



Borgarstjórnin í Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 139/1515
komudagur 29/1. 2011

Reykjavík, 24. febrúar 2011

R11010195

175

ÓKH/jb

Nefndasvið Alþingis
Kristjana Benediktsdóttir
Alþingi við Austurvöll
150 Reykjavík

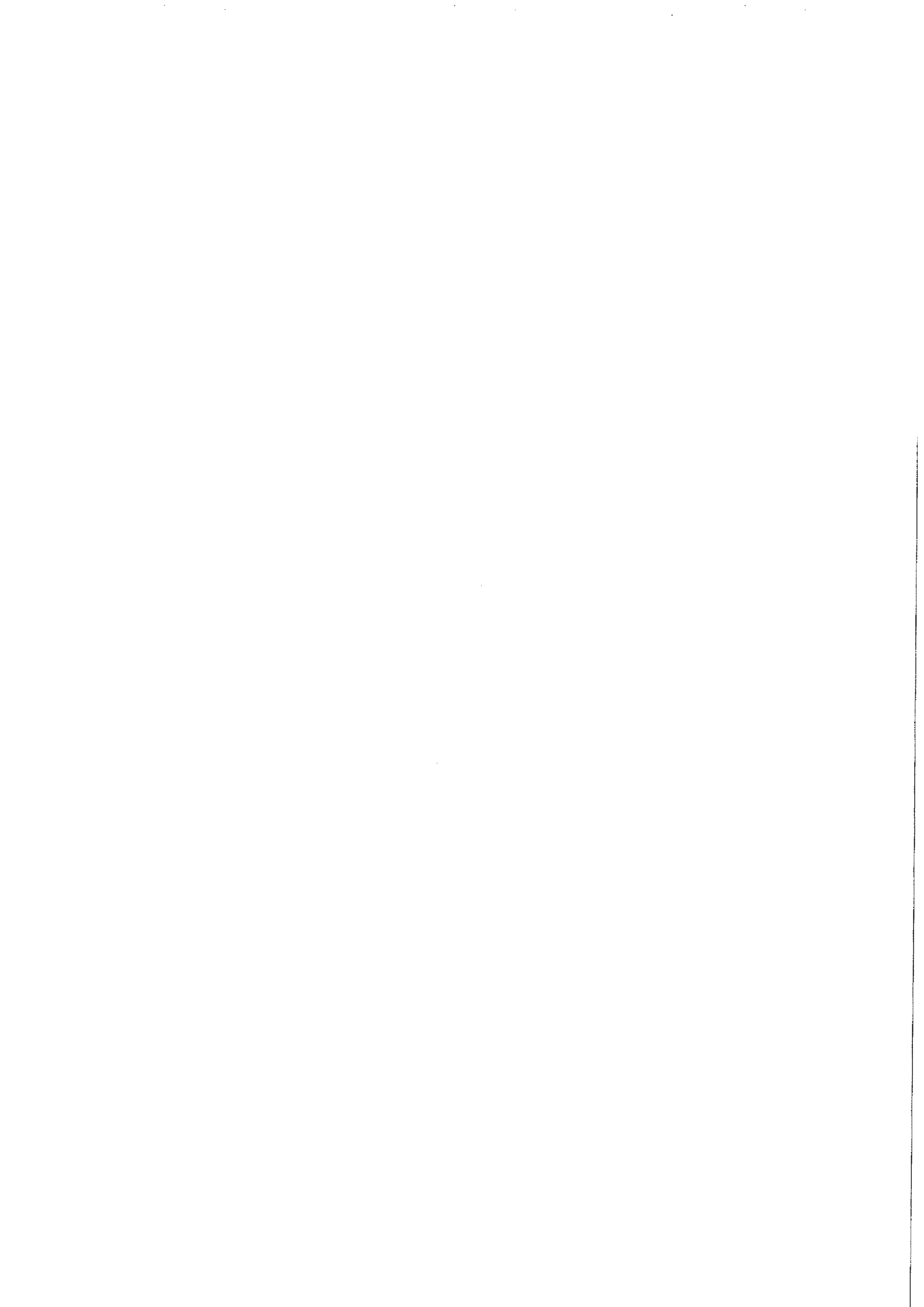
Frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 - umsögn

Á fundi borgarráðs í dag var lögð fram umsögn borgarlögmanns um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, dags. 22. þ.m.

Borgarráð samþykkti umsögnina, sem fylgir í ljósriti.

Ólafur Kr. Hjörleifsson
e.u.

Afrit:
Borgarlögmaður





Borgarráð

Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignahús nr. 26/1994, þingskjal 487 – 377. mál.

Fyrir Alþingi liggur frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjöleignahús nr. 26/1994, með síðari breytingum. Frumvarpið mælir fyrir um breytingu á ákvæði 33. gr. laganna um hunda- og kattahald almennt og sérstaklega með tilliti til leiðsögu- og hjálparhunda. Markmið breytingartillagnanna er það helst að taka almennt á hundahaldi í fjöleignarhúsum, sérstaklega er slegin skjaldborg um leiðsögu- og hjálparhunda og forgangsrétt þeirra sem þurfa á slíkum hundum að halda. Jafnframt er fortakslaust neitunarvald annarra eigenda afnumið og réttur fatlaðs fólks settur í forgang. Undirrituð hefur fengið umsögn um frumvarpið frá framkvæmdastjóra Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar og hefur yfirfarið frumvarpið og telur tilefni til að senda Alþingi umsögn um málið sem fylgir hér á eftir:

Almennt um frumvarpið

Þörf hefur verið á skýrari reglum um gæludýrahald í fjöleignarhúsum og er því afstaðan til frumvarpsins almennt jákvæð. Í framkvæmd hefur borið á alvarlegum deilumálum um hunda- og kattahald í fjöleignarhúsum og eru dæmi um að slík mál hafi orðið mjög alvarleg hvað varðar öll samskipti og umgengni í viðkomandi húsi. Á því leikur enginn vafi að skýrari reglur eru til þess fallnar að draga úr ágreiningsmálaum á þessu sviði og verða því hér reifaðar helstu athugasemdir við einstaka greinar frumvarpsins.

1. gr. a. Hundar og kettir. Samþykki allra.

Í 1. mgr. 1. gr. a er staðfest meginreglan um að hunda- og kattahald í fjöleignahúsi sé háð samþykki allra eigenda sem hafa sameiginlegan inngang eða stigagang. Bent er á að ekki er að finna í lögum um fjöleignahús skilgreiningu á hugtökunum „húsfélag“ eða „húsfélagsdeild“ sem þó eru notuð í 2. mgr. 1. gr. a. Telja verður til bóta ef skilgreint væri nánar í lögnum hvaða eigendur falla undir þau hugtök sérstaklega hugtakið „húsfélagsdeild“ sem virðist vera vísun í einhverja óformlega minni einingu innan húsfélags. Að minnsta kosti verður að telja nauðsynlegt í þessu tilliti að tilgreina sérstaklega í 2. mgr. ákvæðisins að með samþykki allra sé átt við samþykki þeirra sem tilgreindir eru í 1. mgr., þ.e. átt sé við samþykki þeirra eigenda sem hafa sameiginlegan inngang eða stigagang.

Telja verður orðalag 2. mgr. 1. gr. a þess efnis að „...húsfélag eða húsfélagsdeild geti með samþykki allra veitt annað hvort almennt leyfi til hunda- og eða kattahalds eða einstökum eigendum ...“ sé of opið og jafnvel villandi hvað varðar að „almennt leyfi“ gildi í húsi. Útskýra þyrfti með skýrari hætti við hvað er átt með „almennu leyfi“ til hunda- og eða kattahalds. Fyrirsjáanlegt er að í framkvæmd muni það álitaefni koma upp hvort það geti þýtt að hver íbúðareigandi/-leigjandi geti haldið eins mörg dýr og samþykktir leyfa og jafnvel verið með ræktun. Bent er á að þar sem húsfélögum er almennt í sjálfsvald sett hvort gæludýr

eru bönnuð eða ekki má velta því upp að við slíkar aðstæður bæri einnig að þinglýsa kvöð svo að nýjum eigendum geti verið sú staða ljós. Að öðrum kosti er lagt til að tilvitnuð setning hljóði svo: „Þegar svo háttar getur húsfélag eða húsfélagsdeild með samþykki allra sameigenda veitt einstökum eigendum slíkt leyfi vegna tiltekins dýrs.“

Í 5. mgr. ákvæðisins kemur fram að þinglýsingar sé þörf til að samþykki allra haldi gagnvart grandlausum síðari eigendum. Af ákvæðinu leiðir því að ef eigandi gæludýrs hefur ekki látið þinglýsa leyfi húsfélags fyrir því og ekkert aðfinnsluvert er varðandi dýrahaldið getur hann engu að síður þurft að þola að dýrið þurfi að víka ef nýr grandlaus eigandi veitir ekki leyfi fyrir gæludýrahaldi því sem áður hefur verið leyft í stigaganginum. Af þessu er ljóst að gæludýraeigendur þurfa að þinglýsa samþykki fyrir gæludýri svo það þurfi ekki að víka á ómálefnalegum forsendum. Í Reykjavík hefur á grundvelli gildandi lagaákvæða ekki verið gengið svo langt og er því hér um að ræða verulega breytingu, bæði kostnaðarsama og íþyngjandi, fyrir eigendur hunda og katta í fjölþýlishúsum í Reykjavík. Jafnframt er fyrir séð að breytingin muni leiða til aukinnar vinnu þeirra íbúa, sem ekki halda gæludýr, breytist aðstæður í húsinu þannig, að ekki er lengur unnt að heimila dýrahald. Nauðsynlegt er því að kveðið verði á um einhvern aðlögunartíma fyrir gildistöku þessarar breytingar.

Rétt þykir að benda á að í frumvarpinu er ekki tekið á þeim aðstæðum sem upp geta komið þegar forsendur fyrir þinglýstu samþykki annarra eiganda breytast. Hér gæti verið ástæða til að kveða sérstaklega á um hvernig fara skuli með aflýsingu þeirrar þinglýsingar.

Í 6. mgr. er fjallað um „Skemmri heimsóknir hunda og katta...“ og að „vistun“ eða dvöl þeirra sé óheimil yfir nótt nema fyrir liggi leyfi til þess skv. 1. og 2. mgr. ákvæðisins. Telja verður orðalag ákvæðisins of opið enda er ekki í frumvarpinu að finna nánari skilgreiningu á hvað teljast myndu „skemmri heimsóknir“ eða „vistun“. Þá verður að telja að reglulegar skemmri heimsóknir megi hæglega í einhverjum tilfellum túlkast sem vistun sem leyfi þyrfti fyrir. Væri það mjög til bóta ef þessi hugtök væru skýrð nánar.

1. gr. b. Samþykkis ekki þörf.

Benda verður á að í 1. mgr. er að finna ákveðna mismunun hvað varðar möguleika íbúa í mismunandi hönnuðum húsum til að halda hund eða kött en mismununin felst í því hvort um sé að ræða hús með útitröppum annars vegar og hins vegar hús með utanálíggjandi stigagangi. Úrskurðir kærunefndar fjöleignahúsa hafa kveðið á um að samþykki sameigenda þurfi að til þegar sameiginlegar útitröppur eru að viðkomandi inngangi/dyr. Ljóst er að frumvarpið mælir fyrir um breytingu á þeirri túlkun. Lagt er til að 1. mgr. b verði svohljóðandi:

„Þegar hvorki er um sameiginlegan inngang né stigagang að ræða, sbr. 33. gr. a, er samþykkis annarra eigenda ekki þörf fyrir hunda- eða kattahaldi í húsinu. Á það til dæmis við þegar sérinngangur er í íbúð frá jarðhæð. Gildir það þótt lóð sé sameiginleg og annað sameiginlegt rými sé í húsinu. Þegar sameiginlegur stigagangur er utanálíggjandi eða sameiginlegar útitröppur að inngangi þarf samþykki þeirra eigenda sem hann tilheyrir.“

1. gr. c. Sameiginlegar reglur.

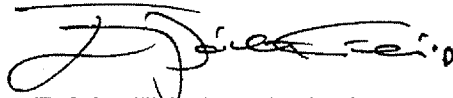
Greinin er afdráttarlaus og til bóta. Hún er einnig leiðbeinandi fyrir húsfélög um hvaða úrræði þau hafa til að grípa inn í vegna brota á lögnum.

1. gr. d. Leiðsögu- og hjálparhundar.

Bent er á mikilvægi þess að skilgreining á hvað er hjálparhundur og leiðsöguhundur sé skýr í lögnum. Í greinargerð kemur fram að leiðsöguhundar séu sérstaklega þjálfaðir hundar og einungis afhentir völdum einstaklingum. Þar kemur fram að nákvæmlega sömu kröfur á að gera til hjálparhunda m.a. til þeirra séu gerðar ríkar kröfur, séu sérvaldir og hafa fengið mikla

og langa þjálfun. Einnig eru hjálparhundur ekki afhentir hverjum sem er. Hér er ekki ljóst hvernig þetta ferli er, hverjir mega þjálfa slíka hunda, hver metur hver fái slíkan hund, hvenær hundur telst hjálparhundur o.s.frv.

Rétt þykir að benda á að í 19.gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002 er fjallað um hjálparhunda og þar er kvæð á að umferð slíkra hunda á annars bönnuðum stöðum sé einungis til handa hjálparhundum sem eru ótvíræð nauðsyn viðkomandi og séu greinilega merktir sem slíkir. Ekki er skilgreint í hollustuháttareglugerð hvort hugtakið hjálparhundar eigi einungis við leiðsöguhunda blindra eða annars konar hjálparhunda og er því full þörf á nánari skilgreiningum í frumvarpi þessu.



Eyþóra Kristín Geirsdóttir

