

Fjöleignarhúsamál

Húsfundir

Æðsta vald í málefnum húsfélagsins er í höndum húsfundar. Húsfundir eru tvenns konar, þ.e. aðalfundir og aðrir almennir fundir. Á þessari síðu er að fjallað um aðalfundi, almenna fundi, fundarboðun, fundarsetu, atkvæðisrétt, atkvæðisgreiðslur, vægi og talningu atkvæða, fundarstjórn og fundargerð. Upplýsingar um töku sameiginlegra ákvarðana er að finna undir *Ákvörðunartaka*.

Aðalfundur

Aðalfundur húsfélags skal haldinn ár hvert fyrir lok aprílmánaðar. Til aðalfundar skal stjórnin boða skriflega og með sannanlegum hætti með minnst 8 og mest 20 daga fyrirvara. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá. Þá skal geta þeirra mála sem ræða á og meginefni þeirra tillagna sem leggja á fyrir fundinn. Vilji eigandi fá mál tekið fyrir og til atkvæðagreiðslu á aðalfundi skal hann greina stjórn frá því skriflega með þeim fyrirvara að unnt sé að geta þeirra í fundarboði.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
3. Kosning formanns.
4. Kosning annarra stjórnarmanna.
5. Kosning varamanna.
6. Kosning endurskoðanda og varamanns hans.
7. Framlagning rekstrar- og framkvæmdaáætlunar fyrir næsta ár.
8. Ákvörðun hússjóðsgjalda.
9. Mál sem tiltekin eru í fundarboði.
10. Önnur mál.

Almennir fundir

Á öðrum húsfundum en aðalfundi skal fjalla um þau mál sem tiltekin eru í fundarboði. Almennir fundir eru haldnir:

1. Þegar stjórnin telur það nauðsynlegt.
2. Þegar þess er krafist skriflega af 1/4 hluta félagsmanna annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta og skulu þeir jafnframt tiltaka þau málefni sem óskast rædd og tekin fyrir og afgreidd. Sinni stjórnin ekki án ástæðulauss dráttar þeirri kröfu er viðkomandi eigendum rétt að boða sjálfir til fundarins og halda hann og telst hann þá löglegur að öðrum skilyrðum fullnægðum.
3. Þá skal enn fremur halda fund í samræmi við ákvörðun fyrri fundar.

Stjórn húsfélagsins á að boða til almenns fundar með minnst 4 og mest 20 daga fyrirvara.

Félagsmaður getur skotið ákvörðunum stjórnar sem honum við koma til húsfundar og á félagsmaður rétt á að fá ákveðin mál tekin fyrir til umræðu á húsfundi en ekki til atkvæðagreiðslu nema þess hafi verið getið í fundarboði. Séu allir félagsmenn hins vegar mættir getur fundurinn samþykkt afbrigði og tekið mál til umfjöllunar og atkvæðagreiðslu þótt þeirra hafi ekki verið getið í fundarboði.

Fundarboð

Aðalfundur

Til aðalfundar skal boða skriflega og með sannanlegum hætti með minnst 8 og mest 20 daga fyrirvara. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá og geta þeirra mála sem ræða á og meginefni þeirra tillagna sem leggja á fyrir fundinn. Ef eigandi vill fá mál tekið fyrir og til atkvæðagreiðslu skal hann greina stjórninni skriflega frá því með

nægum fyrirvara svo unnt sé að geta þeirra í fundarboði. Búi félagsmaður ekki í húsinu verður hann að tilkynna húsfélaginu um heimilisfang sem senda skal fundarboð til óski hann eftir að fá það í hendur.

Almennir fundir

Til annarra almennra funda skal stjórnin boða tryggilega með minnst 4 og mest 20 daga fyrirvara. Í fundarboði skal greina tíma og stað fundarins og þau mál sem verða tekin fyrir og meginefni tillagna. Búi félagsmaður ekki í húsinu verður hann að tilkynna húsfélaginu um heimilisfang sem senda skal fundarboð til óski hann eftir að fá það í hendur.

Fundarseta

Rétt til fundarsetu á húsfundum hafa aðeins félagsmenn, makar þeirra og sambýlisfólk. Þá má félagsmaður veita sérhverjum lögráða manni umboð til að mæta á fund og greiða atkvæði. Umboðsmaður þarf að leggja fram á fundinum skriflegt og dagsett umboð. Umboðið má hvenær sem er afturkalla. Þá getur fundurinn heimilað leigjendum í húsinu og öðrum sem geta átt hagsmuni að gæta að sitja fundi og hafa þar málfrelsi en hvorki tillögu- né atkvæðarétt. Þá er endurskoðanda húsfélagsins rétt að sækja fundi og taka til máls og gefa skýringar.

Fundarstjórn

Húsfundi er stjórnað af formanni húsfélagsins. Ef hann er ekki viðstaddur velur fundurinn sjálfur fundarstjóra úr hópi félagsmanna.

Fundargerð

Undir umsjá og á ábyrgð fundarstjóra skal rita í sérstaka fundargerðabók meginatriði allra mála sem tekin eru fyrir og allar ákvarðanir sem teknar eru og hvernig atkvæði hafa fallið ef því er að skipta. Í lok fundar skal fundargerðin lesin upp, hún leiðrétt og athugasemdir skráðar. Síðan á fundarstjóri og a.m.k. einn annar félagsmaður sem fundurinn hefur tilnefnt að undirrita fundargerðina. Fundargerðin er heimild um fundinn og sönnun þess sem þar fór fram. Fundargerðir eiga að vera aðgengilegar fyrir félagsmenn og eiga þeir rétt á að fá staðfest endurrit eða ljósrit þeirra.

Atkvæðisréttur

Atkvæðisréttur er í höndum félagsmanns. Maki eða sambúðaraðili getur farið með atkvæðisrétt fyrir félagsmann á fundi án sérstaks umboðs. Þegar sami maður á fleiri en einn eignarhluta í húsinu hefur hann atkvæðisrétt sérstaklega fyrir hvern eignarhluta.

Atkvæðagreiðslur, vægi og talning atkvæða

Um vægi atkvæða félagsmanna við ákvarðanir og vald og heimildir húsfélags og funda þess við ákvarðanatökur fer eftir ákvæðum 39.–42. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í lögum nr. 26/1994 er ekki að finna ákvæði um fyrirkomulag atkvæðagreiðslu á húsfundum, gerð atkvæðaseðla eða framkvæmd talningar þeirra.

Nokkrar algengar fyrirspurnir og svör með vísan til álitsgerða kærunefndar fjöleignarhúsamála

1. Er nægjanlegt að leggja fram rekstaryfirlit í stað ársreiknings á aðalfundi?

Í [álitsgerð kærunefndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 19/1995](#) kemur fram að áaðalfundi húsfélags var lagt fram rekstaryfirlit ársins. Kærunefnd bendir á að skv. 72. gr. laga nr. 26/1994 skal stjórn húsfélags sjá um að bókhald húsfélags sé fært og haldið á réttan og fullnægjandi hátt. Þannig skulu á tíðkanlegan hátt færðir glöggir efnahags- og rekstrarreikningar. Rekstaryfirlitið veiti ekki nægjanlegar upplýsingar um málefni húsfélagsins, rekstur þess, efnahag og fjárhagsstöðu, eins og nauðsynlegt var og lög gera ráð fyrir. Var því óheimilt að bera það upp til samþykktar á aðalfundinum sem ársreikninga húsfélagsins.

2. Er heimilt að fresta húsfundum?

Í [álitsgerð kærunefndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 6/1996](#) kemur fram að boðað hafi verið til húsfundar og átti að ræða skýrslur fagmanna. Þar sem skýrslurnar bárust ekki fyrir fundinn var honum frestað. Kærunefnd bendir á að í lögum um fjöleignarhús sé ekki að finna sérstök ákvæði um frestun húsfunda og því gilda um það atriði almennar reglur félaga og fundarskapa. Samkvæmt þeim hefur stjórn heimild til að fresta fundi, liggi til þess lögmætar ástæður.

3. Hvernig verður boðað til húsfundar með tryggilegum hætti?

Í [álitsgerð kærunefndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 50/1996](#) er á það bent að boða skal til aðalfundar með skriflegum og sannanlegum hætti, sbr. 2. mgr. 59. gr. laga nr. 26/1994. Ef boða á til fundar með tryggilegum hætti verður að gera það með ábyrgðarbréfi, skeyti eða á annan sannanlegan hátt. Það fer þó eftir atvikum og aðstæðum og jafnvel venjum í viðkomandi húsi hvað telst nægileg fundarboðun og hvernig skuli að henni staðið. Hafi til dæmis skapast sú venja að boða til aðalfundar með því einu að hengja upp fundarboð á viðeigandi stað í sameign hússins, afhenda hverjum og einum eiganda fundarboð eða setja það í póstkassa viðkomandi þá hefur það talist fullnægjandi. Hafa ber þó í huga að það er húsfélagið sem ber hallann af því ef því er haldið fram að viðkomandi hafi ekki fengið fundarboð eða ekki hafi verið boðað til fundar með nægilegum fyrirvara.

4. Er eigandi bundinn af ákvörðunum húsfundar sem hann hefur ekki verið boðaður á?

Í [álitsgerð kærunefndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 50/1996](#) er á það bent að skv. 40. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þá er eigandi sem ekki hefur verið boðaður á húsfund með þeim hætti sem löggin mæla fyrir um ekki bundinn af ákvörðunum sem á þeim fundi eru teknar nema því aðeins að hann hafi sótt fund óboðaður eða þrátt fyrir ófullnægjandi boðun.

5. Þegar sami aðili á fleiri en einn eignarhluta í húsi hefur hann þá atkvæðisrétt sérstaklega fyrir hvern?

Í [álitsgerð kærunefndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 9/1998](#) kemur fram að sérhverjum eignarhluta í fjöleignarhúsi fylgir réttur til aðildar að húsfélagi og til að eiga hlut að ákvarðanatöku um sameignina og sameiginleg málefni. Þar af leiðir að þegar sami eigandi er að fleiri en einum eignarhluta í fjöleignarhúsi hefur hann atkvæðisrétt sérstaklega fyrir hverja eign fyrir sig.

6. Á atkvæðagreiðsla að vera leynileg?

Í [álitsgerð kærunefndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 7/1995](#) kemur fram að þegar ákvæði um fyrirkomulag kosninga er ekki að finna í lögum eða samþykktum félaga sé rík venja að þessi atriði ráðist af almennum fundarreglum eða fundarsköpum. Við atkvæðagreiðslu á húsfundum sé ekkert í vegi að beita því fyrirkomulagi sem einfaldast sé hverju sinni, svo sem handauppréttingu. Hins vegar sé það meginregla, samkvæmt almennum fundarreglum, að hver og einn fundarmanna getur krafist þess að ákvörðun sé tekin á leynilegan hátt, þ.e. skriflega. Er þá skylt að verða við þeirri ósk. Rökin, sem að baki þessari reglu búa, eru þau að með skriflegri atkvæðagreiðslu sé verið að styrkja það mikilvæga lýðræðislega atriði, að unnt sé að neyta atkvæðis síns ótalaust og án þess að verða fyrir áhrifum eða þrýstingi frá öðrum.

7. Er hægt að taka mál til atkvæðagreiðslu á húsfundi sem ekki er getið í fundarboði?

Í [álitargerð kærufndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 19/1995](#) kemur fram að skv. 3. mgr. 62. gr. laga nr. 26/1994, verða mál ekki tekin til atkvæðagreiðslu nema þeirra hafi verið getið í fundarboði. Séu allir félagsmenn mættir getur fundurinn samþykkt afbrigði frá þessari reglu, sbr. 4. mgr. 62. gr.

8. Hvar á talning atkvæða að fara fram?

Í [álitargerð kærufndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 7/1995](#) kemur fram að í 2. mgr. 64. gr. laga nr. 26/1994 sé gert ráð fyrir að atkvæði sem greidd séu á húsfundi séu talin og færð til bókar á þeim sama fundi. Samkvæmt því eiga allir fundarmenn húsfélagsins rétt á því að vera viðstaddir talningu atkvæða. Aðstæður geta hins vegar ráðið því að nauðsyn verði talin á að talning atkvæða fari fram annars staðar en á fundinum sjálfum. Ber þá að leggja tillögu fram á fundinum til samþykktar eða synjunar um að svo skuli gera, og sjá til þess við staðarval að þeir sem þess óska eigi kost á fylgjast með talningu. Ekkert sé því í vegi að skipuð sé þriggja manna kjörstjórn til að annast talningu atkvæða enda hafi tillaga um það verið samþykkt á fundi. Í slíka kjörstjórn eru stjórnarmenn kjörgengir, sem og aðrir fundarmenn. Sé slík tillaga ekki samþykkt, stjórnar formaður húsfélagsins talningu ásamt fundarmönnum eða þeim sem hann kallar til sér til aðstoðar. Engin þörf sé því á að fela utanaðkomandi aðila að framkvæma talningu atkvæða.

9. Þarf eigandi að greiða sérstaklega fyrir afrit af fundargerðum húsfunda?

Í [álitargerð kærufndar fjöleignarhúsamála í máli nr. 15/2000](#) er á það bent að skv. 4. mgr. 64. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skulu fundargerðir jafnan vera aðgengilegar fyrir félagsmenn og eiga þeir rétt á því að fá staðfest endurrit eða ljósrít þeirra og því telur nefndin eðli máls samkvæmt að leiði það til kostnaðar fyrir húsfélagið að endurrita fundargerð eða að ljósrita hana þá teljist sá kostnaður til sameiginlegs kostnaðar við rekstur húsfélagsins, sbr. 6. tölul. B-liðar 1. mgr. 45. gr. laganna. Nefndin taldi því að samþykkt sem gerð var á fundi hússtjórnar þess efnis að afhenda eiganda aðeins fundargerð húsfunda gegn sérstöku gjaldi skorti með öllu lagaheimild.
