151. löggjafarþing 2020–2021.

Þingskjal x — x. mál.

Stjórnarfrumvarp.

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum (rafrænir húsfundir og blönduð hús).

Frá félags- og barnamálaráðherra.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

1. Á eftir orðunum „eru ófrávíkjanleg“ í 1. málsl. 1. mgr. kemur: um hús sem hafa einvörðungu að geyma íbúðir.
2. Á eftir orðunum „Er eigendum“ í 2. málsl. 1. mgr. kemur: slíkra húsa.
3. 1. málsl. 2. mgr. orðast svo:

Hýsi fjöleignarhús atvinnustarfsemi, að öllu leyti eða hluta (blandað hús), er eigendum þeirra heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum, sbr. 75. gr., sem þinglýsa skal.

1. Í stað orðsins „full“ í 4. málsl. 2. mgr. kemur: nauðsynleg.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 58. gr. laganna:

1. Í stað orðanna „og sambúðarfólk“ í 2. mgr. kemur: , sambúðarfólk, svo og ráðgjafar og sérfræðingar á þeirra vegum og/eða stjórnar húsfélagsins.
2. Á eftir 2. málsl. 2. mgr. kemur nýr málsliður, svohljóðandi: Sama er að segja um ráðandi starfsmenn þegar félag eða fyrirtæki er eigandi.
3. Á eftir orðunum „mæta á fundi“ í 1. málsl. 3. mgr. kemur: , taka þátt í fundarstörfum.
4. 2. málsl. 3. mgr. orðast svo: Umboðsmaður skal leggja fram á fundinum skriflegt eða rafrænt umboð og skal það dagsett.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 59. gr. laganna:

1. Á eftir orðinu „skriflega“ í 1. málsl. 2. mgr. kemur: og/eða rafrænt.
2. Á eftir orðinu „heimilisfang“ í 2. málsl. 2. mgr. kemur: og/eða netfang.
3. Á eftir orðinu „skriflega“ í 4. mgr. kemur: og/eða rafrænt.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. mgr. 60. gr. laganna:

1. Á eftir orðinu „almenns fundar“ í 1. málsl. kemur: skriflega og/eða rafrænt.
2. Á eftir orðinu „heimilisfang“ í 2. málsl. kemur: og/eða netfang.

5. gr.

Á eftir 60. gr. laganna koma fjórar nýjar greinar, 60. gr. a - 60. gr. d, svohljóðandi:

a. (60. gr. a.)

Stjórn húsfélags er heimilt að ákveða að fundir séu haldnir rafrænt, að einhverju leyti eða öllu, þannig að eigendur og aðrir hlutaðeigendur, geti tekið fullan þátt í fundarstörfum þótt þeir séu ekki á staðnum. Skal stjórnin kunngera ákvörðun sína með góðum fyrirvara og í síðasta lagi með fundarboðinu.

Stjórn húsfélags ákveður hvaða kröfur skuli gerðar til tæknibúnaðar. Í fundarboði skulu koma fram upplýsingar um tæknibúnað auk upplýsinga um það hvernig félagsmenn geta tilkynnt um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geta nálgast upplýsingar um framkvæmd rafrænnar þátttöku í húsfundi.

Stjórn húsfélags skal tryggja að fundurinn geti farið fram á öruggan hátt. Skulu þau tæki, sem notuð eru, vera þannig gerð að tryggt sé að uppfyllt séu lagaskilyrði sem gerð eru til húsfundar, þ.m.t. réttur félagsmanns til að sækja húsfund, taka þar til máls og greiða atkvæði. Tæknibúnaðurinn skal jafnframt gera það kleift að staðfesta með öruggum hætti hvaða félagsmenn sækja fundinn og hvaða tillögu- og atkvæðisrétt þeir hafa auk niðurstöðu atkvæðagreiðslna. Þegar fundur er að einhverju leyti rafrænn skal tæknibúnaðurinn auk þess tryggja að félagsmenn á fundarstað geti séð hverjir sækja fund rafrænt, taka þar til máls og greiða atkvæði. Sama á við um fjartengda félagsmenn gagnvart þeim félagsmönnum sem eru á fundarstað.

Stjórn húsfélags getur ákveðið að félagsmenn, sem taka þátt í rafrænum húsfundi, skuli leggja fram spurningar um dagskrá eða framlögð skjöl o.fl., sem tengjast húsfundinum, innan tilskilins frests.

Að öðru leyti gilda ákvæði laga þessara um húsfundi eftir því sem við á um rafræna húsfundi.

b. (60. gr. b.)

Stjórn húsfélags getur tekið ákvörðun um notkun rafrænna skjalasamskipta og rafrænna samskipta milli húsfélagsins og félagsmanna þess í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír.

Í ákvörðun stjórnar skal koma fram til hvaða tilkynninga og samskipta ákvörðunin nær og hvernig heimilt sé eða skylt að nota rafræn samskipti. Einnig skal koma fram hvar félagsmenn geta fundið upplýsingar um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gerðar eru til tæknibúnaðar.

Þótt ekki hafi verið tekin ákvörðun um að taka upp rafræn samskipti milli húsfélagsins og félagsmanna á grundvelli 1. mgr. er heimilt að nota rafræn samskipti á milli húsfélagsins og þeirra félagsmanna sem samið hafa um það.

c. (60. gr c)

Félagsmenn geta skotið öllum ákvörðunum stjórnar um rafræna fundi og rafræn samskipti til húsfundar án þess að slíks sé getið í fundarboði. Geta annmarkar á undirbúningi og framkvæmd rafrænna funda valdið því að fundurinn verði ólöglegur og ákvarðanir hans þar með líka. Óverulegir hnökrar sem en enga eða litla þýðingu hafa hagga hins vegar ekki lögmæti funda og ákvarðana hans.

d. (60. gr d)

Með öllu er óheimilt að afhenda án heimildar eða nota aðgangsorð eða annað sambærilegt til að vera viðstaddur eða taka þátt í rafrænum stjórnarfundi eða rafrænum húsfundi, þ.m.t. greiða atkvæði.

Jafnframt er með öllu óheimilt að afhenda án heimildar eða nota aðgangsorð eða annað sambærilegt til að lesa, breyta eða senda rafræn skilaboð o.fl. sem fellur undir ákvæði laganna um rafræn samskipti.

Nú brýtur eigandi eða afnotahafi verulega eða ítrekað gegn skyldum sínum skv. 1. eða 2. mgr. og áminningar hafa ekki áhrif, og getur húsfélag þá með ákvörðun skv. B-lið 1. mgr. 41. gr. beitt úrræðum 55. gr. gagnvart viðkomandi eiganda eða afnotahafa.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 64. gr. laganna:

1. Tveir nýir málsliðir bætast við 1. mgr., svohljóðandi:

Stjórn húsfélagsins getur falið utanaðkomandi sérfræðingi að stjórna húsfundi enda sé þess getið í fundarboði og samþykkt á fundinum af einföldum meirihluta fundarmanna, annað hvort miðað við fjölda eða eignarhluta. Einnig er stjórn heimilt að fá utanaðkomandi aðila til að rita fundargerð.

1. Orðin „í sérstaka fundargerðarbók“ er getur í 2. mgr. falla brott.
2. Í stað orðanna „a.m.k. einum öðrum félagsmanni sem fundurinn hefur tilnefnt til þess“ í 3. mgr. kemur: ritara.
3. Við 3. mgr. bætast tveir nýir málsliðir, svohljóðandi:

Heimilt er á húsfundinum að fela fundarstjóra og ritara að ganga endanlega frá og staðfesta fundargerðina að afloknum fundi. Skal það gert svo fljótt sem kostur er.

7. gr.

Á eftir 1. málsl. 3. mgr. 66. gr. laganna bætist nýr málsliður, svohljóðandi:

Einnig eru kjörgengir umboðsmenn og starfsmenn eigenda.

8. gr.

Við 2. mgr. 68. gr. laganna bætast þrír nýir málsliðir, svohljóðandi:

Halda má stjórnarfundi með rafrænum hætti. Hins vegar getur hver stjórnarmaður óskað þess að stjórnarfundur verði haldinn með hefðbundnum hætti og skal þá við því orðið. Að öðru leyti gilda ákvæði laganna um stjórnarfundi og notkun rafrænna skjala eftir því sem við á um rafræna stjórnarfundi og samskipti í tengslum við þá.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 75. gr. laganna:

1. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Á grundvelli 1. mgr. er húsfélagi heimilt að setja sér sérstakar samþykktir fyrir blandað hús, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Þrátt fyrir ákvæði 43.–46. gr. skal kostnaður sem hlýst af ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli ákvæða samþykktanna borinn af eigendum þeirra séreigna sem hafa frumkvæði að ákvarðanatökunni að því leyti sem kostnaðurinn er einvörðungu í þeirra þágu.

1. Í stað orðanna „skv. 1. mgr.“ í 2. mgr. kemur: skv. 1. og 2. mgr.
2. Í stað orðanna „2. mgr.“ í 3. mgr. kemur: 3. mgr.

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.

11. gr.

Á eftir 82. gr. laganna kemur ný grein er verður 83. gr., svohljóðandi:

Þar sem lög þessi mæla fyrir um eða gera ráð fyrir að skjal sé undirritað verður skilyrði þetta uppfyllt með notkun rafrænnar undirskriftar.

12. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, 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 auk þess sem veitt er heimild til að mynda sjálfstætt fjöleignarhús um bílageymslur með samningi.

Frumvarpið var samið í félagsmálaráðuneytinu að höfðu samráði við Samtök verslunar og þjónustu og Húseigendafélagið.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til nauðsynlegar breytingar á lögum um fjöleignarhús með það að markmiði að laga tiltekin ákvæði laganna að tækniframförum í rafrænum samskiptum og landsskipulagsstefnu stjórnvalda þar sem lagt er upp með að skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðuð að því að móta byggðarheildir með þétta og blandaða byggð í samræmi við skipulagshugmyndir um 20 mínútna bæinn. Nauðsynlegt er að leggja frumvarpið fram nú í ljósi breyttra aðstæðna í þjóðfélaginu þar sem mikil óvissa ríkir vegna kórónuveiru (SARS-CoV-2) sem veldur Covid-19-sjúkdómnum. Veirufaraldurinn Covid-19 og samkomutakmarkanir vegna hans hafa haft bein áhrif á eigendur fjöleignarhúsa m.a. vegna húsfunda og samskipta milli félagsmanna innan húsfélaga. Einnig er, í ljósi breyttra skipulagsáherslna og þar með ört vaxandi mannvirkjagerðar þar sem byggt er blandað húsnæði, nauðsynlegt að skapa eigendum húsnæðis í blönduðum húsum aukið svigrúm til þess að víkja frá ákvæðum laganna sem nú eru ófrávíkjanleg, með það að markmiði að bæta nýtingu og einfalda ákvarðanatöku vegna aðlögunar húsnæðisins að þörfum eigenda blandaðs húsnæðis. Jafnframt eru heimildir eigenda fjöleignarhúsa til að mynda sérstaka húsfélagsdeild með samningi rýmkaðar.

*2.1 Rafræn samskipti.*

Tilefni og nauðsyn lagasetningarinnar má þannig m.a. rekja til sóttvarnaraðgerða og samkomutakmarkana sem stjórnvöld hafa virkjað með heimild í sóttvarnarlögum til að mæta áhrifum Covid-19. Mörgum húsfélögum hefur í kjölfar aðgerðanna reynst torvelt og jafnvel ómögulegt að halda húsfundi samkvæmt fjöleignarhúsalögum frá því í mars árið 2020. Í því ástandi sem nú ríkir í þjóðfélaginu hefur félagsmálaráðuneytið í tvígang, þann 7. apríl og 14. október 2020, lagt til við húsfélög að aðalfundum þeirra verði frestað um ákveðinn tíma þar sem mörg húsfélög hafa ekki getað haldið aðalfundi sína innan þess tímaramma sem lögin kveða á um vegna sóttvarnarráðstafana og samkomutakmarkana. Forsvarsmenn húsfélaga og húsnæðissamvinnufélags hafa leitað til ráðuneytisins og bent á að ef heimilt væri samkvæmt fjöleignarhúsalögum að halda rafræna húsfundi og halda uppi rafrænum samskiptum væri hægt að leysa það vandamál sem er uppi í dag. Það er því aðkallandi að ráðast í breytingar lögunum á þá leið að heimilt sé að halda rafræna húsfundi og nota rafræn skjöl og tölvupósta í samskiptum milli húsfélags og félagsmanna.

Lög um fjöleignarhús voru sett á Alþingi hinn 6. apríl 1994 og tóku gildi 1. janúar 1995 og tóku við af eldri lögum um fjöleignarhús, nr. 59/1976. Í IV. kafla laganna er fjallað um húsfélög og húsfundi. Þar er m.a. fjallað um almenna fundi, aðalfundi, stjórnarfundi, fundarsetu, fundarstjórn, boðun funda, atkvæðagreiðslu og vægi atkvæða. Ákvæði kaflans voru þannig sett í lög áður en rafrænir samskiptamiðlar urðu jafnalmennir og raunin er og gera þau því ráð fyrir að húsfundir séu haldnir þannig að félagsmenn mæti á ákveðinn stað og séu viðstaddir fundinn í eigin persónu. Því er ljóst að hvorki er í lögunum bein heimild til að halda rafræna húsfundi né um notkun rafrænna skjala og tölvupósts í samskiptum milli húsfélags og félagsmanna og þarf því að breyta lögunum þannig að sú heimild sé fest í lög.

*2.2. Blandað húsnæði.*

Full þörf er á umbótum varðandi blandað húsnæði. 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.

Þá má einnig rekja tilefni og nauðsyn lagasetningarinnar til stefnu stjórnvalda í skipulags- og loftlagsmálum en í uppfærðri útgáfu aðgerðaáætlunar Íslands í loftslagsmálum frá júní 2020 er kveðið á um framlag Íslands til að ná markmiðum Parísarsamningsins. Henni er ætlað að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda og leggja grunninn að markmiði stjórnvalda um kolefnishlutleysi Íslands árið 2040. Ein leið til að ná því markmiði er í gegnum skipulagsgerð sveitarfélaga. Landsskipulagsstefna Skipulagsstofnunar fyrir árin 2015-2026 felur í sér stefnu ríkisins í skipulagsmálum og almenn sjónarmið til leiðbeiningar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga er mótuð stefna um þróun byggðar, nýtingu lands og uppbyggingu innviða og eru þær mikilvægur vettvangur til að takast á við loftslagsbreytingar.

Í áðurnefndri Landsskipulagsstefnu er m.a. mótuð stefna um loftslagsmál, landslag og lýðheilsu í tengslum við framkvæmd skipulagsmála. Þar er sett fram stefna og leiðbeiningar um hvernig beita megi skipulagsgerð til að stuðla að og tryggja víðtækar og viðeigandi aðgerðir í loftslagsmálum í tengslum við landnýtingu og hið byggða umhverfi. Í stefnunni er stefnt að því að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Má þar nefna samþætt byggðar- og samgönguskipulag sem dregur úr ferðaþörf og tryggir innviði fyrir orkuskipti. Í stefnunni kemur fram að stefnt sé að því að sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði þannig milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og lögð er áhersla á að blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða og stytta þannig vegalengdir vegna daglegra athafna og lækka kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gatna og veitukerfa. Stefnunni er ætlað að hafa áhrif á sjálfbærni byggðar þegar til langs tíma er litið, svo sem með því að skapa skilyrði fyrir almenningssamgöngum og öðrum valkostum um ferðamáta. Þá sé stefnt að því að í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

Í tillögu Skipulagsstofnunar að viðauka við Landsskipulagsstefnuna, sem var kynnt í nóvember 2020, kemur fram að meðvitund um loftslagsmál hefur aukist jafnt og þétt á öllum sviðum samfélagsins. Þar er m.a. fjallað um að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að móta byggðarheildir með þétta og blandaða byggð í samræmi við skipulagshugmyndir um 20 mínútna bæinn með það að markmiði að draga úr vegalengdum og ferðaþörf og auka hlutdeild virkra ferðamáta og almenningssamgangna. Í aðalskipulagi, og eftir atvikum svæðisskipulagi, verði skilgreind vinnusóknar- og þjónustusvæði og stuðlað að góðum tengslum milli byggðarheilda með almenningssamgöngum og svæðisbundnu stígakerfi. Þá hafi í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, sem staðfest var árið 2015, verið sett fram markmið um að borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins. Þar kemur fram að markmiðið feli í sér að byggð og umhverfi verði mótuð út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru. Í svæðisskipulaginu er 20 mínútna hverfinu lýst svo, að innan þess sé gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta. Miðað verði við að íbúar eigi ekki lengra að sækja í miðkjarna en sem nemur tuttugu mínútna göngu. Nærþjónusta dreifist víðar svo íbúar eigi kost á nauðsynlegustu þjónustu eins og leikskóla, grunnskóla, íþrótta- og tómstundastarfsemi og matvöruverslun innan 5–10 mínútna göngufjarlægðar. Til þess að skapa slíkt umhverfi þarf byggðamynstur, þ.e. fyrirkomulag og útfærsla bygginga, gatnakerfis og landnotkunar, að vera með þeim hætti að vegalengdir séu sem stystar. Það næst með viðeigandi þéttleika byggðar og blöndun landnotkunar í kjörnum og eftir ásum þar sem helstu þjónustu er að finna, sem auðveldar að sinna mörgum erindum í sömu ferð.

Ríkjandi þróun byggðamynsturs þéttbýlisstaða hér á landi hefur verið í formi sérhæfðra hverfa þar sem mismunandi húsnæði og landnotkun eru aðgreind. Lykilforsenda stefnu stjórnvalda um 20 mínútna bæinn er að byggðin sé þétt og blönduð, þ.e. að íbúðir, vinnustaðir og þjónusta séu staðsett í nálægð hvert við annað. Aukin áhersla er því á þétta byggð og að blanda íbúðarhúsnæði, atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu í svokölluðum blönduðu húsum, þ.e. húsum með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, sbr. 2. tölul. 3. mgr. 1. gr. fjöleignarhúsalaga.

Með setningu laga um fjöleignarhús var sá kostur valinn að hafa ákvæði laganna að meginstefnu til ófrákvíkjanleg, sem þýðir að eigendum er almennt óheimilt að semja sig undan þeim. Líkt og fram kemur í athugasemdum við 2. gr. laganna er ekki sjálfgefið að lög á þessu sviði þurfi og eigi að vera ófrávíkjanleg. Að öllu virtu var þó talið æskilegra að hafa þann háttinn á, einkum með tilliti til samræmissjónarmiða og réttaröryggis. Óttast var að önnur nálgun mundi bjóða upp á rugling ef ekki öngþveiti ef sinn siður myndaðist í hverju húsi og eigendur sambærilegra húsa byggju við mismunandi réttarstöðu. Þannig þóttu framangreind sjónarmið vega þyngra í þessu efni og á þessu sviði en óskorað eða lítið takmarkað samningsfrelsi eigenda.

Í ljósi framangreinds má telja víst að blönduðum húsum í skilningi ákvæða laga nr. 26/1994 muni fjölga mikið á næsta áratug. Þar með verður gerbreyting á umhverfi einstaklinga og fyrirtækja sem eigenda fjöleignarhúsa. Nauðsynlegt er að lög og reglur tryggi atvinnurekendum eðlilegt svigrúm til að takast á við hraðar breytingar sem verða í slíku umhverfi. Að óbreyttu setja fjöleignarhúsalögin eigendum atvinnuhúsnæðis í fjöleignarhúsum umtalsverðar skorður og því er að hætt við að rekstur í slíkum húsum muni ekki þykja fýsilegur.

Skorðurnar helgast einkum af því hve hagsmunir atvinnurekenda og eigenda íbúða geta verið ólíkir. Á meðan hagsmunir íbúðareigenda varða það hvað helst að ástand húss sé í góðu horfi og hátterni annarra íbúa valdi ekki ama varða hagsmunir atvinnurekenda einna helst tækifæri til hagnýtingar húsnæðis til rekstrar og tekjumyndunar. Það einkennir einnig ákvarðanatöku í húsum með íbúðum eingöngu að brýnustu ákvarðanirnar snúa að viðhaldi hússins. Á meðal brýnustu ákvarðana eigenda atvinnurekstrarhúsnæðis eru þær sem ráðið geta úrslitum um forsendur og framhald rekstrar. Forgangsröðun ákvörðunaratriða og forsendur ákvarðana eru því oft og tíðum aðrar hjá eigendum atvinnuhúsnæðis en eigendum íbúðarhúsnæðis. Aðstaða til þess að unnt sé að hrinda breytingum, framkvæmdum og úrbótum í framkvæmd ræður því miklu þegar fjárfest er í atvinnuhúsnæði og slíkar áherslur eru mun ríkari meðal atvinnurekenda en almennt meðal eigenda húsa sem einvörðungu innihalda íbúðir. Leiða þarf framangreind sjónarmið til lykta við ákvarðanatöku í blönduðum húsum og eins og áður var rakið bera lögin með sér að þeim var fyrst og fremst ætlað að treysta rétt íbúðareigenda. Í þessu samhengi getur löng málsmeðferð á vettvangi húsfélaga komið mjög illa niður á atvinnurekendum. Að sama skapi getur mótstaða fárra skapað verulega erfiða stöðu. Dæmi eru um að ákvarðanataka á vettvangi blandaðra húsa um atriði á borð við útlit ytra byrði atvinnuhúsnæðis, opnunartíma rekstrar, merkingar, staðsetningu og fyrirkomulag auglýsingaskilta, lýsingu, notkun sameignar innan húss eða utan, þ. á m. bílastæða, skiptingu kostnaðar, kostnaðarábyrgð vegna þrifa og uppsetning fjarskiptaloftneta hafi bæði dregið verulega úr eða jafnvel útrýmt forsendum atvinnurekstrar og skapað innbyrðis ósætti meðal eigenda. Ekki er hér um tæmandi talningu að ræða. Af þessum sökum hefur skapast ýmis konar óvissa sem bæði eigendur atvinnuhúsnæðis og íbúða búa að óbreyttu við. Báðir eigendahóparnir í blönduðum húsum hafa ríka þörf fyrir fyrirsjáanleika. Þannig þurfa atvinnurekendur t.d. á aukinni vissu að halda um möguleika til breytinga og aðlögunar húsnæðis vegna rekstrar verslana og veitingastaða. Að sama skapi er mikilvægt að slík atriði séu íbúum ljós. Búa þarf svo um hnútana að unnt sé að skapa forsendur trausts og eðlilegra væntinga á báða bóga. Gildandi lög tryggja atvinnurekendum sveigjanleika á grundvelli samninga í húsum sem einvörðungu eru nýtt fyrir atvinnustarfsemi. Á sama tíma tryggja lögin eigendum íbúða í húsum með íbúðum eingöngu tiltekna festu. Augljóst er að ganga þarf bil beggja í blönduðum húsum.

Verði ekki brugðist við skapast hætta á að skipulagsáherslur og þarfir atvinnurekenda fari ekki saman og þar með aukast líkur á sóun við uppbyggingu blandaðrar byggðar. Líklegt er að sá kostnaður sem fylgir þeirri sóun muni leiða til hækkunar á íbúðaverði í fjöleignarhúsum. Við þessu er nauðsynlegt að bregðast. Þá er vert að benda á að kærunefnd húsamála hefur komist að þeirri niðurstöðu, m.a. í máli nr. 50/2002, að aðilar sem kaupa íbúðarhúsnæði, í fjöleignarhúsum sem skilgreina má sem blönduð atvinnu- og íbúðarhús, verða að gera ráð fyrir að eignarhlutar fjöleignarhússins verði nýttir í samræmi við skipulag umrædds svæðis. Að mati kærunefndar geta aðilar ekki borið fyrir sig að nýting annarra eigenda á sínum eignarhluta feli í sér röskun umfram það sem þeir máttu búast við miðað við svæðisskipulag.

Í framkvæmd hefur það reynst farsælast að leysa flest ágreiningsmál innan viðkomandi húsfélags. Þannig sé betra 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. Þegar um blönduð hús er að ræða hefur því reynst farsælt að hafa sameiginlega stjórn fyrir húsfélagið skipaða með fulltrúum frá atvinnuhúsnæðinu og íbúðarhúsnæðinu. Þegar öllu er á botninn hvolft eru langflest hagsmunamál eigenda í blönduðum húsum sameiginleg umbótamál, s.s. varðandi umgengni, viðhald ytra byrðis, lóðarmál o.s.frv. Til að auka virði eigna er mikilvægt að öll sameign sé til fyrirmyndar, frekar en að einn eigandi eða hópur eigenda geti dregið lappirnar í þeim efnum, öðrum til álitshnekkis eða tjóns.

Þar sem fjöleignarhúsalögin eru að miklu leyti sniðin að þörfum íbúa í fjöleignarhúsum sem eingöngu eru með íbúðum verður að tryggja að lögin veiti nægilegan sveigjanleika til að takast á við rekstur í blönduðum húsum. Ljóst er að ekki er heimild í lögunum til að víkja frá tilteknum ákvæðum laganna með samningi vegna blandaðs húsnæðis þegar kemur að nýtingu og ákvarðanatöku vegna þarfa eigenda slíks húsnæðis. Við þessari stöðu hefur verið brugðist í Noregi. Í lokamálsgrein 25. gr. norsku fjöleignarhúsalaganna (n. Lov om eierseksjoner) frá 2017 er nú kveðið á um heimildir eigenda til að ákveða með samþykktum að einn eða fleiri eigendur húsnæðis hafi einkarétt til nota á tilteknum hlutum sameignar í þrjátíu ár eða jafnvel ótímabundið. Nær ákvæðið m.a. til notkunar bílastæða. Er gert ráð fyrir að kveðið sé á um kostnaðarskiptingu eigenda og annað tilheyrandi í samþykktunum auk þess sem gert er ráð fyrir að samþykktunum megi breyta. Í ljósi alls ofangreinds þykir eðlilegt og nauðsynlegt að svigrúm til þróunar og aðlögunar rekstrar í blönduðum húsum verði aukið með fyrirsjáanleika að leiðarljósi. Er því lagt til að eigendum húsnæðis í blönduðum húsum verði heimilað að víkja frá ákvæðum laganna með setningu sérstakra húsfélagssamþykkta fyrir blönduð hús.

*2.3. Sérstök húsfélagsdeild.*

Samkvæmt gildandi lögum er heimild til að stofna húsfélagsdeild þegar húsfélög skiptast í einingar t.d. stigahús og raðhús hvað innri málefni varðar enda bera viðkomandi eigendur einir kostnaðinn. Nauðsynlegt þykir að útfæra slíka heimild þannig að hún nái einnig til þess þegar aðilar vilja skipta upp með samningi viðhaldi utanhúss þannig að hver og ein húsfélagsdeild sjái alfarið um verkaskiptingu og framkvæmd utanhúss á viðkomandi húshluta. Er því lagt til með frumvarpinu að eigendum sé heimilt, með samþykki allra eigenda, að semja um skiptingu á viðhaldi, þ.e. verkaskiptingu og tilhögun framkvæmda, þannig að hver deild annist framkvæmdir utanhúss á viðkomandi húshluta. Nauðsynlegt er að þinglýsa slíku samkomulagi eigi það að gilda gagnvart þriðja aðila.

Þá hefur, í ljósi meginmarkmiðs Landsskipulagsstefnu stjórnvalda um sjálfbæra og hagkvæma þróun íbúabyggðar og áherslna á blandaða og þétta byggð, svo háttað til að bílastæðakjallari hefur 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 ákvarðanataka um málefni kjallarans undir valdsvið eins fjöleignarhúss sem þar er byggt ofan á. Sérstök húsfélagsdeild hefur hins vegar 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 skipulagsreitinn verður lokið mun bílakjallarinn standa undir fjölda fjöleignarhúsa, þ.e. á tveimur lóðum. Hætt er við að ýmis álitamál muni að óbreyttu skapast undir slíkum kringumstæðum.

Ljóst er að ákvæði gildandi fjöleignarhúsalaga taka vart mið af þeirri stöðu sem þegar er uppi og líklegt er að muni koma muni upp í auknum mæli í framtíðinni þar sem rekstur bílageymslu á fátt sameiginlegt með rekstri húsa sem byggð eru þar ofan á. Af þeim sökum þykir eðlilegt að unnt verði að greina betur en nú er milli bílageymslu og húsanna hvað eignar- og notkunarrétt varðar. Á sama tíma er ljóst að bílageymslur við fjöleignarhús eru oftast jafnframt undirstaða og hluti af burðarvirki húsa sem eru byggð þar ofan á og tengjast þeim mikið varðandi m.a. lagnir, (þ. á m. snjóbræðslu), hitakerfi, loftræsingu, tengibyggingar/-gangar, hurðir og burðarvirki. Þá er hluti lóðar gjarnan yfir bílageymslu og hefur það valdið ágreiningi hvort gallar eða tjón tilheyri lóðinni eða bílageymslunni, þ.e. þaki bílageymslunnar. Auk þess eru raka- og lekamál algeng í bílageymslum. Þá er eitt markmið fjöleignarhúsalaganna að styrkja viðhald og umsjón með fasteignum í fjölbýli. Lögin hafa því leitast við að þjappa eigendum saman í húsfélög um byggingar sem tengjast, bæði hvað varðar eignarhald og rekstur, m.a. til að efla hagkvæmni og deila ábyrgð.

Til að mæta þeirri stöðu sem er uppi í dag er lagt til með frumvarpinu að heimila eigendum bílageymsla að stofna sérstaka húsfélagsdeild um bílageymsluna með samningi svo unnt verði að reka þær sem sjálfstæðar einingar og að meginstefnu óháð ákvörðunarvaldi annarra eigenda fjöleignarhúss. Er því nauðsynlegt að leggja fram frumvarp sem veitir slíka heimildir.

3. Meginefni frumvarpsins.

Í grundvallaratriðum inniheldur frumvarpið tillögur að þrennskonar breytingum á lögum um fjöleignarhús:

1. Eigendum fjöleignarhúsa verði heimilað að halda rafræna húsfundi og nota rafræn skjöl og tölvupósta í samskiptum milli húsfélags og félagsmanna.
2. Húsfélögum í blönduðum húsum, þ.e. fjöleignarhúsum þar sem bæði er að finna íbúðir og húsnæði sem nýtt er fyrir atvinnustarfsemi, verði heimilað að víkja frá ákvæðum laganna með setningu sérstakra húsfélagssamþykkta.
3. Auknar heimildir eigenda fjöleignarhúsa til að mynda sérstaka húsfélagsdeild í fjöleignarhúsi.

*3.1. Rafrænir húsfundir og notkun rafrænna skjala- og samskipta milli eigenda.*

Aukin áhersla er í þjóðfélaginu á fjarfundi á tímum Covid-19 með tilkomu sóttvarnarráðstafana og samkomutakmarkana stjórnvalda og því aðkallandi að fara í breytingar á fjöleignarhúsalögum sem fyrst svo unnt sé að halda rafræna húsfundi og halda uppi rafrænum samskiptum. Jafnframt hafa auknar tækniframfarir kallað á breytt form húsfunda. Gæta þarf þó að lögmæti og umgjörð rafrænna húsfunda og öllum þeim álitamálum sem geta komið upp í kringum slíka fundi, s.s. hvernig eigi að taka umboð gild, hvernig eigi að haga atkvæðagreiðslu, fundarsókn, undirskriftum o.fl.

Í 39. gr. laganna er kveðið á um að allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt á að eiga og taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina og meginreglan er sú að sameiginlegar ákvarðanir skuli teknar á sameiginlegum fundi eigenda, húsfundi. Í ákvæðinu eru grundvallarsjónarmið um sameiginlega ákvarðanatöku en nánari útfærslur á þeim er að finna á öðrum stöðum og öðrum greinum í lögunum. Þannig skal taka ákvarðanir um sameiginleg málefni á húsfundum samkvæmt IV. kafla laganna þar sem allir eigendur hafa átt þess kost að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðun og atkvæðagreiðslu.

Líkt og áður hefur komið fram fjalla ákvæði IV. kafla laganna um húsfélög og húsfundi og voru þau sett í lög áður en rafrænir samskiptamiðlar urðu jafnalmennir og raunin er nú. Ákvæðin gera því ráð fyrir að húsfundir séu haldnir þannig að menn mæti á ákveðinn stað og séu viðstaddir fundinn í eigin persónu. Í ljósi þessa hefur ráðuneytið talið að lög um fjöleignarhús nái ekki utan um að húsfundir verði haldnir rafrænt né utan um rafrænar undirskriftir. Þannig er lagt til í frumvarpinu að fjórum nýjum ákvæðum, 60. gr. a - 60. gr. d, verði bætt við þau þar sem kveðið er á um rafræna húsfundi, um notkun rafrænna skjala og tölvupósts í samskiptum milli stjórnar húsfélagsins og félagsmanna og um refsingu við því að afhenda eða nota án heimildar aðgangsorð sem er ætlað til þátttöku í rafrænum samskiptum milli stjórnar húsfélaga og félagsmanna.

Markviss og traust viðbrögð skipta sköpum við aðstæður eins og nú eru uppi vegna Covid-19 faraldursins. Með frumvarpinu er því lagt til að laga lögin að þeim tækniframförum sem hafa átt sér stað á síðustu áratugum og því ástandi sem nú ríkir í þjóðfélaginu. Lagt er til að gera nauðsynlegar breytingar á lögum um fjöleignarhús þannig að annars vegar sé kveðið á um heimild til að halda rafræna húsfundi og hins vegar um notkun rafrænna skjala og tölvupósts í samskiptum milli húsfélags og félagsmanna. Á sama tíma þarf að stíga varlega til jarðar þegar heimila á rafræn samskipti enda lögin skýr um að ekki sé heimilt t.a.m. að ganga milli íbúða í því skyni að afla samþykkis á tilteknu atriði sem lögin gera ráð fyrir að sé gert á löglega boðuðum húsfundi. Sambærilegt fyrirkomulag verður ekki heimilað með tölvupóstsamskiptum. Með frumvarpinu er því ekki lagt til að slegið verði af þeim kröfum sem lögin gera til að afla samþykkis fyrir tilteknu atriði þannig að enn er gerð krafa um að ákvarðanir um tiltekin atriði séu teknar á löglega boðuðum húsfundi en tilkynningar og sendingar á skjölum til upplýsinga milli félagsmanna verði heimiluð í stað þess að leggja fram skjöl rituð á pappír eins og nú er krafist.

Markmið frumvarpsins er að veita eigendum fjöleignarhúsa meira svigrúm og val um hvort húsfundir húsfélaga verði alfarið haldnir rafrænt eða að hluta til og hvort samskipti milli félagsmanna og húsfélags verði rafræn. Að sama skapi er leitast við að gera slíkt fyrirkomulag löglegt með því að kveða á um það í lögunum að slíkt form húsfunda sé jafngilt og um húsfund í eigin persónu sé að ræða.

*3.2. Heimild til að víkja frá ákvæðum laganna með sérstökum húsfélagssamþykktum fyrir blönduð hús.*

Með frumvarpinu er leitast til við að mæta þeim auknu áherslum stjórnvalda í skipulagi þéttbýliskjarna um blandaða landnotkun og 20 mínútna bæinn. Með frumvarpinu er því lagt til að gerðar verði breytingar á lögum um fjöleignarhús þegar hús samanstanda af svokölluðu blönduðu húsnæði, þ.e. húsum með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota svo sem fyrir atvinnustarfsemi, sbr. 2. tölul. 3. mgr. 1. gr. laganna.

Notkunarmöguleikar húsa og einstakra fasteigna geta haft veruleg áhrif á verðmæti þeirra. Í húsum með íbúðum eingöngu snúa nýtingarmöguleikar fyrst og fremst að hefðbundinni nýtingu íbúa og í atvinnuhúsnæði snúa möguleikarnir fyrst og fremst að atvinnurekstrarnotum. Staðan er hins vegar önnur í blönduðum húsum þar sem saman þurfa að fara sem bestir möguleikar til bæði íbúa- og atvinnurekstrarnýtingar. Er það óhjákvæmilegt í veruleika hugmyndafræði blandaðra nota. Eins og áður segir geta takmarkanir á atvinnurekstrarnýtingu leitt til hækkunar íbúðaverðs en hið gagnstæða getur einnig átt við. Verðbreytingar endurspegla nýtingarmöguleika. Meginmarkmið frumvarpsins er því að stuðla að jafnvægi við nýtingu á húsum, bæði séreignum og sameignum, á forsendum fyrirsjáanleika. Fyrirsjáanleikinn verður hvað best tryggður með setningu reglna sem hljóta samþykki eigenda fasteigna í húsum og er þinglýst og því öllum hlutaðeigandi kunnar. Með það fyrir augum að stuðla að sveigjanleika og jafnvægi milli þarfa íbúa og atvinnurekstrar í einstökum húsum er lagt upp með að reglurnar geti verið breytilegar innan tiltekinna marka.

Örðugt er að telja upp með tæmandi hætti tilvik sem kalla á að nauðsynlegt sé að víkja ákvæðum laganna til hliðar í blönduðum húsum enda eru áherslur í skipulagi á blandaða byggð tiltölulega nýjar af nálinni. Þó má í dæmaskyni nefna nokkur atriði sem valdið hafa vandkvæðum og afar brýnt er unnt verði kveða nánar á um í sérstökum samþykktum fyrir blönduð hús:

1. Lengd opnunartíma rekstrar, t.d. verslana eða veitingastaða.
2. Aðgengi atvinnurekenda að sameign, bæði innan dyra og utan.
3. Umhirða lóðar, t.d. hvernig umgengni, viðhaldi og útliti skuli háttað.
4. Notkun bifreiðastæða í sameign, þ. á m. notkun viðskiptavina atvinnurekanda.
5. Uppsetning merkinga og auglýsinga atvinnurekenda á ytra og innra byrði húss.
6. Uppsetningar fjarskiptabúnaðar á ytra byrði húss.
7. Almenn umgengni eigenda m.t.t. hagsmuna atvinnurekanda og annarra eigenda.
8. Aðstaða fyrir sorpílát, sorphirða og umgengni m.a. í ljósi sorpmagns og þess að sveitarfélög annast sorphirðu frá heimilum en ekki atvinnurekendum.
9. Viðhald og umhirða sameignar með hliðsjón af hagnýtingu atvinnurekanda.
10. Hagnýting sameignar, t.d. að tiltölu aukin nýting atvinnurekenda.
11. Útlit sameignar með hliðsjón af þörfum atvinnurekstrar.
12. Breytingar á starfsemi í atvinnuhúsnæði, t.d. þegar verslunarrými er breytt í veitingarými eða veitingastarfsemi færist milli rekstrarleyfisflokka.
13. Breyting á atvinnuhúsnæði, t.d. skipting atvinnuhúsnæðis í fleiri eða færri fasteignir eða breytingar á ytra útliti atvinnuhúsnæðis.
14. Skipting sameiginlegs kostnaðar umfram heimild húsfélags skv. 46. gr. laganna með hliðsjón af umsömdum réttindum, skyldum, hagnýtingarheimildum eða ónæði.

Auðsætt er að fyrirsjáanleiki og réttur eigenda horfa ekki við með sama hætti þegar nýtt blandað hús hefur verið byggt og fasteignir í því boðnar til sölu og þegar settar eru samþykktir fyrir blandað hús sem þegar er háð eignarhaldi íbúa og atvinnurekenda eða samþykktum er breytt. Þeim sem standa að húsbyggingu er í lófa lagið að móta samþykktirnar að þörfum íbúa og atvinnurekstrar og þinglýsa þeim á fasteignir hússins áður en til sölu þeirra kemur. Með þeim hætti ætti fullur fyrirsjáanleiki um reglur samþykktanna ávallt að vera tryggður. Ætla verður að efnisákvæði samþykkta nýs húsnæðis um réttindi og skyldur eigenda muni endurspeglast í söluverði nýrra fasteigna. Meðal annars í því ljósi þurfa eigendur (seljendur) að huga að vissu jafnvægi við setningu þeirra. Þegar setja á nýjar samþykktir fyrir hús sem er komið í eigu margra eða breyta eldri samþykktum getur til þess komið að koma þurfi til móts við breytingar sem verða á réttindum einstakra eigenda. Segja má að þá meginreglu megi leiða af lögunum og stjórnarskrá að þá skuli fébætur koma fyrir. Hins vegar er ekki loku fyrir það skotið, og í raun dæmi um, að þeir sem fá þannig aukinn rétt á kostnað annarra eigenda bæti fyrir það með því að taka á sig ríkari skyldur, t.d. þegar kemur að þrifum og viðhaldi sameignar. Ekki þykir því rétt að ganga svo langt að kveða einfaldlega á um greiðslu fjárbóta undir slíkum kringumstæðum heldur munu eigendur þurfa leysa úr slíkum málum við gerð samþykktanna á grundvelli reglna samningaréttar.

Að meginstefnu til eru ákvæði laganna ófrávíkjanleg, eins og leiða má af 2. gr. þeirra, nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls. Er eigendum því almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum sínum og skyldum á annan veg en mælt er fyrir um í lögunum. Frá því er þó vikið í 2. mgr. 2. gr. laganna þar sem eigendum fjöleignarhúss sem einvörðungu hýsir atvinnustarfsemi er heimilað að víkja frá fyrirmælum laganna með samningum sín á milli. Þar er þó jafnframt áréttað að ákvæði laganna gildi um öll atriði sem ekki er ótvírætt um samið á annan veg.

Undir gildissvið fjöleignarhúsalaga falla: a) fjölbýlishús með íbúðum eingöngu, b) hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, þ.e. það sem í daglegu tali hefur verið nefnt blandað hús, c) hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi og d) raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt, sbr. 3. mgr. 1. gr. laganna. Lögin eru að þessu leyti nokkuð skýr hvað framangreinda a- og c-liði varðar en ýmis álitamál hafa skapast vegna þeirra húsa sem falla undir b-liðinn, þ.e. blandaðra húsa. Þannig heimila ákvæði 2. mgr. 46. gr. laganna t.d. frávik frá ákvæðum 43.–45. gr. um kostnaðarskiptingu vegna blandaðs húss en þá aðeins, skv. 3. mgr. 46. gr., að reglur um skiptingu kostnaðar eigi illa við og séu ósanngjarnar í garð eins eða fleiri eigenda. Undir slíkum kringumstæðum er t.d. heimilt að byggja á sjónarmiðum um mismunandi not, gagn og hagnýtingu einstakra eigna.

Í 75. gr. laganna er húsfélögum heimilað að setja sérstakar húsfélagssamþykktir sem innihaldi reglur um fjöleignarhúsið, afnot séreigna, sameign þess, húsfélag, stjórn þess, verkefni og valdsvið þess o.fl. Sérstaklega er áréttað að það sé húsfélögum unnt að því leyti sem ófrávíkjanleg ákvæði laganna standi því ekki í vegi. Í 2. mgr. lagagreinarinnar er þó kveðið á um að ef húsfélag setur sér samþykktir er hafa að geyma ákvæði sem víkja frá eða eru til fyllingar fyrirmælum laganna skuli þeim þinglýst. Hafa ber hins vegar í huga að efnislegt svigrúm ákvæða 1. mgr. 75. gr. laganna til setninga samþykkta er nokkuð takmarkað þegar litið er til allra þeirra réttinda og skyldna sem hvíla á húseigendum.

Í ljósi framangreinds þykir eðlilegt og nauðsynlegt að svigrúm til þróunar og aðlögunar rekstrar í blönduðum húsum verði aukið með breytingum á fjöleignarhúsalögum. Er því lagt til í frumvarpinu að eigendum húsnæðis í blönduðum húsum verði skapað svigrúm til þess að víkja frá ákvæðum laganna með sérstökum húsfélagssamþykktum fyrir blönduð hús í því skyni að hámarka nýtingu og einfalda ákvarðanatöku vegna aðlögunar atvinnuhúsnæðis að þörfum eigenda húsnæðis í blandaðri byggð.

3.3. Rýmri heimildir til að stofna húsfélagsdeildir.

Í lögunum er heimild til að stofna húsfélagsdeild þegar húsfélög skiptast í einingar t.d. stigahús og raðhús hvað innri málefni varðar enda bera viðkomandi eigendur einir kostnaðinn. Með frumvarpinu er lagt til að rýmka heimild slíkra eigenda til að mynda sérstaka húsfélagsdeild með samningi um skiptingu á viðhaldi og framkvæmdum utanhúss á viðkomandi húshluta.

Einnig er markmið frumvarpsins að veita eigendum fjöleignarhúsa meira svigrúm í fjöleignarhúsalögunum til að geta samið sín á milli um einstök ákvæði laganna þegar bílakjallari er byggður undir fjöleignarhús, eitt eða fleiri. Einn tilgangur fjöleignarhúsalaganna frá 1994 var að styrkja viðhald og umsjón með fasteignum í fjölbýli. Lögin hafa leitast við að þjappa eigendum saman í húsfélög um byggingar sem tengjast, bæði hvað varðar eignarhald og rekstur, m.a. til að efla hagkvæmni og deila ábyrgð. Hugtakið hús er skilgreint í 1. mgr. 3. gr. laganna og nær það til byggingar sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögunum sem sjálfstætt hús. Í 2. mgr. lagagreinarinnar er tekið fram að þó sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. hennar 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. Hið sama gildir ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.

Bílageymslur við fjöleignarhús eru oftast jafnframt undirstaða og hluti af burðarvirki húsa sem eru byggð þar ofan á og tengjast þeim mikið varðandi m.a. lagnir, (þ. á m. snjóbræðslu), hitakerfi, loftræsingu, tengibyggingar/-gangar, hurðir og burðarvirki. Þá er hluti lóðar gjarnan yfir bílageymslu og hefur það valdið ágreiningi hvort gallar eða tjón tilheyri lóðinni eða bílageymslunni, þ.e. þaki bílageymslunnar. Auk þess eru raka- og lekamál algeng í bílageymslum. 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.

Þannig er lagt er til með frumvarpinu að eigendum bílageymsla verði gert fært að stofna sérstaka húsfélagsdeild um bílageymsluna með samningi svo unnt verði að reka þær sem sjálfstæðar einingar og að meginstefnu óháð ákvörðunarvaldi annarra eigenda fjöleignarhúss. Í ljósi eðlis og fyrirkomulags bílageymsla er lagt upp með að unnt verði að mynda sérstaka húsfélagsdeild um slíkar geymslur sem náð geti yfir fleiri en eina lóð ef því er að skipta.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Húsnæði er eign sem nýtur verndar eignarréttarákvæðis 72. gr. stjórnarskrár. Með ákvæðum fjöleignarhúsalaga hafa m.a. verið settar reglur um samskipti og ákvarðanatöku eigenda fjöleignarhúss. Eigendur fjöleignarhúsa hafa því heimild til að hagnýta eign sína að því marki sem réttarreglur, óskráðar reglur og réttindi þriðja manns setja honum. Takmarkanir á rétti eiganda til hagnýtingar eignar sinnar, sem byggja á hagsmunum annarra eigenda fjöleignarhússins, þurfa því að standast sömu skilyrði og aðrar takmarkanir á eignarrétti. Reglur grenndarréttar setja eigendunum mörk sem í ýmsu tilliti hefur verið slegið föstum með fjöleignarhúsalögunum. Grenndarrétturinn skilgreinir að ýmsu leyti mörk eignarréttar. Þá hafa reglur fjöleignarhúsalaga m.a. þann tilgang að skilgreina tillitsskyldur eigenda ásamt öðrum lögum sem leiða má af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins.

Lögin bera þess glögg merki að þau voru sett undir kringumstæðum þar sem algengast var íbúðarhúsnæði og húsnæði til annarra nota væri ekki blandað í fjöleignarhús. Kringumstæðurnar hafa breyst með breyttum skipulagsáherslum. Óhjákvæmilega eru hagsmunir eigenda aðrir undir slíkum kringumstæðum.

Þess var gætt við samningu frumvarpsins að áfram yrðu ákvæði laganna aðalreglur um fjöleignarhús. Þá var þess jafnframt gætt að ákvarðanataka um frávik frá reglunum í tilviki blandaðra húsa fari eftir ákvarðanatökuviðmiðum gildandi laga. Frávik verða ákveðin í sérstökum húsfélagssamþykktum sem verður þinglýst og þar með verður fyrirsjáanleiki eigenda og þriðju manna tryggðir. Eigendum verður þannig annars vegar tryggður viðeigandi réttur til aðkomu að ákvarðanatöku og nýjum eigendum og veðhöfum á að verða ljóst hver réttindi og skyldur þeirra verða.

Að öðru leyti þykir efni frumvarps þessa ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi þeirra tillagna sem fram koma í frumvarpinu við stjórnarskrá lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

5. Samráð.

Þessi kafli er í vinnslu.

Frumvarpið var samið félagsmálaráðuneytinu í samvinnu við Samtök verslunar og þjónustu og Húseigendafélagið. Þær tillögur sem lagðar eru fram með frumvarpinu eru niðurstaða þess samráðs sem fram fór í ráðuneytinu.

Efni frumvarpsins snertir fyrst og fremst eigendur í fjöleignarhúsum, þ.m.t. í blönduðum húsum. Vera kann að frumvarpið snerti leigutaka og veðhafa í slíkum húsum að einhverju marki. Eigendur húsanna eru fyrst og fremst einstaklingar og lögaðilar. Veðhafar eru fyrst og fremst fjármálastofnanir, lífeyrissjóðir og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum er gert ráð fyrir jákvæðum áhrifum þess í erfiðum aðstæðum í þjóðfélaginu þar sem áhersla er lögð á að fleiri húsfélög geti haldið húsfundi. Þá mun frumvarpið kveða á um reglur sem gilda um að halda rafræna húsfundi og rafræn samskipti milli félagsmanna. Þannig verður dregið úr réttaróvissu varðandi lögmæti rafrænna húsfunda og rafrænna samskipta félagsmanna. Auk þess sem liðkað verður fyrir samningsfrelsi eigenda í blönduðu húsi í samræmi við stefnu stjórnvalda um þéttingu byggðar.

Ef til lögfestingar frumvarpsins kemur er ekki gert ráð fyrir að það hafi í för með sér útgjöld fyrir ríkissjóð né sveitarfélög. Þá mun frumvarpið gagnast körlum jafnt sem konum, þ.e. eigendum fjöleignarhúsa. Ekki liggja fyrir kyngreind gögn um þessa hópa en til þess að fá heildarmynd af áhrifum frumvarpsins þyrfti að fara í rannsóknir til þess að afla þeirra gagna.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 2. gr. laganna er annars vegar kveðið á um þá meginreglu að ákvæði þeirra séu ófrávíkjanleg og hins vegar þá undantekningu að lagaákvæðin séu frávíkjanleg í þeim tilvikum þegar fjöleignarhús hýsir eingöngu atvinnustarfsemi. Með 1. gr. er lagt til að kveðið verði á hvernig um fari í tilviki blandaðra húsa, þ.e. húsum með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, sbr. 2. tölul. 3. mgr. 1. gr. laganna. Er gert ráð fyrir að ákvæði laganna verði áfram að meginreglu ófrávíkjanleg nema eigendur ákveði að víkja frá fyrirmælum þeirra að því leyti sem það verður heimilt með setningu samþykkta, og þ. á m. sérstakra húsfélagssamþykkta fyrir blandað hús.

Í ákvæðinu felst m.a. að eigendum blandaðs húss verði heimilt að ákveða í sérstakri samþykkt að aðgangsréttur eigenda, eins eða fleiri, að séreign annarra eigenda verði ekki háður því að koma þurfi í veg fyrir bilun á lögnum, rýrnun á sameign eða séreign eða ama, sbr. 26. gr. laganna. Er þannig t.d. gert ráð fyrir að í samþykktunum megi ganga lengra og unnt verði að kveða á um aðgengi húsfélags eða einstakra eigenda að viðkomandi séreign undir þeim kringumstæðum þegar vinna þarf að viðgerðum eða endurbótum á atvinnuhúsnæði ef það reynist forsenda þess að þeim verði við komið. Er þannig t.d. haft í huga að þörf eigenda til tímabundins aðgangs að húsnæði í eigu annarra kann að reynast ríkari í blönduðum húsum en óblönduðum svo unnt sé að sinna viðhaldi, umhirðu og umbótum á eigin húsnæði. Á það ekki síst við þegar að umbreytingum og eðlilegri þróun atvinnuhúsnæðis kemur en eigendur slíks húsnæðis hafa jafnan verulegra hagsmuna að gæta af því að viðgerðir og endurbætur taki skamman tíma þannig að ekki skapist rof í rekstri og myndun rekstrartekna.

Þá má nefna í dæmaskyni að þörf fyrir aukna nýtingu atvinnurekanda í húsi getur snúið að aðgengi og notkun á salernisaðstöðu í sameign, aðgengi og notkun bifreiðastæða og aðgengi og notkun á sorpílátum og aðstöðu fyrir þau. Þegar um nýtt hús er að ræða og áður en fasteignir innan þess hafa verið boðnar til sölu ættu ekki að skapast álitamál þessu tengdu m.a. í ljósi ákvæða 4. mgr. 35. gr. laganna. Ætti verðlagning fasteignanna við sölu að endurspegla þá stöðu sem kveðið verður á um í samþykktunum. Hins vegar hefur sú staða komið upp að einstaka eigendur íbúða hafi alfarið lagst gegn auknum og sérstökum hagnýtingarrétti sameignar í þágu atvinnurekstrar þegar um eldra hús er að ræða. Slík staða getur hæglega valdið því að forsendur fyrir atvinnurekstri í blönduðu húsi brestur. Áður hefur þess verið getið að með frumvarpinu sé stefnt að jafnvægi milli hagsmuna íbúðareigenda og eigenda atvinnuhúsnæðis. Það er auðsætt að áskilnaður um samþykki allra eigenda getur hæglega undir slíkum kringumstæðum valdið röskun á heildarhagsmunum eigenda fjöleignarhúss. Í því ljósi felst í ákvæðinu heimild til handa eigendum um að ákveða megi í hinum sérstöku samþykktum að kveða megi á um annað samþykkishlutfall. Komi aukinn réttur sumra eigenda niður á réttindum annarra eigenda í eldri húsum kann að reynast nauðsynlegt að samhliða setningu samþykktanna verði samið um bætur, t.d. fébætur sambærilegar þeim sem kveðið er á um í 2. mgr. 32. gr. laganna eða bætur í formi breytinga á réttindum og skyldum eigenda. Eru þannig dæmi um að samið hafi verið um að þeir eigendur sem njóta aukinna réttinda eða sérréttinda hafi tekið að sér að annast þrif veggjakrots, úrbætur vegna skemmdarverka, að annast snjómokstur, að annast öryggismál o.fl. Ekki er beinlínis kveðið á um slíkan rétt í 35. gr. laganna en gera verður ráð fyrir og eðlilegt þykir að um slíkt fari samkvæmt reglum samningaréttar.

Jafnframt má nefna í dæmaskyni að í ákvæðinu felst heimild fyrir því að ákveða megi að tiltekinn eigandi eða eigendur fái aukinn rétt til að ráðast í framkvæmdir skv. 1. mgr. 38. gr. laganna, ákveða viðmið til sönnunar á nauðsyn viðgerðar, umfangi og kostnaði skv. 2. mgr. og ákveða skiptingu kostnaðar skv. 3. mgr. en þó þannig að kostnaðurinn verði ekki að öllu leyti sameiginlegur heldur beri eigandi atvinnuhúsnæðisins hann að því leyti sem framkvæmdirnar gagnast honum sérstaklega umfram aðra eigendur. Í tilviki nýrra húsa og áður en fasteignir innan þeirra hafa verið boðnar til sölu ættu ekki að skapast álitamál þessu tengdu enda verður að ætla að frávikið muni endurspeglast í verðlagningu. Eðlilegt er að samið verði um að kostnaður vegna aukinna réttinda tiltekins eiganda eða eigenda í eldri húsum verði ekki sameiginlegur í skilningi ákvæða laganna heldur beri hann eða þeir kostnað í réttu hlutfalli við ábata viðkomandi af viðgerðum og framkvæmdum.

Um 2. gr.

Í 58. gr. laganna er fjallað um almenna fundi, húsfundi, og rétt til setu á þeim. Lagt er til með ákvæðinu að ráðgjafar og sérfræðingar á vegum félagsmanna og/eða stjórnar húsfélagsins hafi rétt til fundarsetu á almennum fundum húsfélagsins. Auk þess er lagt til að þegar eigandi er félag eða fyrirtæki sé ráðandi starfsmanni þess falinn atkvæðisréttur á fundi án sérstaks umboðs.

Þá er lagt til með 2. gr. að bætt verði við ákvæðið að umboð megi vera rafrænt sem tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafrænna húsfunda, rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli húsfélagsins og félagsmanna. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins.

Um 3. gr.

Í 59. gr. laganna er fjallað um aðalfund og boðun hans en þar kemur fram að boða skuli fund með sannanlegum hætti og eðlilegt að það sé jafnan gert skriflega. Lagt er til með 4. gr. að bætt verði við ákvæðið að heimilt sé að boða til aðalfundar rafrænt sem tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafrænna húsfunda, rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli húsfélagsins og félagsmanna. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins.

Um 4. gr.

Í 60. gr. laganna er fjallað um almenna fundi og boðun þeirra. Líkt og í 3. gr. frumvarpsins er lagt til að bætt verði við ákvæðið að heimilt sé að boða til almenns fundar rafrænt. Vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins.

Um 5. gr.

Í 39. gr. laganna er kveðið á um að allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt á að eiga og taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina og meginreglan er sú að sameiginlegar ákvarðanir skuli teknar á sameiginlegum fundi eigenda, húsfundi. Í ákvæðinu eru grundvallarsjónarmið um sameiginlega ákvarðanatöku en nánari útfærslur á þeim er að finna á öðrum stöðum og öðrum greinum í lögunum. Þannig skal taka ákvarðanir um sameiginleg málefni á húsfundum samkvæmt IV. kafla laganna þar sem allir eigendur hafa átt þess kost að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðun og atkvæðagreiðslu. Í IV. kafla laganna er fjallað um húsfélög og húsfundi. Þar er m.a. fjallað um almenna fundi, aðalfundi, stjórnarfundi, fundarsetu, fundarstjórn, boðun funda, atkvæðagreiðslu og vægi atkvæða.Þessi ákvæði voru sett í lög áður en rafrænir samskiptamiðlar urðu jafnalmennir og raunin er og gera þau því ráð fyrir að húsfundir séu haldnir þannig að menn mæti á ákveðinn stað og séu viðstaddir fundinn í eigin persónu.

Til að laga lögin að tækniframförum er lagt til að fjórum nýjum ákvæðum, 60. gr. a - 60. gr. d, verði bætt við þau þar sem sé kveðið á um rafræna húsfundi, um notkun rafrænna skjala og tölvupósts í samskiptum milli stjórnar húsfélagsins og félagsmanna vegna rafrænna samskipta og um refsingu við því að afhenda eða nota án heimildar aðgangsorð sem er ætlað til þátttöku í rafrænum samskiptum milli stjórnar húsfélaga og félagsmanna.

*Um a-lið (60. gr. a).*

Í 60. gr. a er lagt til að settar verði reglur um rafræna húsfundi þar sem heimilað verði að húsfundur verði haldinn með aðstoð rafrænna miðla að hluta eða öllu leyti. Með rafrænum húsfundi er átt við að félagsmenn nýti lögbundin réttindi sín og heimildir á húsfundi, þ.e. réttinn til að sækja fund, taka til máls og greiða atkvæði, með hjálp rafrænna miðla án þess að vera staddir á fundinum í eigin persónu. Gert er ráð fyrir að þetta gerist með aðstoð síma, tölvu eða annarra miðla með svipað notagildi en ekki er lagt til að kveðið verði á um það í lögunum hvaða miðla megi nota eða hvernig þeir verði notaðir. Er það gert með tilliti til örrar þróunar í fjarskiptatækni og þess að eðlilegt þykir að veita félagsmönnum nokkurt svigrúm að þessu leyti þar sem ætla má að þarfir einstakra félagsmanna og húsfélaga séu mismunandi.

Í ákvæðinu er gert ráð fyrir tvenns konar rafrænum húsfundum, annars vegar húsfundi sem er að hluta rafrænn, þ.e. haldinn er húsfundur en félagsmönnum er gefinn kostur á að taka þátt í honum án þess að vera á staðnum, hins vegar er gert ráð fyrir húsfundi sem eingöngu er rafrænn.

Í 1. mgr. er fjallað um húsfundi sem eru að hluta til eða öllu leyti rafrænir. Lagt er til að stjórn húsfélags geti ákveðið að fundir séu haldnir rafrænt og heimilað félagsmönnum að taka þátt í húsfundi með rafrænum miðlum. Þegar húsfundur er að hluta til rafrænn felst í ákvæðinu að hinn hefðbundni húsfundur er grundvöllurinn en jafnframt hafa félagsmenn möguleika á að taka þátt í húsfundinum, taka til máls og greiða atkvæði með aðstoð rafrænna miðla án þess að vera á staðnum. Slík heimild kemur ekki í veg fyrir að félagsmaður geti mætt á húsfundinn í eigin persónu, kjósi hann svo. Sé húsfundur einungis rafrænn fer húsfundur ekki fram á neinum ákveðnum stað og ekki er mögulegt að taka þátt í húsfundinum í eigin persónu heldur aðeins með rafrænum miðlum með rafrænni tengingu fyrir alla félagsmenn sem taka þátt í húsfundinum. Atkvæðagreiðsla fer einnig fram rafrænt. Húsfélögum er þannig veitt svigrúm til að haga þessum málum í samræmi við þarfir hvers húsfélags fyrir sig en slíkar þarfir geta verið mjög ólíkar eftir stærð húsfélaga og fjölda félagsmanna, þ.e. hvort húsfundur sé að hluta til eða öllu leyti rafrænn. Þá veitir ákvæðið einnig svigrúm fyrir tæknilegar framfarir.

Í 2. mgr. er fjallað um hvaða kröfur skuli gera til tæknibúnaðar á húsfundum sem eru að hluta til rafrænir eða að öllu leyti. Lagt er til að stjórn húsfélags ákveði hvaða kröfur skuli gerðar til tæknibúnaðar sem notaður er við rafræna húsfundi. Þá er kveðið á um að í fundarboði til rafræns húsfundar skuli gefa upplýsingar um tæknibúnað auk upplýsinga um það hvernig félagsmenn geti tilkynnt um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geti nálgast upplýsingar um framkvæmd rafrænnar þátttöku í húsfundi en slíkar upplýsingar gæti húsfélag t.d. birt á sameiginlegu upplýsingasvæði húsfélagsins, hvort sem það er rafrænt eða á tilteknum stað í sameign.

Í 3. mgr. kemur fram að skilyrði fyrir því að haldinn verði rafrænn húsfundur sé að stjórn húsfélags sjái til þess að fundurinn geti farið fram á öruggan hátt. Ákvæðið á bæði við húsfundi sem eru að hluta til rafrænir eða að öllu leyti. Með ákvæðinu er staðfest að gera skuli jafnstrangar reglur til rafræns húsfundar og hefðbundins húsfundar. Þannig skulu tæki sem notuð eru vera þannig úr garði gerð að tryggt sé að lagaskilyrði sem gerð eru til húsfundar séu uppfyllt. Félagsmenn skulu eiga möguleika á að nýta sér þann rétt sem þeim er tryggður í fjöleignarhúsalögum til að sækja húsfund, taka þar til máls og greiða atkvæði. Þá eru einnig gerðar kröfur til þess að tæknibúnaðurinn geri kleift að staðfesta með öruggum hætti hvaða félagsmenn sækja fundinn, hvaða tillögu- og atkvæðisrétt þeir hafa, og hverjar niðurstöður atkvæðagreiðslna verða. Tryggja verður að búnaðurinn sem er notaður geti borið kennsl á hvern einstakan þátttakanda í húsfundinum, t.d. með notkun rafrænna skilríkja, aðgangsorða eða annarra sambærilegra aðferða. Þá þarf að gæta hagsmuna allra í þessum efnum þannig að þeir félagsmenn sem mættir eru á fundarstað, þegar fundur er að hluta til rafrænn, geti séð hvaða félagsmenn sækja fundinn rafrænt, taka þar til máls og greiða atkvæði. Sama á við um fjartengda gagnvart þeim sem eru á fundarstað. Samkvæmt núgildandi lögum er meginreglan sú að stjórn húsfélagsins er ábyrg fyrir boðun húsfundar. Það er því hlutverk stjórnarinnar að tryggja að rafrænn húsfundur fari fram á öruggan hátt. Það er hins vegar látið einstökum húsfélögum eftir að ákveða nánar, miðað við þarfir félagsins, hvaða tæknikröfur skuli gerðar til þess búnaðar sem notaður er.

Í 64. gr. laganna er mælt fyrir um að húsfundi skuli stýrt af fundarstjóra. Hlutverk fundarstjóra er að sjá til þess að fundurinn fari fram í samræmi við ákvæði laga. Hlutverk fundarstjóra rafræns húsfundar er að sjá til þess að sá tækjabúnaður sem er notaður standist kröfur þessa ákvæðis. Með ákvæðinu er ekki ætlunin að fjölga verkefnum fundarstjóra en útfærsla verkefnanna breytist nokkuð vegna notkunar á rafrænum miðlum. Þannig þarf fundarstjóri að taka afstöðu til vafaatriða sem upp kunna að koma í tengslum við húsfundinn, t.d. ef upp koma tæknileg vandamál sem leiða til þess að hluti félagsmanna missir samband við húsfundinn. Þegar fundarstjóri ákveður hvernig bregðast skuli við aðstæðum sem upp kunna að koma skal hann m.a. hafa til hliðsjónar hvaða þýðingu það kann að hafa fyrir meðferð einstakra dagskráratriða og atkvæðagreiðslna að félagsmenn hafi misst samband við húsfundinn vegna tæknilegra vandkvæða. Einnig geta komið upp spurningar um gildi þeirra ákvarðana sem teknar voru á fundinum. Þegar afstaða er tekin til gildis ákvarðana ber m.a. að hafa hliðsjón af því hvort rekja má hin tæknilegu vandamál til félagsmannsins eða húsfélagsins, fjölda félagsmanna sem ekki gátu tekið þátt í fundinum, auk þess hvort atkvæði þeirra sem gátu ekki greitt atkvæði hefðu getað haft úrslitaáhrif á niðurstöðu atkvæðagreiðslunnar.

Í 4. mgr. er gerð tillaga um ákvæði sem hefur það að markmiði að tryggja að rafrænn húsfundur geti farið fram innan eðlilegs tímaramma, hvort sem húsfundurinn er að hluta til rafrænn eða að öllu leyti. Hlutverk fundarstjóra er að sjá til þess framvinda rafrænna húsfunda sé eðlileg. Þannig getur fundarstjóri rafræns húsfundar lokað mælendaskrá á ákveðnum tímapunkti eins og á hefðbundnum húsfundi ef hann telur dagskrárefnið fullrætt. Hins vegar er ljóst að þátttaka í rafrænum húsfundi getur í ákveðnum tilvikum leitt til þess að viðkomandi félagsmenn spyrji fleiri spurninga. Að auki getur verið erfiðara fyrir fundarstjóra að meta hvenær efni er fullrætt þegar spurningar og umræður eru á rafrænu formi, t.d. sendar í tölvupósti. Getur þetta leitt til þess að erfitt verði að halda rafrænum húsfundi innan venjulegra tímamarka. Því er lagt til að kveðið verði á um það í 5. mgr. að húsfundur geti ákveðið að félagsmenn sem taka þátt í rafrænum húsfundi skuli leggja fram spurningar um dagskrá eða framlögð skjöl o.fl. sem tengist húsfundinum fyrir fundinn, innan tilskilins frests. Þessari reglu er einungis ætlað að gilda um félagsmenn sem taka þátt í húsfundi með rafrænum miðli. Þannig gildir hún um alla félagsmenn ef húsfundur er einungis rafrænn en aðeins um þá sem tengjast fundinum í gegnum rafræna miðla þegar húsfundur er að hluta til rafrænn. Þær spurningar sem átt er við í 4. mgr. eru einkum spurningar sem unnt er að spyrja fyrir fram á grundvelli fundarboðs og þeirra gagna sem félagsmenn hafa haft aðgang að fyrir húsfund. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg öllum félagsmönnum í síðasta lagi við upphaf fundarins. Ef nýjar upplýsingar koma fram í svörum við spurningunum fyrir eða á húsfundinum er ekki unnt að útiloka slíkar spurningar með vísan til þess að þær hefðu átt að koma fram innan gefins frests.

Lagt er til að í 5. mgr. verði kveðið á um það að ákvæði fjöleignarhúsalaganna gildi að öðru leyti um húsfundi eftir því sem við á um rafræna húsfundi hvort sem þeir eru að öllu leyti eða aðeins að hluta til rafrænir.

*Um b-lið (60. gr. b).*

Í 60. gr. b er lagt til að lögfest verði heimild til að nota rafræn skjalasamskipti auk rafrænna samskipta milli húsfélagsins og félagsmanna þess, svo sem með notkun tölvupósts eða samfélagsmiðla. Gildandi lög gera ekki ráð fyrir slíkum rafrænum samskiptum, enda voru þau ekki orðin jafnalmenn og nú er þegar lögin voru sett. Því eru í gildandi lögum ýmis ákvæði sem gera formkröfur sem aðeins er unnt að uppfylla með því að senda eða leggja fram gögn, rituð á pappír. Húsfélögunum er eftirlátið að ákveða út frá þörfum hvers og eins húsfélags hvaða kröfur eru gerðar til þess tæknibúnaðar sem nota á til að nægilegt öryggi sé tryggt við rafræn samskipti. Tæknibúnaðurinn verður að veita nægjanlegt öryggi til að unnt sé að staðfesta hver sendi skjalið svo að sendandi geti ekki eftir á neitað að hafa sent skilaboð eða skjal og að skilaboðin eða skjalið hafi ekki verið lesið eða breytt á leiðinni frá sendanda til viðtakanda.

Í 1. mgr. er lagt til að kveðið verði á um almenna heimild fyrir húsfélagið og félagsmenn þess til að hafa samskipti með notkun rafrænna skjala og miðla í stað framlagningar á skjölum sem rituð eru á pappír. Stjórn húsfélags tekur ákvörðun um þetta atriði. Ákvörðunin tekur til rafrænna skjala sem geta komið í staðinn fyrir skjöl sem eru rituð á pappír og er það skilyrði að unnt sé að prenta rafrænu skjölin út án vandkvæða. Ekki er gert ráð fyrir að hljóð- og myndskjöl uppfylli formkröfur laganna um að vera skrifleg gögn. Lagt er til að ákvæðið gildi um öll samskipti á milli húsfélagsins og félagsmanna þess hvað sem formkröfur laganna segja. Ákvörðun um notkun rafrænna samskipta getur tekið til allra eða hluta þeirra skilaboða og skjala sem fara á milli félagsmanna og húsfélagsins. Sem dæmi um rafræn samskipti má nefna útsendingu fundarboðs til félagsmanna, t.d. í formi tölvupósts, og á sama hátt geta félagsmenn tilkynnt um þátttöku í húsfundi.

Í 2. mgr. er lagt til koma skuli fram í ákvörðun stjórnar um notkun rafrænna samskipta til hvaða tilkynninga og samskipta ákvörðunin skuli ná og hvernig rafræn samskipti megi eða skuli nota, t.d. í formi tölvupósta eða á samfélagsmiðlum. Einnig skal koma fram í ákvörðuninni hvar félagsmenn geta fundið upplýsingar um kröfur sem gerðar eru til tæknibúnaðar og framkvæmd rafrænna samskipta. Rökstuðningur fyrir þessu er m.a. sá að nauðsynlegt er að félagsmenn viti nákvæmlega hvar og hvernig þeir geta aflað sér upplýsinga um þetta og hvernig þeir geta komist í samband við húsfélagið.

Ákvæði 3. mgr. er ætlað að taka af allan vafa um að heimilt sé að nota rafræna miðla til samskipta á milli húsfélagsins og þeirra félagsmanna sem hafa samið um það þrátt fyrir að stjórn húsfélags hafi ekki ákveðið að taka upp rafræn samskipti. Ekki eru gerðar sérstakar formkröfur til slíks samnings en ljóst er að hann má ekki vera í andstöðu við lög eða samþykktir húsfélagsins.

*Um c-lið (60. gr. c).*

Í ákvæðinu er lagt til að kveðið verði á um hvernig ákveða skuli rafræna húsfundi og rafræn samskipti. Það er á ábyrgð fundarstjóra að meta hvort rafrænn húsfundur uppfylli skilyrði laganna m.a. um tæknibúnað og úrskurðar um vafamál sem upp koma á húsfundi en ekki er kosið um lögmæti húsfundar á húsfundinum.

*Um d-lið (60. gr. d).*

Með ákvæðinu er lagt til að kveðið verði á um annars vegar að óheimilt er að afhenda án heimildar eða nota aðgangsorð eða annað sambærilegt til að vera viðstaddur eða taka þátt í rafrænum stjórnarfundi eða rafrænum húsfundi, þ.m.t. að greiða atkvæði, og hins vegar að afhenda án heimildar eða nota aðgangsorð eða annað sambærilegt til að lesa, breyta eða senda rafræn skilaboð o.fl. sem fellur undir ákvæði laganna um rafræn samskipti. Heimilt er að áminna eiganda eða afnotahafa vegna brota á ákvæðinu en sé um veruleg eða ítrekuð brot að ræða er heimilt að beita úrræðum 55. gr. gildandi laga gagnvart viðkomandi.

Með notkun aðgangsorðs er sérhver notkun þess af öðrum en þeim sem það er afhent óheimil. Bæði er átt við það ef aðili fylgist með fundinum og ef aðili tekur þátt í honum.

Það sama á við um afhendingu aðgangsorðs vegna rafrænna samskipta á milli félagsmanna og stjórnar húsfélagsins. Til notkunar á slíku aðgangsorði telst m.a. að lesa, breyta eða senda rafræn skilaboð.

Um 6. gr.

Í 64. gr. laganna er fjallað um fundargerð og fundarstjórn. Færst hefur í vöxt að húsfélög kaupi þjónustu frá félögum sem sérhæfa sig í lögum um fjöleignarhús og húsfundum fjöleignarhúsa og fleiri atriðum sem við kemur húsfélögum. Þá eru dæmi þess að í fjölda húsfélaga, sérstaklega stórum húsfélögum, að formenn þeirra treysta sér ekki til að stýra fundi og vilja tilnefna til þess færari aðila í þeim efnum. Auk þess geta blandaðir fundir, þ.e. húsfundur bæði á fundarstað og rafrænn, verið krefjandi hvað varðar tæknilegan búnað og fundarstjórn varðandi framkvæmd fundar. Nauðsynlegt er því að leggja til að fært verði ákvæði í lögin um heimild til handa stjórn húsfélags að fela utanaðkomandi sérfræðingi að stjórna húsfundi að frekari skilyrðum gættum. Auk þess er lagt til að stjórninni sé heimilt að fá utanaðkomandi aðila sem hefur þekkingu á lögunum og tækninni til að rita fundargerð. Þá er lagt til að fundarstjóra og ritara verði veitt heimild á húsfundinum til að ganga endanlega frá og staðfesta fundargerðina að afloknum fundi en þó eins fljótt og kostur er.

Um 7. gr.

Í 3. mgr. 66. gr. laganna er fjallað um hverjir eru kjörgengir til stjórnar húsfélags. Lagt er til með ákvæðinu að umboðsmenn og starfsmenn eigenda geti verið kjörgengir í stjórn húsfélags. Á þetta t.d. við í þeim tilfellum þegar eigandi vill fá umboðsmann sinn í stjórn húsfélagsins eða ef eigandi er félag og óskar þess að ráðandi starfsmaður innan félagsins taki sæti í stjórn húsfélags.

Um 8. gr.

Í 68. gr. laganna er fjallað um stjórnarfundi húsfélags. Þar er kveðið á um fundarboðun, fyrirvara fundarboðs, dagskrá, hlutverk formanns og varaformanns stjórnar, ályktunarhæfi stjórnar, hvernig atkvæði ráða málum til lykta og fundargerðarbók.

Lagt er til í 8. gr. að þrír nýir málsliðir bætist við 2. mgr. ákvæðisins þannig að unnt sé að halda stjórnarfundi með aðstoð rafrænna miðla að svo miklu leyti sem það samræmist framkvæmd verkefna húsfélagsstjórnar. Með ákvæðinu er lagt til að bætt verði við 2. mgr. 68. gr. laganna þremur nýjum málsliðum sem heimila að stjórnarfundir séu haldnir með aðstoð rafrænna miðla án þess að þátttakendur séu á staðnum. Það er gert að skilyrði fyrir því að unnt sé að halda rafræna stjórnarfundi að slíkt fundarform samræmist framkvæmd verkefna stjórnarinnar og hefur ákvæðið því ekki í för með sér neinar breytingar á verkefnum og ábyrgð stjórn húsfélags.

Með tillögunni er stjórn húsfélags falið að ákveða hvort og hvenær rafrænir miðlar eru notaðir við stjórnarstörf. Gert er ráð fyrir að ákvörðun um að halda rafrænan stjórnarfund verði tekin með einföldum meiri hluta nema annað sé ákveðið í samþykktum húsfélagsins. Þó er það lagt til að einn stjórnarmaður eða formaður húsfélagsins geti krafist þess að stjórnarfundur verði haldinn með hefðbundnum hætti. Ástæðan fyrir því að þetta er lagt til er sú að stjórnarmenn geta borið persónulega skaðabótaábyrgð gagnvart húsfélaginu vegna stjórnarstarfa sinna, sbr. 2. mgr. 71. gr. laganna, og því er talið eðlilegt að þeir geti krafist þess að stjórnin hittist þegar mikilvæg málefni eru til umræðu. Ákvæðið er í samræmi við ákvæði 1. mgr. 68. gr. laganna þar sem kveðið er á um að stjórnarmenn geti krafist þess að haldnir séu stjórnarfundir. Gert er ráð fyrir því að stjórn húsfélags setji nánari ákvæði í húsfélagssamþykkt um það hvernig staðið skuli að því að halda rafræna stjórnarfundi.

Ákvæðið tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafrænna húsfunda og notkunar á rafrænum skjölum og rafrænum pósti og er ætlunin að þau ákvæði gildi um stjórnarfundi og notkun rafrænna skjala eftir því sem við á um rafræna stjórnarfundi og samskipti í tengslum við þá. Þetta hefur m.a. í för með sér að unnt verður að vinna og undirrita fundargerð stjórnarfundar rafrænt.

Um 9. gr.

Í 75. gr. laganna er kveðið á um sérstakar samþykktir húsfélags og þinglýsingu þeirra. Í 9. gr. er lagt er til að nýrri málsgrein verði bætt við ákvæðið þar sem kveðið er á um hvernig skuli fara með kostnað sem hlýst af ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli ákvæða húsfélagssamþykkta fyrir blandað hús. Eðlilegt þykir að sá kostnaður verði að meginstefnu til borinn af eigendum þeirra séreigna sem hafa frumkvæði að ákvarðanatökunni. Er gert ráð fyrir að það sé viðeigandi að því leyti sem kostnaðurinn er einvörðungu í þeirra þágu. Er þar með lagt upp með í 9. gr. að vikið verði frá ákvæðum um sameiginlegan kostnað, sameiginlegan kostnað sumra og reglum um skiptingu sameiginlegs kostnaðar hvort sem kemur að skilgreiningu kostnaðar eða skiptingu hans. Tilgangur tillögunnar er að stuðla að því að unnt verði tryggja sanngjarna kostnaðarbyrði eigenda.

Um 10. gr.

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 sé heimilt, með samþykki allra eigenda, að semja um skiptingu á viðhaldi, þ.e. verkaskiptingu og tilhögun framkvæmda, þannig að hver deild annist framkvæmdir utanhúss á viðkomandi húshluta. Hér er lagt til að veitt verði heimild handa eigendum til að semja um tilhögun ef aðilar vilja skipta upp viðhaldi utanhúss t.d. í raðhúsalengju þannig að hvert og eitt raðhús í raðhúsalengjunni annast framkvæmd utanhúss á viðkomandi húshluta. Nauðsynlegt er að þinglýsa slíku samkomulagi eigi það að gilda gagnvart þriðja aðila.

Þá er lagt til í 10. gr. að eigendum verði heimilað með samningi að setja á laggirnar 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. 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 geymslan sé staðsett 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 þar taka ákvarðanir og er óháð eigendum húsnæðis sem kann að öðru leyti að vera að finna í fjöleignarhúsi.

Um 11. gr.

Í 11. gr. er lagt til að bætt verði við lögin nýrri grein þar sem kveðið verði á um að unnt sé að nota rafrænar undirskriftir þar sem fjöleignarhúsalögin mæla fyrir um að skjal skuli undirritað.

Um 12. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.