

Reglur um úthlutun leiguíbúða hjá Brynju leigufélagi ses.

1. Markmið

Brynja leigufélag ses. (Brynja) er sjálfseignarstofnun sem hefur þann tilgang að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Félagið leitast við að leigja íbúðir gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er og má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Markmiðið með þessum reglum er að tryggja trausta og vandaða umgjörð um skráningu á biðlista, úthlutun og leigu á íbúðum í eigu Brynju til einstaklinga. Einkunnarorð félagsins eru virðing, samvinna og húsnæðisöryggi.

Brynja sinnir hefðbundinni leigupjónustu sem tengist rekstri og viðhaldi íbúða en veitir ekki aðra einstaklingsbundna þjónustu.

2. Grundvöllur úthlutunarreglna

Til grundvallar úthlutunarreglum þessum liggja m.a. eftirfarandi heimildir:

- a) Samþykktir Brynju leigufélags ses., dagsettar 13. júní 2022
- b) Húsaleigulög nr. 36/1994
- c) Lög nr. 44/1998 um húsnæðismál
- d) Lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir
- e) Reglugerð nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir
- f) Reglugerð nr. 805/2020 um lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum
- g) Reglugerð nr. 1342/2020 um ráðstöfun leiguíbúða
- h) Ákvarðanir stjórnar og fulltrúaráðs Brynju

Lög og reglugerðir eru uppfærðar reglulega og er vísað til gildandi útgáfu þeirra með breytingum. Samþykktir geta breyst eftir staðfestingu meirihluta stjórnar og fulltrúaráðs.

3. Ráðgjöf

Öryrkjum sem hyggjast sækja um íbúð er bent á upplýsingar á heimasíðu félagsins. Þá er einnig hægt að panta ráðgjöf hjá sérfræðingum leigupjónustu á heimasíðu félagsins, með því að hafa samband við Brynju í síma 570 7800 eða með tölvupósti á brynjaleigufelag@brynjaleigufelag.is.

4. Skilyrði fyrir umsókn

Til að geta sótt um að fá úthlutað íbúð þarf umsækjandi að uppfylla eftirtalin skilyrði:

1. a) Vera með 75% örorku samkvæmt mati Tryggingastofnunar sem var í gildi til 31. ágúst 2025, eða
b) Vera með 0-25% virkni á vinnumarkaði samkvæmt samþættu sérfræðimati Tryggingastofnunar sem gildir frá 1. september 2025.
2. Falla undir tekju- og eignaviðmið sem breytast árlega með reglugerð sem sett er á grundvelli 18. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.
3. Vera í húsnæðisvanda. Almennt telst sá sem er án húsnæðis, býr inni á öðrum, leigir íbúð umfram greiðslugetu eða er í óhentugu húsnæði vera í húsnæðisvanda. Eigi umsækjandi eða maki hans íbúðarhúsnæði sem er í útleigu eða í annarri notkun en til eigin búsetu þá telst hann almennt ekki vera í húsnæðisvanda, nema um sérstakar aðstæður sé að ræða.
4. Hafa ekki sögu um ofbeldisbrot, kynferðisbrot, auðgunarbrot eða fíkniefnabrot, eða eiga við virkan vímuefnavanda að stríða sem hamlar því að viðkomandi geti búið í almennu leiguhúsnæði á vegum Brynju.

Umsækjendur sem eiga óuppgerðar skuldir við Brynju vegna fyrri leigusamninga koma almennt ekki til greina við úthlutun íbúða fyrr en þeir hafa gert upp skuldir sínar við félagið. Þegar umsækjandi hefur áður verið leigjandi hjá Brynju er horft til reynslu og greiðslusögu í því viðskiptasambandi.

5. Fylgigögn með umsókn

Til að umsókn um íbúð teljist gild þurfa eftirfarandi gögn að fylgja:

1. Útfyllt umsókn um leiguíbúð á vegum Brynju
2. a) Örorkuskírteini Tryggingastofnunar til 31. ágúst 2025, eða
b) Samþætt sérfræðimat Tryggingastofnunar frá 1. september 2025.
3. Afrit af síðasta skattframtali og staðgreiðslufirlit fyrir yfirstandandi ár
4. Sakavottorð, en umsækjendur með afbrot, og/eða virkan brotaferil eru skoðaðir sérstaklega áður en þeir eru samþykktir á biðlista. Sakavottorð má ekki vera eldra en þriggja mánaða við afgreiðslu umsóknar.

Umsækjendur fylla út umsóknareyðublað á mínum síðum þar sem sótt er um tegund íbúðar og mögulega staðsetningu eftir sveitarfélögum. Þá er óskað eftir nauðsynlegum upplýsingum um sérþarfir umsækjenda og er þeim heimilt að leggja fram frekari gögn vegna umsóknarinnar á borð við læknisvottorð, umsögn meðferðaraðila eða meðmæli. Það er undir umsækjendum komið hvort og þá hvaða gögn og upplýsingar þeir leggja fram um mögulegar sérþarfir, en Brynja metur við úthlutun m.a. hvort húsnæði henti þörfum umsækjenda.

Ósk um sakavottorð er fyrst og fremst sett fram til að verja hagsmuni annarra leigjenda og íbúa þeirra húsa þar sem eru leiguíbúðir á vegum Brynju.

Brynja mun ekki leigja einstaklingum sem hafa sögu um ofbeldisbrot, kynferðisbrot auðgunarbrot eða fíkniefnabrot. Það sama á við um umsækjendur sem eiga við virkan vímuefnavanda að stríða sem að mati starfsmanna Brynju hamlar því að viðkomandi geti búið í almennu leiguhúsnæði á vegum Brynju.

Heilsufarsupplýsingar og sakavottorð eru lögð fram á grundvelli upplýsts samþykkis umsækjanda. Í því felst að umsækjendur þurfa í umsóknarferlinu m.a. að staðfesta að þeir hafi kynnt sér þær upplýsingar sem fram koma á mínum síðum um framlagningu gagnanna, persónuverndarreglur sem gilda um það,

sem og samþykki að veita upplýsingarnar. Farið verður með persónuupplýsingar í samræmi við lög nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga, þar á meðal um vinnslu, varðveislu og eyðingu upplýsinganna.

Brynja getur óskað eftir viðtali eða símtali við umsækjanda áður en umsókn er samþykkt á biðlista.

6. Skráning umsóknar á biðlista

Ef umsækjandi uppfyllir skilyrði umsóknar samkvæmt 4. grein og umsókn hans telst gild samkvæmt 5. grein er umsóknin samþykkt og skráð á biðlista. Umsækjandi fær staðfestingu vegna skráningar á biðlista.

Ef skilyrði 4. eða 5. greinar er ekki uppfyllt þá er umsókn hafnað. Þeim aðilum sem fá synjun um að komast á biðlista eru veittar upplýsingar um ástæður synjunar.

Skilyrði fyrir því að vera á biðlista er að umsækjandi uppfylli skilyrði 4. greinar á biðtíma.

Sótt er um í gegnum mínar síður á heimasíðu Brynju. Umsækjendur geta einnig pantað tíma hjá Brynju til að fá aðstoð við skráningu með því að senda tölvupóst á brynjaleigufelag@brynjaleigufelag.is.

7. Endurnýjun umsóknar

Þeir umsækjendur sem eru á biðlista þurfa að staðfesta árlega hvort þeir vilji halda inni virkri umsókn fyrir næsta ár með því að greiða árlegt biðlistagjald sem nemur nú 3.000 kr.

8. Úthlutun íbúða

Við úthlutun íbúðar þarf að liggja fyrir afrit af síðasta skattframtali, staðgreiðslufirliti líðandi árs og afrit af örorkuskírteini hafi nýtt skírteini verið gefið út. Brynja hefur heimild um að kalla eftir nýju sakavottorði við úthlutun íbúða.

Veigamesti þátturinn við úthlutun íbúða er biðtíminn, en aðrir þættir sem jafnframt er horft til eru:

- Núverandi húsnæðisúrræði
- Leigukostnaður umsækjanda
- Fjölskylduaðstæður
- Tílhlyðilegt aðgengi og nægilegt rými og/eða svigrúm í íbúðum fyrir umsækjendur með hreyfihömlun eða aðra fötlun
- Mat á því hversu hentug viðkomandi leiguíbúð Brynju er fyrir umsækjanda
- Aðgengi að þjónustu og almenningssamgöngum

Þeim umsækjanda sem boðið er að leigja íbúð er gefið tækifæri til að skoða hana. Umsækjandi hefur tvo virka daga frá því að honum er boðið að leigja íbúð til að tilkynna Brynju hvort hann taki hana.

Ákveði umsækjandi sem fær íbúð úthlutað að hafna henni skal íbúðinni úthlutað til þess umsækjanda sem er næstur á biðlista.

Umsækjandi getur hafnað íbúð þrisvar sinnum án þess að falla af biðlista.

Skilyrði úthlutunar er að umsækjandi sé í skilum við Brynju. Eigi umsækjandi óuppgerðar skuldir við Brynju vegna fyrri leigu skulu þær gerðar upp áður en til úthlutunar kemur.

Brynja veitir ekki upplýsingar til þriðja aðila um einstakar úthlutanir. Umsækjendur sem ekki fá úthlutun fá ekki sérstakan rökstuðning fyrir þeirri ákvörðun.

9. Leiguverð

Leiguverð íbúða er mismunandi og tekur mið af stærð, staðsetningu og kostnaðarverði íbúða.

Leiguverð er hóflegt en þarf að vera sjálfbært þannig að rekstur Brynju standi undir rekstrarkostnaði og afskriftum, auk greiðslu vaxta, verðbóta og afborgana lána.

Leiguverð er uppfært mánaðarlega í takt við þróun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Leiguverð er að jafnaði endurskoðað á þriggja ára fresti á grundvelli húsaleigulaga nr. 36/1994. Endurskoðun á leiguverði tekur meðal annars mið af kjörum á lánamarkaði og þróun fasteignaverðs á hverjum tíma.

Leigjendur greiða auk húsaleigu húsgjöld og/eða gjald vegna hita og/eða rafmagns.

10. Leigusamningur

Við úthlutun er gerður tímabundinn leigusamningur til reynslu og er hann að lágmarki til þriggja mánaða. Ef vel gengur á reynslutíma er leigjanda boðinn ótímabundinn leigusamningur. Upphafsdagsetning leigusamnings skal miðast við afhendingardag.

Í leigusamningi er tilgreind fjárhæð mánaðarlegrar leigu og húsgjalda. Við afhendingu íbúðar á öðrum tíma en um mánaðamót eru leiga og húsgjöld fyrsta mánaðar reiknuð hlutfallslega miðað við afhendingardag.

Leigjandi greiðir tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi sem samsvarar eins mánaðar leigu. Leigjandi hefur val um að greiða tryggingarféð í einu lagi við upphaf leigu eða að dreifa því á þann fjölda mánaða sem reynslutími nær til. Brynja varðveitir tryggingarféð og endurgreiðir leigutaka það við lok leigutíma, standi hann við réttar efndir leigusamningsins. Tryggingarféð er uppreiknað m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Tryggingin er fyrir réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga eða almennum reglum.

Leigjendur sem ekki standa skil á mánaðarlegri leigu og húsgjöldum eða brjóta umgengnisreglur Brynju og/eða húsfélagsreglur viðkomandi fjölbýlishúss fá ekki endurnýjun leigusamnings að reynslutíma loknum.

Leigjendur sem lenda í vanskilum og semja ekki um skuldina eða brjóta ítrekað umgengnisreglur og/eða húsfélagsreglur eiga á hættu að ótímabundnum leigusamningum sé sagt upp. Verulegar vanefndir þar sem ekki næst samkomulag um úrbætur milli leigjanda og Brynju geta leitt til riftunar leigusamnings.

Gjalddagi og eindagi mánaðarlegrar leigu og húsgjalda er fyrsti virki dagur hvers mánaðar. Sé ekki greitt á eindaga reiknast dráttarvextir frá gjalddaga. Vanskilagjald er innheimt í samræmi við reglugerð 37/2009.

Leigjendum er óheimilt að framleigja íbúðina eða hluta hennar.

Í tilfelli andláts leigutaka gildir eftirfarandi:

- Ef maki eða heimilisfólk eru öryrkjar og uppfylla skilyrði Brynju er gerður nýr ótímabundinn leigusamningur við viðkomandi aðila óháð aldri
- Ef maki eða heimilisfólk eru ekki öryrkjar er gerður nýr tímabundinn leigusamningur að hámarki til sex mánaða
- Einstök tilfelli eru skoðuð sérstaklega og reynt að finna ásættanlega lausn

11. Afhending, trygging, breytingar og skil á húsnæði og umgengnisreglur

Við afhendingu fer fram innskoðun íbúðar þar sem viðkomandi leigjandi eða aðili á hans vegum fer yfir húsnæðið með starfsmanni Brynju.

Ástand íbúðarinnar er skoðað nákvæmlega og það merkt inn á sérstakt úttektareyðublað. Þá er farið yfir öryggismál íbúðarinnar og leigjendum bent á hvernig hægt er að skrúfa fyrir vatn og slá út rafmagn ef þörf krefur. Sérstök áhersla er lögð á brunavarnir íbúðarinnar, flóttaleiðir, skipti á rafhlöðum í reykskynjurum og önnur viðhlítandi öryggisatriði.

Leigjendur hafa fjórar vikur til að gera athugasemdir við innskoðun eftir afhendingu.

Leigjendur hafa heimild til að mála og setja nagla og skrúfur í vegg og skulu ekki setja nagla, skrúfur eða aðrar festingar á hurðir eða innréttingar nema með sérstöku leyfi frá Brynju.

Leigjendur skulu hleypa starfsmönnum Brynju að íbúðum sínum með eðlilegum fyrirvara til að sinna viðhaldi og vegna neyðartilfella.

Allar íbúðir sem Brynja afhendir eru nýmálaðar, þrífarnar og yfirfarnar af fagmönnum.

Leigjendum íbúða Brynju er skylt að ganga vel um húsrými og lóð og fara eftir umgengnisreglum Brynju og þeim húsfélagsreglum sem gilda í viðkomandi fjölbýlishúsi. Nánari upplýsingar um umgengnisreglur eru á heimasíðu félagsins.

Við lok leigutíma eiga leigjendur að afhenda húsnæðið þrifið. Við skil íbúðar fer fram útskoðun þar sem ástand íbúðarinnar er borið saman við innskoðun. Ef í ljós koma skemmdir umfram hefðbundið slit í samræmi við leigutíma skal það metið og krafa gerð á leigjanda í samræmi við það. Ef þrifum er ábótavant er gerður reikningur á leigjanda fyrir þrifum. Við lok leigutíma skal skila lyklum og fjarstýringum og samþykkja aflýsingu þinglýsts húsaleigusamnings. Þegar þessi atriði liggja fyrir er gengið frá endurgreiðslu tryggingarfjár.

12. Milliflutningur

Leigjendur sem hafa verið í samfelldri leigu í 36 mánuði geta sótt um milliflutning. Miðað er við að fimmta hver íbúð sem til úthlutunar kemur sé notuð fyrir leigjendur sem óska eftir milliflutningi. Skilyrði fyrir milliflutningi eru þau sömu og við úthlutun leiguíbúða, auk þess sem leigjandi þarf að vera með húsaleigu og húsgjöld í skilum við Brynju.

Ekki er tekið gjald fyrir milliflutning, en leigutaki greiðir húsaleigu og húsgjöld fyrir gömlu íbúðina fram að skiladegi hennar og húsaleigu ásamt húsgjöldum fyrir nýju íbúðina frá afhendingardegi. Samhliða milliflutningi er gengið frá samkomulagi milli leigjanda og Brynju um að skil á húsnæði sem flutt er úr verði ekki síðar en 21 degi frá afhendingu nýju íbúðarinnar.

Um skil á íbúðum vegna milliflutnings gilda sömu reglur og í grein 11.

Reglur þessar tóku gildi þann 28. ágúst 2025.