

حقوق مصرف کننده

رمز گشایی از فاکتورهای طلافروشی

حقوق طلائی

فاکتورهای طلافروشی یکی از گیج کننده ترین فاکتورهای خرید است که تقریباً هیچ کسی جز خود فروشندگان طلا از فهم آن بر نمی آیند. این موضوع از یک طرف، قیمت بالای طلا نیز از طرف دیگر باعث می شود که همیشه خریداران فکر کنند با مبلغ پولی که داده اند، طلائی کمی خریده اند. البته گاهی هم اتفاق می افتد که شک آن ها درست باشد. امروز در پرونده حقوق

مصرف کننده به سراغ مغازه های زرین طلافروشی رفته ایم تا از روش های احقاق حق اطلاع پیدا کنیم. برای همین منظور با آقای علی عبدی یکی از طلافروشان مشهدی پای صحبت نشسته ایم. ایشان در اولین کلام اعلام کردند که صنف طلافروشان چون باید تمام اطلاعات طلائی فروخته شده را بی کم و کاست در فاکتور مکتوب کند برای همین کمتر مرتکب اشتباه

می شود و در ادامه اضافه کردند درباره خرید طلا چندین سوال ممکن است پیش بیاید، که عبارت است از: مغایرت جنس و وزن نگین های طلا، مغایرت وزن طلا و مغایرت عیار طلا با آن چه فاکتور شده و در نهایت نو یا مستعمل بودن طلاست. اگر خریداری به هر کدام از این موضوعات شک داشته باشد بهتر است قبل از هر کاری به سراغ چند طلا فروشی دیگر برود و از آن ها بخواهد تا صحت و سقم اطلاعات مندرج شده در فاکتور را تعیین کنند. چنان چه طلا فروشان دیگر اعلام کردند که بخشی از اطلاعات فاکتور مغایر با ویژگی های

طلائی شماست، شما می توانید با در دست داشتن فاکتور و طلائی خریداری شده به اتحادیه طلافروشان مراجعه کنید. در این اتحادیه به سراغ کارشناس واحد تخلقات بروید و با ارائه مدارک جویای حق خود شوید. طلا و فاکتور شما در اتحادیه توسط کارشناس دوباره بررسی می شود و چنان چه حق با شما باشد، این اتحادیه است که به عنوان مکمل شما با فروشنده ارتباط برقرار می کند و حق شمارا می گیرد. اتحادیه طلا در مشهد در خیابان چهار طبقه (بولوار شهید مدرس) رو به روی دادگستری مستقر است.

درباره خرید طلا چندین سوال ممکن است پیش بیاید: مغایرت جنس و وزن نگین های طلا، مغایرت وزن طلا و مغایرت عیار طلا با آن چه فاکتور شده و در نهایت نو یا مستعمل بودن طلاست

نگاهی به روش های مواجهه با معضل اجاره نشینی در جهان و ملاحظات استفاده از این روش ها در ایران

تجربیات جهانی کنترل اجاره بها

محمد حقوق روزنامه نگار

وضعیت بازار مسکن به گونه ای است که قدرت خرید خانوارها روز به روز کاسته می شود. از طرف دیگر، وضعیت در آمدی خانوارها آن ها را برای پرداخت اجاره بها نیز با مشکل مواجه کرده است. در این حال، به نظر می رسد بهره مندی از برخی تجارب جهانی برای سامان دهی به بازار اجاره بها، می تواند بخشی از بار سنگین معیشت را از دوش مستاجران بردارد. این تجارب را می توان در قوانینی برای کنترل اجاره بها، مدت زمان اجاره و قوانین تخلیه ملک و روابط مالک و مستاجر دید. البته باید توجه داشت که به کارگیری این تجارب مستلزم در نظر گرفتن شرایطی است که در ادامه این گزارش به آن اشاره خواهد شد.



۲۱ اتفاقی که فشار به مستاجران را بیشتر خواهد کرد

سال ۹۹ در شرایطی برای خیلی از خانواده ها تحویل شد که خانه نشینی اجباری، رکود و تعطیلی کسب و کارها داغ دل خیلی از مستاجرها را تازه کرد. اگر چه بودند در این میان، صاحبخانه هایی که آستین همت بالا زدند و با بخشش بخشی از اجاره، سهمی از بازار «کار خیر» این روزها را از آن خود کردند، اما این وضعیت مجدد کاستی های بنیادین این بخش از بازار مسکن را برای مهر اجاره بها، عیان کرد.

از طرفی دیگر در چند روز اخیر اتفاقاتی در سیستم بانکی افتاده است که دیر یا زود تاثیر خودش را در بازار اجاره مسکن نشان می دهد. چند وقتی می شود که بانک مرکزی اقدامات اساسی را برای انضباط بانک ها شروع کرده است. یکی از نتایج آن، که خبرش همین چند روز ر سانه ای شد، توافق بانک ها برای رعایت واقعی نرخ سود ۱۵ درصد در قرارداد سپرده های بانکی است. بدین ترتیب پیش بینی می شود در بازار اجاره، صاحبخانه هایی که با سود پول قرض گرفته شده از مستاجران، کسب درآمد می کنند، انگیزه کمتری برای گرفتن قرض الحسنه (پول پیش) در قراردادهای اجاره داشته باشند و در عوض مبلغ اجاره را بالاتر ببرند. با این اوصاف و اگر چه همه فشار وارد بر مستاجرها را نباید از زاویه اجاره بها دید و افت درآمد آن ها هم در این قضیه موثر است، اما در هر حال، بالا بودن نرخ های اجاره در بخش قابل توجهی از بازار مسکن، هم اینک نیز غیر قابل انکار است. این مسئله ای است که مرتفع شدن بخش عمده آن از سوی دولت و مجلس، و با توجه به تجربیات دنیا قابل اجراء است. دانستن آن برای ما مردم نیز موجب می شود تا انتظار اتمان را به این که کنترل اجاره بها صرفاً به بازار مسکن یا اخلاقی و مرام موجران مربوط می شود تعدیل کنیم. در ادامه، به وضعیت چارچوب قراردادهای اجاره بها در دنیا با توجه به گزارش مرکز پژوهش های مجلس خواهیم پرداخت.

■ برای کنترل اجاره، قانون هم می توان داشت

بر خلاف تصویری که ما از اقتصادهای آزاد داریم، اجاره بها در تعداد قابل توجهی از این کشورها تابع محدودیت های مشخصی است. مثلاً در آمریکا، دانمارک و اتریش، قوانین کنترل اجاره تنها محدود

به ساختمان های قدیمی است. در آلمان، تمام ساختمان ها به جز ساختمان های فوق مدرن، در هلند حدود ۹۰ درصد و در فرانسه حدود ۴۰ درصد از مسکن استیجاری خصوصی تحت قانون کنترل اجاره بها قرار می گیرند. نقطه اوج این وضعیت را در سوئد می توان مشاهده کرد. جایی که علاوه بر کنترل رشد اجاره بها، مبلغ اجاره بها نیز تحت کنترل قرار می گیرد. در این کشور دو فاکتور اجاره بهای اولیه و افزایش اجاره بهای سالانه با توافق اتحادیه مستاجران سوئد، شرکت های محلی مسکن و نمایندگان مالکان خصوصی به صورت سالانه تعیین می شود. کشوری مانند سوئد، علاوه بر این که افزایش اجاره بهای سالانه مقدار مشخصی دارد، اجاره بهای اولیه هم مشخص است و این دو، با توافق اتحادیه مستاجران این کشور، شرکت های محلی مسکن و نمایندگان مالکان بخش خصوصی به صورت سالانه تعیین می شود.

■ اجاره های با مدت باز یا طولانی در دنیا

بدیهی است در شرایطی که میزان اجاره بها و رشد آن قابل کنترل باشد، حساسیت به بازه زمانی قرارداد اجاره و همچنین قدرت چانه زنی مالکان در فسخ قراردادها کمتر خواهد شد. تجربیات جهانی نیز موید این مطلب است. بررسی بازار مسکن کشورهای مختلف نشان می دهد که در بسیاری از کشورها، تنظیم قراردادها هم به صورت مدت دار و هم بدون مدت ممکن است. در این زمینه، دانمارک، فنلاند، آلمان، هلند و سوئد (به عنوان کشورهای پیشرو در نظام اجاره داری) کشورهایی هستند که در آن ها معمولاً تنظیم قرارداد اجاره به صورت باز و بدون مدت انجام می شود. یکی از اهداف این کار، حمایت از سکونت طولانی مدت مستاجر در ملک در نظر گرفته شده است تا از این منظر، بازار اقتصادی اجاره بها، ثبات اجتماعی ناشی از سکونت طولانی مدت را نیز به هم نزنند. در کشورهای دیگر نیز برای قراردادهای مدت دار، مدت زمان اجاره طولانی و معمولاً بین دو تا سه سال در نظر گرفته می شود. در این میان، سوئیس با ۶ سال و ایرلند با ۴ سال، طولانی ترین مدت قرارداد را دارند.

■ محدودیت های مختلف برای فسخ قرارداد توسط مالکان

اما نگاهی به دیگر کشورها نشان می دهد که مالکان برای پایان دادن به قرارداد اجاره محدودیت های

بیشتری نسبت به کشور ما دارند. بر این اساس، در بیشتر کشورها مالک در برخی موارد خاص مجاز به فسخ قرارداد است از جمله در صورتی که مستاجر اجاره بها را پرداخت نکند یا از مفاد قرارداد اجاره تخلف کرده و آسیب یا تغییری در ملک بدون اجازه مالک به وجود آورده باشد یا در صورتی که خود مالک (یا خانواده اش) قصد سکونت در ملک را داشته باشند. در برخی کشورهای دیگر در صورتی که مالک قصد فروش ملک یا به سازی گسترده آن را داشته باشد مجاز به درخواست تخلیه مستاجر است. در اغلب کشورها چنان چه مستاجر یا مالک قصد فسخ قرارداد را داشته باشند باید در مدت زمان قانونی قبل از موعد اتمام قرارداد (معمولاً ۳ تا ۶ ماه) طرف مقابل را از تصمیم خود آگاه سازند و به طور متداول این مدت زمان برای اطلاع به مستاجر بیشتر از اطلاع به مالک در نظر گرفته می شود. در برخی کشورها از جمله آلمان و فنلاند در صورتی که مستاجر تمایل به تخلیه ملک نداشته باشد، احتمال این که دادگاه به نفع سکونت وی رأی دهد بالاست و در فرانسه حتی ممکن است مالک مجبور به تهیه ملک جایگزین برای مستاجران کم توان شود.

■ بهره گیری بی ملاحظه از تجارب جهانی ممنوع

همان طور که می بینیم، بازار اجاره بها در دنیا، به

گونه ای است که تلاش شده است تا قواعد بازی برای مستاجران و موجران به طور متعادل تنظیم شود. با این حال، به نظر می رسد که مجموعه ای از شرایط را برای استفاده از این تجارب باید در نظر گرفت. به عنوان مثال، یکی از پیش زمینه های مهم برای پیاده سازی سیاست کنترل اجاره بهای مسکن، کنترل تورم است. همچنین با توجه به ماهیت سرمایه گذاری اجاره داری، میزان سخت گیری ضوابط باید به گونه ای باشد تا مانع از خروج سرمایه گذاری از بازار مسکن و قانون گریزی شود. از سوی دیگر طبق تجارت موفق نظام های اجاره داری، تدابیر حمایتی دولت ها از مسکن استیجاری مانند معافیت های مالیاتی و ایجاد یک سیستم نظام مند، موجب می شود تا سرمایه گذاران بخش خصوصی برای ورود حرفه ای به این حوزه تشویق شوند. موضوعی که در ادامه به افزایش عرضه مسکن مناسب، تنظیم بازار، بهبود کیفیت سکونت مستاجران، افزایش اشتغال و ایجاد درآمدهای پایدار برای سرمایه گذاران منجر خواهد شد. با این اوصاف و در نتیجه این سیاست گذاری ها می توان انتظار داشت که فشار کنونی برای افزایش اجاره بها و افزایش قیمت مسکن برای تملک کاسته و گامی موثر برای حمایت از خانوارها برای تهیه مسکن برداشته شود.

بر خلاف تصویری که ما از اقتصادهای آزاد داریم، اجاره بها در تعداد قابل توجهی از این کشورها تابع محدودیت های مشخصی است. مثلاً در آمریکا، دانمارک و اتریش، قوانین کنترل اجاره تنها محدود به ساختمان های قدیمی است. در آلمان، تمام ساختمان ها به جز ساختمان های فوق مدرن، در هلند حدود ۹۰ درصد و در فرانسه حدود ۴۰ درصد از مسکن استیجاری خصوصی تحت قانون کنترل اجاره بها قرار می گیرد.