



Leigjendamála - fráleitt ástand!

Á Íslandi má segja að enginn fari á leigumarkaðinn nema tilneyddur enda er hlutfall þeirra sem eiga eigin húsnæði mjög hátt eða um 80%. Viða erlendis, t.d. á Norðurlöndunum, er málum öðruvísi háttáð og margir kjósa að leigja allt sitt líf í stað þess að fjárfesta í fasteign. Leigumarkaðurinn á Íslandi er að mörgu leyti vanþróaður og ekki er hugað nógu vel að málefnum leigjenda. Neytendasamtökin fá margar fyrirspurnir um leigjendamála, þó það sé ekki eitt af málavæðum samtakanna, og augljóst er að mikill skortur er á öflugri hagsmunagæslu fyrir leigjendur.

Engin leigjendasamtök

Leigjendasamtökin sem störfuðu hér í eina tíð lognuðust því miður út af. Á Íslandi eru hlutfallslega fáir leigjendur og þ.a.l. er erfiðara að fjármagna slík samtök sérstaklega ef ekki kemur til stuðningur frá ríki og sveitarfélögum. Hér eru því engin sterk hagsmunasamtök leigjenda eins og víða erlendis og það veikir klárlega stöðu þeirra.

Leigumiðlanir

Til eru nokkrar leigumiðlanir (m.a. Leigulistinn og Rentus) sem leigusalar og leigutakar geta leitað til. Samkvæmt húsaleigulögum þarf sérstakt leyfi til leigumiðlunar. Algengt er að miðlanir taki fast verð fyrir þessa þjónustu, t.d. kostar aðgangurinn að gagnagrunni Leigulistans 4000 kr. Á síðustu árum hafa svokölluð leigufélög komið á markað en þau leigja út íbúðir til almennings. Þá býður Búseti upp á leigu með eignarrétti, þ.e. leigjandi greiðir út 12,5% af íbúðarverðinu og borgar síðan leigu í hverjum mánuði. Þegar flutt er út

greiðast fyrrnefnd 12,5 % til baka verðtryggð.

Verð á leiguhúsnæði

Á höfuðborgarsvæðinu er húsaleiga mjög há. Máli okkar til stuðnings birtum við hér dæmi um leiguverð á íbúðum sem voru í boði hjá Leigulistanum þann 12. febrúar sl. Verð er miðað við mánaðarleigu. Sjá töflu á næstu síðu.

Hjón með 3 börn

Ímyndum okkur hjón með 3 börn. Þau taka á leigu 4 herbergja íbúð í Hafnarfirði en leiguverðið er 200.000 kr. á mánuði, án hita og rafmagns. Hjónin eru ekki hátekjufólk; hvort um sig eru þau með 200.000 kr. á mánuði, eða 4.800.000 kr. í heildarárstekjur.

Þrátt fyrir fremur lágar tekjur, eignaleysi, háa húsaleigu og mörg börn fá hjónin ekki háar húsaleigubætur, en samkvæmt reiknivél á heimasíðu félagsmálaráðuneytisins eru þær 3.000 kr. á mánuði. Ráðstöfunartekjur fjölskyldunnar eru 329.518 kr. á mánuði, með launum, húsaleigubótum og barnabótum. Eftir að leigan (200.000 kr.), rafmagn og hiti (8.000 kr.), heimasími (7.000 kr.) og afnotagjald RÚV (2.852 kr.) hafa verið greidd standa því eftir 111.666 kr. sem eiga að duga fyrir mat, tryggingum, rekstri bifreiðar, fötum, lækniástoð og ýmsu tilfallandi. Sé tekið mið af neysluviðmiðum Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, sem eru mjög hófleg og taka einungis til bráðnaudsýnlegra útgjalda (t.d. hvorki reksturs bifreiðar né strætófargjalda, ef út í það er farið, og raunar engra fastra útgjaldaliða) er neyslukostnaður hjóna með 3 börn hins vegar 141.900 kr. á mánuði. Er

því erfitt að sjá hvernig þessir leigjendur ná endum saman.

Einstæð móðir

Hugsum okkur þá einstæða móður með tvö börn og sæmilegar tekjur. Hún tekur á leigu þriggja herbergja íbúð í miðbæ Reykjavíkur þar sem leiguverðið er 150.000 kr. á mánuði og hússjóður 9.000 kr. á mánuði, án rafmagns. Heildartekjur hennar eru 300.000 kr. á mánuði, hún fær 9.500 kr. á mánuði í húsaleigubætur og að meðaltali 28.560 kr. á mánuði í barnabætur. Þá fær hún meðlagsgreiðslur með börnunum að upphæð 38.000 kr. á mánuði. Í ráðstöfunartekjur hefur fjölskyldan því 285.407 kr. á mánuði. Eftir að húsaleiga, hússjóður, rafmagn, heimasími og afnotagjald RÚV hafa verið greidd standa eftir 112.500 kr. á mánuði til að framfleyta fjölskyldunni, en sú tala er lítillega undir neysluviðmiðum Ráðgjafarstofunnar (sem miðast við kostnað vegna matvöru, hreinlætisvara, fatnaðar og heilsugæslu). Því má ekki mikið út af bera hjá þessari konu þó að ljóst sé að margir eru mun verr settir.

Einstaklingur

Samkvæmt upplýsingum frá Ráðgjafastofu um fjármál heimilanna eru ekki einungis fjölskyldur og einstæðir foreldrar sem leita til stofunnar. Einstaklingar leita í auknum mæli eftir fjárhagsráðgjöf. Í þessum hópi eru mun fleiri karlmenn en konur, en 24% allra þeirra sem leituðu til ráðgjafastofu árið 2006 voru einhleypir karlar. Einhleypar konur voru mun færri eða 14%. Helstu ástæður þess að einhleypir karlar lenda í fjárhagsvandráðum eru meðlagsskuldur og vangreidd opinber gjöld.

	Medalstærð	Medalverð	Miðgildisverð	Hæsta verð	Lægsta verð	Fjöldi íbúða til leigu
Herbergi	13,6 fm.	45.475	45.000	80.000	20.000	42
Stúdíó	36,8 fm.	91.313	85.000	140.000	66.000	16
2 herbergja	65,5 fm.	119.574	115.000	260.000	69.000	57
3 herbergja	88,9 fm.	140.674	140.000	240.000	99.000	48
4 herbergja	112,4 fm.	169.500	160.000	260.000	130.000	22
5 herbergja	172,4 fm.	229.000	245.000	320.000	150.000	19

Einungis voru kannaðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu en gera má ráð fyrir að verð annars staðar sé nokkru lægra.

Það er því ekki úr vegi að skoða að lokum einstakling sem tekur tveggja herbergja íbúð á leigu. Hvað þarf hann að hafa í tekjur til þess að komast af? Meðalleiguverð á tveggja herbergja íbúð er 120.000 kr. á mánuði, rafmagn er yfirleitt ekki innifalið og stundum leggst hússjóður við. Má því gera ráð fyrir um 130.000 kr. á mánuði í húsnæðiskostnað. Neysluviðmið ráðgjafarþjónustunnar fyrir einstakling er aðeins 44.500 kr. á mánuði og er þá ekki tekið mið af föstum útgjaldaliðum, heldur einungis mat, hreinlætisvörum, fatnaði, læknskostnaði og tómstundum (að upphæð 1.600 kr. á mánuði). Ef miðað

er við 44.500 kr. í neyslu, 130.000 kr. í húsnæðiskostnað og 9.000 kr. í afnotagjald RÚV og símakostnað þarf viðkomandi því að hafa að lágmarki 183.500 kr. í útborguð laun, eða um 265.000 í heildartekjur til þess eins að skrimta. Manneskja með þessar tekjur fær hins vegar aðeins 1.300 kr. á mánuði í húsaleigubætur. Upphæð húsaleigubóta er miðuð við reiknivél á heimasíðu félagsmálaráðuneytisins um miðjan feb. 08

Bætur ekki í takt við verðþróun

Niðurstaða Neytendablaðsins er því sú að upphæð húsaleigubóta hafi ekki tekið mið

Eins og sést í töflunni er enginn sérlega öfundsverður af því að halda út á leigumarkaðinn. Sumir eiga þó ekki annarra kosta vö. En breyta húsaleigubætur einhverju?

af verðhækkunum á leigumarkaði en miðað við dæmin hér að ofan breyta þessar bætur mjög litlu. Hjá Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna fengust þær upplýsingar að undanfarin 3 ár hafi meira en helmingur þess fólks sem leitar til stofunnar vegna fjárhagsserfiðleika verið í leiguhúsnæði. Árið 2006 voru t.d. 52% þessa hóps í leiguhúsnæði á móti 39% í eigin húsnæði. Eins og bent var á í upphafi býr stærsti hluti þjóðarinnar í eigin húsnæði eða 80% og það undirstrikar enn frekar hve hátt hlutfall „leiguliða“ er meðal þeirra sem leita sér fjárhagsaðstoðar.



Mikilvægt að þekkja lögin

Ólíkt mörgum lögum eru húsaleigulögin tiltölulega einföld og skýr. Hér að neðan eru tekin saman nokkur mikilvæg atriði úr leigulögum:

Hversu há má húsaleiga vera?

Samkvæmt húsaleigulögum er aðilum fjárlst að semja um upphæð leigunnar og því er í raun ekkert gólf eða þak á upphæðinni. Algengt er að samið sé um að leiga breytist á leigutímanum og er þá yfirleitt miðað við vísitöluhækkningar.

Hvernig á ástand húsnæðis að vera við upphaf leigusamnings?

Leigjandi á að fá húsnæði afhent í fullnægjandi ástandi. Þetta þýðir m.a. að húsnæðið á að vera hreint og að rúður, læsingar, ljósrofar, eldhústæki og lagnir eiga að vera í lagi. Ef leigjandi er ósáttur við ástand íbúðarinnar þarf hann að kvarta skriflega við leigusala sem allra fyrst. Ef hann dregur of lengi að kvarta getur hann glatað réttinum til þess! Ef leigusali gerir ekkert í málunum getur leigjandi svo átt rétt

á því að bæta sjálfur úr göllumum og draga kostnaðinn frá leigunni. Fyrst þarf hann þó að leita samþykkis byggingarfulltrúa.

Hvernig á ástand húsnæðis að vera við lok leigusamnings?

Leigjandi á að skila húsnæðinu í sama ástandi og hann tók við því. Þetta gildir þó ekki ef um er að ræða slit vegna venjulegrar notkunar. Oft komast leigjendur og leigusalar að samkomulagi um bætur ef leigjandi hefur valdið tjóni og eru bæturnar þá gjaman dregnar af fyrirframgreiddri tryggingu. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi – og ef leigjandinn kannast kannski ekkert við að hafa valdið tjóni – á byggingarfulltrúi hvers sveitarfélags að meta tjónið.

Hver ber ábyrgð á viðhaldi leiguhúsnæðis?

Leigjanda ber að ganga vel um húsnæðið og hann þarf að lagfæra það sem hann, fjölskylda hans eða gestir skemma. Leigjandi á einnig að annast viðhald á ýmsu

smávægilegu, eins og t.d. læsingum og vatnskrönnum. Annað viðhald er á ábyrgð leigusala þó að hægt sé að semja um að leigjandi sjái um viðhaldið gegn því að borga lægri leigu. Leigusali á svo að halda húsnæði í leiguhæfu ástandi, t.d. með því að mála og skipta um gólfefni þegar þess þarf. Það er væntanlega helst í langtímaleigusamningum sem þess gerist þörf. Ef leigjanda finnst leigusali ekki sinna þessu nógu vel á hann að krefjast úrbóta og vissara er að gera það skriflega. Ef leigusali sinnir ekki þeim kröfum innan tveggja mánaða getur leigjandi svo gert við húsnæðið sjálfur á kostnað leigusala en fyrst þarf hann að leita álits byggingarfulltrúa.

Hvernig má segja leigusamningi upp?

Ef um tímabundinn leigusamning er að ræða – t.a.m. samning sem gildir í ár – er almennt ekki hægt að segja honum upp. Ef um ótímabundinn leigusamning er að ræða, en slíkir samningar eru algengir þegar um langtímaleigu er að ræða, geta aðilar sagt



samningnum upp með ákveðnum fyrirvara. Ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en í fimm ár verður leigusali að segja honum upp leigunni með eins árs fyrirvara. Ef annar aðilinn vanefnir samninginn með ákveðnum hætti er svo hægt að rifta samningi og þá gilda reglurnar um uppsagnarfrest vitaskuld ekki.

Hvað verður um leigusamning ef húsnæðið er selt?

Þó íbúð eða hús sé í útleigu má eigandinn selja húsnæðið ef hann vill og þarf ekki samþykki leigjandans fyrir því. Það breytir hins vegar ekki leigusamningnum þótt nýr eigandi taki við íbúðinni. Skyldur leigjanda eiga ekki að aukast – t.a.m. með hækkaðri leigu – og réttindi hans eiga ekki að minnka. Þvert á móti er leigusamningurinn áfram í

gildi eins og upphaflega var samið um. Ef leigusali verður hins vegar gjaldþrota og missir húsnæðið eða ef húsnæðið er selt á nauðungarsölu gilda þessar reglur ekki.

Hvert er hægt að leita með ágreining?

Hægt er að senda mál fyrir kærnefnd húsaleigumála en hún hefur tekið á fjölda álitamála er varða húsaleigu. Má þar nefna ágreining um útreikning á leigu, hundahald, rekstrarkostnað og fjölmargt fleira. Það kostar ekkert að leggja mál fyrir kærnefndina og það er frekar einfalt og fljót-virkt að leita til hennar.

Húsnæðismál heyra undir félags- og tryggingamálaráðuneytið og á heimasíðu ráðuneytisins, www.felagsmalaraduneyti.is, er

að finna ýmsar upplýsingar um leigumál. Þar eru m.a. upplýsingar um kærnefndina og eyðublöð vilji fólk leggja ágreining fyrir hana.

Samkvæmt lögum á leigusamningur að vera skriflegur og best er að láta þinglýsa samningnum!

Hægt er að finna eyðublað fyrir húsaleigusamning á heimasíðu Neytendasamtakanna www.ns.is (eyðublað).

Húsaleigulög eru lög númer 36 frá árinu 1994 og eru leigjendur og leigusalar hvattir til að kynna sér þau.

Dæmisaga frá Danmörku

Íslenskur maður flutti ásamt eiginkonu sinni og tveimur börnum í íbúð í Svendborg á Fjóni. Íbúðin er miðsvæðis, 130 fermetrar að stærð og með útsýni yfir hafid. Þegar fólkið flutti í íbúðina fyrir þremur árum nam leigan 74.000 íslenskum krónum. Fljótlega eftir að fjölskyldan flutti inn kom í ljós að gluggar voru ónýtir og ýmislegt fleira var í ólestri.

Eigandi íbúðarinnar sagðist myndu laga þetta hið fyrsta en svo leið og beið og ekkert gerðist. Á endanum hafði fjölskyldan samband við Lejners landsforening (leigjendafélagið í Danmörku) en tveir aðrir leigjendur í sama stigagangi höfðu einnig yfir ýmsu að kvarta.

Leigjendasamtökin tóku málið að sér og sendu sérstaka nefnd til að meta ástand íbúð-

anna þriggja. Eftir úttektina taldi nefndin að leigan væri of há miðað við ástand íbúðanna og var leigusalanum gert að lagfæra íbúðirnar sem hann og gerði. Viðgerðin gekk þó ekki betur en svo að íbúar voru áfram ósáttir enda lak frá svölum niður í íbúðina fyrir neðan. Þá var rafmagnið í ólagi og fór straumur af einni íbúðinni á aðfangadagskvöld þegar eldamennskan stóð sem hæst. Íbúarnir kröfðust frekari lagfæringa en nú var leigusalinn búinn að fá sig fullsaddan og stefndi leigjendunum. Málið fór því fyrir dómstóla. Til að gera langa sögu stutta féll dómur í málinu íbúunum í vil. Leigusalanum var gert að lagfæra allt sem lagfæra þurfti auk þess sem íbúar í hverri íbúð fengu endurgreiddar rúmar 200.000 krónur vegna ofgreiddrar leigu. Dómstóllinn komst að

þeirri niðurstöðu, rétt eins og nefndin, að leigan hefði verið of há miðað við ástand íbúðanna og var hún því lækkuð í 65.000 krónur. Leigusala var auk þess gert að greiða allan málskostnað.

Þetta dæmi hljómar ótrúlega í eyrum okkar Íslendinga. Verðlagningin er í engu samræmi við það sem hér tíðkast og fyrir 65.000 krónum er varla hægt að fá mikið meira en herbergi á höfuðborgarsvæðinu. Það sem vekur kannski mesta athygli er að í Danmörku skuli vera sérstök nefnd sem metur hvað geti talist eðlilegt og sanngjarnt leiguverð. Á Íslandi er verðlag frjálst og þótt að talað sé um það í húsaleigulögum að leigan eigi að vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila sýna dæminn annað.

