

Sýslumaðurinn í Reykjavík
Skógarhlíð 6
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. D 117/1317
komudagur 9/12 1993

Reykjavík, 8. desember 1993.

Hér með sendast yður athugasemdir við frumvarp til laga um fjöleignarhús, 143. mál með vísan til bréfs yðar dags. 9. nóvember sl. Fyrir hönd sýslumannsins í Reykjavík er þakkað fyrir að embættinu hafi verið veittur kostur á að færa fram athugasemdir við frumvarp þetta. Eftirfarandi er umsögn um nokkrar greinar frumvarpsins er varða þinglýsingar.

Um 16.gr. 1.mgr. frv.svohljóðandi: "Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús, enda liggi ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur".

Hér þykir eðlilegra að byggja á þinglýstum eignaskiptasamningi. Óheppilegt verður að telja að skylda verði látin hvíla á svo óljósum grundvelli sem felst í orðunum fullnægjandi og glöggur. Orð þessi eru ekki skýrð séstaklega í athugasemdum með frumvarpinu og virðast því óþörf þar sem þau hafa enga sjálfstæða þýðingu. Eigendur fjöleignarhúss geta krafist breytinga á eignaskiptasamningi samkvæmt 18.gr. frumvarpsins. Sé álitid nauðsynlegt að leggja áherslu á að þinglýstir eignaskiptasamningar geti verið óglöggir og ófullnægjandi sem breytir ekki réttaráhrifum slíkra samninga ætti sérstök heimild eða skylda til breytinga betur heima í 18.gr. frumvarpsins en í 16.gr. sem felur í sér frumskyldu til gerðar eignaskiptasamnings um fjöleignarhús.

Um 4.mgr. 16.gr. frv.svohljóðandi: "Gera skal það að skilyrði þinglýsingar eignayfirlærslu fjöleignarhúss eða hluta þess, að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir og að eignayfirlærslan sé í samræmi við hana".

Ákvæði þessu sem að efni til er samsvarandi 2.mgr. 3.gr. nógildandi laga um fjölbýlishús nr. 59, 1976 hefur í framkvæmd ekki verið fylgt í Reykjavík nema að hluta til þegar um nýbyggingar er að ræða og sölu á afmörkuðum hluta séreignar þegar eignayfirlærslan er ekki í samræmi við fyrirbyggjandi eignaskiptayfirlýsingu eða eignahlutföll samkvæmt eignenheimildum. Við þinglýsingu á eignayfirlærslum í eldri fjölbýlishúsum hefur ekki verið farið fram á að eigendur þinglýsi eignaskiptasamningi þegar eignahlutföll í húsi eru skýr og styðjast við upphaflegar eignenheimildir. Algennt er að ekki sé fyrir að fara þinglýstum eignaskiptasamningi um eldri fjölbýlishús. Á sínum tíma og á það enn við hefur reynst erfitt í framkvæmd að vísa skjölum frá þinglýsingu vegna sölu eigna í fjölbýlishúsi á grundvelli 2.mgr. 3.gr. laga um fjölbýlishús. Má í þessu sambandi einnig vísa til þess að lögin veita ekki fullnægjandi leiðsögn um ákvarðanatöku og gerð eignaskiptasamninga.

Undirrituð telur að heppilegra væri að gefa eigendum eldri fjölbýlishúsa þar sem ekki er fyrir hendi þinglýstur eignaskiptasamningur ákveðinn aðlögunartíma enda getur gerð eignaskiptasamnings oft tekið nokkurn tíma af ýmsum ástæðum m.a. getur þurft að leggja málið fyrir dómstóla. Eigendum væri þannig í raun gert ómögulegt að selja fasteign sína meðan það ástand varir ef ekki er unnt að þinglýsa afsölum vegna sölu þeirra. Hér hefur hins vegar verið bent á að samkvæmt 25.gr. frumvarpsins beri seljanda og fasteignasölum að kynna kaupanda eignaskiptayfirlýsingu eða samning áður en kaupsamningur um eignir sem lögin taka til er gerður. Eignaskiptasamningar ættu þá væntanlega að vera fyrir hendi áður en sala fer fram.

Um 41.gr. frv.

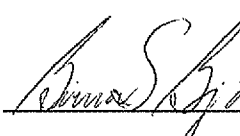
Samkvæmt 1.tl. a 41.gr. frumvarpsins þarf samþykki allra eigenda til breytinga á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu og hlutfallstölum sbr. 18.gr. Af 41.gr. og öðrum ákvæðum frumvarpsins leiðir að í ýmsum tilvikum nægir samþykki 2/3 hluta eigenda eða samþykki einfalds meirihluta eigenda til ákvarðana sem hafa í för með sér breytingu á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Ljóst er því að í ýmsum tilvikum mun eignaskiptasamningum og yfirlýsingum verða þinglýst þótt ekki liggi fyrir samþykki og undirritun allra eigenda. Þeir sem þinglýsingar annast koma þannig til með að meta lögmati ákvarðanatöku eigenda í fjölbýlishúsi. Ekki er mögulegt að sjá fyrir þau vandkvæði sem kunna að verða varðandi framkvæmd þessa. Ef til vill væri full ástæða til að tilgreina í reglugerð þau gögn sem fylgja verða eignaskiptayfirlýsingu þegar svo háttar sem að framan greinir.


Um 77.gr. frv. svohljóðandi: "Ef fyrir liggur þinglýstur samningur, samþykktir eða eignaskiptayfirlýsing, gerð fyrir gildistöku laga þessara, sem hafa að geyma ákvæði, er fara í bága við ófrávíkjanleg ákvæði laganna, þá skulu slík samningsákvæði þoka fyrir ákvæðum þeirra."

Í athugasemdum við grein þessa segir að hér kunni að virðast gengið nokkuð langt í að hrófla við samningsbundnum og þinglýstum samningum og réttindum manna og jafnframt tekið fram að sárasjaldan muni reyna á þetta ákvæði því slíkir samningar séu sjaldgæfir. Dregið er í efa að þinglýstir eignaskiptasamningar sem fara í bága við ófrávíkjanleg ákvæði frumvarpsins séu sjaldgæfir þótt ekki sé hægt að fullyrða um hversu mikil brögð kunni að vera á því. Verður því að telja að með þessu ákvæði sé verið að rýma út eldri samningum í einhverjum mæli. Ákvæðið hefur hins vegar fyrst og fremst þýðingu sem leiðbeiningarregla fyrir eigendum. Um beitingu hennar að öðru leyti yrði einkum að ræða fyrir dómstólum.

Að lokum má benda á að miklu skiptir fyrir lagaframkvæmdina að löggjöf þessi verði vel kynnt verði frumvarp þetta að lögum.

Virðingarfyllst


Birna S Björnsdóttir deildarstjóri



Nefndadeild skrifstofu Alþingis
b.t. Ágústu H Lárusdóttur deildarfr.
Þórshamri, Templarasundi
150 Reykjavík