

## Frumvarp til laga

### um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (rafrænir húsfundir og fjölbreytt húsnæði).

Frá félags- og barnamálaráðherra.

#### 1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

1. Á eftir orðinu „ófrávikjanleg“ í 1. másl. 1. mgr. kemur: um hús með íbúðum eingöngu.
2. Á eftir orðinu „eigendum“ í 2. másl. 1. mgr. kemur: slíkra húsa.
3. 1. másl. 2. mgr. orðast svo: Hýsi fjöleignarhús atvinnustarfsemi, að öllu leyti eða hluta, er eigendum heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum, sbr. 75. gr., sem þinglýsa skal.
4. Í stað orðsins „full“ í 4. másl. 2. mgr. kemur: nauðsynleg.

#### 2. gr.

Á eftir orðinu „undirrituð“ tvívegis í 2. mgr. 16. gr. laganna kemur: skriflega eða rafrænt, sbr. 60. gr. b.

#### 3. gr.

Á eftir orðinu „undirrita“ í 3. másl. og „undirriti“ í 4. og 6. másl. 1. mgr. 18. gr. laganna kemur: skriflega eða rafrænt.

#### 4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 58. gr. laganna:

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

#### 5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 59. gr. laganna:

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

## 6. gr.

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

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

## 7. gr.

Á eftir 60. gr. laganna koma þrjár nýjar greinar, 60. gr. a – 60. gr. c, svohljóðandi:

## a. (60. gr. a.)

Stjórn húsfélags er heimilt að halda rafræna fundi, að einhverju leyti eða öllu, þó þannig að tryggt sé að eigendur og aðrir hlutaðeigendur geti tekið fullan þátt í fundarstörfum. 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 hvernig félagsmenn tilkynna um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geta nálgast upplýsingar um framkvæmd rafrænnar þátttöku í húsfundi.

Stjórn húsfélags skal sjá til þess að tæki sem notuð eru vegna rafræns fundar séu þannig 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 tryggja að félagsmenn á fundarstað geti séð hverjir sækja fundinn 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 tengist fundinum innan tilskilins frests.

Að öðru leyti gilda ákvæði laga þessara eftir því sem við á um húsfundi sem haldnir eru með rafrænum hætti.

## b. (60. gr. b.)

Stjórn húsfélags er heimilt að ákveða notkun rafrænna skjalasamskipta og samskipta milli stjórnar og félagsmanna 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 er heimilt 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 stjórnar og félagsmanna á grundvelli 1. mgr. er heimilt að nota rafræn samskipti á milli þeirra sem samið hafa um það.

Félagsmönnum er heimilt að skjóta öllum ákvörðunum stjórnar um rafræna fundi og rafræn samskipti til húsfundar án þess að slíks sé getið í fundarboði.

## c. (60. gr. c.)

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 húsfundi, þ.m.t. greiða atkvæði.

Með öllu er 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 laga þessara um rafræn samskipti.

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

#### 8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 64. gr. laganna:

1. Við 1. mgr. bætast tveir nýir málslíðir, svohljóðandi: Stjórn húsfélagsins getur falið utanaðkomandi sérfræðingi að stjórna húsfundi enda sé þess getið í fundarboði og samþykkt á fundinum af einföldum meiri hluta fundarmanna, annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta. Einnig er stjórn heimilt að fá utanaðkomandi aðila til að rita fundargerð.
2. Orðin „í sérstaka fundargerðabók“ í 2. mgr. falla brott.
3. 2. másl. 3. mgr. orðast svo: Skal hún síðan undirrituð skriflega eða rafrænt af fundarstjóra og ritara.
4. Við 3. mgr. bætast tveir nýir málslíðir, svohljóðandi: Heimilt er á húsfundi að fela fundarstjóra og ritara að ganga endanlega frá og staðfesta fundargerð að afloknum fundi. Skal það gert svo fljótt sem kostur er.

#### 9. gr.

Á eftir 1. másl. 3. mgr. 66. gr. laganna kemur nýr málslíður, svohljóðandi: Einnig eru kjörgengir umboðsmenn eiganda og ráðandi starfsmenn þegar lögaðili er eigandi.

#### 10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 68. gr. laganna:

1. Við 2. mgr. bætast þrír nýir málslíðir, svohljóðandi: Halda má rafræna stjórnarfundum. Þó getur hver stjórnarmaður óskað þess að stjórnarfundur verði haldinn með hefðbundnu sniði og skal þá við því orðið. Að öðru leyti gilda ákvæði laga þessara um stjórnarfundum og notkun rafræna skjala eftir því sem við á um rafræna stjórnarfundum og samskipti í tengslum við þá.
2. Á eftir orðinu „undirrituð“ í 2. másl. 7. mgr. kemur: skriflega eða rafrænt.

#### 11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 71. gr. laganna:

1. Á eftir orðinu „undirritun“ í 1. mgr. kemur: skriflega eða rafrænt.
2. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:
 

Stjórn húsfélags getur undirritað skjöl sem varða meðferð og skráningu fjöleignarhúss í opinberum skrá, ef þau hafa einvörðungu að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess í samræmi við þinglýstar heimildir og útreikning á hlutfallstölum í samræmi við gildandi reglur þar að lútandi, þegar eignarhlutar eru sex eða fleiri en ella skulu slík skjöl undirrituð af meiri hluta eigenda, annaðhvort miðað við fjölda eða hlutfallstölur, svo sem undirritun skjals vegna endurnýjunar á lóðarleigusamningi og undirritun eignaskiptayfirlýsingar, sbr. 2. mgr. 16. gr.

## 12. 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 fjölbreytt húsnæði, sbr. 2. mgr. 2. gr. 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.
2. Í stað tilvísunarinnar „skv. 1. mgr.“ í 1. másl. 2. mgr. kemur: skv. 1. og 2. mgr.
3. Í stað tilvísunarinnar „2. mgr.“ í 1. másl. 3. mgr. kemur: 3. mgr.

## 13. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

## Greinargerð.

**1. Inngangur.**

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

Með því 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 með sérstökum samþykktum eða samningum.

**2. Tilfni 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 2015–2026, sbr. þingsályktun nr. 19/145, auk viðauka við stefnuna sem kom út í nóvember 2020, þar sem lagt er upp með að skipulagsgerð sveitarfélaga miði að því að móta byggðarheildir með þetta 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 heimsfaraldurs kórónuveiru (SARS-CoV-2) sem veldur COVID-19-sjúkdómnum. Faraldurinn 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 ört vaxandi mannvirkjagerðar með fjölbreyttu húsnæði nauðsynlegt að skapa eigendum 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 fjölbreytts húsnæðis.

**2.1. Rafræn samskipti.**

Tilfni og nauðsyn lagasetningarinnar má meðal annars rekja til sóttvarnaaðgerða og samkomutakmarkana sem stjórnvöld hafa virkjað með heimild í sóttvarnalögum til að bregðast við áhrifum af COVID-19. Mörgum húsfélögum hefur í kjölfar aðgerðanna reynst torvelt og jafnvel ómögulegt að halda húsfundi samkvæmt lögum um fjöleignarhús frá því í mars árið 2020. Í því ástandi sem nú ríkir í þjóðfélaginu hefur félagsmálaráðuneytið í tvígang, 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 löggin kveða á um vegna sóttvarnaráðstafana og samkomutakmarkana. Forsvarsmenn húsfélaga og

húsnæðissamvinnufélaga hafa leitað til ráðuneytisins og bent á að ef heimilt væri samkvæmt lögum um fjöleignarhús að halda rafræna húsfundi og halda uppi rafrænum samskiptum væri hægt að leysa það vandamál sem uppi er. Það er því aðkallandi að ráðast í breytingar lögnum 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 samþykkt á Alþingi 23. mars 1994 og tóku gildi 1. janúar 1995. Þau tóku við af eldri lögum um fjöleignarhús, nr. 59/1976. Í IV. kafla laganna er fjallað um húsfélög og húsfundi, m.a. um almenna fundi, aðalfundi, stjórnarfundir, 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 lögnum bein heimild til að halda rafræna húsfundi né ákvæði um notkun rafrænna skjala og tölvupósts í samskiptum milli húsfélags og félagsmanna og þarf því að breyta lögnum þannig að sú heimild sé fest í lög.

## 2.2. Fjölbreytt húsnæði.

Full þörf er á umbótum varðandi fjölbreytt húsnæði. Algengt er að ágreiningur komi upp í rekstri fjölbreyttra fjöleignarhúsa til fjölbreyttra nota 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 þeirra. 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 loftslagsmálum 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 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 mikilvæg gögn 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 víðeigandi 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 vannýtttra 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 þetta byggð og lögð áhersla á að blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífs-gæða 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 almennings-samgöngum 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 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 samfélagið sé meðvitaðra um loftlagsmál en áður. Þar er fjallað um að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að móta byggðarheildir með þéttri og blandaðri byggð í samræmi við skipulagshugmyndir um 20 mínútna bæinn með það að markmiði að draga úr vegalengdum og ferðapörf og auka hlutdeild virkra ferðamáta og almenningsamgangna. Í aðalskipulagi, og eftir atvikum svæðisskipulagi, verði skilgreind vinnusóknar- og þjónustusvæði og stuðlað að góðum tengslum milli byggðarheilda með almenningsamgöngum 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 á þann veg 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 að íbúar eigi kost á nauðsynlegustu þjónustu eins og leikskólum, grunnskólum, íþrótta- og tómsundastarfsemi 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 stýstar. Það næst með viðeigandi þéttleika byggðar og blandaðri landnotkun í kjörnum og eftir ásum þar sem helstu þjónustu er að finna, sem auðveldar fólki 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 í nálægð hvert við annað. Aukin áhersla er því á þetta byggð og að blanda saman íbúðarhúsnæði, atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu í svokölluðu fjölbreyttu húsnæði, þ.e. húsum með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, sbr. 2. tölul. 3. mgr. 1. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Með setningu laga um fjöleignarhús var sá kostur valinn að hafa ákvæði laganna að meginstefnu til ófrávíkjanleg, 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 húsum með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota í skilningi laganna muni fjölga mikið á næsta áratug. Þar með verður gerbreyping 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. Hagsmunir íbúðareigenda varða hvað helst að ástand húss sé í góðu horfi og hátt-erni annarra íbúa valdi ekki ama en hagsmunir atvinnurekenda varða á hinn bóginn einna helst tækifæri til hagnýtingar húsnæðisins 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 áhersluatriða 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 fjölbreyttu húsnæði 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 húsfélaga komið mjög illa niður á atvinnurekendum. Að sama skapi getur mótstaða fárra skapað verulega erfiða stöðu. Dæmi eru um að ákvarðanatöku í húsfélögum húsa með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota um atriði á borð við útlit, ytra byrði atvinnuhúsnæðis, opnunartíma rekstrar, merkingar, staðsetningu og fyrirkomulag auglýsingaskilta, lýsingu, notkun sameignar innan húss eða utan, þar á meðal bílastæða, skiptingu kostnaðar, kostnaðarábyrgð vegna þrifa og uppsetningu fjarskiptalofneta, hafi bæði dregið verulega úr eða jafnvel gert út um forsendur atvinnurekstrar og skapað innbyrðis ósætti meðal eigenda. Ekki er hér um tæmandi talningu að ræða. Af þessum sökum hefur skapast ýmiss konar óvissa sem bæði eigendur atvinnuhúsnæðis og íbúða búa við að óbreyttu. Báðir eigendahóparnir 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 fjölbreyttu húsnæði.

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 leiði 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 fjölbreytt atvinnu- og íbúðarhúsnæði 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 taka á ágreiningsmálum innan húsfélags frekar en að eigendur skipi sér í fylkingar hvað formið varðar, þ.e. í nokkrar húsfélagsdeildir. Þegar um fjölbreytt húsnæði er að ræða hefur reynst farsælt að hafa sameiginlega stjórn fyrir húsfélagið skipaða með fulltrúum frá atvinnuhúsnæðinu og íbúðarhúsnæðinu. Þegar öllu er á botninn hvolfst eru langflest hagsmunamál eigenda í fjölbreyttu húsnæði sameiginleg umbótamál, svo sem

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 lögin eru að miklu leyti sniðin að þörfum íbúa í fjöleignarhúsum sem eingöngu eru með íbúðum verður að tryggja að þau veiti nægilegan sveigjanleika til að takast á við rekstur í fjölbreyttu húsnæði. Ljóst er að ekki er heimild í lögnum til að víkja frá tilteknum ákvæðum laganna með samningi vegna fjölbreytts 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 30 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 fyrrgreinds þykir eðlilegt og nauðsynlegt að svigrúm til þróunar og aðlögunar rekstrar í fjölbreyttu húsnæði verði aukið með fyrirsjáanleika að leiðarljósi. Er því lagt til að eigendum húsnæðis í húsum til fjölbreyttra nota verði heimilað að víkja frá ákvæðum laganna með setningu sérstakra húsfélagssamþykktanna fyrir fjölbreytt húsnæði.

### 3. Meginefni frumvarpsins.

Í grundvallaratriðum felur frumvarpið í sér tillögur að tvenns konar breytingum á lögum um fjöleignarhús:

1. Eigendum fjöleignarhúsa verði heimilað að halda rafræna húsfundi og nota rafræn skjöl og tölvupósta í samskiptum milli stjórnar og félagsmanna.
2. Húsfélögum í 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 húsfélagssamþykktanna.

#### 3.1. Rafrænar húsfundir og notkun rafrænna skjala- og samskipta milli eigenda.

Í þjóðfélaginu er aukin áhersla á fjarfundi á tímum COVID-19 með tilkomu sóttvarnaráðstafana og samkomutakmarkana stjórnvalda og því aðkallandi að fara í breytingar á lögum um fjöleignarhús sem fyrst svo að 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, svo sem hvernig eigi að taka umboð gild, haga atkvæðagreiðslu, fundarsókn, undirskriftum o.fl.

Í 39. gr. laganna er kveðið á um að allir hlutaðeigandi eigendur eigi óskoraðan rétt á að eiga og taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina og meginreglan sé 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 í öðrum greinum í lögnum. 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 rafrænar samskiptamiðlar urðu jafnalmennir og nú er raunin. Gert er 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 hvorki



utan um rafræna húsfundi né rafrænar undirskriftir. Þar af leiðandi er lagt til í frumvarpinu að þremur nýjum greinum, 60. gr. a – 60. gr. c, verði bætt við löginn þar sem kveðið verði 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 rafrænna samskipta milli stjórnar húsfélaga og félagsmanna.

Markviss og traust viðbrögð skipta sköpum við aðstæður eins og þær sem nú eru uppi vegna COVID-19-faraldursins. Með frumvarpinu er því lagt til að laga löginn að þeim tækniframförum sem hafa átt sér stað á síðustu áratugum og því ástandi sem nú ríkir í þjóðfélaginu. Á sama tíma þarf að stíga varlega til jarðar þegar heimila á rafræn samskipti enda löginn skýr um að ekki sé heimilt að ganga til að mynda á milli íbúða í því skyni að afla samþykkis á tilteknu atriði sem löginn 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 löginn gera til þeirra sem vilja afla samþykkis fyrir tilteknu atriði þannig að enn verður 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 stjórnar húsfélags verði rafræn. Að sama skapi er leitast við að gera slíkt fyrirkomulag löglegt með því að kveða á um það í lögnum að slíkt form húsfunda sé jafngilt því að mæta á húsfund í eigin persónu.

### *3.2. Heimild til að vikja frá ákvæðum laganna með sérstökum húsfélagssamþykktum fyrir fjölbreytt húsnæði.*

Með frumvarpinu er leitast til við að bregðast við 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 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 en í atvinnuhúsnæði snúa möguleikarnir fyrst og fremst um atvinnureksturinn. Staðan er hins vegar önnur í húsum til fjölbreyttra nota þar sem saman þurfa að fara hagsmunir íbúa í íbúðarhúsnæði og atvinnurekenda í atvinnuhúsnæði. Eins og áður segir geta takmarkanir á atvinnurekstrarnýtingu leitt til hækkunar íbúðaverðs en hið gagnstæða getur einnig átt við. Verðbreytingar endurspeglar nýtingarmöguleika.

Meginmarkmið frumvarpsins er að stuðla að jafnvægi við nýtingu á húsum, bæði séreignum og sameignum, á forsendum fyrirsjáanleika. Fyrirsjáanleikinn verður hvað best tryggður með setningu húsreglna sem hljóta samþykki eigenda viðkomandi húsa 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 svo að tæmandi sé þau tilvik sem sýna fram á að nauðsynlegt er að breyta ákvæðum laganna hvað varðar fjölbreytt húsnæði 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 að kveða nánar á um í sérstökum samþykktum fyrir þess konar 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. umgengni, viðhald og útlit.
4. Notkun bifreiðastæða í sameign, þar á meðal notkun viðskiptavina atvinnurekenda.
5. Uppsetning merkinga og auglýsinga atvinnurekenda á ytra og innra byrði húss.
6. Uppsetningar fjarskiptabúnaðar á ytra byrði húss.
7. Almenn umgengni eigenda með tilliti til 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 atvinnurekenda.
10. Hagnýting sameignar, t.d. 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 færast milli rekstrarleyfisflokka.
13. Breyting á atvinnuhúsnæði, t.d. skipting atvinnuhúsnæðis í fleiri eða færri fasteignir eða breytingar á 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 er ekki með sama hætti þegar nýtt hús til fjölbreyttra nota hefur verið byggt og fasteignir í því boðnar til sölu og þegar settar eru samþykktir fyrir fjölbreytt húsnæði 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 samþykktar 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 ófrávikjanleg, 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. fjölbreytt húsnæði, c) hús önnur en íbúðar-

hús 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. Lögín eru að þessu leyti nokkuð skýr hvað framangreindan a- og c-lið varðar en ýmis álitamál hafa skapast vegna þeirra húsa sem falla undir b-lið, þ.e. húsa til fjölbreyttra nota. Þannig heimila ákvæði 2. mgr. 46. gr. laganna frávik frá ákvæðum 45. gr. um kostnaðarskiptingu vegna fjölbreytts húsnæðis 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 innihalda 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 ófrávikjanleg ákvæði laganna standi því ekki í vegi. Í 2. mgr. lagagreinarinnar er þó kveðið á um að ef húsfélag setji sér samþykktir er hafa að geyma ákvæði sem víkja frá eða eru til fyllingar fyrir mælum laganna skuli þeim þinglýst. Hafa ber hins vegar í huga að efnislegt svigrúm ákvæða 1. mgr. 75. gr. laganna til setninga samþykktar 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 fjölbreyttu húsnæði verði aukið með breytingum á lögum um fjöleignarhús. Er því lagt til í frumvarpinu að eigendum húsnæðis í húsum til fjölbreyttra nota verði skapað svigrúm til þess að víkja frá ákvæðum laganna með sérstökum húsfélagssamþykktum í því skyni að hámarka nýtingu og einfalda ákvarðanatöku vegna aðlögunar atvinnuhúsnæðis að þörfum eigenda húsnæðis í blandaðri byggð.

#### 4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Húsnæði er eign sem nýtur verndar eignarréttarákvæðis 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944. Með ákvæðum laga um fjöleignarhús hafa m.a. verið settar reglur um samskipti og ákvarðanatöku eigenda fjöleignarhúsa. Þeir hafa 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 byggjast á hagsmunum annarra eigenda sama fjöleignarhúss, 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 lögum um fjöleignarhús. Grenndarrétturinn skilgreinir að ýmsu leyti mörk eignarréttar. Þá hafa reglur laganna 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 viðkomandi húsfélags.

Lögín bera þess glögg merki að þau voru sett undir kringumstæðum þar sem hvort tveggja, íbúðarhúsnæði og húsnæði til annarra nota, var alla jafna ekki í sama fjöleignarhúsinu. Kringumstæðurnar hafa breyst með breyttum áherslum í skipulagsmálum. Óhjákvæmilega eru hagsmunir eigenda aðrir undir slíkum kringumstæðum.

Þess var gætt við samningu frumvarpsins að ákvæðum laganna er snúa að aðalreglum um fjöleignarhús yrði ekki breytt. Þá var þess jafnframt gætt að ákvarðanir um frávik frá reglunum í tilviki fjölbreytts húsnæðis færu eftir viðmiðum gildandi laga. Frávik verða ákveðin með sérstökum húsfélagssamþykktum sem verður þinglýst og þar með verður fyrirsjáanleiki eigenda og þriðju manna tryggður. Eigendum verður þannig annars vegar tryggður viðeigandi réttur til aðkomu að ákvarðanatöku og nýjum eigendum og veðhöfum verður hins vegar 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 stjórnarskrána eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

## 5. Samráð.

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.

Efni frumvarpsins snertir fyrst og fremst eigendur í fjöleignarhúsum, einkum í blönduðum húsum til fjölbreyttra nota. 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.

Jafnframt voru áform um frumvarpið kynnt ásamt frummati á áhrifum þess á fundi ráðuneytissjóra 7. janúar 2021. Að loknu innra samráði ráðuneyta var frumvarpið enn fremur birt almenningi í samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is 1. febrúar til 15. febrúar 2021 (mál nr. S-13/2021). Alls bárust sex umsagnir um frumvarpið í samráðsgátt auk þess sem ein umsögn barst félagsmálaráðuneytinu. Við samningu frumvarpsins var tekið tillit til þeirra athugasemda sem fram komu við samráðið eftir því sem unnt var. Almennt voru umsagnirnar einróma um að frumvarpið fæli í sér jákvæðar og tímabærar breytingar á lögum um fjöleignarhús. Í umsögn Samtaka atvinnulífsins og Samtaka iðnaðarins er auk þess bent á að frumvarpið feli í sér aukið svigrúm við ákvarðanatöku sem sé nauðsynlegt í kjölfar aukinnar áherslu á blandaða byggð og telja samtökin að breytingarnar muni hafa jákvæð áhrif á byggingarmarkaðinn. Í umsögnum Sambands íslenskra sveitarfélaga og Hagsmunasamtaka heimilanna var því beint til ráðuneytisins að huga að auknu samráði við hagsmunaaðila vegna frekari breytinga á lögum og mun það verða tekið til greina. Þá er því fagnað í umsögn stjórnar húsfélagsins Austurbakka 2 að í frumvarpinu komi fram tillögur í tengslum við fjölbreytt húsnæði í ljósi ört vaxandi mannvirkjagerðar þar sem byggt er með hagsmuni atvinnurekstrar og einstaklinga í huga og mikilvægt sé að veita eigendum aukið svigrúm til að víkja frá lögum með samningsfrelsi sín á milli í þeim tilgangi að einfalda ákvarðanatöku þegar kemur að aðlögun að ólíkum þörfum eigenda. Jafnframt eru að mati stjórnar húsfélagsins þær breytingar sem lagðar eru til með frumvarpinu varðandi rafræn samskipti jákvæðar og tímabærar í ljósi breyttra aðstæðna og með tilkomu þeirra lausna sem tæknin hefur upp á að bjóða. Rafrænar lausnir í málefnum húsfélaga muni auðvelda eigendum fjöleignarhúsa að halda fundi, sér í lagi á tímum samkomutakmarkana, og stuðla þannig að auknu svigrúmi fyrir húsfélög og félagsmenn þeirra.

Í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar er lagt til að sett verði ákvæði í frumvarpið sem veitir stjórn húsfélags umboð sem heimilar stjórn að undirrita skjöl vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings fyrir fjöleignarhús, sem og önnur skjöl sem varða meðferð og skráningu þess í opinberum skrá, ef skjalið hefur einvörðungu að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi í samræmi við þinglýstar heimildir. Við þessari ábendingu hefur verið brugðist með því að bæta við nýrri grein í frumvarpið þar sem stjórn húsfélags er veitt heimild til að undirrita skjöl vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings, sem og annarra skjala sem varða opinbera skráningu fjöleignarhúss, til að greiða fyrir þinglýsingu afsala og draga úr þeim hindrunum sem eigendur standa frammi fyrir við kaup og sölu á fasteignum sínum.

## 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 um 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 húsi til fjölbreyttra nota 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 eða 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 frávikjanleg í þeim tilvikum þegar fjöleignarhús hýsir eingöngu atvinnustarfsemi. Með 1. gr. er lagt til að kveðið verði á um hvernig fari í tilviki húsa til fjölbreyttra nota, þ.e. húsa 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 heimilt verður með setningu samþykktu, þar á meðal sérstakra húsfélags-samþykktu fyrir fjölbreytt húsnæði.

Í ákvæðinu felst m.a. að eigendum fjölbreytts 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. Þörf eigenda til tímabundins aðgangs að húsnæði í eigu annarra kann að reynast ríkari í húsum til fjölbreyttra nota en öðrum til að 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 svo 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 tengd, m.a. í ljósi 4. mgr. 35. gr. laganna. Ætti verðlagning fasteignanna við sölu að endurspeglu þá stöðu sem kveðið verður á um í samþykktunum. Hins vegar hefur sú staða komið upp að einstaka eigendur íbúða hafa 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 fjölbreyttu húsnæði breyta. 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 að kveða á um annað samþykkishlutfall í hinum sérstöku samþykktum. 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. fábætur sambærilegar þeim sem kveðið er á um í 2. mgr. 32. gr. laganna eða bætur í formi breytinga á réttindum og skyldum eigenda. Dæmi eru um að samið hafi verið um að þeir eigendur sem njóta aukinna réttinda eða sérréttinda hafi tekið að sér að fjarlægja veggjakrot, annast úrbætur vegna skemmdarverka, snjómokstur, 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 að í ákvæðinu felst heimild til að ákveða 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. þeirrar greinar og ákveða skiptingu kostnaðar skv. 3. mgr. sömu greinar 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 tilvikum nýrra húsa og áður en fasteignir innan þeirra hafa verið boðnar til sölu ættu ekki að skapast álitamál þessu tengd enda verður að ætla að fráviknið 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. og 3. gr.

Lagt er til að heimilt verði að undirrita eignaskiptayfirlýsingu og breytingar á henni með rafrænni undirskrift. Ákvæðið tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafrænna húsfunda og notkunar á rafrænum skjölum og rafrænum pósti. Þetta hefur m.a. í för með sér að unnt verður að vinna og undirrita eignaskiptayfirlýsingu rafrænt.

#### Um 4. 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.

Lagt er til í 3. tölul. að við 1. másl. 3. mgr. 58. gr. laganna verði bætt heimild til handa þeim aðila sem hefur umboð til þátttöku á húsfundi að taka þátt í fundarstörfum. Er þá átt við að hann hafi þar tillögurétt auk atkvæðisréttar og málfrelsis.

Þá er lagt til með 4. tölul. að bætt verði við ákvæðið um að umboð megi vera rafrænt, sem tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafrænna húsfunda, rafrænna skjalasamskipta og rafrásts í samskiptum milli húsfélagsins og félagsmanna. Vísast til nánari umfjöllunar í skýringar við 7. gr. frumvarpsins.

#### Um 5. gr.

Í 2. mgr. 59. gr. laganna um aðalfund og boðun hans kemur fram að boða skuli fund með sannanlegum hætti og eðlilegt að það sé jafnan gert skriflega. Lagt er til að við 2. og 4. mgr. verði bætt ákvæði um að jafnframt verði heimilt að boða til aðalfundar rafrænt í ljósi þeirra breytinga sem eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafrænna húsfunda, rafrænna

skjalasamskipta og rafrósts í samskiptum milli húsfélagsins og félagsmanna. Vísast til nánari umfjöllunar í skýringar við 7. gr. frumvarpsins.

Um 6. gr.

Í 60. gr. laganna um almenna fundi og boðun þeirra er líkt og í 5. gr. frumvarpsins lagt til að bætt verði við ákvæðið að heimilt sé að boða til almenns fundar rafrænt. Vísast til nánari umfjöllunar í skýringar við 7. gr. frumvarpsins.

Um 7. 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 sé sú að sameiginlegar ákvarðanir skuli teknar á sameiginlegum fundi eigenda, húsfunði. Í ákvæðinu eru grundvallarsjónarmið um sameiginlega ákvarðanatöku en nánari útfærslur á þeim er að finna á öðrum stöðum og öðrum greinum í lögnum. Þannig skal taka ákvarðanir um sameiginleg málefni á húsfundum skv. IV. kafla laganna þar sem allir eigendur hafa átt þess kost að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðunum og atkvæðagreiðslu. Í IV. kafla um húsfélög er m.a. fjallað um almenna fundi, aðalfundi, stjórnarfund, 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 félagsmenn mæti á ákveðinn stað og séu viðstaddir fundinn í eigin persónu. Til að laga lögina að tækniframförum er lagt til að þremur nýjum greinum, 60. gr. a – 60. gr. c, verði bætt við kaflann þar sem kveðið verði á um rafræna húsfunði, notkun rafrænna skjala og tölvupósts í samskiptum milli stjórnar húsfélagsins og almennra 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 og félagsmanna.

*Um a-lið (60. gr. a).*

Í nýrri 60. gr. a er lagt til að settar verði reglur um rafræna húsfunði þar sem heimilað verði að halda húsfund með aðstoð rafrænna miðla að hluta eða öllu leyti. Með rafrænum húsfunði er átt við að félagsmenn nýti lögbundin réttindi sín og heimildir á slíkum fundi, 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 lögnum 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 húsfunði sem er að hluta rafrænn, þ.e. félagsmönnum er gefinn kostur á að taka þátt í húsfunði án þess að vera á staðnum, hins vegar húsfunði sem eingöngu er rafrænn.

Í 1. mgr. er kveðið á um húsfunði 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 með rafrænum miðlum. Þegar húsfundur er að hluta til rafrænir felst í ákvæðinu að hinn hefðbundni húsfundur er grundvöllurinn en jafnframt hafa félagsmenn möguleika á að taka þátt í fundinum, 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 mæti á húsfundinn í eigin persónu, kjósi hann svo. Sé húsfundur einungis rafrænn fer fundurinn 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. 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. Þá veitir ákvæðið einnig svigrúm fyrir tæknilegar framfarir.

Í 2. mgr. er fjallað um tæknibúnað á húsfundum sem eru að hluta til eða að öllu leyti rafrænir. 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 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. Tæki sem notuð eru skulu vera þannig úr garði gerð að tryggt sé að lagaskilyrði sem gerð eru til húsfunda séu uppfyllt. Félagsmenn skulu eiga möguleika á að nýta sér þann rétt sem þeim er tryggður í lögum um fjöleignarhús 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 hafi og niðurstöður atkvæðagreiðslna. Tryggja verður að búnaðurinn sem er notaður geti borið kennsl á hvern einstakan þátttakanda á 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 félagsmenn gagnvart þeim sem eru á fundarstað.

Samkvæmt gildandi 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 verkefna 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 dagskrárliða 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 tæknibúnaðar 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 að stjórn húsfélags 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 ákvæðið 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 ákvæðinu eru einkum spurningar sem unnt er að spyrja fyrir fram á grundvelli fundarboðs og þeirra gagna sem félagsmenn hafa haft aðgang að fyrir fundinn. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg öllum félagsmönnum í síðasta lagi við upphaf fundarins. Ef nýjar upplýsingar koma fram fyrir fundinn eða á fundinum er ekki unnt að útiloka spurningar þar um 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 að ákvæði laganna um húsfundi gildi að öðru leyti, eftir því sem við á, um rafræna húsfundi hvort sem þeir séu 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 stjórnar húsfélagsins og almennra félagsmanna þess, svo sem með notkun tölvupósts eða samskiptamiðlum. Gildandi lög gera ekki ráð fyrir rafrænum samskiptum, enda voru þau ekki orðin jafnalmenn og nú er þegar lög in voru sett. Því eru í lögunum ýmis ákvæði sem gera formkröfur sem aðeins er unnt að uppfylla með því að senda eða leggja fram gögn, rituð á pappír. Húsfélögunum er látið eftir 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 sendir skjal eða skilaboð svo að sendandi geti ekki neitað fyrir það eftir á og nægjanlegt öryggi til að koma í veg fyrir að skjalinu eða skilaboðunum verði breytt og þau lesin á milli þess sem þau fara frá sendanda og til viðtakanda.

Í 1. mgr. er lagt til að kveðið verði á um almenna heimild fyrir stjórn húsfélagsins 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. Lagt er til að ákvæðið gildi um öll samskipti á milli stjórnar húsfélagsins og almennra félagsmanna þess hvað sem formkröfur laganna segja, þar á meðal um hljóð- eða myndskjöl. Ákvörðun um notkun rafrænna samskipta getur tekið til allra eða hluta þeirra skilaboða og skjala sem fara á milli félagsmanna og stjórnar húsfélagsins. Sem dæmi um rafræn samskipti má nefna útsendingu fundarboðs til félagsmanna, t.d. í formi tölvupósts, og á sama hátt geta félagsmenn tilkynnt rafrænt 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 nái og hvernig rafræn samskipti megi eða skuli nota, t.d. í formi tölvupósta eða á tilteknum samskiptamiðlum. Einnig skal þar koma fram hvar félagsmenn geta fundið upplýsingar um framkvæmd rafrænna samskipta og kröfur sem gerðar

eru til tæknibúnaðar. Rökstuðningur fyrir þessu er m.a. sá að nauðsynlegt er að félagsmenn viti nákvæmlega hvar og hvernig þeir geta aflað sér upplýsinga um framangreint og hvernig þeir geta komist í samband við stjórn húsfélagsins.

Ákvæði 3. mgr. er ætlað að taka af allan vafa um að heimilt sé að nota rafræna miðla til samskipta á milli stjórnar húsfélagsins og þeirra félagsmanna sem hafa samið um það þrátt fyrir að stjórnin hafi ekki ákveðið að taka alfarið 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.

Lagt er til í 4. mgr. að félagsmönnum verði heimilt að skjóta öllum ákvörðunum stjórnar um rafræna fundi og rafræn samskipti til húsfundar án þess að slíks sé getið í fundarboði. Það er svo á ábyrgð fundarstjóra að meta hvort fyrrgreind ákvörðun stjórnar uppfylli skilyrði laganna, m.a. um tæknibúnað, og úrskurða um vafamál sem upp koma á fundinum.

*Um c-lið (60. gr. c).*

Með ákvæðinu er lagt til að kveðið verði á um annars vegar að óheimilt verði að afhenda án heimildar eða nota aðgangsorð eða annað sambærilegt til að vera viðstaddur eða taka þátt í rafrænum stjórnarfundum eða rafrænum húsfundum, þ.m.t. 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 og sé um veruleg eða ítrekuð brot að ræða er heimilt að beita úrræðum 55. gr. laganna gagnvart viðkomandi.

Sérhver notkun aðgangsorðs af öðrum en þeim sem það er afhent er óheimil. Bæði er átt við ef aðili fylgist með fundi og ef aðili tekur þátt í fundi. Það sama á við um afhendingu aðgangsorðs vegna rafrænna samskipta á milli almennra félagsmanna og stjórnar húsfélagsins. Til notkunar á slíku aðgangsorði telst m.a. að lesa, breyta eða senda rafræn skilaboð.

Um 8. 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 o.fl. sem viðkemur 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. húsfundir sem fara fram á fundarstað og rafrænt, verið krefjandi hvað varðar tæknilegan búnað og fundarstjórn varðandi framkvæmd fundar. Nauðsynlegt er því að leggja til að fært verði ákvæði í lögum um heimild til handa stjórn húsfélags að fela utanaðkomandi sérfræðingi að stjórna húsfundi að frekari skilyrðum gættum. Auk þess er lagt til að stjórninni verði 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, skriflega eða rafrænt, að afloknum fundi en þó eins fljótt og kostur er.

Um 9. gr.

Í 3. mgr. 66. gr. laganna er kveðið á 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 10. gr.

Í 68. gr. laganna um stjórnarfundum er kveðið á um fundarboðun, fyrirvara fundarboðs, dag-skrá, hlutverk formanns og varaformanns stjórnar, ályktunarhæfi stjórnar, hvernig atkvæði ráða málum til lykta og fundargerðarbók.

Lagt er til að þrjú nýir málsliðir bættist við 2. mgr. ákvæðisins þannig að unnt sé að halda stjórnarfundum með aðstoð rafræna miðla að svo miklu leyti sem það samræmist framkvæmd verkefna húsfélagsstjórnar. Lagt er til að skilyrði fyrir því að unnt sé að halda rafræna stjórnarfundum verði að slíkt fundarform samræmist framkvæmd verkefna stjórnar húsfélagsins og hefur ákvæðið því ekki í för með sér neinar breytingar á verkefnum og ábyrgð stjórnarinnar.

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 rafræna stjórnarfundum verði tekin með einföldum meiri hluta nema annað sé ákveðið í samþykktum húsfélagsins. Þó er 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 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 stjórnarfundum.

Ákvæðið tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafræna húsfunda og notkunar á rafrænum skjölum og rafrænum pósti og er ætlunin að þau ákvæði gildi um stjórnarfundum og notkun rafræna skjala eftir því sem við á um rafræna stjórnarfundum 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 11. gr.

Lagt er til að heimilt verði að undirrita skuldbindingu húsfélags út á við með rafrænum hætti. Ákvæðið tengist þeim breytingum sem jafnframt eru lagðar til í frumvarpinu um heimild til rafræna húsfunda og notkunar á rafrænum skjölum og rafrænum pósti.

Í núverandi framkvæmd hefur reynst erfitt að safna undirskriftum allra eigenda þegar endurnýja þarf lóðarleigusamning fyrir fjölbýlishús. Á það einkum við þegar margir þinglýstir eigendur eru á sömu lóð en í þeim tilfellum getur oft tekið langan tíma, jafnvel mörg ár, að safna undirskriftum allra eigenda. Óbreytt fyrirkomulag getur því valdið þeim eigendum sem vilja selja eignir sínar töluverðum vandkvæðum þar sem sýslumannsembættin hafa hafnað þinglýsingu afsals þegar lóðaleigusamningur er útrunninn. Lagt er til að heimila stjórn húsfélags að undirrita skjöl vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings, sem og önnur skjöl sem varða opinbera skráningu fjöleignarhúss, til að greiða fyrir þinglýsingu afsala og draga úr þeim hindrunum sem eigendur standa frammi fyrir við kaup og sölu á fasteignum sínum.

## Um 12. gr.

Í 75. gr. laganna er kveðið á um sérstakar samþykktir húsfélags og þinglýsingu þeirra. 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 húsfélagssamþykktar fyrir fjölbreytt húsnæði. 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 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 13. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.