



Nefndasvið Alþingis  
Velferðarnefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 18. janúar 2016  
VEL2015120026

**Efni: Umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um almennar íbúðir ( þingskjal 643-435. mál).**

Vísað er til erindis velferðarnefndar Alþingis, dags. 21. desember 2015, þar sem Reykjavíkurborg var sent til umsagnar frumvarp til laga um almennar íbúðir. Skrifstofa borgarstjórnar framsendi erindið velferðarsviði Reykjavíkurborgar og fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar til umsagnar. Frestur til að skila umsögn var til 14. janúar 2016 en sá frestur var að beiðni velferðarsviðs framlengdur til 18 janúar 2016.

Borgarráð fjallaði um málið á fundi sínum þann 18. janúar 2016 og samþykkti eftirfarandi bókun:

*Reykjavíkurborg styður þá stefnu sem fram kemur í fyrirliggjandi húsnæðisfrumvörpum um upptöku húsnæðisbóta og uppbyggingu almennra íbúða sem byggðar verði upp með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga. Frumvörpin eru í samræmi við stefnu borgarinnar um fjölbreyttari og öruggari húsnæðismarkað, jafnræði milli þeirra sem leigja og eiga og með rétttri framkvæmd geta þau stutt við metnaðarfulla uppbyggingaráætlun borgarinnar á leigu- og búseturéttaríbúðum. Þá getur stefnan sem í frumvörpunum felst orðið mikilvægur þáttur í að tryggja að húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur fyrir alla tekjuhópa. Þar ætti þó að skoða vandlega að lækka mætti leigu í almennum íbúðum með því að lengja endurgreiðslutíma lána þeirra, en hægja frekar á uppbyggingu Húsnæðismálasjóðs eftir fjörutíu ár. Borgarráð áréttar jafnframt ábendingar og umsagnir fjármálaskrifstofu, velferðarsviðs borgarinnar og Félagsbústaða hf. sem fela í sér mikilvægar ábendingar sem taka þarf mið af til að markmið frumvarpanna náist.*

Efni frumvarps þessa varðar afar flókið viðfangsefni og því er mikilvægt að textinn sé skýr og að efni frumvarpsins komist til fyllilega skila. Að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar er

ástæða til að yfirfara frumvarpið með það fyrir augum að það verði skilmerkilegra. Þá þarf heiti laganna að vera skýrara.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að fjöldi úrlausnarefna verði ákveðinn með reglugerð eða muni byggjast á leiðbeiningum ráðherra. Að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar væri rétt að kveða á um mörg af þeim atriðum í lögum og er jafnframt vakin athygli á nauðsyn þess að samráð verði haft við sveitarfélög hvað það varðar.

Umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar lýtur að þeim atriðum sem varða skil á milli hins félagslega leiguíbúðakerfis sem rekið er af hálfu sveitarfélaga og þess leiguíbúðakerfis sem frumvarp þetta fjallar um. Sérstök áhersla er lögð á að skýrt verði kveðið á um stöðu þeirra íbúa sveitarfélagsins sem veita ber úrlausn í húsnæðismálum vegna aðstæðna þeirra.

Í 5. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 kemur fram að sveitarstjórn ber ábyrgð á og hafi frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun og skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu, sbr. og 13. og 14. gr. sömu laga. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 44/1998 er vísað til 45. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga en þar kemur fram að sveitarstjórnir skuli, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.

Í 12. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga segir að sveitarfélag skuli sjá um að veita íbúum þjónustu og aðstoð samkvæmt lögnum og í 13. gr. kemur fram að íbúi sveitarfélags sé hver sá sem eigi lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi.

Í 7. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 er að finna ákvæði er varða almennar skyldur sveitarfélaga þar sem fram kemur að sveitarfélög skuli vinna að sameiginlegum velferðarmálum íbúanna eftir því sem fært þykir á hverjum tíma. Þá geta sveitarfélög tekið að sér hvert það verkefni sem varðar íbúa þeirra, enda sé það ekki falið öðrum til úrlausnar að lögum. Samkvæmt 3. mgr. 1. gr. sömu laga telst hver maður íbúi þess sveitarfélags þar sem hann á lögheimili.

Samkvæmt framangreindu er að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar nauðsynlegt að horfa til þeirra skyldna sem sveitarfélögum eru lagðar á herðar í húsnæðismálum fyrir íbúa þess. Telja verður að sveitarfélögum sé ekki heimilt að ráðstafa fjármagni og veita þjónustu til annarra en íbúa þess. Ekki kemur fram í frumvarpinu að skilyrði sé að stofnframlög sem veitt eru af hálfu sveitarfélaga verði einungis notuð til byggingar eða kaupa á húsnæði sem aðeins sé ætlað íbúum þess.

Í athugasemdum við frumvarpið er fjallað um efni yfirlýsingar ríkisstjórnar Íslands frá 28. maí 2015 en frumvarpið er liður í aðgerðum til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði. Í yfirlýsingunni kemur m.a. fram að ekki sé gert ráð fyrir breytingum á núverandi forgangsröðun sveitarfélaganna gagnvart skjólstæðingum félagsþjónustunnar eða forgangsröðun gagnvart námsmannaíbúðum, en við frekari

forgangsröðun við úthlutun húsnæðis til fólks á vinnumarkaði verði horft sérstaklega til barnafjölskyldna og heimila í verulegum fjárhagsvanda. Að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar kemur ekki skýrt fram í frumvarpinu hvernig greinarmunur er gerður á framangreindum hópi sem tiltekinn í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga og þeim hópi sem er við efri mörk tekjumarka frumvarpsins og býr ekki við eins slæmar félagslegar aðstæður.

Mjög mikilvægt er að húsnæðisaðstoð til þess hóps sem á í miklum félagslegum og fjárhagslegum erfiðleikum og býr við erfiðar aðstæður verði ekki skert. Þann 1. janúar 2016 voru 723 umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Reykjavíkurborg. Nánari skipting umsækjenda eftir tekjum er eftirfarandi:

**Fjöldi umsækjenda um félagslegt leiguhúsnæði á biðlista  
1. janúar 2016  
Skipting eftir tekjum**

Meðaltekjur s.l. 3 ár	Fjöldi
Minna en 2 millj. kr.	315
2,0-2,5 millj. kr.	183
2,5-2,9 millj. kr.	113
3,0-3,4 millj. kr.	57
3,5-3,9 millj. kr.	33
4,0 millj. kr. eða meira	22
Samtals	723

Reykjavíkurborg telur einnig brýnt að forgangsröðunin nái til úthlutunar framlaga úr Húsnæðismálasjóði. Í fyrirliggjandi frumvarpi er gert ráð fyrir að greitt sé inn í Húsnæðismálasjóð af almennum íbúðum sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga en engin trygging er fyrir því að fjármagnið sem kemur frá þessum íbúðum verði fremur nýtt í þágu þeirra sem glíma við mestan vanda en þeirra sem eru tekjuhærri. Þannig getur fyrirliggjandi frumvarp að óbreyttu leitt til þess að leigugreiðslur þeirra leigjenda sem eru hvað verst settir verði nýttar til að byggja nýjar íbúðir fyrir tekjuhærri hópa. Sama á við hvað varðar mismunandi sveitarfélög, þ.e. að leigugreiðslur tekjulágs fólk í einu sveitarfélagi renni í Húsnæðismálasjóð og þaðan til að byggja upp frá grunni leiguíbúðir í öðru sveitarfélagi sem hvorki hefur byggt félagslegar íbúðir né staðið fyrir uppbyggingu á leiguíbúðum fram að því.

Þá er að mati velferðarsviðs nauðsynlegt að skýrar verði kveðið á um félagslega blöndun íbúa en í 20. gr. frumvarpsins kemur fram að stuðla skuli að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun. Leggja ber ríka áherslu á að missa ekki sjónar á mikilvægi félagslegrar blöndunar. Rannsóknir hafa bent til þess að samþjöppun í búsetu þar sem safnað er saman einstaklingum sem eru félagslega illa staddir og sem jafnframt eiga oftast við mikinn fjárhagsvanda að stríða eykur líkur á neikvæðum áhrifum á heilsu, menntun, framtíðartækifæri og almenna velferð íbúanna. Áhrif þess virðast vera hvað mest á börn, þar sem hegðun þeirra, valkostir og framtíðarmöguleikar virðast mjög háðir takmörkunum á félagslegum auðlindum í nánasta umhverfi. Það er því til mikils að vinna að tryggja félagslega blöndun við uppbyggingu á húsnæði. Í uppbyggingaráformum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum er horft til þessa og lögð áhersla á að ekki sé um að ræða mikinn fjölda íbúða á sama stað og/eða í einu fjölbýlishúsi fyrir tekjulægsta hópinn. Mikilvægt er að samstarf verði haft við Reykjavíkurborg við setningu reglugerða er varða m.a. lágmarksfjölda almennra íbúða, sbr. 7. mgr. 13. gr. frumvarpsins, með það að markmiði að horfa til sjónarmiða um félagslega blöndun og að koma til móts við þarfir íbúa sveitarfélagsins og ríkjandi húsnæðisstefnu þess.

#### **Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins:**

Um 2. gr. frumvarpsins:

Í 5. tl. 2. gr. er fjallað um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga sem þeim ber m.a. að veita þeim einstaklingum sem vegna *fötlunar eða geðfötlunar* eru ekki færir um að sjá sér fyrir húsnæði. Geðfötlun er ein tegund fötlunar og því ekki rétt að tiltaka þá fötlun sérstaklega.

Um 20. gr. frumvarpsins:

Í 20. gr. frumvarpsins er fjallað um úthlutun almennra íbúða. Þar kemur m.a. fram að almennum íbúðum skuli einungis úthlutað til efnaminni leigjenda af eiganda íbúðanna. Velferðarsvið Reykjavíkurborg úthlutar öllum íbúðum sem eru í eigu Félagsbústaða hf. á grundvelli reglna um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík. Félagsbústaðir hf. eru að fullu í eigu borgarsjóðs og eru framkvæmdaraðili sem annast almennan rekstur húsnæðisins. Að mati Reykjavíkurborgar þurfa því Félagsbústaðir að vera undanþegnir því skilyrði 20. gr. frumvarpsins um að einungis eigandi leiguíbúða úthluti þeim. Lagt er til að Félagsbústaðir hf. verði undanþegnir IV. kafla frumvarpsins, þar sem félagið er þegar undanþegið ákvæðum 19. gr. um ákvörðun leigufjárhæðar.

Því er lagt til að 1. másl. 2. mgr. 22. gr. verði svohljóðandi:

*Ákvæði II. og IV. kafla eiga ekki við um almennar íbúðir sem nýttar eru sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga, sbr. 5. tölul. 2. gr.*

Í 2. mgr. 20. gr frumvarpsins kemur fram að við úthlutun almennra íbúða skuli að jafnaði farið eftir því hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista hjá viðkomandi aðila eftir íbúð. Af því tilefni eru gerðar eftirfarandi athugasemdir af hálfu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar:

Við forgangsröðun á biðlista eftir húsnæði styðst velferðarsvið Reykjavíkurborgar við mat á nokkrum þáttum, s.s. atvinnustöðu, tekjum á ársgrundvelli, fjölda barna og félagslegum aðstæðum. Með því eru með heildrænum hætti metnar aðstæður hlutaðeigandi og byggir forgangsröðun á biðlista á stigagjöf samkvæmt fyrrnefndum þáttum. Fyrir nokkrum árum var tímalengd umsóknar einnig þáttur sem gaf stig á biðlista en við endurskoðun á matsviðmiðum var ákveðið að hverfa frá því af tveimur meginástæðum. Annars vegar vegna mikilvægis snemmtæktrar íhlutunar, þ.e. að geta gripið inn í slæmar aðstæður sem fyrst þó að viðkomandi einstaklingur/fjölskylda hafi ekki verið á biðlista lengi og koma þannig í veg fyrir enn frekari vanda. Hins vegar var umræða um að tímalengd á biðlista sem gæfi stig vegna forgangsröðunar gæti haft áhrif í þá átt að fólk teldi mikilvægt að skrá sig sem fyrst á biðlista og þannig myndaðist með ákveðnum hætti „óvirkur biðlisti“. Þá er rétt að velta því upp hvort réttara sé að meta í hverju tilviki fyrir sig hvort rétt sé að veita forgang vegna milliflutnings. Upp geta komið aðstæður þar sem velja þarf á milli fjölskyldu sem er með öllu húsnæðislaus og fjölskyldu sem óskar eftir stækkun eða minnkun á húsnæði og koma báðar til álita varðandi sömu íbúðina. Þá gæti í ýmsum tilvikum talist málefnalegra að úthluta þeirri fjölskyldu sem er húsnæðislaus fremur en þeirri sem óskar eftir milliflutningi.

Því er lagt til að framangreint ákvæði verði endurskoðað með tilliti til þessa. Meðfylgjandi eru reglur um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík en á fylgiskjali nr. 1 með reglunum er að finna matsviðmið um forgangsröðun umsókna.

Um 31. gr. frumvarpsins:

Í c-lið 31. gr. kemur fram að eftirfarandi breytingar verði á 1. mgr. 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál sem mun orðast svo:

*Ákvæði 12. gr. laga um almennar íbúðir um tekju- og eignamörk skulu gilda um tekju- og eignamörk leigjenda íbúða sem veitt hefur verið lán til og eingöngu eru ætlaðar tilgreindum hópi leigjenda sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.*

Óljóst er hvort framangreind breyting eigi við um þær íbúðir sem sveitarfélög úthluta innan síns húsnæðiskerfis en í 1. mgr. 37. gr. laga nr. 44/1998 er að finna eftirfarandi ákvæði um tekju- og eignamörk í félagslegu húsnæðiskerfi sveitarfélaganna:


*Um rétt til leiguhúsnæðis fer eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda og því hvort tekjur hans og eignir eru innan tekju- og eignamarka sem nánar skulu ákveðin í reglugerð er félagsmálaráðherra setur að fenginni umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga.*

Þá er af hálfu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar tekið undir þær athugasemdir sem fram koma í umsögn fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar og umsögn Félagsbústaða hf.

Þar sem hér er um að ræða mjög umfangsmikið frumvarp sem varðar Reykjavíkurborg miklu, er áskilinn réttur til að koma að frekari athugasemdum við efni þess á síðari stigum.

Virðingarfyllst,  
fyrir hönd velferðarsviðs Reykjavíkurborgar,

  
Helga Jóna Benediktsdóttir,  
lögfræðingur

  
Elly A. Þorsteinsdóttir,  
skrifstofustjóri

Fylgiskjal:

Reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík.

Afrit:  
Borgarráð  
Ráðhúsi Reykjavíkur

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  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 30. janúar 2008 og í borgarráði 14. febrúar 2008  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 23. apríl 2008 og í borgarráði 25. apríl 2008  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 28. janúar 2009 og í borgarráði 5. febrúar 2009  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 27. janúar 2010 og í borgarráði 4. febrúar 2010  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 12. febrúar 2010 og í borgarráði 18. febrúar 2010  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 3. febrúar 2011 og í borgarráði 10. febrúar 2011  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 12. janúar 2012 og í borgarráði 19. janúar 2012  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 7. janúar 2013 og í borgarráði 10. janúar 2013  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 28. febrúar 2013 og í borgarráði 16. maí 2013  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 13. maí 2013 og í borgarráði 16. maí 2013  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 30. apríl 2014 og í borgarráði 5. júní 2014  
með breytingum samþykktum í velferðarráði 26. febrúar 2015 og í borgarráði 4. mars 2015

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

### **I. kafli.**

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

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

##### **Ráðgjöf**

Þeir 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
- Sértæk 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 sértækt úrræði.

Varðandi skilgreiningu á þjónustuíbúð er vísað til reglna um þjónustuíbúðir fyrir aldraða.<sup>1)</sup>

Sérstakar húsaleigubætur eru fjárstuðningur til greiðslu húsaleigu á almennum markaði eða í félagslegu leiguhúsnæði, þjónustuíbúðum og öðru húsnæði í eigu eða á forræði Félagsbústaða hf., umfram almennar húsaleigubætur.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Gildistaka 1. apríl 2008.

<sup>2)</sup> Gildistaka 18. febrúar 2010.

## 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. 4.675.115.- <sup>1)</sup> Tekjumörk eru kr. 3.352.765.- <sup>1)</sup> fyrir einhleyping en kr. 4.695.058.- <sup>1)</sup> fyrir hjón og sambúðarfólk, auk þess kr. 561.269.- <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, 14. febrúar 2008, 5. febrúar 2009, 4. febrúar 2010, 10. febrúar 2011, 19. janúar 2012, 16. maí 2013, 5. júní 2014, 4. mars 2015.
- 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. Kafli**

#### **Sérstakar húsaleigubætur**

#### **7. gr.**

##### **Skilyrði**

Þegar fyrir liggur að umsækjandi fullnægir skilyrðum 4. gr. þessara reglna og að leiguhúsnæðið fellur að þeirri skilgreiningu er fram kemur í 3. gr. reglna þessara<sup>2)</sup>, má bjóða viðkomandi sérstakar húsaleigubætur. Þá skal umsækjandi auk þess uppfylla skilyrði laga nr. 138/1997 um greiðslu húsaleigubóta og eftirtalin skilyrði er varða aðstæður umsækjanda.<sup>2)</sup>

- 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>

<sup>1)</sup> Gildistaka 4. maí 2004.

<sup>2)</sup> Gildistaka 16. maí 2013.

#### **8. gr.**

##### **Fjárhæð**

Sérstakar húsaleigubætur eru reiknaðar sem ákveðið hlutfall af almennum húsaleigubótum þannig að fyrir hverjar kr. 1.000 fær leigjandi kr. 1.200 í sérstakar húsaleigubætur á tímabilinu 1. janúar 2013 til 30. júní 2013. Frá 1. júlí 2013 fær leigjandi 1.100 kr. í sérstakar húsaleigubætur fyrir hverjar 1.000 kr. af almennum húsaleigubótum. Þó geta húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur aldrei numið hærri fjárhæð en samtals kr. 71.700 kr á tímabilinu 1. janúar 2013 til 30. júní 2013. Frá 1. júlí 2013 geta húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur aldrei numið hærri fjárhæð en samtals kr. 74.000.<sup>1)</sup>

Húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur geta aldrei farið yfir 75% af leigufjárhæð.

Ef leigufjárhæð er lægri en kr. 84.004 á mánuði geta greiðslur húsaleigubóta og sérstakra húsaleigubóta ekki farið yfir 60% af leigufjárhæð.<sup>1)</sup>

Framangreind fjárhæð, kr. 84.004 er bundin vísitölu neysluverðs og breytingar á henni taka gildi samhliða breytingum á húsaleigu hjá Félagsbústöðum hf.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Gildistaka 1. apríl 2008. Breytingar 7. janúar 2013.

#### **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 í Reykjavík.<sup>1)</sup>
- 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 í Reykjavík.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Gildistaka 1. apríl 2008

#### **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>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>1)</sup> 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. fskj. 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>

<sup>1)</sup> Gildistaka 20. september 2007

Leigjandi/leigjendur undirrita sérstaka yfirlýsingu þess efns 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 ÁRSGRUNDELLI <sup>1)</sup></b>	<b>STIG</b>
Meira en 2.927.250.- þúsund í árstekjur	0
2.341.802.- til 2.927.250.- þúsund í árstekjur	1
Undir 2.341.802.- þúsund í árstekjur	2

1) Gildistaka 22. febrúar 2007, 14. febrúar 2008, 5. febrúar 2009, 4. febrúar 2010, 10. febrúar 2011, 19. janúar 2012, 16. maí 2013, 5. júní 2014, 4. mars 2015.

<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
Fjögur 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. Félagbústaða 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. HÚSNÆÐISSTAÐA 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