



Félagsmálaráðuneytið
Skrifstofa húsnæðis- og lífeyrismála
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík

Reykjavík, 15. febrúar 2021

Efni: Umsögn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur á drögum að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Vísað er til tilkynningar Skrifstofu húsnæðis og lífeyrismála Félagsmálaráðuneytinu, dags. 1. febrúar 2021, um drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Með frumvarpinu eru lagðar til nokkrar breytingar á lögum um fjöleignarhús að undangenginni reynslu síðustu ára. Er þar helst að nefna nauðsynlegar breytingar á tilhögun samskipta innan húsfélaga með því að gefa aukið færi á að samskipti séu rafræn. Samkomutakmarkanir vegna Covid-19 faraldursins hafa ýtt við þeirri þróun, enda hafa fundir sætt takmörkunum vegna sóttvarnarráðstafana. Jafnframt eru lagðar til breytingar vegna þróunar sem átt hefur sér stað með blönduð húsnæði, þar sem blandað er saman íbúðum, verslun/þjónustu og skrifstofum. Markmið tillagnanna er að gefa eigendum slíks húsnæðis tækifæri á að víkja frá ákvæðum laganna með setningu sérstakra húsfélagssamþykktu. Einnig gera drögin ráð fyrir að heimildir eigenda fjöleignarhúsa til að stofna sérstakar húsfélagsdeildir verði rýmkaðar og eigendum verði gefnar auknar heimildir til að semja um skiptingu viðhalds m.v. hverja húsfélagsdeild.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar gerir ekki athugasemdir við þær tillögur að breytingum á fjöleignarhúsum eins og þær eru kynntar í drögum. Til viðbótar við þær tillögur sem fram koma í framangriðendum drögum leggur sviði til að gerðar verði breytingar á nógildandi lögum sem varða umboð stjórnar skv. 70-71. gr. nógildandi laga. Lagt er til að heimila stjórn húsfélags að undirrita skjöl vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings fyrir fjöleignarhús, sem og önnur skjöl sem varða meðferð og skráningu þess í opinberum skrá, ef skjalið hefur einvörðungu að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi í samræmi við þinglýstar heimildir.

Lagt er til að bætt verði við 4. mgr. við 71. gr. laga um fjöleignarhús sem orðist svo:

„Stjórn húsfélags getur undirritað skjöl sem varða meðferð og skráningu fjöleignarhúss í opinberum skrá, ef þau hafa einvörðungu að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess í samræmi við þinglýstar heimildir og útreikning á hlutfallstölum í samræmi við gildandi reglur þar að lútandi, þegar eignarhlutar eru sex eða fleiri en ella skulu slík skjöl undirrituð af meiri hluta eigenda, annaðhvort miðað við fjölda eða hlutfallstölur. Þetta getur t.d.



átt við um undirritun skjals vegna endurnýjunar á lóðarleigusamningi og undirritun eignaskiptayfirlýsingar, sbr. 2. mgr. 16. gr. ,,

Sambærileg heimild er til staðar í 2. mgr. 16. gr. laganna fyrir stjórn húsfélags að undirrita eignaskiptayfirlýsingar og er lagt til að samskonar regla gildi um undirritun annara skjala sem varða opinbera skráningu fjöleignarhúss.

Í framkvæmd getur það reynst erfitt að safna undirskriftum allra eigenda þegar endurnýja þarf lóðarleigusamning fyrir fjölbýlishús. Þetta á einkum við þegar margir þinglýstir eigendur eru á sömu lóð og getur stundum tekið langan tíma, jafnvel mörg ár, að safna undirskriftum allra eigenda. Þetta getur valdið þeim eigendum sem vilja selja eignir sínar töluverðum vandkvæðum þar sem sýslumannsembættin hafa hafnað þinglýsingu afsals þegar lóðaleigusamningur er útrunninn. Með því að heimila stjórn húsfélags að undirrita skjöl vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings, sem og annarra skjala sem varða opinbera skráningu fjöleignarhúss, væri hægt að greiða fyrir þinglýsingu afsala og draga úr þeim hindrunum sem eigendur standa frammi fyrir við kaup og sölu á fasteignum sínum.

Jafnframt er mikilvægt að tekin sé afstaða til þess hve stór hluti eigenda þarf að samþykkja breytingu á lóðarleigusamningi við endurnýjun sbr. 41. gr. nógildandi laga um fjöleignarhús.

Umhverfis- og skipulagssvið lýsir sig greiðubúið til þess að eiga frekara samtal við ráðuneytið um framangreinda tillögu, sé eftir því óskað.

f.h. Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar,

Björgvin Rafn Sigurðarson