

Ed.
um fjölbýlishús.

460. Frumvarp til laga

[222. mál]

(Lagt fyrir Alþingi á 97. löggjafarþingi 1975—76.)

I. Gildissvið laganna.

1. gr.

Fjölbýlishús telst í lögum þessum hvert það hús, sem í eru tvær eða fleiri íbúðir.

Með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgir.

2. gr.

Lög þessi gilda um fjölbýlishús, þar sem íbúðirnar eru í eigu fleiri en eins aðila. Einnig skulu þau gilda um raðhús og önnur samtengd hús eftir því sem við getur átt.

Reglur laganna verða einnig notaðar eftir því sem við á, um önnur hús, er fleiri en einn á eða nýtir.

II. Skipting eignarráða.

3. gr.

Gera skal skiptayfirlýsingu um öll fjölbýlishús, enda liggja ekki fyrir þinglýstur skiptasamningur. Sé um nýbyggingu að ræða, skulu sveitarstjórnir gera það að skilyrði fyrir gerð lóðarsamnings, að skiptayfirlýsing liggja fyrir. Skiptayfirlýsingu skal þinglýst eigi síðar en húsið er fókelt.

Gera skal það að skilyrði þinglýsingar eignayfirfærslu fjölbýlishúss eða hluta þess, að skiptayfirlýsing liggja fyrir.

4. gr.

Í skiptayfirlýsingu skal greina, svo ekki verði um villst:

- a) Hvar hver íbúð er. Gefa skal það til kynna með götunafni, húsnúmeri, á hvaða hæð íbúð er og sérstakri merkingu íbúðar með bókstaf eða tölustaf.
- b) Stærð hvernar íbúðar og hvað henni fylgir sérstaklega.
- c) Hver sé hlutfallstala hvernar íbúðar, hafi hún verið ákveðin sbr. 2. mgr. 8. gr.
- d) Hvort íbúð fylgir réttur til bílskúrs eða bílstæðis.

Hverri skiptayfirlýsingu skal fylgja teikning yfir hverja hæð fjölbýlishúss í mælikvarðanum 1:200, þar sem sýnd er stærð og merking hvernar íbúðar um sig og hvað henni fylgir sérstaklega. Sveitarstjórn skal staðfesta, að þessar upplýsingar séu réttar.

5. gr.

Eign í fjölbýlishúsi er með tvennu móti: Séreign og sameign.

Íbúðirnar sjálfar, eins og þeim er lýst í skiptayfirlýsingu eða skiptasamningi, og það sem þeim fylgir sérstaklega er í séreign íbúðareigenda. Aðrir hlutar fjölbýlishúss eru í sameign, þar með talin eignarlóð eða leigulóðarréttindi.

Hverri íbúð fylgir eftir ákveðinni hlutfallstölu, hlutdeild í sameign. Sé hlutfallstalan ekki ákveðin eru íbúðirnar allar jafn rétt háar.

Íbúðunum fylgja eftir hlutfallstölu sbr. 8. gr. réttindi og skyldur til að taka þátt í félagsskap allra eigenda um fjölbýlishúsið.

Réttindi þau og skyldur, sem talað er um í 3. og 4. mgr., verða ekki skilin frá íbúðunum.

6. gr.

Skipti veggur fjölbýlishúsi svo aðeins hluti íbúða er um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými en aðrir íbúðareigendur hafa þar engin afnot eða aðgang, telst það til þeirra íbúða einna.

7. gr.

Sérhver íbúð í fjölbýlishúsi telst ásamt því, er henni fylgir sérstaklega og eignarhluta sínum í sameign, sérstök fasteign.

8. gr.

Eignarhluti í sameign er reiknaður út eftir sérstaklega ákvarðaðri hlutfallstölu.

Reglur um útreikning hlutfallstölu skulu settar af félagsmálaráðuneytinu með reglugerð.

III. Um réttindi og skyldur.

9. gr.

Bygging ofan á eða við fjölbýlishús eða á lóð þess er háð samþykki allra eigenda hússins, nema gert hafi verið ráð fyrir henni í upphafi á samþykkttri teikningu.

Að öðru jöfnu gengur sá fyrir um rétt til slíkrar byggingar, sem stærri hlut á í húsinu.

Hafi ekki frá upphafi verið gert ráð fyrir því að bílastæði fylgi ákveðnum íbúðum fjölbýlishúss, verða bílastæði ekki gerð eða þeim skipt, nema allir íbúðareigendur samþykki.

Ef bílastæðum er hlutað niður á íbúðir greiðir hver íbúðareigandi fyrir gerð sins stæðis, en ef bílastæðum er ekki skipt greiðist kostnaður við þau að jöfnu.

10. gr.

Allir íbúðareigendur eiga rétt til ákvörðunar um innréttingar og fyrirkomulag þess hluta fasteignar, sem sameiginlegur er. Þar með talið úllit hússins, girðing og skipulag lóðar, enn fremur rekstur og viðhald þess sameiginlega, sbr. 11. gr., svo og gerð glers í gluggum. Hafi einhver íbúðareigandi ekki verið boðaður á fund þar sem ákvörðun er tekin um framkvæmdir samkvæmt þessari grein, getur hann neitað að taka þátt í kostnaði vegna þeirra og stöðvað þær, þar til lögleg ákvörðun hefur verið tekin um þær samkvæmt húsfélagssamþykktum.

11. gr.

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

Bili sameiginleg leiðsla, skal reikna allt tjón, sem af því leiðir, svo og viðgerð og skemmdir, sem sameiginlegt tjón.

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 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 og hurðir íbúða, að öðru leyti en málning þeirra.

12. gr.

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

Íbúðareigandi er ábyrgur gagnvart sameigendum sínum fyrir því tjóni, sem þeir verða fyrir vegna óhapps í íbúð hans svo sem vegna bilunar á tækjum eða leiðslum, sem íbúð hans tilheyrir.

13. gr.

Sameiginlegan kostnað, þar með talinn kostnað af framkvæmdum sbr. 10. gr., hússtjórn o. fl., bera húseigendur samkvæmt hlutfallstölu íbúða sinna. Sama gildir um opinber gjöld, sem reiknuð kunna að verða af húsinu sem heild.

Greiði einhver íbúðareigandi ekki sinn hluta kostnaðar samkvæmt 1. mgr. eignast hinir íbúðareigendurnir lögveð í íbúð hans til tryggingar greiðslunni. Sá veðréttur fellur niður ef honum er eigi fylgt eftir með lögsókn áður en eitt ár er liðið frá þeim degi er greiðslan var innt af hendi.

14. gr.

Afnotaréttur sameiginlegs þvottahúss og þurrkherbergis skal vera jafn. Séu keypt tæki til sameiginlegra nota í þvottahúsi eða þurrkherbergi, skulu íbúðar-eigendur greiða að jöfnu kaupverð þeirra og viðhald.

15. gr.

Nánari reglur um stjórn húsfélagsins, reikninga, sameiginlegan hita, afnot sameiginlegs húsrýmis, endurskoðun o. fl., eru ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setur með reglugerð. Samþykktir þessar gilda, hafi húsfélagið ekki sett sér aðrar samþykktir og þinglýst þeim.

IV. Um sambýlisháttu.

16. gr.

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

Húsfélag skal í húsreglum setja venjulegar umgengnisreglur.

17. gr.

Geri eigandi eða annar íbúi húss sig sekan um gróf eða ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða einhverjum félagsmanni þess getur húsfélagið eftir a. m. k. eina skriflega aðvörun, gert honum að flytja úr íbúð sinni með eins mánaðar fyrirvara.

V. Ýmis ákvæði.

18. gr.

Sé íbúð í fjölbýlishúsi seld skal seljandi áður en samningur er undirritaður kynna kaupanda reikninga húsfélagsins og stöðu og framlög íbúðarinnar til þess.

Sé um hús í byggingu að ræða ber seljanda að gera glögga grein fyrir byggingarstigi svo og áföllnum byggingarkostnaði og áætlun um endanlegan byggingarkostnað miðað við ríkjandi verðlag.

19. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi, og falla þá jafnframt úr gildi lög nr. 19 24. apríl 1959 um sameign fjölbýlishúsa.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið af nefnd, sem félagsmálaráðuneytið skipaði í nóvember 1973 vegna tilmæla Húseigendafélags Reykjavíkur um endurskoðun laga nr. 19 24. apríl 1959 um sameign fjölbýlishúsa. Nefndina skipuðu Jón S. Ólafsson skrifstofustjóri, formaður, Hrafn Bragason borgardómari og Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður.

Að tillögu Eggerts G. Þorsteinssonar samþykkti Alþingi hinn 26. mars 1974 þingsályktun um það m. a. að fela ríkisstjórninni að láta athuga um breytingar á lögum um sameign fjölbýlishúsa, sem tryggji að í sambýlishúsum verði ekki aðrar íbúðir auglýstar til uppboðs eða aðfarar vegna vangoldinna gjalda en þær, sem í skuld eru hverju sinni. Er 7. grein frumvarpsins samin með tilliti til þessa.

Frumvarpi þessu, ef að lögum verður, er ætlað að koma í stað laga nr. 19, 24. apríl 1959 um sameign fjölbýlishúsa. Töluverð reynsla er nú fengin af þeim lögum.

Er sú reynsla að mörgu leyti góð, en þó hefur nokkuð þótt skorta á, að farið væri eftir sumum ákvæðum laganna t. d. um gerð og þinglýsingu sameignarsamnings, sem þó er grundvallarákvæði. Hér eru þessi lög tekin, til fyrirmyndar um margt, og mörg ákvæði þeirra tekin upp lítið breytt. Þá hefur verið leitað upplýsinga erlendis frá. Árið 1966 voru í Danmörk sett lög um íbúðir í einkaeign (Lov. nr. 199 af 8. júní 1966 om ejerlejligheder). Fyrir þann tíma hafði slík eignaraðild að íbúðum í fjölbýlishúsum ekki tíðkast. Fjölbýlishúsið hafði allt verið í eign eins aðila eða samvinnufélags íbúðaeigenda. Sama fyrirkomulag gildir á öðrum Norðurlöndum. Áður en Danir settu sér löggjöf um fjölbýlishúsaíbúðir í einkaeign, hafði nefnd sú, sem undirbjó frumvarpið, látið frá sér fara mikla og ítarlega skýrslu, þar sem miklar upplýsingar er að finna um þetta eignarform að fjölbýlishúsum, þ. á m. útbreiðslu þess í heiminum og löggjöf í öðrum löndum. Þessi álitagerð (Betænkning angående ejerlejligheder nr. 395, 1965) hefur verið höfð til hliðsjónar við samningu þessa frumvarps.

Eins og mönnum er kunnugt er eignaraðild að fjölbýlishúsum háttáð með mismunandi móti. Fjölbýlishúsið getur verið allt í eigu sama manns, það getur verið háð lögum um verkamannabústaði (nú IV. kafli laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins), lagaákvæðum um byggingarsamvinnufélög og önnur samvinnufélög og einnig getur hver íbúð hússins verið í einkaeign óháð eignaraðild að hinum íbúðunum. Þetta síðast talda form eignaraðildar er hér mjög útbreitt, sérstaklega í Reykjavík.

Frumvarpið er aðallega miðað við þetta síðastnefnda form eignaraðildar, en til þess er ætlast að það taki einnig til annarra fjölbýlishúsa hafi lagaákvæði, sem sérstaklega gilda um þau, ekki að gefna gagnstæð fyrirsmáli.

Heitið „Lög um fjölbýlishús“ er samkvæmt þessu í raun nokkuð víðfeðmt. Heitið er þó valið, þar sem það er þjálf í notkun og eldri lög „Um sameign í fjölbýlishúsum“ eru í daglegu tali oft nefnd þessu nafni. Heiti núgildandi laga þykir aftur á móti misvísandi og er þess vegna lagt til að því verði breytt.

Þau fjölbýlishús, sem frumvarpið nær til, eru svo margs konar að enginn möguleiki er á því að frumvarpið sjálft hafi að gefna tæmandi ákvæði um hvað eina, sem upp getur komið í fjölbýlishúsi. Því er grípið til þess ráðs að setja aðalákvæðin, sem alls staðar geta átt við, í frumvarpið sjálft, en ætlast er til að reglugerð, húsfélagssamþykktir og húsræglur leysi önnur atriði. Nefndin lætur fylgja frumvarpinu drög að reglugerð um samþykktir húsfélags (fylgiskjal 2). Ætlast er til að þessar samþykktir eildi, hafi húsfélagið ekki sett sér aðrar samþykktir og þinglýst þeim. Vakin er athygli á því, að frumvarp og drög að reglugerð mynda eina heild, þannig að hvort tveggja þarf að taka gildi samtímis.

Frumvarpið skiptist í fimm kafla.

Fyrsti kafliinn hefur að gefna skilgreiningar og ákvæði um gildissvið laganna. Hér er tæpast um að ræða breytingar á því sem talið hefur verið gilda, en ákvæðin eru gerð afdráttarlaus og skýrari.

Annar kafliinn hefur að gefna ákvæði um skiptingu eignarráða í fjölbýlishúsi. Hér er ráð fyrir því gert, að sérstök skiptayfirlýsing sé gerð um öll fjölbýlishús, nema skiptasamningur hafi verið gerður eftir núgildandi lögum og honum þinglýst. Ætlast er til þess, að ekki verði komist hjá að fara eftir ákvæðum frumvarpsins ef að lögum verður.

Ákvæðin um skiptayfirlýsinguna eru þannig úr garði gerð, að mögulegt er að hafa sérstakt blað fyrir hverja íbúð í þinglýsingarhók og það haft í huga, að ákvæði frumvarpsins falli að þeirri skipan, sem ráð er fyrir gert í frumvarpi því um skráningu og mat fasteigna, sem lá fyrir Alþingi á 94. löggjafarþingi 1973. Lögín þurfa því ekki breytingar við þótt slík skipan verði upp tekin. Við það er miðað, að íbúðin, það sem henni fylgir sérstaklega og eignarhluti hennar í sameign, skoðist sem

sérstök fasteign enda þótt eignarráð takmarkist af því, að íbúðin er í fjölbýlishúsi. Útreikningi eignarhluta í sameign er breytt frá núgildandi lögum. Lagt er til að sérstök reglugerð verði sett um þennan útreikning. Drög að slíkri reglugerð fylgja hér með sem fylgiskjal I. Útreikningsreglurnar eru gerðar að fyrirmynd íslensks staðals, ÍST 50.

Gunngeir Pétursson, skrifstofustjóri, hefur verið nefndinni til ráðuneytis við gerð þessara útreikningsreglna. Skipting sameignar í mörgum fjölbýlishúsum mun þegar hafa verið reiknuð eftir þessum reglum. Ætlast er til að arkitektar og aðrir teiknendur húsa láti þennan útreikning í té, þegar um nýbyggingar er að ræða.

Ákvæði kaflans gera ráð fyrir því að íbúðareigendur séu sjálfkrafa í húsfélagi. Aðildin er órjúfanlega tengd hverri íbúð.

Þriðji kafli frumvarpsins fjallar um réttindi og skyldur íbúðareigenda. Hér er sú breyting á gerð frá núgildandi skipan, að ákvæði kaflans eru ekki lengur undanþæg, þannig að íbúðareigendur geti með samningi vikið frá ákvæðum laganna. Ætlast er til, að þeim atriðum, sem heppilegast er að íbúðareigendur ráði sín í millum, sé skipað í húsfélagssamþykktum eða húsreglum.

Fjórdi kafli fjallar um sambýlisháttu.

Lagt er til að húsfélag setji umgengnisreglur og í samþykktum er mælt fyrir um hver ákvæði verði að setja í húsreglur.

Fimmti kafli hefur að geyma ákvæði varðandi sölu íbúða í fjölbýlishúsi svo og ákvæði um gildistöku.

Af þeim atriðum, sem ekki eru nefnd í lagafrumvarpinu, er hér rétt að nefna spurninguna um ábyrgð einstakra íbúðareigenda gagnvart aðilum utan húsfélagsins, jafnt þeim sem hafa fjármunakröfu á húsfélag og þeim sem eiga skaðabótakröfu á það. Í hópi lögfræðinga hérlandis hefur þessi spurning nokkuð verið rædd. Spurningunni er ekki eins svarað alls staðar í erlendri löggjöf. Í núgildandi lögum eru ekki ákvæði um þetta atriði og Danir hafa ekki heldur þann háttinn á. Sé slíkum ákvæðum sleppt leiðir það af almennum reglum um ábyrgð, að ábyrgðin er í þessu tilfalli „solidarísk“ þ. e. eigendur bera ábyrgð einn fyrir alla og allir fyrir einn. Þessi tilhögun getur vart talist ósanngiörn þar sem tryggingar munu venjulega mæta skaðabótaábyrgðinni og húsfélag, sem samílega er rekið, stofnar ekki án samþykkis til skuldbindinga, sem ekki má greiða með venjubundnum framlögum til félagsins. Húsfélag getur gert breytingar hér á með því að taka í samþykktir sínar ákvæði um aðra skiptingu ábyrgðar. Hins vegar er ekki hægt að ráðleggja slíkt þar sem frekar eru líkur til, að það skemmi lánamöguleika húsfélagsins. 3. mör. 12. gr., sem mælir fyrir um lögveðsrétt þess er verður að borga meira en honum ber, dregur enn frekar úr áhættu við „solidaríska“ ábyrgð.

Mörg húsfélög hafa sérstakan hússið. Það þykir þó ekki mögulegt að lögbinda slíka skipan þar sem hússið er vart raunhæfur með fáum íbúðum. Hins vegar er sú regla tekin upp í samþykktum að ¼ eigenda getur krafist þess að stofnaður verði hússið.

Megn óánægja hefur ríkt með það fyrirkomulag að ýmis opinber- og hálfopinber gjöld hafa verið innheimt hjá íbúðareigendum sem einni heild. Fyrirkomulag þetta hefur leitt til þess, að oft er lögtaks fyrir ógreiddum gjöldum krafist hjá íbúðareiganda sem lokið hefur greiðslu allra sinna gjalda. Í sumum löndum, t. d. Þýskalandi, Belgíu og Bandaríkjunum er hver íbúð í einkaeign metin og skattlögð sér. Frumvarpið er samið með það í huga að svo verði einnig hér. Hins vegar eiga hein ákvæði um skattheimtu og mat fasteigna ekki hér heima. Á það skal bent, að enda þótt íbúðirnar séu ekki metnar sérstaklega og gjöld séu reiknuð af þeim í heild geta innheimtuaðilar skipt gjöldum á einstaka íbúðareigendur eftir eignarhlutföllum, liggja fyrir skýrar upplýsingar um hver þau séu.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í þessari grein er skilgreint hvað sé fjölbýlishús og hvað sé íbúð í skilningi laganna.

Um 2. gr.

Greinin mælir fyrir um gildissvið laganna. Gert er ráð fyrir að þau skuli einnig nota eftir því sem við á, enda þótt fjölbýlishús sé í eigu eins aðila eða háð annarri löggjöf, t. d. um verkamannabústaði eða byggingarsamvinnufélög. Þá verður ákvæðum laganna einnig beitt þótt ekki sé um íbúðarhúsnæði að ræða.

Um 3. gr.

Hér er það gert að skyldu að gera skiptayfirlýsingu um öll fjölbýlishús, nema gerður hafi verið skiptasamningur um þau samkvæmt núgildandi lögum. Til þess að tryggja framkvæmd þessa ákvæðis er sveitarstjórnnum gert skylt að gera slíka yfirlýsingu að skilyrði fyrir gerð lóðarsamnings. Til þess að tryggja að ákvæðinu verði hlitt einnig varðandi eldra húsnæði er gerð skiptayfirlýsingar gerð að skilyrði fyrir þinglýsingu eignayfirfærslu fjölbýlishúss eða hluta þess.

Um 4. gr.

Hér eru fyrirmæli um efni skiptayfirlýsingar og ráðstafanir gerðar til þess að tryggja að hún verði greinileg og rétt.

Um 5. gr.

Í greininni er mælt fyrir um skiptingu eignarráða að fjölbýlishúsi. Hér kemur fram hverjir hlutar fjölbýlishúss eru í séreign og hverjir í sameign. Þá er sagt hvornig sameignin skiptist milli eigenda. Þá er þátttaka í húsfélagi tengd órjúfanalega hluta viðkomandi eignar. Eignarráð að þessum íbúðum eru venjubundin eignarréttarráð. Eigandinn hefur þannig öll þau réttindi, sem eigandi hefur venjulega yfir fasteign, réttinn til að selja hana, veðsetja og ráða yfir henni. Við dauða hans fellur íbúðin í arf eftir venjulegum reglum. Hins vegar eru eignarráðum þessum sett takmörk, sem eru meiri en almennt gerist. Stafar það eðlilega af því sambýli sem fjölbýlishúsin bjóða upp á. Rétt er að vekja athygli á því, að þessi takmörk eru mismunandi eftir skipulagi húsanna.

Um 6. gr.

Grein þessi hefur að geyma nánari reglur um skiptingu sameignar. Sameign, sem greinilega er skilin frá íbúð í fjölbýlishúsi og greinilega kemur íbúum hennar ekki að gagni, er ekki reiknuð með í hlutfallstölu þeirrar íbúðar. Rétt er að taka sérstaklega fram að þak fjölbýlishúss fylgir öllum íbúðum hússins að rétttri tiltölu.

Um 7. gr.

Hér er fyrirskipað að fara með hverja íbúð í fjölbýlishúsi, ásamt því sem henni fylgir sérstaklega og eignarhluta hennar í sameign, sem sérstaka fasteign. Ráð er fyrir því gert að þinglýsingaryfirvöld taki mið af þessu og skrái eignina sérstaklega. Innheimtuaðilar opinberra gjalda geti ekki leitað lögtaks í íbúð nema vegna þeirra gjalda, sem á þá íbúð falla.

Um 8. gr.

Greinin hefur að geyma ákvæði um útreikning eignarhluta í sameign. Ráð er fyrir því gert að félagsmálaráðuneytið setji í reglugerð nákvæmar reglur um þennan útreikning. Drög að slíkri reglugerð fylgja hér með sem fylgiskjal I. Þeirri stefnu

er fylgt að ekki þurfi að reikna nema eina hlutfallstölu fyrir hverja íbúð fjölbýlishúss. Í útreikningnum er tekið tillit til þess að not íbúðareigenda af sameiginlegu húsrými geta verið mismunandi eftir því hvert húsrýmið er. Þannig er reiknað með því að not íbúðareigenda af þvottahúsi séu jöfn, án tillits til stærðar íbúðanna.

Um 9. gr.

Í greininni eru fyrirmæli um það hvernig með skuli fara fáist leyfi til breytingar á fjölbýlishúsi eða á lóð þess. Gert er ráð fyrir því að sá eigi bestan rétt sem stærstan á eignarhlutann. Hins vegar þykir nauðsynlegt að slíkar breytingar séu háðar samþykki allra íbúðareigenda.

Frumvarpið í heild er samið með það fyrir augum að byggingarréttur, sem samþykkt teikning gerir ráð fyrir, fylgi frá upphafi ákveðinni íbúð.

Í síðustu málsgrein er gerð tilraun til að leysa mjög umdeilt atriði. Gerð og skipting bílastæða er næsta óþrjótandi deiluefni. Hér er reynt að móta ákveðna reglu sem ekki má breyta út af nema allir íbúðareigendur samþykki.

Um 10. gr.

Þessi grein fjallar um réttindi íbúðareigenda og skyldur vegna sameignarinnar. Íbúðareigendur eru allir aðilar að framkvæmdum vegna sameignarinnar, hvort sem um er að ræða innréttingu, standsetningu, fyrirkomulagsbreytingu, viðhald eða rekstur. Þeir eiga allir ákvörðunarrétt um þessar framkvæmdir, enda ber þeim öllum að greiða kostnað við þær sbr. 12. gr. laganna. Sameigninni fylgja sameiginleg réttindi og skyldur.

Fyrirmæli eru um það í drögum að samþykktum húsfélags, sem fylgja þessu frumvarpi, hvernig ákvarðanir skuli teknar og hvernig meta skuli atkvæði íbúðareigenda. Vilji íbúðareigendur breyta út af þeim fyrirmælum verða þeir að gera það í nýjum samþykktum sem þá eru settar á þann hátt, sem segir í samþykktardrögum.

Reglan samkvæmt samþykktardrögum er sú, að gildi atkvæðis íbúðareiganda fer eftir hlutfallstölu íbúðar hans sbr. einnig 4. mgr. 5. gr. frumvarpsins. Þannig fenginn einfaldur meirihluti ræður úrslitum í húsfélaginu, nema í sérstökum meiriháttar tilvikum.

Fundarboðun samkvæmt greininni fer eftir aðstæðum og því sem tíðkanlegt er í viðkomandi húsfélagi. Rétt er fundarboðendum að tryggja sér sönnun fyrir fundarboði og hafa það skriflegt. Sérstaklega á þetta við ef framkvæmd er umdeild og kostnaðarsöm.

Um 11. gr.

Hér eru ákvæði um, hvað telst til sameiginlegs viðhalds. Ákvæðin eru að mestu í samræmi við núgildandi löggjöf. Auk þess er skýrt kveðið á um að tjón, sem hlýst af bilun á sameiginlegri leiðslu verða allir að bera. Sérstaklega er vert að ítreka að allt viðhald húss að utan er sameiginlegt nema gler í gluggum og hurðir íbúða.

Um 12. gr.

Fyrri hluti greinarinnar skýrir sig sjálfur.

Í síðari hlutanum er skýrt kveðið á um að allt tjón, sem íbúðareigandi eða íbúðareigendur verða fyrir frá séreign eins þeirra skuli sá bera. Hér þarf ekki að vera um sök að ræða eins og venjulega er skilyrði skaðabótaábyrgðar.

Um 13. gr.

Hér eru fyrirmæli um hvernig skipta á sameiginlegum kostnaði og hvernig reikna á opinber gjöld af fjölbýlishúsi séu þau ekki reiknuð af hverri íbúð sérstaklega.

Um 14. gr.

Hér eru ákvæði um að afnot af þvottahúsi og þurrkherbergi skuli vera jöfn, þrátt fyrir ólík eignarhlutföll. Ákvæðið byggist á því að þarfirnar og afnotin eru ekki talin fara eftir eignarhlutföllum. Í útreikningi eignarhlutfalla verði tekið tillit til þessa ákvæðis.

Um 15. gr.

Gert er ráð fyrir að sett skuli reglugerð, sem hafi að geyma samþykktir fyrir húsfélag. Samþykktir þessar skulu gilda hafi húsfélagið ekki gert sér aðrar samþykktir og þinglýst þeim. Drög að slíkri reglugerð fylgja þessu frumvarpi. (Sjá fylgiskjal 2) Reglugerðin hefur að geyma ítarleg fyrirbætur um stjórn og ákvarðanatöku í húsfélagi. Þá eru í samþykktunum ákvæði, sem húsfélagið verður að setja í húsreglur sbr. 16. gr., en þar er gert ráð fyrir að slíkar reglur séu settar í hverju húsfélagi.

Um 16. gr.

1. mgr. geymir almennt ákvæði, sem þarf ekki skýringu.
Í 2. mgr. er húsfélagi gert skylt að setja sér umgengnisreglur. Í stöðluðu samþykktunum, sem fylgja frumvarpi þessu eru nokkur ákvæði, sem lúta að húsreglum og eru þar gerðar lágmarkskröfur til efnis þeirra. Fyrirmyndir að húsreglum má víða fá, t. d. hjá ýmsum byggingarfélögum og úr formálabókum. Ekki þykir fært að staðla slíkar húsreglur í reglugerð, þar sem fjölbýlishús eru með svo mismunandi móti og þörf á ítarlegum húsreglum misjöfn.

Um 17. gr.

Hér er um nýmæli að ræða. Þó hefur verið talið heimilt að svipta íbúa umráðum húsnæðis, vegna ósæmilegrar hegðunar þar, að kröfu eiganda annarrar íbúðar. Sjá t. d. Hrd. 1946:362.

Hér er það lagt á vald húsfélags að gera eiganda eða öðrum íbúa húss að flytja úr húsnæðinu. Þar sem hér er talað um húsfélag og ákvörðunin þýðingarmikil liggur í hlutarins eðli að hún verður að vera tekin á fundi, sem boðaður hefur verið á tryggilegan hátt og með þeim atkvæðafjölda, sem samþykktir húsfélagsins gera ráð fyrir. Brot íbúðareiganda verður eðlilega að vera alvarlegt svo hann verði hrakinn úr íbúð sinni og gert er ráð fyrir því að hann fái a. m. k. eina skriflega aðvörun. Hér er gert ráð fyrir því að skipist íbúi ekki við tilmælum húsfélagsins og flytji úr íbúð sé málinu stefnt fyrir almennu dómstólana. Viðurkenni dómstólar rétt húsfélagsins til að láta viðkomandi víkja úr íbúð verður það gert með aðstoð fógeta.

Um 18. gr.

Hér er um nýmæli að ræða sem rétt þykir að lögbinda.
Ákvæðið skýrir sig annars sjálft.
Síðara ákvæðið er upp tekið að danski fyrirmynd. Þar er ráð fyrir því gert að sé hús selt í byggingu sé kaupanda gert ljóst hver er raunverulegur byggingarkostnaður hússins.

Um 19. gr.

Hér er um venjulegt gildistökuákvæði að ræða.

Fylgiskjal I.

REGLUGERÐ

um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsi.

1. gr.

Eingarhluti íbúðar fjölbýlishúss er reiknaður út að fundinni sérstakri hlutfallstölu.

Til grundvallar öllum útreikningum eru lagðar byggingarleyfisteikningar og öll mál metin með 5 sm nákvæmni.

2. gr.

Útreikningurinn byggist á flatarmáli byggingarinnar.

Flatarmál takmarkast af skurðlínunum gólfa og umliggjandi veggja.

Skilgreind verða og notuð við útreikninginn svokölluð skiptiflatarmál og viðbótarflatarmál.

3. gr.

Skiptiflatarmál er reiknað flatarmál, sem notað er við ákvörðun eignarhluta í sameign og táknar flatarmál íbúðar og þess sem henni fylgir sérstaklega.

Pegar finna skal skiptiflatarmál íbúðar skal reikna flatarmál hennar innan útveggja og veggja sem skilja hana frá öðrum íbúðum eða sameiginlegu húsnæði. Við stærðarákvörðun skiptiflatarmáls skal ekki tekið tillit til þykktar einangrunar, heldur reikna frá innra fleti útveggja. Séu útveggir hjúpveggir (curtain walls), skal reikna frá innri hlið veggjanna.

4. gr.

Viðbótarflatarmál er flatarmál þess sameiginlega húsrýmis, sem í útreikningi er skipt jafnt milli íbúða fjölbýlishúss.

Til slíks húsrýmis heyra þvottahús og sameiginlegar geymslur, jafnvel þótt geymslurnar séu hólfadar niður að einhverju leyti. Hér undir falla reiðhjólageymsla og sorpgeymsla.

5. gr.

Sé mismunur á salarhæð í marghæða byggingu, skal meta hæðir þannig: Salarhæð (múrmál) 2.50 m óbreytt.

Sé salarhæð önnur, skal margfalda viðkomandi skiptiflatarmál með hlutfallinu, salarhæð/2.50 m.

6. gr.

Gangi jarðvegur upp fyrir gólfplötu herbergis, skal margfalda skiptiflatarmál herbergisins í samræmi við eftirfarandi töflu:

Jarðvegur (meðalhæð)	20— 40 cm	Stuðull	0.95
—	40— 60 —	—	0.90
—	60— 80 —	—	0.85
—	80—100 —	—	0.80
—	100—120 —	—	0.75
—	120—140 —	—	0.70
—	140—160 —	—	0.65
—	160 og yfir	—	0.60

7. gr.

Pegar geymsla tilheyrir íbúð, skal margfalda flatarmál hennar með 0.5 við ákvörðun skiptiflatarmáls.

Pegar bílgeymsla tilheyrir íbúð, skal margfalda flatarmál hennar með 0.6 við ákvörðun skiptiflatarmáls.

8. gr.

Hlutfallstala hvernar íbúðar í sameign er ákveðin þannig: Skiptiflatarmál (íbúð, bílskúr, sérgeymskur) að viðbættum þeim hluta viðbótarflatarmáls sbr. 4. gr., sem á hverja íbúð fellur er deilt með þannig fengnu flatarmáli allra íbúðanna og síðan margfaldað með 100. Þetta gerir hlutfallstölu íbúðarinnar í allri sameign.

9. gr.

Reglugerð þessi er sett með heimild í 8. gr. laga nr. 197 um fjölbýlishús.

Fylgiskjal II.

REGLUGERÐ
um samþykktir fyrir húsfélög.

Almennir fundir.

1. gr.

Æðsta vald í málefnum húsfélagsins er í höndum almenns fundar þess.

Hver félagsmaður getur skotið þeim ákvörðunum stjórnar, sem honum viðkoma, til almenns fundar.

Á almennum fundi er málum ráðið til lykta með meiri hluta atkvæða og er atkvæði hvers félagsmanns þá miðað við eignarhluta hans.

Til ákvarðana um verulegar breytingar á sameign eða sölu verulegra hluta hennar og um breytingar á samþykktum þessum er þess þó krafist að $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærra manna, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, greiði atkvæði með því. Sé minna en helmingur þannig atkvæðisbærra manna á fundi en minnst $\frac{2}{3}$ fundarmanna, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, greiða atkvæði með tillögunni, skal halda nýjan fund innan 14 daga. Á þessum fundi nægir að tillagan sé samþykkt með $\frac{2}{3}$ greiddra atkvæða miðað við fjölda og eignarhluta. Regla þessarar síðustu málsgreinar á þó ekki við um breytingar skv. 9. gr. laganna um eignarráð og nýtingu fjölbýlishúsa.

2. gr.

Aðalfundur skal haldinn í mars eða apríl ár hvert.

D a g s k r á :

1. Skýrsla stjórnar fyrir síðast liðið ár og framlagning ársreikninga með undirskrift endurskoðanda.
2. Kosning formanns stjórnar eigi hann að láta af störfum sbr. 6. gr.
3. Kosning annarra stjórnarmanna, sbr. 6. gr.
4. Kosning varamanna, sbr. 6. gr.
5. Kosning endurskoðanda og varamanns.
6. Önnur mál.

Almennir fundir eru annars haldnir, þegar stjórnin boðar til þeirra, þegar minnst $\frac{1}{4}$ félagsmanna annað hvort miðað við fjölda eða eignarhluta krefjast þess eða þegar fyrri fundur hefur svo ákveðið.

3. gr.

Stjórnin boðar almenna fundi með minnst 8 daga fyrirvara.

Fund skal boða tryggilega. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá. Þá skal geta þeirra tillagna, sem leggja á fyrir fundinn og hvar þær eru til skoðunar.

4. gr.

Hver félagsmaður á rétt á að fá ákveðið efni tekið fyrir til umræðu á almennum fundi en ekki til atkvæðagreiðslu nema þess hafi verið getið í fundarboði. Krafa um að fá mál tekið fyrir á aðalfundi verður að hafa borist stjórn fyrir 15. febrúar.

Maki félagsmanns getur farið með atkvæðisrétt hans á fundi. Sama gildir um hvern lögráða mann, sem félagsmaður hefur gefið skriflegt umboð til þess.

5. gr.

Fundurinn velur sjálfur stjórnanda sinn.

Í fundargerðarbók skal getið aðalatriða þess sem fram fer á fundi. Stjórnandi fundar og formaður stjórnar undirrita fundargerð.

Stjórn.

6. gr.

Stjórn er kosin af aðalfundi. Hana skipa tveir til fjórir félagsmenn auk formanns, sem valinn er sérstaklega. Auk þessa eru kosnir tveir varamenn. Kjörgengir sem formenn, stjórnarmenn og varamenn eru aðeins félagsmenn, makar þeirra og nánir ættingjar.

Formaður er kosinn til tveggja ára en aðrir stjórnarmenn til eins árs.

Stjórnin kýs varaformann úr sínum hópi.

Að öðru leyti skiptir stjórnin með sér verkum.

7. gr.

Stjórnin fer með málefni húsfélagsins.

Stjórnin er skyldug til að gæta vel sameiginlegra hagsmuna eignarinnar, borga sameiginleg útgjöld, taka venjulegar tryggingar (t. d. brunatryggingar og húseigendatryggingar) og sjá um ræstingu, viðhald og endurnýjun eftir því sem eðlilegt má teljast fyrir slíka húseign. Stjórnin heldur reikninga yfir gjöld og tekjur húsfélagsins, þar með talin þau gjöld sem krafín eru af eigendum til sameiginlegra þarfa. Krefjast þer gjaldanna með hæfilegum fyrirvara.

Stjórnin getur ráðið framkvæmdastjóra sér til aðstoðar við daglegan rekstur eignarinnar.

8. gr.

Formaður, eða í hans fjarveru varaformaður, kallar stjórnina saman. Stjórnarfundir eru haldnir þegar formanni finnst þess þörf og annars þegar tveir stjórnarmanna krefjast þess.

Stjórnin er ákvörðunarhæf þegar meiri hluti stjórnar er á fundi, sem hæfilega hefur verið boðaður.

Meiri hluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundi. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns.

Gera skal stutta grein fyrir því helsta sem gerist á stjórnarfundi í fundargerðarbók. Fundargerð skal undirrituð af þeim stjórnarmönnum sem sækja fund.

9. gr.

Húsfélagið er skuldbundið með undirritun formanns, eða varaformanns og eins annars stjórnarmanns.

Hússjóður.

10. gr.

Þegar þess er krafist af minnst $\frac{1}{4}$ félagsmanna annað hvort miðað við fjölda eða eignarhluta, skal stofna hússjóð til að standa straum af sameiginlegum útgjöldum. Aðalfundur ákveður gjöld í sjóðinn.

Endurskoðun.

11. gr.

Endurskoðandi kjörinn á aðalfundi til eins árs í senn skal endurskoða reikninga húsfélagsins. Sé þess krafist af minnst $\frac{1}{4}$ félagsmanna miðað við fjölda eða eignarhluta, á endurskoðandinn að vera löggiltur.

Endurskoðandi skal hafa aðgang að öllu bókhaldi og birgðum, og hann getur krafist hvaða upplýsinga sem hann álitur hafa þýðingu fyrir starf sitt.

Endurskoðandi skal geta um það í athugasemd sinni við ársreikninga, hvort hann telur reksturinn tryggan.

Ársreikningar.

12. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið.

Samþykktir reikningar eru undirritaðir af stjórninni og áritaðir af endurskoðanda.

Umgengnisreglur.

13. gr.

Stjórn húsfélagsins skal sjá um að settar séu umgengnisreglur í húsinu og þær kynntar öllum íbúum þess. Í húsreglum skal m. a. greina:

- a. Umgengni um sameign.
- b. Að eftir kl. 24.00 til kl. 07.00 megi engi háreysti hafa í húsinu, er raskað geti svefnfriði manna. Undanþágur frá þessari reglu ef veittar eru.
- c. Þar skal koma fram nákvæm skipting afnota sameiginlegs þvottahúss og þurrkherbergis.
- d. Hvernig ræstingu sameiginlegs húsrýmis skuli háttað.
- e. Við hvaða hita miða skuli sameiginlega upphitun.

14. gr.

Geri eigandi eða annar íbúi hússins sig sekan um gróf eða ítrekuð brot á umgengnisreglum eða öðrum skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða einhverjum félagsmanni þess og lætur ekki skipast við skriflega aðvörun, getur húsfélagið á löglega boðuðum húsfundi með samþykkt sbr. 4. mgr. 1. gr. gert honum að flytja úr húsinu.

15. gr.

Samþykktir þessar eru settar með heimild í 13. gr. laga um fjölbýlishús og gilda nema annað hafi verið samþykkt og þinglýst.