

Velferðarnefnd Alþingis,
Kirkjustræti,
101 Reykjavík.

Reykjavík, 12. apríl 2024.

UMSÖGN

Kærunefndar húsamála um frumvarp til breytinga á húsaleigulögum nr. 36/1994.

Velferðarnefnd Alþingis óskaði eftir umsögn kærunefndar húsamála um frumvarp til breytingar á húsaleigulögum nr. 36/1994, sbr. 754. mál, en í frumvarpinu er gert ráð fyrir meiri málshraða hjá kærunefndinni í tilteknum málum auk þess sem málafjöldi kemur til með að aukast verði frumvarpið að lögum.

Mikilvægt er að koma því á framfæri við virðulega velferðarnefnd að ítrekað hefur verið óskað eftir auknu fjárframlagi til nefndarinnar. Nefndarmenn eru á föstum mánaðarlegum launum sem eru ekki í takt við vinnuframlag. Launin voru ákveðin fyrir löngu síðan og í allt öðru umhverfi og hafa ekki haldið í við málafjölda, álag og launaþróun. Hefur nefndin ítrekað bent því ráðuneyti sem nefndin hefur fallið undir hverju sinni á þetta.

Á síðasta ári bárust 148 kærur/álitsbeiðnir og kvað nefndin upp 91 úrskurð/álit. Ljóst er því að málahalinn er orðinn umtalsverður og óásættanlegur. Þetta hefur jafnframt leitt til þess að nefndin nær sjaldan að standa við hinn tveggja mánaða lögbundna málsmeðferðarfrest samkvæmt 4. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og 1. mgr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Árið 2022 voru kærurnar 135 og fór málafjöldinn fyrst yfir 100 mál árið 2018. Málafjöldinn hefur því aukist um 50% á aðeins nokkrum árum, auk þess sem umfang og flækjustig mála hefur aukist verulega. Nefndin er því í raun löngu sprungin.

Á fundi með innviðaráðuneytinu fyrr á þessu ári kom skýrt fram af hálfu nefndarinnar að hún nær ekki að standa við lögbundinn málshraða með óbreyttu fyrirkomulagi. Eins kom skýrt fram af hálfu ráðuneytis að fjárframlög til nefndarinnar yrðu ekki aukin þar sem ekki hafi verið gert ráð fyrir því í fjárlögum. Nefndin var því nauðbeygð til að gefa út yfirlýsingu á vefsíðu stjórnarráðsins þar sem upplýst er að málsmeðferð taki lengri tíma en áður, leigumálum yrði forgangsraðað fram yfir mál er varðar fjöleignarhúsalög sem og að úrskurðir og einkum álit nefndinnar yrðu styttri en áður (sjá fylgiskjal).

Í ljósi framangreinds kom mjög á óvart að í frumvarpinu eru gerðar kröfur um styttri málsmeðferðartíma í vissum tegundum mála og enn standi til að auka álag á nefndina án þess að fjárframlög séu aukin verulega.

Varðandi umfjöllun í frumvarpinu um að breyta reglugerð um nefndina á þá leið að henni verði gert að taka við kærur á ensku, minnir nefndin á að hvorugur málsaðila hjá kærunefnd húsamála er stjórnvald. Fyrirhuguð breyting kallar fram spurningar um hver eigi að þýða kærur fyrir gagnaðila, sé hann íslenskur, og hvort jafnræði sé tryggt með því að aðeins þurfi að taka á móti kærur á ensku en ekki greinargerðum. Verði það talið hlutverk nefndarinnar að þýða kærur og eftir atvikum greinargerðir sem henni berast á ensku er fyrirséð að það myndi tefja mjög málsmeðferðartíma hjá nefndinni. Almennt hefur það ekki orðið til þess að kæra sé afturkölluð eða greinargerð ekki skilað, að viðkomandi aðila sé bent á að nefndin taki ekki við slíkum skjölum á öðru tungumáli en íslensku.

Nefndarmenn eru reiðubúnir til að koma á fund velferðarnefndar til að gera nánari grein fyrir framanrituðu.

Fyrir hönd kærunefndar húsamála,



Auður Björg Jónsdóttir, formaður

Meðfylgjandi er texti yfirlýsingar sem finna má á vefsíðu kærunefndar.



Kærunefnd húsamála

INNVIÐARÁÐUNEYTIÐ

Síðast breytt 12.03.2024

Tilkynning: Tafir á afgreiðslu mála (12. mars 2024)

Vegna gríðarlegs málafjölda hjá kærunefnd húsamála kemur nefndin til með að forgangsraða húsaleigumálum í ljósi þess að í þeim tilvikum eru kveðnir upp aðfararhæfir úrskurðir sem þarfnast skjótrar úrlausnar. Af þeim sökum er fyrir séð að tafir verða á afgreiðslu mála sem varða ágreining á grundvelli laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Brýnt er að þeir sem leita til nefndarinnar, einkum þeir sem óska álits á grundvelli laga um fjöleignarhús, hafi málsatvikalýsingu kjarnyrta og ágreiningsefni skýr. Þá er mikilvægt að aðeins séu lögð fram gögn sem hafa bein tengsl við ágreiningsefnið. Loks skal upplýst að úrlausnir nefndarinnar verða að jafnaði styttri en áður vegna breytinga á formi þeirra.

Hvað er hægt að kæra til kærunefndar húsamála

- Ágreining milli leigjenda og leigusala um framkvæmd og/eða gerð leigusamnings samkvæmt húsaleigulögum, nr. 36/1994.
- Ágreining milli eigenda í fjöleignarhúsum sem þarf að varða réttindi þeirra og skyldur samkvæmt lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994.
- Ágreining sem upp kann að koma á milli leigusala og leigutaka lóða undir hús í frístundabyggð til nefndarinnar. Einnig er hægt að bera undir nefndina ágreiningsefni um réttindi og skyldur í frístundabyggð, sbr. lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008.