

LEIÐBEININGAR FÉLAGSBÚSTAÐA HF.

- *verklag vegna meintra rakaskemmda í leiguhúsnæði, þýðing loftunar og umgengni -*

Húsaleigusamningar og húsaleigulög mæla fyrir um skyldur og réttindi leigusala og leigjanda. Helstu skyldur leigusala eru að afhenda húsnæðið á réttum tíma í fullnægjandi ástandi og að halda því við. Leigjanda ber hins vegar að greiða leigu og fara vel með hið leigða og í samræmi við umsamin afnot. **Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um húsnæðið og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.**

Í bæklingnum *Inniloft, raki og mygla í híbýlum*, sem fylgir leiðbeiningum þessum, er undirstrikað að mygla og myglugró eru hluti af náttúrulegu umhverfi okkar og til staðar í öllu húsnæði. Fari myglugró hins vegar að fjölga sér óeðlilega t.d. vegna raka getur mygla orðið vandamál. Leigjendum er ráðlagt að fylgja eftirfarandi leiðbeiningum Umhverfisstofnunar til þess að viðhalda heilnæmu innilofti:

1	Lofta út, leyfa gegnumtrekk tvisvar á dag í 10 mínútur í senn.
2	Loftræsa vel þar sem föt eru þurrkuð.
3	Ekki leyfa reykingar innandyrá.
4	Þurrka af og þrifa heimilið reglulega (sér í lagi ef gæludýr á heimilinu).
5	Fylgjast með merkjum um raka og mygluvöxt.
6	Hreinsa myglu burt.
7	Þurrka svæði sem hafa orðið fyrir vatnsleka innan 24-48 klukkustunda til að varna mygluvexti.
8	Þvo lök og sængurföt reglulega í heitu vatni (60°C eða hærra).
9	Nota ofnæmisprófaðar rúmdýnur og koddaver.
10	Tryggja meindýravarnir með því að loka fyrir sprungur og rifur og gera við vatnsleka, ekki láta matvæli liggja frammi.
11	Loftræsa eldhús og rými sem í er arineldur eða kamína.
12	Fylgja leiðbeiningum framleiðanda um rétta notkun hreinsiefna.
13	Tryggja nægt ferskt loft og loftræsingu (opna glugga eða nota viftur) þegar málað er, gerðar endurbætur eða notaðar aðrar vörur sem að gætu losað frá sér rokgjörn lífræn efni.
14	Aldrei skal blanda saman efnavöru, s.s. hreinsiefnum, nema leiðbeiningar séu um slíkt á umbúðum.
15	Forðast að kaupa hreinsiefni og aðra efnavöru sem inniheldur mikil ilmefni, eiturefni eða rokgjörn efni.

Tilkynna skal FélagSBústöðum þegar í stað um vatnsleka eða bilun í hitunarkerfi.

Ef húsnæðið er ekki í því ástandi við afhendingu sem leigusamningur greinir eða leigjandi gat gert ráð fyrir skal hann **innan mánaðar gera FélagSBústöðum skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta er krafist.** Að öðrum kosti telst sáttur við ástandið.

Ef galli kemur upp síðar er leigjanda **skylt að segja FélagSBústöðum til um gallann**, þ.m.t. meintar rakaskemmdir og/eða myglu, **innan 14 daga frá því hann verður þeirra var.**

Telji leigjandi viðhaldi ábótavant **skal hann skora á félagið að bæta úr og gera grein fyrir því sem hann telur að úrbóta þarfnist.**

Hafi leigjandi tilkynnt FélagSBústöðum um meintar rakaskemmdir og/eða myglu er honum **skylt að veita FélagSBústöðum aðgang að leiguhúsnæðinu** til eftirlits og úrbóta.

FélagSBústaðir **kanna hvort sýnileg merki séu um rakaskemmdir og/eða myglu.** Ljósmyndir eru teknar og sýni eftir því sem þurfa þykir.

Ef **engar rakaskemmdir eða myglu** er að sjá í leiguhúsnæðinu og engin merki um slíka galla, s.s. lykt eða raki, aðhafast Félagsbústaðir ekkert frekar.

Vakin er athygli á að það er **alfarið á eigin kostnað leigjanda og áhættu ef hann kýs sjálfur að kalla til úttektaraðila** án samráðs við Félagsbústaði.

Athygli leigjanda er vakin á að hann getur leitað til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur ef hann telur húsnæði ábótavant eða heilsuspillandi. **Leigjandi getur þurft að greiða gjald fyrir skoðunina samkvæmt gjaldskrá fyrir mengunar- og heilbrigðiseftirlit í Reykjavíkurborg.**

Ef **sýnilegar rakaskemmdir og/eða mygla** eru í húsnæðinu leggja Félagsbústaðir mat á hvort gallinn sé vegna galla á ábyrgð leigusala eða rangrar umgengni um húsnæðið á ábyrgð leigjanda. Í vafatilvikum getur þurft að kalla til úttektaraðila, sem metur þá orsök tjónsins og umfang. Meginreglan er sú að sá sem óskar eftir úttekt beri kostnaðinn vegna hennar.

Ef rakaskemmdir og/eða mygla eru til staðar **sem teljast á ábyrgð Félagsbústaða** gerir félagið við húsnæðið. Viðgerðir og viðhald er unnið fljótt og vel þannig að sem minnstri röskun valdi. Leiði viðgerðir **til verulega skertra afnota eða afnotamissis** bæta Félagsbústaðir leigjanda það **með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða eftir samkomulagi**. Náist ekki samkomulag getur þurft að kalla til úttektaraðila.

Ef ástæða þykir til felur leigusalinn Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur að meta hvort húsnæðið sé heilsuspillandi. Meti Félagsbústaðir eða heilbrigðiseftirlitið **leiguíbúðina ófullnægjandi m.t.t. hollustuhátta eða heilsuspillandi** útvega Félagsbústaðir leigjanda sambærilega leiguíbúð á *meðan úrbætur eiga sér stað* eða þar til ásættanleg varanleg lausn hefur fengist á húsnæðismálum leigjandans, s.s. með nýrri úthlutun og milliflutningi.

Ef leigjandi **hættir einhliða að greiða leigu** vegna meintra eða raunverulegra rakaskemmda eða myglu áskilja Félagsbústaðir sér rétt til að hefja hefðbundna innheimtumeðferð.

Leigjandi **getur óskað eftir milliflutningi** hjá Velferðarsviði Reykjavíkurborgar ef hann er ósáttur við að búa áfram í húsnæðinu, en rétturinn er háður mati Velferðarsviðs á skilyrðum.

Þann _____/_____/_____ var neðangreindur starfsmaður Félagsbústaða hf. kallaður á vettvang vegna kvörtunar um rakaskemmdir að _____ íbúð _____, Reykjavík.

Húsnæðið var skoðað og leigjanda afhentar leiðbeiningar þessar og bæklingurinn ***Inniloft, raki og mygla í híbýlum***.

f.h. Félagsbústaða hf.,

Undirritun starfsmanns: _____

Móttakið f.h. leigjanda: _____

staðfesting á skoðun og afhendingu: