Kópavogur

Til bæjarráðs

Kópavogi, 2. nóvember 2026
2609063/SÞ

Svar við fyrirspurn Einars Jóhannesar Guðnasonar

Á fundi bæjarráðs nr. 3263 þann 3. september 2026 sl. var lögð fram fyrirspurn bæjarfulltrúa Miðflokksins, um nýtingu félagslegs húsnæðis og óskað eftir umsögn velferðarsviðs.

Spurt var um nýtingu félagslegs húsnæðis og hvernig fylgst sé með því að nýting sé í samræmi við úthlutanir. Jafnframt var óskað upplýsinga um hvernig bærinn sannreynir að leigutaki og skráðir heimilismenn búi í viðkomandi íbúð, hvort bænum berist tilkynningar eða ábendingar um að skráðir einstaklingar búi ekki í viðkomandi íbúð, hvort fyrir liggi formlegur verkferill og hvernig brugðist sé við ef einstaklingar eru með skráð lögheimili í félagslegum leiguíbúðum sveitarfélagsins, en búi þar ekki.

Leigusamningar og heimilissamsetning
Fyrir liggja upplýsingar um 319 gildandi leigusamninga fyrir tímabilið janúar–ágúst 2026. Við túlkun tölulegra upplýsinga er mikilvægt að gera greinarmun á upplýsingum sem miðast við heimili annars vegar og skráða leigutaka hins vegar.

Fyrir liggur sundurliðun á fjölskyldustærð þeirra 319 heimila sem leigusamningarnir ná til. Eins manns heimili eru 159, eða 49,8%, tveggja manna heimili 77, eða 24,1%, þriggja manna heimili 54, eða 16,9%, fjögurra manna heimili 20, eða 6,3%, og heimili með fimm eða fleiri einstaklingum eru 9, eða 2,8%. Einnig liggja fyrir upplýsingar um lengd núverandi búsetu. Á 166 heimilum, eða 52% heimilanna, hefur búseta varað í fimm ár eða lengur.
Upplýsingar um aldur, ríkisborgararétt og fæðingarland miðast við þann einstakling sem skráður er fyrir hverjum leigusamningi, eina kennitölu á hvern samning. Upplýsingarnar ná því til 319 skráðra leigutaka en ekki allra heimilismanna.

Af 319 skráðum leigutökum eru 247 fæddir á Íslandi, eða 77,4%, 35 í landi innan EES, eða 11,0%, og 37 utan EES, eða 11,6%.

Eftirlit með búsetu

Þegar ábending gefur tilefni til athugunar er kannað hverjir séu með skráð lögheimili í viðkomandi íbúð. Leigutaki er upplýstur um ábendinguna og óskað eftir skýringum. Upplýsingar eru sannreyndar eftir því sem unnt er og leitað samráðs við lögfræðiteymi eftir þörfum. Velferðarsvið er ekki með yfirlit yfir fjölda ábendinga sem berast en þó eru ávallt dæmi um slíkt.

Árlegt endurmat á leigurétti tekur meðal annars til tekna, eigna og heimilisaðstæðna. Fyrir liggur jafnframt dæmi um að einstaklingur hafi flutt af heimili án þess að lögheimilis-flutningur hefði verið tilkynntur. Frávik milli skráðrar lögheimilisskráningar og upplýsinga um búsetu hafa því komið til skoðunar.

Samkvæmt leigusamningi á leigusali rétt á aðgangi að leigðu húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka vegna úrbóta og eftirlits með ástandi þess og meðferð. Aðgangur er þó háður því að leigutaki eða umboðsmaður hans sé viðstaddur, nema samþykki leigutaka liggi fyrir um annað. Starfsfólk bæjarins getur því ekki farið inn í íbúð gegn vilja leigutaka og þarf framkvæmd skoðana að taka mið af leigusamningi og
möguleikar starfsfólks til að sannreyna raunverulega búsetu og heimilissamsetningu með beinum hætti eru afar takmarkaðir.

Endurmat á áframhaldandi leigurétti

Samkvæmt 13. gr. reglna um félagslegar leiguíbúðir Kópavogsbæjar skulu leigutaki og heimilismenn á tólf mánaða fresti gangast undir mat á því hvort skilyrði 4. gr. fyrir búsetu í húsnæðinu séu áfram uppfyllt. Leigutaka ber að leggja fram nauðsynleg gögn. Leiði mat í ljós að skilyrði fyrir áframhaldandi leigurétti séu ekki lengur uppfyllt er viðkomandi ávallt boðaður í viðtal þar sem farið er yfir stöðuna áður en endanleg ákvörðun er tekin.

Virði leigutaki beiðni um gögn eða viðtal að vettugi, þrátt fyrir skriflegar ítrekanir, getur það leitt til uppsagnar leigusamnings. Uppfylli leigutaki ekki lengur skilyrði 4. gr. er leigusamningi sagt upp með sex mánaða uppsagnarfresti. Við undirbúning og töku slíkrar ákvörðunar skal gæta að lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga, reglum um félagslegar leiguíbúðir, ákvæðum húsaleigulaga og skráðum og óskráðum reglum stjórnsýsluréttar.

Tilkynningarskylda og endurmat

Líta ber á leigu í félagslegu leiguhúsnæði bæjarsjóðs sem tímabundna úrlausn. Leiga félagslegra leiguíbúða er að öllu jöfnu bundin þeim skilyrðum að við breytingar á fjárhagslegum- og félagslegum aðstæðum leigutaka skal réttur hans til leigunnar endurskoðaður. Leigutaka ber að tilkynna breytingar á fjölskylduhögum eða félagslegum aðstæðum, svo sem hjúskap eða aðrar breytingar á þeim aðstæðum sem tilgreindar voru í umsókn skv. 15. reglna um félagslegar leiguíbúðir Kópavogsbæjar.

Þegar ábendingar berast um breytingar á fjölskylduhögum er leigutaka sent bréf og óskað eftir nánari upplýsingum. Óskað er eftir upplýsingum um tekju- og eignastöðu allra einstaklinga 20 ára og eldri sem búa í félagslegu leiguhúsnæði. Að fengnum gögnum er leiguréttur endurmetinn samkvæmt 13. gr. reglnanna líkt og vísað var til hér að framan.

Samvistarslit

Nái hjón eða sambúðarfólk ekki samkomulagi við samvistarslit um hvort þeirra haldi leigurétti geta þau óskað eftir úrskurði úthlutunarhóps velferðarsviðs. Báðir aðilar skulu skuldbinda sig til að hlíta ákvörðun hópsins. Við matið eru aðilar metnir til stiga hvor í sínu lagi og nýr leigusamningur gerður við þann aðila sem telst í meiri þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði. Sá aðili sem ekki heldur leiguréttinum skal yfirgefa húsnæðið innan þriggja mánaða frá ákvörðun úthlutunarhóps.

Breytt fjölskyldustærð

Hafi fjölskyldustærð leigutaka minnkað frá úthlutun getur sveitarfélagið farið fram á að leigutaki flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutning milli íbúða er leigusamningi sagt upp og leigutaka boðin íbúð í samræmi við fjölskyldustærð, sbr. 16. gr. reglnanna.

Móttaka og úrvinnsla kvartana

Fyrir liggur formlegur ferill um móttöku og úrvinnslu kvartana vegna leigutaka í almennum félagslegum leiguíbúðum og leiguíbúðum fyrir 60 ára og eldri.

Kvartanir eru skráðar, flokkaðar og teknar til formlegrar úrvinnslu. Allar kvartanir eru jafnframt skráðar í árlegt yfirlit. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum eru kvartanir meðal annars flokkaðar eftir umgengni, hávaða, dýrahaldi, ógnun eða áreitni, eignaspjöllum, neyslu og framleigu.

Ferillinn tekur til móttöku og skráningar kvörtunar, upplýsingaöflunar, öflunar sjónarmiða leigutaka, mats á málinu og ákvörðunar um viðbrögð. Sérstök meðferð er skilgreind vegna ítrekaðra og alvarlegra kvartana. Viðbrögð ráðast af eðli og alvarleika máls og geta eftir atvikum falist í því að máli sé lokað án áminningar, formleg áminning sé veitt eða málið tekið til frekari meðferðar vegna mögulegrar riftunar leigusamnings.

Auk þessa liggur fyrir verklag um viðbrögð þegar forsendur leiguréttar eru ekki lengur fyrir hendi, meðal annars vegna tekna, eigna eða annarra brostinna forsenda.

Samantekt

Velferðarsvið Kópavogsbæjar vinnur skv. ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingu, lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og reglur sveitarfélagsins
um félagslegt leiguhúsnæði. Mat á leigurétti byggir tekju- og eignaviðmum og fer fram árlegt endurmat svo tryggt sé að leigutakar uppfylli skilyrði skv. ákvæðum gildandi reglna sveitarfélagsins og til samræmis við framlögð gögn. Reglur sveitarfélagsins byggja m.a. á mats og stigakerfi en við úthlun er einnig tekið mið af fjölskydustærð og öðrum félagslegum aðstæðum. Nái umsækjandi tilteknum lágmarks stigafjölda, fer umsókn á biðlista en umsóknum er synjað ef lágmarksstigum er ekki náð. Í slíkum tilvikum má áfrýja niðurstöðu á synjun umsóknar til velferðar- og mannréttindaráðs. Sama gildir um endurmat á leigurétti sem fer fram árlega.

Skýrt regluverk sveitarfélagsins, mats- og stigakerfi og umgjörð hefur reynst vel þó úrvinnsla umsókna geti reynst tímafrek. Umfang verkefna og umsýsla vegna umsókna um félagslegt leiguhúsnæði þarf að vanda vel líkt og hefur verið gert sl. ár á skrifstofu félagslegs leiguhúsnæðis. Möguleikar sveitarfélagsins til þess að sannreyna með markvissum hætti búsetu einstaklinga í íbúðum til samræmis við skráningu, eru takmarkaðar án samráðs við viðkomandi aðila en starfsmenn sveitarfélagsins hafa ekki heimildir til þess að fara inn í íbúðir ef leigjandi samþykkir ekki að taka á móti starfsfólki. Ýmis tækifæri eru þó til að halda áfram þróun faglegra vinnubragða og efla notkun tæknilausna við móttöku og úrvinnslu umsókna.

Virðingarfyllst,

Sigrún Þórarinsdóttir
Sviðsstjóri velferðarsviðs

Rafræn skilríki

Undirritað af: Sigrún Þórarinsdóttir

Tími: 02.11.2026 16:15
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign