

Leiðbeiningar til sveitarfélaga um húsaleigubætur

Í maí 2003 var gerð könnun á vegum félagsmálaráðuneytisins og Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga meðal sveitarfélaga er greiða húsaleigubætur varðandi túlkun og útfærslu laga um húsaleigubætur, nr. 138/1997, með síðari breytingum, og reglugerðar um húsaleigubætur, nr. 118/2003. Með könnuninni átti að kanna hvort nægjanlegum upplýsingum hafi verið komið á framfæri við sveitarfélögin og hvort útreikningar og afgreiðsla þeirra á bótunum væru í samræmi við gildandi laga- og reglugerðarákvæði.

Í nóvember 2003 var enn fremur haldið málþing um húsaleigubætur, húsnaðismál og hlutverk sveitarfélaga þar sem meðal annars var farið yfir niðurstöður fyrrnefndrar könnunar. Flestar athugasemdirnar sem fram komu á málþinginu vörðudu skilgreininguna á því hvað telst „fbúðarhúsnaði“ í skilningi laga um húsaleigubætur og reglur varðandi námsmenn. Einnig vörðudu nokkur álitamál tekju- og eignautreikning. Í þessari samantekt verður reynt að svara þeim spurningum er komu fram í könnuninni og varpað var fram eða voru til umfjöllunar á málþinginu. Auk þess sem reynt verður að skýra þau álitamál sem komu í ljós við úrvinnslu svara við könnunina.

Spurning 1. Lögheimili.

Hvernig aflar sveitarfélag staðfestingar á því eða kannar hvort bótaþegi eigi lögheimili í sveitarfélaginu?

Í flestum tilfellum fær sveitarfélag staðfestingu á lögheimili í gegnum þjóðskrá eða Hagstofu Íslands. Mikilvægt er að það sé einnig gert í minni sveitarfélögum.

Spurning 2. Húsaleigusamningur til 6 mánaða.

Hvernig fylgist sveitarfélag með því hvort bótaréttur sé áfram til staðar hjá bótaþega að þeim 6 mánuðum liðnum sem er lágmarkslengd húsaleigusamnings? Notast sveitarfélagið við eitthvert kerfi?

Hjá stærri sveitarfélögum er eðlilegt að þetta eftirlit fari fram sjálfkrafa í gegnum tölvu, annars fer það fram handvirkt.

Spurning 3. Skyldleikatengsl.

Hvernig kannar sveitarfélagið skyldleikatengsl leigusala og bótaþega eða sambýlismanns/-konu bótaþega sem gæti girt fyrir rétt til húsaleigubóta?

Erfitt er að sannreyna hvort um skyldleika er að ræða eður ei. Unnt er að nota opinberar upplýsingar, til dæmis skráningu í þjóðskrá en þar er hægt að sjá fjölskyldumerkingu allra fbúa hússins. Annars verður að skoða föðurnafn og kynslóðabil.

Spurning 4. Vaxtabætur.

Hvernig aflar sveitarfélag staðfestingar á því eða kannar hvort bótaþegi eða sá sem býr með honum nýtur vaxtabóta er skerða rétt viðkomandi til húsaleigubóta?

Algengast er að athugað sé hvort fylltir séu út reitir um vaxtagjöld vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota á skattframtali íbúa eða hvort á álagningarseðli séu skráðar vaxtabætur. Nauðsynlegt er að slíkt sé athugað hjá öllum umsækjendum, þ.e. einnig hjá námsmönnum.

Spurning 5. Íbúðarhúsnæði.

Hvernig aflar sveitarfélagið staðfestingar á því eða kannar hvort húsnæði bótaþega flokkast undir íbúðarhúsnæði eða ekki, þ.e. hvort húsnæði sé skráð atvinnu- eða verslunarhúsnæði samkvæmt Fasteignamati ríkisins?

Flest sveitarfélög nýta sér upplýsingar frá Fasteignamati ríkisins, frá bæjarskipulagi eða viðkomandi byggingafulltrúa.

Mikilvægt er að stuðst sé við gagnagrunn Fasteignamats ríkisins eða sambærilegar upplýsingar. Unnt er að sækja um beinlínuaðgang að Landskrá fasteigna (fyrirspurnarkerfi FMR) í síma 515 5300 eða á netfangið fmr@fmr.is.

Í 7. gr. laga um húsaleigubætur kemur fram það skilyrði að húsaleigubætur greiðist einungis vegna íbúðarhúsnæðis. Með íbúðarhúsnæði er í lögnum átt við venjulega og fullnægjandi heimilisaðstöðu og eru lágmarksskilyrði a.m.k. eitt svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða eldunaraðstöðu og sérsnyrtingu og baðaðstöðu. Húsaleigubætur greiðast því almennt ekki vegna leigu á einstaklingsherbergjum eða ef eldhús og snyrting er sameiginleg fleirum. Þannig að íbúðir sem uppfylla lágmarkskröfur um a.m.k. eitt svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða eldunaraðstöðu og sérsnyrtingu skapa rétt til húsaleigubóta þó svo íbúðin sé ósamþykkt.

Hjá þjóðskrá á einungis að vera unnt að skrá lögheimili sitt í samþykkt íbúðarhúsnæði, þ.e. neita á lögheimilisskráningu ef reynt er að færa lögheimili í atvinnu- eða verslunarhúsnæði. Því ætti staðfesting á lögheimili úr þjóðskrá að tryggja að viðkomandi búi ekki í ósamþykktu húsnæði. Þó er ákveðinn fyrirvari á því þar sem þjóðskráin skráir einstaklinga ekki í ákveðnar íbúðir heldur einungis á ákveðið heimilisfang og getur því sú aðstaða skapast að umsækjandi sem leigir atvinnuhúsnæði getur flutt lögheimili sitt á staðinn ef skráð íbúðarhúsnæði er á sömu lóð.

Sé leiguíbúð í skráðu atvinnuhúsnæði, svo sem verslunar- eða iðnaðarhúsnæði, þá á leigjandi ekki rétt á húsaleigubótum, sbr. 4. mgr. 7. gr. laga um húsaleigubætur, en þar kemur eftirfarandi fram: „Þá greiðast bætur ekki þegar húsnæði til annarra nota en íbúðar er leigt til íbúðar að öllu leyti eða hluta.“ Miðað er við skráningu um gerð húsnæðis í fasteignaskrá/Landsskrá Fasteignamats ríkisins. Leiga á gistiheimili eða í sumarhúsi skapar á sama hátt ekki rétt til húsaleigubóta.

Rétt er að vekja athygli á að gerð hefur verið breyting á stöðluðu eyðublaði húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði þannig að í 2. kafla samningsins er fjallar um lýsingu á leiguhúsnæði hefur verið bætt við reit þar sem skrá á „Fastanúmer eignar (FMR)“ en þar er um að ræða númer hvernar eignar sem Fasteignamat ríkisins úthlutar. Breyting þessi var gerð þar sem í 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978, kemur fram að vísa skuli skjali frá þinglýsingu ef það varðar bein eða óbein eignarréttindi að fasteign og ekki er getið fastanúmers eignar. Því er nauðsynlegt að fastanúmers fasteignar sé getið

á húsaleigusamningum sem lagðir eru inn til þinglýsingar. Reitur þessi getur einnig hjálpað til þegar verið er að athuga hvort viðkomandi eign sé skráð sem atvinnuhúsnæði eða bílskúr, þ.e. ef reiturinn er rétt útfylltur.

Unnt er að nálgast endurbætt eyðublöð fyrir húsaleigusamninga um íbúðarhúsnæði á heimasíðu félagsmálaráðuneytisins, www.felagsmalaraduneyti.is/ húsnæðismál/ eyðublöð.

Spurning 6. Námsmenn.

Ef skóli hefur ekki á sínum vegum stúdentagarða eða heimavist, og námsmaður fær inni á gistiheimili/hótelu í staðinn, hefur sveitarfélag greitt bætur í þeim tilvikum sem um stúdentagarð eða heimavist væri að ræða?

Í könnuninni kom fram að nokkur sveitarfélög greiða húsaleigubætur í slíkum tilfellum en það er rangt. Leiga námsmanna á herbergjum á gistiheimilum og hótelum skapar ekki rétt til húsaleigubóta.

Með breytingalögum nr. 52/2001 á lögum um húsaleigubætur var réttur til húsaleigubóta rýmkaður til að koma betur til móts við þá hópa sem búa við sérstakar aðstæður, svo sem fatlaða á sambýlum og námsmenn á framhalds- eða háskólastigi sem leigja á heimavist eða á stúdentagörðum. Með breytingalögunum fengu þeir námsmenn sem búa í herbergjum með sameiginlegum aðgangi að eldunaraðstöðu, stofum og baðherbergjum rétt til húsaleigubóta. Rétt þótti að láta undanþáguna taka til námsmanna á framhalds- og háskólastigi sem leigja á heimavist eða á stúdentagörðum. Í þessum tilvikum telst aðstaða þeirra „íbúðarhúsnæði“. Þegar námsmenn eru með sérherbergi er leigusamningi við námsmanninn þinglýst á viðkomandi herbergi. Leigutími samkvæmt leigusamningi þarf að vera a.m.k. til sex mánaða.

Undanþága þessi gildir ekki um námsmenn sem leigja hver og einn hluta af íbúð á frjálsum leigumarkaði eða hjá frændfólki eða vinum. Námsmenn er leigja herbergi „úti í bæ“ eiga því ekki rétt á húsaleigubótum. Þeir námsmenn er leigja saman eina íbúð á frjálsum markaði hafa þó áfram það úrræði að einn þeirra leigi íbúðina og sækji um húsaleigubætur í sínu nafni fyrir heildarhúsaleigu þeirra sem búa í íbúðinni. Umsækjandi greinir þá frá í umsókn til húsaleigubóta og við útfyllingu skattframtals frá öðrum leigjendum húsnæðisins. Nauðsynleg gögn, svo sem skattframtöl vegna síðasta árs og upplýsingar um tekjur allra námsmannanna, þurfa að fylgja slíkri umsókn.

Lög um húsaleigubætur kveða ekki á um lágmarksaldur umsækjanda. Í framkvæmd hefur verið miðað við 16 ára framhaldsskólanema. Ef einstaklingurinn er á aldursbilinu 16–18 ára þá er gerður áskilnaður um að forráðamaður riti samþykki sitt á leigusamninginn enda umsækjandi ófjárráða. Eingöngu 16–18 ára námsmenn, er sækja nám í annað sveitarfélag, geta fengið húsaleigubætur því þeir geta skráð aðsetur sitt á einum stað þó þeir haldi lögheimili sínu áfram hjá foreldrum sínum. Heimild þessi tekur ekki til annarra ungra umsækjenda.

Við útreikning húsaleigubóta skal eingöngu litið til tekna þeirra er eiga lögheimili eða búa í viðkomandi íbúð. Því skal ekki reikna tekjur foreldra með tekjum námsmannsins nema þeir búi einnig í hinu leigða húsnæði.

Telja verður að námsmaður geti átt rétt á húsaleigubótum yfir sumarmánuðina ef aðstæður eru þannig að námsmaðurinn hefði að öðrum kosti misst viðkomandi íbúð.

Spurning 7. Tekjur, eignir.

a) Við útreikning húsaleigubótanna er gert ráð fyrir að samanlagðar eignir að frádregnum skuldum þeirra sem lögheimili eiga í leiguhúsnæði megi ekki fara yfir 3 milljónir króna (m.v. vísitölu neysluverðs í janúar 1998) svo ekki komi til skerðingar á bótunum. Þann 1. janúar 2003 var þessi upphæð komin í 3.702.866 kr. Notfærir sveitarfélagið sér uppreiknuð eignamörk á heimasíðu ráðuneytisins eða heldur sveitarfélagið á einhvern hátt utan um uppreikning á þessum þremur milljónum?

Algengast er að sveitarfélög notfæri sér uppreiknuð eignamörk á heimasíðu ráðuneytisins eða eftir upplýsingum gefnum út af ráðuneytinu.

b) Tekur sveitarfélagið, við útreikning bótanna til bótaþega, einnig mið af lausafjáreign bótaþega og þeirra sem lögheimili eiga með honum í hinu leigða húsnæði (þ.e. eignir samkvæmt skattframtali)?

Flest sveitarfélögin gera þetta með réttum hætti. Við útreikning bótanna til bótaþega skal taka mið af lausafjáreign bótaþega og þeirra sem búa eiga með honum í hinu leigða húsnæði. Hér er til dæmis átt við eignir samkvæmt skattframtali.

Um útreikning húsaleigubóta er einkum fjallað í 9. gr. laga um húsaleigubætur og 2. gr. reglugerðar um húsaleigubætur og er í þeirri reglugerð tekið til þeirra forsendna sem nota á við útreikning húsaleigubóta.

Bætur skerðast óháð fjölskyldustærð í hverjum mánuði um 1% af árstekjum umfram 2 milljónir króna. Með tekjum er átt við samanlagðar heildartekjur allra þeirra sem lögheimili eða aðsetur eiga í viðkomandi leiguhúsnæði og eru þá tekjur barna umsækjanda 20 ára og eldri meðtaldar nema viðkomandi stundi skólanám í sex mánuði eða lengur á árinu. Við útreikning húsaleigubóta skal miða við heildartekjur (tekjuskattsstofn) viðkomandi árs. Afrit af skattframtali síðasta árs er notað til viðmiðunar og til að stemma af tekjur og greiddar húsaleigubætur fyrra árs. Launaseðlar og greiðsluseðlar vegna annarra bótagreiðslna (svo sem frá Tryggingastofnun ríkisins eða lífeyrissjóðum) síðustu þriggja mánaða gefa oft réttari mynd en þær upplýsingar er koma fram á síðasta skattframtali. Rétt er þó að byggja fremur á skattframtalinu ef til dæmis er um árstíðarbundnar tekjusveiflur að ræða. Kemur þar einnig inn upplýsingaskylda bótaþega hvort sem tekjur hafa hækkað eða lækkað frá fyrra ári, en bótaþega er skylt að tilkynna sveitarfélagi þegar í stað um hverjar þær breytingar á högum sínum sem áhrif geta haft á rétt hans til húsaleigubóta og á bótafjárhæð.

Í 1. og 2. mgr. 9. gr. laga um húsaleigubætur kemur fram að undanþegnar eru almannatryggingabætur frá Tryggingastofnun ríkisins og húsaleigubætur fyrra árs og þær tekjugreiðslur sem eru undanþegnar skatti. Meðfylgjandi leiðbeiningum þessum er bréf ráðuneytisins frá 16. apríl 1999 þar sem taldar eru upp þær tekjugreiðslur sem koma ekki til skerðingar á húsaleigubótum. Til leiðbeiningar má enn fremur setja fram þá reglu að ef skattyfirvöld meðhöndla tekjurnar sem skattfrjálssar tekjur þá er óhætt að gera það einnig við útreikning á tekjum umsækjanda húsaleigubóta.

Spurning 8. Útreikningur bótanna.

Notar sveitarfélagið a) sitt eigið reikniforrit, b) reikniforrit sem er á heimasíðu félagsmálaráðuneytisins eða c) „hand“reiknar sveitarfélagið bæturnar til bótaþega?

Langalgengast er að sveitarfélögin noti reikniforrit á heimasíðu félagsmálaráðuneytisins eða eigið reikniforrit. Þegar um er að ræða eigið forrit er algengast að sveitarfélögin notist við Félagsmálastjórnann frá Maritec sem tengist Navision Financial tölvukerfinu. Minni sveitarfélög eru hvött til að nota reikniforrit við útreikning húsaleigubóta.

Spurning 9. Leiðrétting á húsaleigubótum.

Hvernig ber sveitarfélagið sig að varðandi leiðréttingu ef í ljós kemur að bótaþegi hafi ekki átt rétt á greiðslu húsaleigubóta?

Algennt er að sveitarfélögin krefjist endurgreiðslu beint með gíró- eða greiðsluseðli. Einnig nýta mörg sveitarfélög heimild sína til skuldajöfnunar, sbr. 18. gr. laga um húsaleigubætur.

Hafi bótaþegi ranglega fengið bætur eða of háar eða fyrir of langt tímabil eða yfirleitt fengið hærri greiðslur en honum bar skal hann endurgreiða þá fjárhæð sem ofgreidd var með 15% álagi, sbr. 17. gr. laga um húsaleigubætur. Einnig skal minnt á það að slíkar leiðréttingar vegna ofgreiddra húsaleigubóta þarf að tilkynna til Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga.

Spurning 10. Aukning á fjölgun bótaþega.

Hjá mörgum sveitarfélögum hefur bæði orðið mikil fjölgun bótaþega og á heildargreiðslu húsaleigubóta á milli árunna 2002 og 2003. Ef fjölgun hefur orðið í sveitarfélaginu hvernig skýrir sveitarfélagið þá aukningu?

Hér gafst sveitarfélögum kostur á að koma álit og skýringum sínum á framfæri. Samantekt úr svörum sveitarfélaganna eru birtar með niðurstöðum könnunarinnar.

Spurning 11. Athugasemdir.

Annað/athugasemdir sem sveitarfélög vilja koma á framfæri vegna húsaleigubótanna.

Hér gafst sveitarfélögum kostur á að koma athugasemdum sínum á framfæri. Athugasemdirnar voru síðan flokkaðar eftir málaflokkum og eru birtar með niðurstöðum könnunarinnar.

Félagsmálaráðuneytið

3. september 2004