

REGLUGERÐ

um kærunefnd húsamála.

I. KAFLI

Hlutverk og skipan.

1. gr.

Heiti og hlutverk nefndarinnar.

Nefndin heitir kærunefnd húsamála og hefur aðsetur hjá úrskurðarnefnd velferðarmála, Katrínartúni 2, Reykjavík.

Hlutverk nefndarinnar er m.a.:

- a. að fjalla um hvers konar ágreining milli eigenda fjöleignarhúsa sem varða réttindi þeirra og skyldur samkvæmt lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 og
- b. að fjalla um hvers konar ágreining milli aðila leigusamnings við gerð og/eða framkvæmd samningsins. Nefndin getur einnig tekið fyrir slík mál að eigin frumkvæði eða eftir tilmælum og ábendingum frá öðrum.

2. gr.

Skipan.

Félags- og barnamálaráðherra skipar nefndarmenn og varamenn þeirra til þriggja ára í senn samkvæmt tilnefningu Hæstaréttar Íslands. Nefndarmenn skulu vera þrír og skulu tveir vera lögfræðingar. Annar lögfræðinganna skal vera formaður og uppfylla skilyrði um embættisgengi héraðsdómara. Þriðji nefndarmaðurinn skal hafa sérþekkingu á sviði byggingartækni. Varamenn skulu skipaðir á sama hátt.

Nefndinni er heimilt að ráða sér starfsmann að höfðu samráði við félagsmálaráðuneyti.

3. gr.

Þagnarskylda.

Nefndarmönnum ber að gæta þagmælsku um þau atvik sem þeim verða kunn í starfinu og leynt eiga að fara vegna lögmatra almanna- og einkahagsmuna. Sama gildir um þá sem starfa fyrir nefndina. Þagnarskylda helst þótt látið sé af starfi.

4. gr.

Kostnaður.

Kostnaður við störf nefndarinnar greiðist úr ríkissjóði.

II. KAFLI

Málsmeðferð í leigumálum.

5. gr.

Málatilbúnaður leigumála.

Aðilum leigusamnings, einum eða fleiri, er heimilt en ekki skylt að leita til nefndarinnar með ágreiningsefni sín.

Í erindi til nefndarinnar skal skilmerkilega gera grein fyrir ágreiningi aðila. Gera skal skýrar kröfur um tiltekna niðurstöðu fyrir nefndinni og skal rökstyðja kröfurnar með eins ítarlegum hætti og unnt er.

Nefndin veitir ekki umsagnir um fræðilegar spurningar heldur tekur afstöðu til krafna aðila.

6. gr.

Form og efni erinda.

Erindi til nefndarinnar skal vera skriflegt. Nefndin tekur við erindum rafrænt á vefsetri sínu eða á pappír.

Í erindi skulu eftirtalin atriði koma fram:

1. Upplýsingar um sóknaraðila, svo sem nafn og heimilisfang þess sem leggur fram málið.
2. Upplýsingar um gagnaðila, svo sem nafn og heimilisfang þess sem ágreiningur er við.

3. Ágreiningsefni.
4. Kröfur og rökstuðningur.

Með erindi skulu fylgja þau gögn sem varpað geta ljósi á mál, svo sem leigusamningur og bréfaskriftir aðila um málið.

Nefndin skal láta útbúa sérstakt eyðublað fyrir erindi til nefndarinnar. Ekki er skylt að nota eyðublaðið.

7. gr.

Málalyktir.

Nefndin skal kveða upp skriflegan úrskurð um málið. Greint skal stuttlega frá kröfum og málsástæðum málsaðila og niðurstaða rökstudd og dregin saman í úrskurðarorði. Sératkvæði skulu birt með niðurstöðu meirihluta.

Úrskurðir nefndarinnar eru bindandi gagnvart málsaðilum og sæta ekki kæru til æðra stjórnvalds.

Úrskurðir nefndarinnar eru aðfararhæfir án undangengins dóms. Nefndin skal leiðbeina málsaðilum um réttaráhrif úrskurðarins og heimild málsaðila til að bera úrskurð undir dómstóla.

Hafi nefndin skilað úrskurði í sambærilegu máli er henni heimilt að vísa bréflaga til þeirrar úrlausnar og skal aðila þá veittur 10 daga frestur til þess að taka til þess afstöðu hvort hann óski allt að einu eftir því að málið verði tekið til efnislegrar úrlausnar.

III. KAFLI

Málsmeðferð í fjöleignarhúsamálum.

8. gr.

Málatilbúnaður fjöleignarhúsamála.

Eigendum fjöleignarhúsa, einum eða fleiri, er heimilt en ekki skylt að leita til nefndarinnar með ágreiningsefni sín.

Áður en nefndin tekur mál til meðferðar skal það að jafnaði hafa hlotið afgreiðslu innan húsfélags. Sé um að ræða ágreining sem stjórn húsfélagsins ber að veita eigendum upplýsingar um samkvæmt lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, skal eigandi áður en hann leggur mál fyrir kærunefnd vera búinn að leita eftir skýringum hússtjórnar á málinu.

Í álitsbeiðni skal skilmerkilega gera grein fyrir ágreiningi aðila. Gera skal skýrar kröfur um tiltekna niðurstöðu fyrir nefndinni og skal rökstyðja kröfurnar með eins ítarlegum hætti og unnt er.

Nefndin veitir ekki umsagnir um fræðilegar spurningar heldur tekur afstöðu til krafna aðila.

9. gr.

Form og efni erinda.

Álitsbeiðni til nefndarinnar skal vera skrifleg. Nefndin tekur við álitsbeiðnum og fylgiskjölum rafrænt á vefsetri sínu eða á pappír.

Í álitsbeiðni skulu eftirtalin atriði koma fram:

1. Upplýsingar um álitsbeiðanda, svo sem nafn og heimilisfang þess sem leggur fram málið.
2. Upplýsingar um gagnaðila, svo sem nafn og heimilisfang þess sem ágreiningur er við.
3. Upplýsingar um viðkomandi fjöleignarhús, svo sem aldur húss, fjöldi eignarhluta, stjórnar-fyrirkomulag og nafn formanns húsfélagsins.
4. Kröfur og rökstuðningur.

Með álitsbeiðni skulu fylgja þau gögn sem varpað geta ljósi á mál, svo sem fundargerð húsfundar, eignaskiptayfirlýsing, teikningar og bréfaskriftir aðila um málið.

Nefndin skal láta útbúa sérstakt eyðublað fyrir erindi til nefndarinnar. Ekki er skylt að nota eyðublaðið.

10. gr.

Málalyktir.

Nefndin skal skila skriflegri, rökstuddri álitsgerð um málið. Hafi nefndin skilað áliti í sambærilegu máli er henni heimilt að vísa bréflaga til þeirrar úrlausnar og skal aðila þá veittur 10 daga frestur

til þess að taka til þess afstöðu hvort hann óski allt að einu eftir því hvort málið verði tekið til efnislegrar úrlausnar.

Ágreiningsefnum verður ekki skotið til annars stjórnvalds.

IV. KAFLI

Sameiginlegar málsmeðferðarreglur.

11. gr.

Leiðbeiningar.

Málsmeðferð skal standa málsaðilum til boða án tillits til þess hvort þeir njóta aðstoðar lögmanns eða annarrar sérfræðiráðgjafar þriðja aðila.

Áður en málsmeðferð hefst skal nefndin leiðbeina málsaðilum um að þeim beri ekki skylda til að ráða sér lögmann en að þeim sé heimilt að leita sér óháðrar ráðgjafar, láta fulltrúa koma fram fyrir sína hönd eða fá aðstoð þriðja aðila á hvaða stigi málsmeðferðar sem er.

Áður en málsmeðferð hefst skal leiðbeint um rétt aðila til að draga erindi sitt til baka á öllum stigum máls.

Málsaðilum skal leiðbeint um fyrningarfresti krafna, ef við á.

12. gr.

Málsmeðferð.

Málsmeðferð er að jafnaði skrifleg en nefndin getur kallað málsaðila eða fulltrúa þeirra á sinn fund ef þörf krefur.

Ef málatilbúnaður sóknaraðila eða álitsbeiðanda er fullnægjandi skal gagnaðila sent afrit af erindinu og honum gefinn 10 daga frestur til að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum, kröfum og rökstuðningi fyrir þeim.

Afrit af greinargerð gagnaðila skal sent sóknaraðila eða álitsbeiðanda.

Nefndin skal senda málsaðilum afrit af öllum gögnum sem berast í málinu.

Nefndinni er heimilt að vísa máli frá í upphafi eða á síðari stigum enda fullnægi það ekki að mati nefndarinnar lágmarkskröfum til að unnt sé að taka það til efnismeðferðar. Þó skal nefndinni heimilt, sé málatilbúnaður sóknaraðila eða álitsbeiðanda ófullnægjandi, að veita honum stuttan frest til að bæta þar úr.

13. gr.

Málshraði.

Nefndin skal taka mál til meðferðar án tafar og skila úrlausn svo fljótt sem kostur er og jafnan innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni.

V. KAFLI

Önnur ákvæði.

14. gr.

Útgáfa úrlausna.

Nefndin skal halda úti vefsetri og birta allar úrlausnir opinberlega. Skulu nöfn einstaklinga og heimilisföng ekki koma fram við opinbera birtingu. Þó skulu götuheiti og húsnúmer koma fram ef mál fjallar um hugtakið hús, þ.e. hvort sambygging teljist eitt hús eða fleiri í skilningi laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

15. gr.

Upplýsingagjöf á vefsetri nefndarinnar.

Nefndin skal birta eftirfarandi upplýsingar á skýran og auðskiljanlegan hátt á vefsetri sínu:

- samskiptaupplýsingar nefndarinnar, þ.m.t. pósthfang og tölvupósthfang,
- hvort nefndin sé skráð samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laga um úrskurðaraðila á sviði neytendamála nr. 81/2019,
- nefndarmenn, hvernig staðið er að skipun þeirra og skipunartíma,

- d. aðild nefndarinnar að samstarfsnetum úrskurðaraðila sem greiða fyrir lausn deilumála yfir landamæri, ef við á,
 - e. tegundir deilumála sem nefndin er bær til að fjalla um, þ.m.t. hvers konar fjárhæðarmörk, ef við á,
 - f. málsmeðferðarreglur sem gilda um úrlausn mála og af hvaða ástæðum nefndinni er heimilt að vísa málum frá,
 - g. á hvaða tungumálum hægt er að leggja kvartanir fyrir nefndina og hvaða tungumál hægt er að nota í málsmeðferðinni,
 - h. hvers konar reglur eru grundvöllur nefndarinnar við lausn mála,
 - i. forkröfur, ef einhverjar eru, sem málsaðilar gætu þurft að uppfylla áður en hægt er að hefja málsmeðferð,
 - j. hvort málsaðilar geti dregið sig út úr málsmeðferðinni,
 - k. kostnað, ef einhver er, sem málsaðilar skulu bera, þ.m.t. hvers konar reglur um niðurfellingu kostnaðar í lok málsmeðferðar,
 - l. meðallengd málsmeðferðar,
 - m. réttaráhrif og fullnustuhæfi úrskurða,
 - n. ársskýrslur nefndarinnar,
 - o. lög og reglugerðir sem gilda um starfsemi nefndarinnar,
 - p. skrá yfir tilkynnta úrskurðaraðila í deilumálum utan dómstóla á Evrópska efnahagssvæðinu.
- Sé þess óskað er nefndinni skylt að afhenda almenningi upplýsingar skv. 1. mgr. á varanlegum miðli.

16. gr.

Ársskýrsla.

Nefndin skal útbúa ársskýrslu um starfsemi sína á liðnu starfsári vegna ágreiningsmála um leigusamninga sem leigutakar gera við leigusala sem koma fram í atvinnuskyni. Ársskýrslan skal innihalda upplýsingar um:

- a. fjölda deilumála sem bárust og tegund kvartana sem þau tengjast,
- b. hvers konar kerfislæg eða þýðingarmikil vandamál sem algengt er að leiði til deilna milli leigutaka og leigusala; slíkum upplýsingum geta fylgt ráðleggingar um hvernig forðast megi slík vandamál eða leysa þau í framtíðinni, í því skyni að bæta frammistöðu leigusala og auðvelda miðlun upplýsinga og bestu starfsvenja,
- c. fjölda mála sem nefndin hefur vísað frá og hlutfall eftir tegundum ástæðna fyrir frávisun,
- d. hlutfall úrlausna þar sem lausn er lögð til eða fyrirskipuð leigutaka í vil eða leigusala í vil ásamt hlutfalli mála sem felld eru niður með samkomulagi aðila,
- e. hlutfall mála sem hætt var við og ástæðurnar fyrir því, ef vitað er,
- f. meðallengd málsmeðferðartíma,
- g. í hve miklum mæli farið er eftir úrskurðum nefndarinnar, ef vitað er,
- h. þátttöku í samstarfsnetum úrskurðaraðila utan dómstóla sem greiða fyrir lausn deilumála yfir landamæri, ef við á.

Ársskýrslu skal skilað til félagsmálaráðuneytis.

17. gr.

Almenn skýrsla.

Nefndin skal útbúa skýrslu á tveggja ára fresti vegna ágreiningsmála um leigusamninga sem leigutakar gera við leigusala sem koma fram í atvinnuskyni. Skýrslan skal innihalda upplýsingar um:

- a. fjölda mála sem berast og tegund kvartana sem þau tengjast,
- b. hlutfall málsmeðferða sem hætt var við áður en niðurstaða fékkst,
- c. meðallengd málsmeðferðar,
- d. í hve miklum mæli farið er eftir úrlausnum nefndarinnar, ef vitað er,
- e. hvers konar kerfislæg eða veruleg vandamál sem algengt er að leiði til deilna milli leigutaka og leigusala og ef við á, ráðleggingar um hvernig forðast megi slík vandamál eða leysa þau í framtíðinni,

- f. mat á því hversu skilvirk þátttaka nefndarinnar í samstarfsnetum úrskurðaraðila utan dómstóla sé, ef við á,
 - g. þjálfun og endurmenntun nefndarmanna og annarra starfsmanna nefndarinnar og áætlanir um slíkt ef við á,
 - h. mat á skilvirkni málsmeðferðar sem nefndin býður upp á og mögulegar leiðir til úrbóta.
- Skýrslu skv. 1. mgr. skal skilað til félagsmálaráðuneytis.

18. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í 9. mgr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og 7. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, öðlast þegar gildi. Við gildistöku reglugerðarinnar falla úr gildi reglugerð nr. 878/2001 um kærunefnd húsaleigumála og reglugerð nr. 881/2001 um kærunefnd fjöleignarhúsamála.

Ákvæði til bráðabirgða.

Kærunefnd húsamála gefur út skriflega, rökstudda álitsgerð vegna ágreinings um leigusamninga sem gerðir voru fyrir breytingar á húsaleigulögum með lögum nr. 63/2016.

Aðilum leigusamninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laga nr. 63/2016 er heimilt að semja um að lögin gildi um samninga þeirra.

Félagsmálaráðuneytinu, 19. desember 2019.

Ásmundur Einar Daðason.

Gunnhildur Gunnarsdóttir.