

Húsaleigubætur

Hvað eru húsaleigubætur?

Markmið laga um húsaleigubætur er að lækka húsnæðiskostnað tekjulágra leigjenda og draga úr aðstöðumun á húsnæðismarkaðnum. Sveitarfélög annast framkvæmd húsaleigubótakerfisins en kerfið er fjármagnað af þeim og Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Við útreikning húsaleigubóta er tekið mið af leigufjárhæð, tekjum, eignum að frádregnum skuldum og framfærslu barna. Sveitarfélög annast afgreiðslu og útborgun húsaleigubóta og ber leigutaka að skila umsóknum til síns lögheimilisveitarfélags.

Hverjir eiga rétt á húsaleigubótum?

Þeir leigjendur sem leigja íbúðarhúsnæði til búsetu og eiga þar lögheimili eiga rétt á húsaleigubótum. Erlendir ríkisborgarar með lögheimili hér á landi hafa sama rétt til húsaleigubóta. Íbúar í leiguíbúðum sem eru á vegum sveitarfélaganna sjálfra eiga einnig rétt á húsaleigubótum.

Íbúðarhúsnæði

Húsaleigubætur greiðast einungis vegna íbúðarhúsnæðis. Með íbúðarhúsnæði er átt við venjulega og fullnægjandi heimilisaðstöðu og eru lágmarksskilyrði a.m.k. eitt svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða eldunaraðstöðu og sérsnyrtingu og baðaðstöðu, þótt íbúðin sé ósamþykkt. Húsaleigubætur greiðast almennt ekki vegna leigu á einstaklingsherbergjum eða ef eldhús og snyrting er sameiginleg með fleirum. Sé leiguíbúð í skráðu atvinnuhúsnæði, svo sem verslunar- eða iðnaðarhúsnæði, þá á leigjandi ekki rétt á húsaleigubótum. Miðað er við skráningu um gerð húsnæðis í fasteignaskrá Fasteignamats ríkisins.

Námsmenn og íbúar á sambýlum

Námsmenn undanþegnir skilyrði um lögheimili

Námsmenn eru undanþegnir skilyrði um lögheimili. Dveljist maður hérlendis við nám utan þess sveitarfélags þar sem hann á lögheimili er námið hófst og hann á þar skráð aðsetur getur viðkomandi átt rétt til húsaleigubóta. Á þetta við t.d. þegar námsmenn utan af landi stunda nám á höfuðborgarsvæðinu. Umsókn um bætur skal þá send því sveitarfélagi þar sem námsmaður á lögheimili óháð aðsetri.

Herbergjaleiga – sérreglur vegna íbúa á sambýlum og námsmanna á stúdentagörðum/heimavistum

Fatlaðir einstaklingar sem sannanlega búa til lengri tíma á sambýlum og greiða þar húsaleigu eiga rétt á húsaleigubótum þótt hluti hins leigða rýmis sé sameiginlegur eins og eldunaraðstaða, stofa og jafnvel baðherbergi. Leigusamningur er þá gerður við hvern og einn íbúa um hluta sambýlisins.

Námsmenn á framhalds- og háskólastigi sem leigja herbergi á heimavist eða á stúdentagörðum með sameiginlegum aðgangi að eldunaraðstöðu, stofum og baðherbergjum eiga rétt til húsaleigubóta. Í þessum tilvikum telst aðstaða þeirra „íbúðarhúsnæði“. Leigusamningi er þá þinglýst á viðkomandi herbergi. Undanþága þessi gildir ekki um námsmenn sem leigja herbergi „úti í bæ“ eða hluta af íbúð á frjálsum leigumarkaði.

Hvernig fást húsaleigubætur greiddar?

Umsóknareyðublað og hverjir taka við umsókn?

Umsókn um húsaleigubætur skal rituð á sérstakt umsóknareyðublað. Eyðublað þetta liggur m.a. frammi hjá félagsþjónustu sveitarfélaga og er á heimasíðu ráðuneytisins (félagsmálaraduneyti.is > húsnæðismál > húsaleigubætur). Útfylltri umsókn skal skilað til félagsþjónustu sveitarfélags þar sem umsækjandi á lögheimili. Í sumum sveitarfélögum eins og í Reykjavík og á Akureyri hafa sveitarfélögin látið útbúa sérstök umsóknareyðublað.

Umsóknarfrestur og gildistími umsóknar

Umsókn um húsaleigubætur skal hafa borist sveitarfélagi eigi síðar en 16. dag fyrsta greiðslumánaðar. Ef umsókn berst seinna verða húsaleigubætur ekki greiddar vegna þess mánaðar. Sé umsókn ófullnægjandi eða henni fylgja ekki nauðsynleg gögn koma bætur ekki til greiðslu í næsta mánuði á eftir. Berist hins vegar fullnægjandi gögn innan næstu tveggja mánaða miðast réttur til bóta við dagsetningu umsóknar. Sækja þarf um húsaleigubætur fyrir hvert almanaksár og gildir umsóknin til ársloka.

Umsækjandi húsaleigubóta

Umsóknareyðublað um húsaleigubætur gerir aðeins ráð fyrir einum umsækjanda svo húsaleigubætur greiðast einungis til eins íbúa leiguíbúðar. Leigjendur verða því að koma sér saman um það hverjum skuli greiða bæturnar. Leigjendur geta einnig valið þá leið að bætur renni beint til leigusala. Allir íbúar, 18 ára og eldri, hins leigða húsnæðis þurfa að skrifa undir umsóknareyðublaðið.



- **Hvað eru húsaleigubætur**
- **Hverjir eiga rétt á húsaleigubótum**
- **Hvaða áhrif hefur fjölskyldustærð**
- **Hver eru áhrif tekna og eigna á fjárhæð bóta**
- **Hvar má sækja um húsleigubætur**

Gerðar eru ítarlegar kröfur um hvaða fylgigögn þurfa að fylgja umsókninni.

1. Fylgja þarf húsaleigusamningur til a.m.k. sex mánaða og þarf leigusamningurinn að bera með sér að honum hafi verið þinglýst.
2. Staðfest ljósrit af skattframtölum þeirra sem lögheimili og búsetu eiga í íbúðinni.
3. Launaseðlar þeirra sem lögheimili og búsetu eiga í íbúðinni fyrir þrjá síðustu mánuði og upplýsingar um reiknað endurgjald vegna sjálfstæðrar starfsemi ef um slíkt er að ræða.
4. Staðfesting skóla um nám barna umsækjenda sem eru 20 ára og eldri og stunda skólanám í sex mánuði eða lengur á árinu.
5. Íbúavottorð frá Þjóðskrá, Borgartúni 24, 105 Reykjavík, fyrir viðkomandi íbúð.

Hafi sveitarfélag beinan aðgang að upplýsingum ríkisskattstjóra um tekjur og eignir umsækjenda, þ.m.t. upplýsingar um staðgreiðslu, getur það ákveðið að umsækjandi þurfi ekki að leggja fram afrit af skattframtali né launaseðlum að því tilskildu að sveitarfélagið hafi fengið fullt umboð frá umsækjendum til að afla þeirra upplýsinga hjá skattýfirvöldum. Það sama á við um íbúavottorð frá Þjóðskrá.

Þinglýsing húsaleigusamnings

Þinglýsa ber húsaleigusamningi. Frumrit leigusamnings er afhent embætti sýslumanns í því umdæmi sem fasteignin er staðsett. Ekki er þó skylt að þinglýsa leigusamningi vegna íbúðar í eigu sveitarfélaga eða félaga sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga.

Útreikningur bóta

Leigufjárhæð

Leigufjárhæð sú sem lögð er til grundvallar útreikningi fjárhæðar bóta er hin beina greiðsla fyrir leiguafnot af húsnæði. Aðrar greiðslur sem leigjanda ber að greiða fyrir vatn, hita og rafmagn teljast því ekki til leigufjárhæðar samkvæmt lögnum.

Grunnfjárhæðir og útreikningur húsaleigubóta

Grunnfjárhæð á hverja íbúð er 13.500 kr. Viðbætur vegna barna er 14.000 kr. vegna fyrsta barns, 8.500 kr. vegna annars barns og 5.500 kr. vegna þriðja barns. Börn þurfa að hafa lögheimili í hinu leigða húsnæði. Að auki koma 15% þess hluta leigufjárhæðar sem liggur á milli 20.000 og 50.000 kr. leigu. Húsaleigubætur geta mest orðið 46.000 kr. á mánuði, þó aldrei hærrí en 50% af leigufjárhæð.

Hvað getur skert bótarétt?

Tekjur skerða húsaleigubætur í hverjum mánuði um 1% af árs-tekjum umfram 2 millj. kr. 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. Undanþegnar eru almannatryggingabætur frá Tryggingastofnun ríkisins, húsaleigubætur fyrra árs og þær tekju-greiðslur sem eru undanþegnar skatti.

Eignir skerða húsaleigubætur séu þær samanlagðar, að frá-dregnum skuldum, hærrí en 4.660.142 kr. Skulu þá 25% þeirrar fjárhæðar sem umfram er bætast við þær tekjur sem notaðar eru til útreiknings húsaleigubóta. Viðmiðunarfjárhæðin tekur mið af breytingum á neysluverðsýsitölu miðað við 1. janúar ár hvert og er 4.660.142 kr. frá janúar 2008. Miðað er við samanlagðar eignir allra þeirra sem eiga lögheimili eða aðsetur í viðkomandi leigu-húsnæði að frá-dregnum skuldum.

Greiðsla húsaleigubóta

Húsaleigubætur eru greiddar eftir á og koma til greiðslu frá og með þeim mánuði sem réttur til bóta hefur verið staðreyndur. Sveitarfélög skulu greiða bætur mánaðarlega fyrir síðastliðinn mánuð, eigi síðar en 5. dag hvers mánaðar.

Skattlagning

Húsaleigubætur eru framtalsskyldar en skattfrjálssar. Ekki er því greiddur skattur af húsaleigubótum.

Reikniforrit

Á heimasíðu félags- og tryggingamálaráðuneytisins er reikniforrit sem reiknar út fjárhæð húsaleigubóta (felagsmalaraduneyti.is > húsnæðismál > húsaleigubætur).

Endurgreiðsla

Hafi bótaþegi ranglega fengið bætur, of háar, fyrir of langt tímabil eða yfirleitt fengið hærrí greiðslur en honum bar, skal hann endurgreiða þá fjárhæð sem ofgreidd var með 15% álagi. Sveitarfélagi er einnig heimilt að fara fram á skuldajöfnun vegna ofgreiðslna húsaleigubóta við inneign bótaþega hjá ríkinu vegna endurgreiðslna barnabóta og vaxtabóta sem og endurgreiðslna skatta.

Atriði sem girða fyrir rétt til húsaleigubóta

1. Ef umsækjandi, eða einhver annar sem býr í húsnæðinu með honum, er náskyldur eða mikið tengdur leigusala sem býr í sama húsi þá á hann ekki rétt á húsaleigubótum, svo sem ef leigð er út kjallara- eða risibúð.
2. Ef umsækjandi, eða einhver annar sem býr í húsnæðinu með honum, nýtur réttar til vaxtabóta þá á hann ekki rétt á húsaleigubótum. Þannig ber alltaf fyrst að láta reyna á rétt til vaxtabóta
3. Ef leigusamningur er til skemmri tíma en sex mánaða þá á leigjandi ekki rétt á húsaleigubótum.

Brottfall bótaréttar

Í 15. gr. laganna er fjallað um þau tilvik þegar bótaréttur fellur niður og skilyrðum laga um húsaleigubætur er ekki lengur fullnægt. Dæmi um slíkt er ef umsækjandi flytur úr íbúðarhúsnæðinu, framleigir íbúðina eða hann veitir rangar eða villandi upplýsingar.

Ýmislegt

Sveitarfélög hafa heimild til að greiða hærrí bætur

Sveitarstjórn getur tekið ákvörðun um að greiða hærrí húsaleigubætur en sem nemur fyrrnefndum grunnfjárhæðum, svokallaðar sérstakar húsaleigubætur. Sveitarfélög veita nánari upplýsingar um fyrirkomulag sérstakra húsaleigubóta.

Sérregla vegna veikinda umsækjanda eða fjölskyldu hans

Sveitarfélagi er heimilt að greiða húsaleigubætur til bótaþega sem búa þarf tímabundið í öðru sveitarfélagi vegna veikinda sinna eða fjölskyldu sinnar. Umsókn um bætur skal send því sveitarfélagi þar sem umsækjandi á lögheimili.

Breyttar aðstæður - upplýsingaskylda leigjenda

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.

Málskot

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað af hálfu sveitarstjórnar við framkvæmd laganna getur hann skotið viðkomandi ákvörðun félagsmálaráðs eða félagsmálanefndar til úrskurðarnefndar félagsþjónustu. Úrskurðarnefndin er staðsett í félags- og tryggingamálaráðuneytinu, Hafnarhúsinu v/Tryggvagötu, 150 Reykjavík.