



# ***Hlutverk stjórnna ákvarðanataka***

***Húseigendafélagið***

**Jónína Þórdís Karlsdóttir**

**21. maí 2026**

# Viðfangsefni dagsins

- Lög og reglur sem gilda um
  - Stjórnir húsfélaga
  - Ákvarðanatöku í húsfélögum
- Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994



# Hvað er húsfélag?



- Fjallað er um húsfélög í IV. kafla laga um fjöleignarhús
- Réttur og skylda eiganda til að vera í húsfélagi
- Þátttaka í húsfélagi er órjúfanlega tengd íbúðum hússins
  - Ekki hægt að segja sig úr húsfélagi né synja þátttöku í því
- Ekki þarf að stofna húsfélag sérstaklega
  - Nægir að boða til húsfundar
- Til þess að félag sé starfshæft þurfa einhverjir að vera í fyrirsvari

# Stjórn húsfélags

- Stjórn er kosin á aðalfundi ár hvert
- Yfirleitt þrír einstaklingar
- Kjörgengi
  - Eigendur
  - Makar
  - Nánir ættingjar
  - Umboðsmenn eigenda
- Kjörtímabil stjórnar er eitt ár



# ***Stjórn húsfélags- minni húsfélög***

- Stjórn er óþörf í minni húsum
  - Sex eignarhlutar eða færri
- Þá geta allir farið saman með stjórnunarmálefni
  - Regla til hagsbóta
- Heimilt að að fara einum að fara með verkefni stjórnar
- ATH reglur banka um gjaldkera

# Skyldur stjórnar



- Ýmsar skyldur hvíla á stjórn húsfélags
- Skyld að halda eigendum hússins upplýstum
  - Veita fræðslu um þau atriði sem skipt geta máli um fjármál húsfélags
- Stjórn skal birta ársreikninga á aðalfundi
- Stjórn skal halda glögga reikninga yfir tekjur og gjöld húsfélagsins
  - Allir eigendur eiga rétt á því að skoða bækur
- Stjórn skal gæta þess að bókhald húsfélagsins sé fært og haldið á réttan og fullnægjandi hátt
- Fundargerðir skulu vera aðgengilegar
- Húsfélög eru bókhaldsskyld

# Verk- og valdsvið stjórnar

- Daglegur rekstur
- Hagsmunagæsla vegna sameignar
- Það er athugunarefni, hvað stjórn húsfélags hefur heimildir til að gera án þess að þurfa að bera það fyrst undir húsfund.
  - Minni háttar viðhald
  - Brýnar ráðstafanir
- Meginreglan

# Mikilvægi húsfélags og húsfunda



- Húsfélög hafa margvíslegan tilgang
  - Hlutverk og tilgangur húsfélaga er aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eiganda
  - Og stuðla að því með samþykktum, reglum og ákvörðunum að hagnýting hússins, bæði séreigna og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti þannig að verðgildi eigna haldist.
- Æðsta vald í málefnum húsfélags er í höndum almenns fundar
- Fundirnir þjóna mikilvægu hlutverki
  - Sé eigandi ekki boðaður á fund getur það haft afleiðingar

# Aðalfundur

- Á aðalfundi er skylt að taka tiltekin mál fyrir
  - Ársskýrsla stjórnar
  - Framlagning ársreikninga
  - Stjórnarkjör
  - Kjör endurskoðanda
  - Rekstrar- og framkvæmdaáætlun
  - Ákvörðun hússjóðsgjalda
  - Önnur mál



# Aðalfundur eða húsfundur?



- Aðalfundir skulu haldnir einu sinni á ári, fyrir lok apríl hvers árs.
  - Hver er ástæðan?
  - Viðurlög?
- Húsfundir skulu haldnir
  - Þegar stjórn telur það nauðsynlegt
  - Eða þess er skriflega krafist af 1/4 hluta félagsmanna

# Boðun aðalfundar



- Aðalfund má boða:
  - með minnst 8 daga fyrirvara
  - mest 20 daga fyrirvara
- Fundarboð þarf að boða með skriflegum hætti og á **sannanlegan hátt**
  - Eftir atvikum hvað telst fullnægjandi boðun
  - Frumkvæði eiganda sem býr ekki í húsinu
- Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá
- Meginefni tillaga á fundarboði

# Fundarstjórn og fundarritun



- Fundarstjórn er í höndum formanns
  - eða fundarstjóra skv. ákvörðun fundar
- Fundargerð skal rituð í fundargerðarbók
  - Meginatriði allra mála og allar ákvarðanir
  - Fundargerð lesin upp í lok fundar, leiðrétt og athugasemdir skráðar

# Ákvarðanataka



- Tillögu/ákvörðun skal getið á fundarboði
- Hver eigandi á hins vegar rétt á að ræða mál, þó þess sé ekki getið á fundarboði
- "Umræður og ákvarðanataka um viðgerðir á þaki"
  - Hver er ástæðan?
- Samþykki einfalds meirihluta = meginregla

Er vandamál í þínu húsfélagi?

Hafðu samband við okkur!

