**LEIÐBEININGAR**

**fyrir sveitarfélög um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis sveitarfélaga skv. XII. kafla laga nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga, með síðari breytingum**

Leiðbeiningar um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis sveitarfélags eru gefnar út á grundvelli 5. gr. [samkomulags](https://www.stjornarradid.is/media/velferdarraduneyti-media/media/frettir2016/Samkomulag-rikis-og-sveitarfelaga-um-husnaedisstudning-2016.pdf) dags. 31. maí 2016, á milli ríkisstjórnar Íslands og Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Samkomulaginu er ætlað að stuðla að samræmi á milli reglna sveitarfélaga og vinna að húsnæðisöryggi íbúa þeirra. Í því skyni er markmiðið að tryggja aðgengi að félagslegu leiguhúsnæði og lágmarka biðtíma eftir slíku húsnæði eins og kostur er.

Leiðbeiningum er ætlað að vera sveitarstjórnum og fastanefndum þeirra til aðstoðar við undirbúning að setningu reglna. Jafnframt þjóna leiðbeiningar þeim tilgangi að vera til fyllingar reglum einstakra sveitarfélaga og til hliðsjónar við skýringu þeirra.

Þau viðmið sem fylgja hér á eftir eru til leiðbeiningar fyrir sveitarfélögin. Viðmiðin eru því ekki bindandi enda hafi hlutaðeigandi sveitarfélag birt efnislega önnur viðmið í sínum reglum. Sé það ákvörðun sveitarstjórnar að víkja frá einhverjum þeirra viðmiða sem að neðan greinir er rétt að rökstuðningur sé tekinn saman fyrir fráviki þannig að skýra megi út forsendur þess fyrir umsækjendum.

Þar sem ákvæði um félagslegt íbúðarhúsnæði eru í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga ber að túlka ákvæðin með hliðsjón af tilgangi laganna sem er m.a. að tryggja fjárhagslegt og félagslegt öryggi og stuðla að velferð íbúa. Þannig er aðstoð sem veitt er á grundvelli laganna alltaf veitt á grundvelli mats á þörf fyrir viðkomandi aðstoð, sbr. 2. mgr. 12. gr. laganna, þar sem segir að aðstoð og þjónusta skuli jöfnum höndum vera til þess fallin að bæta úr vanda og koma í veg fyrir að einstaklingar og fjölskyldur komist í þá aðstöðu að geta ekki ráðið fram úr málum sínum sjálf. Þannig þarf ákvörðun um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis að byggjast á heildarmati á aðstæðum umsækjanda en ekki bara hlutlægum tekju- og eignaviðmiðum. Skoða þarf hverju sinni hvort um sé að ræða sérstaklega þunga framfærslubyrði eða aðrar félagslegar aðstæður sem leitt geta til þess að þörf fyrir stuðning sé meiri eða minni en hlutlæg viðmið gefa til kynna.

Mat á þessum félagslegu aðstæðum er í mörgum tilvikum forsenda þess að sveitarfélag geti komist að efnislega réttri niðurstöðu um það hverjum eigi að úthluta félagslegu íbúðarhúsnæði.

**I.**

**Markmið**

Markmið með úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis er að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn sbr. 46. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Reglur um úthlutun eru m.a. settar til að ákvarða hverjir eigi rétt á félagslegu íbúðarhúsnæði og hvernig umsóknum er forgangsraðað við úthlutun.

Félagslegt íbúðarhúsnæði sveitarfélaga er ætlað þeim sem ekki eru færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum:

* lágra tekna / lítilla eigna,
* þungrar framfærslubyrði og
* félagslegra aðstæðna.

**II.**

**Lagagrundvöllur**

Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991

Félagslegu íbúðarhúsnæði sveitarfélaga er úthlutað á grundvelli XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Um er að ræða félagslegan stuðning sem byggist á meginreglum þeirra laga, sbr. einkum 1. gr. og IV. kafla. Ákvörðun um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis er því tekin á grundvelli mats, sem tekur til tekna og eigna, framfærslubyrði og félagslegra aðstæðna, sbr. I.

Í XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga eru lagðar skyldur á sveitarfélögin til að annast þau tilvik þegar íbúar geta ekki leyst úr húsnæðisvanda sínum sjálfir. Í 45. gr. laganna er mælt fyrir um almenn úrræði sveitarfélaga en í 46. gr. laganna er lögð skylda á sveitarfélögin til að aðstoða íbúa sína við að leysa úr húsnæðismálum sínum. Í 47. gr. laganna segir:

*Sveitarstjórn skal setja sér reglur um meðferð umsókna um húsnæði á vegum sveitarfélagsins. Jafnframt tekur sveitarstjórn afstöðu til þess hvaða aðili í stjórnkerfi sveitarfélagsins tekur ákvörðun um úthlutun. Um uppsögn leigusamnings um húsnæði sem hefur verið úthlutað á grundvelli laga þessara gilda sömu reglur og um úthlutun þess.*

*Um kröfur til húsnæðis á vegum sveitarfélags skv. 1. mgr. fer eftir fyrirmælum í skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerðum settum samkvæmt þeim lögum. Jafnframt skal farið eftir því sem segir um sértæk húsnæðisúrræði í húsnæðisáætlun og stefnumörkun stjórnvalda um ráðstöfun stofnframlaga.*

Úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis skal ætíð fara fram í samhengi við félagslega ráðgjöf, sbr. V. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Markmið ráðgjafar er að veita upplýsingar og leiðbeiningar um félagsleg réttindamál annars vegar og stuðning vegna félagslegs og persónulegs vanda hins vegar.

*Lög um húsnæðismál nr. 44/1998*

Lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 er ætlað að stuðla að því, m.a. með skipulagi húsnæðismála, að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Í 5. gr. laganna er kveðið á um að sveitarstjórn beri ábyrgð á og hafi frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í 14. gr. Er svo fjallað um verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála, m.a. að leysa úr húsnæðisþörf einstaklinga í sveitarfélaginu og eiga frumkvæði að því að aflað verði húsnæðis til að koma til móts við þá sem þurfa aðstoð í húsnæðismálum og aðstoða einstaklinga við að afla sér húsnæðis, sbr. 5. tölul. 14. gr.

**III.  
Skilyrði og viðmiðanir**

Skilyrði fyrir því að umsókn verði tekin til meðferðar

Setja má skilyrði fyrir því að umsókn félagslegs íbúðarhúsnæðis teljist gild og verði tekin til meðferðar. Meðal slíkra skilyrða má nefna:

1. Að umsækjandi sé orðinn 18 ára á umsóknardegi og eigi lögheimili í sveitarfélaginu þegar sótt er um.
2. Að félagsleg staða umsækjanda og fjölskyldu hans sé metin samkvæmt viðmiðum 6. gr. og nái tilteknum stigafjölda.
3. Að samanlagðar tekjur umsækjanda og annarra heimilismanna, 18 ára og eldri, á næstliðnu ári séu ekki hærri en samkvæmt viðmiðum 6. gr.
4. Að samanlagðar eignir umsækjanda og annarra heimilismanna, 18 ára og eldri, á næstliðnu ári séu ekki hærri en samkvæmt viðmiðum 7. gr.

Séu skilyrði af þessum toga sett í reglur sveitarfélags ber jafnframt að tilgreina farveg fyrir beiðnir um undanþágur frá skilyrðum. Ástæður sem geta réttlætt undanþágur eru m.a. að umsækjandi hefur orðið fyrir meiriháttar röskun á stöðu sinni og högum, er í mikilli neyð, býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu eða umsækjandi sem hefur búið stóran hluta ævi sinnar í sveitarfélagi hefur þurft að flytja tímabundið úr sveitarfélagi vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu. Skilyrði þessi geta því ekki verið fortakslaus enda á ákvörðun að byggjast á heildarmati á aðstæðum umsækjenda. Ekki er heimilt að setja reglur um lágmarkslengd búsetu í sveitarfélagi sem skilyrði fyrir því að umsókn verði tekin til meðferðar.

Viðmið vegna mats á félagslegum aðstæðum

Mat á félagslegum aðstæðum umsækjenda fer að meginstefnu eftir sömu sjónarmiðum og þegar önnur aðstoð er veitt á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Æskilegt er að fylgja skráðum matsviðmiðum sem kvarða tiltekin atriði í matinu með stigum. Til viðmiðunar má setja að umsækjandi þurfi að fá sex stig að lágmarki til að hljóta úthlutun á félagslegu íbúðarhúsnæði. Dæmi um matsviðmið eru í fylgiskjali 1 með leiðbeiningum þessum.

Viðmiðunarfjárhæðir vegna mats á áhrifum tekna

Við úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis má miða við neðangreind tekjumörk miðað við fjölda heimilismanna. Tekjur undir tekjumörkum skerða ekki rétt til úthlutunar félagslegs íbúðarhúsnæðis. Heimilt er að ákveða að réttur til úthlutunar félagslegs íbúðarhúsnæðis falli niður við tiltekin tekjumörk. Heimilt er að veita undanþágu frá tekjuviðmiðum vegna óvenju þungrar framfærslubyrði eða við sérstakar aðstæður.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Fjöldi heimilis-manna** | **Tekju­mörk á ári** | **Tekju­mörk á mánuði** |
| **1** | **3.622.600** | **301.833** |
| **2** | **4.791.180** | **399.265** |
| **3** | **5.609.187** | **467.432** |
| **4 eða fleiri** | **6.076.620** | **506.385** |

Viðmiðunarfjárhæðir vegna mats á áhrifum eigna

Miða skal við að eignir umsækjanda og annarra heimilismanna séu undir eignamörkum, að samanlagðar eignir þeirra nemi ekki hærri fjárhæð en 5.510.000 kr. í lok næstliðins árs.

**IV.**

**Meðferð umsókna**

*Umsóknir um félagslegt íbúðarhúsnæði*

Félagsþjónusta hlutaðeigandi sveitarfélags annast móttöku og afgreiðslu umsókna um félagslegt íbúðarhúsnæði. Með umsókn skal skila inn þeim nauðsynlegu gögnum sem óskað er eftir, t.d. afritum að skattframtölum og öðrum gögnum í samræmi við lög um félagsþjónustu sveitarfélaga.

*Forgangsröðun umsókna*

Umsóknir skulu raðast í forgangsröð með hliðsjón af matsviðmiðum og félagslegum aðstæðum umsækjanda. Heimilt er að taka umsóknir einstaklinga eða fjölskyldna í mjög brýnni þörf fyrir félagslegt íbúðarhúsnæði fram fyrir eldri umsóknir, m. a. vegna félagslegra aðstæðna, breyttrar fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu, heilsufars eða ófullnægjandi húsnæðisaðstæðna. Sveitarfélög geta sett nánari reglur um forgangsröðun umsókna séu þær málefnalegar. Einstaklingur getur óskað eftir rökstuðningi fyrir forgangsröðun umsóknar sinnar.

*Úthlutun*

Við úthlutunmá hafa til hliðsjónar að hún stuðli að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

*Húsaleiga*

Við ákvörðun húsaleigu fyrir félagslegt leiguhúsnæði skal horft til þess að leiga standi undir kostnaði við hið leigða húsnæði. Heimilt er þó að jafna leigu innan sveitarfélags til að koma í veg fyrir misræmi í leigugreiðslum miðað við staðsetningu húsnæðis og greiðslubyrði vegna þess o.s.frv.

Stefna skal að því að leiga sé ekki hærri en sem nemur 25% af tekjum leigjanda, að teknu tilliti til húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings.

*Málsmeðferð*

Meðferð umsókna fer að meginstefnu eftir sömu sjónarmiðum og þegar önnur aðstoð er veitt á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. mgr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993[[1]](#footnote-1) . Sama gildir um uppsögn húsnæðis sbr. 1. mgr. 47. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Af því leiðir að bæði skráðar og óskráðar reglur stjórnsýsluréttarins gilda um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis, uppsögn og riftun húsaleigusamnings vegna verulegra vanefnda. Reglur sveitarfélags þurfa því að tilgreina helstu þætti í málsmeðferð, þ.e.:

1. Könnun á aðstæðum umsækjanda (einstaklings eða fjölskyldu).
2. Samvinnu við umsækjanda og aðgangur hans að málsgögnum.
3. Öflun frekari gagna en þeirra sem fylgja með umsókn.
4. Birtingu ákvörðunar.
5. Rökstuðning fyrir synjun eða ógildingu umsóknar.
6. Leiðbeiningar, m.a. um að kæra megi ákvörðun til úrskurðarnefndar velferðarmála.
7. Viðbrögð við athugasemdum um ákvörðun m.a. með endurupptöku máls.

*Húsaleigusamningar*

Um húsaleigusamninga félagslegs íbúðarhúsnæðis gilda húsaleigulög nr. 36/1994. Verði ágreiningur um gerð og/eða framkvæmd leigusamnings geta aðilar snúið sér til kærunefndar húsaleigumála sbr. 85. gr. Húsaleigulaga. Uppsögn á félagslegu leiguhúsnæði verður hins vegar skotið til úrskurðarnefndar velferðarmála skv. XVII. kafla laga nr. 40/1991.

*Milliflutningur*

Leigjendur sem hafa fengið úthlutað félagslegu íbúðarhúsnæði en hafa, vegna breyttra aðstæðna, brýna þörf fyrir annars konar íbúðarhúsnæði skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíks íbúðarhúsnæðis.

*Umsækjandi hafnar ítrekað húsnæði*

Hafi umsækjandi ítrekað hafnað félagslegu íbúðarhúsnæði án málefnalegra ástæðna er heimilt að líta svo á að hann hafi dregið umsókna sína til baka og sé hún því felld úr gildi.

Breytingar á aðstæðum umsækjanda

Rétt er að reglur sveitarfélags hafi að geyma sérstakt ákvæði um að umsækjandi skuli upplýsa félagsþjónustuna um breytingar sem verða á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á þörf fyrir félagslegu íbúðarhúsnæði.

Endurskoðun

Rétt til félagslegs íbúðarhúsnæðis má endurskoða hvenær sem er. Meta skal hvort leigjandi félagslegs íbúðarhúsnæðis fullnægi skilyrðum um gildi umsóknar og hvort breytingar sem orðið hafa á aðstæðum umsækjanda og/eða annarra heimilismanna hafi áhrif á rétt hans.

Rangar eða villandi upplýsingar

Umsókn um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis sem lögð er inn er á grundvelli rangra eða villandi upplýsinga af hálfu umsækjanda veldur ógildi umsóknar.

Ef sannreynt er við meðferð máls að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt eru rangar eða villandi stöðvast afgreiðsla umsóknarinnar á meðan notanda er gefið tækifæri til að leiðrétta eða bæta úr annmörkum.

*Endurupptaka máls*

Umsækjandi getur óskað endurupptöku máls ef ákvörðun 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.

*Málskot*

Umsækjandi getur skotið ákvörðun sveitarfélags til úrskurðarnefndar velferðarmála.

Endurskoðun á reglum sveitarfélags

Reglur sveitarfélags skulu endurskoðaðar eigi sjaldnar en á tveggja ára fresti og að teknu tilliti til viðeigandi þjónustu- og gæðaviðmiða, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 38/2018, um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir.

**V.**

**Málaskráning**

*Umsóknir og biðlistar*

Það leiðir af skráðum og óskráðum reglum stjórnsýsluréttar að á sveitarfélögum hvílir leiðbeiningarskylda, sbr. m.a. 7. gr. stjórnsýslulaga. Þá hvílir einnig á sveitarfélögum skylda til þess að skrá málsatvik og niðurstöður mála, sbr. m.a. 27. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012.[[2]](#footnote-2)

Æskilegt er að félagsþjónustan útfæri þessar skyldur með skipulegri skráningu allra umsókna sem þeim berast um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis. Skráningin þarf að ná bæði til málsmeðferðar og niðurstaðna umsókna. Halda ættti sérstaklega utan um það í málaskrá hvenær tekin er málsmeðferðarákvörðun um að setja umsókn um úthlutun húsnæðis á bið.

Skipuleg skráning biðlista gerir félagsþjónustunni kleift að upplýsa, m.a. í tengslum við gerð húsnæðisáætlana skv. lögum um húsnæðismála, til hvaða aðgerða þurfi að grípa til að koma til móts við þá sem þurfa stuðning í húsnæðismálum og til að aðstoða einstaklinga við að afla sér húsnæðis.

**MATSVIÐMIÐ**

**1. STAÐA UMSÆKJENDA**

Hafa skal hliðsjón af núverandi aðstæðum umsækjenda og möguleikum þeirra til að bæta fjárhagslegar aðstæður sínar. Hægt er að horfa til þess hvort þeir sé/u með elli- eða örorkulífeyri og/eða framfærslu hjá sveitarfélagi.

**2. TEKJUR Á ÁRSGRUNDVELLI**

Árstekjur umsækjenda og annarra heimilismanna 20 ára og eldri.

**3. BÖRN**

Fjöldi barna með lögheimili hjá umsækjenda eða í reglulegri umgengni.

**4. FÉLAGSLEGAR AÐSTÆÐUR**

**A - Húsnæðisstaða**

Við mat á húsnæðisstöðu skal horft til þess hvort umsækjendur búi í öruggu húsnæði og hvort húsnæðiskostnaður sé íþyngjandi.

**B - Sérstakar aðstæður barna**

Félags- og/eða heilsufarslegar aðstæður barna

**C - Félagslegur vandi umsækjanda / fjölskyldu**

Framkvæma þarf ítarlegt mat á félagslegum aðstæðum umsækjenda og barna þeirra. Horfa skal sérstaklega til þess hvort núverandi félagslegar aðstæður umsækjenda hafi afgerandi áhrif á möguleika þeirra til að útvega sér húsnæði á almennum leigumarkaði. Auk þess skal horfa til færni umsækjenda til þess að leigja á almennum leigumarkaði með stuðningi félagsþjónustu eða annarra aðila.

1. Álit umboðsmanns Alþingis, í mái nr. 5544/2006 [↑](#footnote-ref-1)
2. Álit umboðsmanns Alþingis, í mái nr. 9164/2016 (<https://www.umbodsmadur.is/alit-og-bref/mal/nr/6429/skoda/reifun>) [↑](#footnote-ref-2)