



Sigrún Þórarinsdóttir sviðsstjóri

Kópavogi, 5. mars 2026
2603965/301.04 RMB

Árlegt mat á búseturétti leigutaka í félagslegum leiguíbúðum 2025 vegna 2024.

Í reglum um félagslegar leiguíbúðir Kópavogsbæjar kemur fram að félagslegar leiguíbúðir eru tímabundin úrlausn sem er háð ákveðnum skilyrðum. Fram kemur í 13. gr. að leigutaki og heimilismenn skuli gangast undir árlega mat á því hvort skilyrði fyrir búsetu í félagslegri leiguíbúð séu uppfyllt og þá með vísan til tekju- og eignamarka sbr. 4. gr. í reglunum.

Í töflu hér fyrir neðan má sjá viðmiðunarmörk búseturéttar 2025 sbr. 4. gr. eftir fjölskyldugerð, þ.e. heimilaðar skattskyldar heimilistekjur 20 ára og eldri á ársgrundvelli og eignamörk að teknu tilliti til skulda. Viðmiðunarmörkin eru skv. reglugerð nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðis-sjálfseignastofnanir og almennar íbúðir hvað varðar tekjur og eignir einstaklinga og sambúðaraðila og eru fjárhæðir uppfærðar árlega af ráðherra. Viðmið vegna barna er ígildi meðlags á hverjum tíma.

Tafla 1. Viðmiðunarfjárhæðir 2025 vegna 2024

Tekjumörk einstaklings	8.686.000
Tekjumörk hjóna og sambúðarfólks	12.161.000
Fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu bætast við	577.572
Eignamörk	9.386.000

Merk tímamót við öflun gagna

Framkvæmd mats á búseturétti 2025 vegna 2024 dróst fram eftir ári og fram yfir áramót vegna innleiðingar á stafrænni lausn sem sækir gögn hjá skattayfirvöldum að fengnu upplýstu samþykki leigutaka og annarra heimilismanna. Lausnin var þróuð á skrifstofu umbóta og þróunar og sáu starfsmenn þar um innleiðingarferlið en eins og viðbúið var með nýja tæknilausn komu upp villur og hnökrar sem ÞRÓUM leysti jafnóðum. Þessi lausn er mikið fagnaðarefni enda eykur hún öryggi og réttmæti gagna þegar þau eru sótt milliliðalaust til Skattsins og ásamt því að spara íbúum og starfsmönnum tíma og fyrirhöfn.

Hér er stutt lýsing frá teymisstjóra stafrænnar þróunar til frekari upplýsingar:

„Lausnin Gagnaöflun byggir á tveimur skrefum sem tryggja bæði öryggi og rétta vinnslu gagna.

Í fyrsta lagi er óskað eftir samþykki frá viðkomandi einstaklingi. Það er gert með því að senda beiðni í pósthólf hans á Ísland.is, þar sem viðkomandi auðkennir sig með



rafrænum skilríkjum. Rafræn skilríki staðfesta á öruggan hátt hver er að veita samþykkið og eru þau sama auðkenningarleið og notuð er til innskráningar á vef Skattsins og aðrar opinberar þjónustur. Með þessari auðkenningu getur fólk sinnt sínum erindum á netinu með öruggum og löglegum hætti.

Í öðru lagi fer sjálf gagnaöflunin fram. Þegar samþykki liggur fyrir eru gögn sótt með svokölluðum forritaskilum (API) sem Skatturinn býður upp á fyrir viðurkennda aðila. Þessi þjónusta tryggir að aðeins séu sótt þau gögn sem einstaklingurinn hefur heimilað og að þau berist á öruggan og dulkóðaðan hátt frá Skattinum til þess kerfis sem vinnur úr þeim. Slík gagnaöflun krefst sérstaks aðgangs og réttinda og Skatturinn sannreynir alltaf bæði aðgang og heimildir áður en gögn eru afhent.

Þessi aðferð tryggir að unnið sé með rétt og uppfært gagnasett á ábyrgan hátt, án þess að íbúar þurfi að koma á skrifstofu Kópavogsbæjar í persónu til að skila upplýsingum.“

Alls var aflað upplýsts samþykkis og sóttar upplýsingar um 346 einstaklinga, yngri en 70 ára. Af þessum 346 voru 286 einhleypir leigutakar, 19 sambúðaraðilar og 22 uppkomin börn eldri en 20 ára. Skrifstofa húsnæðismála flutti framtöl og staðgreiðsluskrár handvirkir í málavistunarkerfið One-System og í framhaldi af því skráði skrifstofan, einnig handvirkir, upplýsingar úr framtölum og í sumum tilvikum úr staðgreiðsluskrám í Excel skjal til að unnt væri að meta skilyrði búseturéttar. Það skal tekið fram að verið er að vinna að sjálfvirkum lausnum varðandi hvoru tveggja hjá ÞRÓUM; að flytja gögn sjálfvirkir milli kerfa og nýta gervigreind til sækja og skrá upplýsingar úr framtölum.

Úrvinnsla og niðurstöður úr mat á búseturétti

Alls voru 13 leigutakar yfir viðmiðunarmörkum skattskyldra tekna, þar af voru 3 með sambúðaraðila. Börn yngri en 20 ára voru á 4 heimilum af þessum 13, alls 9 börn. Börn eldri en 20 ára voru alls 8 á 6 heimilum. Farið var yfir staðgreiðsluskrár þessara 13 leigutaka og heimilismanna þeirra til að skoða frekar mögulegar breytingar á tekjum milli ára, þ.e. 2024 og 2025. Tekjur 6 af 13 höfðu lækkað milli ára og/eða heimilismönnum fækkað og voru þar með undir viðmiðum nýs árs þ.e. 2026 vegna 2025. Sjá viðmið í töflu 2:

Tafla 2. Viðmiðunarfjárhæðir 2026 vegna 2025

Tekjumörk einstaklings	9.138.000
Tekjumörk hjóna og sambúðarfólks	13.500.000
Fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu bætast við	607.608
Eignamörk	9.874.000

Niðurstaðan var að 7 leigusamningum var sagt upp vegna tekna og þremur þeirra boðið að kaupa íbúð, þar sem börn yngri en 18 ára voru heimilinu, en að uppfylltum öðrum skilyrðum sem fram koma í reglum um sölu félagslegra leiguíbúða til leigjenda. Öllum 7 sem fengu uppsögn var boðið að koma í viðtal til að fara yfir sín mál.

Þeir 3 sem fengu boð um að kaupa íbúð lýstu yfir áhuga á því og mun það ferli fara af stað m.a. með greiðslumati hjá lánastofnun og verðmati á íbúð af óháðum aðilum



o.s.frv. Í þremur tilvikum er uppsögn dregin til baka, ein þar sem uppkomið barn er flutt til útlanda, önnur þar sem uppkomin börn eru í námi og þriðja þar sem gerður var nýr leigusamningur við leigutaka og uppkomið barn hans sem býr við fötlun en þar með eru tekjur komnar undir viðmið sambúðarfólks. Fjórði leigutakinn er til frekari skoðunar þar sem óljóst er með stöðu uppkomins barns sem býr á heimilinu og annað uppkomið barn sem býr ekki á heimilinu en hefur ekki tilkynnt lögheimilisflutning til Þjóðskrár.

Alls fóru 3 yfir viðmiðunarmörk eigna, einn af þeim hafði þegar tilkynnt uppsögn á samningi. Hinir 2 mættu í viðtal og verður næsta framtal annars þeirra tekið til skoðunar þegar það hefur verið afgreitt hjá Skattinum þar sem hann segir eignir hafa minnkað milli ára en hann er eigandi verðbréfa og var með bíl skráðan á sig sem hann segist ekki eiga. Hinn aðilinn sem mætti í viðtal tilkynnti að hann myndi virða uppsögn og rýma íbúð innan frests.

Virðingarfyllst,

Rannveig María Þorsteinsdóttir
Skrifstofustjóri