

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Flm.: Inga Sæland, Guðmundur Ingi Kristinsson.

1. gr.

33. gr. e laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Hundar og kettir.

Hunda- og kattahald í fjöleignarhúsi er ekki háð samþykki annarra eigenda.

Húsfélagið getur sett nánari reglur um hunda- og kattahald á húsfundi með samþykki allra eigenda, enda séu þær eðlilegar, málefnalegar og á jafnræði reistar.

Húsfélagið getur með samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda lagt bann við dýrahaldi ef það veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði og truflunum og eigandi dýrsins neitar að gera bót þar á.

2. gr.

33. gr. f laganna fellur brott.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 33. gr. g laganna:

a. Orðin „og 33. gr. f“ í 1. mgr. falla brott.

b. 1. másl. 4. mgr. orðast svo: Nú brýtur eigandi dýrs verulega eða ítrekað gegn skyldum sínum og áminningar hafa ekki áhrif, og getur húsfélag þá með ákvörðun skv. 10. tölul. B-liðar 1. mgr. 41. gr. bannað dýrahald með samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda og gert honum að fjarlægja dýrið úr húsinu.

4. gr.

10. tölul. B-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna orðast svo: Bann við dýrahaldi ef dýr veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði og truflunum og eigandi dýrsins neitar að gera bót þar á, sbr. 3. mgr. 33. gr. e, eða ef eigandi dýrs brýtur verulega og ítrekað gegn skyldum sínum og áminningar hafa ekki áhrif, sbr. 4. mgr. 33. gr. g.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Gæludýr hafa fylgt mannum frá því í öndverðu. Íslendingar hafa ávallt verið miklir dýravínir og haldið mikið upp á gæludýr. Þrátt fyrir það hafa lög í árunna rás takmarkað réttindi gæludýraeigenda mjög, mörgum til mikils ama.

Þjóðfélagið tók örum breytingum upp úr aldamótunum 1900 og fólk flutti í þéttbýli í auknum mæli. Margir tóku þá með sér gæludýr úr sveitinni og samhliða fólksfjölgun fjölgaði slíkum dýrum verulega í þéttbýli. Árið 1924 var hundahald bannað í Reykjavík. Banninu var

ætlað að stemma stigu við sullaveiki og draga úr fjölda lausagönguhunda á götum borgarinnar. Næstu áratugi voru yfirvöld iðin við að lóga hundum skipulega og um miðjan sjötta áratuginn voru hundar sjaldséð sjón á götum Reykjavíkur. Það er gömul saga og ný að það er hægara sagt en gert að afnema bann. Það var því ekki fyrr en á níunda áratugnum að gerðar voru undantekningar á banninu í Reykjavík þannig að fólk gæti sótt um leyfi til að halda hund. Árið 2006 var hundahald síðan leyft í Reykjavík á ný.

Bannið í Reykjavík er langt frá því að vera einsdæmi en ýmsar takmarkanir hafa gilt um hunda- og kattahald í þéttbýli á hér á landi. Sem betur fer hefur þróunin undanfarna áratugi verið jákvæð og í dag er hunda- og kattahald almennt leyft.

Ein helsta hindrunin í vegi hundaeigenda á Íslandi eru lög um fjöleignarhús. Samkvæmt þeim er nauðsynlegt að afla samþykkis aukins meiri hluta íbúðareigenda fyrir hunda- og kattahaldi. Lengst af voru skilyrðin strangari og þurfti samþykki allra íbúðareigenda. Árið 2010 lagði Guðbjartur Hannesson, félags- og tryggingamálaráðherra, fram frumvarp um breytingu á fjöleignarhúsalögum 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. Helgi Hjörvar alþingismaður lagði fram breytingartillögu við það frumvarp sem fól í sér lægri þröskuld samþykkis, þ.e. að samþykki $\frac{2}{3}$ hluta íbúðareigenda þyrfti til í stað samþykkis þeirra allra. Tillaga hans var samþykkt. Athyglisvert er að skoða atkvæðagreiðsluna því að þingmenn greiddu ekki atkvæði eftir flokkslínunum og þeir þrjú þingmenn sem greiddu atkvæði á móti komu úr þremur ólíkum þingflokkum. Það gefur til kynna að þeir þingmenn hafi greitt atkvæði samkvæmt eigin sannfæringu fremur en flokkspólitískum hugsjónum um mörk náþýlis og eignarréttar.

Reglan um aukinn meiri hluta var mikið framfaraskref en þrátt fyrir það leggur hún stein í götu margra. Það er oft miklum erfiðleikum háð að fá samþykki $\frac{2}{3}$ hluta íbúðareigenda fyrir hunda- eða kattahaldi. Gæludýraeigendur sem þurfa að flytja lenda oft í vandræðum þegar kemur að því að afla samþykkis nágranna sinna. Þá standa þeim erfiðir valkostir til boða. Annaðhvort þurfa þeir að sætta sig við húsnaði sem þeir kæra sig ekki um eða losa sig við gæludýrið sitt. Hér er ekki einungis um að ræða hömlur hvað varðar eignarrétt gæludýraeigenda heldur einnig mismunun og aðför að friðhelgi einkalífs þeirra og sjálfstæði. Það liggur í hlutarins eðli að þetta kemur harkalegast niður á fátæku fólki sem á ekki val um að búa í einbýlishúsi eða íbúð með sérinngangi.

Ekki þarf að afla samþykkis annarra íbúðareigenda þegar íbúðir hafa sérinngang, en ef íbúðir deila stigagangi er þörf á að afla samþykkis $\frac{2}{3}$ hluta eigenda. Hér virðist þörfin á samþykki einungis vera vegna ferðar gæludýrs um stigagang í sameign. Það má því leiða að því líkur að reglunni sé ætlað að gæta hagsmuna þeirra sem hafa ofnæmi fyrir hundum eða köttum eða eru haldnir fælmi og til að koma í veg fyrir óhreinindi í sameign. Engu að síður má gera ráð fyrir því að aðrir þættir hafi mikil áhrif á ákvörðun nágranna um hvort þeir veita samþykki fyrir hunda- eða kattahaldi. Ekkert kemur í veg fyrir að þeir hafni slíku eftir eigin geðþótta og eru mörg dæmi um slíkt. Þá hefur það færst í vöxt að íbúðir séu nýttar til skammtímaútleigu. Eigendur slíkra íbúða eru oft mótfallnir gæludýrahaldi. Þannig hafa þeir vald til að koma í veg fyrir að fólk fái að halda hund eða kött í fjöleignarhúsi sem þeir búa ekki í heldur leigja út íbúðir sínar og huga einungis að eigin hagsmunum á kostnað íbúa sem eru þar fyrir.

Húsfélag getur lagt bann við dýrahaldi ef það veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði eða truflunum og eigandi dýrs neitar að gera bót þar á. Þá þarf ekki að afla samþykkis fyrir öðrum tegundum gæludýra, t.d. páfagaukum, þó að þeir geti hæglega valdið jafnmiklum ama og hávaðasamur hundur.

Hægt er að fara aðrar leiðir til að vernda hagsmuni þeirra sem hafa ofnæmi fyrir gæludýrum eða eru haldnir fælni. Ef fólk er haldið svo miklu ofnæmi eða fælni þá er nær að það flytji í íbúð með sérinngangi frekar en að girða fyrir frelsi annarra til að hafa hund eða kött á eigin heimili. Eflaust er það fámennur hópur sem getur ekki þolað nánd við hunda og ketti þó að ekki sé nema á leiðinni niður stiga og sennilega eru þeir fleiri sem hafa leitað samþykkis til að fá að halda hund eða kött án árangurs. Þá koma gildandi reglur ekki í veg fyrir að hunda- og kattahald viðgangist í fjöleignarhúsum jafnvel þó að einhverjir íbúar hafi ofnæmi fyrir slíkum dýrum, enda er ekki gerð krafa um samþykki allra. Þá hvílir nú þegar sú skylda á íbúum fjöleignarhúsa að gæta hreinlætis í sameign og þegar eru úrræði í lögum um fjöleignarhús til að beita gegn íbúum sem vanrækja slíkar skyldur.

Reglan um aukinn meiri hluta er til þess fallin að auka ósætti meðal íbúa og gerir eigendum hunda og katta erfitt fyrir í samskiptum við nágranna sína. Reglan verndar auk þess ekki þá hagsmuni sem henni er ætlað að vernda nema með handahófskenndum hætti og færa má rök fyrir því að meiri hagsmunum sé fórnað fyrir minni með henni. Reglan tekur aðeins til hunda og katta en ekki annarra gæludýra, sem þó geta valdið ofnæmisviðbrögðum og öðrum truflunum, og því grefur reglan undan jafnræði.

Það tók 78 ár að leyfa hundahald í Reykjavík. Látum það ekki bíða í 78 ár að leyfa hunda- og kattahald í fjöleignarhúsum. Frumvarp þetta er einfalt í sniðum og felur í sér breytingar á þeim ákvæðum laga um fjöleignarhús sem fjalla um hunda- og kattahald. Lagt er til að hunda- og kattahald verði ekki háð samþykki annarra eigenda. Engu að síður getur húsfélag sett reglur um gæludýrahald, enda séu þær eðlilegar, málefnalegar og á jafnræði reistar. Þannig geta íbúðareigendur sammælt um fyrirkomulag gæludýrahalds en girt er fyrir að slíkar reglur gangi svo langt að þær útiloki gæludýrahald í raun. Þá verður húsfélögum áfram heimilt að leggja bann við dýrahaldi ef það veldur öðrum íbúum verulegum ama, ónæði og truflunum og eigandi dýrs neitar að gera bót þar á, en lagt er til að leita þurfi samþykkis $\frac{2}{3}$ hluta eigenda í stað meiri hluta. Ekki eru gerðar efnislegar breytingar á 33. gr. g, um sameiginlegar reglur um dýrahald í fjöleignarhúsum, eða 33. gr. h, um leiðsögu- og hjálparhunda.