

Félagsmálaráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: Velferðarnefnd Alþingis
Sendandi: Félagsmálaráðuneytið
Dagsetning: 23.05.2019
Málsnúmer: FRN19010909
Bréfalykill: 02.13.01

Efni: Svör félagsmálaráðuneytisins við beiðni velferðarnefndar Alþingis, dags. 22. maí 2019, þar sem óskað er eftir stuttum skýringum eða viðbrögðum ráðuneytisins við nánar tilgreindum spurningum og athugasemdum nefndarmanna.

Vísað er til beiðni velferðarnefndar Alþingis, dags. 22. maí 2019, þar sem óskað er eftir stuttum skýringum eða viðbrögðum ráðuneytisins við eftirfarandi atriðum. Eftirfarandi eru svör ráðuneytisins.

Hvert er umfang þessa vanda í dag? Eða er þetta mögulegt framtíðarvandamál

Ekki liggja fyrir til tölulegar upplýsingar um hve oft reyni á 50. gr. húsaleigulaga en benda má á að í umsögn SA, SI og SAF segir að verði frumvarpið að lögum muni það hafa áhrif á margar atvinnugreinar, ekki síst ferðaþjónustu. Þá segir í umsögn ASÍ um frumvarpið að ASÍ og aðildarfélög þess hafi ítrekað fengið ábendingar og kvartanir, einkum frá erlendu launafólki, þar sem því hafi verið hótáð af hálfu atvinnurekenda að það verði hrakið úr starfi og missi þar með húsnæðið sem það býr í uni það ekki þeim kjörum og vinnuáðstæðum sem því er boðið upp á og reyni að sækja rétt sinn. Má því ætla að umfang mála þar sem starfsmaður hefur fengið afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar hjá vinnuveitanda sínum í tengslum við starf sitt, sé allnokkurt.

Getur þetta komið í bakið á starfsfólki/leigjendum:

Stytttri ráðningarsamningar

Ljóst er að húsaleigulög hér á landi veita mjög víðtækar heimildir til að gera tímabundna leigusamninga ólíkt því sem almennt gildir í nágrannalöndunum. Þessu verður ekki breytt með breytingum á 50. gr. húsaleigulaga en verður aftur á móti tekið til skoðunar í tengslum við fyrirhugaðar breytingar á húsaleigulögum á komandi löggjafarþingi til samræmis við tillögur átakshóps í húsnæðismálum. Samkvæmt 11. tillögu átakshópsins er lagt til að ákvæði laganna verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda, m.a. hvað varðar lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu. Sú vinna er nú að fara af stað og hefst með svokölluðum „Leigudegi“ félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs sem haldinn verður 29. maí næstkomandi.

Aftur á móti má að einhverju leyti sporna við viðleitni til að gera styttri ráðningar- og leigusamninga til að komast hjá reglum 50. gr. húsaleigulaga, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt, með því að mæla fyrir um að sé gerður tímabundinn samningur um afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar skv. 50. gr. húsaleigulaga geti hann aldrei verið til skemmri tíma en ráðningarsamningur vinnuveitanda og starfsmanns og að sé gerður tímabundinn ráðningarsamningur skuli samningur um slík afnot húsnæðis til íbúðar jafnframt vera ótímabundinn. Er það í samræmi við tillögu Alþýðusambands Íslands sem fram kemur í umsögn þess um frumvarpið.

Síður útvegað húsnæði

Erfitt er að spá fyrir um viðbrögð vinnuveitanda við breytingum á 50. gr. húsaleigulaganna en það er þó mat ráðuneytisins að ólíklegt verði að teljast að breytingarnar muni leiða til þess að

vinnuveitendur, sem hingað til hafa talið nauðsynlegt að sjá starfsfólki fyrir húsnæði til að geta fengið fólk til starfa, muni hætta því af þeirri ástæðu einni að umræddar breytingar hafi verið gerðar á 50. gr. laganna.

Húsnæði látið fylgja til að losna undan leigusamningum/sambandi

Slíkt er ekki mögulegt samkvæmt húsaleigulögum. Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. húsaleigulaga gilda lögin 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 lög in gildi m.a. um afnot húsnæðis samkvæmt vinnusamningi eða viðauka við slíkan samning. Þannig gilda 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.

Í þessu sambandi er enn fremur rétt að benda á skyldu húsaleigulaga til að gera skriflegan leigusamning, sbr. 1. mgr. 4. gr. laganna. Hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusamning teljast þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði húsaleigulaganna um réttarsamband þeirra, sbr. 1. mgr. 10. gr. húsaleigulaga. Þannig verður ekki komist hjá réttindum samkvæmt lögnum með því að láta hjá líða að gera leigusamning, með því að semja um afnot af húsnæði á grundvelli vinnusamnings eða viðauka við slíkan samning eða með því að endurgjald vegna afnotanna sé greitt að hluta eða öllu leyti með öðru en peningum, svo sem með vinnuframlagi.

Geta leigjendur lent í því að nýjum starfsmönnum verði leyft að búa inni á þeim á meðan leigusamningur er enn í gildi / margir í sömu íbúð / engar takmarkanir

Slíkt væri ekki í samræmi við lög enda gera húsaleigulög ekki ráð fyrir að heimilt sé að gera samning við þriðja aðila um afnot af húsnæði sem þegar hefur verið ráðstafað samkvæmt samningi til annars aðila. Rétt er að taka fram að húsaleigulög mæla fyrir um lágmarksrétt sem ekki er hægt að semja sig frá. Þannig segir í 2. gr. laganna að óheimilt sé að semja um leigjandi íbúðarhúsnæði taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lög in mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis. Rétt er að taka fram í þessu sambandi, líkt og áður hefur komið fram, að hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusamning teljast þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði húsaleigulaganna um réttarsamband þeirra, sbr. 1. mgr. 10. gr. húsaleigulaga.

Tjónsáætla leigusala ef starfsmaður býr í fasteign eftir að ósætti kemur upp á milli aðila

Í þessu sambandi er rétt að benda á að óskerta bótaábyrgð leigjanda á allri rýrnum húsnæðis eða spjöllum á því, sem telst ekki edlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru leigjanda sannanlega óviðkomandi, sbr. 63. gr. húsaleigulaga. Þá er rétt að minna á heimild leigusala til að fara fram á að leigjandi setji honum tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga eða almennum reglum, sbr. 39. gr. húsaleigulaga. Nánar er fjallað um tryggingar í 40. gr. laganna og vísast til umfjöllunar þar um.

Hvernig kemur þetta út fyrir landsbyggðina þar sem gengur illa að manna störf í ferðaþjónustu vegna skorts á húsnæði

Frumvarpið leggur til grundvallar að húsnæðisöryggi starfsmanns sem leigjanda vegi þyngra en hagsmunir vinnuveitanda sem leigusala af því að geta ráðstafað hinu leigða íbúðarhúsnæði til annars starfsmanns eða leigjanda þegar í stað við lok ráðningarsambands. Af frumvarpinu leiðir að uppsagnarfrestur leigjanda, segi vinnuveitandi honum upp leigusamningnum á grundvelli sérreglu 50. gr. húsaleigulaga, verði í flestum tilvikum annaðhvort 3 mánuðir, þegar um leigu einstakra herberja er að ræða, eða 6 mánuðir, sé um að ræða leigu á hefðbundnum íbúðum. Hafi leigusamningurinn þó verið tímabundinn getur leigusali kosið að byggja ekki á sérreglunni og lýkur leigusamningnum þá á

umsömdum degi. Þá kann að vera að leigjandi vilji sjálfur losna undan skuldbindingum sínum samkvæmt leigusamningnum í tengslum við starfslok og segi honum því upp á grundvelli sérreglu 50. gr. laganna og tekur uppsögn af hans hálfu þá þegar gildi enda komi hún fram eigi síðar en 8 vikum frá lokum ráðningarsambands. Ljóst er að fyrrgreint fyrirkomulag mun í einhverjum tilvikum verða þess valdandi að vinnuveitandi geti ekki ráðstafað húsnæði til nýs starfsmanns eða leigjanda eins fljótt og hann hefði kosið í framhaldi af starfslokum fyrrum starfsmanns og leigjanda. Stjórnvöld munu á komandi vikum kynna aðgerðir sem fyrirhugaðar eru til að bregðast við húsnæðisvanda á landsbyggðinni, m.a. vegna skorts á íbúðarhúsnæði.

Viðbrögð við umsögnum.

Ekki hefur gefist tími til að taka saman heildstætt yfirlit yfir athugasemdir í umsögnum um frumvarpið en líkt og fram hefur komið styður ráðuneytið þá tillögu Alþýðusambands Íslands að kveðið verði á um að sé gerður tímabundinn samningur um afnot af húsnæði, eða hluta af húsnæði, til íbúðar skv. 50. gr. húsaleigulaga geti hann aldrei verið til skemmri tíma en ráðningarsamningurinn og að sé gerður tímabundinn ráðningarsamningur skuli samningur um slík afnot jafnframt vera ótímabundinn.

Að því er varðar athugasemdir í umsögn SA, SI og SAF vísast til þeirra sjónarmiða sem fram komu af hálfu ráðuneytisins á fundi velferðarnefndar Alþingis í gær, sem ítrekuð eru hér að framan, að frumvarpið leggi til grundvallar að húsnæðisöryggi starfsmanns sem leigjanda vegi þyngra en hagsmunir vinnuveitanda sem leigusala af því að geta ráðstafað hinu leigða íbúðarhúsnæði til annars starfsmanns eða leigjanda þegar í stað við lok ráðningarsambands.