Reglur

um félagslegar leiguíbúðir Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

I. Kafli
Almenn ákvæði, skilyrði fyrir leigurétti o.fl.

1. gr.

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.

Undir reglur þessar falla almennar félagslegar leiguíbúðir og íbúðir sérstaklega ætlaðar 60 ára og eldri.

2. gr.
Skilyrði umsókna og leiguréttur

Réttur til að komast á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði, fá úthlutað leiguhúsnæði og til áframhaldandi leiguréttar er bundinn skilyrðum um tekju- og eignamörk og félagslegum aðstæðum sem eru metnar út frá ákveðnum viðmiðum sbr. matsreglur í viðauka við reglur þessar.

3. gr.
Félagsleg ráðgjöf

Velferðarsviði er skylt að veita umsækjendum upplýsingar um aðra þá kosti sem til boða kunna að standa í húsnæðismálum. Skal það gert í formi leiðbeininga og ráðlegginga með félagslegri ráðgjöf.

II. Kafli
Umsóknarskilyrði, málsmeðferð og mat

4. gr.
Umsóknarskilyrði

Umsóknarréttur er bundinn eftirfarandi skilyrðum:

- Umsækjandi hafi náð 18 ára aldri.
- Umsækjandi hafi átt lögheimili og aðsetur í Kópavogi að öllu jöfnu í 6 mánuði áður en umsókn berst.

- Umsækjandi eigi ekki fasteign, í heild eða hluta, nema þá því aðeins að seinna uppboð hafi farið fram eða það auglýst. Er þá jafngilt hvort sem um almenna eignaríbúð, félagslega eignaríbúð eða kaupleiguíbúð er að ræða.
- Árstekjur og eignir umsækjanda, hvers um sig, skulu ekki nema hærri fjárhæð en mælt er fyrir um í 6. gr. reglugerðar nr. 183/2020. Við þá fjárhæð bætist ígildi fjárhæðar einfalds meðlags eins og hún er á hverjum tíma fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu.
- Umsækjandi með ríkisborgararétt utan evrópska efnahagssvæðisins skal hafa gilt dvalarleyfi í að lágmarki 12 mánuði frá umsóknardegi.

5. gr.
Fylgigögn umsóknar

Umsókn um félagslega leiguíbúð skal berast til skrifstofu félagslegs húsnæðis. Umsókn ásamt fylgigögnum er skilað rafrænt í þjónustugátt á heimasíðu Kópavogsbæjar www.kopavogur.is. Umsókn er einnig hægt að skila á pappírsformi á sérstöku umsóknareyðublaði. Fylgigögnum er einnig hægt að skila á pappír að því tilskyldu að pappírsgögn séu staðfest af viðkomandi stofnun.

Eftirtalin gögn skulu fylgja umsókn fyrir alla heimilismenn sem eru 20 ára og eldri:

- Staðfest afrit af nýjasta skattframtali ásamt álagningarseðli.
- Staðgreiðsluskrá fyrir yfirstandandi ár og síðasta ár.
- Búsetuvottorði frá Þjóðskrá yfir alla sem búa á heimilinu.

Skila skal neðangreindum gögnum eftir því sem við á fyrir heimilismenn 20 ára og eldri:

- Greiðsluáætlun frá Tryggingastofnun.
- Afrit af launa- og eða bótaseðlum fyrir þrjá síðustu mánuði
- Afrit af núgildandi húsaleigusamningi.
- Staðfesting frá heilbrigðiseftirliti ef núverandi húsnæði er talið heilsuspillandi.
- Afrit af samningi staðfestum af sýslumanni um sameiginlega forsjá eða skipta búsetu barns/barna.
- Afrit af samningi staðfestum af sýslumanni um umgengni barns/barna.
- Afrit af dvalarleyfi.

Umsókn er ekki fullgild fyrr en tilskyldum fylgigögnum hefur verið skilað.

6. gr.
Mat og afgreiðsla umsókna

Starfsmaður á skrifstofu félagslegs húsnæðis fer yfir umsókn og fylgigögn og kannar hvort umsókn teljist fullgild. Ef tilskilin fylgigögn vantar til að fullgilda umsókn er umsækjanda send beiðni um að leggja fram þau gögn. Frestur til að leggja fram umbeðin gögn skal vera 30 dagar og telst móttökudagur umsóknar frá þeim degi er fullnægjandi gögn berast. Berist gögn ekki innan frests skal umsækjanda tilkynnt um að umsóknin verði vísað frá berist gögn ekki innan 7 daga. Hafi gögn ekki borist innan 7 daga skal umsækjanda tilkynnt um frávísun umsóknar. Umsóknir eru metnar til stiga skv. matsblaði og þarf umsókn að ná tilskyldum stigafjölda til að komast á biðlista. Lágmarksviðmið stiga taka mið af fjölskyldugerð og eru þau eftirfarandi:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

a) Umsókn einstaklings án barna skal ná 10 stigum.

b) Umsókn hjóna eða sambúðarfólks án barna skal ná 12 stigum.

c) Umsókn einstaklings með barn/börn skal ná 15 stigum.

d) Umsókn hjóna eða sambúðarfólks með barn/börn skal ná 17 stigum.

Ef umsókn nær ekki tilskyldum stigafjölda skv. matsblaði er umsókn synjað og umsækjanda tilkynnt um þá afgreiðslu.

Umsókn sem nær tilskyldum stigafjölda er samþykkt og er sett á biðlista. Umsækjanda er tilkynnt að hann eigi gilda umsókn og sé kominn á biðlista. Umsækjanda skal jafnframt gerð grein fyrir nauðsyn endurnýjunar umsóknar á tólf mánaða fresti.

Við mat á umsóknum þeirra sem áður hafa verið leigutakar hjá Kópavogsbæ skal tekið tillit til þess hvort umsækjendur stóðu í skilum með leigugreiðslur og hvort umgengni hafi verið í samræmi við ákvæði húsleigusamnings, lög og húsreglur. Hafi verið ónæði af umsækjanda eða fólks á vegum umsækjanda og/eða umgengni um húsnæði og sameign verið óviðunandi, er heimilt að synja umsókn eða binda hana skilyrðum um takmörkun á leigurétti þegar kemur að úthlutun. Heimilt er að binda leigurétt skilyrðum, m.a. um ríkara aðgengi leigusala að hinu leigða til eftirlits með umgengni og ástandi, skilyrðum um að leigjandi þiggi aðra félagslega heimaþjónustu og/eða að leigusamningur verði tímabundinn.

7. gr.
Biðlisti

Skrifstofa félagslegs leiguhúsnæðis heldur skrá yfir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði á vegum bæjarins. Skrá skal nafn umsækjanda, kennitölu, fjölskyldugerð, fjölskyldustærð, dagsetningu umsóknar og stigagjöf samkvæmt matsblaði.

8. gr.
Endurnýjun umsókna

Umsækjanda er skylt að endurnýja umsókn sem komin er á biðlista í ágústmánuði árlega. Við endurnýjun umsóknar skal umsækjandi gera grein fyrir breytingum á eigin aðstæðum frá fyrri umsókn sem áhrif hafa á rétt til leigu skv. þessum reglum. Hafi umsókn ekki verið endurnýjuð eftir 12 mánuði á biðlista skal umsækjanda sent bréf þar sem endurnýjun umsóknar er ítrekuð. Hafi umsókn ekki verið endurnýjuð innan 30 daga skal umsækjanda tilkynnt að umsóknin hafi verið felld af biðlista.

9. gr.
Beiðnir um undanþágu

Undanþágubeiðnir s.s. vegna sérstakra aðstæðna eru afgreiddar af úthlutunarhóp. Ástæður sem réttlætt geta undanþágur eru m.a. að umsækjandi hafi orðið fyrir meiriháttar röskun á stöðu sinni og högum vegna bráðra og alvarlegra veikinda eða skyndilegs fráfalls maka eða tímabundið bráðatilfelli til að halda stöðugleika hjá börnum sem hafa lögheimili hjá umsækjanda. Við mat á undanþágubeiðnum skal framkvæma einstaklingsbundið heildarmat á félagslegum aðstæðum umsækjanda.

Beiðnir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni og aðstæðum sem réttlætt gætu undanþágu. Ákvörðun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

úthlutunarhóps um synjun um undanþágu er unnt að skjóta til velferðarráðs sbr. 23. gr.

III. Kafli
Úthlutun félagslegra leiguíbúða

10. gr.
Úthlutunarhópur velferðarsviðs

Úthlutunarhópur velferðarsviðs fer með úthlutun leiguhúsnæðis sem og afgreiðslu undanþágubeiðna.

Í úthlutunarhópi sitja skrifstofustjórar félagslegs húsnæðis, ráðgjafar, þjónustu og sértækrar ráðgjafar, skrifstofu starfsstöðva og þróunar og barnaverndarþjónustu. Hópurinn skal koma saman að jafnaði einu sinni í mánuði, en oftar sé þörf á. Starfsmaður skrifstofu félagslegs leiguhúsnæðis boðar fundi úthlutunarhóps og situr fundina ásamt félagsráðgjafa skrifstofu félagslegs húsnæðis.

11. gr.
Úthlutun leiguíbúðar

Stigafjöldi skv. matslista skal ráða forgangsröðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Höfð er hliðsjón af fjölskyldustærð umsækjanda og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta við mat á stærð og staðsetningu húsnæðis sem kemur til úthlutunar.

Þeir sem fá úthlutað leiguhúsnæði fá skriflega tilkynningu þar um. Umsækjanda ber að svara innan tveggja vikna frá móttöku tilkynningar hvort hann hafi hug á að taka við úthlutaðri íbúð.

12. gr.
Úthlutun hafnað

Hafi viðkomandi í þrígang hafnað úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki skal litið svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og þar sem húsnæði hafi ítrekað verið hafnað verði að álykta að viðkomandi geti sjálfur ráðið úr húsnæðisvanda sínum og dragi því umsókn sína til baka. Gæta skal viðeigandi reglna við málsmeðferðina, svo sem tilkynna umsækjanda með sannanlegum hætti um hugsanlegar afleiðingar þess að hafna úthlutun leiguhúsnæðis.

IV. Kafli
Réttindi og skyldur leigutaka

13. gr.
Leigutími, endurskoðun, uppsögn o.fl.

Starfsmaður skrifstofu félagslegs húsnæðis annast gerð og frágang leigusamninga. Um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 sem skal beitt samhliða stjórnsýslulögum að því marki sem unnt er. Við upphaf leigutímans skal leigusamningur gerður til 24 mánaða. Endurnýja skal leigusamning ef leigutaki hefur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

staðið í skilum á húsaleigu allan leigutímann og umgengni um leiguhúsnæði er í samræmi við ákvæði húsaleigulaga og húsreglur.

Komi til endurnýjunar leigusamnings að reynslutíma liðnum skal gerður tímabundinn leigusamningur til fimm ára til viðbótar. Ef aðfinnslur eru smávægilegar er heimilt að endurnýja samning til 24 mánaða með frekari skilyrðum sem leigutaki skal uppfylla.

Á tólf mánaða fresti skal leigutaki og heimilismenn gangast undir mat því hvort skilyrði búsetu í húsnæðinu skv. 4. gr. séu uppfyllt. Er leigutaka skylt að leggja fram nauðsynleg gögn og sækja viðtal í því skyni. Virði leigutaki beiðni um gögn og viðtal að vettugi, þrátt fyrir skriflegar ítrekanir þar um, getur það leitt til uppsagnar á leigusamningi.

Uppfylli leigutaki ekki lengur skilyrði 4. gr. er leigusamningi sagt upp með sex mánaða uppsagnarfresti. Gæta skal þess að lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga, þessum reglum, ákvæðum húsaleigulaga og reglum stjórnsýsluréttar, skráðum og óskráðum, við undirbúning og töku slíkrar ákvörðunar sé fylgt eftir.

Uppsagnarfrestur af hálfu leigutaka er einn mánuður og miðast við mánaðarmót.

Þeir leigutakar sem uppfylla skilyrði sem fram koma í reglum Kópavogsbæjar um kaup á félagslegum leiguíbúðum skulu upplýstir um þann rétt sinn.

Úthlutunarhópi er heimilt að samþykkja framlengingu skv. 2. mgr. þessa ákvæðis til lengri tíma að teknu tilliti til heildarmats á aðstæðum leigutaka sem náð hefur 70 ára aldri.

14. gr.
Framleiga

Framleiga hins leigða húsnæðis er óheimil. Ef leigutaki framselur leigurétt sinn er sveitarfélaginu heimilt að rifta leigusamningi skv. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður skal leigutaka veitt tækifæri til þess að koma að athugasemdum við tilefni til riftunar.

15. gr.
Breytingar á fjölskylduhögum leigjenda

Leigutaka er skylt að tilkynna um breytingar á fjölskylduhögum eða félagslegum aðstæðum, t.d. ef leigutaki gengur í hjónaband eða aðrar breytingar verða á aðstæðum sem uppgefnar voru í umsókn leigutaka.

Hjón eða sambúðarfólk sem við samvistarslit ná ekki samkomulagi um hvort þeirra heldur leigurétti í leiguíbúð geta óskað eftir úrskurði úthlutunarhóps um málefnið. Báðir aðilar skulu skuldbinda sig til að hlíta þeirri ákvörðun. Við mat skal úthlutunarhópur meta aðila til stiga eins og um einstaklinga sé að ræða. Gerður skal nýr leigusamningur við þann aðila sem talinn er í meiri þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði skv. framangreindu mati. Sá aðili sem gert er að yfirgefa húsnæðið skal gera það innan þriggja mánaða frá ákvörðun úthlutunarhóps.

Taka skal tillit til þess þegar aukning verður á heimilistekjum fólks 20 ára og eldri á heimilinu. Ekki skal segja upp leigu á grundvelli tekju- og eignaviðmiða heimilisfólks, 20 ára og eldri, sem er í námi, er langveikt eða í sambærilegum aðstæðum.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

16. gr.
Flutningur milli íbúða

Óski leigutaki eftir því að vera fluttur í aðra íbúð, skal hann gera það skriflega, þar sem fram koma ástæður er liggja að baki. Ber að taka tillit til slíkra óska eftir atvikum. Umsækjandi um milliflutning þarf að uppfylla skilyrði til leiguréttar og skal fara fram sérstakt mat á aðstæðum hans. Ekki er heimilt að verða við beiðni um flutning milli íbúða fyrr en að liðnum 3 árum frá afhendingu þeirrar íbúðar sem leigutaki fékk síðast afhenta.

Flutningur milli íbúða kemur aðeins til greina sé leiga, húsgjöld og þegar við á lán vegna leigutryggingar í skilum eða greiðsluáætlun um vanskil í gildi. Að öðru leyti mun skrifstofa félagslegs húsnæðis taka afstöðu til beiðni um flutning að teknu tilliti til mats á þörf leigutaka og svigrúms sem skrifstofan hefur í framboði íbúða á hverjum tíma.

Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur 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.

17. gr.
Kvartanir vegna leigutaka

Komi upp kvartanir um leigutaka eða gesta leigutaka í félagslegum leiguíbúðum munu starfsmenn skrifstofu félagslegs húsnæðis bregðast við slíku eins fljótt sem auðið er, með viðeigandi hætti. Kvörtun skal vera skrifleg frá nafngreindum einstaklingi sem hefur hagsmuna að gæta vegna búsetu leigutaka í húsnæðinu. Sé kvörtun ekki augljóslega tilhæfulaus eða röng skal leigutaka send tilkynning um kvörtunina með áminningu um að fylgja húsreglum, ákvæðum húsaleigusamnings og laga. Skrifstofustjóri félagslegs húsnæðis getur, kjósi hann svo, lagt viðkomandi kvartanir fyrir úthlutunarhóp til umfjöllunar.

Gæta skal þess að reglum stjórnsýsluréttar, skráðum og óskráðum, sé fylgt við afgreiðslu kvartana.

18. gr.
Riftun leigusamnings

Um riftun leigusamnings fer eftir 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvörðun um riftun leigusamnings er tekin af skrifstofustjóra félagslegs húsnæðis eftir umsögn lögfræðideildar.

19. gr.
Fjárhæð húsaleigu

Fjárhæð húsaleigu er ákveðin þannig að hver íbúð hefur fast grunnverð og ofan á það leggst ákveðið fermetraverð. Grunnverð íbúða er 60.221 kr. og verð hvers fermetra 1.499 kr. miðað við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar í janúar 2024 sem var 605,8. Grunnverð og fermetraverð tekur breytingum mánaðarlega samkvæmt vísitölunni.

Miðað er við birt flatarmál íbúða samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Beiðni um undanþágu frá framangreindu viðmiði þ.e. þegar birt flatamál gefur ranga mynd af

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

nýtingarmöguleika húsnæðis, skal afgreidd af samráðsfundi skrifstofustjóra rekstrardeildar og félagslegs húsnæðis.

Bæjarstjórn Kópavogs getur tekið ákvörðun um breytingu á fjárhæð húsaleigu ef aðstæður kalla á s.s. ef almennur húsnæðiskostnaður þ.m.t. vaxtakostnaður, skattar og gjöld taka hækkunum. Breytingar á fjárhæð húsaleigu skal vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila og taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Allar breytingar á fjárhæð húsaleigu skv. ákvörðun bæjarstjórnar skal tilkynna með þriggja mánaða fyrirvara.

20. gr.
Viðhald og úttektir

Umhverfissvið Kópavogsbæjar annast um viðhald leiguíbúða og framkvæmir ástandsskoðanir skv. húsaleigulögum nr. 36/1994.

Úttekt á ástandi húsnæðis skal ávallt gerð við upphaf og lok leigu og framkvæmd af eftirlitsmanni eigna á umhverfissviði.

21. gr.
Tryggingafé

Undir öllum kringumstæðum skal leigutaki greiða tryggingafé sem nemur tvöfaldri mánaðarleigu íbúðar. Um tryggingarféð gildir 4. tl. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaka stendur til boða lán til greiðslu tryggingarfés hjá húsnæðisnefnd en skilyrði lánveitingar er að viðskiptabanki leigutaka bjóði uppá greiðsluþjónustu fyrir beingreiðslur.

Vanskil leigjanda á tryggingarfé eða afborgunum af láni Kópavogsbæjar vegna tryggingarfjár skal hafa sömu áhrif og vanskil á umsaminni leigufjárhæð.

22. gr.
Málskot til velferðarráðs

Ákvörðunum skrifstofu félagslegs húsnæðis sem teknar eru á grundvelli þessara reglna er heimilt að skjóta til velferðarráðs Kópavogsbæjar. Skal það gert skriflega og eigi síðar en 4 vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. Skal niðurstaða liggja fyrir innan 30 daga.

Umsækjandi/leigutaki getur kært ákvörðun velferðarráðs til úrskurðarnefndar velferðarmála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun velferðarráðs.

23. gr.
Endurupptaka máls

Ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin, er heimilt að endurupptaka mál skv. 24. gr. stjórnsýslulaga. Skriflegri beiðni um endurupptöku skal beina til skrifstofu félagslegs húsnæðis og skal í beiðni gera grein fyrir þeim atvikum sem hafa breyst, voru ófullnægjandi upplýst eða röng. Fallist velferðarráð á endurupptöku máls skal skrifstofa félagslegs leiguhúsnæðis taka nýja ákvörðun að teknu tilliti til þeirra atvika

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

sem endurupptökubeiðni byggði á. Um takmörkun á rétti til endurupptöku gildir 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga.

25. gr.
Tilkynningar

Tilkynningar og ákvarðanir skv. þessum reglum skulu sendar í gegnum þjónustugátt umsækjanda/leigutaka. Hafi umsókn borist bréfleiðis skulu tilkynningar og ákvarðanir sendar bréfleiðis auk þess sem þær skulu birtar í þjónustugátt umsækjanda/leigutaka. Tilkynningar um kvartanir, riftanir og uppsagnir húsaleigusamninga skal send með stefnuvotti.

26. gr.
Gildistími

Samþykkt á fundi félagsmálaráðs Kópavogs þann 3. mars 2009, breytingar gerðar þann 6. september 2011. Uppfærslubreytingar á hugtökum gerðar 4. júní 2014. Uppfærslur á hugtökum 11. janúar 2017.

Reglur endurskoðaðar og breytingar samþykkar í Bæjarstjórn Kópavogs 9. júní 2020.

Breytingar samþykktar á fundi bæjarstjórnar þann xx. 2024.

Viðauki: Matsblað, sjá næstu síðu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026