



HÚSNÆÐISSTOFNUN RÍKISINS
SUÐURLANDSBRAUT 24 · 108 REYKJAVÍK · Sími 696900

Alþingi

Erindi nr. D 117/1372

komudagur 13/12 1993

Alþingi Íslendinga,
Nafnadeild skrifstofu Alþingis,
Frú Ágústa H. Lárusdóttir, deildarfulltrúi,
Þórshamri,
Templarasundi.

150 Reykjavík.

Reykjavík, 10. desember 1993.

Á síðasta fundi húsnæðismálastjórnar, hinn 2. 12. sl., var meðf. umsögn samþykkt um frv. t. 1. um fjöleignahús, 143 mál.

Beðizt er velvirðingar á því, að afgreiðsla þessa máls hefur dregizt lengur en skyldi.

Með virðingu,
f.h. húsnæðismálastjórnar,

Sigurður B. Stefánsson

**Umsögn Húsnæðismálastjórnar um
frumvarp til laga um fjöleignarhús.**

A: Almennar athugasemdir.

Lögin hafa að geyma ýtarleg ákvæði um flest það er lýtur að réttindum og skyldum eigenda í því sem nefnt er fjöleign. Þau leysa af hólmi l. 59/1976 um fjölbýlishús en taka skv. efni sínu til allra eigna sem eru í fjöleign. Í heild felst í frumvarpinu mikil réttarbót enda sameignir og fjölbýli algeng uppspretta deilna og málaferla. Frumvarpið er og aðgengilegt leikmönnum, bæði í uppsetningu og orðfæri og ætti því að verða almenningi til mikils gagns. Þar sem lögin eru ófrávikjanleg ætti að fást festa í framkvæmd og skipan þessara mála þegar tímar liða fram.

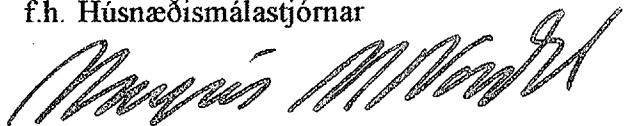
B. Athugasemdir við einstakar greinar.

Ákvæði 51.gr. frumvarpsins mælir fyrir um lögveðsrétt v/ skaðabótakrafna. Lögveð ganga frammar sammingsveðum og verður að telja sem algera undantekningu. 51.gr. er nýmæli sem mælir fyrir m.a. um lögveðstryggðar skaðabótakröfur sem stofnast kunna án sakar veðeigandans sbr. 3.tl. 1.mgr.. Mikilsverðir viðskiptalegir hagsmunir eru tengdir því að veðhafar geti séð fyrir með sæmilegri vissu veðhæfni fasteigna. Með ákvæðinu er verulega vegið að því öryggi. Hefð er fyrir því að fyrirsjáanlegar og auðraktar kröfur njóti lögveðsréttar. Lögveð vegna skaðabótakröfu heldur gildi í eitt ár frá því krafan stofnaðist. Sú staða gæti auðveldlega komið upp að fasteign í fjöleignarhúsi sé veðsett fyrir láni sem veðhafi telur innan eðlilegra áhættumarka og veit ekki að 10 mánuðum áður sprakk rör í hinu veðsetta með þeim afleiðingum að aðrir eignarhlutar stórskemmdust. Ekki er því hægt að mæla með því að nýmæli þetta verði tekið upp í lög, a.m.k. ekki að óbreyttu.

Skv. 56.gr. er mælt fyrir m.a. um skylduaðild að húsfélögum. Nauðsynlegt er að lögin taki af öll tvímæli um það við hvaða tímamark aðild flyst, þ.e. við kaupsamning eða afsal.

Skv. 58.gr. er mælt fyrir um rétt til fundarsetu maka og sambúðarfólks. Ákvæði þetta er andstætt annarri lagaframkvæmd. Sé eign í fjölbýli séreign annars maka eða jafnvel þó hún sé hjúskapareign hans og þinglesin eign hefur hinn makinn ekki heimild að lögum til þess að stofna til skuldbindinga sem m.a. geta notið lögveðs í eign hins makans. Fjarri lagi ætti sambúðarfólk að geta bundið hvort öðru slíkar skuldbindingar.

Reykjavík 27.11 1993,
f.h. Húsnæðismálastjórnar



Magnús M. Norðdahl stj.formaður.