

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (hunda- og kattahald).

Frá félags- og húsnæðismálaráðherra.

1. gr.

33. gr. e og 33. gr. f laganna falla brott, ásamt fyrirsögnum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 33. gr. g laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:
Hunda- og kattahald í fjöleignarhúsi er ekki háð samþykki annarra eigenda.
- b. Í stað orðsins „þau“ í 2. másl. 2. mgr. kemur: hundar.
- c. Í stað tilvísunarinnar „4. mgr.“ í 3. másl. 2. mgr. kemur: 5. mgr.
- d. Á eftir 3. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:
Húsfélag getur sett nánari reglur um hunda- og/eða kattahald á húsfundi með samþykki allra eigenda enda séu þær eðlilegar, málefnalegar og á jafnræði reistar.
- e. 4. mgr. orðast svo:
Ef hundur eða köttur veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði eða truflun og eigandi dýrsins ræður ekki bót þar á þrátt fyrir áminningar húsfélags getur húsfélagið með samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, bannað viðkomandi hunda- eða kattahald og gert eigandanum að fjarlægja dýrið úr húsinu. Hið sama gildir brjóti eigandi dýrs verulega eða ítrekað gegn skyldum sínum þrátt fyrir áminningar húsfélags. Ef allt um þrýtur geta gróf eða ítrekuð brot leitt til þess að húsfélagið beiti úrræðum skv. 55. gr. gagnvart eiganda dýrsins.
- f. Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Hundar og kettir*.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 41. gr. laganna:

- a. 13. tölul. A-liðar orðast svo: Reglur um hunda- og/eða kattahald, sbr. 4. mgr. 33. gr. g.
- b. 10. tölul. B-liðar orðast svo: Bann við hunda- og/eða kattahaldi tiltekins eiganda, ef dýr veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði og truflunum og eigandi dýrsins ræður ekki bót þar á eða ef eigandi dýrs brýtur verulega eða ítrekað gegn skyldum sínum, sbr. 5. mgr. 33. gr. g.

4. gr.

5. tölul. 3. mgr. 74. gr. laganna fellur brott.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta er samið í félags- og húsnæðismálaráðuneytinu. Efnislega sambærilegt frumvarp var lagt fram sem þingmannafrumvarp af núverandi félags- og húsnæðismálaráðherra ásamt fleiri þingmönnum á 151., 152., 153. og 154. löggjafarþingi en náði ekki fram að ganga.

Á árunum 1924–2006 ríkti bann við hundahaldi í Reykjavík. Reglunum var hagrætt lítillega árið 1984 í þá veru að þrátt fyrir bann gátu hundaeigendur sótt um leyfi til undanþágu að uppfylltum ströngum skilyrðum. Hélt það fyrirkomulag allt til ársins 2006 þegar hundahald var leyft. Bannið í Reykjavík var langt frá því að vera einsdæmi en ýmsar takmarkanir hafa gilt um hunda- og kattahald í þéttbýli hér á landi. Þróunin undanfarna áratugi hefur verið sú að nú er hunda- og kattahald almennt leyft og hefur það aukist jafnt og þétt.

Ein helsta hindrunin í vegi hunda- og kattaeigenda á Íslandi eru ákvæði laga um fjöleignarhús um hunda- og kattahald í fjölbýli. Samkvæmt lögnum er nauðsynlegt að afla samþykkis aukins meiri hluta eigenda annarra eignarhluta fyrir hunda- og kattahaldi. Lengst af voru skilyrðin strangari og þurfti samþykki allra eigenda.

Árið 2010 lagði þáverandi félags- og tryggingamálaráðherra fram frumvarp um breytingu á lögum um fjöleignarhús sem fól í sér endurskoðun á lögnum með tilliti til hunda- og kattahalds. Ekki stóð til að gera breytingu á reglum um samþykki og aðaláherslan var lögð á sérreglur um leiðsöguhunda. Við þinglega meðferð málsins var lögð fram breytingartillaga sem fól í sér lægri þröskuld samþykkis, þ.e. að samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þyrfti til í stað samþykkis allra. Fór svo að tillagan var samþykkt og er það ákvæði nú í gildandi lögum.

2. Tilfni og nauðsyn lagasetningar.

Undanfarin misseri hafa þau jákvæðu áhrif sem gæludýr hafa á fólk og samfélag þess orðið sífellt ljósari. Gæludýrahald getur leitt til aukinnar hreyfingar, útiveru og samskipta við annað fólk. Þannig er gæludýraeign almennt talin draga úr félagslegri einangrun og einmanaleika ásamt því að geta átt þátt í að draga úr streitu, kvíða og þunglyndi. Er því mikilvægt að stuðla að jákvæðri umgjörð um hunda- og kattahald í fjöleignarhúsum.

Ákvæðið um að einungis þurfi samþykki aukins meiri hluta eigenda, í stað samþykkis allra, fyrir hunda- og kattahaldi í fjöleignarhúsum var mikið framfaraskref en þrátt fyrir það leggur það stein í götu margra. Það getur verið erfðileikum háð að fá samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda fyrir hunda- eða kattahaldi, bæði miðað við fjölda og eignarhluta. Gæludýraeigendur sem þurfa að flytja lenda oft í vandræðum þegar kemur að því að afla samþykkis nágranna fyrir dýrinu. Þá standa þeir frammi fyrir erfðum valkostum. Annaðhvort þurfa þeir að finna sér annað húsnæði eða losa sig við gæludýrið sitt. Málið snýr þannig ekki aðeins að eignarrétti þeirra sem gæludýraeigenda heldur einnig að friðhelgi einkalífs þeirra og sjálfstæði.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús þarf ekki að afla samþykkis annarra eigenda fyrir hunda- eða kattahaldi ef íbúð gæludýraeigandans hefur sérinngang, en ef íbúðir deila stigagangi er aftur á móti þörf á að afla samþykkis $\frac{2}{3}$ hluta eigenda. Þannig segir í 1. mgr. 33. gr. f laganna að þegar hvorki er um sameiginlegan inngang né stigagang að ræða, sbr. 33. gr. e, sé samþykki annarra eigenda ekki þörf fyrir hunda- og kattahaldi í húsinu. Eigi það t.d. við þegar sérinngangur sé í íbúð á jarðhæð eða frá sameiginlegum úttröppum. Gildi það þótt lóð sé

sameiginleg og annað sameiginlegt rými sé í húsinu. Sé sameiginlegur stigagangur utanáliggjandi og gengið inn í íbúdir af svölum þurfi samþykki þeirra eigenda sem hann tilheyrir.

Þörfin á samþykki tengist þannig einkum för gæludýrs um sameiginlegan inngang eða sameiginlegan stigagang í sameign með tilliti til hagsmuna þeirra sem hafa ofnæmi fyrir hundum eða köttum. Engu að síður geta aðrir þættir haft mikil áhrif á ákvörðun nággranna um hvort þeir veiti samþykki fyrir hunda- eða kattahaldi og eru í raun engar kröfur gerðar samkvæmt gildandi lögum um ástæður synjunar um leyfi fyrir slíku dýrahaldi, svo sem að viðkomandi sé með ofnæmi eða sé haldinn fælmi gagnvart umræddum dýrum.

Samkvæmt 4. mgr. 33. gr. f laganna getur húsfélag lagt bann við hunda- og kattahaldi ef það veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði eða truflunum og eigandi dýrs ræður ekki bót þar á. Slíkt bann getur samkvæmt ákvæðinu einungis tekið til hunda- og kattahalds en ekki til annarra tegunda gæludýra, sem þó geta einnig valdið öðrum íbúum ónæði, ama eða truflunum.

Ákvæði laga um fjöleignarhús koma ekki í veg fyrir að hunda- og kattahald viðgangist í fjöleignarhúsum jafnvel þótt einhverjir íbúa þeirra hafi ofnæmi fyrir slíkum dýrum, enda er ekki gerð krafa um samþykki allra. Skv. 6. mgr. 33. gr. e er þó kveðið á um að liggja fyrir samþykki um hunda- og kattahald en eigandi eða einhver í hans fjölskyldu sé með ofnæmi fyrir hundum eða köttum á svo háu stigi að sambýli við dýrið sé óbærilegt og læknisfræðileg gögn staðfesta það skuli kærnefnd húsamála leita lausna að fengnu álitni ofnæmislækna og sérfræðinga á öðrum sviðum ef því er að skipta. Þá hvílir nú þegar sú skylda á íbúum fjöleignarhúsa að gæta hreinlætis í sameign og þegar eru úrræði í lögum um fjöleignarhús sem hægt er að grípa til gegn íbúum sem vanrækja slíkar skyldur.

Dýrahald í fjöleignarhúsum er mun sveigjanlegra í nágrannalöndunum. Þar er reglan almennt sú að dýrahald sé heimilt nema sérstakar ástæður réttlæti bann eða takmarkanir. Í Danmörku er dýrahald heimilt nema reglur húsfélaga kveði á um annað. Í Noregi geta húsfélög einnig sett reglur um dýrahald, en meginreglan er að dýrahald er leyft nema sérstakar ástæður, svo sem ofnæmi íbúa eða verulegt ónæði af dýrinu, réttlæti bann. Í Svíþjóð og Finnlandi gildir það sama, þ.e. dýrahald í fjöleignarhúsum er almennt heimilt en húsfélög geta sett eigendum ákveðnar skorður ef málefnaleg rök liggja að baki slíkum takmörkunum. Ísland sker sig úr með því að gera kröfu um að hunda- og kattahald sé háð samþykki aukins meiri hluta eigenda ef um sameiginlegan inngang eða stigagang er að ræða. Endurskoða þarf gildandi reglur um samþykki annarra eigenda fyrir hunda- og kattahaldi í fjöleignarhúsum með það að markmiði að tryggja betur rétt bæði hunda- og kattaeigenda í fjöleignarhúsum án þess þó að gengið sé um of á rétt annarra eigenda til að takmarka slíkt dýrahald ef fyrir því eru málefnalegar ástæður.

3. Meginefni frumvarpsins.

Með frumvarpinu er lagt til að hunda- og kattahald verði framvegis ekki háð samþykki annarra eigenda. Engu að síður geti húsfélag sett reglur um gæludýrahald, enda séu þær eðlilegar, málefnalegar og á jafnræði reistar. Þannig geta eigendur sammælst um fyrirkomulag gæludýrahalds, svo sem um umgengni og afnot á einstökum hlutum sameignar, en girt er fyrir að slíkar reglur gangi svo langt að þær útiloki í raun gæludýrahald. Þá verður húsfélögum áfram heimilt að leggja bann við dýrahaldi tiltekins eiganda ef það veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði og truflunum og eigandi dýrs ræður ekki bót þar á, en lagt er til í því sambandi að leita þurfi samþykkis $\frac{2}{3}$ hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, í stað einfalds meiri hluta. Hið sama gildi brjóti eigandi dýrs verulega eða ítrekað gegn skyldum sínum þrátt fyrir áminningar húsfélags.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Frumvarpið þykir ekki fela í sér álitæfni sem kalli á sérstaka umfjöllun um samræmi við stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Efnislega sambærilegt frumvarp var lagt fram á 151., 152., 153. og 154. löggjafarþingi (160. mál). Fór frumvarpið í umsagnarferli hjá velferðarnefnd Alþingis. Áform um lagasetningu voru birt í Samráðsgátt stjórnvalda á vefnum Ísland.is. Var veittur frestur frá og með 20. febrúar 2025 til og með 6. mars 2025 til að veita umsagnir um áformin (mál nr. S-39/2025). Tvær umsagnir bárust, önnur frá einstaklingi og hin frá ÖBÍ – réttindasamtökum. Í báðum umsögnum var lýst yfir stuðningi við fyrirhugaða lagasetningu. Þá barst umsögn frá Hundaræktarfélagi Íslands að samráðsferli loknu sem sömuleiðis lýsti yfir miklum stuðningi við fyrirhugaðar breytingar á lögum um fjöleignarhús. Ekki gafst tími fyrir til að kynna drög að frumvarpinu í samráðsgátt stjórnvalda en efnislega sambærilegt frumvarp hefur sem fyrr greinir verið lagt fram á Alþingi sem þingmannafrumvarp fjórum sinnum áður.

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið að lögum mun það auka jafnræði gæludýraeigenda hvað varðar húsnæðisvalkost ásamt því að stuðla að meira húsnæðisöryggi þeirra.

Ekki er talið að frumvarpið muni hafa fjárhagsleg áhrif á ríkissjóð verði það að lögum.

Hvað varðar mat á jafnréttisáhrifum frumvarpsins mun það liðka fyrir hunda- og kattahaldi fólks, óháð efnahag og búsetu, en gildandi reglur fjöleignarhúsalaganna hafa leitt til þess að íbúar fjöleignarhúsa hafa átt minni möguleika á slíku dýrahaldi en fólk sem býr í sérbylí. Vísast í þessu sambandi til umfjöllunar í inngangskafli um áhrif hunda- og kattahalds á líðan fólks og mikilvægi þess að stuðla að jákvæðari umgjörð í lögum um fjöleignarhús í ljósi þeirra.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að 33. gr. e laganna, sem fjallar um samþykki aukins meiri hluta fyrir hunda- og kattahaldi, og 33. gr. f, sem fjallar um þau tilvik þar sem samþykkis annarra eigenda er ekki þörf, falli brott. Breytingarnar leiða af 2. gr. frumvarpsins þar sem lagt er til að framvegis verði hunda- og kattahald í fjöleignarhúsi ekki háð samþykki annarra eigenda. Vísast til nánari skýringa við 2. gr.

Um 2. gr.

Lagðar eru til breytingar á 33. gr. g, ásamt fyrirsögn. Greinin fjallar nú um sameiginlegar reglur sem gilda um hunda- og kattahald. Lagt er til að greinin kveði framvegis almennt á um þær reglur sem gilda um hunda- og kattahald í fjöleignarhúsi en sérreglur um leiðsögu- og hjálparhunda verði áfram að finna í 33. gr. h. Ekki eru lagðar til breytingar á ákvæðum um leiðsögu- og hjálparhunda.

Lagt er til að hunda- og kattahald í fjöleignarhúsi verði ekki háð samþykki annarra eigenda, sbr. a-lið. Í ljósi þessarar breytingar og þess að sveitarfélög fara með eftirlit með skráningar- og leyfisskyldu dýra er samhliða fellt brott ákvæði um að með öllu sé óheimilt að halda skráningar- og leyfisskyld dýr í fjöleignarhúsum nema leyfi sveitarfélags fyrir dýrinu, þar sem við á, liggi fyrir, sbr. 1. gr. 33. gr. g laganna. Þá verði enn fremur ekki lengur gerð krafa um að eigandi láti húsfélagi í té ljósrit af leyfi viðkomandi sveitarfélags, sbr. 2. málsl. 3. mgr. 33. gr. e laganna.

Lagt er til grundvallar að ákvæði 2. og 3. mgr. greinarinnar verði efnislega óbreytt, sbr. b- og c-lið, að öðru leyti en að skerpt verði á því að ákvæði 2. másl. 2. mgr. taki til hunda en ekki katta, en þar er kveðið á um að dýr skuli ávallt vera í taumi og í umsjá manns sem hefur fulla stjórn á þeim þegar verið er að færa dýr að og frá séreign um sameign eða sameiginlega lóð.

Enn fremur er lagt til með d-lið að húsfélagi veitt heimild til að setja sér nánari reglur um hunda- og/eða kattahald með samþykki allra eigenda, enda séu reglurnar þess eðlis að þær teljist eðlilegar, málefnalegar og á jafnræði reistar. Með því að allir eigendur þurfi að samþykkja slíkar reglur er eigendum eftirlátið, séu þeir sammála, að setja nánari reglur um hunda- og kattahald í viðkomandi fjöleignarhúsi, svo sem um umgengni og afnot á einstökum hlutum sameignar. Í ákvæðinu felst þó ekki heimild húsfélags til að setja sér reglur sem gangi svo langt að þær útiloki hunda- og/eða kattahald í raun. Þar væri aftur á móti unnt að setja nánari reglur til að koma til móts við þarfir íbúa með hunda- eða kattaofnæmi eða fælni gagnvart slíkum dýrum til að lágmarka áhrif dýrahalds á viðkomandi.

Þá er í e-lið lagt til að húsfélag geti með samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, lagt bann við hunda- og kattahaldi tiltekins eiganda ef dýr viðkomandi veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði eða truflun og eigandi dýrsins ræður ekki bót þar á þrátt fyrir áminningar húsfélags. Á þeim grundvelli væri sem dæmi unnt að banna tilteknum eiganda dýrahald vegna mikils og langvarandi gelts hunds sem eigandanum hefur ekki tekist að ráða bót á. Veita verður eiganda tækifæri og svigrúm til að grípa til ráðstafana, svo sem með liðsinni hundabjálffara, til að breyta hegðun dýrsins í slíkum tilvikum. Þá verður einnig til þess að líta að dýrahald er eðlilegur hluti af heimilishaldi sem fylgt getur nokkuð ónæði, líkt og annarri umgengni fólks í fjölbýli, og verður því að meta hverju sinni hvort um sé að ræða svo verulegan ama, ónæði eða truflun að umrætt ákvæði eigi við.

Á sama hátt er lagt til að húsfélag hafi heimild til að banna hunda- og/eða kattahald tiltekins eiganda brjóti hann verulega eða ítrekað gegn skyldum sínum þrátt fyrir áminningar húsfélags, svo sem með slæmri umgengni um sameign í lengri tíma eða ítrekaða lausagöngu hunds um sameign eða sameiginlega lóð, sbr. 3. mgr. 33. gr. g. Er öðrum eigendum þannig veitt tækifæri til að grípa til ráðstafana komi upp vandamál varðandi dýr og eigandi dýrsins bregst ekki við kvörtun og ræður bót þar á. Tekið er fram að ef allt um þrýtur geti gróf eða ítrekuð brot leitt til þess að húsfélagið beiti úrræðum skv. 55. gr. laganna gagnvart eiganda dýrsins, en efnislega sambærilegt ákvæði er nú að finna í 2. másl. 4. mgr. 33. gr. g.

Loks er í f-lið lagt til að fyrirsögn greinarinnar verði *Hundar og kettir*.

Um 3. gr.

Lagðar eru til breytingar á 1. mgr. 41. gr. laganna til samræmis við 1. og 2. gr. frumvarpsins. Vísast til athugasemda við þær greinar til nánari skýringar.

Um 4. gr.

Lögð er til breyting á 3. mgr. 74. gr. laganna sem tilgreinir þau atriði sem fjallað skal um í húsreglum fjöleignarhúsa. Breytingin leiðir af 2. gr. frumvarpsins þar sem lagt er til að húsfélag geti sett nánari reglur um hunda- og/eða kattahald á húsfundi með samþykki allra eigenda enda séu þær eðlilegar, málefnalegar og á jafnræði reistar. Þannig er lagt til grundvallar að ekki verði lengur skylt að fjalla um hunda- og/eða kattahald í reglum sérhvers fjöleignarhúss, sbr. umfjöllun í 2. kafla.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.

Um 5. gr.