

**Ed.**  
um sameign fjölbýlishúsa.

## 147. Frumvarp til laga

[75. mál]

Frá heilbrigðis- og félagsmálanefnd.

### I. KAFLI

#### Gildissvið laganna.

##### 1. gr.

Fjölbýlishús telst í lögum þessum hvert það hús, sem í eru tvær eða fleiri íbúðir. Íbúð er hvert það herbergi, sem eldhús fylgir.

##### 2. gr.

Lög þessi skulu gilda um sameign manna í fjölbýlishúsum, að svo miklu leyti sem sameigendur hafa ekki samið á annan veg um þau atriði, sem fjallað er um í III. kafla laganna.

### II. KAFLI

#### Um skiptingu sameignarinnar.

##### 3. gr.

Gera skal skiptasamning um öll fjölbýlishús. Sé um nýbyggingu að ræða, skal skiptasamningur gerður og honum þinglýst eigi síðar en húsið er fókelt ella innan árs frá gildistöku laga þessara.

##### 4. gr.

Í skiptasamningi skal greina, svo að ekki verði um villzt:

- a) hvaða íbúð hver sameigandi á,
- b) stærð hvernar íbúðar, hvað henni fylgir sérstaklega og lýsing eignarhlutans, sbr. 7. gr.,
- c) eignarhlutfall íbúðarinnar, sbr. 6. gr.

##### 5. gr.

Sameign íbúðareigenda í fjölbýlishúsi er með tvennu móti: skiptileg og óskiptileg.

Hinn skiptilegi hluti sameignarinnar er íbúðirnar sjálfar, eins og þeim er lýst í skiptasamningi eða heimildarbréfi. Allt annað í fjölbýlishúsinu eiga íbúðareigendur í óskiptri sameign, þar með talin eignarlóð eða leigulóðarréttindi, ef ekki er um annað samið.

Nú er þó aðeins hluti af íbúðareigendum saman um gang, herbergi, stiga, svalir, tröppur og annað, en aðrir íbúðareigendur hafa þar engin afnot, og telst það þá til hins skiptilega hluta sameignarinnar og tilheyrja þeim viðkomandi íbúðum eftir stærðarhlutfalli þeirra.

##### 6. gr.

Eignarhlutfall hvernar íbúðar í fjölbýlishúsi er fundið með því að reikna út hundraðstölu rúmmáls íbúðarinnar af rúmmáli alls hins skiptilega hluta fjölbýlishússins.

##### 7. gr.

Eignarhluti íbúðareiganda í fjölbýlishúsi er íbúð hans samkvæmt 2. mgr. 5. gr. og hlutdeild í hinni óskiptilegu sameign eftir eignarhlutfalli íbúðarinnar.

### III. KAFLI

#### Um réttindi og skyldur sameigenda.

##### 8. gr.

Hver íbúðareigandi hefur full eignarumráð yfir íbúð sinni með þeim takmörkunum, sem leiðir af lögum þessum.

##### 9. gr.

Rétt til að byggja ofan á eða við fjölbýlishús eiga íbúðareigendur allir eftir eignarhlutföllum, en slíkar framkvæmdir eru háðar samþykki allra eigenda.

Nú vill íbúðareigandi afsala réttindum samkvæmt þessari grein, og skulu þau þá metin til verðs af 2 dómkvöddum mönnum, ef aðilar geta eigi um það samið.

##### 10. gr.

Réttur til byggingar bílskúrs á lóð fjölbýlishúss fer eftir eignarhlutföllum í fjölbýlishúsinu, þannig, að sá íbúðareigandi gengur fyrir, sem á stærrri eignarhluta. Séu tveir eða fleiri jafnir, ræður hlutkesti.

Framsál bílskúrsréttinda eða sala bílskúrs til annarra en íbúðareigenda í fjölbýlishúsinu er óheimil. Enn fremur er íbúðareiganda óheimilt að undanskilja bílskúr eða bílskúrsréttindi við sölu á íbúð sinni í fjölbýlishúsinu, nema hann eigi þar aðra íbúð. Verði ekki samkomulag um verð bílskúrs, skal hann metinn til verðs af 2 dómkvöddum mönnum.

##### 11. gr.

Allir íbúðareigendur eiga rétt eftir eignarhlutföllum til ákvörðunar um innréttingu og fyrirkomulag á þeim hluta fjölbýlishússins, sem er í óskiptri sameign, þar með talið útlit hússins, girðing og skipulag lóðar, enn fremur um rekstur og viðhald hins sameiginlega, sbr. 13. gr., svo og gerð glers í gluggum, og sker einfaldur meiri hluti úr ágreiningi.

Hverjum íbúðareiganda er skylt að taka þátt í kostnaði af framkvæmdum, sem löglega eru ákveðnar eftir þessari grein, og skiptist kostnaðurinn eftir eignarhlutföllum, sbr. þó 16. gr.

Ef einhver íbúðareigandi er ekki hafður með í ráðum um framkvæmdir samkvæmt þessari grein, getur hann neitað að taka þátt í kostnaði þeirra eða stöðvað þær, þar til lögleg ákvörðun hefur verið tekin um þær.

Ef íbúðareigandi greiðir ekki sinn hluta af kostnaði samkvæmt þessari grein, eignast hinir íbúðareigendurnir lögveð í íbúð hans til tryggingar greiðslunni, en sá veðréttur fellur niður, ef honum er eigi fylgt með lögsókn, áður en eitt ár er liðið frá þeim degi, er greiðslan var innt af hendi.

##### 12. gr.

Hver íbúðareigandi skal sjá um og kosta viðhald á íbúð sinni.

##### 13. gr.

Sameiginlegt viðhald telst hvers konar viðhald og viðgerðir á öllu sameiginlegu húsrými í fjölbýlishúsi, enn fremur hvers konar viðhald á sameiginlegu hitunarkerfi, vatns-, skólþ-, rafmagns- og dyrasímakerfi hússins, að undanskildum þeim tækjum, sem tengd eru kerfunum í hverri íbúð.

Bili sameiginleg leiðsla, svo að rjúfa þurfi vegg, loft eða gólf í einni eða fleiri íbúðum þess vegna, eða ef viðgerðin veldur skemdum á einn eða annan hátt, skal að fullu reikna það sem sameiginlegt viðhald.

Bili leiðsla, sem ekki er sameiginleg í fjölbýlishúsi, eru íbúðareigendur skyldir til að leyfa viðgerð á henni, enda þótt rjúfa þurfi vegg, loft eða gólf í íbúðum þeirra,

að því tilskildu, að þeim sé tilkynnt um viðgerðina í tæka tíð og öllu komið í samt lag, svo sem kostur er, án ástæðulausrar tafar og þeim að kostnaðarlausu.

Allt viðhald á húsinu að utan svo og á lóð og girðingu er sameiginlegt. Undanskilið er gler í gluggum íbúða.

#### 14. gr.

Alla skatta og skyldur af húsinu, váttryggingariðgjöld, heimtaugargjöld fyrir rafmagn og hitaveitu svo og skipulagsgjöld og lóðargjöld greiða íbúðareigendur eftir eignarhlutföllum.

Ef íbúðareigandi greiðir ekki sinn hluta af áföllnum gjöldum eftir þessari grein, eignast hinir íbúðareigendurnir lögveð í íbúð hans til tryggingar greiðslunni, og fer um lögveðsrétt þann eins og segir í 11. gr.

#### 15. gr.

Þar sem upphitun er sameiginleg, greiðist hvers konar hitakostnaður eftir rúmáli íbúðanna.

Sameiginleg upphitun skal miðuð við 18° Celsius lágmarksstofuhita frá kl. 9 að morgni til kl. 11 að kvöldi.

#### 16. gr.

Sameiginlegur rekstrarkostnaður svo og hirðing stiga og stigahúss og annars sameiginlegs húsrýmis, enn fremur kostnaður af lýsingu og annarri rafmagnsnotkun í sameiginlegu húsrými greiðist að jöfnu.

#### 17. gr.

Not af sameiginlegu þvottahúsi og þurrkherbergi skulu vera jöfn. Ef keypt eru tæki til sameiginlegra nota í þvottahúsi eða þurrkherbergi, skulu íbúðareigendur greiða að jöfnu kaupverð þeirra og viðhald.

### IV. KAFLI

#### Um sambýlisháttu.

#### 18. gr.

Íbúum fjölbýlishúss skal skylt að ganga þrifalega um hús og lóð og gæta þess í umgengni sinni að valda ekki öðrum íbúum hússins óþægindum eða ónæði.

#### 19. gr.

Íbúðareigendum er óheimilt að nota hið sameiginlega húsrými eða lóð til annars en það er ætlað.

#### 20. gr.

Félagsmálaráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um sambýlisháttu fólks í fjölbýlishúsum.

### V. KAFLI

#### Ákvæði um gildistöku.

#### 21. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

#### Greinargerð.

Heilbrigðis- og félagsmálanefnd flytur frv. þetta samkvæmt ósk félagsmálaráðherra. Eru nefndarmenn sammála um nauðsyn þess, að sett verði lög um sameign fjölbýlishúsa, en hafa hins vegar ekki tekið afstöðu til einstakra atriða frumvarpsins og áskilja sér því rétt til að bera síðar fram breytingartillögur eða greiða slíkum tillögum atkvæði, ef fram koma. Frv. fylgdi svofelld greinargerð frumvarpshöfunda:

Hinn 13. marz 1957 samþykkti Alþingi eftir tillögu Eggerts G. Þorsteinssonar alþingismanns svo hljóðandi þingsályktun um sameign fjölbýlishúsa:

„Alþingi ályktar að skora á ríkisstjórnina að láta semja frumvarp til laga um sameign fjölbýlishúsa. Í frumvarpinu skulu vera ýtarleg ákvæði um afnot slíkra eigna og skyldur og réttindi sameigenda.“

Samkvæmt ályktun þessari fól hr. félagsmálaráðherra, Hannibal Valdimarsson, hinn 24. júlí 1957 þeim Inga R. Helgasyni hdl. og Jóni S. Ólafssyni stjórnarráðsfulltrúa að semja frumvarp til laga í samræmi við ákvæði fyrrgreindrar þingsályktunar.

Reynt var að afla erlendar lögjafar um þetta efni, einkum frá Norðurlöndum, er hafa mætti til fyrirmyndar eða hliðsjónar við samningu frumvarps þessa, en það reyndist árangurslaust, vegna þess að um slíka löggjöf er ekki að ræða í nágrenna löndunum, þar eð eign fjölbýlishúsa er þar yfirleitt með öðrum hætti en hér tíðkast. Þar er ekki er um það að ræða, að íbúar fjölbýlishúsa eigi hver sína íbúð, heldur eru það félög, sem húsin eiga, en réttur hvers félagsmanns til umráða yfir íbúð byggist á félagseign hans.

Við samningu frumvarpsins hefur því ekki verið hægt að styðjast við erlendar fyrirmyndir. Hins vegar munu þau gögn, sem fengizt hafa erlendis frá, koma að nokkru gagni við samningu væntanlegrar reglugerðar um sambýlisháttu fólks í fjölbýlishúsum.

Íbúar margra fjölbýlishúsa hafa gert með sér sameignarsamninga og sett ýmsar reglur um umgengni og nýtingu sameignar sinnar. Hafa semjendur frumvarps þessa fengið í hendur allmarga slíka samninga og haft þá til hliðsjónar við samningu frumvarpsins.

Þar sem hvorki hefur verið unnt að styðjast við erlenda né innlenda löggjöf, er frumvarp þetta alger frumsmíð. Reynslan mun skera úr um það, hversu til hefur tekizt um samningu þess, og verði það að lögum, er æskilegt að endurskoða þau, áður en langt um líður, þegar reynslan hefur sýnt, hversu þar er vant og hvað betur má fara.

Frumvarpið skiptist í fimm kafla. Fjallar fyrsti kaflinn um gildissvið laganna, annar um skiptingu sameignarinnar, hinn þriðji um réttindi og skyldur sameigenda, fjórði kaflinn um sambýlisháttu og loks fimmti kaflinn um ákvæði um gildistöku.

Skal nú vikið nokkuð að efni frumvarpsins og gerð nánari grein fyrir einstökum greinum þess:

#### I. kafli.

##### Gildissvið laganna.

##### Um 1. gr.

Í þingsályktuninni frá 13. marz 1957 er ekki gerð grein fyrir því, hvað átt sé við, þegar rætt er um fjölbýlishús. Af greinargerð ályktunarinnar virðist þó, að einkum hafi verið höfð í huga stórhýsi með mörgum íbúðum eða svonefndar „blokkir“.

Á undanfórnum árum hefur mikið verið byggt hérlendis af húsum með tveimur til fjórum íbúðum, þar sem hver aðili á sína íbúð, og virðist eigi síður þörf að setja ákvæði um samskipti eigenda slíkra húsa en hinna stærri sambygginga.

Gert er því ráð fyrir í greininni, að frumvarpið taki til allra íbúðarhúsa með tveimur eða fleiri íbúðum.

Skýring sú, sem í 2. málsg. er gerð á íbúð, er í samræmi við ákvæði heilbrigðis-samþykktar Reykjavíkur og þarfnast ekki frekari skýringa.

##### Um 2. gr.

Eins og fyrr segir, hafa eigendur margra fjölbýlishúsa gert samninga og sett reglur um réttindi sín og skyldur. Samningar þessir bera með sér, að nokkuð er mismunandi, hversu menn vilja semja um þessi atriði, og er því torvelt að setja

ófrávíkjanlegar reglur um þessi efni, er átt geti við öll tilvik. Það er skoðun semjenda frumvarpsins, að hvorki sé rétt né æskilegt að svipta menn réttinum til þess að semja um þessi atriði að eigin vild.

Greinin gerir því ráð fyrir, að eigendur fjölbýlishúss geti samið sig undan ákvæðum þriðja kafla frumvarpsins um réttindi sameigenda og skyldur, en önnur ákvæði frumvarpsins séu ekki undanþæg. Koma ákvæði þriðja kaflans því ekki til greina, ef sameigendur hafa samið sérstaklega um réttindi sín og skyldur á annan veg, en ákvæðin geta í sjálfu sér verið til hliðsjónar og grundvöllur samninga sameigenda um þessi efni.

## II. kafli.

### Um skiptingu sameignarinnar.

#### Um 3. gr.

Nauðsynlegt er, að vitað sé með vissu, hvernig fjölbýlishús skiptist milli sameigenda. Slík víska ætti að koma í veg fyrir ýmis þrætuefni, ekki sízt í sambandi við eigendaskipti. Greinin kveður svo á, að sameigendur séu skyldir til að gera með sér skiptasamning og þinglýsa honum. Þegar um nýbyggingar er að ræða, ber nauðsyn til þess, að menn geri slíkan skiptasamning sem fyrst. Það aðhald veitir greinin nýbyggjendum, að hún skyldar þá til að hafa lokið gerð skiptasamningsins og þinglýsingu hans eigi síðar en sambyggingin er fokheld. Hæfilegt er að veita öðrum eins árs frest til að ljúka gerð og þinglýsingu skiptasamnings um þau fjölbýlishús, sem þegar eru fokheld eða fullbúin við gildistöku lagafrumvarps þessa.

Grein þessi tryggir, að gerðir verði skiptasamningar um öll þau hús, sem teljast fjölbýlishús samkvæmt frumvarpinu, og þeim þinglýst. Hjá stjórnarvöldum þeim, sem þinglýsingar annast, eiga þá jafnan að vera fyrir hendi ýtarlegar upplýsingar um skiptingu þessara eigna. Ætti það að vera hagkvæmt fyrir alla aðila og til þæginda og öryggis fyrir þá, er síðar kunna að eignast íbúðir í fjölbýlishúsum.

#### Um 4. gr.

Grein þessi kveður á um efni skiptasamnings, er um ræðir í 3. gr. frumvarpsins. Ákvæði þessarar greinar stuðla að samræmingu skiptasamninga og föstu formi þeirra, sem er til þæginda og öryggis.

Í fyrsta lagi skal í skiptasamningi gera grein fyrir því, hvaða íbúð hver einstakur sameigandi á. Skal í því sambandi greina sem nákvæmlegast, hvar í húsinu hver íbúð er, svo sem á hvaða hæð hússins hún er og til hvorrar handarinnar á stigagangi.

Í öðru lagi skal tiltaka stærð hvernar íbúðar og hvað henni fylgi sérstaklega. Stærð íbúðarinnar er réttast að tilgreina í rúmmetrum og miða við utanmál, sbr. lög nr. 30/1952, um hámark húsaleigu o. fl. Reikna skal í stærð íbúðarinnar allt það húsrými, er henni einni fylgir sérstaklega, og við það eitt miðað, sem íbúðar eigandi og fólk hans notar út af fyrir sig. Enn fremur skal lýsa eignarhlutanum, sbr. 7. gr. frumvarpsins, þ. e. tilgreina allt, sem íbúðinni fylgir, enda þótt það sé notað sameiginlega og sé í sameign.

Í þriðja lagi skal tiltaka eignarhlutfall hvernar íbúðar í húsinu, sbr. 6. gr. frumvarpsins.

Dæmi um eina grein skiptasamnings:

„18. gr. Jón Jónsson skrifari, til heimilis að Tjarnargötu 400 í Reykjavík, á íbúðina á annarri hæð fjölbýlishússins til vinstri handar. Íbúðin er 300 rúmmetrar að stærð, fjögur herbergi og eldhús, baðherbergi og innri forstofa, allt á hæðinni, og sérgeymsla í kjallara, austasta geymslan. Íbúðinni fylgir hlutfallslega eign á við aðra íbúðareigendur í þvotta- og þurrkherbergi, miðstöðvar- klefa, barnavagnageymslu og í öllu öðru sameiginlegu húsrými ótilgreindu svo og leigulóðarréttindum að hluta. Íbúðin telst vera 6.25% alls hússins.“

#### Um 5. gr.

Fjölþýlishús, sem er eign tveggja eða fleiri manna, er í heild sameigu þeirra allra, en réttarstaða þeirra er ekki hin sama gagnvart öllum hlutum hússins. Sumum hlutum hússins (íbúðunum sjálfum) má skipta á milli eigenda á þann hátt, að um séreign sé að ræða með mjög litlum kvöðum, en öðru húsrými er ekki unnt að hluta milli eigenda. Í greininni kemur fram, að fjölþýlishúsið er skoðað sem ein heild í skiptilegri eða óskiptilegri sameign allra íbúðareigenda. Þessi hugtök eru í samræmi við réttarstöðu íbúðareigenda hvers til annars og þeirra allra út á við gagnvart þriðja manni. Þau eru einnig í samræmi við afnot fjölþýlishússins, þar sem um sérafnot er að ræða af hinni skiptilegu sameign, en um sameiginleg afnot af hinni óskiptilegu.

#### Um 6. gr.

Hér eru reglur um það, hvert skuli vera eignarhlutfall hversar íbúðar í fjölþýlishúsinu, en á því hlutfalli byggist að mestu réttarstaða íbúðareigenda innbyrðis og út á við, svo sem frumvarpið ber með sér. Hér er stærð (rúmmál) íbúðanna (hinnar skiptilegu sameignar) lögð til grundvallar, en ekki kostnaðarverð eða kaupverð, og er það í fyllsta samræmi við venjur, sem skapast hafa um þetta efni. Rétt er, að arkitekt hússins reikni út eignarhlutfallið og fylgi sá útreikningur hverri teikningu af fjölþýlishúsi.

#### Um 7. gr.

Hér er eignarhluti íbúðareigenda í fjölþýlishúsi skýrgreindur.

### III. kafli.

#### Um réttindi og skyldur sameigenda.

Þessi kafli frumvarpsins er veigamestur og raunar aðalefni þess. Er hann þó undanþægur, eins og fyrr greinir, og í honum er efalaust að finna mýmörg atriði, sem deila má um. Semjendur frumvarpsins stóðu frammi fyrir þeirri spurningu, hvort skylda ætti íbúðareigendur til að stofna húsfélög eða ekki. Er margt, sem mælir með slíkri lagaskyldu, og þróunin í þessum efnum er sú, að þegar hafa verið stofnuð húsfélög í flestum hinum stærri fjölþýlishúsa og gefizt vel, en húsfélög hafa ekki verið stofnuð í hinum smærri. Þriðji kafli frumvarpsins er saminn á þann veg, að íbúðareigendum er það í sjálfsvald sett, hvort þeir stofna með sér húsfélög eða eigi. Eigendur fjölþýlishúsa eiga því raunar um tvennt að velja: Annars vegar að stofna húsfélög og gera með sér sameignarsamninga, þar sem þeir kveða á um réttindi sín og skyldur, hvort sem þeir hafa ákvæði þessa kafla frumvarpsins til hliðsjónar eða ekki. Hins vegar að stofna ekki húsfélög né gera með sér neina sameignarsamninga og lúta þá í einu og öllu ákvæðum þriðja kaflans. Æskilegasta þróunin yrði sú, að eigendur fjölþýlishúsa stofnuðu húsfélög og gerðu með sér sameignarsamninga, þar sem byggt væri á þeim höfuðsjónarmiðum um réttindi þeirra og skyldur, sem fram koma í þriðja kafla þessa frumvarps.

Enda þótt sameigendum í fjölþýlishúsum sé ekki gert að skyldu að stofna húsfélög, knýja ákvæði þriðja kafla frumvarpsins þá til félagslegra ákvarðana um meðferð sameignarinnar með hagsmunum allra þeirra fyrir augum, svo sem einstakar greinar kaflans bera með sér.

#### Um 8. gr.

Hin fullu eignaumráð hvers íbúðareiganda eru aðallega fólgin í því, að íbúðina hefur hann til einkaafnota, hann getur hagnýtt sér eignarhluta sinn á hvern þann löglegan hátt, sem honum sýnist, hann getur selt hann eða veðsett, án þess að spyrja aðra sameigendur í fjölþýlishúsinu, og að lokum getur eignarhlutinn fallið til erfingja eigandans. Þær takmarkanir á eignaumráðum íbúðareiganda, sem gerðar

eru í frumvarpinu, eru veigalitlar, gilda fyrir alla jafnt og leiðir beint af sameigninni.

#### Um 9. gr.

Hér eru ákvæði um réttindi sameigenda, ef leyfi fæst til að byggja ofan á eða við fjölbýlishús, eftir að byggingu þess er lokið. Ákvæðin byggjast á þeim sjónarmiðum, að hver íbúðareigandi eigi rétt á að fá að búa í fjölbýlishúsinu óbreyttu og þurfi ekki að sæta því, að byggt sé ofan á það eða við það, nema hann sjálfur samþykki. Ef leyfi er fengið til stækkunar húss og allir sameigendur eru því samþykkir, þá eiga þeir réttindin allir eftir eignarhlutföllum sínum í „gamla húsinu“. Um þetta hafa oft orðið deilur, en fráleitt er, að slík réttindi tilheyri aðeins efstu hæðinni eða einhverjum sérstökum íbúðareiganda.

Í 2. málsg. segir, hvernig með skuli fara, ef aðilar, sem afsala og kaupa vilja réttindi til ofaná- eða viðbótarbyggingar, verða ekki á eitt sáttir um verð.

#### Um 10. gr.

Ekki geta bílskúrsréttindi fylgt öllum íbúðum fjölbýlishúsa. Verður því að skapa reglur um meðferð þeirra réttinda, sem leyst geti þrætur manna, ef ekki hefur verið frá því gengið í upphafi, hvaða íbúðir hefðu bílskúrsréttindi. Semjendur frumvarpsins gera sér grein fyrir því, að regla 10. gr. um, að sá gangi fyrir um bílskúrsréttindi, sem stærri á eignarhlutann í húsinu, sæti gagnrýni, en ekki var komið auga á heppilegri reglu. Þessi regla tryggir alltaf aðalíbúðum hinna smærri fjölbýlishúsa bílskúrsréttindin, þ. e. fyrsta og önnur hæð gengur fyrir kjallara og rishæð. Oftast nær mun nú vera um bílskúrsréttindin samið í upphafi og þannig forðað deilum, sem 10. gr. ætti að leysa.

Í 2. málsg. eru ákvæði, sem eflaust má deila um. Þau byggjast á þeirri skoðun, að bílskúr sé hluti af íbúð eða nokkurs konar „fylgifé“ íbúðar, sem helzt megi ekki skilja frá íbúðinni og alls ekki frá fjölbýlishúsinu. Sums staðar er aðstaðan sú í Reykjavík, að bílskúrar, sem byggðir hafa verið við fjölbýlishús, eru ekki í eigu þeirra, sem í húsinu búa og eiga bíla, heldur í eigu annarra manna „utan úr hæ“, sem jafnvel nota bílskúrana sem verkæði eða sölubúðir. Stemma þarf stigu við slíkri þróun og binda með lagasetningu bílskúrana fastar við íbúðirnar en nú er. Aðalregla málgreinarinnar er sú, að ekki má undanskilja bílskúr eða bílskúrsréttindi við sölu á íbúðum í fjölbýlishúsum, nema seljandi eigi þar aðra íbúð. Ef íbúðareigandi vill losna við bílskúr eða bílskúrsréttindi, sem íbúð hans fylgja, má hann aðeins selja þau íbúðareigendum í sama fjölbýlishúsi. Í greininni eru ákvæði um, hvernig með skuli fara, ef aðilar verða ekki á eitt sáttir um verð bílskúrs eða bílskúrsréttinda.

#### Um 11. gr.

Þessi grein fjallar um réttindi sameigenda og skyldur í sambandi við hina óskiptilegu sameign fjölbýlishússins. Reglurnar eru mjög skýrar. Allir íbúðareigendur fjölbýlishússins eru aðilar að framkvæmdum vegna hinnar óskiptilegu sameignar, hvort sem um er að ræða innréttingu, standsetningu, fyrirkomulagsbreytingu, viðhald eða rekstur. Allir íbúðareigendur eiga rétt til ákvörðunar um þessar framkvæmdir, og öllum ber þeim á sama hátt að greiða kostnaðinn af þeim. Af sameigninni og hinum sameiginlegu afnotum leiðir þannig félagslegar ákvarðanir og skyldur.

Aðalregla greinarinnar er sú, að réttindi sameigendanna fara eftir eignarhlutföllum á sama hátt og skyldurnar. Allir eiga hlut að máli, og hundraðstala eignarhlutfallsins segir til um atkvæðisréttinn. Eignarhlutfallið 6.25% gefur þannig sex og einn fjórða atkvæði. Lögleg ákvörðun um framkvæmdir eftir þessari grein fæst við einfaldan meiri hluta atkvæða íbúðareigenda. Að slíkri ákvörðun tekinni, er hverjum íbúðareiganda skylt að taka þátt í kostnaðinum af framkvæmdum hennar að sínum hluta.

Hér er um að ræða ákvarðanir vegna hins sameiginlega húsrýmis og vegna sameignarinnar sem heildar. Í greininni er talið upp útlit hússins, skipulag og girðing lóðar og innrétting og fyrirkomulag hins sameiginlega húsrýmis fjölbýlishússins. Sérstaklega er einnig talin upp gerð glers í gluggum, og er hér átt við, hvort nota skuli einfalt eða tvöfalt gler. Þar sem sameiginleg upphitun er í fjölbýlishúsi er það ekki einkamál íbúðareigandans, hvort hann hefur tvöfalt gler í gluggum eða ekki. Einnig er hér talið viðhald hins óskiptilega, sbr. 13. gr. frumvarpsins.

3. málsg. þessarar greinar knýr íbúðareigendur til samráðs og fundarhalda og jafnvel til félagsstofnunar í stærri húsunum. Hver einasti íbúðareigandi á kröfu til þess að taka þátt í ákvörðunum um framkvæmdir eftir þessari grein. Meiri hluti íbúðareigenda má ekki sniðganga neinn sameigenda sinna. Í málsgreininni segir, að sé einhver íbúðareigandi ekki hafður með í ráðum, geti hann annað hvort gert: 1) neitað að taka þátt í kostnaði framkvæmdanna eða 2) stöðvað þær, þar til lögleg ákvörðun hefur verið tekin (þ. e. hann hafður með í ráðum og einfaldur meiri hluti komið í ljós).

Nú hefur hvort tveggja gerzt: allir verið með í ráðum og meiri hluti fengizt fyrir ákvörðun um framkvæmdir, en þegar greiða á kostnaðinn, kemur í ljós, að einn íbúðareigandinn greiðir ekki sinn hluta. 4. málsg. 11. gr. gerir þá ráð fyrir, að hinir íbúðareigendurnir greiði hlut hans, en eignist þá þegar lögveð í eignarhluta hans til tryggingar greiðslunni og geta innheimt hana, með uppboði, ef ekki vill betur. Þó þykir rétt með tilliti til hagsmuna skuldheimtumanna og hugsanlegra viðsemjenda hins óskilvísra íbúðareigenda að tímabinda þennan lögveðsrétt, og því eru þau ákvæði í málsgreininni, að lögveðsrétturinn falli niður, ef honum er eigi fylgt eftir með lögsókn, áður en eitt ár er liðið frá þeim degi, er lögveðhafar inntu greiðsluna af hendi.

Um 12. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 13. gr.

Hér eru nánari ákvæði um viðhald og viðgerðir á hinu sameiginlega í fjölbýlishúsi í beinu framhaldi af 11. gr. frumvarpsins. Ákvæðin skýra sig sjálf og eru í fullu samræmi við flesta þá samninga um þessi efni, sem gerðir hafa verið í fjölbýlishúsum í Reykjavík.

Vert er að benda sérstaklega á, að allt viðhald á húsinu að utan er sameiginlegt með einni undantekningu: gleri í gluggum íbúða. Hér er gert ráð fyrir því, að íbúðareigendur sjálfir geri við fyrir eigin reikning, ef rúður brotna í íbúðum þeirra, en hins vegar sé um sameiginlegt viðhald að ræða, ef rúður brotna í hinni óskiptilegu sameign. Hér er um matsatriði að ræða.

Vert er einnig að benda á, að samkvæmt 11. gr. greiðist sameiginlegt viðhald eftir eignarhlutföllum, og nær lögveðsrétturinn einnig til þeirra greiðslna.

Um 14. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 15. gr.

Hér er um að ræða atriði, sem oft valda deilum meðal íbúðareigenda í fjölbýlishúsum.

Fyrri málsgreinin leysir úr þeirri spurningu, hvernig skipta eigi hitunarkostnaði milli íbúðareigenda, þar sem sameiginleg upphitun er. Víðast er farið eftir ofna- stærð í íbúðum, „elementin“ talin og kostnaðinum skipt jafnt eftir þeim. Við athugun kemur í ljós, að sú skipting er ekki réttlát. Risibúð þarf stærri ofna en jafnstór íbúð inni í miðju fjölbýlishúsinu, sem er umkringd upphituðum íbúðum. Hér er gert ráð fyrir, eftir sænskri fyrirmynd, að skipta sameiginlegum upphitunarkostnaði eftir rúmáli því, sem hita á upp, þ. e. stærð íbúðanna. Er því hitakostnaðinum raunverulega skipt eftir eignarhlutföllum, og er það bæði handhægt og réttlát.



Þótt menn greini á um, hvernig skipta beri hitakostnaðinum, eru hinar deilurnar tíðari, hversu mikill hitinn skuli vera og hversu lengi dags skuli kynt. Þar koma til greina misjafnar þarfir manna og ólíkar venjur. Til að draga úr deilum af þessu tagi fundu semjendur frumvarpsins ekki nema eina leið, að lögákveða skynsamlega viðmiðun, svo sem gert er í 2. málsg. þessarar greinar frumvarpsins. Þar er gert ráð fyrir því, að sameiginleg upphitun skuli miðuð við 18 gráðu lágmarkshita á Celcius. Átt er við kaldasta herbergi íbúðarinnar. Enginn íbúðareigandi getur því krafizt meiri upphitunar en að þessu marki, og sá, sem telur, að of mikið sé kynt, verður að sætta sig við þetta sem lágmark. Hitt er miklu meira matsatriði, hversu lengi dags skuli kynt. Skynsamleg viðmiðun í þesu efni kemur einnig í veg fyrir þrætur, þótt vafasamt sé að lögfesta ákvæði sem þessi. En á það er enn að líta, að menn geta hæglega samið sig undan þessum reglum.

#### Um 16. gr.

Hér ræðir um rekstrarkostnað stiga og stigahúss og annars sameiginlegs húsrýmis. Í 13. gr. frumvarpsins var rætt um viðhald hins óskiptilega, og þar var viðhaldskostnaðinum skipt eftir eignarhlutföllum vegna mismunandi eignar. Hins vegar er hið sameiginlega húsrými notað af íbúðareigendum að jöfnu, og er þar að finna rökin fyrir þeim ákvæðum 16. gr., að hinn beini rekstrarkostnaður, þ. e. hirðing og lýsing, greiðist af íbúðareigendum að jöfnu.

#### Um 17. gr.

Hér eru ákvæði um, að afnot af þvottahúsi og þurrkherbergi skuli vera jöfn, þrátt fyrir ólík eignarhlutföll. Sjónarmiðin að baki þessara raka eru augljós. Í þessu efni fara þarfirnar ekki eftir eignarhlutföllum. Lítil fjölskylda í stærstu íbúðinni þarf ekki fleiri daga í þvottahúsi en stór fjölskylda í minnstu íbúðinni. Engin hætta er á í nýttísku fjölbýlishúsi, að svo margar íbúðir verði um eitt þvottaherbergi, að jöfn afnot af því verði ekki nægileg fyrir allar íbúðirnar. Að öðru leyti skýrir greinin sig sjálf.

### IV. kafli.

#### Um sambýlisháttu.

Nákvæmar reglur um sambýlisháttu fólks í fjölbýlishúsum eiga frekar heima í reglugerð en í lögum. Af þeim ástæðum er kafli þessi lítill vexti og ráðherra aðeins falið að setja reglugerð um þetta efni, enda þótt tvö eða þrjú megin sjónarmið komi fram í hinum fáu greinum kaflans.

#### Um 18. gr.

Hér er íbúum fjölbýlishússins gert að skyldu að ganga þrifalega um hús og lóð svo og að valda ekki öðrum íbúum hússins óþægindum eða ónæði. Þessar meginreglur er rétt að útfæra nánar í reglugerð. Kemur þar margt til greina. Meðferð á sorpi, gluggaþvottur, húsdýr, háreysti o. fl. Sumt af þessu er að finna í lögreglusamþykktum, aðallega það, sem er almenns eðlis og ekki bundið við fjölbýlishús.

#### Um 19. gr.

Hér er lagt bann við því að nota hið sameiginlega húsrými eða lóð til annars en það er ætlað. Rétt er, að þessi sjálfsagða regla sé útfærð nánar í reglugerð. Menn mega ekki nota stigaganga sem geymslu, einstakir íbúðareigendur mega ekki leggja undir sig hluta af hinu sameiginlega húsrými (s. s. barnavagnageymslu eða þurrkherbergi) til afnota í sambandi við atvinnurekstur, foreldrar mega ekki þola börnum sínum að gera stigana að leikvangi, svo að fátt sé nefnt.

#### Um 20. gr.

Parfnast ekki skýringa.

### V. kafli.

#### Ákvæði um gildistöku.

#### Um 21. gr.

Parfnast ekki skýringa.