Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Sigrún Þórarinsdóttir sviðsstjóri

Kópavogi, 21. október 2024
24041472/999.00 RMÞ

Efni: Tillögur um breytingar á reglum um útleigu almennra félagslegra leiguíbúða og breytingu á stigakerfi.

Hér meðfylgjandi eru lagðar fram til afgreiðslu tillögur að breytingum á reglum um útleigu á félagslegum leiguíbúðum ásamt tillögum um nýtt stigakerfi við afgreiðslu umsókna um félagslegt leiguhúsnæði.

1. Tillögur um breytingar á reglum

Á fundi velferðarráðs 22. apríl sl. voru kynntar tillögur um breytingar á reglum um útleigu á félagslegum leiguíbúðum og lögð fram greinargerð því samhliða sem var svohljóðandi:

> „Framkomnar tillögur eru afrakstur reglubundinna vinnufunda undirritaðrar og lögfræðings lögfræðideildar, Steins Sigríðar Finnbogasonar, í vetur. Til hliðsjónar við endurskoðun voru höfð húsaleigulög nr. 36/1994, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, stjórnsýslulög nr. 37/1993 og *leiðbeiningar félagsmálaráðuneytis fyrir sveitarfélög um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis sveitarfélaga skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, með síðari breytingum.*
>
> Tillögunum er ætlað að endurspegla gagnsæi og jafnræði í málsmeðferð umsókna og úthlutana almennra félagslegra leiguíbúða og leiguíbúða fyrir 60 ára og eldri. Um mikil verðmæti er að ræða og hagsmunir viðkomandi íbúa ríkir, hvort heldur hann er umsækjandi eða leigutaki. Því er einkar mikilvægt að skilgreina ítarlega í reglum umsóknarskilyrði, gagnsöfnun vegna umsókna, afgreiðslu umsókna, biðlista, úthlutanir, skyldur leigutaka og málsmeðferð ef þeim er ábótavant, leiguverð, uppsagnir, riftanir og málskot. Sérstakar viðbætur eru við gildandi reglur þ.m.t. varðandi núgildandi stigakerfi þar sem tiltekinn er lágmarks-stigafjöldi á biðlista, upplýsingaskylda leigutaka varðandi breytingar á fjölskylduhögum, nýtt ákvæði um endurupptöku máls og loks tilgreind meðferð tilkynninga og ákvarðana skrifstofu í takt við rafræna stjórnsýslu og þegar hún er ekki fyrir hendi.“

Frá því að ofangreint var kynnt hefur verið gerð breyting á húsaleigulögum nr. 36/2024 með gildistöku 01.09.2024 að ekki sé heimilt að breyta leigufjárhæð á leigutíma ef gerður er tímabundinn samningur til 12 mánaða eða skemur. Lagt er til í reglubreytingum að allir leigusamningar verði tímabundnir enda er litið svo á að um tímabundna úrlausn sé að ræða til að gefa einstaklingum og fjölskyldum tækifæri til að bæta hag sinn. Lagt er til að við upphaf leigu verði gerður 24 mánaða samningur með möguleika á framlengingu eftir fimm ár en þá og því aðeins að uppfylltum skilyrðum um leigurétt og án brota á leigusamningi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Meðfylgjandi tillögur að breytingum á reglum eru hér með lagðar fram til afgreiðslu.

2. Tillögur um breytingar á stigakerfi

Núgildandi stigakerfi var innleitt 2009, sjá meðfylgjandi matsblað. Áhersla var lögð á það í upphafi að hafa stigagjöfina skýra og hlutlæga en byggja ekki á huglægu mati starfsmanna og álitamálum. Niðurstaðan var að gefa stig fyrir 5 þætti: Skattskyldar tekjur, húsnæðisaðstæður, félagslegar aðstæður, stöðu umsækjanda, og þegar við á stöðu maka, ásamt aldri umsóknar. Ákveðið var að gefa tekjuþættinum mest vægi þar sem almennt félagslegt leiguhúsnæði er fyrst og fremst ætlað fjölskyldum með lágar tekjur, háa framfærslubyrði og eiga erfitt með að greiða markaðsleigu á almennum leigumarkaði. Loks er rétt að nefna að 2016 var gerð sú breyting á stigakerfinu að bætt var við 6 stigum í þeim tilvikum þegar umsækjandi og maki hans eru 67 ára eða eldri með skattskyldar tekjur á viðmiðunarmörkum ellilífeyris hjá Tryggingastofnun.

Í tillögum að breyttu stigakerfi er útgangspunkturinn að draga úr vægi tekna og auka vægi félagslegra aðstæðna til viðbótar við það að viðhafa víðtækara mat, þ.e. stigagjöf á öðrum félagslegum aðstæðum. Þættir í mati eru 5; 1 fjárhagslegur þáttur og 4 félagslegir ef um einstakling er að ræða en 5 ef umsækjandi á maka. Sjötti þátturinn á ekki við um nýjar umsóknir en byrjar að telja við endurnýjun umsókna þar sem biðtími á biðlista getur verið nokkur ár og því eðlilegt að taka tillit til hans við forgangsröðun á biðlista.

Í neðangreindri töflu er yfirlit yfir hámarksstig skv. tillögu að nýju stigakerfi fyrir umsóknir eftir fjölskyldugerð:

Nýtt stigakerfi – Hámarksstig fjölskyldugerða

	Skattskyldar tekjur	*Staða umsækjanda*	*Staða maka*	*Barna fjöldi*	*Húsnæðis-aðstæður*	*Aðrar aðstæður*	*Biðtími*	***Alls***
Einhleypir án barna	9	2			3	2	3	**19**
Hjón/sambúð án barna	9	2	2		3	2	3	**21**
Einhleypir með börn	9	2		3	3	3	3	**23**
Hjón/sambúð með börn	9	2	2	3	3	3	3	**25**

2.1. Fjárhagslegar aðstæður í stigakerfi

Í tillögum að nýju stigakerfi er áfram tenging við reglugerð nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir með síðari breytingum. Í 6. gr. reglugerðar eru tiltekin ákveðin hámarksviðmið varðandi skattskyldar tekjur og eignir leigjenda:

> *Árstekjur leigjanda almennra íbúða við upphaf leigu skulu ekki nema hærri fjárhæð en kr. 8.327.000 fyrir hvern einstakling en kr. 11.659.000 fyrir hjón og sambúðarfólk. Við fjárhæðir bætast kr. 2.082.000 fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Horft er til skattskyldra tekna á skattframtali síðasta árs.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Samanlögð heildareign að frádregnum heildarskuldum skv. skattframtali síðasta árs skal ekki nema hærri fjárhæð en kr. 8.307.000.

Í töflum hér fyrir neðan er yfirlit yfir árstekjur og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð skv. reglugerðinni:

Reglugerð	***Skattskyldar árstekjur eftir fjölskyldugerð***				
	0 barn	*1 barn*	*2 börn*	*3 börn*	*4 börn*
Einstaklingur	8.327.000	10.409.000	12.491.000	14.573.000	16.655.000
Hjón/sambúð	11.659.000	13.741.000	15.823.000	17.905.000	19.987.000

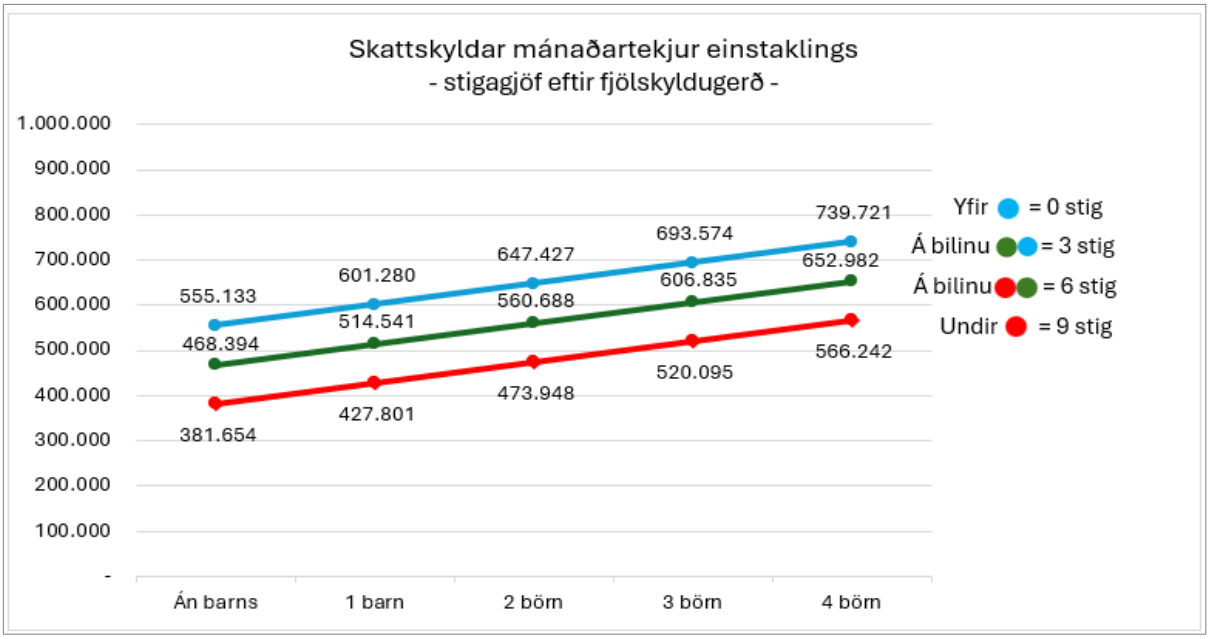
Reglugerð	***Skattskyldar mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð***				
	0 barn	*1 barn*	*2 börn*	*3 börn*	*4 börn*
Einstaklingur	693.917	867.417	1.040.917	1.214.417	1.387.917
Hjón/sambúð	971.583	1.145.083	1.318.583	1.492.083	1.665.583

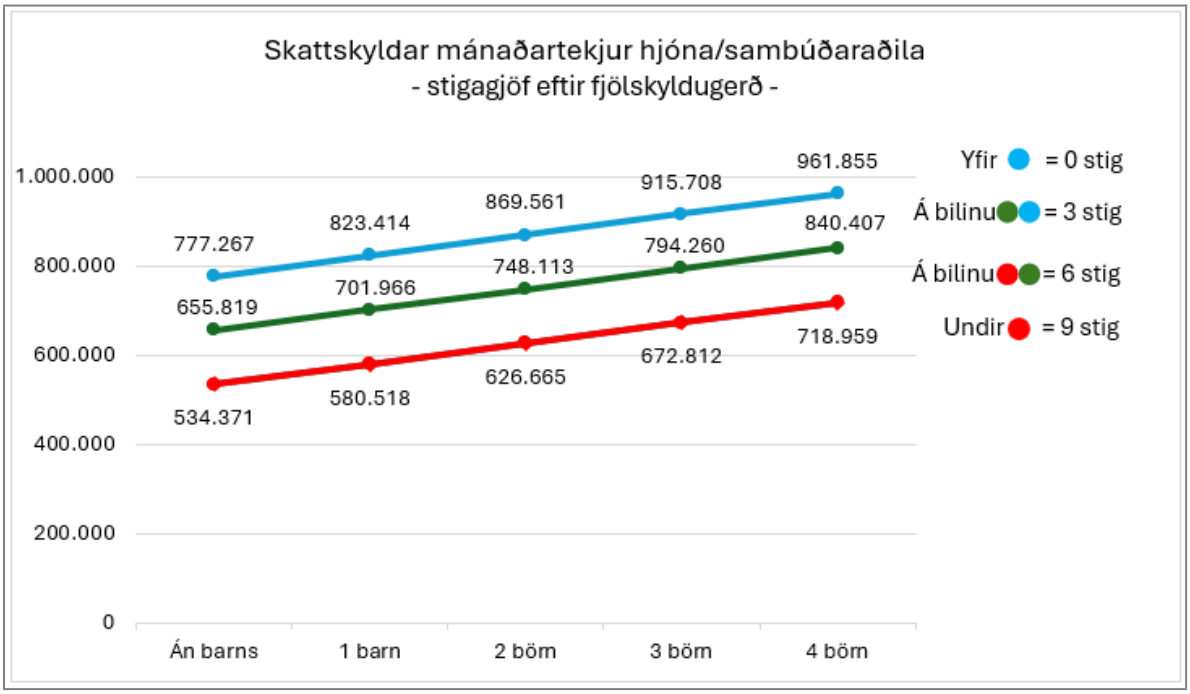
Í núgildandi kerfi fást flest stig, 14 stig, ef skattskyldar tekjur eru lægri en 64% af viðmiðunarfjárhæð reglugerðar. Stigagjöf vegna tekna er skv. neðangreindri töflu í núgildandi kerfi:

Stigakerfi	***Skattskyldar mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð***			
	14 stig	*9 stig*	*6 stig*	*1 stig*
Einstaklingur	444.107	513.498	686.978	693.917
Hjón/sambúð	621.813	718.972	961. 868	971.583
Hvert barn	111.040	128.390	171.765	173.500

Lagt er til að fækka stigum fyrir tekjur, lækka hlutfall af viðmiðunarfjárhæð reglugerðar niður í 55% fyrir flest sig og engin stig þegar tekjur fara yfir 80% af af viðmiðunarfjárhæð. Þá er lagt til að viðbætur vegna barna eða ungmenna yngri en 20 ára verði ígildi fjárhæðar meðlags eins og það er ákvarðað á hverjum tíma. Í dag er meðlag kr. 46.147,-. Á myndum hér fyrir neðan má sjá stigagjöf vegna tekna og tekjubilin eftir fjölskyldugerð hjá einstaklingum og hjónum/sambúðaraðilum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026





2.2. Félagslegar aðstæður í stigakerfi

Mat á félagslegum aðstæðum er í fjórum liðum skv. tillögum að breyttu stigakerfi; staða umsækjanda og maka ef við á, ef börn eru á heimili eða í umgengni, húsnæðisaðstæður og loks aðrar aðstæður auk biðtíma.

Lagt er til að umsókn einstaklings, og þegar við á maka/sambúðaraðila, fái stig ef viðkomandi er með endurhæfingarlífeyri frá Tryggingastofnun ríkisins eða ef viðkomandi er með viðurkennda skerðingu á færni og getu. Hvoru tveggja hefur áhrif á möguleika til að afla tekna.

Þá er lagt til að bæta við í stigakerfið ef börn eru í reglulegri umgengni og þá skv. samningi frá sýslumanni því mikilvægt er þegar kemur að úthlutun að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

leigjandi hafi aðstöðu til að taka á móti barni eða börnum sínum til að styrkja tengsl. Þá er lagt til að lagt verði að jöfnu ef foreldrar eru lögheimilisforeldri eða með sameiginlega forsjá og skipta búsetu barns/barna.

Við mat á húsnæðisaðstæðum er byggt á núgildandi mati en skilgreiningar eru nákvæmari.

Aðrar félagslegar aðstæður koma inn í mat ef umsækjandi er í þjónustu hjá fagskrifstofum eða á áfangaheimili Kópavogsbæjar. Fagskrifstofur afgreiða stigagjöf á meðferðar- eða teymisfundum en forsenda stigagjafar er að fyrir liggi einstaklingsáætlun eða meðferðaráætlun með virkri þátttöku málsaðila. Sama á við um umsóknir íbúa sem eru í dvöl á áfangaheimili Kópavogsbæjar fyrir karla.

2.3. Lágmarksviðmið fyrir umsóknir á biðlista

Í núgildandi stigakerfi verða umsóknir að ná 17 stigum til að komast á biðlista og ber umsækjendum að endurnýja umsókn árlega vegna biðar eftir húsnæði. Þetta viðmið var innleitt til að skapa ekki væntingar hjá þeim með umsóknir með fá stig því ekki er viðbúið að allir umsækjendur komist að í félagslegu leiguhúsnæði.

Ef nýtt stigakerfi verður innleitt þarf að taka mið af því að hámarksstigafjöldi er mismunandi eftir fjölskyldugerð þ.e.a.s. hvort umsækjandi á maka eða sambúðaraðila eða hvort barn eða börn eru á heimili, sjá lið 2.1.

Lagt er til að umsóknir verði að ná neðangreindum stigafjölda eftir fjölskyldugerð til að komast á biðlista:

Krafa um stig á biðlista	***Lágmarksstigafjöldi***
Einhleypir án barna	**10**
Hjón/sambúð án barna	**12**
Einhleypir með börn	**15**
Hjón/sambúð með börn	**17**

3.0. Leiguréttur – skattskyldar tekjur og eignir

Félagslegu leiguhúsnæði er ætlað að vera tímabundin úrlausn sem er ætlað að gefa einstaklingum og fjölskyldum svigrúm til að bæta stöðu sína, bæði í fjárhagslegu og félagslegu tilliti. Það er innbyggt í kerfið í dag því leiguréttur leigjenda er miðaður við hámarksfjárhæðir reglugerðar nr. 183/2020 sbr. liður 2.1. hér að framan og eru töflur settar hér inn aftur til að einfalda samanburð við tillögu:

Núgildandi leiguréttur eftir fjölskyldugerð

Árstekjur	*0 barn*	*1 barn*	*2 börn*	*3 börn*	*4 börn*
Einstaklingur	8.327.000	10.409.000	12.491.000	14.573.000	16.655.000
Sambúðarfólk	11.659.000	13.741.000	15.823.000	17.905.000	19.987.000

Núgildandi leiguréttur eftir fjölskyldugerð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Mánaðartekjur	0 barn	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn
Einstaklingur	693.917	867.417	1.040.917	1.214.417	1.387.917
Sambúðarfólk	971.583	1.145.083	1.318.583	1.492.083	1.665.583

Hér með er lögð fram tillaga að breytingu á fjárhæð vegna barna og hún taki mið af fjárhæð meðlags á hverjum tíma og þar með í samræmi við tillögur um breytingar stigakerfinu þegar sótt er um félagslegt húsnæði. Í töflum hér fyrir neðan má sjá fjárhæðir leiguréttar eftir fjölskyldugerð skv. tillögu:

Tillaga um nýja skilgreiningu leiguréttur eftir fjölskyldugerð

Árstekjur	0 barn	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn
Einstaklingur	8.307.000	8.880.764	9.434.528	9.988.292	10.542.056
Sambúðarfólk	11.659.000	12.212.764	12.766.528	13.320.292	13.874.056

Tillaga um nýja skilgreiningu leiguréttur eftir fjölskyldugerð

Mánaðartekjur	0 barn	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn
Einstaklingur	693.917	740.064	786.211	832.358	878.505
Sambúðarfólk	971.583	1.017.730	1.063.877	1.110.024	1.156.171

Sjá má samanburð á núverandi leigurétti og tillögu um nýja skilgreiningu á leigurétti í töflu hér fyrir neðan. Tölur í töflu eru byggðar á árlegri upplýsingasöfnun frá leigjendum um skattskyldar tekjur og eignir 2024. Taflan sýnir yfirlit yfir leigjendur sem fara yfir núverandi viðmið skv. reglugerð nr. 183/2020 og þá sem fara yfir viðmið skv. tillögu. Þessar upplýsingar eru byggðar á svörum 324 leigjenda af 338 leigjendum um tekjur- og eignir heimilismanna 20 ára og eldri 2024. (Ekki er óskað tekju- og eignaupplýsinga hjá leigjendum 70 ára og eldri). Alls voru 8 af 324 með skattskyldar heimilistekjur yfir viðmiðum í núgildandi kerfi en þeim myndi fjölga í 12 skv. breytingatillögu, sjá töflu.

Samanburður á leigurétti í núverandi kerfi og tillögu um nýtt kerfi

Fj.	Hjúskaparstaða	Aldur	Fj. barna	Samtals heimilistekjur	Viðmið skv. reglugerð	Yfir/undir reglugerð	Viðmið Nýtt kerfi	Yfir/undir nýtt kerfi
1	Skilin(n)	52	0	21.962.704	8.327.000	13.635.704	8.327.000	13.635.704
2	Skráð sambúð	46	2	25.470.593	15.823.000	9.647.593	12.766.528	12.704.065
3	Skilin(n)	62	0	12.660.696	8.327.000	4.333.696	8.327.000	4.333.696
4	Skilin(n)	61	0	11.883.437	8.327.000	3.556.437	8.327.000	3.556.437
5	Gift(ur)	64	0	14.668.747	11.659.000	3.009.747	11.659.000	3.009.747
6	Gift(ur)	45	1	15.079.729	13.741.000	1.338.729	12.212.764	2.866.965
7	Ógift(ur)	64	0	9.122.726	8.327.000	795.726	8.327.000	795.726
8	Gift(ur)	45	2	15.950.073	15.823.000	127.073	12.766.528	3.183.545
9	Skilin(n)	50	1	10.191.604	10.409.000	-217.396	8.880.764	1.310.840
10	Gift(ur)	56	3	16.869.164	17.905.000	-1.035.836	13.320.292	3.548.872
11	Skilin(n)	42	2	9.987.294	12.491.000	-2.503.706	9.434.528	552.766

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

12	Gift(ur)	47	2	13.012.950	15.823.000	**-2.810.050**	*12.766.528*	***246.422***

Hér með eru tillögur að nýju stigakerfi almennra félagslegra leiguíbúða lagðar fram til afgreiðslu.

4.0. Innleiðingaráætlun

Ef bæjaryfirvöld samþykkja umræddar breytingar á reglum og stigakerfi munu nýjar umsóknir verða afgreiddar skv. nýju kerfi frá gildistíma breytinga. Hinsvegar munu umsóknir á biðlista ekki færast yfir í nýtt kerfi fyrr en kemur að endurnýjun þar sem ekki er heimilt að taka stjórnvaldsákvörðun til baka og endurmeta það sem þegar hefur verið samþykkt og synja skv. nýju kerfi. Leiguréttur verður metinn að nýju í árlegri upplýsingasöfnun hjá leigjendum 2025.

Virðingarfyllst,

Rannveig María Þorsteinsdóttir
Skrifstofustjóri

Fylgigögn:

- Núgildandi reglur og matsblað
- Núgildandi reglur með breytingartillögum
- Drög að nýjum reglum
- Tillögur að nýju matsblaði
- Flæðirit umsókna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026