

Alþjóðasamband Leigjenda

Stofnskrá leigjenda

Fyrsta útgáfa, samþykkt á ráðsfundi IUT í Bergen, Noregi 6. Júní 1974. Önnur útgáfa, samþykkt af stjórn IUT í Berlín, Þýskalandi 1. Desember 2001. Seinni útgáfan verður formlega lögð fyrir þing AL 2003/2004.

I.

Rétturinn til húsnæðis

Rétturinn til viðunandi húsnæðis er áskilinn í mörgum alþjóðlegum textum um mannréttindi. IUT alþjóðasamband leigjenda og aðildarfélög leggja áherslu á rétt til húsnæðis, viðunandi húskjól og önnur úrræði sem bæta lífskjör leigjenda.

Rétturinn til fullnægjandi, viðráðanlegs og aðgengilegs húsnæðis eru alþjóðleg mannréttindi sem verður að tryggja á lagalegan hátt í stjórnarskrám og lögum allra landa.

Ríkisstjórnir verða að verja nægjanlegu fjármagni til þess að tryggja þennan rétt og hinar efnuðu þjóðir ættu að láta styrk af hendi til þeirra sem þess þarfnast.

AL styður viðleitni til þess að styrkja sáttmála og yfirlýsingar SP sem beinast að þessu takmarki.

Varðandi tilvísun í texta SP, sjá fylgiskjal 1.

II.

Viðurkenning á samtökum leigjenda

Landslög eiga að tryggja Rétt til Viðurkenningar og Hlutdeild Leigjendasamtaka.

Landslög eiga að vernda og greiða fyrir starfi lýðræðislegra leigjendasamtaka.

III.

Enga mismunun

Allir eiga rétt til húsnæðis sem fullnægir mannlegum þörfum. Ríkisstjórnir bera ábyrgð á því að tryggja og standa vörð um það að engin mismunun eigi sér stað á húsnæðismarkaðinum, vegna kynþátta, þjóðernis, kyns eða af öðrum ástæðum.

IV.

Heilbrigt og öruggt húsnæði

Íverustaðir og tengt umhverfi, svo og aðstæður utandyra verða að vera öruggar, heilsuvænar og án efna og hluta sem valdið geta heilsutjóni.

Það er á ábyrgð leigusalans, auk íbúanna, að tryggja að húslóðinni á húslóðinni sé ekki hlutir eða efni sem valdið geta tjóni, einkum á börnum.

Leiga skal ákvörðuð með þáttöku leigjandans eða/og leigjendasamtökum hans. Leiguupphæðin skal tekin fram í lögmaetum samningi. Samningurinn skal einnig ná til og kveða á um leigutökuna og tímamörk hennar.

VI.

Þátttaka í ákvörðunum

Leigjendur verða að eiga rétt til að taka þátt í ákvarðanaferli gegnum samtök sín.

a. Viðkomandi leigjendur skuli hafa rétt til:

- að koma á og starfrækja leigjendasamtök til þess að fást við málefni tengd lífsumhverfi þeirra, sem innifelur ákvæði og skilmála leigutöku þeirra, svo og starfsemi tengd húsnæðis og samfélags þróun.
- aðildar að starfhæfri meðhöndlun vegna kvartana innanhúss og áfríun ágreiningsmála.
- þjónustu vegna sáttumleitana og úrskurða.

- Að vera spurðir á lits af aðilum sem eru ábyrgir fyrir eftirliti, rannsóknum og endurskoðun sem varðar húsnæðisþjónustu.

b. Viðurkennd samtök leigjenda skulu hafa rétt, staðbundin og eftir atvikum á landsvísu:

- til að taka þátt í samningum og ákvarðanaferli um leigukjör.
- til að taka þátt í þróun, eftirliti og endurmati á allri tilhögun innanhúss svo og í viðkomandi hverfi þegar fengist er við kvartanir leigjenda.
- Að taka þátt í öllum þeim hópum sem komið er á fót til að ákvarða aðgerðir vegna kvartana leigjenda eða koma á úrbótum fyrir leigjendur.

c. Leigjendur skulu hafa rétt til, gegnum viðurkennd leigjendasamtök:

- Að semja um leigukjör sín.
- Að taka þátt með aðilum sem eru ábyrgir fyrir eftirliti, úttektum og endurskoðun sem varðar veitta húsnæðisþjónustu.
- Að vera spurðir ráða og hafa fulla þátttöku í þróun og framkvæmd hverskonar áætlana og aðgerða til þess að lagfæra annmarka og fullnægja samþykktum stöðlum um frammistöðu og markmið í þjónustu.

d. Verndaðar aðgerðir

Eigendur húsa þar sem margar fjölkyldur búa og fulltrúar þeirra, skulu leyfa leigjendum og þeim sem virkja leigjendur að framkvæma aðgerði sem tengjast byggingunni eða starfsemi leigjendasamtaka, sem felur í sér, en takmarkast ekki af:

- Að komast í samband við leigjendur og veita leigjendum upplýsingar.
- Að aðstoða leigjendur til að taka þátt í aðgerðum leigjendasamtaka.
- Að safna leigjendum saman á fund leigjendasamtaka í húsrými eða á svæði sem aðgengilegt er leigjendum og á þann hátt sem er algjörlega sjálfstæður án aðildar fulltrúa frá húseigendum.

VII.

Leigudómstóll

Koma verður á löggjöf sem kveður á um sérstaka dómstóla um leigukjör og/eða sáttanefndir með þátttöku fulltrúa frá lögsmætum samtökum leigjenda.

Fjöldi fulltrúa frá leigutökum og leigusölum skal vera sambærilegur. Formaður skal vera hlutlaus aðili.

VII.

Opinbert/félagslegt- og einkaleiguhúsnæði – þörf fyrir fjölbreytni í húsakosti

Þjóðfélag sem á að virka vel þarf fjölbreyttra dvalarstaða með tilliti til stærðar og notagildis til að mæta mismunandi þörfum og mismunandi tímaskeiðum í lífi hversrar manneskju.

Það verður að vera persónuleg, eigin ákvörðun hvers og eins hvort hann eða hún óskar eftir því að eiga eða leigja dvalarstað sinn. Til þess að forðast einangrun og félagslega höfnun verður þjóðfélagið að ráða yfir nægjanlegum fjölda leiguíbúða í eigu ríkis eða bæjarfélags eða annarra stofnana sem sinna þessu hlutverki. Opinbert og/eða félagslegt húsnæði ætti að vera hluti af húsnæðisstefnu sérhvers þjóðfélags. Leiguhúsnæði í einkaeigu bætir þetta upp og er mikilvæg tegund leiguhúsnæðis – en það þarf að vera háð kröfum um lögformlegt samkomulag hvað varðar leigusamninga og ábyrgð á þjónustu og viðgerðum.

IX.

Örugg Búseta

Hugtakið Örugg Búseta hefur verið skilgreint vandlega þar sem það hefur áhrif út frá sér, það leiðir oft til annars ferlis og málaflokka sem hafa þýðingu varðandi útvegum varanlegs skjóls og endurbóta.

Öruggur Búseta, á vettvangi Sameinuðu Þjóðanna, fjallar um samkomulag milli einstaklings eða hópa um land eða húseign til búsetu sem er háð og stjórnað innan stjórnskipulegs og lagalegs ramma.

Öryggið leiðir af því að rétturinn til aðgengis og nota af landi og eign er staðfestur með þekktum reglum og þessi réttur er varinn með lögum.

- a. Persóna eða íbúar ættu að hafa Örugga Búsetu þannig að þeir séu verndaðir gagnvart nauðugum flutningi úr dvalarstað sínu, nema í undantekningartilfellum og þá einungis **samkvæmt þektri og**

viðurkenndri framkvæmd laga, sem verður að vera í sjálfu sér hlutlæg, jafnræðisleg, áfríunarhæf og sjálfstæð.

- b. Útburðir á félagslegum forsendum eru óásættanlegir nema leigjanda sé útvegað annað viðunandi húsnæði.
- c. Útburðir úr félagslegu húsnæði vegna ógreiddrar húsaleigu ættu að vera útilokaðar, þar sem slík staða er oft afleiðing slæmra efnahagslegra og félagslegra aðstæðna í þjóðfélaginu.
- d. Þegar sagt er upp húsnæði gagnvart eiganda, umsjónarmanni eða leigusala með þeim fjölda vikna fyrirvara sem tilgreindur er í samningi er hægt að binda enda á leigu og rétt til búsetu. Eigandinn, umsjónarmaður eða leigusali geta einungis bundið enda á leigu í samræmi við þær tilteknu ástæður sem greindar eru í leigusamningi.
- e. Allir leigjendur skulu hafa fulla vernd fyrir tilkynningum um uppsagnir sem ekki eru grundvallaðar á traustum forsendum. Ekki er, á félagslegum forsendum, að leigjandi sé borinn út án þess að hann fái annað nothæft húsnæði.

X.

Gæðakröfur

Rétturinn til að taka þátt í ferli ákvarðanatöku ætti einnig að gera hlutaðeigandi leigjendasamtökum kost á að hafa áhrif á gæði húsbýggingarinnar, sameiginlegrara þjónustu og nágrennisins.

AL setur fram ýmsar kröfur um gæði, með tilliti til þeirra dvalastaða sem eru í notkun og nágrennis þeirra.

- (a) Gæði byggingarinnar.
- (b) Gæði sameiginlegrar þjónustu.
- (c) Aðgerðir til að koma í veg fyrir innbrot og tryggja öryggi í nágrenninu.
- (d) Aðskilnaður umferðar frá íverustöðum, að hafa nægar gangstéttir, leiksvæði og fullnægjandi græn svæði.
- (e) Gott ástand varðandi hreinlæti með tilliti til loftræstingar, minnkun hávaða og aðgengi að fesku vatni í nánun umhverfi dvalarstaðar.

a. Gæði byggingarinnar

Leigusalinn er ábyrgur fyrir viðhaldi. Ef leigusalinn sinnir ekk þessari skyldu þurfa leigjendur að hafa aðstæður til þess að þvinga leigusala á grundvelli laga til þess að halda við húsnæði sínu á viðunandi hátt.

Leigjandinn verður að hafa leyfi til þess, samkvæmt sérstökum reglum og samkomulagi við leigusalann, að gera breytingar innanhúss á hinu leigða húsnæði.

Leigusalinn ætti að geta hafnað breytingum innanhúss ef hann hefur ástæðu til að halda að leigjandinn sé ekki fær um að gera þessar breytingar og að það geti lækkað verðgildi eignarinnar, eða þörf er á vinnu fagmanns og ábyrgð fagvinnu.

Það er til hagsmuna fyrir bæði leigusala og leigutaka að notað sé efni sem endist vel og sé traust og umhverfisvænt þegar um viðhald er að ræða á þeim eignum sem eru til staðar, vinnu við endurnýjun og við byggingu nýs húsnæðis / dvalarstaðar.

Hús verður að byggja með tilliti til þæginda og aðgengis fyrir alla borgara, þar með taldir fatlaðir.

b. Gæði sameiginlegrar þjónustu

Það er á ábyrgð opinberra yfirvalda að tryggja aðgengi að sameiginlegri þjónustu svo sem heilsugæslu, skóla, búðum, sorphreinsun og almennum samgöngum.

c. Aðgerðir til að koma í veg fyrir innbrot og tryggja öryggi í nágrenninu.

Það er á ábyrgð bæði leigusala og opinberra yfirvalda að tryggja öryggi í nágrenninu. Þetta tekur til aðgerða til að hindra innbrot og aðlögun umhverfisins til að koma í veg fyrir ofbeldi og aðra óæskilega hegðun.

d. Aðskilnaður umferðar frá íverustöðum, að hafa nægar gangstéttir, leiksvæði og fullnægjandi græn svæði.

Setja verður í forgang að almennar samgöngur nái til búsetusvæða. Forðast skal bílaumferð í næsta umhverfi húsa. Gangandi fólk og hjólríðafólk hafi forgang. Í umhverfi íbúðahúsnæðis skyldu vera næg opin og græn svæði og leikvellir. Það ætti að vera aðstaða til að sinna þörf fyrir líkamsþjálfun og afþreyingu.

e. Gæði varðandi hreinlæti með tilliti til loftræstingar, minnkun hávaða og aðgengi að fesku vatni í nánu umhverfi dvalarstaðar.

Allir dvalarstaðir skulu hafa beinan aðgang að hreinlætisaðstöðu svo sem vatni, salerni eða öðrum fullnægjandi aðstæðum, niðuföllum og þvottaaðstöðu. Lögð sé vatnslögn með fersku vatni á dvalarstaðnum eða í næsta nágrenni. Eldhús skal búið fullnægjandi loftræstingu. Dvalarstaðurinn skal fullnægja þeim gæðum að hávaði utan frá eða frá næstu íbúðum sé færður niður í viðunandi horf.

Lesmál frá SP varðandi rétt til húsnæðis og fullnægjandi skjóls

A. Mannréttindayfirlýsing Sameinuðu Þjóðanna (Þing SP 1948)

“...Hver maður á kröfu til líf skjara, sem nauðsynleg eru til verndar heilsu og vellíðan hans sjálfs og fjölskyldu hans. Telst þar til matur, klæðnaður, **húsnæði**, læknishjálp og nauðsynleg félagshjálp...” (Grein 25.1.)

B. Alþjóðasamningur um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi (1966)

“...rétt sérhvers manns til viðunandi lífsafkomu fyrir hann sjálfan og fjölskyldu hans, þar á meðal viðunandi fæðis, klæða og **húsnæðis** og sífellt batnandi lífsskilyrða...” (grein 11.1).

C. Alþjóðasamningur um afnám allrar kynþáttamismununar (1965)

D. Samningur um afnám allrar mismununar gagnvart konum. (1979)

E. Samningur um réttindi barna. (1989).

F. Samningur varðandi aðstöðu flóttamanna (1951)

G. Vancouver yfirlýsingin um mannlegt aðsetur, (1976)

Þessi yfirlýsing ítrekar grundvallar ákvæði Mannréttindasáttmála Sameinuðu Þjóðanna og leitir eftir að stefnumörkun varðand mannlegt aðsetur verði í samræmi við alþjóðleg mannréttindi.

“Fullnægjandi skjól og þjónustua eru grundvallar mannréttindi, sem felur í sér skuldbindingu um að tryggja þau öllum manneskjum til handa...”

“Sérstaka þýðingu hefur afnám félagslegs og kynþáttarlegs aðskilnaðar, meðal annars með sköpun samfélaga með meira jafnvægi, með blöndun mismunandi félagslegra hópa, starfsgreina, **húsnæði** og lífsþægindum...” (Kafli III, 8)

H. Verkaskrá um Búsetu, Ístanbul 1996

Kafli V

§ 8 Fullnægjandi skjól fyrir alla

“Frá því Mannréttindayfirlýsing Sameinuðu Þjóðanna var samþykkt 1948 hefur rétturinn til fullnægjandi **húsnæðis** verið viðurkenndur sem mikilvægur þáttur fullnægjandi lífsskilyrða. Allar ríkisstjórnir, undantekningalaust bera ábyrgð varðandi svið skjólshúss...”

§ 68 g“Sjá um framboð á viðráðanlegu **leiguhúsnæði** og lögformleg réttindi og skyldur bæði leigjenda og leigusala...”

§ 72 h “Þróa, eftir því sem við á, sveigjanlegu kerfi til að skipuleggja húsnæðismarkað, innifalinn **leigumarkaður** og tekið sé mið af sérstökum þörfum berskjaldaðra hópa...”

§ 81 f “Hvetja einkageirann til að leggja fram fé til þess að mæta mismunandi húsnæðisþörf, þar með talið **leiguhúsnæði**, viðhald og endurnýjun.