

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum (hleðslubúnaður fyrir rafbíla).

Frá félags- og barnamálaráðherra.

1. gr.

Við 5. gr. laganna bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Öll tæki, búnaður og þess háttar til hleðslu rafbíla við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 8. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „þar með talið bílastæði“ í 5. tölul. kemur: sbr. þó 4. og 11. tölul. 5. gr.
- b. Á eftir orðunum „í húsinu“ í 7. tölul. kemur: eða á lóð þess.
- c. Við 7. tölul. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Jafnan eru líkur á því að lagnir í fjöleignarhúsi eða á lóð þess séu í sameign allra.
- d. 8. tölul. orðast svo: Allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, svo sem lyftur, rafkerfi, álagsstýringarkerfi vegna hleðslu rafbíla, hitakerfi, vatnskerfi, símakerfi, dyrasímakerfi, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, leiktæki o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar, en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta eða við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta.

3. gr.

Við 30. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Um framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla fer skv. 33. gr. a – 33. gr. d.

4. gr.

Við 2. mgr. 33. gr. laganna bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.

5. gr.

Á eftir 33. gr. laganna koma fjórar nýjar greinar, 33. a – 33. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi, og breytist röð annarra greina samkvæmt því:

- a. (33. gr. a.)

Beiðni um hleðslubúnað fyrir rafbíla. Framkvæmd úttektar í upphafi.

Óski eigandi eftir því að hleðslubúnaði fyrir rafbíla verði komið upp við eða á bílastæði sem er séreign hans, bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta hans eða sameiginlegu og

óskiptu bílastæði á lóð fjöleignarhúss, skal hann upplýsa stjórn húsfélags eða aðra eigendur fjöleignarhúss, sé stjórn ekki fyrir hendi, sbr. 67. gr., um það. Með rafbílum í skilningi laga þessara er átt við bifreiðar sem nota rafmagn sem orkugjafa.

Við móttöku tilkynningar skv. 1. mgr. skal húsfélagið eins fljótt og verða má gera úttekt á áætlaðri framtíðarþörf fjöleignarhússins á hleðslubúnaði fyrir rafbíla, til skemmri og lengri tíma litið. Jafnframt skal húsfélagið gera úttekt á þeim búnaði, þar á meðal álagsstýringar-búnaði, og framkvæmdum sem gera má ráð fyrir að nauðsynlegar verði til að mæta þeirri þörf. Sérstaklega skal litið til þess hvernig þeim verði við komið á sem hagstæðastan hátt fyrir alla hlutaðeigandi eigendur þannig að slíkar ráðstafanir verði ekki umfangsmeiri og kostnaðarsamari en nauðsyn krefur og að unnt verði að bæta við hleðslubúnaði fyrir fleiri rafbíla, ef við á. Kostnaðaráætlun skal unnin sem liður í úttektinni og kynnt þeim eigendum sem ber að taka þátt í kostnaði vegna viðkomandi búnaðar eða framkvæmda, hverju nafni sem hann nefnist.

Úttektir húsfélags samkvæmt þessari grein skulu endurskoðaðar eða endurteknaðar eftir þörfum.

Kostnaður vegna úttekta húsfélags skv. 2.–3. mgr. telst sameiginlegur kostnaður þeirra sem hafa bílastæði í séreign, bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi eða heimild til afnota af sameiginlegum og óskiptum bílastæðum á lóð fjöleignarhúss, óháð því hvort viðkomandi eigendur hyggist nýta slík bílastæði til hleðslu rafbíla, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 43. gr. Skiptist hann að jöfnu, sbr. 1. tölul. B-liðar 45. gr.

b. (33. gr. b.)

Ákvörðun um hleðslubúnað fyrir rafbíla við eða á sérstæði.

Ákvörðun eiganda um að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við eða á bílastæði sem er séreign hans eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta hans er ekki háð samþykki annarra eigenda fjöleignarhúss.

c. (33. gr. c.)

Ákvörðun um hleðslubúnað fyrir rafbíla við eða á sameiginlegu og óskiptu bílastæði.

Óski eigandi sem hefur heimild til afnota af sameiginlegu og óskiptu bílastæði eftir því að þar verði komið upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla er húsfélaginu, öðrum eigendum og stjórn þess skylt að verða við slíkri kröfu og framfylgja henni.

Þrátt fyrir 1. mgr. er ekki skylt að verða við og framfylgja kröfu um að komið verði upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla leiði það til þess að meira en helmingur sameiginlegra og óskiptra bílastæða verði eingöngu til notkunar til hleðslu rafbíla. Skal slík ákvörðun þá háð samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, fari hlutfallið umfram helming sameiginlegra og óskiptra bílastæða. Fari hlutfall bílastæða sem eingöngu verði til notkunar til hleðslu rafbíla umfram 2/3 hluta sameiginlegra og óskiptra bílastæða skal slík ákvörðun háð samþykki allra eigenda.

Sameiginleg og óskipt bílastæði sem tekin eru til notkunar undir hleðslu rafbíla samkvæmt þessari grein skulu eingöngu nýtt í þeim tilgangi nema húsfundur ákveði annað. Slík ákvörðun er háð samþykki einfalds meiri hluta miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi.

d. (33. gr. d.)

Sameiginlegar reglur. Val á búnaði og útfærslu framkvæmdar, kostnaðarskipting og húsreglur.

Hleðslubúnaður fyrir rafbíla og annar tengdur búnaður skal uppfylla þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt löggjöf um rafmagnsöryggi, brunavarnir og mannvirki. Skal löggiltur rafverk-taki annast framkvæmdir vegna slíks hleðslubúnaðar að því marki sem þær varða rafmagn.

Við val á búnaði og útfærslu framkvæmdar skv. 33. gr. b og 33. gr. c, sbr. einnig 7. mgr., skal þess gætt að skilyrði 1. mgr. séu uppfyllt og skal slíkt val miðast við áætlanagerð hús-félags um aðstöðu til hleðslu rafbíla sem grundvallast á úttekt skv. 33. gr. a. Nota skal búnað sem mælir not hvers og eins eiganda á rafmagni, nema slíkt sé bersýnilega óþarft.

Hafi skilyrða 1. eða 2. mgr. ekki verið gætt og eigandi verið grandlaus þar um getur hann krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð þegar í stað og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar þar til úr annmörkunum hefur verið bætt. Skal eigandi hafa uppi slík andmæli án ástæðulauss dráttar og strax og tilefni er til.

Kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, hverju nafni sem hann nefnist, er sérkostn-aður viðkomandi eiganda að því marki sem um séreign hans er að ræða, sbr. 4. og 5. gr. lag-anna.

Kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla er sameiginlegur kostnaður allra þeirra eigenda sem hafa heimild til afnota af viðkomandi bílastæði, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 7. gr., hverju nafni sem hann nefnist, hvort sem bílastæðið verður áfram nýtt sem almennt bílastæði eða eingöngu til hleðslu rafbíla, að því marki sem um kostnað vegna sameignar er að ræða. Gildir það einnig um kostnað vegna hleðslubúnaðar við eða á sameiginlegum og óskiptum bílastæð-um, óháð því hvort viðkomandi eigendur hafi bílastæði í séreign eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi. Um skiptingu sameiginlegs kostnaðar niður á hlutaðeigandi eigendur fer skv. 45. og 46. gr.

Þrátt fyrir 5. mgr. er kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður eigenda, allra eða sumra, sbr. 7. og 44. gr., enda þótt hleðslubúnaður sé við eða á bílastæði sem er séreign eða fylgir séreign að því marki sem hann fellur undir ákvæði 43. gr.

Sé kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda skal ákvörðun um val á þeim búnaði, útfærslu þess hluta framkvæmda og tengd atriði, sbr. 2. mgr., tekin fyrir á húsfunði. Slíkar ákvarðanir eru háðar samþykki einfalds meiri hluta þeirra eigenda sem ber að taka þátt í kostnaði, miðað við fjölda og eignarhluta, og skal þess gætt í hvívetna við þá ákvörðunartöku að skilyrði 1. og 2. mgr. séu uppfyllt.

Hafi hleðslubúnaður fyrir rafbíla í för með sér sameiginlegan kostnað sumra eða allra sem er óvenju hár samkvæmt fyrirbyggjandi kostnaðaráætlun sem unnin hefur verið á grundvelli úttektar skv. 33. gr. a, í samanburði við það sem almennt tíðkast í sambærilegum húsum, vegna sérstakra aðstæðna, getur minni hluti eigenda sem taka ber þátt í honum, sem þó er a.m.k. $\frac{1}{4}$ hluti þeirra annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta, krafist þess að framkvæmdum vegna hleðslubúnaðarins verði frestað í allt að tvö ár á meðan safnað verði fyrir þeim í sérstakan framkvæmdasjóð til að standa straum af hinum sameiginlegu útgjöldum. Um framkvæmda-sjóðinn gilda ákvæði 49. gr. eftir því sem við getur átt.

Húsfélagi er heimilt að krefjast hóflegrar mánaðarlegrar þóknunar frá þeim eigendum sem nýta hleðslubúnað fyrir rafbíla, enda hafi aðrir eigendur en þeir sem búnaðinn nota tekið þátt í kostnaði vegna hans. Slík ákvörðun er háð samþykki minni hluta eigenda, sem þó er a.m.k. $\frac{1}{4}$ hluti þeirra sem greiðsluskyldu bera, annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta. Kveðið skal á um slíka þóknun í húsreglum húsfélags, sbr. 10. mgr. og 6. tölul. 3. mgr. 74. gr.

Húsfélag skal setja sér reglur um afnot sameiginlegra bílastæða og hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, sbr. 6. tölul. 3. mgr. 74. gr.

6. gr.

Fyrirsögn 33. gr. a, sem verður 33. gr. e, orðast svo: *Hundar og kettir. Samþykki aukins meiri hluta.*

7. gr.

Við 4. mgr. 35. gr. laganna bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 36. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „Eiganda er á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign“ í 1. mgr. kemur: sbr. þó 33. gr. b.
- b. Á eftir orðunum „nema svo sé ástatt sem greinir í“ í 2. mgr. kemur: 33. gr. b.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 41. gr. laganna:

- a. Við 8. tölul. A-liðar 1. mgr. bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.
- b. Við 9. tölul. A-liðar 1. mgr. bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.
- c. Við A-lið 1. mgr. bætist nýr töluliður, svohljóðandi:
 14. Hleðslubúnað fyrir rafbíla, fari hlutfall bílastæða sem eingöngu eru notuð til slíkrar hleðslu umfram 2/3 hluta sameiginlegra og óskiptra bílastæða, sbr. 2. málsl. 2. mgr. 33. gr. c.
- d. Við B-lið 1. mgr. bætist nýr töluliður, svohljóðandi:
 11. Hleðslubúnað fyrir rafbíla, fari hlutfall bílastæða sem eingöngu eru notuð til slíkrar hleðslu umfram helming sameiginlegra og óskiptra bílastæða og verði allt að 2/3 hlutar þeirra, sbr. 2. málsl. 2. mgr. 33. gr. c.
- e. Við 3. tölul. C-liðar 1. mgr. bætist: sbr. þó 33. gr. b.
- f. Við 4. tölul. C-liðar 1. mgr. bætist: sbr. þó 33. gr. b og 33. gr. c.
- g. Við C-lið 1. mgr. bætast tveir nýir töluliðir, svohljóðandi:
 6. Ákvörðun um að áfram verði heimilt nýta sameiginleg og óskipt bílastæði sem tekin hafa verið til notkunar undir hleðslu rafbíla sem bílastæði fyrir aðrar bifreiðar, sbr. 3. mgr. 33. gr. c.
 7. Ákvörðun um val á hleðslubúnaði fyrir rafbíla, útfærslu framkvæmda og tengd atriði, sé kostnaðurinn sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda, sbr. 6. mgr. 33. gr. d.
- h. Við E-lið 1. mgr. bætast tveir nýir töluliðir, svohljóðandi:
 4. Að stofnaður verði sérstakur framkvæmdasjóður til að standa straum af sameiginlegum útgjöldum vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla þegar um er að ræða óvenju háan kostnað, í samanburði við það sem almennt tíðkast í sambærilegum húsum, vegna sérstakra aðstæðna, sbr. 8. mgr. 33. gr. d.
 5. Að innheimt verði hófleg mánaðarleg þóknun frá þeim eigendum sem nýta hleðslubúnað fyrir rafbíla, sbr. 9. mgr. 33. gr. d.
- i. Við 1. mgr. bætist nýr stafliður, F-liður, svohljóðandi: Samþykki annarra eigenda fjöl-eignarhúss er ekki áskilið til eftirfarandi ákvarðana:
- j. Við F-lið 1. mgr. bætast þrír nýir töluliðir, svohljóðandi:

1. Framkvæmd úttektar vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, sbr. 33. gr. a.
2. Ákvörðun eiganda um að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við eða á bílastæði sem er séreign hans eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarluta hans, sbr. 33. gr. b.
3. Beiðni eiganda sem hefur heimild til afnota af sameiginlegu og óskiptu bílastæði um að þar verði komið upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla, enda fari hlutfall bílastæða sem eingöngu eru notuð til slíkrar hleðslu ekki umfram helming sameiginlegra og óskipta bílastæða, sbr. 1. og 2. mgr. 33. gr. c.

10. gr.

1. tölul. B-liðar 45. gr. laganna orðast svo: Kostnaður við gerð, viðhald og rekstur bílastæða í sameign, svo og slíkur kostnaður við sameiginlegar aðkeyrslur sem og vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, að því marki sem slíkur kostnaður er sameiginlegur.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 74. gr. laganna:

- a. Á eftir orðunum „Reglur um afnot sameiginlegra bílastæða“ í 6. tölul. 3. mgr. kemur: sbr. 33. gr., og hleðslubúnað fyrir rafbíla, sbr. 33. gr. a – 33. gr. d.

12. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2020.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Hinn 1. janúar 2019 skipaði félags- og barnamálaráðherra nefnd um endurskoðun laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, vegna rafbíla og gististarfsemi í fjöleignarhúsum. Nefndina skipuðu Lís Margrét Sigurðardóttir, lögfræðingur í félagsmálaráðuneytinu, formaður, án tilnefningar, Þórarinn Örn Þrándarson, sérfræðingur, tilnefndur af atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu, Sigurbjörg Sæmundsdóttir, sérfræðingur, tilnefnd af umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, Sigurður Helgi Guðjónsson, lögmaður, tilnefndur af Húseigendafélaginu og Vigdís Ósk Häsler Sveinsdóttir, lögfræðingur, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Fundi nefndarinnar sóttu einnig sem varamenn Kjartan Ingvarsson, lögfræðingur, tilnefndur af umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, og Tryggvi Þórhallsson, lögfræðingur, tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Starfsmenn nefndarinnar voru Ásta Margrét Sigurðardóttir og Jón Þór Þorvaldsson, lögfræðingar í félagsmálaráðuneytinu.

Hlutverk nefndarinnar var að fara yfir þau álitaefni sem upp gætu komið innan húsfélaga á grundvelli laga um fjöleignarhús í tengslum við hleðslubúnað fyrir bifreiðar sem nota rafmagn sem orkugjafa og gististarfsemi og hvort ástæða væri til að bregðast við þeim með breytingum á lögum um fjöleignarhús í ljósi reynslu af framkvæmd laganna og stefnu stjórnvalda. Nefndinni var falið að skila tillögum sínum til ráðherra í formi frumvarps til laga um breytingu á lögum um fjöleignarhús og var frumvarpið samið í félagsmálaráðuneytinu. Frumvarp þetta tekur til breytinga á lögum um fjöleignarhús vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla en annað frumvarp verður lagt fram varðandi þær breytingar sem snúa að gististarfsemi í fjöleignarhúsum.

Nefndin fundaði alls 13 sinnum og fékk á fundi til sín fulltrúa frá umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, rafmagnsöryggissviði Mannvirkjastofnunar, umhverfis- og skipulagssviði

Reykjavíkurborgar, Rafbílasambandinu, Risk profile sf. og Hleðslu ehf., í tengslum við umræður um hleðslubúnað fyrir rafbíla í fjöleignarhúsum.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Rafbílum fjölga hratt hér á landi og er Ísland nú í öðru sæti í heiminum á eftir Noregi hvað varðar hlutfall rafbíla af fjölda nýskráðra bifreiða. Mikilvægt er að liðka fyrir rafbílavæðingu með því að gera almenningi kleift að koma upp hleðslubúnaði fyrir slíkar bifreiðar við heimili sín. Er það liður í stefnu stjórnvalda um orkuskipti í vegasamgöngum en þriðjungur þeirrar losunar gróðurhúsalofttegunda sem er á beinni ábyrgð íslenskra stjórnvalda kemur frá vegasamgöngum. Stærsta einstaka aðgerðin sem mögulegt er að ráðast í til að mæta skuldbindingum Íslands er því að draga úr slíkri losun með breyttum ferðavenjum og orkuskiptum í vegasamgöngum. Þannig mun rafvæðing fólksbílaflotans skila mestu í orkuskiptunum en gert er ráð fyrir að hún geti skilað allt að 250.000 tonna árlegum samdrætti í losun. Í því sambandi er í aðgerðaáætlun stjórnvalda í loftslagsmálum 2018–2030 gert ráð fyrir að nýskráning dísel- og bensínbíla verði óheimil eftir 2030.

Í samræmi við aðgerðaáætlanir um loftslagsmál og orkuskipti skipuðu umhverfis- og auðlindaráðherra og ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra í ársbyrjun 2019 starfshóp sem falið var að móta tillögur um aðgerðir til að hraða orkuskiptum hér á landi. Í skýrslu starfshópsins kemur meðal annars fram að eitt af því sem tafið geti orkuskipti séu hleðslumöguleikar í fjöleignarhúsum. Yfirleitt sé um tæknilega viðráðanlegt verkefni að ræða en kostnaður og fyrirhöfn við uppsetningu hleðslubúnaðar sé oft talsvert meiri í fjöleignarhúsum en í sérbýlum. Á meðal tillagna starfshópsins var því að lög um fjöleignarhús yrðu greind og mögulega endurskoðuð með að það leiðarljósi að liðka fyrir rafbílavæðingu.

Sú greining hefur nú farið fram á vegum nefndar félags- og barnamálaráðherra um endurskoðun laga um fjöleignarhús vegna rafbíla og gististarfsemi. Fyrir liggur að ákvæði laga um fjöleignarhús fela í sér ákveðna hindrun að þessu leyti þar sem þau áskilja meðal annars að samþykki allra eigenda liggi fyrir til að unnt sé að skipta sameiginlegum og óskiptum bílastæðum í slíkum húsum. Þá verður samþykki einfalds meiri hluta eigenda að liggja fyrir til uppsetningar á hleðslustöð fyrir rafbíla á sameiginlegri lóð, þótt bílastæðið sé eftir sem áður notað sem almennt bílastæði. Eigi aftur á móti að einskorða notkun tiltekins bílastæðis við hleðslu rafbíla þarf samþykki allra eigenda til, enda sé með því verið að skipta sameiginlegum bílastæðum eða heimila eigendum slíkra bifreiða sérstakan og aukinn rétt til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur. Vísast í þessu sambandi til álits kæruneftdar húsamála, í máli nr. 90/2018, frá 4. desember 2018. Er því nauðsynlegt að gera breytingar á lögnum til að gera almenningi kleift að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla heima fyrir í fjöleignarhúsum.

3. Meginefni frumvarpsins.

Markmið frumvarpsins er að gera nauðsynlegar breytingar á lögum um fjöleignarhús til að gera almenningi kleift að koma slíkum búnaði fyrir í fjöleignarhúsum og liðka þannig fyrir rafbílavæðingu í samræmi við stefnu stjórnvalda um orkuskipti í vegasamgöngum. Ákvæði laga um fjöleignarhús fela í sér ákveðna hindrun að þessu leyti þar sem þau áskilja meðal annars að samþykki allra eigenda liggi fyrir til að unnt sé að skipta sameiginlegum og óskiptum bílastæðum í slíkum húsum, sbr. 2. mgr. 33. gr. laganna. Þá verður samþykki einfalds meiri hluta eigenda að liggja fyrir til uppsetningar á hleðslustöð fyrir rafbíla á sameiginlegri lóð, þótt bílastæðið sé eftir sem áður notað sem almennt bílastæði, sbr. D-lið 1. mgr. 41. gr. laganna. Eigi aftur á móti að einskorða notkun tiltekins bílastæðis við hleðslu

rafbíla þarf samþykki allra eigenda til, enda sé með því verið að skipta sameiginlegum bílastæðum, sbr. 2. mgr. 33. gr., eða heimila eigendum slíkra bifreiða sérstakan og aukinn rétt til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur, sbr. 4. mgr. 35. gr. laganna. Vísast í þessu sambandi til álits kæruneðndar húsamála, í máli nr. 90/2018, frá 4. desember 2018.

Við samningu frumvarpsins var litið til þeirra reglna sem settar hafa verið í Noregi um rétt rafbílaeigenda til að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við heimili sín í fjöleignarhúsum. Þar hefur löggjafinn lagt skyldur á húsfélög að úthluta sérstökum bílastæðum undir hleðslubúnað fyrir rafmagnsbíla nema það sé ómögulegt eða aðrar mjög afgerandi og málefnalegar ástæður mæli gegn því. Eiganda er því heimilt, með samþykki stjórnar húsfélags, að setja upp hleðslustöð fyrir rafbíl á bílastæði í sameign. Stjórnin getur aðeins neitað uppsetningu slíks búnaðar ef ástæða er til.

Með frumvarpi þessu er lagt til að fjórar nýjar greinar, 33. a – 33. gr. d, verði lögfestar um hleðslubúnað í fjöleignarhúsum fyrir rafbíla en með því hugtaki er í frumvarpi þessu átt við bifreiðar sem nota rafmagn sem orkugjafa, þar á meðal tengiltvinnbifreiðar.

Lagt er til að kveðið á um hvernig eigandi, sem óskar eftir því að hleðslubúnaði verði komið upp fyrir rafbíla við bílastæði á lóð fjöleignarhúss, skuli bera sig að. Þannig er gert ráð fyrir að viðkomandi tilkynni slíka beiðni til húsfélags fjöleignarhússins sem geri í framhaldinu úttekt á áætlaðri framtíðarþörf á slíkum búnaði og hvaða búnaði, svo sem álagsstýringar-búnaði, og framkvæmdum gera megi ráð fyrir að nauðsynlegar verði til að mæta þeirri þörf.

Jafnframt er lagt til að kveðið verði á um að almennt þurfi samþykki annarra eigenda ekki til þess að hleðslubúnaði verði komið upp fyrir rafbíla við eða á stæði á lóð fjöleignarhúss nema það leiði til þess að meira en helmingur sameiginlegra og óskiptra bílastæða verði eingöngu til notkunar til hleðslu rafbíla. Er þó gert ráð fyrir aðkomu húsfélagsins að slíkum framkvæmdum. Lagt er til grundvallar að hleðslubúnaður fyrir rafbíla og annar tengdur búnaður skuli uppfylla þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt löggjöf um rafmagnsöryggi, brunavarnir og mannvirkir og að löggiltur rafverktaki skuli annast framkvæmdir vegna slíks búnaðar að því marki sem þær varða rafmagn.

Þá er lagt til að kveðið verði á um hvernig kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla skiptist á eigendur fjöleignarhúss. Þannig er gert ráð fyrir að kostnaður sé sérkostnaður eigenda að því marki sem um séreign viðkomandi er að ræða. Að því marki sem um sameign er að ræða er aftur á móti gert ráð fyrir að um sé að ræða sameiginlegan kostnað allra þeirra eigenda sem hafa heimild til afnota af viðkomandi bílastæði, hvort sem bílastæðið er áfram nýtt sem almennt bílastæði eða eingöngu til hleðslu rafbíla og óháð því hvort viðkomandi eigendur hafi sérstæði. Þannig þykir sanngjarnt og eðlilegt að allir þeir sem hafa afnotamöguleika af viðkomandi bílastæðum taki þátt í umræddum kostnaði, enda verður þeim og fólki á þeirra vegum heimilt að nýta sér umrædda aðstöðu til framtíðar. Þá er enn fremur lagt til grundvallar að um sameiginlegan kostnað eigenda, allra eða sumra, geti verið að ræða þótt hann sé vegna hleðslubúnaðar við eða á sérstæði, til að mynda þegar um er að ræða sameiginlegar lagnir. Jafnframt er lagt til að minni hluti eigenda geti í undantekningartilfellum krafist þess að framkvæmdum verði frestað í allt að tvö ár á meðan safnað verði fyrir þeim í sérstakan framkvæmdasjóð, þ.e. þegar hleðslubúnaður fyrir rafbíla hefur í för með sér sameiginlegan kostnað sem er óvenju hár í samanburði við það sem almennt tíðkast í sambærilegum húsum, vegna sérstakra aðstæðna. Einnig er gert ráð fyrir að húsfélögum verði fengin heimild til að krefjast hóflegrar mánaðarlegrar þóknunar frá þeim eigendum sem nýta hleðslubúnað fyrir rafbíla. Vísast í þessu sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarps þessa þykir ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi þeirra tillagna sem fram koma í frumvarpinu við stjórnarskrá lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

5. Samráð.

Efni frumvarpsins snertir einkum eigendur einstakra eignarhluta í fjöleignarhúsum. Líkt og fram hefur komið skipaði félags- og barnamálaráðherra 1. janúar 2019 nefnd vegna frumvarps þessa en í henni áttu sæti fulltrúar frá félagsmálaráðuneytinu, atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu, umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, Húseigendafélaginu og Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Þær tillögur sem lagðar eru fram með frumvarpinu eru útkoma þess samráðs sem fram fór á grundvelli nefndarinnar. Þá fékk nefndin á fundi til sín fulltrúa frá umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, rafmagnsöryggissviði Mannvirkjastofnunar, umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, Rafbílasambandinu, Risk profile sf. og Hleðslu ehf., í tengslum við umræður um hleðslubúnað fyrir rafbíla í fjöleignarhúsum. Í ljósi þess samráðs og að mikilvægt er talið að gildistaka frumvarpsins verði miðuð við 1. janúar 2020, til samræmis við gildistöku nýrra skattaávilnana vegna hleðslustöðva fyrir rafbíla við íbúðarhúsnæði sem og til að hraða rafbílavæðingu eins og frekast er unnt í samræmi við stefnu stjórnvalda, var ákveðið að frumvarpið yrði ekki sett í almennt umsagnarferli í samráðsgátt stjórnvalda. Í því sambandi var jafnframt litið til þess að almenningur og hagsmunaaðilar muni hafa tækifæri til að koma að umsögnum um frumvarpið þegar það fer í umsagnarferli hjá velferðarnefnd Alþingis.

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið að lögum mun það skýra þær reglur sem gilda um hleðslubúnað fyrir rafbíla. Þannig verður dregið úr réttaróvissu varðandi þær reglur sem gilda um slíkan búnað auk þess sem liðkað verður fyrir rafbílavæðingu hér á landi í samræmi við stefnu stjórnvalda um orkuskipti.

Verð frumvarpið að lögum er ekki gert ráð fyrir að lögfesting þess hafi í för með sér útgjöld fyrir ríkissjóð. Að því er varðar áhrif á fjárhag sveitarfélaga er ráðgert að þær breytingar sem lagðar eru til með lögunum kunni að hafa einhver áhrif á sveitarfélög að því marki sem sveitarfélög kunna að vera eigendur einstakra eignarhluta í fjöleignarhúsum en þau áhrif eru talin óveruleg.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að nýr töluliður, 11. tölul., bætist við 5. gr. laganna þar sem tilgreind eru þau atriði sem falla undir séreign fjöleignarhúss. Þannig er lagt til að tekið verði fram að öll tæki, búnaður og þess háttar til hleðslu rafbíla við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum, teljist séreign. Þykir eðlilegt að sömu reglur gildi að þessu leyti um bílastæði sem eru í sameign en fylgja séreignarhluta og gilda skv. 4. tölul. sömu greinar þegar um er að ræða bílastæði í séreign. Er þar kveðið á um að tæki, búnaður og þess háttar inni í séreignarhluta, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum, teljist séreign en af því leiðir að kostnaður vegna viðkomandi atriða er jafnframt sérkostnaður eiganda. Þannig verði til að mynda sá hluti kostnaðar vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, sem hlýst af sjálfri hleðslustöðinni eða sambærilegum búnaði, sérkostnaður þess sem bílastæðið tilheyrir, óháð því um hvers konar sérstæði er að ræða, þ.e. bílastæði í séreign eða bílastæði í

sameign sem fylgir séreignarhluta. Um skiptingu kostnaðar vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla vísast að öðru leyti til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr.

Um 2. gr.

Í 2. gr. eru lagðar til breytingar á 8. gr. laganna þar sem tilgreind eru þau atriði sem falla undir sameign fjöleignarhúss.

Í fyrsta lagi er lögð til breyting á 5. tölul. 8. gr. laganna til samræmis við þá breytingu sem lögð er til í 1. gr. frumvarpsins en í gildandi ákvæði er nú tekið fram að undir sameign fjöleignarhúss falli meðal annars öll lóð húss og mannvirki, búnaður og tilfæringar á henni, þar með talið bílastæði, nema þinglýstar heimildir kveði á um að það sé séreign eða það byggist á eðli máls. Lagt er til að við ákvæðið bætist vísan til 4. og 11. tölul. 5. gr. laganna. Í 1. gr. frumvarps þessa er lagt er til að kveðið verði á um að öll tæki, búnaður og þess háttar til hleðslu rafbíla við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum, teljist séreign, líkt og gildir við sömu aðstæður þegar um er að ræða tæki, búnað og þess háttar inni í séreignarhluta, svo sem bílastæði sem er séreign tiltekins eiganda, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum, sbr. 4. tölul. 5. gr. laganna. Þannig er ekki gert ráð fyrir að slík tæki eða búnaður teljist til sameignar þótt hann standi á lóð húss þegar um sérstæði er að ræða. Vísast í því sambandi til athugasemda við 1. gr.

Í öðru lagi eru lagðar til tvær breytingar á 7. tölul. 8. gr. laganna þannig að efni hennar nái einnig til raflagna á lóð fjöleignarhúss en ekki bara til slíkra lagna í húsinu sjálfu. Í ákvæðinu er nú kveðið á um að allar lagnir, svo sem fyrir heitt vatn, kalt vatn, skolp, rafmagn, síma, dyrasíma, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu falli undir sameign fjöleignarhúss auk þess sem tekið er fram að jafnan séu líkur á því að lagnir í fjöleignarhúsi séu í sameign allra. Þykir rétt að sú regla nái einnig til lagna á lóð fjöleignarhúss, t.d. til raflagna sem liggja að bílastæðum vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla.

Einnig eru lagðar til breytingar á 8. tölul. 8. gr. til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á 5. gr. laganna. Í 8. tölul. er nú kveðið á um að allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, svo sem lyftur, rafkerfi, hitakerfi, vatnskerfi, símakerfi, dyrasímakerfi, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, leiktæki o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar, en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta teljist til sameignar. Til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á 5. gr. laganna í 1. gr. frumvarpsins er lagt til að tekið verði fram að undanskilin séu tæki og búnaður sem tengd eru við kerfin við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta, líkt og gildir um tæki og búnað sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta, svo sem við eða á bílastæði sem er séreign tiltekins eiganda. Enn fremur er lagt til að álagsstýringarkerfi vegna hleðslu rafbíla verði bætt við upptalningu ákvæðisins á búnaði sem þjónar þörfum heildarinnar og telst því til sameignar. Vísast að öðru leyti til athugasemda við 5. gr. frumvarpsins þar sem fjallað er um skiptingu kostnaðar vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla.

Um 3. gr.

Í 30. gr. laganna er fjallað um ýmis konar breytingar og endurbætur á sameign og það hlutfall sem áskilið er til samþykktar á slíkum framkvæmdum eftir eðli þeirra og umfangi. Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til í 5. gr. frumvarpsins er því lagt til að við greinina

bætist ný málsgrein þar sem tekið verði fram að um framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla fari skv. 33. gr. a – 33. gr. d.

Um 4. gr.

33. gr. laganna fjallar um bílastæði á lóð fjöleignarhúss en þar er meðal annars kveðið á um að sameiginlegum og óskiptum bílastæðum verði ekki skipt nema allir eigendur samþykki og skuli þá gerðar nauðsynlegar breytingar á eignaskiptayfirlýsingu og þeim þinglýst. Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 5. gr. frumvarps þessa varðandi hleðslubúnað fyrir rafbíla er því lagt til að vísað verði til þess að sú regla gildi þó ekki um þau tilvik sem falla undir 33. gr. b og 33. gr. c eins og lagt er til að þeim greinum verði breytt með frumvarpinu. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins. Í þeim tilvikum er þannig hvorki gert ráð fyrir að allir eigendur þurfi að samþykkja skiptingu sameiginlegra og óskiptra bílastæða á lóð fjöleignarhúss né að gera þurfi breytingar á eignaskiptayfirlýsingu og þinglýsa þeim. Í því sambandi var litið til þess að í þeim tilvikum sem um ræðir, sbr. 33. gr. b og 33. gr. c, eins og lagt er til að þeim greinum verði breytt með 5. gr. frumvarps þessa, er ekki um að ræða fortakslausa skiptingu bílastæða á milli eignarhluta heldur standi afnot af bílastæðunum eftir sem áður öllum hlutaðeigandi eigendum til boða að því gefnu að bifreið viðkomandi noti rafmagn sem orkugjafa.

Um 5. gr.

Lagt er til að fjórar nýjar greinar bætist við lögin um hleðslubúnað fyrir rafbíla. Gert er ráð fyrir að þær verði staðsettar í beinu framhaldi af 33. gr. laganna, sem fjallar um bílastæði, og verði 33. a – 33. gr. d. Samhliða þessu fái gildandi 33. gr. a – 33. gr. d laganna ný númer og verði 33. gr. e – 33. gr. h, en umræddar greinar fjalla um dýrahald í fjöleignarhúsum.

Með rafbílum í skilningi frumvarpsins er átt við bifreiðar sem nota rafmagn sem orkugjafa, þar á meðal tengiltvinnbifreiðar.

Í fyrsta lagi er lagt til að í nýrri 33. gr. a verði fjallað um tilkynningarskyldu eiganda sem óskar eftir því að hleðslubúnaði fyrir rafbíla verði komið upp við eða á bílastæði sem er séreign hans, bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta hans eða sameiginlegu og óskiptu bílastæði á lóð fjöleignarhúss. Þannig er gert ráð fyrir að viðkomandi skuli í slíkum tilvikum upplýsa stjórn húsfélags eða aðra eigendur fjöleignarhúss, sé stjórn ekki fyrir hendi, sbr. 67. gr. laganna, um slíkan vilja. Jafnframt er gert ráð fyrir að í 33. gr. a verði kveðið á um framkvæmd úttektar af hálfu húsfélags í framhaldi af móttöku slíkrar tilkynningar. Gert er ráð fyrir að húsfélag láti þá gera úttekt eins fljótt og verða má á áætlaðri framtíðarþörf fjöleignarhússins á hleðslubúnaði fyrir rafbíla, til skemmri og lengri tíma litið. Er enn fremur gert ráð fyrir að gerð skuli úttekt á þeim búnaði, þar á meðal álagsstýringarbúnaði, og framkvæmdum sem gera má ráð fyrir að nauðsynlegar verði til að mæta þeirri þörf. Litið skuli sérstaklega til þess hvernig þeim verði við komið á sem hagstæðastan hátt fyrir alla hlutaðeigandi eigendur þannig að slíkar ráðstafanir verði ekki umfangsmeiri og kostnaðarsamari en nauðsyn krefur og að unnt verði að bæta við hleðslubúnaði fyrir fleiri rafbíla, ef við á. Þá er lagt til grundvallar að kostnaðaráætlun skuli unnin sem liður í úttektinni og kynnt hlutaðeigandi eigendum sem ber að taka þátt í kostnaði vegna þess búnaðar eða framkvæmda sem nauðsynlegar eru til að hleðslubúnaði fyrir rafbíla verði komið upp, hverju nafni sem slíkur kostnaður nefnist.

Gera má ráð fyrir að umfang úttektar velti ávallt á aðstæðum í fjöleignarhúsi, þar á meðal fjölda bílastæða, hvort heldur sem er sameiginlegra og óskiptra bílastæða, bílastæða í sameign sem fylgja tilteknum séreignarhlutum eða bílastæðum í séreign. Eðli máls samkvæmt nær

úttektin aðeins til þeirra möguleika sem fyrir hendi eru til að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla á slíkum stæðum, en ekki bílastæða sem ekki tilheyra viðkomandi fjöleignarhúsi, t.d. bílastæða við aðliggjandi götu sem eru í eigu sveitarfélagsins. Þá er jafnframt gert ráð fyrir að úttekt á áætlaðri framtíðarþörf fjöleignarhússins á hleðslubúnaði, til lengri og skemmri tíma, nái til þess að kanna hug eigenda sem hafa afnotamöguleika af bílastæðum þar sem unnt er að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla til notkunar á honum hvort sem um er að ræða sameiginleg og óskipt bílastæði eða sérstæði, þ.e. bílastæði í séreign eða bílastæði í sameign sem fylgja tilteknum séreignarhluta. Þannig mætti til að mynda hugsa sér dæmi þar sem tiltekinn fjöldi sérstæða er fyrir hendi á lóð fjöleignarhúss sem tilheyri ákveðnum hluta íbúða í húsinu en öðrum íbúðum fylgi ekki nein bílastæði, hvorki sérstæði né sameiginleg og óskipt bílastæði. Við könnun húsfélags á vilja eigenda til að nýta sér hleðslubúnað fyrir rafbíla væri þá eingöngu nauðsynlegt að leita til þeirra eigenda sem afnot hefðu af sérstæðum. Þannig væri óþarft að kanna vilja annarra eigenda sem hefðu ekki aðgengi að bílastæði á lóð fjöleignarhúss til notkunar á slíkum búnaði.

Mikilvægt er að úttekt á umræddum atriðum fari fram í upphafi áður en ráðist er í kostnaðarsamar framkvæmdir til að koma upp hleðslubúnaði þannig að slíkar ráðstafanir verði ekki umfangsmeiri og kostnaðarsamari en nauðsyn krefur. Í því skyni er meðal annars mikilvægt að mat fari fram strax í upphafi á hvort gera megi ráð fyrir að sérstaks álagsstýringar-
arbúnaðar verði þörf í fjöleignarhúsinu, til að mynda ef fyrir liggur að til þess geti komið að auka þurfi aðstöðu til hleðslu fyrir rafbíla í framtíðinni, enda getur verið kostnaðarsamara að koma fyrir slíkum búnaði á síðari stigum. Úttekt í upphafi og endurskoðun eða endurtekning hennar, eftir þörfum, er jafnframt mikilvæg til að tryggja að unnt verði að auka við hleðslu-
aðstöðu fyrir slíkar bifreiðar eftir því sem þörf krefur með stækkun viðkomandi kerfis, svo sem með fjölgun hleðslustöðva. Komi til þess að afstaða eiganda til notkunar á hleðslubúnaði fyrir rafbíla breytist eftir könnun húsfélags á áhuga eigenda á slíkum búnaði er rétt að eigandi upplýsi húsfélagið um það þannig að húsfélagið geti tekið tillit til þess í tengslum við framtíð-
aráform húsfélagsins um hleðsluadstöðu fyrir slíkar bifreiðar svo unnt verði að reikna með því við framtíðaruppbyggingu á hleðslubúnaði í fjöleignarhúsinu. Með sama hætti er æskilegt að nýr eigandi sem hefur áhuga á að nýta sér hleðslubúnað fyrir rafbíla í framtíðinni upplýsi húsfélag um það þannig að tekið verði mið af slíkum upplýsingum við ákvörðunartöku á síðari stigum.

Gert er ráð fyrir að kostnaður vegna úttekta húsfélags samkvæmt umræddri grein teljist sameiginlegur kostnaður þeirra sem hafa bílastæði í séreign, bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi eða heimild til afnota af sameiginlegum og óskiptum bílastæðum á lóð fjöleignarhúss, óháð því hvort viðkomandi eigendur hyggist nýta slík bílastæði til hleðslu rafbíla, enda ljóst að afstaða viðkomandi kunni að taka breytingum í framtíðinni. Einnig geti komið til eigendaskipta að viðkomandi eignarhluta og nýr eigandi haft áhuga á að nota hleðslubúnað fyrir rafbíla. Þannig þykir sanngjarnt og eðlilegt að allir þeir sem hafa afnotamöguleika af bílastæðum þar sem unnt verður að koma upp slíkum hleðslubúnaði í framtíðinni taki þátt í kostnaði vegna úttektar skv. 33. gr. a, eins og lagt er til að henni verði breytt með frumvarpinu, í stað þess að sá kostnaður leggist eingöngu á þá sem hafa hug á að nýta sér hleðslubúnað í upphafi. Gert er ráð fyrir að kostnaður vegna úttektar á umræddum atriðum skiptist að jöfnu á viðkomandi eigendur, sbr. 1. tölul. B-liðar 45. gr.

Í öðru lagi er lagt til að í nýrri 33. gr. b verði fjallað um rétt eiganda sérstæðis, hvort heldur sem er bílastæðis í séreign eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi, til að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við eða á slíku stæði. Þannig er lagt til að slík ákvörðun verði ekki háð samþykki annarra eigenda fjöleignarhússins. Þó er gert ráð fyrir að við val

á búnaði og útfærslu framkvæmdar skuli hann taka mið af áætlanagerð á grundvelli úttektar húsfélagsins um tilhögun hleðslubúnaðar og þeim búnaði, þar á meðal álagsstýringarbúnaði, og framkvæmdum sem gera má ráð fyrir að nauðsynlegar verði til að mæta þeirri þörf þannig að unnt verði að bæta við hleðslubúnaði fyrir fleiri rafbíla, ef við á. Jafnframt er gert ráð fyrir að notast skuli við búnað sem mælir not hvers og eins eiganda á rafmagni, nema slíkt sé bersýnilega óþarft. Í þessu sambandi er enn fremur gert ráð fyrir að sé kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda skuli ákvörðun um val á þeim búnaði, útfærslu þess hluta framkvæmdanna og tengd atriði tekin fyrir á húsfundi og verði slíkar ákvarðanir háðar samþykki einfalds meiri hluta þeirra eigenda sem ber að taka þátt í kostnaði, miðað við fjölda og eignarhluta. Húsfélagi, öðrum eigendum og stjórn þess er engu að síður skylt að verða við beiðni eiganda um að komið verði upp hleðslubúnaði við eða á sérstæði viðkomandi. Um kostnaðarskiptingu er fjallað í 33. gr. d, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með frumvarpi þessu, og vísast til nánari umfjöllunar um þá grein hér á eftir í því sambandi.

Í þriðja lagi er lagt til að í nýrri 33. gr. c verði fjallað um beiðni eiganda sem hefur heimild til afnota af sameiginlegu og óskiptu bílastæði um að þar verði komið upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla. Lagt er til að í slíkum tilvikum verði húsfélaginu, öðrum eigendum og stjórn þess skylt að verða við slíkri kröfu og framfylgja henni, svo fremi sem hlutfall slíkra stæða sem tekin hafa verið til notkunar til hleðslu rafbíla eingöngu fari ekki umfram helming sameiginlegra og óskiptra bílastæða. Fari hlutfallið umfram helming slíkra stæða og verði allt að 2/3 hlutar þeirra er gert ráð fyrir að ákvörðun þar að lútandi verði háð samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, en fari hlutfallið umfram þau mörk er gert ráð fyrir að samþykki allra hlutaðeigandi eigenda liggi fyrir. Þá er jafnframt lagt til að sameiginleg og óskipt bílastæði sem tekin eru til notkunar undir hleðslu rafbíla skuli jafnan eingöngu nýtt í þeim tilgangi. Þó er gert ráð fyrir að húsfundur geti ákveðið annað og að slík ákvörðun verði háð samþykki einfalds meiri hluta miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi. Þannig er áfram gert ráð fyrir að húsfélag geti ákveðið að koma upp hleðslubúnaði sem nýst geti fleiri en einu bílastæði þannig að áfram verði unnt að nýta nærliggjandi stæði sem hefðbundin bílastæði fyrir allar bifreiðar, óháð því hvort þær noti rafmagn sem orkugjafa, standi vilji húsfélags til þess. Engu að síður er lagt til grundvallar að bílastæði sem hleðslubúnaði hefur verið komið upp við eða á skuli, nema annað hafi verið ákveðið á húsfundi á grundvelli fyrrgreindra reglna, eingöngu notuð til hleðslu rafbíla. Er það gert í ljósi þess að algengt er að hlaða þurfi slíkar bifreiðar daglega. Í því sambandi ber einnig að líta til þess að öryggissjónarmið mæli almennt ekki með því að notaðar séu langar leiðslur til hleðslu rafbíla. Þannig hefur Mannvirkjastofnun til að mynda mælst til þess að hleðslustrengir liggi ekki undir neinum kringumstæðum þar sem hætta er á að þeir verði fyrir hnjaski, svo sem yfir vegi, gangstéttir eða stíga, en einnig getur slysa hætta stafað af slíku fyrir gangandi vegfarendur.

Líkt og þegar um er að ræða hleðslubúnað fyrir bifreiðar við eða á sérstæði er gert ráð fyrir að við val á búnaði og útfærslu framkvæmdar skuli tekið mið af áætlanagerð á grundvelli úttektar húsfélagsins um tilhögun hleðslubúnaðar og þeim búnaði, þar á meðal álagsstýringarbúnaði, og framkvæmdum sem gera má ráð fyrir að nauðsynlegar verði til að mæta þeirri þörf þannig að unnt verði að bæta við hleðslubúnaði fyrir fleiri rafbíla, ef við á. Jafnframt er gert ráð fyrir að notast skuli við búnað sem mælir not hvers og eins eiganda á rafmagni, nema slíkt sé bersýnilega óþarft. Með sama hætti er einnig lagt til grundvallar að ákvörðun um val á þeim búnaði, útfærslu þess hluta framkvæmdanna og tengd atriði skuli tekin fyrir á húsfundi og verði slíkar ákvarðanir háðar samþykki einfalds meiri hluta þeirra eigenda sem ber að taka þátt í kostnaði, miðað við fjölda og eignarhluta, enda um að ræða sameiginlegan kostnað allra

eða sumra eigenda vegna sameiginlegra og óskiptra bílastæða. Vísast í því sambandi til 33. gr. d, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með frumvarpi þessu, og athugasemda við þá grein hér að neðan. Húsfélagi, öðrum eigendum og stjórn þess er engu að síður skylt að verða við beiðni eiganda um að komið verði upp hleðslubúnaði við sérstæði viðkomandi. Um kostnaðarskiptingu vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla er fjallað í 33. gr. d, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með frumvarpi þessu, og vísast til nánari umfjöllunar um þá grein hér á eftir.

Í fjórða lagi er lagt til að í nýrri 33. gr. d verði kveðið á um sameiginlegar reglur sem gilda um hleðslubúnað fyrir rafbíla, hvort sem um er að ræða slíkan búnað við eða á sérstæði eða sameiginlegu stæði, þ.e. um val á búnaði og útfærslu framkvæmda, kostnaðarskiptingu og húsreglur.

Að því er varðar val á búnaði og útfærslu framkvæmdar er lagt til grundvallar að hleðslubúnaður fyrir rafbíla og annar tengdur búnaður skuli uppfylla þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt löggjöf um rafmagnsöryggi, brunavarnir og mannvirki. Jafnframt er lagt til að kveðið verði á um að löggiltur rafverktaki skuli annast framkvæmdir vegna slíks hleðslubúnaðar að því marki sem þær varða rafmagn.

Þá er lagt til að tekið verði fram að við val á búnaði og útfærslu framkvæmdar skv. 33. gr. b og 33. gr. c, skuli þess gætt að framangreind skilyrði séu uppfyllt, þ.e. að búnaðurinn uppfylli lagakröfur og að framkvæmdir sem varða rafmagn annist löggiltur rafverktaki, og að slíkt val skuli miðast við áætlanagerð húsfélags um aðstöðu til hleðslu rafbíla sem grundvallast á úttekt sem gerð hefur verið í samræmi við 33. gr. a. Enn fremur er lagt til að notast skuli við búnað sem mælir not hvers og eins eiganda á rafmagni, nema slíkt sé bersýnilega óþarft. Rétt er að geta þess að skv. 7. mgr. 33. gr. d er gert ráð fyrir að sé kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda skuli ákvörðun um val á þeim búnaði, útfærslu þess hluta framkvæmdanna og tengd atriði tekin fyrir á húsfundi. Í því sambandi er lögð sérstök skylda á húsfund að gæta þess í hvívetna við ákvörðunartökuna að hleðslubúnaður og annar tengdur búnaður uppfylli þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt löggjöf um rafmagnsöryggi, brunavarnir og mannvirki, að löggiltur rafverktaki annist framkvæmdir þar að lútandi að því marki sem þær varða rafmagn og að ákvörðunartakan miðist við áætlanagerð húsfélags um aðstöðu til hleðslu rafbíla sem grundvallast á úttekt skv. 33. gr. a.

Hafi þessara skilyrða ekki verið gætt og eigandi verið grandlaus þar um er enn fremur lagt til að hann geti krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar þar til úr annmörkunum hefur verið bætt. Gert er ráð fyrir að eigandi skuli hafa uppi slík andmæli án ástæðulauss dráttar og strax og tilefni er til.

Þá eru lagðar til ýmsar sameiginlegar reglur sem varða kostnað vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, hvort heldur sem slíkum búnaði verði komið upp við eða á sameiginlegu bílastæði eða sérstæði. Þannig er lagt til grundvallar í samræmi við meginreglur laganna að slíkur kostnaður sé sérkostnaður viðkomandi eiganda, hverju nafni sem hann nefnist, að því marki sem um séreign hans er að ræða, sbr. 4. og 5. gr. laganna. Þannig er til að mynda gert ráð fyrir að öll tæki, búnaður og þess háttar til hleðslu rafbíla, sem staðsett eru inni í séreignarhluta, þ.e. á bílastæði séreign eiganda, hvort sem það er staðsett í bílskúr, sameiginlegri bílageymslu eða annars staðar á lóð fjöleignarhúss, teljist sérkostnaður viðkomandi eiganda, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum, sbr. 4. tölul. 5. gr. laganna. Lagt er til að svo eigi einnig við um öll tæki, búnað og þess háttar til hleðslu rafbíla við eða á bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta, þótt tengd séu sameiginlegu kerfi eða lögnum, sbr. 1. gr. frumvarpsins. Þannig verði slík tæki, búnaður og þess háttar við sérstæði sérkostnaður viðkomandi eiganda, til að

mynda kostnaður vegna hleðslustöðvar eða hleðslustaura sem þar er staðsettur, þótt slíkur búnaður sé tengdur sameiginlegu kerfi eða raflögnum.

Jafnframt er lagt til að kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla, hverju nafni sem hann nefnist, sé sameiginlegur kostnaður allra þeirra eigenda sem hafa heimild til afnota af bílastæði, hvort sem það verður áfram nýtt sem almennt bílastæði eða eingöngu til hleðslu rafbíla, að því marki sem um kostnað vegna sameignar er að ræða. Gildir það einnig um kostnað vegna hleðslubúnaðar við eða á sameiginlegum og óskiptum bílastæðum, óháð því hvort viðkomandi eigendur hafi bílastæði í séreign eða bílastæði í sameign sem fylgir séreignarhluta viðkomandi. Þannig þykir sanngjarnt og eðlilegt að allir þeir sem hafa afnotamöguleika af viðkomandi bílastæðum taki þátt í umræddum kostnaði, enda verður þeim og fólki á þeirra vegum heimilt að nýta sér umrædda aðstöðu til framtíðar. Um skiptingu sameiginlegs kostnaðar niður á hlutaðeigandi eigendur fer skv. 45. og 46. gr., og vísast í því sambandi til athugasemda við 10. gr. frumvarpsins.

Einnig er lagt til að tekið verði fram að kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sé sameiginlegur kostnaður eigenda, allra eða sumra, sbr. 7. og 44. gr., enda þótt hleðslubúnaður sé við eða á sérstæði, þ.e. bílastæði sem er séreign eða bílastæði sem er sameign en fylgir séreignarhluta, að því marki sem hann verður talinn falla undir ákvæði 43. gr. Þar segir til að mynda í 1. mgr. 43. gr. að allur kostnaður, sama hvaða nafni hann nefnist, sem snerti sameign fjöleignarhúss, bæði innan húss og utan, sameiginlega lóð þess og sameiginlegan búnað og lagnir, sem leiðir af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hefur heimild til að gera, sé sameiginlegur kostnaður. Þannig er gert ráð fyrir að slíkur kostnaður verði sameiginlegur kostnaður eigenda, allra eða sumra, enda þótt hann stafi af hleðslubúnaði við eða á sérstæði eiganda, þ.e. bílastæði sem er séreign eða bílastæði sem er sameign en fylgir séreignarhluta tiltekins eiganda.

Líkt og áður hefur komið fram er gert ráð fyrir að sé kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla sameiginlegur kostnaður allra eða sumra eigenda skuli ákvörðun um val á þeim búnaði, útfærslu þess hluta framkvæmdanna og tengd atriði tekin fyrir á húsfundi. Í því sambandi er lagt til grundvallar að slíkar ákvarðanir verði háðar samþykki einfalds meiri hluta þeirra eigenda sem ber að taka þátt í kostnaði, miðað við fjölda og eignarhluta. Þá er lagt til að kveðið verði sérstaklega á um að þess skuli gætt við ákvörðunartökuna að hleðslubúnaður og annar tengdur búnaður uppfylli þær kröfur sem gerðar eru samkvæmt löggjöf um rafmagnsöryggi, brunavarnir og mannvirki og að löggiltur rafverktaki annist framkvæmdir sem varða rafmagn. Þess skuli einnig gætt að ákvörðunartakan miðist við áætlanagerð húsfélags um aðstöðu til hleðslu rafbíla sem grundvallast á úttekt skv. 33. gr. a.

Jafnframt er lagt til að hafi hleðslubúnaður fyrir rafbíla í för með sér sameiginlegan kostnað sumra eða allra sem er óvenju hár í samanburði við það sem almennt tíðkast í sambærilegum húsum, vegna sérstakra aðstæðna, geti minni hluti eigenda sem taka ber þátt í honum, sem þó er a.m.k. ¼ hluti þeirra annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta, krafist þess að framkvæmdum vegna hleðslubúnaðarins verði frestað í allt að tvö ár á meðan safnað verði fyrir þeim í sérstakan framkvæmdasjóð til að standa straum af hinum sameiginlegu útgjöldum. Gert er ráð fyrir að mat á slíkum kostnaði byggji á fyrirliggjandi kostnaðaráætlun sem unnin hafi verið á grundvelli úttektar skv. 33. gr. a. Hér er um að ræða undantekningarreglu sem túlka ber þröngt, enda lagt til grundvallar að sérstakar aðstæður þurfi að vera fyrir hendi sem leiði til þess að kostnaður vegna hleðslubúnaðarins verði óvenju hár samanborið við það sem almennt myndi tíðkast í sambærilegum húsum. Hér er því til að mynda ekki átt við þær aðstæður að framkvæmdirnar séu óvenju kostnaðarsamar þar sem kominn sé tími á almennt viðhald, t.d. á raflögnum eða bílastæði. Almennt verður að telja að mikið þurfi þannig til að

koma til þess að umræddri heimild verði beitt og að umræddur kostnaður sé verulega hærri en gengur og gerist er í sambærilegu húsi vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla. Gert ráð fyrir að ákvæði 49. gr. laganna gildi um slíkan framkvæmdasjóð eftir því sem við getur átt. Í þessu sambandi er einnig rétt að taka fram að almennt verður ekki litið svo á að kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla geti talist vera mjög óvenjulegur og dýr búnaður eða annað sem almennt tíðkast ekki í sambærilegum húsum í skilningi 11. tölul. A-liðar 41. gr. laga um fjöleignarhús, enda er slíkur búnaður nú allalgengur við húsnæði hér á landi og þyrfti því almennt mikið til að koma til að hann gæti talist annaðhvort óvenjulegur eða nokkuð sem almennt tíðkast ekki í sambærilegum húsum í skilningi ákvæðisins, þótt um dýran búnað geti verið að ræða.

Þá er lagt til að lögfest verði sérstök heimild til handa húsfélagi til að krefjast mánaðarlegrar þóknunar frá þeim eigendum sem nýta hleðslubúnað fyrir rafbíla, enda hafi aðrir eigendur en þeir sem búnaðinn nota tekið þátt í kostnaði vegna hans. Slík þóknun skal vera hófleg, enda ekki gert ráð fyrir að henni verði beitt til að velta alfarið kostnaði vegna hleðslubúnaðarins yfir á þá eigendur sem hann nýta í upphafi heldur að með slíkri heimild geti húsfélag endurheimt sameiginlegan kostnað til slíkra framkvæmda yfir lengri tíma. Gert er ráð fyrir að ákvörðun um að slíkrar þóknunar verði krafist skuli háð samþykki minni hluta eigenda, sem þó er a.m.k. $\frac{1}{4}$ hluti þeirra sem greiðsluskyldu bera, annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta. Jafnframt er lagt til að slík þóknun skuli tilgreind í húsreglum húsfélags. Loks er lagt til að kveðið verði á um að húsfélag skuli setja sér almennar reglur um afnot hleðslubúnaðar fyrir rafbíla.

Um 6. gr.

Lagt er til að fyrirsögn 33. gr. a, sem verður 33. gr. e, verði leiðrétt til samræmis við efni greinarinnar. Þannig verði þar vísað til samþykkis aukins meiri hluta í stað samþykkis allra.

Um 7. gr.

Í 35. gr. laganna eru reglur um takmarkanir á hagnýtingarrétti. Í 4. mgr. þeirrar greinar er meðal annars tekið fram að einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki. Í ljósi þeirra breytinga sem lagðar eru til með 5. gr. frumvarpsins um hleðslubúnað fyrir rafbíla er lagt til að tekið verði fram að umrædd regla gildi þó ekki um þau tilvik sem falla undir 33. gr. b og 33. gr. c, eins og lagt er til að þeim greinum verði breytt með frumvarpi þessu.

Um 8. gr.

Í 36. gr. laganna er fjallað um ráðstöfunarrétt eigenda yfir sameign. Þar segir í 1. mgr. að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar. Í ljósi þess að gert er ráð fyrir í 33. gr. b, eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með 5. gr. frumvarps þessa, að ákvörðun eiganda um að koma upp hleðslubúnaði fyrir rafbíla við bílastæði sem er í sameign en fylgir séreignarhluta hans sé ekki háð samþykki annarra eigenda fjöleignarhúss er lagt til að tekið verði fram að regla 1. mgr. 36. gr. laganna nái ekki til slíkra tilvika.

Um 9. gr.

Lagðar eru til breytingar á 41. gr. laganna sem fjallar um ákvarðanatöku um sameiginleg málefni í fjöleignarhúsum, sbr. 39. gr. laganna. Um er að ræða ýmsar afleiddar breytingar

vegna þeirra efnisbreytinga sem lagðar eru til á lögunum með frumvarpi þessu og vísast til athugasemda við viðkomandi greinar í því sambandi.

Um 10. gr.

Í 45. gr. laganna eru reglur um skiptingu sameiginlegs kostnaðar. Þar er meðal annars kveðið á um að kostnaður vegna bílastæða skiptist að jöfnu á eigendur, þ.e. kostnaður við gerð, viðhald og rekstur sameiginlegra óskiptra bílastæða, svo og slíkur kostnaður við sameiginlegar aðkeyrslur. Með frumvarpi þessu er lagt til að sú regla verði útvíkkuð þannig að hún nái ekki aðeins til kostnaðar vegna sameiginlegra óskiptra bílastæða heldur einnig til kostnaðar vegna annarra bílastæða í sameign, þ.e. bílastæða í sameign sem fylgja séreignarhluta. Jafnframt er lagt til að tekið verði fram með skýrum hætti að slíkur kostnaður vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla skiptist jafnframt að jöfnu á eigendur að því marki sem slíkur kostnaður er sameiginlegur. Um skiptingu kostnaðar vegna hleðslubúnaðar fyrir rafbíla vísast til nánari umfjöllunar í athugasemdum við 5. gr. frumvarpsins, einkum varðandi 33. gr. a og 33. gr. d eins og lagt er til að þeim greinum verði breytt með frumvarpi þessu.

Um 11. gr.

Í 74. gr. laganna er fjallað um húsreglur fjöleignarhúss. Í 3. mgr. þeirrar greinar eru tilgreind ýmis atriði sem meðal annars skal fjallað um í slíkum húsreglum og er til að mynda gert ráð fyrir að fjallað sé um reglur um afnot sameiginlegra bílastæða, sbr. 6. tölul. 3. mgr. 74. gr. laganna. Lagt er til að tekið verði fram í því ákvæði að í húsreglum skuli jafnframt kveðið á um þær reglur sem gilda um hleðslubúnað fyrir rafbíla. Vísast í því sambandi enn fremur til athugasemda við 5. gr. frumvarpsins, einkum varðandi 33. gr. d laganna eins og lagt er til að þeirri grein verði breytt með frumvarpi þessu.

Um 12. gr.

Lagt er til að gildistaka laganna verði miðuð við 1. janúar 2020 en þann sama dag er gert ráð fyrir að ýmsar skattaívilnanir vegna vistvænna ökutækja taki gildi, þar á meðal ívilnanir sem tengjast efni frumvarps þessa. Er þar einkum um að ræða að núverandi heimild laga til að endurgreiða byggjendum og eigendum íbúðarhúsnæðis 60% þess virðisaukaskatts sem þeir hafa greitt af vinnu manna við uppsetningu hleðslustöðva í eða við íbúðarhúsnæði verði aukin upp í 100% og það nýmæli að byggjendum og eigendum íbúðarhúsnæðis verði veitt heimild til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna kaupa á hleðslustöðvum í eða við íbúðarhúsnæði. Þykir mikilvægt að gildistaka þeirra breytinga sem lagðar eru til með frumvarpi þessu haldist í hendur við gildistöku umræddra skattaívilnana þar sem um tengdar aðgerðir er að ræða af hálfu stjórnvalda sem hafa það að markmiði að hraða orkuskiptum hér á landi.