

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. eldra fólki, 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 þjónustugátt Garðabæjar. Velferðarsvið annast móttöku og afgreiðslu umsókna. Ráðgjafi velferðarsviðs 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 velferðarsvið ákvörðun um hver þeirra sé samþykkt á grundvelli faglegs mats ráðgjafa og skilyrði reglna þessara.

Umsókn skal staðfest með rafrænum skilríkjum eða öðrum sannanlegum hætti eða undirrituð á sérstakt umsóknareyðublað 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 Ráðgjafar- og greiningarstöð eða öðrum viðurkenndum greiningaraðilum.
- Heildstætt mat stuðnings- og stoðþjónustu Garðabæjar á þjónustupörf sem unnið er í samvinnu við umsækjanda.
- Mat á stuðningsþörf (SIS) ef það liggur fyrir.

Með umsókn um félagslegt leiguhúsnæði veitir umsækjandi velferðarsviði 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 velferðarsviðs 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 velferðarsvið 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.

- Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi.
- Umsækjandi skal eiga lögheimili í Garðabæ.
- Gildistími tímabundins dvalarleyfis skal vera að lágmarki 12 mánuðir.
- Umsækjandi skal ekki vera eigandi að húsnæði, hérlandis eða erlendis, í heild eða að hluta.
- Tekjur og eignir umsækjanda fari ekki yfir tekju- og eignamörk sem tilgreind eru í reglugerð nr. 1342/2020 um ráðstöfun leiguíbúða skv. 37. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, 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 fráregnum 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 nr. 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 4 stiga eða meira
 - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með barn/börn til 5 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.

Velferðarsvið Garðabæjar leggur faglegt mat á umsóknir um félagslegt leiguhúsnaði 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 samkvæmt þessu ákvæði skulu afgreiddar á velferðarsviði Garðabæjar.

III. KAFLI

Sértækt húsnaðisúrræði fyrir fatlað fólk

7. gr.

Skilyrði fyrir því að umsókn um sértækt húsnaðisúrræði 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 nr. 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.

Velferðarsvið Garðabæjar fer yfir og 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. 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

Forgangsöröðun og úthlutun

9. gr.

Úthlutun

Þegar kemur að úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er farið yfir umsóknir á velferðarsviði 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 afturkalla stjórnvaldsákvörðun um samþykki 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, heilsufars umsækjanda eða fjölskyldumeðlima og annarra þátta sem máli kunna að skipta, svo sem vegna íbúasamsetningar.

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 forgangsöröðun umsókna um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk með miklar og flóknar þjónustufarir skal taka mið af þjónustuförf 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 málefnaþegra 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

Velferðarsvið 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 stjórnsýslulaga 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. Við endurnýjun húsaleigusamnings leigutaka í almennu félagslegu leiguhúsnæði þarf umsækjandi að skila inn gögnum sem varpa ljósi á núverandi tekju- og eignastöðu ásamt upplýsingum um félagslegar aðstæður og breytta hagi, ef við á. Aðstæður leigutaka þurfa að vera metnar til að lágmarki 3 stiga samkvæmt matsviðmiðum vegna endurnýjunar húsaleigusamnings í félagslegu leiguhúsnæði, sbr. fylgiskjal nr. 3 með reglum þessum.

Heimilt er að bjóða leigutaka annað húsnæði sem talið er henta betur fyrir þarfir leigutaka. Getur það verið flutningur innan eða milli úrræða. Sé það mat velferðarsviðs að leigutaki hafi ekki sérstaka þörf fyrir það tiltekna húsnæðisúrræði sem honum hefur verið úthlutað, svo sem vegna fjölskyldustærðar eða þjónustufarfar, er velferðarráði heimilt að ákveða að leigutaki skuli flytja í annað félagslegt húsnæði á vegum sveitarfélagsins sem er talið henta þörfum hans og aðstæðum betur. Leigutaka skal gert kleift að koma á framfæri sjónarmiðum sínum fyrir ákvörðunartöku.

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

Leigutaki félagslegs leiguhúsnaðis 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 leiguhúsnaðinu óslitið á leigutíma.

12. gr.

Flutningur í annað félagslegt leiguhúsnaði

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnaði í annað félagslegt leiguhúsnaði 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 húsnaðiskostnað. Umsókn um milliflutning þarf að vera metin til að lágmarki 2 stiga samkvæmt matsviðmiðum um flutning í annað félagslegt leiguhúsnaði, sbr. fylgiskjal nr. 4 með reglum þessum.

Leigjendur sem fengið hafa samþykkaða umsókn um flutning í annað félagslegt leiguhúsnaði, skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíks íbúðarhúsnaðis. Flutningur í annað húsnaði 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 leiguhúsnaði 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 leiguhúsnaði er bundinn við þau tilvik þegar umsækjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði reglna þessara, eftir atvikum skilyrða 5. gr. og 7. gr., eða hafnar úthlutun án málefnalegra ástæðna, sbr. 10. gr. reglnanna.

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

14. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnaðis

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

Dvelji leigutaki lengur en samfelld sex mánuði á hjúkrunarheimili eða sambærilegri stofnun er heimilt að afturkalla ákvörðun um úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis. Einnig er heimilt að afturkalla ákvörðun um úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis dvelji leigutaki lengur en þrjá mánuði undanfarna tólf mánuði utan úthlutaðs húsnaðisúrreðis af öðrum ástæðum.

Velferðarráð getur metið hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum þegar leigusamningi hefur verið sagt upp eða úthlutun afturkölluð. Í sérstökum tilvikum getur

velferðarráð 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 velferðarsvið 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 fyrirliggjandi mat á þeim. Leigutaki skal upplýsa velferðarsvið Garðabæjar verði breytingar á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á hvort skilyrðum reglna þessara sé fullnægt.

Ef leigutaki gengur í hjúskap, hefur sambúð eða aðstæður hans breytast með öðrum hætti á leigutímanum, skal hann tilkynna velferðarsviði 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, þ. á m. 5. gr, 7. gr. og 11. gr. reglnanna, leiðir það til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði.

Komi í ljós við endurnýjun húsaleigusamnings í félagslegu leiguhúsnæði að aðstæður leigutaka falli ekki lengur að skilyrðum reglna þessara, sem leiði til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði, er velferðarsviði heimilt að gera samning við leigutaka að hámarki í sex mánuði frá lokum fyrri leigusamnings.

Komi í ljós á leigutíma að aðstæður leigutaka falli ekki lengur að skilyrðum reglna þessara, sem leiði til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði, er uppsagnarfrestur húsaleigusamnings 3 mánuðir frá og með næstu mánaðarmótum frá móttöku uppsagnarbréfs.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis skal eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutímanum.

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 framleigja leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun 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 sveitarfélagið sér atkvæðisrétti sínum til skráðs leigjanda skv. leigusamningi. Að öðru leyti er gæludýrahald leyfilegt í leiguíbúðum Garðabæjar. Almenn er ekki tekið sérstakt tillit til óska um íbúð á jarðhæð eða í sérbýli á grundvelli þess að umsækjandi sækist eftir því að halda hund eða kött.

18. gr.

Húsaleiga

Húsaleiga er bundin vísitölu neysluverðs og breytist í samræmi við hana.

Húsaleiga reiknast sem fast gjald, kr. 70.000, auk 1.100 kr. fyrir hvern fermetra leiguhúsnæðis. Grunnvísitala húsaleigu er 599,9 og miðast við nóvember 2023. Húsaleiguverð er uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar við endurnýjun eða gerð nýs húsaleigusamnings.

Bæjarstjórn 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 umsóknar, eða hvenær sem er á biðtíma, getur farið fram endurmat á hvort skilyrðum reglna þessara sé fullnægt. Rétt til félagslegs leiguhúsnæðis má endurskoða hvenær sem er.

Ef viðhalda á gildi umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði eða umsókn um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði skal umsækjandi ár hvert endurnýja umsókn sína og skila inn nýjum gögnum, sbr. 4. gr. reglna þessara. Endurnýjun fer að jafnaði fram á þjónustugátt Garðabæjar. 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 umsóknar fer fram endurmat á hvort skilyrðum eftir atvikum 5. gr. og 7. gr. reglna þessara sé fullnægt. Endurmat umsóknar 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 úttegun 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 stjórnsýslulaga 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

Velferðarsvið 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 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 velferðarsviðs/úthlutunarteymi Garðabæjar taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði velferðarráðs 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 viðeigandi 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 velferðarráð Garðabæjar fjalli um umsóknina.

30. gr.

Málskot til velferðarráðs

Ákvörðun velferðarsviðs vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnaði má skjóta til velferðarráðs Garðabæjar. Skal það gert skriflega og eigi síðar en fjórum vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. Ákvörðun velferðarráðs 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 velferðarsviðs eða velferðarráðs 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 stuðningsþarfir.

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

32. gr.

Endurupptaka máls

Hægt er að óska eftir endurupptöku máls ef ákvörðun velferðarráðs 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 velferðarráðs innan þriggja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Meti velferðarráð að lagaleg skilyrði endurupptöku séu fyrir hendi tekur velferðarsvið erindið til efnislegrar meðferðar

33. gr.

Gildistaka

Reglur þessar öðlast gildi við samþykki bæjarstjórnar. Jafnframt falla þá úr gildi reglur Garðabæjar um félagslegt leiguhúsnæði frá árinu 2020.

Ákvæði til bráðabirgða

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

Samþykkt á fundi bæjarráðs Garðabæjar

8. júlí 2025.

Lúðvík Örn Steinarsson,

sviðsstjóri fjármála- og stjórnsýslusviðs.

Fylgiskjöl:

1. Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnæði.
2. Matsviðmið um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.
3. Matsviðmið vegna endurnýjunar húsaleigusamnings í félagslegu leiguhúsnæði.
4. Matsviðmið um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði.
5. Upphæðir tekju- og eignamarka árið 2025.

Fylgiskjal 1.

Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnæði

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

Flokkar	Stig	Stigaskor
---------	------	-----------

Flokkur 1 - Tekjur		
A: Árstekjur hærri en 80% af hámarksfjárhæð (0 stig)	0	
Einstaklingur: yfir 5.988.000 kr.		
Hjón/sambúðarfolk: yfir 8.384.000 kr.		
B: Árstekjur frá 70-80% af hámarksfjárhæð (2 stig)	2	
Einstaklingur: 5.239.501 - 5.988.000 kr.		
Hjón/sambúðarfolk: 7.336.001 - 8.384.000 kr.		
C: Árstekjur lægri en 70% af hámarksfjárhæð (3 stig)	3	
Einstaklingur: 5.239.500 kr. eða minna		
Hjón/sambúðarfolk: 7.336.000 kr. eða minna		

Flokkur 2 - Staða umsækjanda		
Á ekki við	0	
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	1	
Ellilífeyrisþegi	1	
Langvarandi atvinnuleysi (18 mánuðir eða lengur) og málefni umsækjanda eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	
Langvarandi skert starfsgeta (12 mánuðir eða lengur) og málefni umsækjanda eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	
Umsækjandi hefur viðurkennda fötlun sem hefur áhrif á getu til framfærslu	2	

Flokkur 3 - Staða maka/sambúðaraðila		
Á ekki við	0	
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	1	
Ellilífeyrisþegi	1	
Langvarandi atvinnuleysi (18 mánuðir eða lengur) og málefni maka eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	
Langvarandi skert starfsgeta (12 mánuðir eða lengur) og málefni maka eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	

Flokkur 4 - Börn		
Á ekki við	0	
Barn/börn í reglulegri umgengni hjá umsækjanda (umgengni að lágmarki 60 daga á ári skv. samningi)	1	
Barn/börn með lögheimili hjá umsækjanda eða í jafnri umgengni	2	

Flokkur 5 - Sérstakar aðstæður barna		
Á ekki við	0	
Verulegir erfiðleikar, málefni barns eru til umfangsmikillar vinnslu í félagsþjónustu eða hjá barnavernd	2	

Flokkur 6 - Húsnæðisaðstaða		
Viðunandi: Öruggt húsnæði. Meira en sex mánuðir eftir af húsaleigusamningi. Húsaleigukostnaður að fráðregnum húsnæðisbótum er minni en 30% af heildartekjum heimilis (brúttótækjur)	0	
Íþyngjandi húsnæðiskostnaður: Húsnæðiskostnaður að fráðregnum húsnæðisbótum og sérstökum húsnæðisstuðningi er hærri en 30% af heildartekjum heimilis (brúttótækjur)	1	
Óöryggi: Á áfangiheimili, meðferðarheimili eða stofnun, býr inni á öðrum, óöruggt húsnæði	2	
Neyð: á götunni, gistiheimili, býr inni á öðrum við <u>verulega</u> íþyngjandi aðstæður að mati ráðgjafa eða heilsuspillandi húsnæði samkvæmt vottorði frá heilbrigðisvirkvöldum	3	

Flokkur 7 - Aðrar félagslegar aðstæður umsækjanda/fjölskyldu		
Á ekki við	0	
Sérstakar aðstæður umsækjanda hafa, skv. mati ráðgjafa velferðarsviðs, afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og/eða færni til að afla sér húsnæðis, þrátt fyrir stuðning velferðarsviðs eða annarra aðila (t.a.m. fjölþættur vandi, refsisdómur eða skyndileg alvarleg áföll)	1	

Flokkur 8 - Tímalengd lögheimilis umsækjanda í sveitarfélaginu		
Skemur en 12 mánuði á síðustu 24 mánuðum	0	
12 mánuðir eða lengur á síðustu 24 mánuðum	1	

Flokkur 9 - Aldur umsóknar		
Umsókn er eldri en 1 árs	1	
Umsókn er eldri en 2 ára	2	
Umsókn er eldri en 3 ára	3	

Stigaskor samtals:		
--------------------	--	--

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
---------	------	-----------

Flokkur 1 - Húsnæðisaðstæður		
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	

Flokkur 2 - Félagslegar aðstæður		
Stuðningur við umsækjanda reynist krefjandi við núverandi húsnæðisaðstæður	1	
Umsækjandi þarf meiri stuðning en hægt er að veita við núverandi húsnæðisaðstæður	2	
Veruleg umönnunarpörf sem skapar óviðunandi álag fyrir umsækjanda og umönnunaraðila	3	
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	

Flokkur 3 - Staða umsækjanda samkvæmt SIS mati		
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	

Flokkur 4 - Aldur umsóknar		
Umsókn er eldri en 1 árs	1	
Umsókn er eldri en 2 ára	2	
Umsókn er eldri en 3 ára	3	

Stigaskor samtals:		
--------------------	--	--

Fylgiskjal 3.

Matsviðmið vegna endurnýjunar húsaleigusamnings í félagslegu leiguhúsnæði

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

Flokkar	Stig	Stigaskor
---------	------	-----------

Flokkur 1 - Tekjur		
A: Árstekjur hærri en 80% af hámarksfjárhæð (0 stig)	0	
Einstaklingur: yfir 5.988.000 kr.		
Hjón/sambúðarfólk: yfir 8.384.000 kr.		
B: Árstekjur frá 70-80% af hámarksfjárhæð (2 stig)	2	
Einstaklingur: 5.239.501 - 5.988.000 kr.		
Hjón/sambúðarfólk: 7.336.001 - 8.384.000 kr.		
C: Árstekjur lægri en 70% af hámarksfjárhæð (3 stig)	3	
Einstaklingur: 5.239.500 kr. eða minna		
Hjón/sambúðarfólk: 7.336.000 kr. eða minna		

Flokkur 2 - Staða umsækjanda		
Á ekki við	0	
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	1	
Ellilífeyrisþegi	1	
Langvarandi atvinnuleysi (18 mánuðir eða lengur) og málefni umsækjanda eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	
Langvarandi skert starfsgeta (12 mánuðir eða lengur) og málefni umsækjanda eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	
Umsækjandi hefur viðurkennda fötlun sem hefur áhrif á getu til framfærslu	2	

Flokkur 3 - Staða maka/sambúðaraðila		
Á ekki við	0	
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	1	
Ellilífeyrisþegi	1	
Langvarandi atvinnuleysi (18 mánuðir eða lengur) og málefni maka eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	
Langvarandi skert starfsgeta (12 mánuðir eða lengur) og málefni maka eru einnig í vinnslu hjá félagsþjónustu	1	

Flokkur 4 - Börn		
Á ekki við	0	
Barn/börn í reglulegri umgengni hjá umsækjanda (umgengni að lágmarki 60 daga á ári skv. samningi)	1	
Barn/börn með lögheimili hjá umsækjanda eða í jafnri umgengni	2	

Flokkur 5 - Sérstakar aðstæður barna		
Á ekki við	0	
Verulegir erfiðleikar, málefni barns eru til umfangsmikillar vinnslu í félagsþjónustu eða hjá barnavernd	2	

Flokkur 6 - Aðrar félagslegar aðstæður umsækjanda/fjölskyldu		
Á ekki við	0	
Sérstakar aðstæður umsækjanda hafa, skv. mati ráðgjafa velferðarsviðs, afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og/eða færni til að afla sér húsnæðis, þrátt fyrir stuðning velferðarsviðs eða annarra aðila (t.a.m. fjölþættur vandi, refsidómur eða skyndileg alvarleg áföll)	1	

Stigaskor samtals:		
--------------------	--	--

Fylgiskjal 4.**Matsviðmið um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði**

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

Flokkar	Stig	Stigaskor
Flokkur 1 - Ástæða milliflutnings		
Á ekki við	0	
Íbúð of stór / leiga of há	1	
Íbúð of lítil fyrir fjölskyldustærð	1	
Aðrar veigamiklar ástæður, s.s. aðgengi	1	
Flokkur 2 - Aðstæður barna		
Milliflutningur tengist ekki hagi barna eða umsækjandi er barnlaus	0	
Börn umsækjanda hafa hag af milliflutningi vegna stærðar núverandi húsnæðis	1	
Hreyfihömlun barns umsækjanda torveldar aðgengi barnsins að núverandi húsnæði	1	
Börn umsækjanda hafa <u>verulegan</u> hag af milliflutningi vegna stærðar núverandi húsnæðis	2	
Börn umsækjanda hafa verulegan hag af milliflutningi af öðrum ástæðum en þeim sem snúa að stærð núverandi húsnæðis	2	
Flokkur 3 - Aðstæður umsækjanda		
Á ekki við	0	
Hreyfihömlun torveldar aðgengi umsækjenda að núverandi húsnæði	1	
Aðrar sérstakar aðstæður umsækjanda valda verulegum erfiðleikum við búsetu í núverandi húsnæði, skv. mati ráðgjafa velferðarsviðs	1	
Flokkur 4 - Húsnæðiskostnaður		
Sótt er um stærri íbúð - óháð hlutfalli húsnæðiskostnaðs af heildartekjum	0	
Húsnæðiskostnaður er lægri en 30% af heildartekjum heimils	0	
Húsnæðiskostnaður er hærri en 30% af heildartekjum heimils	1	
Húsnæðiskostnaður er hærri en 50% af heildartekjum heimilis	2	
Flokkur 5 - Aldur umsóknar um milliflutning		
Umsókn er eldri en 1 árs	1	
Umsókn er eldri en 2 ára	2	
Umsókn er eldri en 3 ára	3	
Stigaskor samtals:		

Fylgiskjal 5.

**Eigna- og tekjumörk vegna félagslegs leiguhúsnæðis
árið 2025**

Eigna- og tekjumörk reglna Garðabæjar um félagslegt leiguhúsnæði taka mið af reglugerð nr. 1342/2020 um ráðstöfun leiguíbúða skv. 37. g. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Eftirfarandi upphæðir koma fram í reglugerð nr. 1653/2024 um breytingu á reglugerð nr. 1342/2020.

Tekjumörk einstaklings eru **7.485.000 kr.** á ári

Tekjumörk hjóna/sambúðarfólks eru **10.480.000 kr.** á ári

Tekjumörk rýmkast með hverju barni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu um **1.872.000 kr.** á ári

Eignamörk einstaklings og hjóna/sambúðarfólks eru **8.079.000 kr.** á ári