

**Ed.**

**243. Frumvarp til laga**

**[75. mál]**

um sameign fjölbýlishúsa.

(Eftir 2. umr. í Ed.)

**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, sem fleiri en einn eigandi er að. Sé um nýbyggingu að ræða, skal skiptasamningur gerður og honum þinglýst eigi síðar en húsið er fókheldt 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 skiptir veggur sameign þannig, að aðeins hluti af íbúðareigendum verður saman um gang, stiga, svalir, tröppur eða annað, en aðrir íbúðareigendur hafa þar engin afnot eða aðgang, og telst það þá til hins skiptilega hluta sameignarinnar og tilheyrta 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 íbúðareigenda 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 stærri eignarhluta. Séu tveir eða fleiri jafnir, ræður hlutkesti.

Framsál bílskúrsréttinda eða sala bílskúrs til annarra en íbúðareigenda í fjölbýlishúsinu er óheimil. Enn fremur er íbúðareigenda 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-, skolp-, 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.

Afnotaréttur sameiginlegs þvottahúss og þurrkherbergis skal vera jafn. 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.