



Reglur Norðurþings um félagslegt húsnæði

1. kafli

Skilgreiningar, umsóknir og ráðgjöf

1. gr.

Markmið

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar þeim fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa tímabundið sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslu 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 stuðningsparfir 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 húsnæði 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 tekna.

Húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fólks. Húsnæði fyrir fatlaða skiptist í sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk og í húsnæði með stuðningi.

Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við húsnæðisúrræði í skilningi reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, sbr. 3. mgr. 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsparfir nr. 38/2018.

- sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk 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.
- Húsnæði með stuðningi er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um

að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa nokkurn stuðning við að geta búið á eigin heimili.

Um húsnæði fyrir fatlað fólk er fjallað í 3. kafla reglna þessara.

4. gr.

Umsóknir, fylgigögn og ráðgjöf

Húsnæðisnefnd Norðurlþings annast móttöku og afgreiðslu umsókna. Ráðgjafi félagsþjónustu 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 húsnæðisnefnd 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 umsóknareyðublað af hálfu umsækjanda eða eftir atvikum lögráðamanni, umboðsmanni eða persónulegum talsmanni hans.

Umsókn skulu fylgja eftirtalin gögn:

- 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 húsnæði 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 ráðgjafa í málefnum fatlaðra hjá Norðurlþingi á þjónustupörf sem unnið er í samvinnu við umsækjanda.
- Mat á stuðningsþörf (SIS) ef það liggur fyrir.

Með umsókn um félagslegt leiguhúsnæði veitir umsækjandi starfsmönnum húsnæðisnefndar 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 starfsmanna húsnæðisnefndar 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 ráðgjafa félagsþjónustu um allar breytingar sem verða á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á mat á þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði.



2. 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 Norðurþingi 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. 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 6. gr. reglugerðar nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir, 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 frádragnum 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 9 stiga eða meira.
 - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með 1 barn til 11 stiga eða meira.
 - Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri til 12 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 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.

Húsnæðisnefnd 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 fundum Fjölskylduráðs Norðurlþing.

3. kafli Húsnæði fyrir fatlað fólk

7. gr.

Skilyrði fyrir því að umsókn um húsnæði 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 16 ára á umsóknardegi, sbr. 1. gr. reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016. Til úthlutunar kemur þó að jafnaði ekki fyrir en 18 ára aldri hefur verið náð.
- b. Umsækjandi um húsnæði fyrir fatlað fólk skal hafa staðfesta fötlunargreiningu og vera metinn í þörf fyrir 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 þjónustupörf 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 húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk verði samþykkt skal umsækjandi metinn til að lágmarki 6 stiga.
- e. Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Norðurlþing 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.
- f. Ekki er gerð krafa um að umsækjandi um húsnæði fyrir fatlað fólk sé með skráð lögheimili í Norðurlþingi á umsóknardegi en það er þó skilyrði að umsækjandi skrái lögheimili sitt í Norðurlþingi þegar búseta í húsnæði fyrir fatlað fólk hefst.

Húsnæðisnefnd fer yfir og leggur faglegt mat á umsóknir um sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk 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.

4. kafli Forgangsröðun og úthlutun

8. gr. Úthlutun

Húsnæðisnefnd Norðurlands skipa fulltrúar frá félagsþjónustu og framkvæmdasviði. Húsnæðisnefnd fundar mánaðarlega. Við úthlutun á félagslegu leiguhúsi skal 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.

Húsnæðisnefnd forgangsráðar umsóknum með hliðsjón af stigamati sem framkvæmt hefur verið samkvæmt matsviðmiðum í fylgiskjölum reglna þessara og greinargerð ráðgjafa eftir þörfum. 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 jafnaætti 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 slíku húsnæði. Þetta getur t.d. verið verulegur áfengis- og/eða vímuefnavandi eða 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 þjónustubarfir skal taka mið af þjónustubörf með hliðsjón af því húsnæði sem í boði er og samsetningu íbúa á viðkomandi kjarna.

Við úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis til einstaklinga sem hafa tímabundið dvalarleyfi er gerð krafa um að 12 mánuðir séu eftir af gildistíma dvalarleyfis.

9. 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.

5. kafli

Leigusamningur og flutningur í annað húsnæði

10. gr.

Leigusamningur

Húsnæðisnefnd 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 stjórnáslulaga 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 12 mánaða í senn. Heimilt er að bjóða leigutaka annað húsnæði. Getur það verið flutningur innan eða milli úrræða.

Við endurnýjun á húsaleigusamningi skal leigjandi skila inn nýjum tekjuupplýsingum, þ.e. skattframtali, staðgreiðslufirliti og launaseðlum síðustu þriggja mánaða. Einnig skal leigutaki hafa staðið í skilum húsaleigu allan leigutímann og umgengni um leiguhúsnæði er í samræmi við ákvæði húsaleigulaga og húsnæðisreglugerðar. Leiði könnun í ljós að leigjandi sé umfram tekju- og eignamörk reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 183/2020 skal leigjanda veittur nýr leigusamningur til allt að sex mánaða þar sem fram kemur að ekki verði um frekari endurnýjun að ræða.

Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk. Leigutaki í húsnæðisúrræði 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 húsnæðisúrræðis 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. og 7. gr. reglna þessara allt það tímabil sem leigusamningur gildir og skal hann eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

Dveljist leigutaki lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguíbúð sinni.

Húsnæðisreglugerðir húsfélags viðkomandi leiguíbúðar eru afhentar við undirskrift leigusamnings og ber leigutaka að virða þær. Leigusali áskilur sér rétt til þess að rifta húsaleigusamningi sé húsnæðisreglugerð húsfélagsins ekki fylgt.

Við úthlutun íbúðar skal greiða tryggingagjald sem nemur tveggja mánaða leigu. Tryggingargjaldi er ætlað að mæta kostnaði á endurbótum umfram eðlilegt slit samkvæmt úttekt Norðurlægis.



11. 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 skriflega umsókn. Umsækjandi skal fullnægja skilyrðum 5. gr. eða 7. gr. reglnanna og vera í skilum með greiðslur húsaleigu og hússjóðs.

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.

Séu fyrir því málefnalegar ástæður er heimilt að gera annan tímabundinn leigusamning og/eða skylda leigutaka til að flytjast í annað húsnæði. Getur það m.a. verið milliflutningur milli úrræða.

Leigjendur sem fengið hafa samþykkaða 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.

6. kafli

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar

12. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um samþykki á biðlista

Réttur húsnæðisnefndar Norðurlands 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. 9. gr. reglnanna.

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

13. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnæðis.

Réttur húsnæðisnefndar Norðurlands 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.

Rétt til félagslegs leiguhúsnæðis má endurskoða hvencær sem er. Komi í ljós að aðstæður leigutaka hafi breyst þannig að hann uppfylli ekki lengur skilyrði 5. gr. reglna þessara, getur komið til uppsagnar húsaleigusamnings. Skal þá segja upp



húsaleigusamningi eins fjótt og hægt er með lögbundnum fyrirvara. Einnig getur uppsögn/riftun á húsaleigusamningi byggst á því að gjöld fyrir leigu, hússjóð og rafmagn eru í vanskilum.

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, fjölskylduáðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra áðstæðna.

7. kafli

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

14. gr

Breyttar áðstæður

Umsækjandi skal vera í tengslum við starfsmenn húsnæðisnefndar á meðan beðið er úthlutunar á húsnæði og gera grein fyrir þeim breytingum sem orðið hafa á áðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á þeim. Leigutaki skal upplýsa starfsmenn húsnæðisnefndar verði breytingar á áðstæðum 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 áðstæður hans breytast með öðrum hætti á leigutímanum, skal hann tilkynna húsnæðisnefnd Norðurlþings þar um, enda forsendur aðrar en þegar að úthlutun kom. Kanna skal reglulega hvort áðstæður leigutaka hafi breyst samkvæmt upplýsingum úr þjóðskrá.

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

Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur minnkað frá úthlutun getur Norðurlþing farið fram á að hann flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutning milli íbúða er leigusamningi sagt upp og leigutaka boðin íbúð í samræmi við fjölskyldustærð.

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

15. 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 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.

16. 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 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.

17. gr. Húsaleiga

Húsaleiga er bundin vísitölu neysliverðs og breytist árlega í samræmi við hana. Skipulags- og framkvæmdaráð getur tekið ákvörðun um breytingar á leigufjárhæðum og taka breytingar þá gildi á þeim tíma sem mælt er fyrir um í ákvörðun Sveitarstjórnar Norðurþings.

18. 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.

19. gr. Ábyrgð á leiguhúsnæði

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gagnvart Norðurþingi á allri 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.



20. gr.

Endurnýjun og endurmatumsókna

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 eða úthlutunar um félagslegt leiguhúsnæði eða umsókn um flutning í annað félagslegt húsnæði skal umsækjandi endurnýja umsókn sína árlega frá umsóknardegi og skila inn nýjum gögnum, sbr. 4. gr. reglna þessara. Endurnýjun umsóknar skal skila inn til húsnæðisnefndar. Við endurnýjun skal umsækjandi gera grein fyrir hugsanlegum breytingum á aðstæðum sínum 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 forgangs röðun 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. 12. gr. reglna þessara.

21. gr.

Ráðgjöf á biðtíma

Húsnæðisnefnd skal endurmeta aðstæður umsækjanda á meðan beðið er úthlutunar á leiguhúsnæði og veita ráðgjöf ef þurfa þykir. Fái umsækjandi um húsnæði 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 húsnæðið 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.

8. kafli

Málsmeðferð

22. 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.



23. gr.
Könnun á aðstæðum

Starfsmenn húsnæðisnefndar skulu 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.

24. gr.
Rangar eða villandi upplýsingar

Ef sannreynt er við meðferð máls að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt eru rangar eða villandi, stöðvast afgangur umsóknarinnar á meðan umsækjandi 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.

25. 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.

26. 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.

27. gr.
Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum

Starfsmenn húsnæðisteymis taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði fjölskylduráðs Norðurþings.

28. 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 fjölskylduráð



Norðurlþings fjalli um umsóknina.

29. gr.

Málskot til fjölskylduráðs

Ákvörðunar húsnaðisnefndar vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnaði má skjóta til fjölskylduráðs Norðurlþings. 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.

30. gr.

Kæra til úrskurðarnefndar velferðarmála

Umsækjandi getur kært ákvörðun fjölskylduráðs Norðurlþings 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

31. 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 húsnaðisnefnd erindið til efnislegrar meðferðar.

32. gr.

Gildistaka

Reglur þessar öðlast gildi við samþykki fjölskylduráðs Norðurlþings og staðfestingu Sveitarstjórnar Norðurlþings. Jafnframt falla þá úr gildi reglur Norðurlþings um félagslegt húsnaði frá árinu 2023.

33. gr

Ákvæði til bráðabirgða

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

Fylgiskjöl:

1. Matsviðmið um almennt félagslegt leiguhúsnaði.
2. Matsviðmið um sértækt húsnaðisúrræði fyrir fatlað fólk.
3. Matsviðmið um milli flutninga.

Samþykkt í fjölskylduráði 25.03.2025

Staðfest í Sveitastjórn Norðurlþings þann 03.04.2025



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: 5.002.400. kr. eða minna
 Hjón/sambúðarfólk: 7.003.750 kr. eða minna
 Hvert barn yngra en 20 ára: 1.250.600 kr. eða minna

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

Einstaklingur: 5.002.400 kr. til 5.772.000 kr.
 Hjón/sambúðarfólk: 7.003.750 kr. til 8.081.250 kr.
 Hvert barn yngra en 20 ára: 1.250.600 kr. til 1.443.000 kr.

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

Einstaklingur: 5.772.000 kr. til 7.311.200 kr.
 Hjón/sambúðarfólk: 8.081.250 kr. til 10.236.250 kr.
 Hvert barn yngra en 20 ára: 1.443.000 kr. til 1.827.800 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

