

# REGLUR

## Garðabæjar um félagslegt leiguhúsnæði.

### I. KAFLI

#### Skilgreiningar, umsóknir og ráðgjöf.

##### 1. gr.

###### *Markmið.*

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslubyrði og/eða annarra félagslegra erfiðleika og skulu fjárhags- og félagslegar aðstæður þeirra metnar út frá þeim viðmiðum sem kveðið er á um í þessum reglum.

##### 2. gr.

###### *Lagagrundvöllur.*

Í reglum þessum er kveðið á um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt að veita, sbr. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, með síðari breytingum og 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, með síðari breytingum.

##### 3. gr.

###### *Skilgreiningar.*

Með félagslegu leiguhúsnæði í reglum þessum er átt við almennt félagslegt leiguhúsnæði og sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

*Almennt félagslegt leiguhúsnæði* er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum, þ. á m. öldruðum, námsmönnum, fötluðu fólki og öðrum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna, þungrar framfærslubyrði og lágra tekna.

*Sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk* er íbúðarhúsnæði sem er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa umfangsmikla aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili.

##### 4. gr.

###### *Umsóknir, fylgigögn og ráðgjöf.*

Sækja skal um félagslegt leiguhúsnæði rafrænt á íbúagátt Garðabæjar/„Mínum Garðabæ“. Fjölskyldusvið annast móttöku og afgreiðslu umsókna. Ráðgjafi fjölskyldusviðs veitir félagslega ráðgjöf í tengslum við umsókn um félagslegt leiguhúsnæði.

Aðeins er heimilt að leggja fram umsókn um eina tegund af félagslegu leiguhúsnæði, hverju sinni. Í þeim tilfellum þar sem umsækjandi leggur fram aðra umsókn þar sem sótt er um aðra tegund félagslegs leiguhúsnæðis og sú umsókn er samþykkt á biðlista, fellur eldri umsókn sjálfkrafa úr gildi. Berist fleiri umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði á sama tíma tekur fjölskyldusvið ákvörðun um hver þeirra sé samþykkt á grundvelli faglegs mats ráðgjafa og skilyrða reglna þessara.

Umsókn skal staðfest með rafrænum skilríkjum eða Íslykli eða undirrituð á sérstakt umsóknar-eyðublað af hálfu umsækjanda eða eftir atvikum lögráðamanni, umboðsmanni eða persónulegum talsmanni hans.

Umsókn skulu fylgja eftirtalin gögn í viðhengi:

Afrit af staðgreiðsluskrá ríkisskattstjóra yfirstandandi árs og næstliðins árs vegna umsækjanda sem og maka/sambúðaraðila.

Staðfest afrit síðasta skattframtals heimilisfólks.

Afrit af launa- og/eða bótaseðlum heimilisfólks þriggja síðustu mánaða.

Afrit af gildandi húsaleigusamningi, ef við á.

Umsækjandi með tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu.

Sé sótt um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skal einnig liggja til grundvallar:

Staðfest fötlunargreining. Með fötlunargreiningu er átt við staðfestingu frá Greiningar- og ráðgjafarstöð ríkisins eða öðrum viðurkenndum greiningaraðilum.

Heildstætt mat stuðnings- og stoðþjónustu Garðabæjar á þjónustubörf sem unnið er í samvinnu við umsækjanda.

Mat á stuðningsþörf (SIS) ef það liggur fyrir.

Með umsókn um félagslegt leiguhúsnæði veitir umsækjandi fjölskyldusviði Garðabæjar heimild til að afla gagna frá þeim aðilum sem þar eru tilgreindir, svo sem skattayfirvöldum. Heimilt er, með samþykki umsækjanda, að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til fjölskyldusviðs Garðabæjar innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans vísað frá. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum þegar töf á gagnaskilum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

Umsækjandi skal upplýsa fjölskyldusvið um allar breytingar sem verða á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á mat á þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

## II. KAFLI

### Almennt félagslegt leiguhúsnæði.

#### 5. gr.

*Skilyrði fyrir því að umsókn um almennt félagslegt leiguhúsnæði verði samþykkt á biðlista.*

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 5. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista:

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi.
- b. Umsækjandi skal eiga lögheimili í Garðabæ.
- c. Gildistími tímabundins dvalarleyfis skal vera að lágmarki 12 mánuðir.
- d. Umsækjandi skal ekki vera eigandi að húsnæði, hérlendis eða erlendis.
- e. Tekjur og eignir umsækjanda fari ekki yfir tekju- og eignamörk sem tilgreind eru í reglugerð nr. 1042/2013 um lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til sveitarfélaga, félaga eða félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, með síðari breytingum. Með tekjum er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt nr. 90/2003 samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1., 3., 4. og 5. tölul. a-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga. Með eignum er átt við heildareign að frádregnum heildarskuldum, með vísan til 72.-75. gr. laga um tekjuskatt skv. skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra
- f. Umsóknir skulu metnar samkvæmt ákveðnum matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal 1 með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn verði samþykkt á biðlista þarf umsækjandi að vera metinn til að lágmarki eftirfarandi stiga:
  - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk til 5 stiga eða meira.
  - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með 1 barn til 7 stiga eða meira.
  - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri til 8 stiga eða meira.
- g. Umgengnisforeldri skal leggja fram staðfestan umgengnissamning frá sýslumanni, sbr. 5. mgr. 46. gr. barnalaga nr. 76/2003 eða úrskurð sýslumanns um umgengni skv. 47. eða 47. gr. a. sömu laga, dómi eða dómsátt, sem sýnir fram á að umgengni sé að lágmarki í 60 daga á ári. Þegar svo háttar telst barnið til heimilismanns, sem þýðir að tekjumörk reiknast samkvæmt því og umsækjandi getur óskað eftir viðeigandi stærð íbúðar miðað við fjölda heimilismanna.
- h. Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Garðabæ öðlast því aðeins gildi hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

Fjölskyldusvið Garðabæjar leggur faglegt mat á umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði og samþykkir umsóknir á biðlista eða eftir atvikum hafnar þeim. Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. f-lið 1. mgr. 5. gr. reglna þessara.

## 6. gr.

*Undanþágur frá skilyrðum.*

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 5. gr. reglna þessara um tekjuviðmið við eftirfarandi aðstæður:

- a. Hafi umsækjandi orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu sinni og högum og tekjur sl. sex mánaða eru minna en 20% yfir tekjuviðmiði skv. e-lið 1. mgr. 5. gr. reglna þessara og umsækjandi á í miklum félagslegum erfiðleikum sem hafa leitt til skerðingar á tekjum.
- b. Vegna óvenju þungrar framfærslubyrði eða verulega íþyngjandi kostnaðar s.s. vegna heilsufars.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu skv. þessu ákvæði skulu afgreiddar á fjölskyldusviði Garðabæjar.

## III. KAFLI

**Sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.**

## 7. gr.

*Skilyrði fyrir því að umsókn um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk verði samþykkt á biðlista.*

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 7. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista:

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi, sbr. 1. gr. reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016.
- b. Umsækjandi um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skal hafa staðfesta fötlunargreiningu og vera metinn í þörf fyrir sértækt húsnæði. Hafi umsækjandi verið metinn samkvæmt mati á stuðningsþörf (SIS) skal hann vera metinn í 5. flokk eða hærra. Að öðrum kosti þarf umsækjandi að hafa verið metinn með þjónustuþörf umfram 15 klst. á viku á grundvelli laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.
- c. Hafi umsækjandi tímabundið dvalarleyfi er skilyrði að gildistími dvalarleyfis sé að lágmarki 12 mánuðir.
- d. Umsóknir skulu metnar samkvæmt matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal 2 með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk verði samþykkt skal umsækjandi metinn til að lágmarki 6 stiga.
- e. Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Garðabæ öðlast því aðeins gildi hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

Fjölskyldusvið Garðabæjar fer yfir og leggur faglegt mat á umsóknir um félagslegt leigu-húsnæði og samþykkir umsóknir á biðlista eða eftir atvikum hafnar þeim. Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. d-lið 1. mgr. 7. gr. reglna þessara.

## 8. gr.

*Skilyrði um skráningu lögheimilis í Garðabæ þegar búseta hefst.*

Skilyrði er að umsækjandi eigi lögheimili í Garðabæ þegar búseta í sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk hefst.

## IV. KAFLI

**Forgangsröðun og úthlutun.**

## 9. gr.

*Úthlutun.*

Þegar kemur að úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er farið yfir umsóknir á fjölskyldusviði og staðfest hvort skilyrði 5. gr. og 7. gr. eru enn uppfyllt. Uppfylli umsækjandi ekki lengur þau skilyrði sem koma fram í 5. gr. og 7. gr. reglna þessara, á meðan beðið er úthlutunar í félagslegt leiguhúsnæði, er heimilt að vísa umsókn frá þrátt fyrir að hún hafi áður verið samþykkt á biðlista.

Úthlutunarteymi félagslegs leiguhúsnæðis forgangsraðar umsóknum með hliðsjón af stigamati sem framkvæmt hefur verið samkvæmt matsviðmiðum í fylgiskjölum reglna þessara og greinargerð ráðgjafa. Gildir þá alla jafna að sá sem hefur flest stig er í forgangi.

Þegar almennu félagslegu leiguhúsnæði er úthlutað skal hafa stærð og gerð húsnæðis til hliðsjónar. Heimilt er að líta framhjá umsækjanda, sem alla jafna ætti rétt til úthlutunar, ef húsnæðið er ekki talið henta viðkomandi einstaklingi eða fjölskyldu. Þarf í þeim tilvikum að líta til fjölskyldustærðar, líkamlegs heilsufars umsækjanda eða fjölskyldumeðlima og annarra þátta sem máli kunna að skipta.

Jafnframt þarf við úthlutun almenns félagslegs leiguhúsnæðis að gæta þess að ekki séu til staðar aðstæður sem hamla því að viðkomandi geti búið í húsinu, s.s. þinglýstar kvaðir sem takmarka til hvaða hóps hægt er að úthluta leiguhúsnæði.

Við úthlutun má hafa til hliðsjónar að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Við forgangsröðun umsókna um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir skal taka mið af þjónustupörf með hliðsjón af því húsnæði sem í boði er og samsetningu íbúa á viðkomandi heimili.

Við úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis til einstaklinga sem hafa tímabundið dvalarleyfi er gerð krafa um að sex mánuðir séu eftir af gildistíma dvalarleyfis.

10. gr.

*Tilkynning um úthlutun og höfnun leiguhúsnæðis.*

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega þegar úthlutun til hans hefur farið fram. Umsækjanda er veittur 7 daga frestur til að svara hvort hann þiggi úthlutun húsnæðisins. Ef svar berst ekki innan framangreinds frests er litið svo á að umsækjandi þiggi ekki úthlutun.

Hafi umsækjandi hafnað leiguhúsnæði án málefnalegra ástæðna er heimilt að senda viðkomandi tilkynningu þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því fallin úr gildi. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en umsókn hans er tekin af biðlista eftir leiguhúsnæði og skal honum send tilkynning um það.

V. KAFLI

**Leigusamningur og flutningur í annað húsnæði.**

11. gr.

*Leigusamningur.*

Fjölskyldusvið Garðabæjar annast frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um réttarsamband leigutaka og Garðabæjar gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 og ákvæði stjórnáskilulaga nr. 37/1993.

Húsaleigusamningar um almennar félagslegar íbúðir eru gerðir til sex mánaða til reynslu. Að jafnaði skal í framhaldi af því gera tímabundinn húsaleigusamning til árs í senn. Heimilt er að bjóða leigutaka annað húsnæði sem talið er henta betur fyrir þarfir leigutaka. Getur það verið flutningur innan eða milli úrræða.

Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis verður að fullnægja, eftir atvikum, skilyrðum 5. gr. og 7. gr. reglna þessara allt það tímabil sem leigusamningur gildir og skal hann eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

12. gr.

*Flutningur í annað félagslegt húsnæði.*

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnæði í annað félagslegt leiguhúsnæði sem fellur undir sama kafla í reglum þessum skal hann leggja fram umsókn. Umsækjandi skal fullnægja skilyrðum 5. gr. eða 7. gr. reglnanna og vera í skilum með húsnæðiskostnað.

Heimilt er að samþykkja umsókn um flutning ef um ríkar ástæður er að ræða, s.s. alvarlegt heilsuleysi, breytta fjölskyldustærð eða vegna þess að mikil vandkvæði eru bundin við núverandi búsetu.

Leigjendur sem fengið hafa samþykka umsókn um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði, skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíks íbúðarhúsnæðis. Flutningur í annað húsnæði vegna leyfis fyrir dýrahaldi telst að jafnaði ekki til ríkra ástæðna í ofangreindum skilningi.

Umsækjanda skal tilkynnt um hvort umsókn hans um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði hafi verið samþykkt á biðlista.

## VI. KAFLI

### Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar.

13. gr.

#### *Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um samþykki á biðlista*

Réttur Garðabæjar til afturköllunar ákvörðunar um samþykki á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði er bundinn við þau tilvik þegar umsækjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði reglna þessara, eftir atvikum skilyrði 5. gr. og 7. gr., eða hafnar úthlutun án málefnalegra ástæðna, sbr. 10. gr. reglnanna.

Afturköllun ákvörðunar um samþykki á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

14. gr.

#### *Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnæðis.*

Réttur Garðabæjar til afturköllunar ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki uppfyllir ekki skilyrði reglna þessara, eða brýtur gegn ákvæðum leigusamnings, þjónustusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að öðru leyti.

Afturköllun ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Afturköllun ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis getur eftir atvikum leitt til uppsagnar eða riftunar á húsaleigusamningi. Um uppsögn og riftun gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Fjölskylduráð skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum áður en leigusamningi er sagt upp. Í sérstökum tilvikum getur fjölskylduráð lagt til að leigusamningur verði framlengdur tímabundið ef leigutaki hefur ekki greiðslugetu til að afla sér húsnæðis á annan hátt eða vegna félagslegra erfiðleika, heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra aðstæðna.

## VII. KAFLI

### Lok leigusamnings, afnot, ákvörðun húsaleigu, ábyrgð leigutaka, endurnýjun umsókna og ráðgjöf.

15. gr.

#### *Breyttar aðstæður.*

Umsækjandi skal vera í tengslum við fjölskyldusvið á meðan beðið er úthlutunar á húsnæði og gera grein fyrir þeim breytingum sem orðið hafa á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirbyggjandi mat á þeim. Leigutaki skal upplýsa fjölskyldusvið Garðabæjar verði breytingar á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á hvort skilyrðum reglna þessara, eftir atvikum 5. gr. og 7. gr. reglnanna, sé fullnægt.

Ef leigutaki gengur í hjúskap, hefur sambúð eða aðstæður hans breytast með öðrum hætti á leigutímanum, skal hann tilkynna fjölskyldusviði Garðabæjar þar um, enda forsendur aðrar en þegar að úthlutun kom. Kanna skal reglulega hvort aðstæður leigutaka hafi breyst samkvæmt upplýsingum úr þjóðskrá.

Hafi aðstæður leigutaka breyst skal hafa samband við hann og eftir atvikum skal kanna félagslegar og fjárhagslegar aðstæður í heild sinni og meta að nýju. Ef félagslegar aðstæður leigutaka eða fjárhagsaðstæður falla eigi lengur að skilyrðum reglna þessara leiðir það til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis skal eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutím-  
anum.

## 16. gr.

*Afnot húsnæðis.*

Leigutaka er óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði. Ákvæðinu er þó ekki ætlað að koma í veg fyrir að leigutaki heimili fjölskyldumeðlimum, s.s. foreldrum eða systkinum leigutaka, að dvelja í íbúð með sér til skemmri tíma.

Börnum leigutaka, sem búsett eru hjá honum og ná 18 ára aldri eftir úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, er heimilt að vera áfram búsett hjá leigutaka eftir að 18 ára aldri er náð. Frá 20 ára aldri er þó litið til tekna og eigna afkomenda þegar metið er hvort réttur til setu í leiguhúsnæði hjá Garðabæ er enn fyrir hendi.

Framleiga félagslegs leiguhúsnæðis er með öllu óheimil. Verði leigutaki uppvís að því að fram-  
leigja leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til afturköllunar á stjórnvalds-  
ákvörðun varðandi úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði, sbr. þó 1. mgr. þessarar greinar.

## 17. gr.

*Gæludýrahald.*

Um hunda- og kattahald í leiguíbúðum Garðabæjar í fjöleignarhúsi gilda staflíðir a-d í 33. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þetta gildir með þeirri undantekningu að þegar svo háttar að Garðabær er eigandi íbúðar þar sem leitað er samþykki fyrir hunda- og/eða kattahaldi afsalar sveitar-  
félagið sér atkvæðisrétti sínum til skráðs leigjanda skv. leigusamningi. Að öðru leyti er gæludýrahald leyfilegt í leiguíbúðum Garðabæjar. Almennt er ekki tekið sérstakt tillit til óska um íbúð á jarðhæð eða í sérþýli á grundvelli þess að umsækjandi sækist eftir því að halda hund eða kött.

## 18. gr.

*Húsaleiga.*

Húsaleiga er bundin vísitölu neysliverðs og breytist mánaðarlega í samræmi við hana. Bæjar-  
stjórn getur einnig tekið ákvörðun um breytingar á leigufjárhæðum og taka breytingar þá gildi á þeim tíma sem mælt er fyrir um í ákvörðun bæjarstjórnar.

## 19. gr.

*Ástand íbúðar.*

Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu. Í leigusamningi eru ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengni.

## 20. gr.

*Ábyrgð á leiguhúsnæði.*

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gagnvart Garðabæ á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því í samræmi við XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Garðabær krefur leigutaka um greiðslu vegna tjóns sem unnið var á húsnæðinu á meðan á leigutíma stóð.

## 21. gr.

*Endurnýjun og endurmat umsókna.*

Við endurnýjun umsókna, eða hvenær sem er á biðtíma, getur farið fram endurmat á hvort skil-  
yrðum reglna þessara sé fullnægt. Rétt til félagslegs leiguhúsnæðis má endurskoða hvenær sem er.

Ef viðhalda á gildi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði eða umsókn um flutning í annað félagslegt húsnæði skal umsækjandi í ágúst ár hvert endurnýja umsókn sína og skila inn nýjum gögnum, sbr. 4. gr. reglna þessara. Endurnýjun fer að jafnaði fram á íbúagátt Garðabæjar/Mínum Garðabæ. Við endurnýjun skal umsækjandi gera grein fyrir hugsanlegum breytingum á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á rétt hans til úthlutunar og skila inn viðeigandi gögnum.

Við endurnýjun umsókna fer fram endurmat á hvort skilyrðum eftir atvikum 5. gr. og 7. gr. reglna þessara sé fullnægt. Endurmat umsókna getur falið í sér breytingar á stigagjöf sem geta haft

áhrif á forgangsörðun umsóknar. Skal umsækjanda tilkynnt um það með tryggilegum hætti ef endurnýjun leiðir til breytinga á stigagjöf. Sé umsókn ekki endurnýjuð fellur hún úr gildi.

Komi í ljós við endurmat að þau skilyrði sem koma eftir atvikum fram í 5. gr. og 7. gr. reglna þessara séu ekki lengur uppfyllt, á meðan beðið er úthlutunar í félagslegt leiguhúsnæði, er heimilt að afturkalla stjórnvaldsákvörðun um samþykki á biðlista, sbr. 13. gr. reglna þessara.

22. gr.

*Ráðgjöf á biðtíma.*

Ráðgjafi skal endurmeta aðstæður umsækjanda á meðan beðið er úthlutunar á leiguhúsnæði og veita félagslega ráðgjöf ef þurfa þykir. Fái umsækjandi um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk umsókn samþykkt á biðlista, en ljóst er að ekki er hægt að útvega húsnæði innan þriggja mánaða, skal tilkynna umsækjanda um ástæður tafanna og hvenær fyrirhugað er að húsnæðisúrræði verði tilbúið. Þegar umsækjanda um sértækt húsnæðisúrræði er tilkynnt um að hann sé kominn á biðlista skal unnin áætlun um útvegum viðeigandi húsnæðisúrræðis og hvort og þá hvers konar annað úrræði standi til boða á biðtíma.

VIII. KAFLI

**Málsmeðferð.**

23. gr.

*Málsmeðferð.*

Um málsmeðferð samkvæmt reglum þessum gilda ákvæði stjórnslulaga nr. 37/1993, ákvæði XVI. og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og VII. kafla laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.

24. gr.

*Könnun á aðstæðum.*

Fjölskyldusvið skal kanna aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn um félagslegt leiguhúsnæði hefur borist og tryggja að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvarðanir eru teknar.

25. gr.

*Rangar eða villandi upplýsingar.*

Ef sannreynt er við meðferð máls að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt eru rangar eða villandi, stöðvast afgreiðsla umsóknarinnar á meðan umsækjanda er gefið tækifæri á að leiðrétta eða bæta úr annmörkum. Ef umsókn um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis er lögð fram á grundvelli rangra eða villandi upplýsinga af hálfu umsækjanda veldur það ógildingu umsóknar eða getur leitt til afturköllunar ákvörðunar.

26. gr.

*Samvinna við umsækjanda.*

Við meðferð umsóknar, öflun gagna og ákvarðanatöku skal leitast við að hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er en að öðrum kosti við umboðsmann hans, lögráðamann eða persónulegan talsmann hans eftir því sem við á.

Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

27. 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 leynt eiga að fara samkvæmt lögum eða eðli máls er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi.

Umsækjandi á rétt til upplýsinga um vinnslu persónuupplýsinga og aðgangs að persónuupplýsingum um sig skv. lögum um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018 og að kynna

sér upplýsingar úr skráðum gögnum sem varða mál hans að svo miklu leyti sem það stangast ekki á við trúnað gagnvart öðrum aðilum, skv. upplýsingalögum nr. 140/2012.

28. gr.

*Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum.*

Starfsmenn fjölskyldusviðs/úthlutunarteymi Garðabæjar taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði fjölskylduráðs Garðabæjar.

29. gr.

*Niðurstaða og rökstuðningur synjunar.*

Kynna skal niðurstöðu umsóknar með tryggilegum hætti svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn ekki samþykkt á biðlista skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem vísað er með skýrum hætti til við-eigandi ákvæða reglna þessara og leiðbeint um heimild til að óska rökstuðnings fyrir synjun.

Upplýsa skal umsækjanda um rétt hans til að fara fram á að fjölskylduráð Garðabæjar fjalli um umsóknina.

30. gr.

*Málskot til fjölskylduráðs.*

Ákvörðun fjölskyldusviðs vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði má skjóta til fjölskylduráðs Garðabæjar. Skal það gert skriflega og eigi síðar en fjórum vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. Ákvörðun fjölskylduráðs skal kynnt umsækjanda með tryggilegum hætti og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála.

31. gr.

*Kæra til úrskurðarnefndar velferðarmála.*

Umsækjandi getur kært ákvörðun fjölskylduráðs Garðabæjar til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. 63. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga og 35. gr. laga nr. 38/2018 um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir.

Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda var kunngerð ákvörðun fjölskylduráðs, sbr. 5. gr. laga nr. 85/2015 um úrskurðarnefnd velferðarmála.

32. gr.

*Endurupptaka máls.*

Hægt er að óska eftir endurupptöku máls ef ákvörðun fjölskylduráðs hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða ákvörðun hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Beiðni um endurupptöku skal beina til fjölskylduráðs innan þriggja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Meti fjölskylduráð að lagaleg skilyrði endurupptöku séu fyrir hendi tekur fjölskyldusvið erindið til efnislegrar meðferðar

33. gr.

*Gildistaka.*

Reglur þessar öðlast gildi við samþykki bæjarstjórnar. Jafnframt falla þá úr gildi reglur um úthlutun félagslegra leiguíbúða Garðabæjar frá árinu 2002.

#### **Ákvæði til bráðabirgða.**

Umsóknir sem lagðar hafa verið fram í gildistíð eldri reglna um leiguíbúðir Garðabæjar halda gildi sínu en skulu endurmetnar samkvæmt reglum þessum.

*Samþykkt á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar, 3. september 2020.*

**Guðjón Erling Friðriksson** bæjarritari.



**Fylgiskjöl.**

1. Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnaði.
2. Matsviðmið um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.
3. Matsviðmið um flutning í annað félagslegt leiguhúsnaði.
4. Upphæðir tekju- og eignamarka árið 2020.

**Fylgiskjal 1.****Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnaði.**

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum flokki.

Flokkar	Stig	Stigaskor
<b>Flokkur 1 – Tekjur</b>		
A: Árstekjur hærrí en 80% af hámarksfjárhæð (0 stig)	0	
Einstaklingur: yfir 4.425.600 kr.		
Hjón/sambúðarfólk: yfir 6.196.800 kr.		
B: Árstekjur frá 70-80% af hámarksfjárhæð (2 stig)	2	
Einstaklingur: 3.872.401-4.425.600 kr.		
Hjón/sambúðarfólk: 5.422.201-6.196.800 kr.		
C: Árstekjur frá 60-70% af hámarksfjárhæð (3 stig)	3	
Einstaklingur: 3.319.201-3.872.400 kr.		
Hjón/sambúðarfólk: 4.647.601-5.422.200 kr.		
D: Árstekjur 60% af hámarksfjárhæð eða minna (5 stig)	5	
Einstaklingur: 3.319.200 kr. eða minna		
Hjón/sambúðarfólk: 4.647.600 kr. eða minna		
<b>Flokkur 2 – Staða umsækjanda</b>		
Á ekki við	0	
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	1	
Ellilífeyrisþegi	1	
Langvarandi atvinnuleysi og/eða skert starfsgeta. Málefni umsækjanda eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu eða umsækjandi er í endurhæfingu hjá viðurkenndum aðilum	1	
Umsækjandi hefur viðurkennda fötlun sem hefur áhrif á getu til framfærslu	3	
<b>Flokkur 3 – Staða maka/sambúðaraðila</b>		
Á ekki við	0	
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	1	
Ellilífeyrisþegi	1	

Flokkar	Stig	Stigaskor
Langvarandi atvinnuleysi og/eða skert starfsgeta. Málafni maka eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu eða maki er í endurhæfingu hjá viðurkenndum aðilum	1	
<b>Flokkur 4 – Börn</b> (börn í jafnri umgengni en eiga ekki lögheimili hjá umsækjanda teljast sem börn á heimili í skilningi þessa kafla)		
Á ekki við (0 stig)	0	
Barn í reglulegri umgengni hjá umsækjanda (umgengni að lágmarki 60 daga á ári skv. samningi)	1	
Eitt barn með lögheimili hjá umsækjanda	2	
Tvö til þrjú börn með lögheimili hjá umsækjanda	3	
Fjögur börn eða fleiri með lögheimili hjá umsækjanda	4	
<b>Flokkur 5 – Sérstakar aðstæður barna</b>		
Á ekki við	0	
Réttur foreldra til umönnunarbóta hefur verið metinn af Tryggingastofnun í 4.-5. flokk	1	
Réttur foreldra til umönnunarbóta hefur verið metinn af Tryggingastofnun í 1.-3. flokk	2	
Verulegir erfiðleikar, málafni barns eru til umfangsmikillar vinnslu í félagsþjónustu eða hjá barnavernd	2	
<b>Flokkur 6 – Húsnæðisaðstaða</b>		
Viðunandi: Öruggt húsnæði. Meira en sex mánuðir eftir af húsaleigusamningi. Húsaleigukostnaður að frádregnum húsnæðisbótum er minni en 30% af heildartekjum heimilis (brúttótekjur)	0	
Íþyngjandi húsnæðiskostnaður: Húsnæðiskostnaður að frádregnum húsnæðisbótum og sérstökum húsnæðisstuðningi er hærri en 30% af heildartekjum heimilis (brúttótekjur)	1	
Óöryggi: Á áfangaheimili, meðferðarheimili eða stofnun, yfirvofandi missir húsnæðis innan sex mánaða og á að engu að hverfa, býr inni á öðrum, óöruggt húsnæði	2	
Neyð: Á götunni, gistiheimili, býr inni á öðrum við <u>verulega íþyngjandi aðstæður</u> eða heilsuspillandi húsnæði samkvæmt vottorði frá heilbrigðisyfirvöldum	3	
<b>Flokkur 7 – Aðrar félagslegar aðstæður umsækjanda/fjölskyldu</b>		
Á ekki við	0	
Refsidómur hefur afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og möguleika viðkomandi til að fá húsnæði á almennum markaði skv. mati ráðgjafa	1	

Flokkar	Stig	Stigaskor
Umsækjandi glímir við fjölþættan vanda sem hefur afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og/eða færni til að leigja á almennum markaði, þrátt fyrir stuðning félagsþjónustu eða annarra aðila	1	
Skyndileg alvarleg áföll sem hafa afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu þ.m.t. getu viðkomandi til að finna húsnæði samkvæmt mati ráðgjafa	3	
<b>Flokkur 8 – Aldur umsóknar</b>		
Umsókn er eldri en 1 árs	1	
Umsókn er eldri en 2 ára	2	
Umsókn er eldri en 3 ára	3	
<b>Stigaskor samtals:</b>		<b>0</b>

**Fylgiskjal 2.****Matsviðmið um sértækt félagslegt leiguhúsnæði fyrir fatlað fólk.**

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum flokki.

Flokkar	Stig	Stigaskor
<b>Flokkur 1 – Húsnæðisaðstæður</b>		
Umsækjandi býr í öruggu húsnæði, s.s. í eigin fasteign eða í leiguhúsnæði með meira en 6 mánaða samning og húsnæðið mætir þörfum umsækjanda	0	
Umsækjandi býr hjá aðstandendum og ekki er brýn þörf á sértæku húsnæði	1	
Umsækjandi býr í öruggu húsnæði, s.s. í eigin fasteign eða í leiguhúsnæði með meira en 6 mánaða samning en húsnæðið mætir ekki þörfum umsækjanda	2	
Umsækjandi býr hjá aðstandendum og brýn þörf er á sértæku húsnæði	3	
Mjög mikil vandkvæði bundin núverandi húsnæðisúrræði	4	
Milliflutningur á milli mismunandi tegunda félagslegs leiguhúsnæðis hjá fjölskyldusviði	4	
Umsækjandi hefur farið af heimili í tímabundið húsnæðisúrræði vegna verulegra erfiðra aðstæðna	6	
<b>Flokkur 2 – Félagslegar aðstæður</b>		
Stuðningur við umsækjanda reynist krefjandi við núverandi húsnæðisaðstæður	1	
Umsækjandi þarf meiri stuðning en hægt er að veita við núverandi húsnæðisaðstæður	2	
Veruleg umönnunarþörf sem skapar óviðunandi álag fyrir umsækjanda og umönnunaraðila	3	

Flokkar	Stig	Stigaskor
Umsækjandi hefur dvalið tímabundið utan heimilis á síðustu 12 mánuðum, vegna álags á umönnunaraðila	4	
Miklir og langvarandi erfiðleikar vegna félagslegra aðstæðna, s.s. ef umsækjandi fær ekki nauðsynlegan stuðning við núverandi aðstæður. Aðstæður eru verulega slæmar	4	
Umsækjandi hefur dvalið utan heimilis í meira en 3 mánuði á síðustu 12 mánuðum, vegna álags á umönnunaraðila	6	
<b>Flokkur 3 – Staða umsækjanda samkvæmt SIS mati</b>		
SIS 5-8 (þarf 16-20 tíma á viku í stuðning)	2	
SIS 9-10 (þarf verulegan stuðning)	4	
SIS 11-12 A/B (þarf sólarhringsþjónustu)	6	
<b>Flokkur 4 – Aldur umsóknar</b>		
Umsókn er eldri en 1 árs	1	
Umsókn er eldri en 2 ára	2	
Umsókn er eldri en 3 ára	3	
<b>Stigaskor samtals:</b>		<b>0</b>

**Fylgiskjal 3.****Matsviðmið um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði.**

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum flokki.

Flokkar	Stig	Stigaskor
<b>Flokkur 1 – Húsnæðisstaða m.t.t. fjölskyldustærðar</b>		
Á ekki við	0	
Ósk um stærra húsnæði vegna reglulegrar umgengni við barn/börn	1	
Ósk um minna/stærra húsnæði vegna breytinga á fjölskyldustærð	3	
<b>Flokkur 2 – Félagslegar og/eða heilsufarslegar aðstæður</b>		
Á ekki við	0	
Óánægja með núverandi staðsetningu	1	
Flutningur milli þjónustuúrræða af sömu tegund	3	
Nokkur vandkvæði bundin búsetu í núverandi húsnæði	3	
Mjög mikil vandkvæði bundin núverandi húsnæði	4	
<b>Stigaskor samtals:</b>		<b>0</b>

**Fylgiskjal 4.**

**Eigna- og tekjumörk vegna félagslegs leiguhúsnæðis árið 2020.**

Eigna- og tekjumörk reglna Garðabæjar um félagslegt leiguhúsnæði taka mið af reglugerð nr. 1042/2013 um lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til sveitarfélaga, félaga eða félagsamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, með síðari breytingum.

Eftirfarandi upphæðir koma fram í reglugerð nr. 63/2020 um breytingu á reglugerð nr. 1042/2013:

Tekjumörk einstaklings eru 5.532.000 kr. á ári.

Tekjumörk hjóna/sambúðarfólks eru 7.746.000 kr. á ári.

Tekjumörk rýmkast með hverju barni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu um 1.383.000 kr. á ári.

Eignamörk einstaklings og hjóna/sambúðarfólks eru 5.971.000 kr. á ári.