



VINNUVEITENDASAMBAND ÍSLANDS

CONFEDERATION OF ICELANDIC EMPLOYERS

Nefndadeild skrifstofu Alþingis
b.t. Ágústu H. Lárusdóttur
Þórshamri, Templarasundi

150 REYKJAVÍK

Alþingi
Eriandi nr. **D117 1744**
22/2 1994
KOMMUNINGUR
GARDASTRÆT 41, Síðingur 1000 Fax: 333-1300/11
PÓSTHÓLF 514 121 REYKJAVÍK ÍSLAND
P.O. Box 514 121 Reykjavík Iceland

HEF VÐAR
Your ref.

BRÉF VÐAR
Your letter

HELV. VOR
Our ref.

DAGS
Date

JRP/sj

Rvk. 21.2.1994.

Vinnuveitendasamband Íslands hefur fengið til umsagnar frumvarp til laga um fjöleignarhús, 143. mál.

Með setningu frumvarpsins felst að settar eru ítarlegri og skýrari reglur um réttindi og skyldur eigenda í fjölbýlishúsum en áður hafa verið í settum lögum um þetta efni. Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að í raun hafi verið safnað saman öllum eða flest öllum óskráðum og skráðum réttarreglum, sem taldar hafa verið gildandi á þessu réttarsviði. Í þessu felst vissulega aukið réttaröryggi fyrir hinn almenna íbúðareigenda.

Í frumvarpinu felst að reglur frumvarpsins gildi einnig almennt um atvinnuhúsnæði og verði ófrávikjanlegar um þá tegund húsnæðis. Í 77. gr. frumvarpsins er jafnvel gengið svo langt að þinglýstir samningar, samþykktir og eignaskiptayfirlýsingar, sem gerðar eru fyrir gildistöku laganna geta orðið ógildir, ef þeir brjóta í bága við ákvæði þeirra.

Það atvinnuhúsnæði, sem frumvarpið gæti tekið til er mjög fjölbreytt og mismunandi að stærð og gerð. Ljóst er að um sumt atvinnuhúsnæði gilda nú þegar ítarlegir samningar milli eigenda þess. Þessir samningar eru beinlínis nauðsynlegir vegna þess atvinnurekstrar, sem þar fer fram. Þetta gildir t.d. í verslunarmiðstöðvum, þar sem rekstur sameignar er oft viðamikill og flókin, þannig að raunverulega er um sjálfstæðan atvinnurekstur að ræða vegna sameignarinnar. Þær reglur sem gilda um þennan sameiginlega rekstur gera eigendur/leigjendur atvinnuhúsnæðisins sér strax grein fyrir við kaup eða leigu húsnæðisins. Engin þörf er á að breyta slíkum samningum, enda hefur atvinnulífið ekki kallað eftir slíkri löggjöf. Lögfesting ákvæða, sem banna frjálsa samninga um rekstur sameignar atvinnuhúsnæðis og ógilda jafnvel einstök nügildandi samningsákvæði eru með öllu óþolandi. Álitamál er hvort slíkt inngrip löggjafans inn í frjálsa samninga fái staðist bótalaust með afturvirkum hætti.

Vinnuveitendasamband Íslands mælist því eindregið til þess að nýr málsliður komi í lok 2. gr. frumvarpsins, sem verði svohljóðandi:

"Þetta gildir þó ekki um samninga milli eigenda atvinnuhúsnæðis. Hafi samningar ekki verið gerðir milli eigenda atvinnuhúsnæðis gilda ákvæði laganna eftir því, sem við á."

Þetta er rétt að ítreka í niðurlagi 77. gr. frv. með því að bæta í lok greinarinnar eftirfarandi setningu.

"Þetta gildir þó ekki um samninga um atvinnuhúsnæði, sbr. 2. mgr. 2. gr."

Með þessum breytingatillögum ætti að vera tryggt að ekki verði hróflað við þeim samningum, sem nú þegar gilda um atvinnuhúsnæði.

Virðingarfyllst,

Jón R. Pálsson.