessa leið:

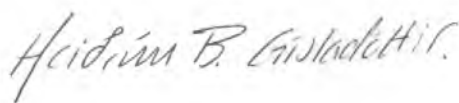
- A. Vinnuveitendur hætta að bjóða starfsmönnum upp á aðgang að húsnæði sem hluta af ráðningarkjörum.
- B. Vinnuveitendur halda tímabundið að sér höndum við ráðningar í kjölfar starfsloka starfsmanns sem er jafnframt leigjandi.
- C. Vinnuveitendur útvega annað húsnæði í 3–12 mánuði undir nýja starfsmenn og verða fyrir kostnaðarauka af þeim sökum.
- D. Vinnuveitendur hækka leiguverð þannig að verðlagning taki tillit til áhættu af því að húsnæði nýtist ekki í tengslum við starfsemina í þá 3–12 mánuði sem líða kunna frá starfslokum leigjanda og tilkynningu um uppsögn leigusamnings.

Öll framangreind viðbrögð munu hafa neikvæð áhrif í för með sér sem ekki hafa verið tekin til skoðunar við frumvarpssmiðina. Í fyrsta lagi skerðast möguleikar atvinnurekenda til að ráða starfsfólk ef frumvarpið verður samþykkt óbreytt. Í öðru lagi munu hagsmunir mögulegra starfsmanna skerðast þar sem þeir verða annað hvort af atvinnutækifærum eða þurfa að greiða hærri leigu en ella. Í þriðja lagi verða atvinnurekendur af tekjum ef þeir halda að sér höndum við ráðningar. Í fjórða lagi er líklegt að hækkun leiguverðs húsnæðis í umráðum atvinnurekenda hafi áhrif til hækkunar á almennum leigumarkaði. Öll framangreind áhrif munu skapa umrót í umhverfi ráðningarsamninga, einkum í tilvikum erlendra starfsmanna. Á heildina litið mun samþykkt frumvarpsins valda auknum kostnaði sem getur orðið verulegur. Gera má ráð fyrir því að á ýmsum stöðum á landinu muni samþykkt frumvarpsins beinlínis koma í veg fyrir uppbyggingu atvinnurekstrar þar sem ákvæði þess leggja stein í götu atvinnurekenda sem óhjákvæmilega þurfa að hýsa starfsmenn í tengslum við rekstur starfsstöðvar. Rétt er að hafa í huga að sú staða er nokkuð algeng á ferðamannastöðum á landsbyggðinni.

Í ljósi framangreinds leggjast samtökin alfarið gegn því að frumvarpið samþykkt.

Vera kann að unnt sé að milda þau áhrif sem gerð var grein fyrir hér að framan með því að gera breytingar á öðrum ákvæðum húsaleigulaga. Þannig mætti t.d. gera samhliða þá breytingu á 2. gr. laganna að heimila að í þeim tilvikum þegar vinnuveitendur leigja starfsmönnum íbúðarhúsnæði í beinum tengslum við ráðningu í starf megi samningsaðilar semja í öndverðu um niðurfall leigusamnings samhliða lögmætum starfslokum starfsmanns.

Virðingarfyllt,



Heiðrún Björk Gísladóttir, f.h. Samtaka atvinnulífsins

Benedikt S. Benediksson

Benedikt S. Benediksson, f.h. SAF – Samtaka ferðaþjónustunnar

Björg Á. Þórðardóttir

Björg Ásta Þórðardóttir, f.h. Samtaka iðnaðarins