Húseigendafélagið

STOFNAÐ - 1923

Síðumúla 29 • 108 Reykjavík • Kt. 640169-5249 • Sími 588 9567 • Fax 588 9537 • postur@huseigendafelagid.is • www.huseigendafelagid.is

Til velferðarnefndar Alþingis.

Reykjavík, 10. maí 2021

Umsögn Húseigendafélagsins um þingmál nr. 748, frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús um rafræna húsfundi o. fl.

Húseigendafélagið býr yfir mikilli reynslu og þekkingu í málefnum fjöleignarhúsa og lagaumhverfi þeirra enda eru í félaginu um 800 húsfélög af öllum stærðum og gerðum. Hafa stjórnvöld í áranna rás jafnan leitað til félagsins við samningu lagafrumvarpa og reglugerða um slík hús.

Þegar téð fumvarp var í samráðsgáttinni var af hálfu Húseigendafélagsins gerð og send inn svo látandi umsögn:

„Frumvarp þetta er í alla staði mjög góð og vönduð smíð. Frumvarpið tekur á mikilvægum atriðum, sem brýnt er að verði lögfest sem fyrst. Samráð var haft við Húseigendafélagið við samningu frumvarpsins og er félagið þakklátt fyrir það og mjög sátt við útkomuna. Vonar félagið að frumvarpið verði sem fyrst lagt fram á Alþingi og fái þar hraðan framgang. Hér eru miklar réttarbætur á ferðinni."

Frumvarpið hefur síðan tekið nokkrum smávægilegum breytingum og lagfæringum, sem eru góðar, gildar og blessaðar. Stendur Húseigendafélagið heils hugar við fyrri umsögn um frumvarpið og það sem í því stendur.

Leggur félagið mikla áherslu á að þetta þingmál fái hraða meðferð í þinginu. Vandræði hafa verið með húsfundahöld í fjöleignarhúsum síðustu misserin af ástæðum sem öllum eru kunnar. Það er sélega bagalegt vegna ákvarðana um viðhaldsframkvæmdir og rafbílavæðingu í fjöleignarhúsum, sem stjórnvöld hafa lagt áherslu á og hvatt til. Húsfundir eru til alls fyrst í þeim efnum, annars gerist ekkert eða þá að voðinn er vís, ef af stað er anað án samþykkis lögmætra húsfunda. Þess vegna er nauðsynlegt að lögheimila rafræna húsfundi og einfalda samskipti eigenda í húsfélögum, eins og í frumvarpinu er ráðgert. Það er ekki bara nauðsynlegt vegna eigenda heldur líka vegna viðskiptaöryggis og gagnvart viðsemjendum húsfélaga, svo sem verktökum og lánastofnunum

Hins vegar gerir félagið **mjög alvarlegar athugasemdir** við að felld hefur verið úr frumvarpinu mjög þörf og vel ígrunduð grein, sem var ávísun á augljósar réttabætur. Telur félagið að sú ráðstöfun standi vel undir því að vera kallað réttarslys, ef frumvarpið verður óbreytt að lögum.

Hér er um að ræða 13. gr. eins og hún var þegar frumvarpið var lagt fram í ríkisstjórn þann 19. mars sl. til umfjöllunar. Greinin var í ferlinu þá numin brott úr frumvarpinu vegna einhverra athugasemda sem komu fram við efni hennar. Engar skýringar og rök hafa verið færð fram fyrir brottnámi þessarar greinar, enda um að ræða atriði sem ekki var vitað til að nokkur ágreiningur væri um og þeir sem til best til þekkja eru á einu máli um að verða myndi til ótvíræðra réttarbóta.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. fjöleignarhúsalaganna frá 1994 eru lögin að meginstefnu ófrávíkjanleg þegar um að ræða hús sem geyma íbúðir eingöngu. Það þýðir að eigendum er almennt óheimilt að haga eða skipa réttindum sínum og skyldum á annan veg en lögin mæla fyrir um, nema annað sé tekið fram í einstökum ákvæðum þeirra eða leiði af eðli máls.

Það er meginregla að sambygging og samtengd hús teljist eitt hús í skilningi laganna. Segir í 2. mgr. 6. gr. laganna að þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigahúsum), sem eru sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti eða öllu, þá teljist ytra byrði hússins vera í sameign allra. Þá segja lögin í 2. mgr. 7. gr. að húsrými og annað inni í einstökum stigahúsum sé í sameign eigenda þar og öðrum eigendum óviðkomandi. Í 76. gr. er mælt fyrir um húsfélagsdeildir þegar þannig háttar. Segir að eigendur í stigahúsum ráði alfarið sameiginlegum innri málefnum stigahússins innan vébanda húsfélagsdeildar, sem getur verið sjálfstæð eða ella innan heildarhúsfélagsins.

Það hefur lengi nokkuð tíðkast og viðgengist að eigendur fjölbýlishúsa og einkum og sér í lagi raðhúsa hafi hagað viðhaldi þannig að hver sjái um „sitt hús“ og hafa sumir staðið sig betur en aðrir þannig að húseiningar hafa verið í misgóðu ásigkomulagi þegar í allsherjarviðhald á er ráðist. Hæstiréttur hefur í slíkum tilvikum játað gildi sanngirnisreglu um að meta eigi sparnað heildarinnar vegna betra ástands sumra eininga þannig að það komi eigendum þeirra til góða við kostnaðaruppgjörið.

Ákvæðið í 1. tölulið 13. gr. frumvarpsins er af sama meiði og rímar við áðurnefnda sanngirnisreglu sem Hæstiréttur hefur mótað. Þessu ákvæði var eða er ætlað að staðfesta og útvíkka samningsfrelsi eigenda til að semja á sanngirnisgrundvelli um verktilhögun og verkaskipti viðhaldsframkvæmda. Slíkt kallar á fullkomna samstöðu og enginn knúinn til þess nema hann sjálfur vilji. Samningsfrelsið er jú grundvallarregla.

Staðreyndin er nefnilega sú að húsfélög og eigendur hafa í nokkrum mæli samið um að hver eining sjái um viðhald á ákveðnum hluta á ytra byrði hússins og hefur sýslumaður í gegnum tíðina þinglýst mörgum slíkum samningum um það án athugasemda. Kærunefnd húsamála hefur hins vegar í a.m.k. tveimur málum talið að slíkir samningar séu ólögmætir þar sem lögin um fjöleignarhús leyfi það ekki beinlínis og lögin séu ófrávíkjanleg. Það er því ákveðin réttaróvissa uppi um þessi atriði sem breytingartillagan myndi útrýma. Rétt er að leggja á það áherslu að ekki verður séð eða ályktað að deildar meiningar séu um efni ákvæðisins og sanngirni þess, heldur hefur kærunefndin ályktað að um lögformlega og beina heimild til frávika skorti.

Fer greinin, eins og hún var í frumvarpinu af hálfu velferðarráðuneytisins, hér á eftir:

„13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 76. gr. laganna

1. *Á eftir 2. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:*
2. *Eigendum er heimilt að semja um verkaskiptingu og tilhögun viðhaldsframkvæmda þannig að hver húsfélagsdeild annist framkvæmdir utan húss 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 þar að lútandi 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 átt um bílageymslu á lóðum tveggja eða fleiri sjálfstæðra húsa. Slík tilhögun og kostnaðaruppgjör raskar í engu eignaskiptingunni og er háð samþykki allra eigenda bílageymslunnar. Samningi þar að lútandi skal þinglýst.
3. *Við 3. mgr. bætist: sé ekki um annað samið.“*

Um 13. gr. segir í athugasemdum í greinargerð:

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

Þá er lagt til í að eigendum verði heimilað með samningi að setja á laggirnar sérstaka húsfélagsdeild um bílageymslu, hvort sem hún er innbyggð eða sambyggð húsi eigendanna. Sama gildir eftir því sem við getur átt 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 að geymslan sé 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

STOFNAÐ - 1923

einingar verði sjálfstæð enda bera þeir einir kostnaðinn sem taka ákvarðanir þar um og er óháð öðrum eigendum í húsinu."

Húseigendafélagið vill nú eggja velferðarnefnd Alþingis lögeggjan og skora á hana að leggja til breytingu á téðu frumvarpi í þá veru að ofangreind 13. gr. verði sett aftur á sinn stað inn í frumvarpið og verði svo vonandi með öllu öðru góðu að farsælum lögum.

Með virðingu,

f.h. Húseigendafélagsins,

Sigurður Helgi Guðjónsson, formaður.