

Félagsmálaráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: **Velferðarnefnd**
Sendandi: **Félagsmálaráðuneyti**
Dagsetning: **18.05.2021**
Málsnúmer: **FRN20120039**
Bréfalykill: **02.13.01**

Efni: Afstaða félagsmálaráðuneytisins til umsagna sem bárust Velferðarnefnd við Frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum (rafrænir húsfundir og blönduð hús)

I. Inngangur.

Minnisblað þetta er ritað, að beiðni velferðarnefndar vegna innsendra umsagna við frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús (rafrænir húsfundir og fjölbreytt húsnæði), þskj. 1270 - 748. mál sem unnið var í félagsmálaráðuneytinu.

Í frumvarpinu eru gerðar tillögur til breytinga á lögum um fjöleignarhús, nr. 24/1994, annars vegar vegna rafrænna húsfunda og rafrænna samskipta og hins vegar er lagt til að eigendum fjöleignarhúsa verði veitt heimild til að víkja frá ákvæðum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum þegar um fjölbreytt húsnæði er að ræða.

Velferðarnefnd bárust umsagnir um frumvarpið frá Húseigendafélaginu, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Samtökum verslunar og þjónustu, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum iðnaðarins, Sjálfsbjörg og Öryrkjabandalagi Íslands.

Í minnisblaðinu eru rakin viðbrögð ráðuneytisins við helstu athugasemdir sem gerðar hafa verið við frumvarpið við þinglega meðferð þess.

II. Umsagnir og afstaða félagsmálaráðuneytisins.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun bendir á löginn þurfi að vera skýr um hvaða kröfur rafræn umboð þurfi að uppfylla. Samkvæmt 4. tölul. 4. gr. frumvarpsins sé ekki ljóst hvort gert sé ráð fyrir að rafrænt umboð þurfi að vera undirritað með rafrænum hætti eða hvort stjórn húsfélags setji sér reglur um rafræn umboð, sbr. b-lið 7. gr. frumvarpsins.

Afstaða ráðuneytisins.

Ráðuneytið bendir á að 4. tölul. 4. gr. frumvarpsins er í samræmi við 58. gr. laga um fjöleignarhús. Þar er fjallað um almenna fundi og fundarsetu. Þar segir meðal annars að félagsmaður megi veita sérhverjum lögráða manni umboð til að mæta á fundi og greiða atkvæði. Þá skuli umboðsmaður leggja fram á fundinum skriflegt og dagsett umboð. Slíkt umboð megi hvenær sem er afturkalla.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús eru engar formkröfur gerðar til umboða og verða þau því ekki talin ógild af þeim sökum að þau voru ekki vottuð eða undirrituð, sbr. álit kærufndar fjöleignarhúsamála í málum nr. 41/2008 og nr. 51/2006. Um umboð sem slík gilda því almennar reglur einkaréttarins, einkum lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, en ekki fjöleignarhúsalög. Ráðuneytið telur því ótækt að gera ríkari formkröfur til rafrænna umboða en gerðar eru til skriflegra umboða líkt og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun leggur til.

Þá bendir ráðuneytið á að leitast var við að hafa ákvæðið ekki of ítarlegt varðandi formkröfur til gildi umboðs þar sem aðstæður einstaklinga eru mismunandi auk þess sem rekstrarform húsfélaga geta verið misjöfn og allur gangur á hvernig eigendur veita umboð sitt umfram það sem kemur fram í 58. gr. laganna.

Húseigendafélagið leggur til að 13. gr. frumvarpsins eins og hún var þegar frumvarpið var kynnt í ríkisstjórn þann 19. mars sl. verði bætt aftur inn í frumvarpið.

Samtök verslunar og þjónustu, Samtök atvinnulífsins og Samtök iðnaðarins, eða samtökin, taka í sama streng og Húseigendafélagið í sameiginlegri umsögn samtakanna, sbr. 10. gr. frumvarpsdraga sem kynnt voru í samráðsgátt stjórnvalda í máli nr. S-13/2021.

Fer greinin hér eftir sem umsagnaraðilar óska eftir að verði færð aftur inn í frumvarpið:

13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 76. gr. laganna

- 1. Á eftir 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:*

Eigendum er heimilt að semja um verkaskiptingu og tilhögun viðhaldsframkvæmda þannig að hver húsfélagsdeild annist framkvæmdir utan húss á viðkomandi húshluta. Slik tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki allra eigenda sambyggingarinnar. Eigi hún að vera til langframa skal samningi eigenda þar að lútandi þinglýst.

Eigendum er heimilt að semja um að stofna sérstaka húsfélagsdeild um bílageymslu, hvort sem hún er innbyggð eða sambyggð því. Sama gildir eftir því sem við getur átt um bílageymslu á lóðum tveggja eða fleiri sjálfstæðra húsa. Slik tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki allra eigenda bílageymslunnar. Samningi þar að lútandi skal þinglýst.

- 2. Við 3. mgr. bætist: sé ekki um annað samið.*

Afstaða ráðuneytisins.

Ákvæðinu var ætlað að bregðast við álitamálum og aðstæðum sem þegar hafa valdið deilum í fjöleignarhúsum og fyrirsjáanlegt er að muni gera í framtíðinni. Fjöleignarhúsalögin eins og þau eru í dag taka ekki afstöðu til þessara atriða. Þetta ákvæði var hins vegar tekið út að loknu samráði í ríkisstjórn og lítur því ráðuneytið svo á að málið sé í höndum velferðarnefndar.

Sjálfsbjörg og Öryrkjabandalag Íslands benda á að nauðsynlegt sé að breyta ákvæðum laga um fjöleignarhús sem lýtur að bílastæðum fyrir fatlaða og hreyfihamlaða í bílakjöllum sem eru þinglýst eign á hverja íbúð án þess að eigendur íbúðanna hafi not fyrir slíkt bílastæði. Þannig hafi ófatlaðir íbúar fengið stæði fatlaðra og hreyfihamlaðra en fatlað og hreyfihamlað fólk hafi setið uppi með almenn bílastæði sem þeir geti ekki notað. Í umsögnum þeirra er bent á þá lausn að sem dæmi gæti bílastæðum fyrir fatlaða og hreyfihamlaða fylgt sú kvöð í eignaskiptasamningum um að ófatlaður eigandi íbúðar verði að láta fötluðum eða hreyfihömluðum eiganda annarrar íbúðar eftir bílastæðið sé því þinglýst á eign hans.

Afstaða ráðuneytisins.

Ráðuneytið tekur undir athugasemdir Sjálfsbjargar og Öryrkjabandalags Íslands og telur þá nálgun sem þar er bent á jákvæða breytingu á lögunum og geta leitt til aukins aðgengis í fjöleignarhúsum fyrir fatlaða og hreyfihamlaða.

Ráðuneytið er reiðubúið að veita aðstoð við útfærslu breytinga, standi vilji velferðarnefndar til þess að gera breytingar á frumvarpinu.

Til velferðarnefndar Alþingis.

Reykjavík, 10. maí 2021

**Umsögn Húseigendafélagsins um þingmál nr. 748,
frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 26/1994
um fjöleignarhús um rafræna húsfundi o. fl.**

Húseigendafélagið býr yfir mikilli reynslu og þekkingu í málefnum fjöleignarhúsa og lagaumhverfi þeirra enda eru í félaginu um 800 húsfélög af öllum stærðum og gerðum. Hafa stjórnvöld í áranna rás jafnan leitað til félagsins við samningu lagafrumvarpa og reglugerða um slík hús.

Þegar téð frumvarp var í samráðsgáttinni var af hálfu Húseigendafélagsins gerð og send inn svo látandi umsögn:

„Frumvarp þetta er í alla staði mjög góð og vönduð smíð. Frumvarpið tekur á mikilvægum atriðum, sem brýnt er að verði lögfest sem fyrst. Samráð var haft við Húseigendafélagið við samningu frumvarpsins og er félagið þakklátt fyrir það og mjög sátt við útkomuna. Vonar félagið að frumvarpið verði sem fyrst lagt fram á Alþingi og fái þar hraðan framgang. Hér eru miklar réttarbætur á ferðinni.“

Frumvarpið hefur síðan tekið nokkrum smávægilegum breytingum og lagfæringum, sem eru góðar, gildar og blessaðar. Stendur Húseigendafélagið heils hugar við fyrri umsögn um frumvarpið og það sem í því stendur.

Leggur félagið mikla áherslu á að þetta þingmál fái hraða meðferð í þinginu. Vandræði hafa verið með húsfundahöld í fjöleignarhúsum síðustu misserin af ástæðum sem öllum eru kunnar. Það er sélega bagalegt vegna ákvarðana um viðhaldsframkvæmdir og rafbílavæðingu í fjöleignarhúsum, sem stjórnvöld hafa lagt áherslu á og hvatt til. Húsfundir eru til alls fyrst í þeim efnunum, annars gerist ekkert eða þá að voðinn er vís, ef af stað er anað án samþykkis lögmætra húsfunda. Þess vegna er nauðsynlegt að lögheimila rafræna húsfundi og einfalda samskipti eigenda í húsfélögum, eins og í frumvarpinu er ráðgert. Það er ekki bara nauðsynlegt vegna eigenda heldur líka vegna viðskiptaöryggis og gagnvart viðsemjendum húsfélaga, svo sem verktökum og lánastofnunum

Hins vegar gerir félagið mjög alvarlegar athugasemdir við að felld hefur verið úr frumvarpinu mjög þörf og vel ígrunduð grein, sem var ávísun á augljósar réttabætur. Telur félagið að sú ráðstöfun standi vel undir því að vera kallað réttarslys, ef frumvarpið verður óbreytt að lögum.

Hér er um að ræða 13. gr. eins og hún var þegar frumvarpið var lagt fram í ríkisstjórn þann 19. mars sl. til umfjöllunar. Greinin var í ferlinu þá numin brott úr frumvarpinu vegna einhverra athugasemda sem komu fram við efni hennar. Engar skýringar og rök hafa verið færð fram fyrir brottnámi þessarar greinar, enda um að ræða atriði sem ekki var vitað til að nokkur ágreiningur væri um og þeir sem til best til þekkja eru á einu máli um að verða myndi til ótvíræðra réttarbóta.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. fjöleignarhúsalaganna frá 1994 eru lögín að meginstefnu ófrávikjanleg þegar um að ræða hús sem geyma íbúðir eingöngu. Það þýðir að eigendum er almennt óheimilt að haga eða skipa réttindum sínum og skyldum á annan veg en lögín mæla fyrir um, nema annað sé tekið fram í einstökum ákvæðum þeirra eða leiði af eðli máls.

Það er meginregla að sambygging og samtengd hús teljist eitt hús í skilningi laganna. Segir í 2. mgr. 6. gr. laganna að þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigahúsum), sem eru sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti eða öllu, þá teljist ytra byrði hússins vera í sameign allra. Þá segja lögín í 2. mgr. 7. gr. að húsrými og annað inni í einstökum stigahúsum sé í sameign eigenda þar og öðrum eigendum óviðkomandi. Í 76. gr. er mælt fyrir um húsfélagsdeildir þegar þannig háttar. Segir að eigendur í stigahúsum ráði alfarið sameiginlegum innri málefnum stigahússins innan vébanda húsfélagsdeildar, sem getur verið sjálfstæð eða ella innan heildarhúsfélagsins.

Það hefur lengi nokkuð tíðkast og viðgengist að eigendur fjölbýlishúsa og einkum og sér í lagi raðhúsa hafi hagað viðhaldi þannig að hver sjái um „sitt hús“ og hafa sumir staðið sig betur en aðrir þannig að húseingar hafa verið í misgóðu ásigkomulagi þegar í allsherjarviðhald á er ráðist. Hæstiréttur hefur í slíkum tilvikum játað gildi sanngirnireglu um að meta eigi sparnað heildarinnar vegna betra ástands sumra eininga þannig að það komi eigendum þeirra til góða við kostnaðaruppgjörið.

Ákvæðið í 1. tölulið 13. gr. frumvarpsins er af sama meiði og rímar við áður nefnda sanngirnireglu sem Hæstiréttur hefur mótað. Þessu ákvæði var eða er ætlað að staðfesta og útvíkka samningsfrelsi eigenda til að semja á sanngirnigrundvelli um verktilhögun og verkaskipti viðhaldsframkvæmda. Slíkt kallar á fullkomna samstöðu og enginn knúinn til þess nema hann sjálfur vilji. Samningsfrelsið er jú grundvallarregla.

Staðreyndin er nefnilega sú að húsfélög og eigendur hafa í nokkrum mæli samið um að hver eining sjái um viðhald á ákveðnum hluta á ytra byrði hússins og hefur sýslumaður í gegnum tíðina þinglýst mörgum slíkum samningum um það án athugasemda. Kæruneftnd húsamála hefur hins vegar í a.m.k. tveimur málum talið að slíkir samningar séu ólögmætir þar sem lögín um fjöleignarhús leyfi það ekki beinlínis og lögín séu ófrávikjanleg. Það er því ákveðin réttaróvissa uppi um þessi atriði sem breytingartillagan myndi útrýma. Rétt er að leggja á það áherslu að ekki verður séð eða ályktað að deildar meiningar séu um efni ákvæðisins og sanngirni þess, heldur hefur kæruneftndin ályktað að um lögformlega og beina heimild til frávíka skorti.

Fer greinin, eins og hún var í frumvarpinu af hálfu velferðarráðuneytisins, hér á eftir:

„13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 76. gr. laganna

- 1. Á eftir 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:*
- 2. Eigendum er heimilt að semja um verkaskiptingu og tilhögun viðhaldsframkvæmda þannig að hver húsfélagsdeild annist framkvæmdir utan húss á viðkomandi húshluta. Slík tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki allra eigenda sambyggingarinnar. Eigi hún að vera til langframa skal samningi eigenda þar að lútandi þinglýst.*
Eigendum er heimilt að semja um að stofna sérstaka húsfélagsdeild um bílageymslu, hvort sem hún er innbyggð eða sambyggð því. Sama gildir eftir því sem við getur átt um bílageymslu á lóðum tveggja eða fleiri sjálfstæðra húsa. Slík tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki allra eigenda bílageymslunnar. Samningi þar að lútandi skal þinglýst.
- 3. Við 3. mgr. bætist: sé ekki um annað samið.“*

Um 13. gr. segir í athugasemdum í greinargerð:

„Í 76. gr. laganna er fjallað um húsafélagsdeildir þegar húsfélög skiptast í einingar, t.d. stigahús og raðhús. Lagt er til með ákvæðinu að eigendum verði heimilt, með samþykki allra eigenda, að semja um skiptingu á viðhaldi, þ.e. verkaskiptingu og tilhögun framkvæmda, þannig að hver deild annist framkvæmdir utan húss á viðkomandi húshluta. Hér er lagt til að veitt verði heimild handa eigendum til að semja um tilhögun ef aðilar vilja skipta upp viðhaldi utan húss, t.d. í raðhúsalengju, þannig að hvert og eitt raðhús í raðhúsalengjunni annist framkvæmd utan húss á viðkomandi húshluta. Nauðsynlegt er að þinglýsa slíku samkomulagi eigi það að gilda gagnvart þriðja aðila.

Þá er lagt til í að eigendum verði heimilað með samningi að setja á laggirnar sérstaka húsfélagsdeild um bílageymslu, hvort sem hún er innbyggð eða sambyggð húsi eigendanna. Sama gildir eftir því sem við getur átt um bílageymslu á lóðum tveggja eða fleiri sjálfstæðra húsa. Samningnum skal þinglýst og gilda ákvæði laganna þá um öll þau atriði sem ekki er ótvírætt samið um á annan veg. Er þar átt við að eigendur slíkrar bílageymslu, þ.e. þeir sem eiga bílageymsluna í séreign eða sameign, geti gert með sér samning um að bílageymslan verði sérstök húsfélagsdeild. Um málefni slíkrar húsfélagsdeildar fer því eftir því sem við á í slíkum húsum og um þau fer samkvæmt ákvæðum laganna að því leyti sem ekki er um annað samið. Allt að einu er gert ráð fyrir að um bílageymslur fari samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 3. gr. laganna, þ.e. ef þær geta talist sambyggðar eða samtengdar öðrum sjálfstæðum húsum þá gildi ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Þar sem dæmi eru um að bílageymslur séu staðsettar á fleiri en einni lóð er lagt til að kveðið verði á um að heimild til myndunar sjálfstæðrar húsfélagsdeildar um bílageymslu, með samningi, eigi við þó að geymslan sé á lóðum tveggja eða fleiri húsa. Húsfélagsdeild um bílageymslu verður því nokkurs konar sameign innan sameignarinnar. Er ákvæðinu ætlað að tryggja að bílageymslur geti talist sjálfstæð eining og ákvarðanataka um málefni þeirrar

einingar verði sjálfstæð enda bera þeir einir kostnaðinn sem taka ákvarðanir þar um og er óháð öðrum eigendum í húsinu.“

Húseigendafélagið vill nú eggja velferðarnefnd Alþingis lögeggjan og skora á hana að leggja til breytingu á téðu frumvarpi í þá veru að ofangreind 13. gr. verði sett aftur á sinn stað inn í frumvarpið og verði svo vonandi með öllu öðru góðu að farsælum lögum.

Með virðingu,

f.h. Húseigendafélagsins,

Sigurður Helgi Guðjónsson, formaður.



Alþingi – nefndarsvið
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík 11. maí 2021

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 – 748. mál.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) vísar til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis, dags. 27. apríl 2021, þar sem óskað er eftir umsögn stofnunarinnar um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (rafrænir húsfundir og fjölbreytt húsnæði).

HMS tekur undir efni frumvarpsins og telur það vera framfaraskref. Stofnunin bendir góðfúslega á að hvergi í lögnum eða greinargerð er vikið að því hvaða kröfur eru gerðar til rafrænna umboða skv. 4. tölul. 4. gr. frumvarpsins. Er óljóst hvort gert sé ráð fyrir að það þurfi að vera undirritað með rafrænum hætti eða hvort stjórn húsfélags setji sér reglur um rafræn umboð sbr. b-lið 7. gr. frumvarpsins. HMS telur nauðsynlegt að lögin séu skýr um hvaða kröfur rafræn umboð þurfi að uppfylla. Er það ekki síst mikilvægt í ljósi þeirra réttaráhrifa sem ákvarðanir húsfunda geta haft á eigendur í fjöleignarhúsum.

Virðingarfyllt
f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar,

Rún Knútsdóttir,
lögfræðingur.



Reykjavík, 11. maí 2021

Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
Austurstræti 8–10
101 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (rafrænir húsfundir og fjölbreytt húsnæði)

Hinn 21. apríl síðastliðinn lagði félags- og barnamálaráðherra fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (pskj. 1270 í 748. máli). Með frumvarpinu er lagt upp með lagabreytingar til aðlögunar að breyttum samskiptaháttum og breyttum skipulagsáherslum í þéttbýli. Eins og fram kemur í 1. kafla greinargerðar frumvarpsins var það samið að höfðu samráði við SVP – Samtök verslunar og þjónustu og Húseigendafélagið.

Frumvarpið hefur verið tekið til skoðunar á vettvangi Samtaka atvinnulífsins, Samtaka iðnaðarins og SVP – Samtaka verslunar og þjónustu (hér eftir sameiginlega nefnd *samtökin*). Samtökin eru almennt jákvæð í gerð frumvarpsins enda inniheldur það tillögur sem ættu að færa ákvæði fjöleignarhúsalaga til betra samræmis við nútímann. Rétt er að taka fram að aðkoma SVP að frumvarpsgerðinni sneri einna helst að frumvarpsákvæðum um fjölbreytt húsnæði, sbr. umfjöllun í köflum 2.2 og 3.2 í greinargerð frumvarpsins. Við undirbúninginn var horft til reynslu sem þegar hefur myndast í fjölbreyttu húsnæði en ekki síður reynt að horfa til mögulegrar þróunar í ljósi skipulagsáherslna á blandaða byggð og skipulagshugmyndar um 20 mínútna bæinn. Ljóst má telja að samsetning fjöleignarhúsa hefur, er og mun breytast og því er rík þörf á að tryggja að reglur um fjölbreytt hús endurspegli betur en verið hefur jafnvægi milli hagsmuna eigenda atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Hafa ber í huga að þar er ekki um öndverða hagsmuni að ræða heldur í mörgu tilliti hagsmuni sem fara og verða að geta farið saman. Í því ljósi verður að telja að þær tillögur sem felast í 1. og 12. gr. geti skapað mönnum sterkan grundvöll til að skilgreina æskilegt jafnvægi og stuðla að sátt um ákvörðunartöku í fjölbreyttu húsnæði. Fari svo getur orðið unnt að halda húsnýtingu í betra horfi og draga úr sóun. Samtökin telja að aukið svigrúm við ákvarðanatöku sé nauðsynlegt í kjölfar aukinnar áherslu á blandaða byggð og telja að breytingarnar muni hafa jákvæð áhrif á byggingarmarkaði.

Einn ljóður er þó á frumvarpinu sem er í senn bagalegur og lítt skýrður. Í drögum að frumvarpinu sem var birt á samráðsgátt stjórnvalda, Ísland.is, var að finna eftirfarandi grein sem ekki er að finna í því frumvarpi sem lagt var fram á Alþingi:

10. gr.

Á eftir 3 mgr. 76. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Eigendum er heimilt að semja um verkaskiptingu og tilhögun viðhaldsframkvæmda þannig að hver deild annist framkvæmdir utanhúss á viðkomandi húshluta. Slík tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki



allra eigenda sambyggingarinnar. Eigi hún að vera til langframa skal samningi eigenda þ.a.l. þinglýst.

Eigendum er heimilt að semja um að stofna sérstaka húsfélagsdeild um bílageymslu, hvort sem hún er innbyggð eða sambyggð því. Sama gildir eftir því sem við getur um bílageymslu á lóðum tveggja eða fleiri sjálfstæðra húsa. Slík tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki allra eigenda bílageymslunnar. Samningnum skal þinglýst. Gilda ákvæði laganna þá um öll þau atriði sem ekki er ótvírætt samið um á annan veg.

Með framangreindri grein frumvarpsdraganna var lagt upp með að bregðast við tvennskönar álitamálum sem skapast hafa og munu að óbreyttu halda áfram að vera til staðar í sumum fjöleignarhúsum.

Með 1. mgr. greinarinnar var ætlunin að heimila ábyrgðarskiptingu á viðhaldi fjöleignarhúsa eftir deildum. Nánar um ástæður þessa nægir að vísa til röksemda sem settar eru fram í umsögn Húseigendafélagsins um frumvarpið en hjá því er að finna viðamikla þekkingu á þeim praktísku atriðum sem valdið hafa uppnámi og deilum í fjöleignarhúsum. Er það ekki síst þar sem almennur skilningur manna, venjur og ákvæði fjöleignarhúsalaga falla ekki alltaf fullkomlega saman. Til upplýsingar má t.d. af handahófi benda á dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 519/2008 og 482/2011 (Prestbakki).

Með 2. mgr. greinarinnar var ætlunin að heimila stofnun sérstakar húsfélagsdeildar um bílageymslu í fjöleignarhúsi, hvort sem bílageymslan stæði á lóðum eins eða fleiri húsa. Var þarna ekki síst lítið til álitamála sem skapast vegna ákvarðanatöku í bílakjallaranum sem liggur undir Hörpu og öðrum húsum á Hafnartorgi og í því nágrenni. Þar hefur bílastæðakjallari verið byggður á skipulagsreit og ofan á hann nokkur fjöleignarhús. Eignarhald og réttur til notkunar bílastæða í kjallaranum er hins vegar aðskilinn eignarhaldi íbúða og er kjallarinn rekinn sem sjálfstæð rekstrareining. Í ljósi hugtaksskilgreiningar húss er kjallarinn hins vegar ekki talinn vera sjálfstætt hús og því heyrir ákvarðanatöku um málefni kjallarans undir valdsvið húsfélagsins Austurbakka 2. Sérstök húsfélagsdeild hefur verið stofnuð um innri mál kjallaraeiningarinnar sem einungis snertir eigendur sameignar sumra en nær ekki til atriða sem varða hagsmuni annarra eigenda í fjöleignarhúsinu. Þegar byggingarframkvæmdum við Austurhöfn verður lokið mun bílakjallarinn standa undir Hörpu, öðrum húsum við Austurhöfn og húsum sem tilheyra Hafnartorgi, þ.e. á tveimur lóðum. Ýmis álitamál munu að óbreyttu skapast undir slíkum kringumstæðum, m.a. hvað varðar valdsvið vegna ákvörðunartöku um ýmis málefni sem snerta einvörðungu hagsmuni eigenda bílakjallarans. Gildandi ákvæði fjöleignarhúsa um bílageymslur snúa fyrst og fremst að bílskúrum enda lögin samin á þeim tíma þegar bygging bílakjallara var ekki útbreidd. Ljóst er að ákvæði gildandi fjöleignarhúsalaga taka nánast ekkert mið af þeirri stöðu sem þegar er uppi og líklegt er að muni koma muni upp að nýju í framtíðinni þar sem rekstur bílageymslu kann að eiga fátt sameiginlegt með rekstri húsa sem byggð eru þar ofan á. Samkvæmt upplýsingum samtakanna eru uppi hugmyndir á skipulagsstigi um uppbyggingu sambærilegra bílageymsla og því þykir sýnt að brýnt sé að bregðast við stöðunni.

Í ljósi framangreinds leggja samtökin til að ofangreindri 10. gr. draga að frumvarpinu, sem birt voru á samráðsgátt stjórnvalda, verði bætt við frumvarpið. Bæði greinin sjálf og athugasemdir til skýringar á efni hennar liggja þegar fyrir á samráðsgáttinni á eftirfarandi vefslóð:



[https://samradsgatt.island.is/Skrar/\\$Cases/GetCaseFile/?id=%7be4d19054-9164-eb11-9b9f-005056bcce7e%7d](https://samradsgatt.island.is/Skrar/$Cases/GetCaseFile/?id=%7be4d19054-9164-eb11-9b9f-005056bcce7e%7d)

Samtökin lýsa sig tilbúin til þess að veita velferðarnefnd þá aðstoð sem þörf er á til að bregðast við framangreindri beiðni samtakanna. Rétt er að halda því til haga að lítið var á framangreinda 10. gr. draga að frumvarpinu sem tæknilegt viðfangsefni og því álitnið að efni hennar ætti ekki að geta orðið eldsneyti ágreinings. Telja samtökin sig raunar ekki hafa orðið þess áskynja að efni greinarinnar hafi sætt nokkurri gagnrýni. Ekki er t.a.m. gerð grein fyrir því að athugasemdir hafi verið gerðar við greinina á samráðsstigi. Þá hefur eftirgrennslan samtakanna ekki leitt til í ljós neinar orsakir þess að greinina er ekki að finna í frumvarpinu eins og það var lagt fram á Alþingi.

Virðingarfyllst,

f.h. Samtaka atvinnulífsins, Samtaka iðnaðarins og SVP – Samtaka verslunar og þjónustu

Heiðrún Björk Gísladóttir
verkefnastjóri á samkeppnisviði SA

Steinunn Pálmadóttir
lögfræðingur SI

Benedikt S. Benediktsson
lögfræðingur SVP

Alþingi

Velferðarnefnd

Reykjavík 11. maí 2021

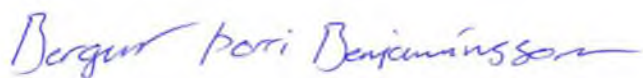
Efni: Umsögn um frumvarp til laga um fjöleignarhús, rafrænir húsfundir og fjölbreytt húsnæði, 748. Mál.

Sjálfsbjörg Ish. vekur athygli Alþingis á nauðsyn þess að nýta tækifærið og breyta ákvæði í lögum um fjöleignarhús sem lýtur að bílastæðum fyrir fatlaða í bílakjöllurunum fjöleignarhúsa. Bílastæði fyrir hreyfingamanna eru í flestum tilfellum þinglýst eign á einhverja íbúð í fjöleignarhúsum hvort sem í þeirri íbúð búi fatlaður einstaklingur sem þarf á sérhönnuðu bílastæði að halda eða ekki. Við Efstaleiti í Reykjavík var farinn sú leið að setja í eignaskiptasamningi viðkomandi húss, að flyti fatlaður einstaklingur inn í fjöleignarhúsið á hann tilkall til að skipta við annan íbúa í húsinu þannig að hið sérhannaða bílastæði fyrir fatlaða nýtist þeim einstaklingi sem þarf mest á stæðinu að halda. Var þetta ákvæði aðeins sett inn af viðkomandi verktaka sem byggði allt svæðið við Efstaleiti upp.

Það gefur auga leið að ákvæði sem þetta myndi nýtast hreyfingamönnum og öðru fótluðu fólki mjög vel yrði það bundið í lög, því oftast en ekki getur fatlað fólk ekki keypt draumaíbúðina þegar bílastæðið sem fylgir íbúðinni er óaðgengilegt.

Sjálfsbjörg er tilbúin að koma fyrir hv. Velferðarnefnd og útskýra málið nánar sé þess óskað.

Virðingarfyllt.



Bergur Þorri Benjamínsson formaður Sjálfsbjargar Ish.



Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 14. maí 2021

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (rafrænir húsfundir og fjölbreytt húsnæði). Þingskjal 1270-748. mál.

Öryrkjabandalag Íslands (ÖBÍ) bendir á að ítrekuð vandræði hafa hlotist af því að undanförunu að bílastæði hreyfihamlaðra í bílastæðakjöllurum nýrra fjölbýlishúsa hafa verið þinglýst á ákveðnar íbúðir. Engar kvaðir hafa verið um það í eignaskiptasamningum að íbúðirnar verði að selja hreyfihömluðu fólki og við það hefur komið upp sú staða að hreyfihamlaðir íbúar fjölbýlishúsana hafa setið uppi með almenn stæði sem þeir geta ekki notað, en ófatlaðir íbúar hafa fengið stæði hreyfihamlaðra.

Samkvæmt lögum er eingöngu handhöfum stæðiskorta hreyfihamlaðra heimil afnot af bílastæðum hreyfihamlaðra. Gjaldið fyrir að stöðva eða leggja í bílastæði hreyfihamlaðra án þess að gildu stæðiskorti fyrir hreyfihamlaða sé framvísað er 20.000,- krónur.

Breyta þarf lögum um fjöleignarhús til að koma í veg fyrir að þessi staða komi upp. Annað hvort með því að bílastæði í kjöllurum skuli vera óskipt og hluti af sameign eða að þeim fylgi kvöð í eignaskiptasamningum um að ófatlaður eigandi íbúðar verði að láta hreyfihömluðum íbúa annarar íbúðar eftir bílastæði hreyfihamlaðra sé því þinglýst á íbúð hans. Fordæmi er fyrir slíku.

Undirritaður óskar eftir því að koma fyrir velferðarnefnd til umræðu um ofangreint vandamál.

Ekkert um okkur án okkar.

Með vinsemd og virðingu,

Stefán Vilbergsson
verkefnastjóri