



Reglur Norðurþings um félagslegt húsnæði

1. kafli Almenn atriði

1. gr. Markmið

Tilgangurinn með rekstri félagslegs leiguhúsnæðis er að tryggja framboð af leiguhúsnæði handa einstaklingum og fjölskyldum sem ekki hafa kost á að afla sér húsnæðis með öðrum hætti.

Markmið Norðurþings er að leysa það verkefni á metnaðarfullan og sanngjarnan hátt fyrir þá einstaklinga og fjölskyldur sem eiga rétt á og vilja notfæra sér þá þjónustu.

Starfsmenn Félagsþjónustu Norðurþings skulu veita upplýsingar um þann stuðning í húsnæðismálum sem sveitarfélagið býður. Eftirfarandi stuðningur kann að vera í boði með hliðsjón af aðstæðum hvers og eins:

- Almennar félagslegar íbúðir
- Sérstakt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
- Sérstakur húsnæðisstuðningur til greiðslu á húsaleigu umfram húsnæðisbætur

2. kafli Skilgreiningar, umsóknir og ráðgjöf

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 er átt við almennt félagslegt leiguhúsnæði og sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

Almennt félagslegt leiguhúsnæði er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna, þungrar framfærslubyrðar og lágra launa.

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 og ráðgjöf

Umsókn skal undirrituð á sérstök umsóknareyðublöð sem hægt er að nálgast á skrifstofu félagsþjónustunnar eða rafrænt á heimasíðu sveitafélagsins. Þar eiga að koma fram upplýsingar um umsækjanda, þar með talið lögheimili, fjölskyldugerð, nafn maka og barna á framfæri.

Við vinnslu umsóknar skal leita upplýsinga m.a. um félagslegar aðstæður, lögheimili, tekjur og eignir.

Umsækjandi getur veitt öðrum skriflegt umboð til að sækja um aðstoð fyrir sína hönd.

Félagsþjónusta Norðurlþings veitir ráðgjöf og upplýsingar varðandi húsnæðismál.

3. 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 Norðurlþingi á umsóknardegi.
- c. Umsækjandi sem hefur tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu Skilyrði er að gildistími dvalarleyfisins sé að lágmarki 12 mánuðir.
- d. Tekjur og eignir umsækjanda fari ekki yfir eftirfarandi tekju- og eignamörk:



Tekjumörk eru **5.532.000 kr.** fyrir einstakling en **7.746.000 kr.** fyrir hjón og sambúðarfólk, auk þess **679.000 kr.** fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu.

Með tekjum er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt nr. 90/2003 skv. 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.

Samanlögð heildareign leigjenda að frádregnum heildarskuldum, með vísan til 72.-75. gr. laga um tekjuskatt samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, skal ekki nema hærri fjárhæð en **5.971.000 kr.**

- 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: Aðstæður umsækjanda verða að vera metnar til 9 stiga eða meira.
 - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með eitt barn: Aðstæður umsækjanda verða að vera metnar til 11 stiga eða meira.
 - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri: Aðstæður umsækjanda verða að vera metnar til 12 stiga eða meira.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Norðurþing öðlast 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.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. e-lið 1. mgr. 5. gr. reglna þessara.

6. gr.

Undanþágur frá skilyrðum um lögheimili og tekjuviðmið

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

Frá lögheimili:

1. Umsækjandi hefur búið í Norðurþingistóran hluta ævisinnar en flutt tímabundið, að hámarki til tveggja ára, úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.



Frá tekjuviðmiði:

2. Umsækjandi hefur orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu sinni og högum og tekjur sl. sex mánaða eru minna en 10% yfir tekjuviðmiði samkvæmt d-lið 5. gr. reglna þessara og umsækjandi á í miklum félagslegum erfiðleikum sem hafa leitt til lækkandi tekna.

Frá stigafjölda matskvarða:

3. Umsækjandi er í mikilli neyð samkvæmt faglegu mati ráðgjafa félagsþjónustunnar.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu samkvæmt þessu ákvæði skulu afgreiddar af fjölskylduráði Norðurlings.

7. gr. Fylgigögn með umsókn

Með undirritun á umsókn um almennt félagslegt leiguhúsnæði veitir umsækjandi félagsþjónustu Norðurlings heimild til að afla gagna frá þeim aðilum sem þar eru tilgreindir, svo sem skattfyrvöldum. Umsækjandi með tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu. Heimilt er að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur með samþykki umsækjanda.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til félagsþjónustu Norðurlings innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum þegar töf á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

4. kafli Sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

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

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 8. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista.

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 16 ára á umsóknardegi, en til úthlutunar kemur þó aldrei fyrir en 18 ára aldri hefur verið náð.
- 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 matinu Support Intensity Scale (SIS) skal hann vera metinn í 5. Flokk eða hærra, sem þýðir að viðkomandi þurfi yfir 15. klst. í stuðning á viku.
- c. Umsækjandi sem hefur tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu. Skilyrði er að gildistími dvalarleyfisins 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 vera metinn til að lágmarki fimm stiga.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Norðurþing 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.

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. 8. gr. reglna þessara.

9. gr.

Fylgigögn með umsókn um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

Eftirfarandi gögn skulu liggja fyrir við afgreiðslu umsóknar um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk:

- a. Staðfest fötlunargreining. Með fötlunargreiningu er átt við staðfestingu frá Greiningar og ráðgjafarstöð ríkisins, viðurkenndri sjúkrastofnun eða teymi fagfólks sem hefur sérfræðipekkingu á fötlun.
Mat á þjónustupörf vegna stuðningsþjónustu samkvæmt lögum um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.
- b. sem unnið er af forstöðumanni Búsetu í samvinnu við umsækjanda.
- c. Gögn um matið Support Intensity Scale (SIS) ef það liggur fyrir.
- d. Afrit af tímabundnu dvalarleyfi í þeim tilvikum sem það á við.

Heimilt er að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur með samþykki umsækjanda.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til félagsþjónustu Norðurþings innan 30 daga frá umsóknardegi skal ráðgjafi senda umsækjanda bréf þar að lútandi og jafnframt hafa samband við umsækjanda og aðstoða hann við öflun gagna eftir því sem unnt er. Berist gögn ekki innan 30 daga frá dagsetningu bréfs ráðgjafa er umsókn synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum þegar töf á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

10. gr.

Skilyrði um lögheimili skráningu í Norðurþingi þegar búseta hefst

Skilyrði er að umsækjandi skrái lögheimili sitt í Norðurþingi þegar búseta í sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk hefst.



5. kafli

Forgangsröðun og úthlutun

11. gr. Úthlutun

Meginforsenda úthlutunar er aldur umsóknar. Þó er heimilt að taka umsækjendur fram yfir aðra á grundvelli stigamats sem ráðgjafi hefur framkvæmt skv. matsviðmiðum í fylgiskjöllum reglna þessara. Gildir þá að sá sem hefur flest stig er í forgangi.

Húsnæðisnefnd er heimilt að líta fram hjá umsækjanda, sem alla jafna ætti rétt til úthlutunar, ef nefndin telur húsnæðið ekki henta viðkomandi einstaklingi eða fjölskyldu. Þegar almennu félagslegu leiguhúsnæði er úthlutað skal húsnæðisnefnd hafa stærð og gerð húsnæðis til hliðsjónar. 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 slíku húsnæði. Þetta getur t.d. verið verulegur áfengis- og/eða vímuefnavandi.

Við forgangsröðun umsókna um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skal taka mið af þjónustubörf umsækjanda við mat á því hvaða húsnæðisúrræði henti honum út frá þjónustumati innan viðkomandi þjónustuflokks. Jafnframt skal stuðst við mats- og þarfagreiningarlista forstöðumanni Búsetu.

12. gr. Almennt um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis

Húsnæðisnefnd skipa umsjónarmaður fasteigna, félagsmálastjóri, félagsráðgjafi/ráðgjafi hjá félagsþjónustunni og forstöðumaður Búsetu

Mat á umsóknum og úthlutun leiguhúsnæðis fer fram á mánaðarlegum fundum húsnæðisnefndar. Við matið er höfð hliðsjón af félagslegum aðstæðum umsækjenda, fjölskyldustærð og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta.

Undanþágubeiðnir, sbr. 6. gr. og 10. gr. reglna þessara. Eru afgreiddar af fjölskylduráði Norðurþings.

Uppfylli umsækjandi ekki lengur þau skilyrði sem eftir atvikum koma fram í 5. gr., 6. gr. eða 10. gr. reglna þessara, á meðan beðið er úthlutunar í félagslegt leiguhúsnæði, er heimilt að afturkalla stjórnvaldsákvörðun um samþykki á biðlista, sbr. 16. gr. reglna þessara.



13. gr.

Tilkynning um úthlutun og höfnun húsnæðis

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 viðkomandi 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 fallin úr gildi. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en umsókn hans er tekin af biðlista eftir leiguhúsnæði og skal honum send tilkynning um það.

6. kafli

Leigusamningur, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og milli flutningur

14. gr.

Leigusamningar, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og umsjón fasteigna

Umsjónamaður fasteigna Norðurlægis annast frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um réttarsamband leigutaka og Norðurlægis gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 og ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Húsaleigusamningar um almennar félagslegar íbúðir eru gerðir til fjögurra/sex mánaða til reynslu. Að jafnaði skal í framhaldi af því gera ótímabundinn húsaleigusamning. Séu fyrir því málefnalegar ástæður er heimilt að gera annan tímabundinn leigusamning eða bjóða leigutaka annað húsnæði sem talið er henta betur fyrir þarfir leigutaka.

Aðjafnað eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna sértækra húsnæðisúræða fyrir fatlað fólk.

Upphæð húsaleigu fylgir vísitölu neysliverðs. Ákvörðun um breytingu, aðra en skv. vísitölu neysliverðs, skal samþykkt á fundi fjölskylduráðs, byggðarráðs og sveitastjórnar.

Leigutaki í sértæku húsnæðisúræði fyrir fatlað fólk skal einnig gera sérstakan samning um þjónustuna (þjónustusamning) og þann stuðning sem veittur er í hverju tilfalli. Jafnframt skal koma fram í samningnum hvaða skyldur hvíli á leigutaka. Slíkir samningar eru hluti af húsaleigusamningi enda úthlutun húsnæðisúræðis fyrir fatlað fólk háð því að viðkomandi hafi þörf fyrir þjónustu/stuðning. Uppsögn á slíkum samningi samsvarar uppsögn á húsaleigusamningi.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis verður að fullnægja, eftir atvikum, skilyrðum 5.



gr., 6. gr. og 10. gr. reglna þessara allt það tímabil sem leigusamningur gildir og skal hann eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

15. gr. Milliflutningur

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnæði í annað félagslegt leiguhúsnæði, skal hann leggja fram skriflega umsókn á sérstöku eyðublaði. Umsækjandi skal eftir atvikum fullnægja skilyrðum 5. gr. um almennar félagslegar leiguíbúðir, 8. gr. um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

Á umsókn um flutning milli íbúða þurfa að koma fram upplýsingar um hvers vegna óskað er eftir flutningi. Heimilt er að samþykkja umsókn um flutning ef um ríkar ástæður er að ræða, s.s. alvarlegt heilsuleysi, breytt fjölskyldustærð eða vegna þess að mikil vandkvæði eru bundin við núverandi búsetu. Jafnframt er skilyrði þess að umsókn um flutning verði samþykkt að umsækjandi uppfylli eftir atvikum öll tilsett skilyrði 5. gr., 6. gr., eða 10. gr. og hafi staðið í skilum með húsaleigu, hússjóð og rafmagn vegna íbúðarinnar.

Meginforsenda úthlutunar er aldur umsóknar. Heimilt er að úthluta leiguhúsnæði á grundvelli stigamats samkvæmt matsviðmiðum reglna þessara og gildir þá að sá sem hefur flest stig er í forgangi.

Leigjendur sem hafa fengið úthlutað félagslegu íbúðarhúsnæði, en hafa fengið samþykka umsókn um flutning milli íbúða vegna ríkra ástæðna, skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíks íbúðarhúsnæðis.

Um milliflutninga gilda þau matsviðmið sem tilgreind eru í fylgiskjali nr. 3 með reglum þessum.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans um milliflutning hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin samkvæmt matsviðmiðum með reglum þessum. Þá skal umsækjanda gerð grein fyrir nauðsyn endurnýjunar umsóknar, sbr. 26. gr. reglna þessara.

7. kafli Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar

16. gr. Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um samþykki á biðlista

Réttur Norðurlings 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 skilyrða 5. gr., 6. gr., og 10. gr. reglna þessara eða hafnar úthlutun án málefnalegra ástæðna, sbr. 15. gr.



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

17. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnæðis

Réttur Norðurlingis 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 effir atvikum leitt til uppsagnar eða riftunar á húsaleigusamningi. Um uppsögn og riftun gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

8. kafli.

Lok leigusamnings, afnot, ábyrgð leigutaka, endurnýjun umsókna og ráðgjöf

18. gr.

Breyttar aðstæður

Umsækjandi skal vera í tengslum við félagsþjónustu Norðurlingis 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.

Gert er ráð fyrir því að ef aðstæður leigutaka hjá Norðurlingi breytast verulega til batnaðar þá leysi þeir sín húsnæðismál með öðrum hætti.

Leigutaki skal upplýsa félagsþjónustu verði breytingar á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á hvort skilyrðum reglna þessara, effir atvikum 5. gr., 6. gr., og 10. gr. regnanna, sé fullnægt.

Ef leigutaki gengur í hjúskap, hefur sambúð eða aðstæður hans breytast með öðrum hætti á leigutímanum, skal hann tilkynna félagsþjónustu 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 effir 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 leigutímanum.

19. 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 leiguíbúð hjá Norðurþingi 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.

20. gr. Uppsagnarákvæði

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er þrjú mánuðir og miðast við mánaðarmót. Um uppsagnarfrest leigusala fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994. Uppsagnarfrestur af hálfu leigusala ótímabundins samnings er sex mánuðir nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en fimm ár en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár. Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

21. gr. Gæludýrahald

Um hunda- og kattahald í leiguíbúðum Norðurþings 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 Norðurþing 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 Norðurþings. Almennt er ekki er tekið sérstakt tillit til óska um íbúð á jarðhæð eða í sérbyli á grundvelli þess að umsækjandi sækist eftir því að halda hund eða kött.

22. gr. Tryggingarfé og leiga

Við upphaf leigu þarf að leggja fram tryggingarfé samsvarandi mánaða leigu. Leiga er bundin vísitölu neysliverðs og breytist í samræmi við hana. Skilyrði fyrir leigu er að leigjandi sé í greiðsluþjónustu (sjálfvirkri millifærslu) og þarf við afhendingu íbúðar að liggja fyrir skrifleg staðfesting bankastofnunar þar að lútandi. Sveitastjórn



getur einnig tekið ákvörðun um breytingar á leigufjárhæðum og taka breytingar þá gildi á þeim tíma sem mælt er fyrir um í ákvörðun sveitastjórnar.

23. gr. Ástand íbúðar

Umsjónarmaður fasteigna hjá Norðurþingi sér um viðhald leiguíbúða sveitarfélagsins. Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu. Í leigusamningi eru ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengni. Í leigusamningi er jafnframt kveðið á um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og reksturs húsnæðis

24. gr. Ábyrgð á leiguhúsnæð

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

25. gr. Endurnýjun og endurmat umsókna

Ef viðhalda á gildi umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði eða milliflutning skal umsækjandi endurnýja umsókn sína í ágúst ár hvert. Endurnýjun skal vera skrifleg. Sé umsókn ekki endurnýjuð fellur hún úr gildi. Við endurnýjun umsóknar getur farið fram endurmat á hvort skilyrðum eftir atvikum 5. gr., 6. gr., eða 10. gr. reglna þessara 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. Skal umsækjanda tilkynnt skriflega um ef endurnýjun leiðir til breytinga á stigagjöf.

Komi í ljós við endurmat að þau skilyrði sem koma eftir atvikum fram í 5. gr., 6. gr., eða 10. 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. 16. gr. reglna þessara.

26. gr. Ráðgjöf á biðtíma

Ráðgjafi skal endurmeta aðstæður umsækjanda á meðan beðið er úthlutunar á leiguhúsnæði og veita félagslega ráðgjöf ef þurfa þykir. Þá skal jafnframt upplýsa umsækjendur reglulega um stöðu umsóknar á biðlista.

Fái umsækjandi um sértaekt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk umsókn samþykkt, 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 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.

9. kafli.

27. gr. Málsmeðferð

Um málsmeðferð skv. reglum þessum gilda ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993, ákvæði XVI. Og XVII. kafa um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, VII. kafa laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr.370/2016, með síðari breytingum.

28. gr. Könnun á aðstæðum

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

29. gr. Endurskoðun

Rétt til félagslegs leiguhúsnæðis má endurskoða hvenær sem er. Komi í ljós að aðstæður leigutaka hafi breyst þannig að hann uppfylli ekki lengur skilyrði eftir atvikum 5. gr. eða 6. gr. reglna þessara, getur komið til uppsagnar leigusamnings. Skal þá segja upp húsaleigusamningi eins fljótt og hægt er með lögbundnum fyrirvara. Einnig getur uppsögn/riftun á leigusamningi byggst á því að gjöld fyrir leigu, hússjóð og rafmagn eru í vanskilum.

Húsnæðisnefnd skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum áður en leigusamningi er sagt upp. Í sérstökum tilvikum getur húsnæðisnefnd 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.

30. 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.



31. 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.

32. gr.

Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum

Málgögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varveitt 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.

33. gr.

Samráð innheimtuaðila og Norðurþings

Komi til úthlutunar er Norðurþingi heimilt að upplýsa innheimtufyrirtæki um vanskil vegna húsaleigu eða hússjóðs og samninga vegna greiðsluerfiðleika leigjenda eða fyrrum leigjenda. Norðurþingi er heimilt að láta innheimtufyrirtæki sjá um innheimtu vegna vanskila á húsaleigu og/eða hússjóði.

34. gr.

Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum

Húsnæðisnefnd Norðurþings taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði félagsmálastjóra Norðurþings.

35. gr.

Ákvörðun og rökstuðningur synjunar

Ákvörðun húsnæðisnefndar vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði má skjóta til Fjölskylduráðs Norðurþings. Skal það gert skriflega og eigi síðar en fjórum vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. Ákvörðun Fjölskylduráðs skal kynnt umsækjanda bréflaga og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála.



36. gr. Málskot til velferðarráðs

Ákvörðun húsnæðisnefndar vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði má skjóta til Fjölskylduráðs Norðurbings. Skal það gert skriflega og eigi síðar en fjórum vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. Ákvörðun Fjölskylduráðs skal kynnt umsækjanda bréflega og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála.

37. gr. Kæra til úrskurðarnefndar velferðarmála

Umsækjandi getur kært ákvörðun fjölskylduráðs til úrskurðarnefndar velferðarmála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda var kunngerð ákvörðun velferðarráðs.

38. gr. Gildistaka

Reglur þessar kveða á um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt að veita og eru settar með stoð í XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, með síðari breytingum, VII. kafla 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.

Reglur þessar öðlast gildi við samþykki sveitastjórnar. Jafnframt falla þá úr gildi reglur um félagslegar leiguíbúðir hjá Norðurbingi sem voru samþykktar í sveitarstjórn 28. nóvember 2017.

Reglur þessar verða endurskoðaðar ár hvert og tekju- og eignamörk uppfærð skv. vísitölu neysliverðs.

Ákvæði til bráðabirgða

Umsóknir sem lagðar hafa verið fram í gildistíð eldri reglna um félagslegar leiguíbúðir hjá Norðurbingi skulu endurmetnar samkvæmt reglum þessum.

Fylgiskjöl:

Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnæði.
Matsviðmið um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.
Matsviðmið um milli flutninga.



Samþykkt í fjölskylduráði 11.nóvember 2019
Staðfest í Sveitastjórn Norðurbings þann 4.desember 2019



Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnæði

Aðeins hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum dálki

1. Tekjur (hámark 5 stig)	5
Ákvörðun stiga ræðst af árstekjum umsækjanda og eftir atvikum maka, sambúðaraðila og/eða barna undir tvítugu. Tekjuflokkar eru 3 og reiknast viðmiðunarmörk þeirra sem hlutfall af tekjumörkum 4. gr. reglna þessara.	

A: Árstekjur u.þ.b. 65% af hámarksfjárhæð eða minna (5 stig)	5
---	----------

Einstaklingur: 2.779.400 kr. eða minna
 Hjón/sambúðarfólk: 3.891.680 kr. eða minna
 Hvert barn yngra en 20 ára: 694.720 kr. eða minna

B: Árstekjur frá u.þ.b. 65% til 75% af hámarksfjárhæð (3 stig)	3
---	----------

Einstaklingur: 2.779.401 kr. til 3.207.000 kr.
 Hjón/sambúðarfólk: 3.891.681 kr. til 4.490.400 kr.
 Hvert barn yngra en 20 ára: 694.721 kr. til 801.600 kr.

C: Árstekjur frá u.þ.b. 75% til 95% af hámarksfjárhæð (2 stig)	2
---	----------

Einstaklingur: 3.207.001 kr. til 4.062.200 kr.
 Hjón/sambúðarfólk: 4.490.401 kr. til 5.687.840 kr.
 Hvert barn yngra en 20 ára: 801.601 kr. til 1.015.360 kr.

Staða umsækjanda	
-------------------------	--

Á ekki við _____	0
Er á endurhæfingarlífeyri _____	1
Umsækjandi hefur viðurkennda skerðingu sem hefur áhrif á getu til framfærslu _____	1
Langvarandi atvinnuleysi og málefni umsækjanda er í vinnslu virkni/færniteymis/-átaksverkefnis eða í umfangsmikilli endurhæfingu hjá viðurkenndum aðilum _____	1
Er 75% öryrki _____	2
Ellilífeyrisþegi _____	2

Staða maka	
-------------------	--

Á ekki við _____	0
Er á endurhæfingarlífeyri _____	1
Ellilífeyrisþegi _____	1
Er 75% öryrki _____	1



Börn

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 með lögheimili hjá umsækjanda _____	5

Félagslegar aðstæður

Húsnæðisstaða (A)

Öruggt húsnæði. Meira en sex mánuðir af leigusamningi. Húsaleiga er minna en 30% af heildartekjum heimilis að meðtöldum húsnæðisbótum og sérstökum húsnæðisstuðningi _____	0
Íþyngjandi húsnæðiskostnaður, meira en 30% af heildartekjum heimilis að meðtöldum húsnæðisbótum og sérstökum húsnæðisstuðningi _____	1
Er með húsnæði/herbergi, minna en þrjú mánuðir eru eftir að húsaleigusamningi og ekki er möguleiki á framlengingu _____	2
Heimilisleysi, gistir t.d. hjá vinum og/eða ættingjum _____	3
Heilsuspillandi húsnæði skv. mati Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra eða húsnæði er sannanlega óíbúðarhæft af öðrum ástæðum og veruleg vandkvæði eru bundin við að finna nýtt húsnæði skv. mati ráðgjafa _____	3

Sérstakar aðstæður barna (B)

Á ekki við 0 _____	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., 2., eða 3. flokk _____	2

Félagslegur vandi umsækjanda (C)

Umsækjandi glímir við fjölþættan vanda sem hefur afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og hefur fengið umfangsmikinn stuðning félagsþjónustu eða annarra viðurkennda aðila _____	2
Færni umsækjanda til að leigja á almennum leigumarkaði, þrátt fyrir stuðning, er mjög skert skv. mati ráðgjafa _____	4
Refsidómur hefur afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og möguleika viðkomandi til að fá húsnæði á almennum markaði skv. mati ráðgjafa _____	4
Skyndileg áföll sem hafa afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu, þ.m.t. getu viðkomandi til að finna húsnæði samkvæmt mati ráðgjafa _____	6



Matsviðmið um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

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

Stig

Staða umsækjanda samkvæmt stuðningsþjónustumati

SIS 0-5 (ekki metinn í þörf fyrir sértækt húsnæðisúrræði)	0
SIS 6-8 (þarf 15-20 tíma á viku í stuðning)	2
SIS 9-10 (þarf verulegan stuðning)	3
SIS 11-12A/B (þarf sólahringsþjónustu)	4

Húsnæðisstaða

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 að hann fái sértækt húsnæði	2
Flutningur á milli þjónustuúrræða, s.s. á milli búsetuendurhæfingar, áfangaheimilis eða heimilis fyrir börn	2
Umsækjandi hefur dvalið á stofnun lengur en sex mánuði samfelld og er útskriftarfær	3

Félagslegar aðstæður

Á ekki við	0
Umsækjandi fær ekki þann stuðning sem hann þarf í núverandi aðstæðum	2
Veruleg umönnunarbyrði sem skapar óviðunandi álag fyrir umsækjanda og umönnunaraðila	4

Þjónustubörf

Umsækjandi hefur verið með hámarksþjónustu skammtímavistunar í meira en 12 mánuði	2
Umsækjandi hefur verið vistaður tímabundið utan heimilis, eða að lágmarki í 3 mánuði á ári, vegna álags á umönnunaraðila	3
Umsækjandi er vistaður varanlega í neyðarvistun	4



Matsviðmið um milliflutninga

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

Húsnæðisstaða m.t.t. fjölskyldustærðar

Á ekki við _____	0
Ósk um stærra húsnæði v. reglulegrar umgengni við barn/börn _____	1
Ósk um minna/stærra húsnæði vegna breytinga á fjölskyldustærð _____	3

Félagslegar og/eða heilsufarslegar aðstæður

Á ekki við _____	0
Flutningur á milli þjónustuúrræða _____	3
Nokkur vandkvæði bundin búsetu í núverandi húsnæði _____	3
Mjög mikil vandkvæði bundin núverandi húsnæði _____	7

