

Vinnureglur stjórnar Orlofssjóðs um áminningarbréf

sbr. 8.gr starfsreglna Orlofssjóðs frá 2017

Tilgangur

skriflegar áminningar eru tvíþættur. Í **fyrsta** lagi er tilgangurinn sá að bregðast við broti sjóðfélaga á reglum sjóðsins um leiguhúsnæði með því að ávíta hann. Í **öðru** lagi er tilgangurinn sá að gefa sjóðfélaga aðvörun um að hann kunni að missa rétt sinn til leigu orlofshúsnæðis í allt að tvö ár skv. 2. mgr. 8. gr. strfsr. Orlofssjóðs og 3 ár skv. 3. mgr. sömu greinar eftir atvikum.

Forsendur ferlis

Berist stjórn Orlofssjóðs eða starfsmönnum sjóðsins tilkynning um brot á samningi um leiguhúsnæði eða verði uppvis að framsali á leigurétti eða grunur leikur á um slíkt skal mál hans þá þegar rannsakað af starfsmönnum Orlofssjóðs. Leigutaka skal gefinn kostur á að tala sínu máli skv. sömu gr. strfsr. áður en stjórn Orlofssjóðs tekur ákvörðun um að veita leigutaka skriflega áminningu.

Atvik upplýst og málinu markaður farvegur

Fyrst þarf að fara vandlega yfir málið og upplýsa atvik þess eftir bestu getu. Að jafnaði þarf að liggja fyrir hvað gerðist, hvar, hvenær og hvernig atvik uppgötvaðist. Í þessu skyni þarf að afla gagna og upplýsinga frá eftirlitsaðilum leiguhúsnæðis eða og leigutökum sem uppgötva að reglur hafa verið brotnar og þeim sem talinn er hafa brotið þær. Atvikalýsing sé skrifleg greinargerð ásamt ljósmyndum svo atvik séu óumdeilanleg.

Andmælaréttar vegna fyrirhugaðrar áminningar gætt

Áður en endanleg ákvörðun er tekin og sjóðfélaga veitt áminning er skylt að gefa honum kost á að tala máli sínu. Til þess að hann fái notið andmælaréttar síns og svo honum megi vera ljóst um hvað málið snýst þarf að tilkynna honum um fyrirhugaða áminningu með boðunarbréfi og greina með skýrum hætti frá tilefni hennar, atviki og ástæðu sem telst til brota á skyldum hans sem leigutaka. Þá er nauðsynlegt að vísa til þeirra skjala og gagna er málið varða eða ljósmynda og greinargerðar um atvik máls. Hafi sjóðfélagi ekki þegar aðgang að umræddum gögnum er nauðsynlegt að gefa honum kost á því. Æskilegt er að geta þess ef tilefni áminningar felur í sér brot á tilteknum ákvæðum laga, reglugerða eða annarra reglna. Síðast en ekki síst skal gefa tiltekinn frest til andmæla. *(3 - 5 virkir dagar frá móttöku bréfs ættu í flestum tilvikum að vera hæfilegur frestur) .*

Ákvörðun tekin um áminningu og hún veitt

Að liðnum þeim andmælafræsti sem sjóðfélaga var gefinn og eftir atvikum að fram komnum skriflegum andmælum hans, er komið að því að ákveða hvort áminning verður veitt. Ákvörðun skal tekin á grundvelli fyrirbyggjandi gagna og upplýsinga í málinu, þar á meðal þeirra andmæla sem sjóðfélagi kann að hafa sett fram. Áminning skal ávallt vera skrifleg.

Í mjög umdeildum atvikum getur stjórn komist að þeirri niðurstöðu að ekki sé rétt að veita viðkomandi áminningu og undantekningarlaust hafi þær ávörðingar sem sjóðfélaga voru gefnar að sök ekki reynst vera fyrir hendi.

Þegar atvik hafa verið upplýst eftir bestu getu og óumdeilanlegt er að um brot á skyldum leigutaka orlofshúsnæðis fíh sé að ræða skal þegar marka málinu tilheyrandi farveg og ákveða hvort viðeigandi sé að huga að áminningu

Orlofssjóður Félags Íslenskra hjúkrunarfræðinga

skv. 8. gr. strfsr. eða þyngra úrræði, svo sem fyrirvaralausum missi réttar til lengri eða skemmri tíma til leigu orlofshúsnæðis félagsins skv. sömu grein.

Sönnunatriði

Mælt er með því að senda sjóðfélaga bréfið með ábyrgðarpósti eða öðrum sannanlegum hætti.

Árétting

Nauðsynlegt er að skýrt sé greint frá þeim atvikum eða háttsemi sem eru tilefni áminningar þannig að sjóðfélaga megi vera ljóst að hvaða leyti hann hafi brotið skyldur sínar og verði síður aftur valdur að sambærilegum brotum.

Til þess að áminning þjóni tilgangi sínum er mikilvægt að rétt sé að henni staðið, að atvik séu upplýst eftir bestu getu og að andmælaréttar sjóðfélaga sé gætt. Sönnunarbyrðin fyrir því að atvik hafi verið með tilteknum hætti og að andmælaréttar hafi verið gætt með fullnægjandi hætti hvílir jafnan á þeim sem veitir áminninguna.

Áminningarvaldið er í höndum stjórnar Orlofssjóðs en starfsmaður sjóðsins sér um framkvæmdahlíðina.

Vinnureglum þessum er ætlað að vera til leiðbeiningar um það hvernig megi tryggja að rétt sé staðið að áminningu gagnvart sjóðfélaga vegna brota á starfreglum sjóðsins eða samningum um leiguhúsnæði Fíh.

Vinnulag ef grunur leikur á um framleigu

Vakni einhverjar grunsemdir um að sjóðfélagi framleigi leigurétt sinn ber stjórn Orlofssjóðs að fylgja slíku fast eftir hvort heldur sem ábending kemur frá sjóðfélagi eða fjöldi leigusamninga gefur tilefni til grunsemda. Því áskilur stjórnin sér og starfsmönnum sínum rétt til þess að banka upp á í hinu leigða fyrirvaralaust og eins oft og þurfa þykir. Sjóðfélagar eru beðnir um að sýna slíku þolinmæði og skilning enda þeirra eigin hagur í húfi.

Í 44. og 61. grein Húsaleigulaga segir að leigjanda sé óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja leigt húsnæði án samþykkis leigusala sem hefur þá rétt til að rifta leigusamningi. Það telst hins vegar ekki framsal á leigurétti eða framleigja þótt leigjandi heimili nákomnum skyldmönnum eða venslamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð leiguhúsnæðisins.

<http://www.althingi.is/lagas/nuna/1994036.html>

Framsal á leigurétti merkir að leigutaki framselji öll réttindi sín og skyldur samkvæmt leigusamningi til þriðja aðila sem kemur þá í staðinn fyrir leigutaka. Tilgangur þessa tegundar skuldaraskipta er að upprunalegi leigutaki verður að fullu og öllu laus frá skyldum sínum og nýr leigutaki kemur í hans stað.

Við framsal er leigurétturinn algjör en það á ekki við framleigu því þá er [það] einungis afnotarétturinn sem er framseldur. Framleiga á sér stað þegar upprunalegur leigutaki framselur leiguréttindi sín gegn endurgjaldi til þriðja aðila sem nýtur leiguréttar í skjóli framleigusamnings.

Upprunalegi leigutakinn er þó áfram ábyrgur fyrir efndum gagnvart leigusala.

<http://skemman.is/stream/get/1946/25707/58803/1/Tr%C3%BAna%C3%B0arskylda.pdf>

Akureyri í maí 2017, Anna Lís Baldursdóttir
skurðhjúkrunarfræðingur Sjúkrahúsínu á Akureyri

Áttunda greinin breytt 2017 og klausan úr samningi um leiguhúsnæði sem vitnað er til í vinnureglunum.

8. gr. Skyldur sjóðfélaga

Sjóðsfélögum ber skylda til að ganga vel um þær eignir sem Orlofssjóður Fíh á eða hefur á leigu. Sjóðfélagi ber ábyrgð á því húsnæði sem hann hefur á leigu og öllu sem því fylgir. Hann skuldbindur sig til að bæta það tjón sem verða kann af hans völdum, hvort heldur er af ásetningi eða gáleysi.

Framsal á leigurétti:

Bannað er að framleigja öðrum leigurétt eða leyfa öðrum óviðkomandi að leigja í sínu nafni eignir Orlofssjóðs eða þær sem sjóðurinn hefur á leigu. Ef sjóðfélagi verður uppvís að framleigu á leigurétti eða hefur leyft öðrum óviðkomandi að leigja í sínu nafni er hann áminntur, en skal leyft að tala sínu máli. Við endurtekið brot á ofangreindu banni missir sjóðfélagi rétt til úthlutunar orlofshúsnæðis í þrjú ár.

Umgengni:

Fylgja skal umgengnisreglum og reglum er varða þrif sem birtar eru á orlofsvef og eru til staðar í orlofshúsnæði. Áminnt er vegna brota á umgengnisreglum og fær sjóðfélagi að tala sínu máli. Ef þrifum á orlofshúsnæði sjóðsins er ábótavant ber leigutaka að greiða sérstakt þrifagjald kr. 15.000 miðað við vísitölu neysluverðs í apríl 2017. Sé reikningur ekki greiddur í síðasta lagi á eindaga fer hann í innheimtu með tilheyrandi kostnaði. Við endurtekið brot á umgengnisreglum missir sjóðfélagi rétt til leigu orlofshúsnæðis í tvö ár.

Ábendingar:

Ef orlofsaðstöðu er ábótavant eru sjóðfélagar beðnir um að láta umsjónamann vita sem allra fyrst eða skrifstofu Fíh.

Endurskoðað í ágúst 2018 ALB