

Félagsmálaráðuneytið leggur til að aðalfundum húsfélaga samkvæmt fjöleignarhúsalögum, nr. 26/1994, verði frestað um allt að eitt ár vegna COVID-19.

Í 1. mgr. 59. gr. laga um fjöleignarhús kemur fram að aðalfundur húsfélags skuli haldinn ár hvert fyrir lok aprílmánaðar. Verkefni aðalfundar eru tilgreind í 61. gr. fjöleignarhúsalaga. Þar kemur m.a. fram að á aðalfundi skuli skýrsla stjórnar tekin fyrir, ársreikningar lagðir fram og kosið í stjórn. Þá kemur fram í 66. gr. laganna að stjórn húsfélags sé kosin á aðalfundi. Kjörtímabil stjórnar er eitt ár eða á milli aðalfunda og lýkur því í lok aðalfundar á því ári sem kjörtímabilið rennur út.

Þann 7. apríl sl. lagði félagsmálaráðuneytið til að aðalfundum húsfélaga yrði frestað um allt að sex mánuði vegna sóttvarnaraðgerða heilbrigðisráðuneytisins til að hægja á útbreiðslu kórónuveiru sem veldur COVID-19-sjúkdómnum þar sem ákveðnum húsfélögum gæti reynt torvelt eða ómögulegt að halda aðalfundi fyrir þau tímamörk sem kveðið er á um í 1. mgr. 59. gr. fjöleignarhúsalaga. Mælt var til þess að allir aðalfundir húsfélaga yrðu haldnir eigi síðar en í lok október 2020. Frá því að tillaga félagsmálaráðuneytisins var birt hafa fjöldi aðalfunda húsfélaga verið haldnir en þrátt fyrir aukið svigrúm til að ljúka aðalfundum innan tilskilinna tímamarka hafa þó ekki öll húsfélög náð að halda aðalfund á árinu, þá sérstaklega stærri húsfélög. Þá voru sóttvarnaraðgerðir heilbrigðisráðuneytisins enn á ný hertar þann 5. október sl. á þá leið að viðburðir þar sem fólk kemur saman eru takmarkaðir við 20 manns og þá þarf að tryggja að fjarlægð milli fólks sé einn metri og við aðstæður þar sem slíkt er ekki mögulegt er skylt að nota andlitsgrímur. Þá hefur sóttvarnarlæknir hvatt landsmenn til að takmarka eins og mögulegt er umgang við aðra en sína nánustu til að draga úr smithættu. Í ljósi þessa er nær óframkvæmanlegt að halda aðalfundi hjá húsfélögum fyrir lok októbermánaðar, auk þess sem ekki liggur fyrir hvort þörf verður á áframhaldandi sóttvarnaraðgerðum eftir þann tíma.

Ráðuneytið vill því ítreka að kærufnd húsamála hefur í fjölda mála, sbr. meðal annars álit kærufndar í málum nr. 50/1996, 48/2013, 9/2015, 24/2016 og 61/2017, komist að þeirri niðurstöðu að það eitt að aðalfundur sé haldinn eftir þau tímamörk sem kveðið er á um í ákvæði 1. mgr. 59. gr. fjöleignarhúsalaga valdi ekki ólögmæti fundarins. Lagt er til grundvallar hjá kærufnd að ef fundur er löglega boðaður og haldinn þá sé hann lögmætur og haldi gildi en það að aðalfundur sé haldinn eftir lok aprílmánaðar valdi ekki eitt og sér ólögmæti fundarins.

Vegna þessara sjónarmiða telur félagsmálaráðuneytið því rétt að leggja til að aðalfundum húsfélaga verði frestað um allt að eitt ár og lítur svo á að í ljósi þeirra sérstöku aðstæðna sem nú ríkja í þjóðfélaginu að ekki sé um brot á 59. gr. fjöleignarhúsalaga að ræða sé ákvæðinu ekki fylgt eftir. Er þá gert ráð fyrir að allir aðalfundir húsfélaga verði haldnir fyrir lok aprílmánaðar 2021 þrátt fyrir 1. mgr. 59. gr. fjöleignarhúsalaga, og mögulega sameinaðir aðalfundi húsfélags fyrir árið 2021. Í afstöðu ráðuneytisins er einnig horft til ofangreindra álita kærufndar húsamála þar sem komist hefur verið að þeirri niðurstöðu að aðalfundir séu ekki ólögmætir þegar af þeirri ástæðu einni að þeir séu ekki haldnir innan áður nefndra tímamarka. Í ljósi framangreindrar tillögu um frestun aðalfunda er því einnig lagt til að kjörtímabil stjórna húsfélaga verði framlengt um þann tíma sem nemur töfum á að halda aðalfund, þó aldrei lengur en til loka aprílmánaðar 2021.