

Samþykkt í félagsmálaráði 18. febrúar 2004 og í borgarráði 24. febrúar 2004  
með breytingum samþykktum í félagsmálaráði 28. apríl 2004 og í borgarráði 4. maí 2004  
með breytingum samþykktum í félagsmálaráði 22. september 2004 og í borgarráði 30. september 2004  
með breytingum samþykktum í velferðarráði (áður félagsmálaráð) 8. febrúar 2006 og í borgarráði 23. febrúar 2006  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 11. október 2006 og í borgarráði 19. október 2006  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 15. febrúar 2007 og í borgarráði 22. febrúar 2007  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 12. september 2007 og í borgarráði 20. september 2007

## **Reglur um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík**

### **I. kafli.**

#### **Ráðgjöf um húsnæðismál Skilgreiningar**

##### **1. gr.**

##### **Ráðgjöf**

Peir sem óska eftir ráðgjöf, upplýsingum eða stuðningi varðandi húsnæðismál skulu leita til Þjónustumiðstöðva Reykjavíkurborgar með hliðsjón af lögheimili hvers og eins.

##### **2. gr.**

##### **Stuðningur í húsnæðismálum**

Starfsmenn skulu veita upplýsingar um þann stuðning í húsnæðismálum sem Reykjavíkurborg hefur umsjón með. Eftirfarandi er yfirlit yfir þann stuðning sem kann að vera í boði með hliðsjón af aðstæðum hvers og eins.

- Almennar húsaleigubætur
- Sérstakar húsaleigubætur
- Félagslegt leiguhúsnæði
- Þjónustuíbúðir
- Hjúkrunarrými fyrir aldraða
- Sértek búsetuúrræði

##### **3. gr.**

##### **Skilgreiningar**

Félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur eru ætlaðar þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar og annarra félagslegra erfiðleika. Aðstæður umsækjenda eru metnar út frá ákveðnum viðmiðum, sbr. 6. gr. og 7. gr.

Með félagslegri leiguíbúð er átt við hverja þá íbúð í eigu Félagsbústaða hf. sem ekki er sérstaklega skilgreind sem þjónustuíbúð eða sértekt úrræði.

Sérstakar húsaleigubætur er fjárstuðningur til greiðslu húsaleigu á almennum markaði umfram almennar húsaleigubætur.

## **II. kafli**

### **Mat á aðstæðum umsækjanda**

#### **4. gr.**

##### **Skilyrði fyrir því að umsókn verði metin gild.**

Við vinnslu umsóknar skal leita upplýsinga m.a. um félagslegar aðstæður, lögheimili, tekjur og eignir. Umsækjandi þarf að uppfylla öll eftirfarandi skilyrði til að umsókn öðlist gildi.

- a) Umsækjandi hafi að mati ráðgjafa ekki möguleika á því að kaupa eigið húsnæði.
- b) Umsækjandi eigi lögheimili í Reykjavík þegar sótt er um og a.m.k. síðustu 3 árin samfleytt áður en umsókn berst.
- c) Eignir og tekjur umsækjanda miðast við eftirfarandi hámarksupphæðir: Eignamörk eru kr. 2.899.000.- <sup>1)</sup> Tekjumörk eru kr. 2.078.834.- <sup>1)</sup> fyrir einhleyping en kr. 2.911.104.- <sup>1)</sup> fyrir hjón og sambúðarfólk, auk þess kr. 348.007.- <sup>1)</sup> fyrir hvert barn á framfæri innan 20 ára. Tekjumörk eru miðuð við meðaltal tekna sl. 3 ár. Heimilt er að taka tillit til skuldastöðu/greiðslubyrði umsækjanda.  
<sup>1)</sup> gildistaka 8. febrúar 2006, 22. febrúar 2007
- d) Umsækjendur verða að skora að lágmarki 4 stig vegna félagslegra aðstæðna sinna, þ.e. 2 stig vegna húsnæðisstöðu og 2 stig vegna félagslegs vanda umsækjanda eða sérstakra aðstæðna barna sbr. matsviðmið (sjá fylgiskjal 1).
- e) Umsækjendur skulu vera orðnir 18 ára á umsóknardegi.

Hafi viðeigandi gögn ekki borist 30 dögum frá umsóknardegi fellur umsókn úr gildi. Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur hvernig umsókn hans hafi verið metin.

#### **5. gr.**

##### **Undanþágur frá skilyrðum**

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 4. gr. um lögheimili og tekjuviðmið við eftirfarandi aðstæður:

Frá lögheimili:

- a) Umsækjandi hefur búið í Reykjavík stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.

Frá lögheimili og/eða tekjuviðmiði:

- b) Umsækjandi er samkvæmt faglegu mati ráðgjafa í mjög miklum félagslegum erfiðleikum, sbr. liður 5 c í matsviðmiði sbr. fylgiskjal 1.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu skulu afgreiddar á Þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar.

## **6. gr.**

### **Forgangsröðun umsókna**

Fullnægi umsækjandi skilyrðum 4. gr. raðast umsóknir í forgangsröð eftir ákveðnum matsviðmiðum sbr. fylgiskjal 1, þar sem m.a. er höfð hliðsjón af núverandi húsnæðisaðstæðum, heilsufari, félagslegum aðstæðum og tekjum. Við lok greiningar eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Útkoman er skráð á biðlista sem hafður er til hliðsjónar við úthlutun húsnæðis.

## **III. Kaffi**

### **Sérstakar húsaleigubætur**

## **7.gr.**

### **Skilyrði**

Þegar fyrir liggur að umsækjandi fullnægir skilyrðum 4. gr. þessara reglna, skilyrðum laga nr. 138/1997 um greiðslu húsaleigubóta og að auki eftirtöldum skilyrðum má bjóða viðkomandi sérstakar húsaleigubætur.

- a) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk: Aðstæður umsækjenda verða að vera metnar til 9 stiga eða meira. <sup>1)</sup>
- b) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með eitt barn: Aðstæður umsækjenda verða að vera metnar til 11 stiga eða meira. <sup>1)</sup>
- c) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri: Aðstæður umsækjenda verða að vera metnar til 12 stiga eða meira. <sup>1)</sup>

1) Gildistaka 4. maí 2004

## **8.gr.**

### **Fjárhæð**

Sérstakar húsaleigubætur eru reiknaðar sem ákveðið hlutfall af almennum húsaleigubótum þannig að fyrir hverjar kr. 1.000 fær leigjandi kr. 1.300 í sérstakar húsaleigubætur. Þó geta húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur aldrei numið hærri fjárhæð en samtals kr. 50.000 og aldrei farið yfir 75% af leigufjárhæð.

## **9.gr.**

### **Valkostir**

Þegar fyrir liggur að umsækjandi fullnægir skilyrðum 7. gr. um sérstakar húsaleigubætur verður honum sent bréf þar sem honum er boðið að velja á milli eftirfarandi:

- a) sérstakar húsaleigubætur, finni hann leiguhúsnæði á almennum markaði
- b) að umsókn hans raðist á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Ákveði umsækjandi að þiggja sérstakar húsaleigubætur hefur viðkomandi þrjá mánuði frá dagsetningu bréfsins til þess að finna sér leiguhúsnæði á almennum markaði.

#### **10.gr.**

#### **Úthlutun sérstakra húsaleigubóta**

Umsókn fellur af biðlista um félagslegt leiguhúsnæði um leið og greiðsla sérstakra húsaleigubóta hefst nema umsækjandi óski sérstaklega eftir því að umsókn hans um félagslegt húsnæði gildi áfram.

### **IV. Kafli**

#### **Biðtími**

#### **11. gr.**

#### **Almenn skilyrði**

Umsækjandi verður að fullnægja skilyrðum 4. gr. allt það tímabil sem líður frá umsóknardegi fram að úthlutun leiguhúsnæðis/greiðslu sérstakra húsaleigubóta.

#### **12. gr.**

#### **Endurnýjun umsókna**

Til þess að viðhalda gildi umsóknar þarf umsækjandi að endurnýja umsókn innan 12 mánaða frá umsóknardegi og síðan á 12 mánaða fresti frá þeim degi. Endurnýjun getur hvort heldur er verið skrifleg eða munnleg.

#### **13. gr.**

#### **Upplýsingar um aðstæður**

Umsækjandi skal vera í tengslum við ráðgjafa sinn á biðtímanum og gera grein fyrir breytingum sem orðið hafa á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á þeim.

#### **14. gr.**

#### **Ráðgjöf á biðtíma**

Ráðgjafi skal veita umsækjanda upplýsingar um stöðu á biðlista, endurmeta aðstæður og veita félagslega ráðgjöf ef þurfa þykir.

### **V. kafli.**

#### **Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis**

#### **15.gr.**

#### **Úthlutun**

Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis fer fram á sérstökum fundi þar sem Félagsbústaðir hf. eiga áheyrnarfulltrúa. Úthlutanir eru lagðar fyrir velferðarráð (áður félagsmálaráð) til staðfestingar.

Ákvörðun um úthlutun húsnæðis er tilkynnt umsækjanda skriflega.

Ákvörðun um úthlutun er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.<sup>1)</sup>

1) Gildistaka 20. september 2007

## **16.gr.**

### **Stærð og gerð húsnæðis**

Við mat á stærð og gerð húsnæðis sem kemur til úthlutunar, er höfð hliðsjón af fjölskyldustærð umsækjanda og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta.

## **17.gr.**

### **Tilkynning um úthlutun**

Þeir, sem fengið hafa úthlutað leiguhúsnæði fá sent bréf þar um, þar sem viðkomandi er m.a. bent á að snúa sér til Félagsbústaða hf. til þess að skoða húsnæðið og til frágangs leigusamnings.

Veittur er einnar 10 daga frestur til þess að tilkynna hvort húsnæði er þegið eða ekki.

Hafi viðkomandi ítrekað hafnað leiguhúsnæði án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki er heimilt að senda viðkomandi bréf þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin. Rétt þykir að miða við að viðkomandi hafi þrisvar sinnum hafnað leiguhúsnæði, varðandi mat á ítrekaðri höfnun.<sup>1)</sup> Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og þar sem húsnæði hafi ítrekað verið hafnað verði að álykta sem svo að viðkomandi geti sjálfur ráðið úr húsnæðisvanda sínum og því umsókn dregin til baka.

1) Gildistaka 30. september 2004

## **18.gr.**

### **Leigusamningar, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og umsjón fasteigna**

Félagsbústaðir hf. sjá um frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Tekið skal fram í leigusamningi að um réttarsamband leigutaka og Félagsbústaða hf. gildi ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 en afskiptum velferðarráðs/Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar sem stjórnvalds sé lokið.<sup>1)</sup>

Í leigusamningi skal kveðið skýrt á um það að leigutaka sé óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði til lengri tíma en 6 mánaða.

Velferðarráð (áður félagsmálaráð) gerir tillögu til borgarráðs um upphæð húsaleigu í félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík.

Innheimta leigugjalds, umsjón og viðhald leiguíbúða er á vegum Félagsbústaða hf.

1) Gildistaka 20. september 2007

## **19.gr.**

### **Milliflutningar**

Óski leigjandi eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í annað húsnæði á vegum Félagsbústaða hf. skal hann leggja fram skriflega umsókn. Kanna skal hvort umsækandi fullnægi skilyrðum liðar a, b og c 4. gr.

Milliflutningsumsóknir raðast út frá greiningu (sbr. forskj. 2) þar sem eftirfarandi þættir eru m.a. hafðir til viðmiðunar: Núverandi húsnæðisaðstæður, fjölskyldustærð, heilsufar og aldur umsóknar. Við lok greiningar eru reiknaðir punktar fyrir hvern þátt

fyrir sig. Útkoman er skráð á biðlista sem hafður er til hliðsjónar við úthlutun húsnæðis.

Sé leigjandi í vanskilum með leigugreiðslu við Félagsbústaði hf. kemur umsókn um milliflutning því aðeins til skoðunar að leigjandi hafi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina samið.

Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur að hann eigi gilda umsókn um milliflutning, og hvernig umsókn hans hafi verið metin. Þá skal umsækjanda og gerð grein fyrir nauðsyn endurnýjunar umsóknar sbr. 12.gr.

## **VI. kafli.**

### **Endurskoðun**

#### **20.gr.**

##### **Endurskoðun leigusamnings**

Leigjandi verður að fullnægja skilyrðum 4. gr. b og c allt það tímabil sem leigusamningur gildir. Á leigutímanum mun Velferðarsvið Reykjavíkurborgar á 12 mánaða fresti gera athugun á því hvort leigutaki fullnægi skilyrðunum. Ef þeim er ekki lengur fullnægt er heimilt að segja leigusamningi upp. Ákvörðun um uppsögn leigusamnings er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. <sup>1)</sup>

1) Gildistaka 20. september 2007

Leigjandi/leigjendur undirrita sérstaka yfirlýsingu þess efnis að þeir heimili starfsmönnum að afla upplýsinga um tekjur og eignir úr opinberum skráum á leigutímanum.

Leigjandi sem hefur gengið í hjúskap eða hafið sambúð á leigutímanum er skuldbundinn til þess að tilkynna Þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar þar um enda forsendur leigjanda aðrar en þegar að úthlutun kom. Starfsmenn munu kanna árlega samkvæmt upplýsingum þjóðskrár hvort aðstæður leigjanda hafi breyst að þessu leyti. Í kjölfarið verður haft samband við leigjanda og félagslegar aðstæður kannaðar í heild sinni. Ef félagslegar aðstæður leigjanda falla ekki lengur að skilyrðum þessara reglna leiðir það til uppsagnar húsaleigusamnings með löglegum fyrirvara.

Réttur Félagsbústaða hf. til uppsagnar leigusamnings er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki hefur brotið gegn ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að öðru leyti.

#### **21.gr.**

##### **Endurskoðun greiðslna sérstakra húsaleigubóta**

Viðtakandi sérstakra húsaleigubóta verður að fullnægja skilyrðum 4. gr. b og c allt það tímabil sem leigusamningur gildir.

Á leigutímanum fer fram regluleg könnun á því hvort leigutaki fullnægi settum skilyrðum varðandi greiðslu sérstakra húsaleigubóta. Ef skilyrðum er ekki lengur fullnægt verður greiðslu sérstakra húsaleigubóta hætt.

## **VII. kafli**

### **Málsmeðferð**

sbr. ákvæði XVI og XVII. kafla

laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og ákvæði laga um húsaleigubætur nr. 138/1997.

#### **22. gr.**

##### **Könnun á aðstæðum**

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn hefur borist.

#### **23. gr.**

##### **Samvinna við umsækjanda**

Öflun gagna og upplýsinga skal unnin í samvinnu við umsækjanda. Við meðferð umsóknar og ákvarðanatöku skal leitast við að hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er, að öðrum kosti umboðsmann hans ef við á. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

#### **24. gr.**

##### **Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum**

Málgögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn kynnst einkahögum umsækjanda eða annarra í starfi sínu er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi.

Umsækjandi á rétt á að kynna sér upplýsingar úr skráðum gögnum sem varða mál hans að svo miklu leyti sem það stangast ekki á við trúnað gagnvart öðrum.

#### **25. gr.**

##### **Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum**

Starfsmenn þjónustumiðstöðva Reykjavíkurborgar og Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði velferðarráðs (áður félagsmálaráð) Reykjavíkurborgar.

#### **26. gr.**

##### **Niðurstaða og rökstuðningur synjunar**

Kynna skal niðurstöðu umsóknar svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn hafnað skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem ákvörðun er rökstudd með skýrum hætti með vísan viðeigandi ákvæða þessara reglna.

Þar sem starfsmenn hafa umboð til að taka ákvörðun á grundvelli þessara reglna skulu þeir kynna umsækjanda niðurstöðu tryggilega og kynna honum um leið rétt hans til að fara fram á að velferðarráð (áður félagsmálaráð) fjalli um umsóknina. Umsækjandi hefur fjögurra vikna frest til að vísa máli sínu til velferðarráðs (áður félagsmálaráð) frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Velferðarráð (áður félagsmálaráð) skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er.

Ákvörðun velferðarráðs (áður félagsmálaráð) skal kynnt umsækjanda tryggilega og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar félagsþjónustu.

**27. gr.**

**Málskot til úrskurðarnefndar félagsþjónustu**

Umsækjandi getur skotið ákvörðun velferðarráðs (áður félagsmálaráð) til úrskurðarnefndar félagsþjónustu. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun velferðarráðs (áður félagsmálaráð).

**28. gr.**

**Gildistaka**

Reglur þessar taka gildi 1. mars 2004.

---

**Fylgiskjöl:**

1. Matsviðmið
2. Matsviðmið- milliflutningar

**MATSVIÐMIÐ**

Forgangsröðun umsókna eftir  
félagslegu leiguhúsnæði Félagsbústaða h.f. og sérstökum húsaleigubótum

<b>1. STAÐA UMSÆKJANDA</b>	<b>STIG</b>
Á ekki við	0
Með skerta starfsgetu v. sjúkdóms, m. endurhæfingarlífe. eða örorka undir 75%	1
75% öryrki	2
Ellilífeyrisþegi	3

<b>2. STAÐA MAKA</b>	<b>STIG</b>
Á ekki við	0
Með skerta starfsgetu v. sjúkdóms, m. endurhæfingarlífe. eða örorka undir 75%	1
75% öryrki	2
Ellilífeyrisþegi	3

<b>3. TEKJUR Á ÁRSGRUNDEVELLI <sup>1)</sup></b>	<b>STIG</b>
Meira en 1815 þúsund í árstekjur	0
1452 til 1815 þúsund í árstekjur	1
Undir 1452 þúsund í árstekjur	2

1) Gildistaka 22. febrúar 2007.

<b>4. BÖRN</b>	<b>STIG</b>
Á ekki við	0
Barn/börn í reglulegri umgengni hjá umsækjanda	1
Eitt barn með lögheimili hjá umsækjanda	2
Tvö börn með lögheimili hjá umsækjanda	3
Þrjú börn með lögheimili hjá umsækjanda	4
Fjóögur börn eða fleiri með lögheimili hjá umsækjanda	5

<b>5. FÉLAGSLEGAR AÐSTÆÐUR</b>	<b>STIG</b>
<b>A - Húsnæðisstaða</b>	
Á ekki við	0
Þarf á húsnæði að halda	1
Húsnæðisaðstæður eru verulega erfiðar	2
Vart mögulegt að bíða eftir húsnæði	3
-----	
<b>B - Sérstakar aðstæður barna</b>	
Á ekki við	0
Erfiðleikar barna (heilsufars-, náms-, hegðunar-, félagslegir)	1
Verulegir erfiðleikar barna (heilsufars-, náms-, hegðunar-, félagslegir)	2
-----	
<b>C - Félagslegur vandi umsækjanda / fjölskyldu</b>	
Á ekki við	0
Nokkur félagslegur vandi	2
Mjög mikill félagslegur vandi	4
-----	
<b>D - Félagsleg endurhæfing</b>	
Á ekki við	0
Þátttaka í markvissri endurhæfingu, svo sem vegna vímuefna, geðsjúkdóma, fjármála, atvinnu ofl.	1

## MATSBLAÐ - MILLIFLUTNINGAR

Forgangsröðun umsókna eftir milliflutningi í félagslegu leiguh. Félagsbústaða h.f.

<b>1. ALDUR UMSÓKNAR</b>	<b>PUNKTAR</b>
Ný umsókn	0
Eins árs umsókn	1
Tveggja ára umsókn	2
Þriggja ára umsókn	3
Fjögurra ára umsókn	4
Fimm ára umsókn og eldri	5

<b>2. HÚSNÆDISSTAÐA M.T.T FJÖLSKYLDUSTÆRÐAR</b>	<b>PUNKTAR</b>
Á ekki við	0
Stækkun húsnæðis v. reglulegrar umgengni v. barn/börn	1
Minnkun/stækkun húsnæðis vegna breytinga á fjölskyldustærð	3

<b>3. FÉLAGSLEGAR OG/EDA HEILSUFARSLEGAR AÐSTÆÐUR</b>	<b>PUNKTAR</b>
Á ekki við	0
Óánægja með núverandi íbúð/staðsetningu	1
Nokkur vandkvæði bundin núverandi húsnæði	3
Mjög mikil vandkvæði bundin núverandi húsnæði	7