

# Lög

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

### 1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. laganna:

- Á eftir orðinu „ófrávíkjanleg“ í 1. másl. 1. mgr. kemur: um hús með íbúðum eingöngu.
- Á eftir orðinu „eigendum“ í 2. másl. 1. mgr. kemur: slíkra húsa.
1. másl. 2. mgr. orðast svo: Hýsi fjöleignarhús atvinnustarfsemi, að öllu leyti eða hluta, er eigendum heimilt að víkja frá fyrirmælum laga þessara með sérstökum samþykktum eða samningum, sbr. 75. gr., sem þinglýsa skal.
- 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 1. mgr. 41. gr. laganna:

- Í stað orðsins „Hleðslubúnað“ í 14. tölul. A-liðar og 11. tölul. B-liðar kemur: Um hleðslubúnað.
- Í stað „2. másl.“ í 14. tölul. A-liðar kemur: 3. másl.
6. tölul. C-liðar fellur brott.

### 5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 58. gr. laganna:

- Í stað orðanna „og sambúðarfólk“ í 1. másl. 2. mgr. kemur: sambúðarfólk, svo og ráðgjafar og sérfræðingar á þeirra vegum og/eða stjórnar húsfélagsins.

- b. Við 2. mgr. bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Sama á við um ráðandi starfsmenn þegar lögaðili er eigandi.
- c. Á eftir orðunum „mæta á fundi“ í 1. másl. 3. mgr. kemur: taka þátt í fundarstörfum.
- d. 2. másl. 3. mgr. orðast svo: Umboðsmaður skal leggja fram á fundinum skriflegt eða rafrænt umboð og skal það dagsett.

## 6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 59. gr. laganna:

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

## 7. gr.

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

- a. Á eftir orðinu „fundar“ í 1. másl. kemur: skriflega og/eða rafrænt.
- b. Á eftir orðinu „heimilisfang“ í 2. másl. kemur: og/eða netfang.

## 8. 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 hlutaðeigandi 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 tilhögun 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 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 stjórna 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 tilhögun 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 stjórnarfundum 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.

Brjóti 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.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 64. gr. laganna:

- a. 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.
- b. 2. másl. 3. mgr. orðast svo: Skal hún síðan undirrituð skriflega eða rafrænt af fundarstjóra og ritara.
- c. 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.

10. gr.

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

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 68. gr. laganna:

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

## 12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 71. gr. laganna:

- a. Á undan orðinu „undirritun“ í 1. mgr. kemur: skriflegri eða rafrænni.
- b. Við bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Stjórn húsfélags getur undirritað skjöl sem varða meðferð og skráningu fjöleignarhúss í opinberum skráum, 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.

## 13. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 75. gr. laganna:

- a. 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.

- b. Í stað tilvísunarinnar „skv. 1. mgr.“ í 1. másl. 2. mgr. kemur: skv. 1. og 2. mgr.
- c. Í stað tilvísunarinnar „2. mgr.“ í 1. másl. 3. mgr. kemur: 3. mgr.

## 14. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

---

*Samþykkt á Alþingi 10. júní 2021.*