



Reglur um félagslegar leiguíbúðir í Sveitarfélaginu Árborg

I. kafli Lagagrundvöllur, almenn ákvæði, skilyrði fyrir leigurétti o.fl.....	2
1. gr. Lagagrundvöllur	2
2. gr. Félagslegt leiguhúsnæði.....	2
3. gr. Ráðgjöf	2
4. gr. Skilyrði fyrir úthlutun og leigurétti.....	2
5. gr. Umsóknir	3
6. gr. Ófullnægjandi umsókn, gögn vantar, umsókn synjað	3
7. gr. Félagslegar leiguíbúðir - Undanþáguheimildir	3
II. kafli Umsókn, málsmeðferð og mat	4
8. gr. Röðun umsókna	4
III. kafli Réttindi og skyldur umsækjanda á biðlista eftir húsnæði	4
9. gr. Almenn skilyrði	4
10. gr. Upplýsingagjöf og ráðgjöf	4
11. gr. Endurnýjun umsóknar	4
IV. kafli Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, gerð leigusamnings o.fl.	5
12. gr. Tilkynning um úthlutun, gerð leigusamnings og sérstakar skyldur leigutaka	5
13. gr. Leigutími, endurskoðun, uppsögn leigusamnings o.fl.	5
14. gr. Milliflutningur	6
15. gr. Innheimta leigugjalds o.fl.	6
V. kafli Málsmeðferð	6
16. gr. Málsmeðferðarreglur	6
17. gr. Samvinna við umsækjanda/leigutaka	6
18. gr. Varðveisla gagna og trúnaður	6
19. gr. Samráð fjölskyldusviðs Árbogar og Leigubústaða.....	6
20. gr. Ákvarðanataka samkvæmt reglum þessum.....	7
21. gr. Málskot til Velferðarnefndar Árborgar	7
22. gr. Málskot til kærunefnda	7
23. gr. Gildistaka	7

I. kafli Lagagrundvöllur, almenn ákvæði, skilyrði fyrir leigurétti o.fl.

1. 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 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraða nr. 125/1999.

2. gr. Félagslegt leiguhúsnæði

Leigubústaðir Árborgar ehf (hér eftir “Leigubústaðir”) er leigusali félagslegra leiguíbúða Sveitarfélagsins Árborgar.

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar einstaklingum og fjölskyldum sem þurfa sérstakan stuðning til að tryggja húsnæði vegna lágra tekna, mikillar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra erfiðleika. Fjárhags- og félagslegar aðstæður umsækjenda eru metnar samkvæmt þeim viðmiðum sem sett eru í reglum þessum.

Við úthlutun skal leitast við að tryggja húsnæði fyrir þá sem ekki hafa tök á að sjá sér fyrir því á eigin forsendum og, eftir föngum, bregðast við bráðum húsnæðisvanda á meðan unnið er að varanlegri lausn.

Reglur þessar gilda um leigurétt og úthlutun á félagslegum íbúðum í eigu Leigubústaða, bæði almennum félagslegum leiguíbúðum og leiguíbúðum sem sérstaklega eru skilgreindar fyrir aldraða.

Réttur til að komast á biðlista eftir félagslegu húsnæði, fá úthlutað leiguhúsnæði og til áframhaldandi leiguréttar er bundinn skilyrðum um tekju- og eignamörk umsækjanda og félagslegum aðstæðum umsækjanda sem skulu metnar sérstaklega samkvæmt matsblaði sem finna má á heimasíðu Árborgar.

3. gr. Ráðgjöf

Starfsmenn fjölskyldusviðs Árborgar skulu, eftir því sem kostur er, veita íbúum sveitarfélagsins ráðgjöf í húsnæðismálum.

4. gr. Skilyrði fyrir úthlutun og leigurétti

Umsækjandi um félagslegt leiguhúsnæði þarf að uppfylla öll eftirfarandi skilyrði:

a) *Félagslegar aðstæður.*

1. Að vera fullra 18 ára á umsóknardegi.
2. Að vera fullra 67 ára þegar sótt er um leiguíbúð fyrir aldraða.
3. Að eiga lögheimili í sveitarfélaginu Árborg.
4. Að búa í ófullnægjandi húsnæði, við öryggisleysi í húsnæðismálum eða hafa ekki möguleika á að kaupa eigið húsnæði og/eða leigja á almennum leigumarkaði án sérstakrar aðstoðar.
5. Að eiga ekki íbúðarhúsnæði, hvorki í sveitarfélaginu né annars staðar, hvort heldur það er eignaríbúð, félagsleg eignaríbúð eða kaupleiguíbúð.
6. Að niðurstaða mats á félagslegum aðstæðum, samkvæmt matsblaði á heimasíðu Árborgar, vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði, sé að lágmarki:

- a Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk: 10 stig eða fleiri til að komast á biðlista.
- b Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með eitt barn: 12 stig eða fleiri til að komast á biðlista.
- c Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri: 13 stig eða fleiri til að komast á biðlista.

b) *Tekjumörk*: Umsækjandi þarf að vera innan tekjumarka sem tilgreind eru í 6. gr. reglugerðar nr. 183/2020, um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, með síðari breytingum ef við á.

c) *Eignamörk*: Eignir umsækjanda skulu vera undir eignamörkum sem tilgreind eru í 6. gr. reglugerðar nr. 183/2020, um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, með síðari breytingum ef við á. Skal miða við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt staðfestu ljósriti af skattframtali fyrir síðasta ár.

Sé umsækjandi í vanskilum með leigugreiðslur við Árborg verður umsókn hans aðeins samþykkt hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða samið um skuldina.

5. gr. Umsóknir

Sækja skal um félagslega leiguíbúð á umsóknarformi á heimasíðu Sveitarfélagsins Árborgar. Umsókn telst ekki gild fyrir en öll gögn sem óskað er eftir hafa borist. Heimilt er að óska eftir frekari gögnum en tilgreind eru í umsókn. Gildistími umsóknar skal miðast við móttökudag umsóknar.

6. gr. Ófullnægjandi umsókn, gögn vantar, umsókn synjað

Sé umsókn um félagslegt leiguhúsnæði ófullnægjandi eða gögn vantar, skal umsækjanda tilkynnt það skriflega og gefinn 14 daga frestur til að bæta úr og/eða skila inn gögnum, ella telst umsókn ógild og skal það tilkynnt umsækjanda.

Umsækjanda er kynntur réttur hans til að bera ákvörðun starfsmanna fjölskyldusviðs undir Velferðarnefnd Árborgar og málskotsfrestur.

Ef gögn berast innan 14 daga tekur umsókn gildi frá móttökudegi umsóknar.

7. gr. Félagslegar leiguíbúðir - Undanþáguheimildir

Heimilt er að víkja frá ákvæðum 4. gr. um tekjumörk vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði þegar umsækjandi á í mjög miklum félagslegum vanda, m.a. vegna meiri háttar röskunar á stöðu og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum sambærilegum ástæðum. Heimilt er að víkja frá ákvæðum 4. gr. um eignamörk þegar um er að ræða umsækjanda sem býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu, fötlun eða mikla félagslega erfiðleika.

Sækja þarf skriflega um undanþágur samkvæmt þessari grein til Velferðarnefndar Árborgar. Sé beiðni um undanþágu hafnað skal umsækjanda tilkynnt það skriflega og um leið vakin athygli hans á rétti hans til að bera ákvörðunina undir úrskurðarnefnd velferðarmála og húsnæðismála og málskotsfrestur.

II. kafli Umsókn, málsmeðferð og mat

8. gr. Röðun umsókna

Uppfylli umsækjandi öll skilyrði 4. gr. um málsmeðferð vísast til 8. og 9. gr. reglnanna. Röðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði ræðst m.a. af niðurstöðu á mati á félagslegum aðstæðum umsækjenda samkvæmt matsblaði. Heimilt er að taka umsóknir einstaklinga eða fjölskyldna í mjög brýnni þörf fyrir félagslegt íbúðarhúsnæði fram fyrir eldri umsóknir, m.a. vegna félagslegra aðstæðna, breyttrar fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu, heilsufars eða ófullnægjandi húsnæðisaðstæðna. Við mat á félagslegum aðstæðum skal hafa hliðsjón af núverandi húsnæðisaðstæðum, fjölskyldustærð, heilsufari og öðrum félagslegum aðstæðum umsækjenda. Matið skal unnið af starfsmönnum fjölskyldusviðs.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um að hann sé kominn á biðlista eftir félagslegu húsnæði. Uppfylli umsækjandi ekki öll skilyrði 4. gr., skal honum tilkynnt um það skriflega og skal rökstuðningur fylgja. Í tilkynningunni skal umsækjanda kynntur réttur hans til að bera ákvörðun starfsmanna fjölskyldusviðs um höfnun umsóknar undir Velferðarnefnd Árborgar og málskotsfrest.

III. kafli Réttindi og skyldur umsækjanda á biðlista eftir húsnæði

9. gr. Almenn skilyrði

Frá því að umsókn er móttækin þar til umsækjandi fær úthlutað húsnæði þarf hann að fullnægja öllum skilyrðum 4. gr.

10. gr. Upplýsingagjöf og ráðgjöf

Umsækjandi á biðlista eftir félagslegu húsnæði skal tilkynna fjölskyldusviði um allar breytingar á félagslegum aðstæðum og/eða fjárhag.

Meðan umsækjandi er á biðlista eftir húsnæði skal, eftir því sem tilefni er til, veita umsækjanda ráðgjöf.

11. gr. Endurnýjun umsóknar

Umsókn um félagslegt leiguhúsnæði þarf að endurnýja í ágústmánuði árlega. Umsækjendum er þá sent bréf þar sem fram kemur hvaða gögnum þarf að skila til að umsókn sé gild áfram. Ef umbeðnum gögnum er ekki skilað innan 30 daga frá dagsetningu bréfs fellur umsókn úr gildi og viðkomandi tekinn út af biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Við endurnýjun umsóknar, eða hvenær sem er á biðtíma, getur farið fram endurmat á hvort skilyrðum reglna 4. gr. sé fullnægt. Endurmat umsóknar getur falið í sér breytingar á stigagjöf sem geta haft áhrif á forgangs röðun umsóknar. Þá getur endurmat leitt til afturköllunar ákvörðunar um að umsókn sé samþykkt á biðlista.

IV. kafli Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, gerð leigusamnings o.fl.

12. gr. Tilkynning um úthlutun, gerð leigusamnings og sérstakar skyldur leigutaka

Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis fer fram á sérstökum afgreiðslufundum. Umsækjanda skal með tryggilegum hætti tilkynnt um úthlutun og skal umsækjandi tilkynna innan 10 daga hvort hann þiggi húsnæði. Ef umsækjandi bregst ekki við innan 10 daga er litið svo á að um höfnun á leiguhúsnæði sé að ræða.

Hafi umsækjandi hafnað leiguhúsnæði í þrítugang án þess að málefnalegar ástæður liggi þar að baki, er heimilt að tilkynna honum að litið sé svo á að hann hafi dregið umsókn sína til baka og hún sé úr gildi fallin.

Leigubústaðir sjá um gerð og frágang leigusamnings. Um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Framleiga er óheimil og leigutaka er óheimilt að hýsa aðra en þá sem tilgreindir eru í fjölskyldu hans á umsóknareyðublaði. Til frádráttar húsaleigu koma húsnæðisbætur til leigjanda og leigutaka er skylt að tilkynna fjölskyldusviði ef breytingar verða á félagslegum aðstæðum, t.d. ef hann gengur í hjónaband eða hefur sambúð á leigutímanum. Leigutaka er skylt að leggja fram gögn um tekjur og eignir og gangast undir mat á félagslegum aðstæðum þegar níu mánuðir eru eftir af leigutímanum. Framangreindar skyldur leigutaka teljast hluti leigusamnings.

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gagnvart Leigubústöðum Árborgar á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, umfram það sem eðlilegt getur talist, sbr. ákvæði XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigubústaðir eða Sveitarfélagið Árborg krefja leigutaka um greiðslu vegna tjóns sem unnið var á húsnæðinu meðan á leigutíma stóð.

13. gr. Leigutími, endurskoðun, uppsögn leigusamnings o.fl.

Við upphaf leigutímans skal leigusamningur gerður til sex mánaða. Endurnýja skal leigusamninginn ef leigutaki hefur staðið skil á húsaleigu allan leigutímann og umgengni um leiguhúsnæðið er í samræmi við fyrirmæli húsaleigulaga og ákvæði leigusamnings og leigutaki uppfyllir skilyrði 4. gr. reglna þessara.

Komi til endurnýjunar leigusamnings að liðnum sex mánaða reynslutíma, skal gerður tímabundinn leigusamningur við leigutaka til allt að tveggja ára. Þegar níu mánuðir eru eftir af leigutímanum, skulu starfsmenn fjölskyldusviðs kanna fjárhags- og félagslegar aðstæður leigjanda og skal þeirri könnun lokið eigi síðar en sex mánuðum áður en leigutími rennur út samkvæmt leigusamningi. Uppfylli leigjandi ekki lengur skilyrði reglna þessara um tekju- og eignamörk, lýkur leigusamningi á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar en tilkynna skal leigjanda það með sannanlegum hætti svo ekki komi til forgangsréttar leigjandans að húsnæðinu. Dveljist leigutaki lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili, eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguibúð sinni. Í húsaleigusamningi skal kveða á um rétt Leigubústaða Árborgar ehf. til að framkvæma mat á hinu leigða húsnæði undir lok leigutímans í samráði við leigutaka.

Leigjandi skal senda rafræna uppsögn til Leigubústaða, í gegnum heimasíðu Árborgar, og skila lyklum til þjónustvers sveitarfélagsins Árborgar. Um skil á leiguhúsnæði og úttekt

fer að öðru leyti samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994. Ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda m.a. um lok leigusamnings, uppsögn og riftun.

14. gr. Milliflutningur

Óski leigjandi eftir flutningi í annað leiguhúsnæði á vegum Leigubústaða, skal hann sækja um það rafrænt á heimasíðu sveitarfélagsins Árborg- mín Árborg. Umsækjandi um milliflutning þarf að uppfylla skilyrði 4. gr. og fara skal fram sérstakt mat á aðstæðum hans, sbr. 12. gr. Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur minnkað frá úthlutun getur fjölskyldusvið Árborgar óskað eftir að hann flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutning milli íbúða er heimilt að segja upp leiguíbúð og bjóða aðra minni.

Milliflutningur kemur aðeins til greina sé leigjandi skuldlaus við Leigubústaði eða hafi samið um vangoldnar leigugreiðslur.

15. gr. Innheimta leigugjalds o.fl.

Innheimta leigugjalds, umsjón og viðhald leiguíbúða er á vegum Leigubústaða.

V. kafli Málsmeðferð

16. gr. Málsmeðferðarreglur

Málsmeðferðarreglur laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, laga um húsnæðismál nr. 44/1998, laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 og stjórnsýslulaga nr. 37/1993 gilda um meðferð mála og ákvarðanatöku samkvæmt reglum þessum.

17. gr. Samvinna við umsækjanda/leigutaka

Öflun gagna og upplýsinga skal unnin í samvinnu við umsækjanda/leigutaka. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu og vottuðu umboði.

18. gr. Varðveisla gagna og trúnaður

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

19. gr. Samráð fjölskyldusviðs Árborgar og Leigubústaða

Leigubústöðum er heimilt að upplýsa fjölskyldusvið Árborgar um vanskil á húsaleigu, brot á húsreglum, áminningar og riftun húsaleigusamnings. Þá er fjölskyldusviði Árborgar jafnframt heimilt að upplýsa Leigubústaði um afmarkaða þætti málsmeðferðar sem snúa að samningsumleitan vegna húsaleiguskulda og atvika er varðar stuðning vegna áframhaldandi búsetu.

20. gr. Ákvarðanataka samkvæmt reglum þessum

Með reglum þessum veitir velferðarnefnd Sveitarfélagsins Árborgar starfsmönnum fjölskyldusviðs Árborgar heimild til að taka ákvarðanir á grundvelli reglna þessara, ákvarðanir skulu teknar á afgreiðslufundum fjölskyldusviðs/félagsbústaða.

Ákvarðanir sem teknar eru samkvæmt reglum þessum skulu kynntar viðkomandi með tryggilegum hætti. Einnig skal aðila máls kynntur réttur hans til að bera ákvarðanir sérfræðinga fjölskyldusviðs Árborgar undir Velferðarnefnd Árborgar og málskotsfrest.

21. gr. Málskot til Velferðarnefndar Árborgar

Umsækjandi um félagslegt leiguhúsnæði getur skotið ákvörðunum fjölskyldusviðs Árborgar til Velferðarnefndar Árborgar samkvæmt eftirtöldum ákvæðum reglna þessara, **6., 7., og 8. gr.**, innan fjögurra vikna frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun. Einnig er heimilt að bera undir Velferðarnefnd Árborgar málsmeðferð fjölskyldusviðs Árborgar. Málskot til Velferðarnefndar frestar ekki framkvæmd hinnar kærðu ákvörðunar nema nefndin ákveði annað. Velferðarnefnd skal fjalla um kæruefni og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er. Hún skal kynna kæranda ákvarðanir sínar og rétt hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála og málskotsfrest með tryggilegum hætti.

22. gr. Málskot til kærunefnda

Kærandi getur skotið ákvörðunum Velferðarnefndar Árborgar um málsmeðferð til úrskurðarnefndar velferðarmála samkvæmt XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Kærandi getur skotið ákvörðunum Velferðarnefndar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis til úrskurðarnefndar velferðarmála. Kæra skal berast kærunefnd innan fjögurra vikna frá því að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun velferðarnefndar.

23. gr. Gildistaka

Reglur þessar voru samþykktar í félagsmálanefnd Árborgar og í kjölfarið í bæjarstjórn í eftirfarandi skipti:

3. júní 2015/ 10. júní 2015.

5. desember 2018/12. desember.

20. október 2021/1. desember 2021.

10. október 2023/18. október 2023.

6. mars 2025/26.mars 2025.

Reglur þessar voru samþykktar í Velferðarnefnd Árborgar þann xx. desember 2025 og í bæjarstjórn Árborgar þann xx. desember 2025. Reglurnar taka gildi frá og með 1. janúar 2026.