



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 tvennskonar 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 kjallarin rekinn sem sjálfstæð rekstrareining. Í ljósi hugtaksskilgreiningar húss er kjallarin 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 bílakjallarin 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 litið var á framangreinda 10. gr. draga að frumvarpinu sem tæknilegt viðfangsefni og því álitíð 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