

Skeiða- og Gnúpverjahreppur	
Bnr. 0-0	K/S 26.10.17
Ábm.	Svfr.
Afgr. J. Magnússon	( )Bréf ( )St.
Lvm.	Trm.

## KÆRUNEFND HÚSAMÁLA

Skeiða- og Gnúpverjahreppur  
Árnesi  
801 Selfoss

Skógarhlíð 6  
105 Reykjavík  
sími 545 8100, bréfsími 551 9165  
www.velferdarraduneyti.is

Reykjavík 24. október 2017

Tilv.: KNHUS17100001/

Efni: Mál kæruneftndar húsamála nr. 69/2017: Óskað greinargerðar

Kæruneftnd húsamála hefur borist erindi Kolbrúnar Garðarsdóttur hdl., f.h. Félags leitutaka hjólhúsasvæða í landi Skriðufells, þar sem beðið er um álit kæruneftndar á ágreiningi um réttindi og skyldur vegna lóða undir hjólhúsasvæði í Þjórsárdal í landi Skriðufells í Skeiða- og Gnúpverjahreppi með fastanúmer 220-2594 og landnúmer 166597.

Í erindinu er ágreiningsefnið greint, kröfur álitsbeiðanda og rökstuðningur fyrir þeim, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008.

Gagnaðilum, þ.e. Skógrækt ríkisins og Skeiða- og Gnúpverjahreppur, er gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum, kröfum og rökstuðningi fyrir þeim, sbr. 3. mgr. 28. gr. llaga um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008. Æskilegt er að gagnaðilar hafi samráð um samningu greinargerðar til að forðast óþarfa endurtekningar. Samhljóða bréf er sent öllum gagnaðilum.

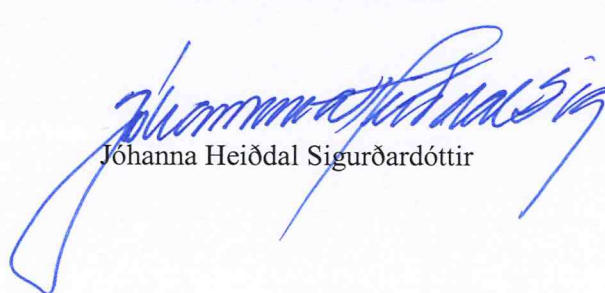
Þess er óskað að svar yðar berist nefndinni sem fyrst og eigi síðar en þriðjudaginn 7. nóvember nk., sbr. 7. gr. reglugerðar um kæruneftnd fjöleignarhúsamála, nr. 881/2001. Nauðsynlegt er að með svari yðar fylgi þau gögn sem þér teljið að varpa kunni ljósi á málið af yðar hálfu. Vinsamlega sendið greinargerð yðar í tölvupósti á netfangið postur@kh.stjr.is sé þess nokkur kostur en annars með skriflegum hætti til kæruneftndar húsamála, Skógarhlíð 6, 105 Reykjavík.

Afrit af erindi álitsbeiðanda, dags. 28. september 2017

Lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008

Reglugerð um kæruneftnd húsaleigumála, nr. 878/2001

F.h. kæruneftndar húsamála

  
Jóhanna Heiðdal Sigurðardóttir

## KÆRUNEFND HÚSAMÁLA

Skógræktin  
Miðvangi 2  
700 Egilsstaðir

Skógarhlíð 6  
105 Reykjavík  
sími 545 8100, bréfsími 551 9165  
www.velferdarraduneyti.is

Reykjavík 24. október 2017  
Tilv.: KNHUS17100001/

Efni: Mál kæruneftndar húsamála nr. 69/2017: Óskað greinargerðar

Kæruneftnd húsamála hefur borist erindi Kolbrúnar Garðarsdóttur hdl., f.h. Félags leitutaka hjólhúsasvæða í landi Skriðufells, þar sem beðið er um álit kæruneftndar á ágreiningi um réttindi og skyldur vegna lóða undir hjólhúsasvæði í Þjórsárdal í landi Skriðufells í Skeiða- og Gnúpverjahreppi með fastanúmer 220-2594 og landnúmer 166597.

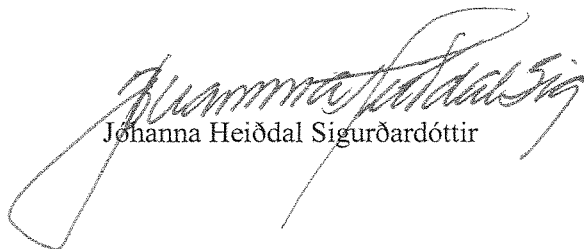
Í erindinu er ágreiningsefnið greint, kröfur álitsbeiðanda og rökstuðningur fyrir þeim, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008.

Gagnaðilum, þ.e. Skógrækt ríkisins og Skeiða- og Gnúpverjahreppur, er gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum, kröfum og rökstuðningi fyrir þeim, sbr. 3. mgr. 28. gr. llaga um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008. Æskilegt er að gagnaðilar hafi samráð um samningu greinargerðar til að forðast óþarfa endurtekningar. Samhljóða bréf er sent öllum gagnaðilum.

Þess er óskað að svar yðar berist nefndinni sem fyrst og eigi síðar en þriðjudaginn 7. nóvember nk., sbr. 7. gr. reglugerðar um kæruneftnd fjöleignarhúsamála, nr. 881/2001. Nauðsynlegt er að með svari yðar fylgi þau gögn sem þér teljið að varpa kunni ljósi á málið af yðar hálfu. Vinsamlega sendið greinargerð yðar í tölvupósti á netfangið postur@kh.stjr.is sé þess nokkur kostur en annars með skriflegum hætti til kæruneftndar húsamála, Skógarhlíð 6, 105 Reykjavík.

Afrit af erindi álitsbeiðanda, dags. 28. september 2017  
Lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008  
Reglugerð um kæruneftnd húsaleigumála, nr. 878/2001

F.h. kæruneftndar húsamála

  
Jónanna Heiðdal Sigurðardóttir

Kærufnd húsamála  
Velferðarráðuneytinu  
Skógarhlíð 6  
105 Reykjavík

Reykjavík 28. september 2017

Undirrituð gætir hagsmuna Félags leigutaka hjólhýsasvæða í landi Skriðufells kt. 581114-0520, sjá meðfylgjandi umboð til lögmans.

Tilgangur félagsins er að gæta hagsmuna félagsmanna, að vinna með og stuðla að bættri samvinnu við leigusala, sveitarfélaginu og öðrum opinberum aðilum og greidd eru félagsgjöld til að standa straum af verkefnum félagsins.

Um 140 lóðir eru leigðar undir hjólhýsi á svæðinu og er heildarsvæðið ca. 10 hektarar þannig að hver lóð er undir tveimur hekturum að stærð.

Gagnaðili málsins er Skógrækt ríkisins kt. 590269-3449 og Skeiða- og Gnúpverjahreppur kt. 540602-4410.

Eigandi landsins er Ríkissjóður Íslands kt. 540269-6459, umráðamaður landsins er Skógrækt ríkisins kt. 590269-3449 og fer Skeiða- og Gnúpverjahreppur með skipulagsmál svæðisins.

#### **Krafa:**

Er þess krafist að lóðir undir hjólhýsasvæðið í Þjórsárdal í landi Skriðufells í Skeiða- og Gnúpverjahreppi með fastanúmer 220-2594 og landnúmer 166597, verði skilgreint sem frístundabyggð og að um svæðið gildi lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús nr. 75/2008.

#### **Málavextir:**

Þann 23. maí 2017 var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda breyting á skilmálum á deiliskipulagi á hjólhýsasvæði, Skriðufelli Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Breytingin á skilmálum á deiliskipulagi var kærð til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 21. júní s.l. og er greinargerð með kærinni send samhliða álitabeiðni þessari.

Umbj. mínir telja að þær breytingar sem lagðar eru til með þeim skilmálum sem fylgdu breytingu á deiliskipulagi í landi Skriðufells stangist á við rétt þeirra samkvæmt lögum um frístundabyggð og því er nauðsynlegt að úr því verði skorið hvort að fyrrgreind lög gildi um lóðir leigutaka í landi Skriðufells.

#### **Skilgreiningar á frístundabyggð og frístundahús:**

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins Skeiða – og Gnúpverjahrepps fyrir árin 2017-2029 skilgreinir sveitarfélagið umrætt landsvæði sem afþreyingar- og ferðamannasvæði en ekki frístundabyggð og er þar fjallað um hjólhýsabyggð í Þjórsárdal í landi Skriðufells.

Skilgreining sveitarfélagsins byggir á skipulagsreglugerð nr. 90/2013 n.t.t. gr. 6.2. sem fjallar um stefnu um landnotkun og vísar til þess að umrætt svæði falli undir flokk í Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) þar sem segir að um sé að ræða *svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og vernarsvæðum, fjallskálar, tjál- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.*

Umbj. mínir telja að landsvæði það sem leigt er undir varanlega staðsett hjólhýsi þeirra í landi Skriðufells falli undir það að vera frístundabyggð í skilningi skipulagsreglugerðarinnar og þ.a.l. laga um frístundabyggð nr. 75/2008.

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru skilgreiningar á því hvað felst í hugtakinu frístundabyggð.

Skv. gr. 1.3. í reglugerðinni um skilgreiningar er frístundabyggð skilgreind á þann veg að um sé að ræða svæði þar sem tvö eða fleiri frístundahús standa í þyrpingu eða nýta sameiginlega tenginu við veg eða veitur. Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu.

Í gr. 6.2 reglugerðarinnar sem fjallar um stefnu um landnotkun segir í h lið ákvæðisins um frístundabyggð:

*Svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.*

Öll hjólhýsi á hjólhýsasvæðinu í Þjórsárdal í landi Skriðufells eru varanlega staðsett í skilningi laga.

Þau eru ekki á skráningarnúmerum og við þau hefur verið skeytt varanlegum pöllum og stöku geymslum. Hjólhýsin hafa sum verið varanlega staðsett þar í rúm 30 ár og hefur mikil þróun átt sér stað varðandi öryggismál og aðra þætti sem snúa að því að uppfylla kröfur um öryggis og umhverfismál.

Leigutakar nýta sér hjólhýsin í ca. 4-6 mánuði á árinu, eftir veðrum, en enginn er þar skráður til fastrar búsetu.

Til þess að setja þetta í betra samhengi má benda á að samkvæmt 1. tölul. 2. gr. laga nr. 75/2008 er frístundabyggð skilgreind á þá lund að hún sé afmarkað svæði innan jarðar eða jarða þar sem eru a.m.k. 10 lóðir undir *frístundahús*.

Í ljósi þess að frístundahús fellur undir skilgreininguna þarf að finna út hvað telst vera frístundahús.

Í 2. tölul. 2. gr. laganna er frístundahús skilgreint. Með því hugtaki er átt við hús utan þéttbýlis sem aðallega er nýtt til að fólk geti dvalist þar tímabundið til að eyða frítíma sínum og þar sem að öðru jöfnu er óheimilt að hafa skráð lögheimili. Þá segir að mannvirki sem stendur á lóð fyrir frístundahús, svo sem geymsla, en er ekki samtengt frístundahúsi, er hluti hússins í skilningi laganna.

Hjólhýsi er eðli málsins samkvæmt ekki hús. Samkvæmt umræddum tölulíð er mannvirki sem stendur á lóð fyrir frístundahús, svo sem geymsla, en er ekki samtengt frístundahús, hluti hússins í skilningi laganna. Hvað er átt við með mannvirki? Hér þarf þá að líta til skilgreiningar á mannvirki í 12. tölul. 3. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Skilgreiningin er svohljóðandi:

*Hvers konar jarðföst, manngerð smíð, svo sem hús og aðrar byggingar eða skýli, virkjanir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, fráveitumannvirki, umferðar- og göngubrýr í þéttbýli, stór skilti og togbrautir til fólksflutninga. Til mannvirkja teljast einnig tímabundnar og lausar byggingar sem ætlaðar eru til svefns eða daglegrar dvalar manna í fjóra mánuði eða lengur á sama stað, svo sem starfsmannabúðir og húsvagnar. Mannvirki á eða í hafi, vötnum og ám sem hafa fasta staðsetningu teljast einnig til mannvirkja samkvæmt lögum þessum.*

Samkvæmt framangreindri skilgreiningu eru tímabundnar og lausar byggingar á borð við húsvagna mannvirki.

Í athugasemdum við 3. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 160/2010 er m.a. vikið að svokölluðum hjólhýsabyggðum. Ef húsvagnar standa á lóð fyrir frístundahús en eru ekki samtengt þeim gilda lög nr. 75/2008 um þá.

Sú ákvörðun sveitarfélagsins að fella hjólhýsasvæðið í Þjórsárdal undir afþreyingar- og ferðamannasvæði fær ekki stöð í þeim lögum og reglum sem gilda um skipulag m.v. framangreint, þ.e.

Félag eigenda og hagsmunaaðila um Hjólhýsabyggð í Þjórsárdal

-Lög-

1.gr.

Heiti félagsins er Félag eigenda og hagsmunaaðila um Hjólhýsabyggð í Þjórsárdal. Heimili þess og varnarþing er í Reykjavík.

2.gr.

Tilgangur félagsins er:

að gæta hagsmuna félagsmanna gagnvart rekstraraðila.

að vinna með og stuðla að bættri samvinnu við rekstraraðila, sveitafélaginu og öðrum opinberum aðilum að framtíðarskipulagningu og uppbyggingu á svæðinu.

3.gr.

Félagsmenn geta allir þeir orðið er eiga, eða hafa afnot af, hjólhýsi í Þjórsárdal. Það jafngildir úrsögn úr félaginu ef; félagsgjöld eru ógreidd 6 mánuðum eftir gjalddaga eða hjólhýsið er selt.

5.gr.

Reikningsár félagsins er almanksárið. Reikningar skulu endurskoðaðir og aðgengilegir félagsmönnum minnst 14 dögum fyrir aðalfund.

6.gr.

Félagsstjórn skal skipuð fimm félagsmönnum og einum til vara, kosnir á aðalfundi í eitt ár í senn. Formaður er kosinn sérstaklega en stjórn kýs sér ritara, gjaldkera og meðstjórnendur.

Stjórnin ræður félagsmálum milli funda og skuldbindur félagið fyrir þess hönd. Hún boðar stjórnarfund, félagsfund og aðalfund, heldur félagatal, sér um og skipuleggur vinnufundi með rekstraraðila og eða hrindir í framkvæmd þeim málefnum, sem stjórnar og félagsfundir ákveða hverju sinni. Stjórninni er heimilt að skipa eða tilnefna menn í starfshópa til þess að vinna að sérstökum málefnum eins og þurfa þykir hverju sinni. Öll stjórnarstörf eru unnin launalaust. Aðeins beinn útlagður kostnaður er tengist beint rekstri félagsins og gegn framvísun reiknings samþykktum af gjaldkera fæst greiddur.

7.gr.

Stjórnarfundur skal boðaður með tryggum hætti með minnst dags fyrirvara. Stjórnarfundur er ákvörðunarhæfur ef meirihluti stjórnar mætir. Meirihluti stjórnar ræður úrslitum á stjórnarfundum. Ef atkvæði falla jafnt ræður atkvæði formanns.

8.gr.

Stjórnin getur boðað til félagsfundar til þess að kynna stöðu mála gagnvart rekstraraðila eða öðru því er snýr að hjólhýsabyggðinni í Þjórsárdal. Eins að taka á móti tillögum og ábendingum frá hjólhýsaeigendum um hvað betur má fara. Skulu þessi fundir vera boðaðir með dagskrá með minnst 7 daga fyrirvara. Ef þriðjungur félagsmanna krefst skriflega félagsfundar þá skal stjórn verða við því innan mánaðar. Félagfundur er lögmaður ef löglega er til hans boðað.



FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

Sýslumaðurinn á Suðurlandi  
Skjal nr. 2773

L 20. OKT. 2016

Embætti sýslumannsins á Suðurlandi  
Austurvegi 4  
860 Hvolsvöllur

Stimpilgj. kr. —  
Þingl.gjald kr. 2000

Reykjavík, 7.9.2016

### Leiðrétting skráningar ríkiseigna

Með vísan til bréfs dómsmálaráðuneytis, dags. 22. nóvember 2005, til sýslumanna, er hér með óskað leiðréttingar á skráningu fasteignar:

Fastanúmer: 220-2594  
Landnúmer: 166597  
Heiti eignar: Skriðufell

Sýslumaður er hér með beðinn að þinglýsa eigandaskráningu þessarar eignar þannig að Ríkissjóður Íslands, kt. 540269-6459, verði skráður eigandi hennar. Jafnframt er óskað eftir að staðfesting verði send Framkvæmdasýslu ríkisins um þinglýsingu að henni lokinni. Ef einhverjir annmarkar eru á leiðréttingu er sýslumaður beðinn að senda skýringar ef um slíkt verður að ræða.

Jafnframt er tilkynnt að umráðandi eignarinnar er Skógræktin, kt. 590269-3449.

Í samráði við fjármála- og efnahagsráðuneyti hefur verið tekið saman meðfylgjandi yfirlit um atriði sem snerta ríkiseignir og með hvaða öðrum hætti þarf að líta á skráningu réttinda þeim tengdum en þegar um einstaklinga og aðra lögaðila er að ræða. Þetta er gert til að auðvelda, m.a. sýslumannsembættum, að greiða úr því verkefni sem felst í leiðréttingu skráningar ríkiseigna.

Umsjónarmaður verkefnisins hjá FSR er Stefán Ólafsson, Borgartúni 7A, 105 Reykjavík, sími 569 8931, tölvupóstur stefan.o@fsr.is.

Fh. FSR,

INNFÆRT

Staðfesting fjármála- og efnahagsráðuneytis,

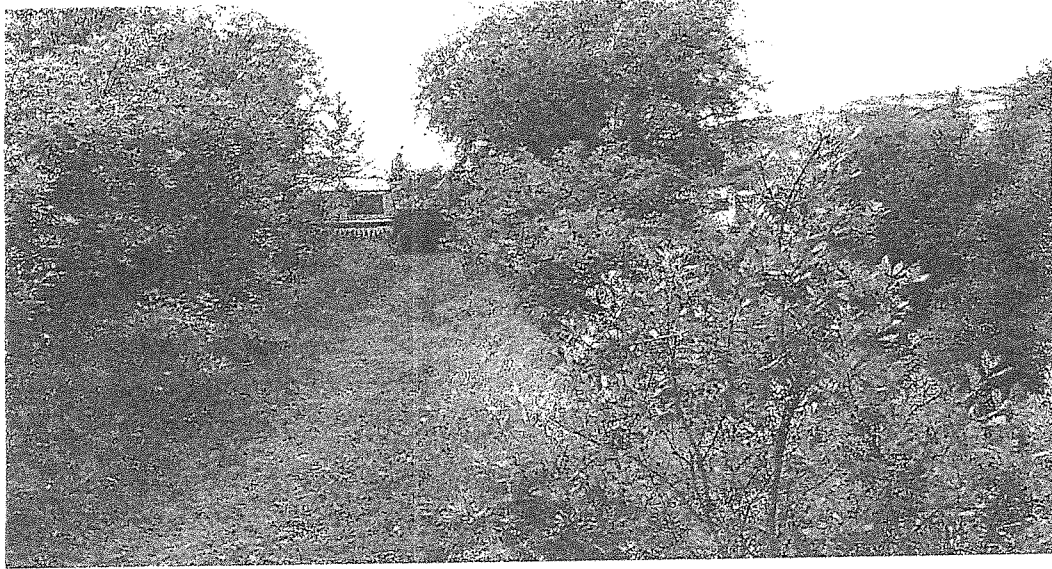
20. JÚNÍ 2017

Nýir breyttir skilmálar deiliskipulag á hjólhýsasvæðinu í Þjórsárdal

Skógrækt Ríkisins  
Bunnýsvegur 1, 101 Reykjavík  
Sími: 400 9000

- 1.gr. Hjólhýsastæðum er úthlutað til árs í senn.
  - 2.gr. Hverju hjólhýsi skal tryggður a.m.k. 130 m<sup>2</sup> reitur en ekki má afmarka, hvað þá girða heilar lóðir, umhverfis hjólhýsi. Litið er á hjólhýsasvæðið sem eina óskipta lóð, sem samlagist náttúrunni og umhverfinu eins og kostur er. Allar aðgerðir á svæðinu miðast við heildarsýn, en ekki einstaka hjólhýsi.
  - 3.gr. Einungis er heimilt að koma fyrir hjólhýsum á svæðinu. Hjólhýsi er verksmiðju framleidd eining. Hvers konar breyting á slíkum einingum er óheimil. Öll hjólhýsi á svæðinu skulu vera skráð, tryggð og færð til skoðunar annað hvert ár eða í samræmi við gildandi reglur á hverjum tíma.
  - 4.gr. Hvers konar viðbyggingar við hjólhýsi eru óheimilar.
  - 5.gr. Fjarlægð milli hjólhýsa (fortjalda) skal ekki vera minni en 10 metrar.
  - 6.gr. Heimilt er að koma fyrir jarðfestingum fyrir hjólhýsi á stæðum. Gengið skal þannig frá festingum að unnt sé að losa hjólhýsið af festingunum með tiltölulega einföldum hætti þurfi að færa það einhverra hluta vegna, t.d. ef eldsvoði brýst út eða náttúruvá er yfirvofandi.
  - 7.gr. Akfær slóði skal vera að hverju hjólhýsi og skal honum haldið ólæstum.
  - 8.gr. Ekki má byggja eða setja upp einkasalerni á hjólhýsastæði. Ákvæðum heilbrigðisreglugerðar 941/2002 um frárennsli o.fl. skal framfylgt í tengslum við almenningsalerni. Rotþrær frá almenningssalernum skulu ekki liggja nær hjólhýsastæðum en 25m. Frá þrónni skal setja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti Hollustuverndar ríkisins nr. 2/1991.
  - 9.gr. Geymsluskúr skal vera staðsettur á lítt áberandi stað. Stærð hans skal ekki vera meiri en 6 m<sup>2</sup> og ekki hærrí en 2 m mælt frá jörðu í mænistopp. Hæð geymsluskúrs skal aldrei vera hærrí en þak hjólhýsisins. Sé geymsluskúrin áfastur pallinum mælist heildarhæð hans samt sem áður frá jörðu. Geymsluskúrar skulu málaðir í dökkum jarðlit, grænleitur eða brúnleitur.
  - 10.gr. Heimilt er að smíða timburpall undir fortjald. Auk palls undir fortjald er heimilt að byggja timburpall og geymsluskúr. Samanlagður gólfplötur geymsluskúrs og timburpalls skal ekki vera meira en 18 m<sup>2</sup> að stærð. Pallarnir og geymsluskúrnir mega ekki vera áfastir hjólhýsum og þeim skal komið þannig fyrir að þeir hindri ekki tilflutning á hjólhýsum.
  - 11.gr. Heimilt er að byggja léttan skjólvegg úr timbri til afmörkunar á timburpalli. Hámarkshæð skjólveggjar má ekki vera hærrí en 1,8 m yfir jörðu og samanlögð lengd hans má ekki vera meiri en 3 m. Skjólveggir skulu málaðir í sama lit og geymsluskúr.
  - 12.gr. Bannað er að grísa eða fella tré og runna nema með samþykki landeiganda.
  - 13.gr. Öll gróðursetning trjáa sem hjólhýsaeigandi stendur að verður eign landeiganda og er ekki hægt að selja né fjarlægja við brottflutning.
  14. gr. Gæta skal fyllstu varúðar í meðferð gass og kola og skal allur aðbúnaður í og við grill vera samkvæmt ítrustu reglum. Stranglega bannað er að kveikja opinn eld sem og að nota útiarna eða önnur eldstæði á svæðinu. Öll meðferð flugelda er einnig stranglega bönnuð.
  - 15.gr. Landeiganda er heimilt er að leggja rafmagn að hjólhýsum í rafmagnstengla.
  - 16.gr. Sorpi frá svæðinu skal komið fyrir á þar til gerðu gámasvæði.
  - 17.gr. Þegar hjólhýsastæði er skilað skal stæðið hreinsað að fullu. Jafnframt skal fjarlægja geymsluskúra, palla, girðingar og undirstöður, nema fulltrúi landeigenda óski annars.
  - 18.gr. Hjólhýsi sem flutt verða inn á svæðið eftir að deiliskipulagið öðlast gildi, mega vera allt að 2,5 metra breið, 8 metra löng og 3 metrar á hæð. Þetta gildir um öll hjólhýsi, líka við endurnýjun þeirra hjólhýsa sem fyrir eru á svæðinu og eru breiðari en 2,5 metrar.
- Deiliskipulagsbreytingin, sem fengið hefur meðferð skv. 1.  
mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða og Gnúpverjahrepps \_\_\_\_\_





## Skriðufellsnes

# Mat á brunahættu í hjólhýsahverfi vegna gróður- og kjarrelda

Unnið fyrir Skógrækt ríkisins og Skeiða- og Gnúpverjahrepp

Nóvember 2015



# 1 Inngangur

## 1.1 Markmið og umfang

Skógrækt ríkisins hefur óskað eftir að gerð sé úttekt á hugsanlegri brunahættu á hjólhýsasvæði í Skriðufellsnesi sem er stutt frá bænum Ásólfstöðum en svæðið er í eigu Skógræktarinnar. Meta á brunahættu á svæðinu og bera saman við önnur svæði sem Mannvit hefur tekið út. Í kjölfarið yrði metin þörf á úrbótum.

Mat á brunahættu með kerfisbundnum hætti vegna gróður- og skógarelda er frekar ný af nálinni hér á landi. Mannvit gerði slíkt áhættumat fyrir 27 svæði í Bláskógabyggð á sl. ári.

Þetta verkefni gengur út á að Mannvit gerir grófa greiningu m.t.t. gróðurelda á umræddu hjólhýsasvæði í Skriðufellsnesi með aðferðafræði sem lýst er hér á eftir og koma fram með tillögum að úrbótum. Nánari útfærslur á tillögum eru ekki hluti af verkefninu.

## 1.2 Skriðufellsnes og gróðureldahætta

Um er að ræða ca 10 hektara svæði með um 133 stæðum fyrir hjólhýsi en fyrstu hjólhýsin voru komin um 1970, sjá mynd 1. Ekki er algengt að um sé að ræða vetrardvöl í hjólhýsunum og er aðal viðveran frá mars/apríl og fram í október en þá er vatn tekið af svæðinu. Á svæðinu hafa orðið 2 brunar vegna gasleka sem skýrsluhöfundar er kunnugt um.



Mynd 1. Loftmynd af hjólhýsasvæðinu við Skriðufellsnes (Loftmyndir ehf.).

Gefnir hafa verið út sérstakir skilmálar fyrir svæðið þar sem skýrt er frá þeim takmörkunum sem eigendur og íbúar hjólhýsanna verða að fara eftir. Unnið er að breytingum á þessum skilmálum. Á samtölum við fulltrúa Skógræktarinnar er ljóst að efla þurfi frekari eldvarnir og viðeigandi ráðstafanir á svæðinu.

Fyrir hjólhýsasvæðið er gerð gróf áhættugreining til að kortleggja hvernig svæðið stendur í samanburði við sambærileg sumarhúsa-/hjólhýsasvæði sem Mannvit hefur áður tekið út. Þeim samanburði er lýst hér á eftir auk þeirrar aðferðarfræðar sem notuð er við greininguna.

Almennt séð má segja að mesta hættan af gróðureldum sé í þurrkatíð að vori, frá lokum mars og fram í júní. Þegar líða tekur á sumarið og gróður tekur við sér getur dregið úr eldhættu en við réttar aðstæður í mikilli þurrkatíð geta einnig orðið gróðureldar að sumri til. Dæmi um það er bruninn á Hrafnabjörgum í Laugardal við Ísafjarðardjúpi sem kom upp í byrjun ágúst 2012. Gróðureldar af mannavöldum er

síðan fátíðari að vetri til þótt mikil sina og auð jörð á þeim tíma geta verið ákjósanlegar aðstæður fyrir gróðurelda.

Undanfarin ár hafa nokkrir gróður- og kjarreldar orðið á Íslandi og má þar fyrst nefna Mýrarelðana vorið 2006 þar sem 67 km<sup>2</sup> eða 6700 hektarar brunnu á Mýrum. Einnig hafa verið nokkuð stórir brunar í Lundareykjadal 2013 (39 hektarar) og að Krossi á Skarðsströnd 2008 (105 hektarar). Í ágúst 2012 brunnu síðan gróðureldar í Laugardal í saffarðardjúpi en sá eldur var víður viðfangs og kraumaði í 10 daga.

Helstu óvæðing gróðurelda sem þekktar eru og eru mögulegar á Íslandi eru í grófum dráttum eftirfarandi:

- Sínubruni sem fer úr böndunum, skipulagður bruni á vegum landeigenda og/eða gáleysi fólks.
- Úrdráttur
- Gáleysisleg meðferð elds í formi útigrills, eldstæða eða flugelda.

Hýbýlabruni sem berst í gróður sem á upptök í t.d. gasleka, reykingar, rafmagnni í hjólhýsum, fellihýsum og tjaldvögnum sem eru tímabundið á viðkomandi svæði.

Óvarleg meðferð elds á tjaldsvæðum.

Ásetningur- kveikt er í gróðri/húsum/bílum (brennuvargur eða fikt barna).

Myndir 2 og 3 hér að neðan sýna síðan hvernig þéttur gróður umlykur stíga og hús á svæðinu.

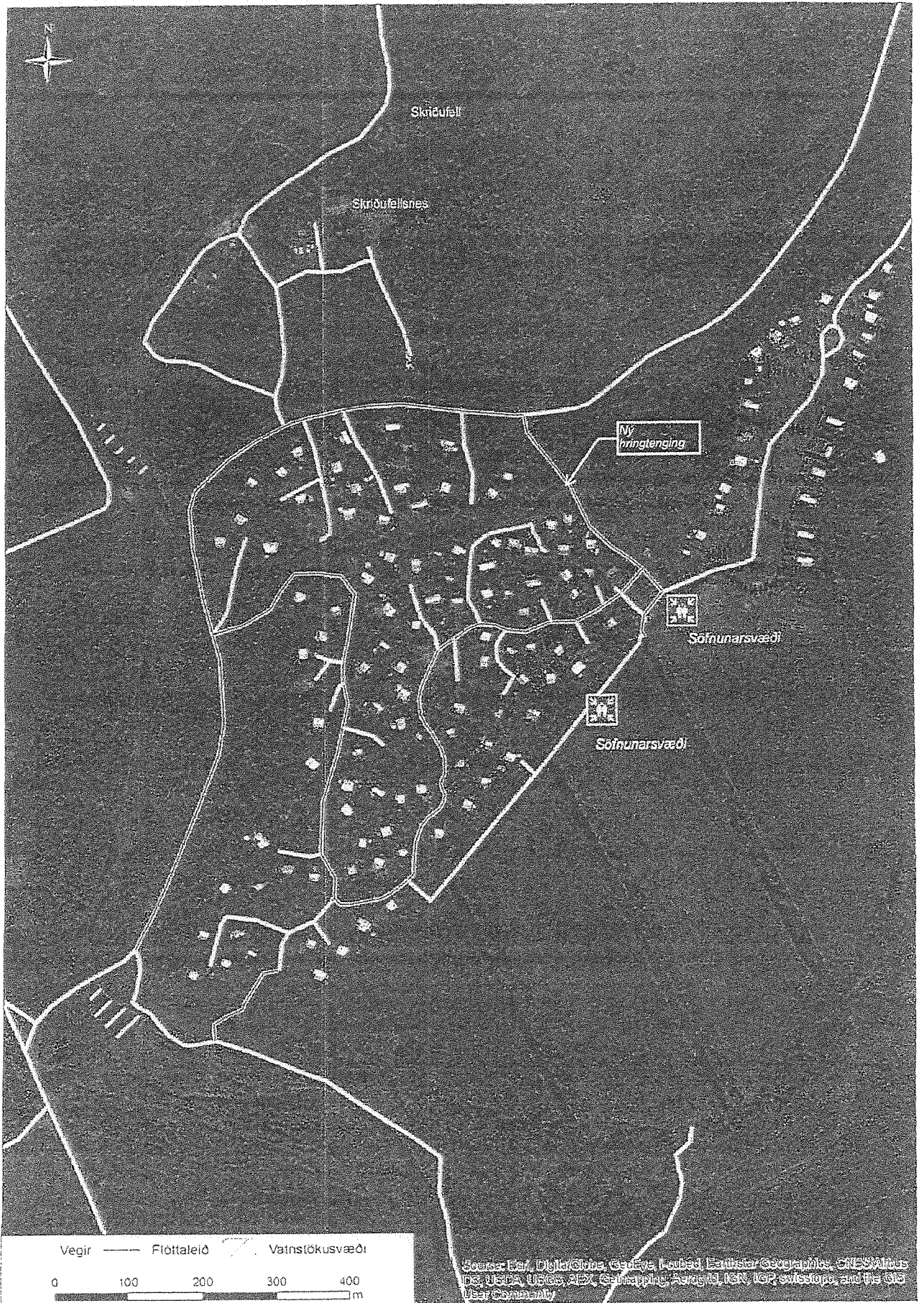


Mynd 2. Dæmi um þrönga götu/stíg í gegnum þéttan gróður.



Mynd 3. Algengt að gróður og tré vaxi þétt upp að hjólhýsum.





Mynd 4. Yfirlit yfir hjojlysasvæðið Skriðufellsnesi. Kort af svæðinu ásamt tillögum að nýrri hringtengingu og söfnunarsvæðum.

## 2.3 Áhættumat og samanburður við önnur svæði

Þeir áhættuþættir sem notaðir voru við greininguna eru eftirfarandi:

Skóggerð, aldur skógar, þykkt jarðvegs, þéttleiki gróðurs, halli lands, sína, flóttaleiðir og aðgengi að slökkvivatni.

Síðan var hverjum og einum þætti gefið ákveðið vægi sem notað var við greininguna. Eftir það var áhættan metin sem 1. *lítil*, 2. *meðal* eða 3. *meiri*. Fyrir hvert svæði var hverjum áhættuþætti gefið jafnframt vægi frá 1-5 (1 lítið, 2 nokkuð, 3 meðal, 4 mikið og 5 mjög mikið). Mismunandi vægi var gefið eftir því hvort um væri að ræða áhættuþætti sem hafa áhrif á líkur á íkviknun elds, skóggerð og landslag (A) eða áhættuþætti sem draga úr afleiðingum eftir íkviknun (B). Þessa aðferðafræði ber því að líta á sem grófa nálgun til að flokka svæði í minni og meiri áhættu sem hægt er að nýta til samanburðar á öðrum svæðum, ekki sem algildan sannleik.

Áhættuþáttur	Tegund	Vægi
Landslag (útbreiðsluhraði)	A	5
Þéttleiki gróðurs	A	4
Þéttleiki bústaða (útbreiðsluhætta elds og íkvikunarhætta)	A	5
Sína	A	4
Skóggerð	A	3
Þykkt jarðvegs	A	2
Aldur	A	2
Flóttaleiðir fyrir fólk í bústöðum	B	5
Aðgengi að slökkvivatni	B	4
Aðgengi slökkviliðs	B	4

Þessi vinna var gerð í Excel og með því að keyra þessa þætti saman fæst ákveðin einkunn fyrir hvert svæði fyrir sig. Miðað við forsendur um vægi á áhættuþáttum gæti minnsta mögulega áhætta mest fengið 35 stig, meðal áhætta um 70 stig og mesta mögulega áhætta um 100 stig (sjá mynd 5). Hér að neðan er sýnt hvernig áhættan var metin á hjólhýsasvæðinu í Skriðufellsnesi, vægi og áhætta innan sviga.

### Skóggerð (3)

1. Laufskógur, birkikjarr (3)
2. Grenískógur
3. Furuskógur

#### Aldur (2)

1. Gamall, hávaxinn einsleitur (2)
2. Meðalgamall, engar greinar neðst á trjám, blandaður skógur
3. Ungur, lágvaxin og þéttur

#### Þykkt jarðvegs (2)

1. Djúpur jarðvegur (mýri)
2. Meðaldjúpur jarðvegur (4)
3. Grunnur jarðvegur

#### Landslag (5)

1. Slétt landslag (5)
2. Hæðótt landslag
3. Mikill halli

#### Sina (4)

1. Lítil, hér og þar, ekki samfelld (4)
2. Meðal
3. Mikil og samfelld svæði

#### Aðgengi að slökkvivatni (4)

1. Gott, minna en 100 m í næsta vatnstökustað
2. Meðal, 100-200 m í næsta vatnstökustað (8)
3. Slæmt, yfir 200 m í næsta vatnstökustað

#### Þéttleiki hjólhýsa (5)

1. Strjálbýlt (minna en 1 á hektara)
2. Nokkuð þétt (t.d. 1-2 á hektara)
3. Mjög þétt (t.d. 3 hjólhýsi á hektara eða meira) (15)

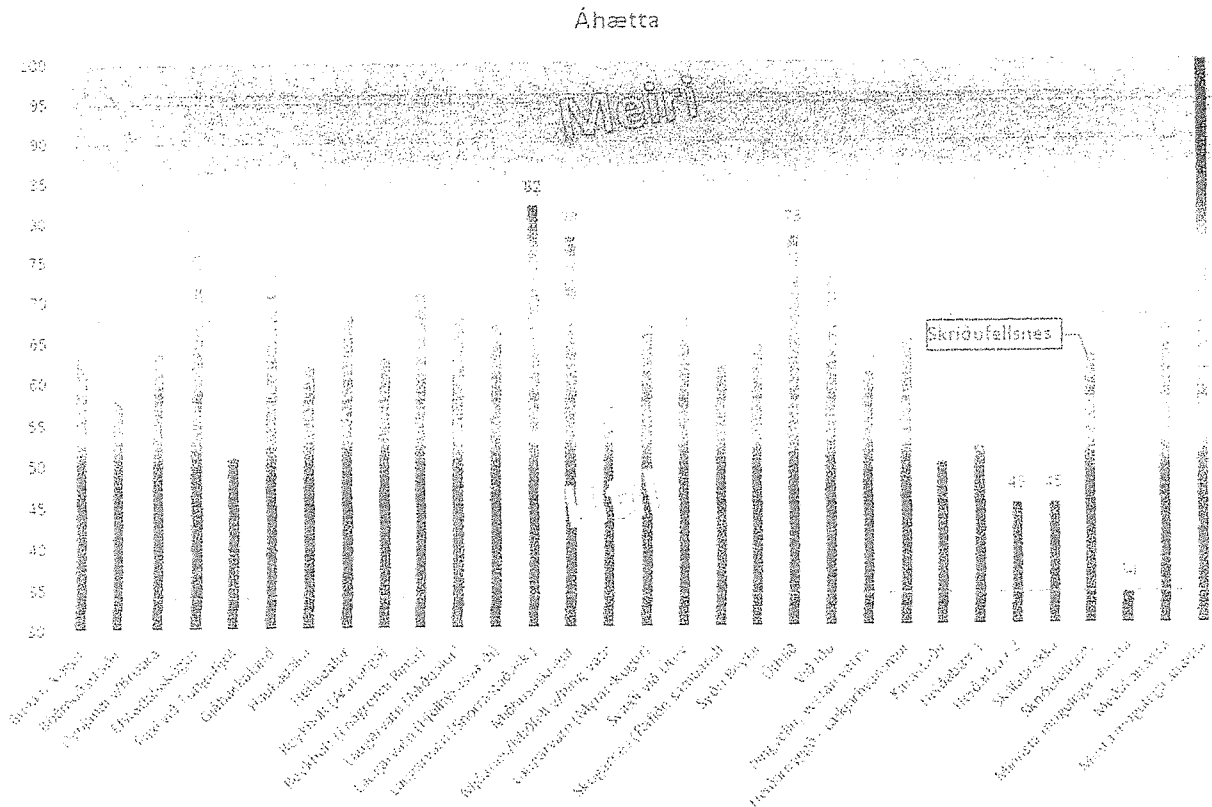
#### Flóttaleiðir fyrir fólk í hjólhýsum (5)

1. Hringtengingar og land auðvelt yfirferðar
2. Botnlangar að hluta, land meðalerfitt yfirferðar (10)
3. Botnlangar, þéttur runnagróður í kring, mjög seinfarið og erfitt yfirferðar



### Þéttleiki gróðurs (4)

1. Lítil, án skógar eða kjarr, gróður á stangli
2. Meðal, skógur og kjarr hér og þar, opin ógróin svæði inná milli.
3. Mikill, algroíð þéttur samfelldur skógur eða kjarr, ekkert rof í gróðri (12)



Mynd 5 Niðurstaða grófrar áhættumatsgreiningar og samanburður við svæði í Bláskógabyggð.

## 2.4 Niðurstaða áhættumats

### 2.4.1 Skriðufellsnes

Eins og sjá má mynd 5 eru niðurstöðurnar afar mismunandi fyrir sumarhúsabyggðirnar í Bláskógabyggð. Hjólhýsabyggðin í Skriðufellsnesi er síðan í meðallagi í samanburði við þær og fær áhættutöluna 63 sem er í raun á pari við meðaltalið í Bláskógabyggð sem reyndist vera 64 samkvæmt þessu líkani. Til samanburðar má nefna að hjólhýsasvæðið við Laugarvatn fékk einkunina 67. Hærrí einkunn á því svæði en í Skriðufellsnesi skýrist af lengri fjarlægð þar í slökkvivatn.

Þær byggðir sem eru lítið grónar, á tiltölulega sléttu landi og með nokkuð gott aðgengi að vatni fá lága einkunn. Þau svæði þar sem gróður er þéttur og mikill, land erfitt yfirferðar og liggur í halla, þéttleiki bústaða er mikill og aðgengi að vatni er slæmur fær háa einkunn.

**2008 nr. 75 11. júní****Lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús**

Tóku gildi 1. júlí 2008. Breytt með l. 66/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við félags- og jafnréttismálaráðherra eða velferðarráðuneyti sem fer með lög þessi.

**I. kafli. Almenn ákvæði.****■ 1. gr. Gildissvið.**

Ákvæði laga þessara eru ófrávikjanleg nema annað sé tekið fram eða leiði af eðli máls.

Ákvæði II. kaffla laga þessara gilda um leigu á lóðum undir frístundahús enda sé hin leigða lóð tveir hektarar að stærð eða minni og leigusamningur er annaðhvort ótímabundinn eða til a.m.k. 20 ára.

Lög þessi gilda um innbyrðis réttindi og skyldur umráðamanna lóða í frístundabyggð án tillits til stærðar lóðar, sbr. III. kaffla.

**■ 2. gr. Orðskýringar.**

Í lögnum er merking eftirtalinnna orða og orðasambanda þessi:

1. *Frístundabyggð*: Afmarkað svæði innan jarðar eða jarða þar sem eru a.m.k. 10 lóðir undir frístundahús.

2. *Frístundahús*: Hús utan þéttbýlis sem aðallega er nýtt til að fólk geti dvalist þar tímabundið til að eyða frítíma sínum og þar sem að öðru jöfnu er óheimilt að hafa skráð lögheimili. Mannvirki sem stendur á lóð fyrir frístundahús, svo sem geymsla, en er ekki samtengt frístundahúsi, er hluti hússins í skilningi laga þessara. Þó teljast eftirfarandi mannvirki ekki frístundahús í skilningi laga þessara: fjallaskálar, gangnamannaskálar, aðstöðuhús, neyðarskýli, kofar og önnur slík mannvirki utan þéttbýlis. Enn fremur teljast hús og önnur mannvirki, sem standa á landi sem fellur utan 3. tölul., ekki frístundahús í skilningi laga þessara.

3. *Lóð undir frístundahús*: Skiki lands utan þéttbýlis sem afmarkaður er í samningi eða skipulagi, sem á grundvelli sérgreindrar hagnýtingar, auðkenna eða landamerkjia getur talist sjálfstæð eind og hefur a.m.k. að hluta til verið nýttur undir frístundahús eða heimilt er að reisa slíkt hús þar.

4. *Umráðamaður lóðar undir frístundahús*: Nú er lóð ekki leigð út og er þá eigandi lóðar umráðamaður. Nú er lóð leigð út og er þá leigutaki umráðamaður. Nú hefur lóð verið framleigð til a.m.k. eins árs og er þá framleigutaki umráðamaður.

**II. kafli. Leiga á lóð undir frístundahús.****■ 3. gr. Form og efni samnings um leigu á lóð undir frístundahús.**

Leigusamningur um lóð undir frístundahús skal vera skriflegur. Óheimilt er að gera tímabundinn leigusamning um lóð undir frístundahús til skemmri tíma en 20 ára.

Í leigusamningi skv. 1. mgr. skal m.a. koma fram:

1. nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila,
2. staðsetning og hnit hins leigða lands,
3. hvort samningur sé tímabundinn eða ótímabundinn,
4. fjárhæð leigu, þar á meðal ákvæði um verðtryggingu og endurskoðun leigufjárhæðar á leigutíma ef því er að skipta,
5. hvar og hvernig skuli greiða leiguna,
6. réttur leigutaka til að framlengja leigusamning,
7. hvort leigutaki njóti forkaupsréttar við sölu,

8. hvort leigusali öðlist forkaupsrétt við framsal leiguréttinda leigutaka og við framsal mannvirkja á lóð,

9. hvort leigutaki skuli setja tryggingu og með hvaða hætti og

10. hvort senda megi orðsendingar í rafrænu formi og þá á hvaða netfang.

Í samningnum skal enn fremur ákvarða hvort og að hve miklu leyti skal greiða kostnað vegna:

1. aðgangs að vatni,
2. aðgangs að rafmagni,
3. lagningar og viðhalds vegna og
4. uppsetningar og viðhalds girðinga.

**■ 4. gr. Orðsendingar.**

Þurfi aðili leigusamnings vegna fyrirmæla þessa kaffla að koma á framfæri við gagnaðila skriflegri orðsendingu, hverju nafni sem hún nefnist, skal hún send með sannanlegum og tryggilegum hætti og innan þeirra tímamarka eða fresta sem mælt er fyrir um ef því er að skipta. Sé þess gætt hefur orðsendingin þá þýðingu og þau réttaráhrif sem henni er ætlað að hafa, jafnvel þótt hún komi afbókuð, of seint eða alls ekki til viðtakanda.

Aðilar geta samið um að senda megi orðsendingar skv. 1. mgr. á rafrænu formi, sbr. 10. tölul. 2. mgr. 3. gr.

**■ 5. gr. Ástand hins leigða.**

Lóð undir frístundahús skal, þegar hún er afhent leigutaka, vera í því ástandi sem um var samið og almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun hennar og staðsetningu.

Leigutaka ber að sjá til þess að landamerki lóðar séu greinileg nema um annað sé samið.

**■ 6. gr. Viðhald og rekstur hins leigða. Greiðsla opinberra gjalda.**

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða og í samræmi við umsamin afnot þess. Sé ekki um annað samið skal leigutaki bera allan kostnað af viðhaldi og rekstri hins leigða. Leigutaka ber einnig að greiða opinber gjöld af hinu leigða nema um annað sé samið.

**■ 7. gr. Greiðsla leigu.**

Leigu fyrir afnot lóðar í eitt ár undir frístundahús skal greiða eigi síðar en 1. júlí ár hvert nema um annað sé samið.

**■ 8. gr. Framleiga og framsal.**

Framleiga og framsal leiguréttinda á lóð undir frístundahús er leigutaka heimil án samþykkis leigusala, sbr. þó 2. tölul. lokamálsgreinar 30. gr. Leigutaki skal tilkynna leigusala um framleigu lóðarleiguréttinda til lengri tíma en eins árs eða framsal lóðarleiguréttinda innan fjögurra vikna frá slíkum aðilaskiptum.

**■ 9. gr. Veðsetning leigulóðarréttinda.**

Leigutaka er heimilt, án samþykkis leigusala, að veðsetja leigurétt sinn að lóð undir frístundahús í heild ásamt mannvirkjum þeim sem á henni standa eða reist verða.

**■ 10. gr. Uppsögn samnings og tilkynningar um leigulok.**

Uppsögn ótímabundins leigusamnings er heimil báðum aðilum hans. Uppsagnarfrestur slíks samnings er eigi skemmri en tvö ár.

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila, sbr. þó 3. og 4. mgr.

Nú er í gildi tímabundinn leigusamningur um lóð þar sem frístundahús stendur. Skal þá leigusali eigi síðar en tveimur árum fyrir lok leigusamnings senda leigutaka tilkynningu þar

sem bent er á áætluð samningslok og efni 11.–14. gr. Leigusala er heimilt í tilkynningu þessari að hvetja leigutaka til að hefja viðræður við sig við fyrsta tækifæri um áframhald leigu eða lok hennar.

□ Nú hefur leigusali ekki sent tilkynningu skv. 3. mgr. og skal þá leigutaki, eigi síðar en 18 mánuðum fyrir leigulok, senda leigusala tilkynningu sambærilegs efnis.

□ Uppsögn, sbr. 1. mgr., og tilkynningar, sbr. 3. og 4. mgr., skulu vera skriflegar.

■ **11. gr. Samningsfrelsi, framlenging samnings um eitt ár og tómlætisverkan.**

□ Aðilar geta ávallt samið um áframhald leigu eða lok hennar.

□ Nú hafa samningar ekki náðst á milli aðila einu ári fyrir lok tímabundins leigusamnings og tilkynningar skv. 3. og 4. mgr. 10. gr. hafa ekki verið sendar innan þeirra fresta sem þar er getið og gildir leigusamningurinn þá í tvö ár frá því tímamarki, þ.e. samningurinn framlengist um eitt ár miðað við umsamin leigulok.

□ Nú er eitt ár eftir af framlengdum samningi, þ.e. komið er að því tímamarki sem upphaflega hafði verið samið um að yrðu leigulok, sbr. 2. mgr. Skal þá leigusali eiga málskotsrétt til [kærunefndar húsamála].<sup>1)</sup> Um þann málskotsrétt gilda að öllu leyti ákvæði 1. mgr. 12. gr.

□ Nú er hálf títur eftir af framlengdum samningi, sbr. 2. mgr., og leigusali hefur glatað sínum málskotsrétti, sbr. 3. mgr. og 1. mgr. 12. gr., og getur leigutaki þá skotið máli til [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> í samræmi við 8. mgr. 12. gr.

□ Framlengdur leigusamningur, sbr. 2. mgr., rennur út á tilsettum tíma enda hafi aðilar hvorki náð samningum né heldur skotið máli til [kærunefndar húsamála].<sup>1)</sup> Er þá enginn leigusamningur í gildi og hafa báðir aðilar glatað málskotsrétti til [kærunefndar húsamála].<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr.

■ **12. gr. Málskotsréttur aðila og kröfugerð.**

□ Eingöngu er hægt að skjóta máli samkvæmt þessari grein til [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> að fristundahús standi á lóð tveimur árum áður en uppsögn ótímabundins samnings tekur gildi, sbr. 1. mgr. 10. gr., eða tveimur árum áður en tímabundinn samningur hefði fallið úr gildi skv. 2. mgr. 10. gr.

□ Leigusali getur skotið máli til [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> allt frá því að eitt ár er eftir af leigusamningi. Hafi aðilar vanrækt tilkynningarskyldu skv. 3. eða 4. mgr. 10. gr. grundvallast málskotsheimild leigusala á 3. mgr. 11. gr. Málskotsréttur leigusala fellur niður hafi málskot hans ekki verið sent í síðasta lagi sex mánuðum fyrir lok leigusamnings.

□ Nú er málskotsréttur leigusala niður fallinn og getur þá leigutaki skotið máli til [kærunefndar húsamála].<sup>1)</sup> Málskotsréttur leigutaka fellur niður hafi málskot hans ekki verið sent í síðasta lagi fyrir lok leigusamnings.

□ Hafi annar hvor aðilinn nýtt sér málskotsrétt sinn, sbr. 2. eða 3. mgr., framlengist leigusamningur sjálfkrafa um 20 ár frá lokum samnings að telja. Það gildir þó ekki ef leigusali krefst innlausnar, sbr. 2. tölul. 5. mgr., eða ef leigutaki un-ir því að leigusamningur falli úr gildi og fjarlægir mannvirki sín af lóð á sinn kostnað, sbr. 6. mgr.

□ Nú hefur leigusali nýtt sér málskotsrétt sinn og getur hann þá fyrir [kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> haft uppi kröfu um:

1. hver skuli vera fjárhæð ársleigu í framlengdum leigusamningi, sbr. 13. gr.,

2. innlausn og hvert skuli vera innlausnarverð fyrir mannvirki leigutaka og eftir atvikum um fjárhæð greiðslu sérstakra

bóta eða lækku innlausnarverðs vegna ástands lóðar í samningslok, sbr. 14. gr.

□ Nú er krafa komin fram skv. 5. mgr. og getur leigutaki þá lokið máli með því að tilkynna [kærunefnd]<sup>2)</sup> og leigusala að hann uni því að leigusamningur falli úr gildi í samræmi við 2. mgr. 10. gr. eða 5. mgr. 11. gr. og að hann fjarlægji á sinn kostnað mannvirki á lóðinni innan tilhlýðilegs frests en þó aldrei síðar en tveimur mánuðum eftir lok samnings.

□ Hafi máli skv. 5. mgr. ekki verið lokið fyrir [kærunefndinni]<sup>2)</sup> með úrskurði eða sátt og rekja má það til athafna eða athafnaleysis leigusala framlengist eldri leigusamningur, óbreyttur, um 20 ár frá samningslokum að telja.

□ Nú hefur leigutaki nýtt sér málskotsrétt sinn og getur hann þá fyrir [kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> haft uppi kröfu um hver skuli vera fjárhæð ársleigu í framlengdum leigusamningi, sbr. 13. gr.

□ Hafi máli skv. 8. mgr. ekki verið lokið fyrir [kærunefndinni]<sup>2)</sup> með úrskurði eða sátt og rekja má það til athafna eða athafnaleysis leigutaka fellur leigusamningur úr gildi.

□ Hafi aðilar samnings hvenær sem er á leigutíma gert samning um áframhaldandi leigu, um kaup leigutaka á lóð eða um innlausn leigusala en ekki náð samningum um verð geta þeir sameiginlega skotið máli sínu til [kærunefndar]<sup>2)</sup> og haft uppi kröfur um fjárhæð leigu, innlausnarverð eða kaupverð, sbr. 13.–15. gr.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr. <sup>2)</sup> L. 66/2010, 8. gr.

■ **13. gr. Mat á ársleigu framlengds leigusamnings.**

□ Nú hefur annar hvor aðili leigusamnings hafið mál fyrir [kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> um hver skuli vera ársleiga í framlengdum leigusamningi, sbr. 1. tölul. 5. mgr. eða 8. mgr. 12. gr., eða báðir aðilar, sbr. 10. mgr. 12. gr., og skal þá ákvörðun um ársleigu taka mið af kröfum aðila og hvað nefndin álitur vera markaðsverðmæti á hverjum tíma.

□ Við mat á markaðsverðmæti skal m.a. hafa til viðmiðun- ar:

1. hver sé ársleiga lóða sem eru svipaðar að stærð og búa yfir svipuðum eiginleikum á sömu jörð eða aðliggjandi jörðum; einnig má líta til ársleigu lóða sem eru svipaðar að stærð og búa yfir sams konar eiginleikum innan þess sveitarfélags sem lóðin er á eða þá eftir atvikum innan sveitarfélaga í nágrenninu,

2. legu, útsýni, gróðursæld, staðsetningu og önnur slík atriði sem áhrif geta haft á fjárhæð ársleigu lóðar,

3. hvert hið eldra leigugjald hafi verið og hvort það hafi fylgt breytingum á vísitölu neysluverðs eða vísitölu byggingaverðs.

□ Leigutími framlengds leigusamnings er 20 ár frá lokum eldri samnings.

□ Ákvæði eldri leigusamnings, sem ekki eru í andstöðu við ófrávíkjanleg ákvæði laga, halda gildi sínu um önnur atriði en nefnd eru í 2. og 3. mgr.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr.

■ **14. gr. Réttaráhrif innlausnar, innlausnarverð, lóðarbætur o.fl.**

□ Í innlausn felst að leigusali eignast mannvirki leigutaka og eftir atvikum þær endurbætur sem orðið hafa á lóðinni á leigutímanum gegn greiðslu peninga. [Kærunefnd]<sup>1)</sup> ákveður nánari greiðsluskilmála innlausnar.

□ Þegar kveðið er á um innlausn með úrskurði skulu öll takmörkuð eignarréttindi jafnframt afnumin, nema annað sé sérstaklega ákveðið. Almennar reglur gilda um rétt handhafa

takmarkaðra eignarréttinda til að þeir fái innlausnarverðið greitt í heild eða hluta.

□ Nú hefur leigusali skotið máli til [kærunefndar húsamála]<sup>2)</sup> í samræmi við 2. tölul. 5. mgr. 12. gr. eða báðir aðilar samnings í samræmi við 10. mgr. 12. gr. og gildir þá þessi grein um skilmála innlausnar.

□ Ákvörðun um innlausnarverð fyrir mannvirki skal taka mið af kröfum aðila og hvað nefndin álitur vera markaðs-verðmæti á hverjum tíma. Við mat á markaðsverðmæti mannvirkja skal m.a. hafa til viðmiðunar:

1. nýlegt söluverð á mannvirkjum sem eru af svipaðri stærð og gerð og standa á lóðum á sömu jörð eða nálægum jörðum í sveitarfélaginu; einnig má líta til nýlegra söluverða sambærilegra fristundahúsa og annarra mannvirkja á lóðum undir fristundahús innan sveitarfélaga í nágrenninu; heimilt er að líta til sölu mannvirkja þar sem lóðarleiguréttindi eru til a.m.k. 20 ára og til sölu mannvirkja á eignarlóðum,

2. ástand, gerð og skipulag mannvirkja,

3. fasteignamat, brunabótamat og annað er til leiðbeiningar má verða.

□ Nú hefur í tíð eldri leigusamnings leigutaki eða fyrirrennari hans staðið fyrir umbótum á lóð, svo sem með trjá- og garðrækt. Getur leigutaki þá krafist þess að leigusali greiði sér bætur vegna þeirrar verðmætaaukningar sem orðið hefur á landinu. Svo að bætur verði úrskurðaðar til handa leigutaka verður að vera sýnt fram á að umbæturnar hafi aukið verðgildi lóðar verulega umfram það sem við mátti búast miðað við ástand hennar í upphafi eldri leigusamnings og að venjulegri umhírðu lóðar hefði verið sinnt allan leigutímann.

□ Hafi umhírðu leigutaka á lóð á leigutíma verið verulega ábótavant og ástand lóðar er ófullnægjandi þegar leigusamningur rennur út getur leigusali krafist lækkunar á innlausnarverði mannvirkja skv. 4. mgr.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 8. gr. <sup>2)</sup> L. 66/2010, 7. gr.

#### ■ 15. gr. Mat á kaupverði lóðar.

□ Nú hafa aðilar leigusamnings hafið mál fyrir [kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> um hvert skuli vera kaupverð lóðar, sbr. 10. mgr. 12. gr., og skal þá ákvörðun um kaupverð taka mið af kröfum aðila og hvað nefndin álitur vera markaðsverðmæti á hverjum tíma.

□ Við mat á markaðsverðmæti skal m.a. hafa til viðmiðunar:

1. hvert sé kaupverð lóða sem eru svipaðar að stærð og búa yfir svipuðum eiginleikum á sömu jörð eða aðliggjandi jörðum; einnig má líta til kaupverðs lóða sem eru svipaðar að stærð og búa yfir sams konar eiginleikum innan þess sveitarfélags sem lóðin er á eða þá eftir atvikum innan sveitarfélaga í nágrenninu,

2. legu, útsýni, gróðursæld, staðsetningu og önnur slík at-riði sem áhrif geta haft á fjárhæð kaupverðs lóðar.

□ Nú hefur í tíð eldri leigusamnings leigutaki eða fyrirrennari hans staðið fyrir umbótum á lóð, svo sem með trjá- og garðrækt, og getur leigusali þá ekki krafist þess að umbæturnar leiði til lækkunar kaupverðs vegna þeirrar verðmætaaukningar sem orðið hefur á landinu.

□ Hafi umhírðu leigutaka á lóð á leigutíma verið verulega ábótavant og ástand lóðar er ófullnægjandi þegar leigusamningur rennur út getur leigutaki ekki krafist lækkunar á lóðarverði.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr.

#### ■ 16. gr. Ríftun leigusamnings.

□ Almennar reglur gilda um ríftun leigusamnings.

### III. kafli. Réttindi og skyldur í fristundabyggð.

#### ■ 17. gr. Félag í fristundabyggð.

□ Í fristundabyggð er umráðamönnum lóða undir fristundahús skylt að hafa með sér félagsskap um sameiginlega hagsmuni. Þó er ekki skylt að hafa slíkan félagsskap þegar:

1. umráðamenn lóða undir fristundahús eru fimm eða færri,

2. einn og sami aðillinn hefur umráð yfir helmingi lóða í fristundabyggðinni eða

3. engir eða afar takmarkaðir sameiginlegir hagsmunir eru í fristundabyggðinni.

□ Félagssvæði ræðst af jarðarmörkum. Heimilt er að sérstakir sameiginlegir hagsmunir eða önnur landfræðileg mörk afmarki umdæmi félags þannig að fleiri en eitt félag geti starfað á sömu jörð eða félagssvæði nái til fleiri en einnar jarðar.

□ Nú er félag í fristundabyggð stofnað fyrir gildistöku laga þessara og skulu samþykktir þess halda gildi sínu að því leyti sem þær samrýmast lögum þessum.

#### ■ 18. gr. Stofnfundur.

□ Einn eða fleiri umráðamenn lóða undir fristundahús geta boðað til stofnfundar félags í fristundabyggð. Stofnfundur skal boða bréflaga með a.m.k. tveggja vikna fyrirvara.

□ Á stofnfundi skal setja félaginu samþykktir sem hafa a.m.k. að geyma ákvæði um:

1. nafn félags,

2. heimilisfang og varnarþing,

3. félagssvæði og skulu þar taldar upp allar lóðir í viðkomandi fristundabyggð,

4. verkefni félagsins,

5. skipun og starfssvið félagsstjórnar,

6. málsméðferðarreglur, reikninga félags og skoðunarmenn þeirra,

7. skyldu til framlagningar endurskoðaðra reikninga,

8. árgjald vegna starfsemi félagsins.

□ Stjórn félags í fristundabyggð skal hlutast til um að samþykktum félagsins verði þinglýst á allar þær fasteignir sem taldar eru upp í samþykktum þess.

#### ■ 19. gr. Hlutverk félags.

□ Sé ekki á annan veg samið er hlutverk félags í fristundabyggð m.a. að taka ákvarðanir um:

1. lagningu og viðhald akvega og göngustíga að og innan svæðis,

2. gerð og rekstur á sameiginlegum svæðum í fristundabyggðinni, svo sem leiksvæðum og bilastæðum,

3. gerð og rekstur á sameiginlegum aðveitum og fráveitum,

4. gerð og viðhald sameiginlegrar girðingar um svæðið,

5. uppsetningu og rekstur öryggiskerfa,

6. almennar samskipta- og umgengnisreglur innan fristundabyggðarinnar.

#### ■ 20. gr. Um aðalfund.

□ Aðalfundur skal halda árlega fyrir 1. september. Hafi félagsstjórn ekki boðað til fundar 1. október er þeim félagsmönnum sem vilja halda fund heimilt að boða hann.

□ Aðalfundur skal boða bréflaga með a.m.k. tveggja vikna fyrirvara. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá. Þá skal geta þeirra mála sem ræða á og meginefnis tillagna þeirra sem leggja á fyrir fundinn.

□ Á aðalfundi skulu a.m.k. vera eftirtalin mál á dagskrá:

1. skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins,

2. endurskoðaðir reikningar lagðir fram til samþykktar og umræður um þá,
3. kosning formanns,
4. kosning annarra stjórnarmanna,
5. kosning varamanna,
6. kosning skoðunarmanna reikninga og varamanna þeirra,
7. framlagning rekstrar- og framkvæmdaætlunar fyrir næsta ár,
8. ákvörðun um árgjald til félagsins,
9. mál sem tiltekin eru í fundarboði og
10. önnur mál.

**■ 21. gr. Vægi atkvæða og skipting kostnaðar.**

□ Á félagssvæði frístundabyggðar fylgir eitt atkvæði hverri lóð undir frístundahús og fer umráðamaður lóðar með atkvæðisréttinn.

□ Kostnaður skiptist að jöfnu og ræðst af fjölda lóða undir frístundahús á félagssvæðinu. Umráðamanni lóðar undir frístundahús er skylt að greiða sinn hluta kostnaðar sem hlýst af ákvörðun sem löglega hefur verið tekin.

□ Greiði félagsmaður ekki hlutdeild sína í sameiginlegum kostnaði og í félagssjóð eignast félagið lögveð í eign hans á félagssvæðinu til tryggingar kröfunni. Lögveðið nær einnig til vaxta og innheimtukostnaðar af kröfunni ef því er að skipta.

□ Lögveð stofnast þegar félag innir greiðslu af hendi eða á gjalddaga félagsgjalds ef um slík vanskil er að ræða.

□ Lögveð fellur niður ef því er ekki fylgt eftir með lögsókn eða því lýst við nauðungarsölu innan árs frá stofnun þess. Viðurkenning eiganda utan réttar nægir ekki til að tjúfa fyrningu.

**■ 22. gr. Þátttaka í ákvörðunum og lögmati þeirra.**

□ Rétt til fundarsetu hafa félagsmenn, makar þeirra og sambúðaraðilar. Sambúðaraðili í skilningi laga þessara er einstaklingur sem er í skráðri sambúð með leigutaka eða umráðamanni lóðar undir frístundahús, í frístundabyggð.

□ Félagsmaður má veita sérhverjum löggráða manni umboð til að mæta á fundi og greiða atkvæði. Skal umboðsmaður leggja fram á fundinum skriflegt og dagsett umboð. Slíkt umboð má hvenær sem er afturkalla.

□ Afl atkvæða ræður úrslitum mála annarra en þeirra sem fjallað er um í 4. og 5. mgr.

□ Nú hefur þeirrar tillögu verið getið í fundarboði að greidd skuli atkvæði um hvort ráðast eigi í framkvæmdir eða stofna til kostnaðar sem leiðir til útgjalda sem eru umfram venjulegan rekstrarkostnað félagsins. Skal sú tillaga talin samþykkt hljóti hún samþykki minnst  $\frac{2}{3}$  hluta greiddra atkvæða og minnst þriðjungur félagsmanna sækir fundinn.

□ Ákvörðun um gerð samþykktar skv. 17. gr. eða breytingu á þeim verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst  $\frac{2}{3}$  hluta greiddra atkvæða og minnst helmingur félagsmanna sækir fundinn.

**■ 23. gr. Félagsstjórn.**

□ Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félags í frístundabyggð á milli aðalfunda. Stjórn getur boðað til félagsfunda eins oft og þurfa þykir. Til funda skal boða bréflaga með tveggja vikna fyrirvara nema annað leiði af samþykktum félags.

**IV. kafli. Ýmis ákvæði.**

**■ 24. gr. Samráð sveitarstjórna og félaga í frístundabyggð.**

□ Nú sameinast a.m.k. helmingur félaga í frístundabyggð í sveitarfélagi um að óska eftir því við sveitarstjórn eða sveit-

arstjóra að haldinn sé fundur til að veita upplýsingar um sameiginleg hagsmunamál frístundabyggðanna og sveitarfélagsins. Skal þá sveitarstjórn, eða eftir atvikum sveitarstjóri, að öðru jöfnu bjóðast til að halda slíkan fund með fulltrúum allra félaga í sveitarfélaginu. Sveitarstjórn, eða eftir atvikum sveitarstjóri, þarf ekki að bjóðast til að halda slíkan fund oftar en einu sinni á hverju ári.

**■ 25. gr. [Kæruheimild.**

□ Hlutaðeigandi aðila er heimilt að vísa ágreiningsefni á grundvelli laga þessara til kærunefndar húsamála, sbr. húsaleigulög, nr. 36/1994, með síðari breytingum. Kærunefndin skal leitast við að ljúka afgreiðslu mála á grundvelli laga þessara innan tveggja mánaða frá því að erindi barst henni.

□ Álit og úrskurðir kærunefndar húsamála eru endanlegir á stjórnsýslustigi.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr.

**■ 26. gr. Meðferð kæru og gagnaöflun.**

□ Nú hefur máli verið skotið með kæru til [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> skv. 12. gr., sbr. 13.–15. gr., og skulu þar koma fram upplýsingar um kæranda, þann sem kæra beinist að (gagnaðila), landnúmer lóðar undir frístundahús sem deilt er um og fasteignanúmer mannvirkja á lóð. Í kæru skulu koma fram kröfur kæranda ásamt stuttri lýsingu málsatvika og málsástæðna sem og rökstuðningur. Með kæru skal ávallt fylgja afrit af eldri leigusamningi og ef því er að skipta uppsögn eða tilkynningum skv. 10. gr. Kröfugerð kæranda skal lúta að valdsviði nefndarinnar skv. 13.–15. gr.

□ Ef kæra fullnægir ekki skilyrðum 1. mgr. skal [kærunefndin]<sup>2)</sup> beina því til kæranda að bæta úr annmörkum innan hæfilegs frests. Verði kærandi ekki við því skal [kærunefndin]<sup>2)</sup> vísa máli frá. Máli skal vísað frá ef kæra berst utan tímafresta skv. 12. gr. Upplýsa skal gagnaðila um frávisun.

□ Nú er kæra tæk til efnismeðferðar og gefur nefndin þá gagnaðila kost á að tjá sig um efni kærunnar. Skal gefa honum hæfilegan frest í því skyni.

□ Þegar báðir aðilar hafa komið sinum sjónarmiðum að skal [kærunefnd]<sup>2)</sup> leita sáttar með aðilum nema hún telji víst að sáttatíraun verði árangurslaus vegna atvika máls, afstöðu aðila eða annarra ástæðna.

□ Málflutningur skal vera skriflegur, en heimilt er nefndinni að gefa aðilum kost á að færa fram athugasemdir munnlega.

□ Nú skortir upplýsingar um atriði sem máli kunna að skipta og getur þá nefndin óskað eftir því við málsaðila að þeir afli gagna sem varpa ljósi á þessi atriði.

□ Þegar nauðsyn krefur framkvæmir [kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> vettvangsgöngu að tilkvöddum málsaðilum.

□ Þegar gagnaöflun er lokið skal [kærunefnd]<sup>2)</sup> kveða upp úrskurð um kæru eins fljótt og auðið er.

□ Afl atkvæða nefndarmanna ræður niðurstöðu máls. Minnihlutaatkvæði skal fylgja nefndarálit ef því er að skipta. Formaður eða varaformaður stýrir störfum nefndarinnar. Þegar nefndarmenn eru ekki sammála um niðurstöðu ræður meiri hluti niðurstöðu máls. Ef nefndin þríklofnar í afstöðu sinni, eða niðurstaða getur eigi ráðist af atkvæðamagni, ræður atkvæði formanns.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr. <sup>2)</sup> L. 66/2010, 8. gr.

**■ 27. gr. Um réttaráhrif sáttar og úrskurðar.**

□ Náist sátt á milli aðila skal hún færð til bókar og skal þar greina fjárhæðir og aðra skilmála.

□ Hvorugur aðila getur borið kröfur sínar um fjárhæð ársleigu skv. 13. gr. eða fjárhæð innlausnarverðs eða bóta skv.

14. gr. undir dómstóla nema úrlausn [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> um þessi atriði liggja fyrir.

□ Nú er felldur úrskurður um skilmála framlengds leigusamnings skv. 13. gr. Skal þá eldri leigusamningur falla úr gildi og hinn framlengdi leigusamningur taka við.

□ Nú er felldur úrskurður um skilmála innlausnar skv. 14. gr. Skal þá leigutaki skila lóðinni, ásamt öllum mannvirkjum og tilheyrandi fylgifé, að teknu tilliti til eðlilegrar notkunar og viðhalds, í ekki lakara ástandi en þegar honum var kunnugt eða mátti vera kunnugt um kæru leigusala skv. 2. tölul. 5. mgr. 12. gr., sbr. 14. gr.

□ Sátt skv. 1. mgr. og úrskurðir skv. 3. og 4. mgr. eru aðfararhæfir.

□ Nú vill kærandi eða gagnaðili ekki una úrskurði [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> og getur hann þá höfðað mál til að ógilda hann fyrir dómstólum eða að honum verði breytt um efni fjárhæða. Mál skal höfðað innan sex mánaða frá því að aðilinn fékk eða mátti fá vitneskju um úrskurð [kærunefndar].<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr. <sup>2)</sup> L. 66/2010, 8. gr.

■ **28. gr. Álit [kærunefndar húsamála]<sup>1)</sup> og málsmeðferð.**

□ Nú greinir aðila á um framkvæmd ákvæða III. kafla og geta þeir þá borið ágreiningsefnið undir [kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> sem lætur í té rökstutt álit.

□ Erindi til [kærunefndar]<sup>2)</sup> skal vera skriflegt og í því skal skilmerkilega greina ágreiningsefnið, kröfu aðila og rökstuðning fyrir henni.

□ [Kærunefnd]<sup>2)</sup> skal gefa gagnaðila kost á að tjá sig og koma sjónarmiðum sínum og kröfum á framfæri. Skal gefa honum hæfilegan frest í því skyni. Heimilt er [kærunefnd]<sup>2)</sup> að kalla eftir öllum nauðsynlegum upplýsingum og gögnum og óska umsagnar frá öðrum sem málið snertir eða við kemur. Um málsmeðferð fer að öðru leyti samkvæmt stjórnsýslulögum.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr. <sup>2)</sup> L. 66/2010, 8. gr.

■ **29. gr. Reglugerðarheimild.**

□ Ráðherra getur með reglugerð sett nánari ákvæði og fyrirmæli um framkvæmd laga þessara.

□ [Kærunefnd húsamála]<sup>1)</sup> getur sett nánari reglur, sem ráðherra staðfestir, um erindi til [kærunefndar],<sup>2)</sup> störf hennar, starfsskilyrði, sáttatilaunir, málsmeðferð fyrir nefndinni, framlagningu gagna, birtingu úrskurða o.fl.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr. <sup>2)</sup> L. 66/2010, 8. gr.

■ **30. gr. Gildistaka og lagaskil.**

□ Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2008.

□ Lög þessi taka ekki til samninga um leigu á lóðum undir frístundahús sem fallið hafa úr gildi fyrir gildistöku laganna.

□ Lög þessi taka til samninga um leigu á lóð undir frístundahús sem eru í gildi við gildistöku laga þessara. Ákvæði slíkra samninga, sem brjóta í bága við lög þessi, eru ógild nema annað sé tekið fram eða leiði af eðli máls. Þó skulu ákvæði slíkra samninga vera óhögguð um:

1. leigutíma, sbr. þó ákvæði til bráðabirgða um samninga sem falla úr gildi fyrir 1. júlí 2010,

2. að framleiga og framsal leiguréttinda á lóð undir frístundahús sé leigutaka óheimil án samþykkis leigusala.

■ **Ákvæði til bráðabirgða.** Nú fellur tímabundinn samningur um leigu á lóð undir frístundahús úr gildi innan tveggja ára frá gildistöku laga þessara og skal þá leigutaki lóðar, sem frístundahús stendur á, hafa rétt til að framlengja leigusamning um eitt ár frá samningslokum að telja en þó aldrei lengur en til 1. júlí 2010.

□ Leigutaki skal tilkynna leigusala þessa fyrirætlan sína skriflega innan tveggja mánaða frá því að lög þessi taka gildi, en að öðrum kosti fellur réttur hans til að framlengja samning niður og leigutími og aðrir skilmálar leigusamnings halda gildi sínu.

□ Nú fellur leigusamningur úr gildi á tímabilinu 1. júlí til 1. september 2008 án þess að leigutaki hafi tilkynnt leigusala að rétti til að framlengja leigusamning um eitt ár verði beitt og getur leigutaki þá eigi að síður öðlast slíkan rétt enda hafi hann sent leigusala tilkynningu um beitingu hans fyrir 1. september 2008.

□ Hafi leigusamningur verið framlengdur í samræmi við 1.–3. mgr. ber hvorugum aðila skylda til að senda tilkynningu skv. 3. eða 4. mgr. 10. gr. laga þessara.

□ Hafi samningar ekki náðst um áframhald leigu eða afnám hennar getur leigusali, sbr. 5. mgr. 12. gr., eða leigutaki, sbr. 8. mgr. 12. gr., skotið kæru til [kærunefndar húsamála].<sup>1)</sup> Um brottfall málskotsréttar leigusala gildir ákvæði 3. málsl. 2. mgr. 12. gr. og um brottfall málskotsréttar leigutaka gildir ákvæði 2. málsl. 3. mgr. 12. gr.

<sup>1)</sup> L. 66/2010, 7. gr.

## REGLUGERÐ

### um kærunefnd húsaleigumála.

1. gr.

*Heiti og hlutverk.*

Nefndin heitir kærunefnd húsaleigumála og hefur hún aðsetur á skrifstofu félagsmálaráðuneytis.

Hlutverk nefndarinnar er að fjalla um hvers konar ágreining milli aðila leigusamnings við gerð og/eða framkvæmd samningsins. Nefndin getur einnig tekið fyrir mál að eigin frumkvæði eða eftir tilmælum og ábendingum frá öðrum.

2. gr.

*Skipan.*

Félagsmálaráðherra skipar nefndarmenn og varamenn þeirra til þriggja ára í senn. Nefndarmenn skulu vera þrír og skulu a.m.k. tveir vera lögfræðingar. Skal einn nefndarmaður skipaður eftir tilnefningu frá Húseigendafélaginu, annar eftir tilnefningu Leigjenda-samtakanna og þriðji án tilnefningar og skal hann vera formaður.

Nefndinni skal 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 lögmætra almanna- og einkahagsmuna. Sama gildir um þá sem starfa fyrir nefndina. Þagnarskylda helst þótt látið sé af starfi.

4. gr.

*Kostnaður.*

Kostnaður við störf kærunefndar greiðist úr ríkissjóði.

5. gr.

*Málatilbúnaður.*

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

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.

6. gr.

*Form og efni álitsbeiðni.*

Beiðni um álitsgerð skal vera skrifleg.

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. Ágreiningsefni.

4. Kröfur og rökstuðningur.

Með álitsbeiðni 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.

*Málsmeðferð.*

Þegar erindi berst nefndinni skal það lagt fram á næsta fundi nefndarinnar.

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

Þegar greinargerð gagnaðila berst nefndinni skal hún lögð fram á næsta fundi nefndarinnar og skal afrit af greinargerðinni sent álitsbeiðanda.

Nefndin skal senda aðilum afrit af öllum skjölum sem berast í málinu.

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

8. gr.

*Málalyktir.*

Nefndin skal skila skriflegri, rökstuddri álitsgerð um málið. Hafi nefndin skilað álit 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.

9. gr.

*Málshraði.*

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

10. gr.

*Útgáfa álitsgerða.*

Nefndin skal birta allar álitsgerðir opinberlega. Skulu nöfn einstaklinga og heimilisföng ekki koma fram við opinbera birtingu.

11. gr.

*Gildistaka.*

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í 8. mgr. 85. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, öðlast þegar gildi.

*Félagsmálaráðuneytinu, 14. nóvember 2001.*

**Páll Pétursson.**

*Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir.*