



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Félagsmálaráðuneytið
b.t. skrifstofu húsnæðis- og lífeyrismála
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík

Reykjavík 15. febrúar 2021

2102005SA TP
Málalykill: 00.64

Efni: Breyting á fjöleignarhúsalögum - ákvarðanatöku í blönduðu húsnæði

Vísað er til frumvarpsdraga sem félagsmálaráðuneytið hefur kynnt í samráðsgátt stjórnvalda (mál nr. S-13/2021).

Samband íslenskra sveitarfélaga hefur yfirfarið drögin og gerir enga athugasemd við áform um ný ákvæði í lögum sem snúa að rafrænni meðferð mála á vettvangi húsfélaga (nýjar greinar við 60. gr. gildandi laga og aðrar breytingar í IV. kafla þeirra).

Hitt meginefni frumvarpsdraganna varðar ákvarðanatöku í blönduðu húsnæði. Tillögur um breytingar þar að lútandi eru settar fram í tengslum við landsskipulagsstefnu og breyttar skipulagsáherslur stærstu sveitarfélaga hér landi, m.a. út frá sjónarmiðum um 20 mínútna bæ eða hverfi. Þá er einnig vísað til aðgerða í loftslagsmálum.

Rétt er að hafa í huga að blandað húsnæði hefur verið til staðar hér á landi allt frá því að þéttbýli tók að myndast. Tilkoma blandaðs húsnæðis er ekki afleiðing af breyttum skipulagsáherslum sveitarfélaga heldur eðlilegur þáttur í þróun byggðar.

Í grunninn snýr megintilfni væntanlegra breytinga að skorti á jafnvægi sem segja má að hafa verið til staðar í lögum um fjöleignarhús allt frá gildistöku þeirra. Tillögum frumvarpsdraganna um ákvarðanatöku í blönduðu húsnæði er þannig ætlað að miðla málum milli sjónarmiða eigenda íbúða annars vegar og eigenda atvinnuhúsnæðis hins vegar. Þessi málamiðlun endurspeglast í því að samráð var haft um samningu frumvarpsdraganna við Samtök verslunar og þjónustu og Húseigendafélagið.

Í greinargerð með frumvarpsdrögum segir:

Algengt er að ágreiningur komi upp í rekstri blandaðra fjöleignarhúsa milli íbúðareigenda annars vegar og eigenda atvinnuhúsnæðis hins vegar. Slíkt hefur ekki aðeins aftrað þróun og starfsemi innan atvinnutengdra eigna heldur einnig valdið íbúðareigendum óþægindum sem oft hafa leitt til sölu og brottflutnings íbúðareigenda. Ástæðurnar má oftast rekja til ólíkra þarfa og sjónarmiða viðkomandi eigenda.

Telja verður að það sé ekki hvað síst verulega aukin réttarvitund almennings sem í dag er tilefni ágreinings um vægi atvinnurekstrarsjónarmiða gagnvart vernd einstaklingsbundinna réttinda. Sveitarfélögin finna vel fyrir þeirri þróun meðal annars þannig að kærumálum fjölgar þar sem látið er reyna á ákvarðanir sem teknar eru við skipulagsgerð og í leyfisveitingaferlum.

Markmiði væntanlegrar lagasetningar er lýst á þann veg að finna vettvang til þess að leysa ágreining af ofangreindum toga. Í frumvarpsdrögunum er farin sú leið að fela sameiginlegu húsfélagi í blönduðu húsnæði að miðla málum. Er þetta rökstutt með því að betra sé að halda utan um ágreiningsmál á einu borði og innan eins húsfélags frekar en að skipta eigendum í fylkingar hvað formið varðar, þ.e. í nokkrar húsfélagsdeildir.

Sambandið setur sig ekki upp á móti þeirri leið sem farin er í frumvarpsdrögunum en kallar eftir því að ráðuneytið eigi framkvæði að nánara samráði við sveitarfélög, þar sem m.a. yrði farið yfir aðrar breytingar á fjöleignarhúsalögum sem gagnast gætu sveitarfélögum með einfaldari málsmeðferð. Þessi beiðni styðst við þá megináherslu sambandsins að samráð eigi sér stað á milli stjórnvalda við undirbúning lagasetningar sem hefur áhrif á lögbundin verkefni. Þess er því farið á leit að ráðuneytið efni til fundar með fulltrúum Reykjavíkurborgar og annarra stærri sveitarfélaga, m.a. innan Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, ásamt Akureyrarbæ sem framkvæma munu stjórnvaldsaðgerðir í landsskipulagsstefnu.

Virðingarfyllt

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA



Karl Björnsson
framkvæmdastjóri