

# Félagsmálaráðuneytið leggur til að aðalfundum húsfélaga verði frestað um allt að 6 mánuði vegna samkomubanns.

*Frestun aðalfunda húsfélaga samkvæmt fjöleignarhúsalögum, nr. 26/1994, 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 er 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 13. mars 2020 tilkynnti heilbrigðisráðherra þá ákvörðun að virkja heimildir sóttvarnarlaga til að takmarka samkomur þar sem fleiri en hundrað manns koma saman tímabundið í fjórar vikur, frá 15. mars 2020, til að hægja á útbreiðslu kórónuveiru (SARS-CoV-2) sem veldur COVID-19-sjúkdómnum. Þá var samkomubannið hert enn frekar þann 24. mars sl. á þann veg að viðburðir þar sem fólk kemur saman verða takmarkaðir við 20 manns. Auk þess þarf að tryggja að fjarlægð milli manna verði yfir tveimur metrum. Samkomubannið átti líkt og áður segir að gilda í fjórar vikur, þ.e. til og með mánudagsins 13. apríl 2020, en nú hefur verið boðað að það verði framlengt út aprílmánuð. Ákveðnum húsfélögum getur því reynst torvelt eða ómögulegt að halda aðalfundi fyrir þau tímamörk sem kveðið er á um í ákvæði 1. mgr. 59. gr. fjöleignarhúsalaga.

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.

Í ljósi neyðarréttarsjónarmiða og þess að óframkvæmanlegt er að halda aðalfundi hjá húsfélögum sem falla innan samkomubannsins fyrir lok aprílmánaðar líkt og 59. gr. fjöleignarhúsalaga kveður á um verður því ákvæði ekki fylgt eftir eins og sakir standa. Vegna þessara sjónarmiða telur félagsmálaráðuneytið því rétt að leggja til að aðalfundum húsfélaga sem falla innan samkomubannsins verði frestað um allt að 6 mánuði og lítur svo á að ekki sé um brot á 59. gr. fjöleignarhúsalaga að ræða sé ákvæðinu ekki fylgt eftir. Verði því allir aðalfundir húsfélaga haldnir fyrir lok októbermánaðar 2020 þrátt fyrir 1. mgr. 59. gr. fjöleignarhúsalaga. 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 áðurnefndra 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 októbermánaðar 2020.