

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum
(hleðslubúnaður fyrir rafbíla).

(Eftir 2. umræðu, 29. maí.)

1. gr.

Við 5. gr. laganna bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Öll tæki, búnaður og þess háttar til hleðslu rafbíla við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 8. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „þar með talið bílastæði“ í 5. tölul. kemur: sbr. þó 4. og 11. tölul. 5. gr.
- b. Á eftir orðunum „húsinu“ í 1. másl. og „fjöleignarhúsi“ í 2. másl. 7. tölul. kemur: eða á lóð þess.
- c. 8. tölul. orðast svo: Allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, svo sem lyftur, rafkerfi, álagsstýringarkerfi vegna hleðslu rafbíla, hitakerfi, vatnskerfi, símakerfi, dyrasímakerfi, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, leiktæki o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar, en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta eða við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta.

3. gr.

Við 30. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Um framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla fer skv. 33. gr. a – 33. gr. d.

4. gr.

Við 2. mgr. 33. gr. laganna bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.

5. gr.

Á eftir 33. gr. laganna koma fjórar nýjar greinar, 33. gr. a – 33. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi, og breytist röð annarra greina samkvæmt því:

- a. (33. gr. a.)

Beiðni um hleðslubúnað fyrir rafbíla. Framkvæmd úttektar í upphafi.

Óski eigandi eftir því að hleðslubúnaði fyrir rafbíla verði komið upp við eða á bílastæði sem er séreign hans, bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta hans eða sameiginlegu og óskiptu bílastæði á lóð fjöleignarhúss skal hann upplýsa stjórn húsfélags um það eða aðra

eigendur fjöleignarhúss sé stjórn ekki fyrir hendi, sbr. 67. gr. Með rafbílum í skilningi laga þessara er átt við bifreiðar sem nota rafmagn sem orkugjafa.

Við móttöku tilkynningar skv. 1. mgr. skal húsfélagið eins fljótt og verða má gera úttekt á áætlaðri framtíðarþörf fjöleignarhússins á hleðslubúnaði fyrir rafbíla, til skemmri og lengri tíma litið. Jafnframt skal húsfélagið gera úttekt á þeim búnaði, þar á meðal álagsstýringar-búnaði, og framkvæmdum sem gera má ráð fyrir að nauðsynlegar verði til að mæta þeirri þörf. Sérstaklega skal litið til þess hvernig þeim verði við komið á sem hagstæðastan hátt fyrir alla hlutaðeigandi eigendur þannig að slíkar ráðstafanir verði ekki umfangsmeiri og kostnaðarsamari en nauðsyn krefur og að unnt verði að bæta við hleðslubúnaði fyrir fleiri rafbíla, ef við á. Kostnaðaráætlun skal unnin sem liður í úttektinni og kynnt þeim eigendum sem ber að taka þátt í kostnaði vegna viðkomandi búnaðar eða framkvæmda, hverju nafni sem hann nefnist.

Úttektir húsfélags samkvæmt þessari grein skulu endurskoðaðar eða endurteknar eftir þörfum.

Kostnaður vegna úttekta húsfélags skv. 2.–3. mgr. telst sameiginlegur kostnaður þeirra sem hafa bílastæði í séreign, bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi eða heimild til afnota af sameiginlegum og óskiptum bílastæðum á lóð fjöleignarhúss, óháð því hvort viðkomandi eigendur hyggist nýta slík bílastæði til hleðslu rafbíla, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 43. gr. Skiptist hann að jöfnu, sbr. 1. tölul. B-liðar 45. gr.

b. (33. gr. b.)

Ákvörðun um hleðslubúnað fyrir rafbíla við eða á sérstæði.

Ákvörðun eiganda um að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við eða á bílastæði sem er séreign hans eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta hans er ekki háð samþykki annarra eigenda fjöleignarhúss.

c. (33. gr. c.)

Ákvörðun um hleðslubúnað fyrir rafbíla við eða á sameiginlegu og óskiptu bílastæði.

Óski eigandi sem hefur heimild til afnota af sameiginlegu og óskiptu bílastæði eftir því að þar verði komið upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla er húsfélaginu, öðrum eigendum og stjórn þess skylt að verða við slíkri kröfu og framfylgja henni.

Þrátt fyrir 1. mgr. er ekki skylt að verða við og framfylgja kröfu um að komið verði upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla leiði það til þess að meira en helmingur sameiginlegra og óskiptra bílastæða verði eingöngu til notkunar til hleðslu rafbíla. Skal slík ákvörðun þá háð samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, fari hlutfallið umfram helming sameiginlegra og óskiptra bílastæða. Fari hlutfall bílastæða sem eingöngu verða til notkunar til hleðslu rafbíla umfram $\frac{2}{3}$ hluta sameiginlegra og óskiptra bílastæða skal slík ákvörðun háð samþykki allra eigenda.

Sameiginleg og óskipt bílastæði, sem tekin eru til notkunar undir hleðslu rafbíla samkvæmt þessari grein, skulu eingöngu nýtt í þeim tilgangi nema húsfundur ákveði annað. Slík ákvörðun er háð samþykki einfalds meiri hluta miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi.

d. (33. gr. d.)

*Sameiginlegar reglur. Val á búnaði og útfærslu framkvæmdar,
kostnaðarskipting og húsglur.*

Hleðslubúnaður fyrir rafbíla og annar tengdur búnaður skal uppfylla þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt löggjöf um rafmagnsöryggi, brunavarnir og mannvirki. Skal löggiltur rafverktaki annast framkvæmdir vegna slíks hleðslubúnaðar að því marki sem þær varða rafmagn.

Við val á búnaði og útfærslu framkvæmdar skv. 33. gr. b og 33. gr. c, sbr. einnig 7. mgr., skal þess gætt að skilyrði 1. mgr. séu uppfyllt og skal slíkt val miðast við áætlanagerð húsfélags um aðstöðu til hleðslu rafbíla sem grundvallast á úttekt skv. 33. gr. a. Nota skal búnað sem mælir not hvers og eins eiganda á rafmagni, nema slíkt sé bersýnilega óþarft.

Hafi skilyrða 1. eða 2. mgr. ekki verið gætt og eigandi verið grandlaus þar um getur hann krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð þegar í stað og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar þar til úr annmörkunum hefur verið bætt. Skal eigandi hafa uppi slík andmæli án ástæðulauss dráttar og strax og tilefni er til.

Kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, hverju nafni sem hann nefnist, er sérkostnaður viðkomandi eiganda að því marki sem um séreign hans er að ræða, sbr. 4. og 5. gr.

Kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla er sameiginlegur kostnaður allra þeirra eigenda sem hafa heimild til afnota af viðkomandi bílastæði, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 7. gr., hverju nafni sem hann nefnist, hvort sem bílastæðið verður áfram nýtt sem almennt bílastæði eða eingöngu til hleðslu rafbíla, að því marki sem um kostnað vegna sameignar er að ræða. Gildir það einnig um kostnað vegna hleðslubúnaðar við eða á sameiginlegum og óskiptum bílastæðum, óháð því hvort viðkomandi eigendur hafi bílastæði í séreign eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi. Um skiptingu sameiginlegs kostnaðar niður á hlutaðeigandi eigendur fer skv. 45. og 46. gr.

Þrátt fyrir 5. mgr. er kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður eigenda, allra eða sumra, sbr. 7. og 44. gr., enda þótt hleðslubúnaður sé við eða á bílastæði sem er séreign eða fylgir séreign að því marki sem hann fellur undir ákvæði 43. gr.

Sé kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda skal ákvörðun um val á þeim búnaði, útfærslu þess hluta framkvæmda og tengd at-riði, sbr. 2. mgr., tekin fyrir á húsfundi. Slíkar ákvarðanir eru háðar samþykki einfalds meiri hluta þeirra eigenda sem ber að taka þátt í kostnaði, miðað við fjölda og eignarhluta, og skal þess gætt í hvívetna við þá ákvörðunartöku að skilyrði 1. og 2. mgr. séu uppfyllt.

Hafi hleðslubúnaður fyrir rafbíla í för með sér sameiginlegan kostnað sumra eða allra sem er óvenjuhár samkvæmt fyrirliggjandi kostnaðaráætlun sem unnin hefur verið á grundvelli úttektar skv. 33. gr. a, í samburði við það sem almennt tíðkast í sambærilegum húsum, vegna sérstakra aðstæðna, getur minni hluti eigenda sem taka ber þátt í honum, sem þó er a.m.k. $\frac{1}{4}$ hluti þeirra annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta, krafist þess að framkvæmdum vegna hleðslubúnaðarins verði frestað í allt að tvö ár á meðan safnað verði fyrir þeim í sérstakan framkvæmdasjóð til að standa straum af hinum sameiginlegu útgjöldum. Um framkvæmdasjóðinn gilda ákvæði 49. gr. eftir því sem við getur átt.

Húsfélagi er heimilt að krefjast hóflegar mánaðarlegrar þóknunar frá þeim eigendum sem nýta hleðslubúnað fyrir rafbíla, enda hafi aðrir eigendur en þeir sem nota búnaðinn tekið þátt í kostnaði vegna hans. Slík ákvörðun er háð samþykki minni hluta eigenda, sem þó er a.m.k. $\frac{1}{4}$ hluti þeirra sem greiðsluskyldu bera, annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta. Kveðið skal á um slíka þóknun í húsglum húsfélags, sbr. 10. mgr. og 6. tölul. 3. mgr. 74. gr.

Húsfélag skal setja sér reglur um afnot sameiginlegra bílastæða og hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, sbr. 6. tölul. 3. mgr. 74. gr.

6. gr.

Fyrirsögn 33. gr. a laganna, sem verður 33. gr. e, orðast svo: *Hundar og kettir. Samþykki aukins meiri hluta.*

7. gr.

Í stað „33. gr. d“ í 8. mgr. 33. gr. a laganna (sem verður 33. gr. e) kemur: 33. gr. h.

8. gr.

Í stað „33. gr. a“ í 1. mgr. 33. gr. b laganna (sem verður 33. gr. f) kemur: 33. gr. e.

9. gr.

Í stað „33. gr. a“ og „33. gr. b“ í 1. og 4. mgr. 33. gr. c laganna (sem verður 33. gr. g) kemur: 33. gr. e; og: 33. gr. f.

10. gr.

Við 4. mgr. 35. gr. laganna bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 36. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „Eiganda er á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign“ í 1. mgr. kemur: sbr. þó 33. gr. b.
- b. Á eftir orðunum „nema svo sé ástatt sem greinir í“ í 2. mgr. kemur: 33. gr. b.

12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 41. gr. laganna:

- a. Við 8. tölul. A-liðar bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.
- b. Við 9. tölul. A-liðar bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.
- c. Við A-lið bætist nýr töluliður, svohljóðandi:
 14. Hleðslubúnað fyrir rafbíla, fari hlutfall bílastæða sem eingöngu eru notuð til slíkrar hleðslu umfram $\frac{2}{3}$ hluta sameiginlegra og óskiptra bílastæða, sbr. 2. másl. 2. mgr. 33. gr. c.
- d. Í stað „33. gr. a“ í 10. tölul. B-liðar kemur: 33. gr. e.
- e. Við B-lið bætist nýr töluliður, svohljóðandi:
 11. Hleðslubúnað fyrir rafbíla, fari hlutfall bílastæða sem eingöngu eru notuð til slíkrar hleðslu umfram helming sameiginlegra og óskiptra bílastæða og verði allt að $\frac{2}{3}$ hlutar þeirra, sbr. 2. másl. 2. mgr. 33. gr. c.
- f. Við 3. tölul. C-liðar bætist: sbr. þó 33. gr. b.
- g. Við 4. tölul. C-liðar bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.
- h. Við C-lið bætast tveir nýir töluliðir, svohljóðandi:
 6. Ákvörðun um að áfram verði heimilt að nýta sameiginleg og óskipt bílastæði sem tekin hafa verið til notkunar undir hleðslu rafbíla sem bílastæði fyrir aðrar bifreiðar, sbr. 3. mgr. 33. gr. c.

7. Ákvörðun um val á hleðslubúnaði fyrir rafbíla, útfærslu framkvæmda og tengd atriði, sé kostnaðurinn sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda, sbr. 6. mgr. 33. gr. d.
- i. Við E-lið bætast tveir nýir töluliðir, svohljóðandi:
 4. Að stofnaður verði sérstakur framkvæmdasjóður til að standa straum af sameiginlegum útgjöldum vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla þegar um er að ræða óvenjuháan kostnað, í samanburði við það sem almennt tíðkast í sambærilegum húsum, vegna sérstakra aðstæðna, sbr. 8. mgr. 33. gr. d.
 5. Að innheimt verði hófleg mánaðarleg þóknun frá þeim eigendum sem nýta hleðslubúnað fyrir rafbíla, sbr. 9. mgr. 33. gr. d.
- j. Við bætist nýr stafliður, F-liður, svohljóðandi: Samþykki annarra eigenda fjöleignarhúss er ekki áskilið fyrir eftirfarandi ákvörðunum:
 1. Framkvæmd úttektar vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, sbr. 33. gr. a.
 2. Ákvörðun eiganda um að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við eða á bílastæði sem er séreign hans eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta hans, sbr. 33. gr. b.
 3. Beiðni eiganda sem hefur heimild til afnota af sameiginlegu og óskiptu bílastæði um að þar verði komið upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla, enda fari hlutfall bílastæða sem eingöngu eru notuð til slíkrar hleðslu ekki umfram helming sameiginlegra og óskiptra bílastæða, sbr. 1. og 2. mgr. 33. gr. c.

13. gr.

1. tölul. B-liðar 45. gr. laganna orðast svo: Kostnaður við gerð, viðhald og rekstur bílastæða í sameign, svo og slíkur kostnaður við sameiginlegar aðkeyrslur sem og vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, að því marki sem slíkur kostnaður er sameiginlegur.

14. gr.

Við 74. gr. laganna bætist: sbr. 33. gr., og hleðslubúnað fyrir rafbíla, sbr. 33. gr. a – 33. gr. d.

15. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.