

Alþingi

Erindi nr. B 117 / 675

komudagur 8 / 2 1994

11.12.93.

Húseigendafélagið
Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.

Í framhaldi af samtali við þig 8.12. sl. vil ég hér með koma á framfæri athugasemdum við frumvarp til laga um fjöleignahús, sem nú liggur fyrir Alþingi.

Að mínu mati eiga 1., 3. og 5. málsgrein í lið B í 45. grein ekki rétt á sér, að því er varðar atvinnuhúsnæði (og jafnvel ekki 3. og 5. grein að því er varðar íbúðarhús). Þær munu, ef þær ná fram að ganga, valda því, að minni fyrirtæki verða að taka á sig kostnað stærri fyrirtækja og því meira, sem stærðarmunur fyrirtækja í sama húsi er meiri.

Til að sýna fram á þetta, mun ég hér á eftir tilgreina nokkur dæmi:

Við hugsum okkur skrifstofuhús, 1800 fermetrar samtals að stærð. Í öðru dæminu A, er þessu húsi skipt í tvær eignir, 90 fermetrar að stærð og 1710 fermetrar. Í hinu dæminu B, er húsinu skipt í 20 jafnstórar eignir, allar 90 fermetrar.

Rekstrarkostnaður sameignar:

Heildarrekstrarkostnaður sameignar, bæði í dæmi A og B, er hinn sami, enda umgangur um sameign svipaður, eins og vænta mátti. Munur á kostnaði eigenda 90 fermetra í dæmi A og B er hinsvegar gífurlegur eða tífaldir, þótt ekki verði séð að notagildi sameignar í dæmi A sé neitt meira en í dæmi B.

Gerð bílastæða:

Í dæmi A standsetja eigendur 72 óskipt bílastæði. Kostnaður er kr.10.800.000.- og þarf eigandi 90 fermetra eignar að greiða kr. 5.400.000.

Í dæmi B standsetja eigendur einnig 72 óskipt bílastæði að upphæð kr. 10.800.000.- Eigandi 90 fermetra eignar greiðir þar af 540.000.- eða aðeins 1/10 hluta þess sem eigandi jafn stórrar eignar í dæmi A greiðir.

Með öðrum orðum þarf eigandi 90 fermetra í dæmi A að greiða sem svarar kr. 3.860.000.- meira en eigandi samskonar eignar í dæmi B, þótt notagildið sé hið sama!

Frumvarpið gerir ráð fyrir, að hægt sé að komast hjá þessari kostnaðarskiptingu, með því að skipta bílastæðum á milli fyrirtækja.

Slík skipting er hinsvegar oft óraunhæf, meðal annars af eftirfarandi ástæðum:

1. Í dæmi B koma 3.6 bílastæði í hlut hvers eiganda. Hvernig er slík skipting í reynd?
2. Jafnvel þótt takist að ná samkomulagi um fjölda bílastæða á hvert fyrirtæki, getur verið erfitt að finna þau bílastæði, sem merkt eru ákveðnu fyrirtæki.
3. Til að leitin að rétt merktum bílastæðum sé ekki erfiðari en nauðsynlegt er, þurfa bílastæði sama fyrirtækis að vera saman.
Þetta þýðir óhjákvæmilega að sum fyrirtæki fá mun eftirsóknarverðari bílastæði en önnur, jafnvel svo að áhrif getur haft á viðskipti.
4. Skipting bílastæða veldur því, að menn lenda/iðulega í því að fá ekki bílastæði, þó að nóg sé laust, vegna þess að laus stæði eru merkt öðrum.
Með öðrum orðum skapar skipting bílastæða þörf fyrir fleiri bílastæði en ella.

Skipting bílastæða getur gert fáeinum einstaklingum auðveldara fyrir, þ.e. þeim sem merkja bílastæði sínum bílnúmerum. En hún eykur oftast vanda allra hinna. Auk þess er takmarkað mark tekið á slíkri skiptingu, nema þar sem stæði eru merkt ákveðnum bílnúmerum.

Eigendur níutíu fermetra eignahluta í dæmi A og B hér að ofan hafa sömu not af sameign hússins, og því er eðlilegt, að kostnaður sé hinn sami í báðum tilvikum en ekki tífaldur munur. Til að slíkt geti orðið þarf að skipta þessum sameiginlega kostnaði samkvæmt eignahluta.

Ég býst við því, að rökin fyrir því að skipta sameiginlegum kostnaði jafnt séu þau, að fyrirtæki getur átt stóra eign, án þess að notkun sameignar sé meiri en hjá fyrirtækjum með minni eign.

En rekstrarkostnaður sameignar fer ekki bara eftir notkun hennar, heldur einnig eftir stærð hennar. Stærri séreignum fylgja að jafnaði stærri sameignir. Auk þess er ljóst, að þótt stærri eign þurfi ekki nauðsynlega að fylgja meiri notkun á sameign heldur en minni eign, gerir það það í flestum tilvikum.

Þetta þýðir, að þó svo að eflaust séu til dæmi um ósanngjarna kostnaðarskiptingu skv. núgildandi lögum, mun þeim dæmunum fjölga mikið og verða mun verri ef fyrirliggjandi frumvarp verður samþykkt óbreytt.

Að því er varðar íbúðarhúsnæði er ljóst, að áður nefnd 1. málsgrein á fullan rétt á sér, enda er það enn svo, að flestar fjölskyldur, sem búa í fjölbýlishúsum, eiga aðeins einn bíl. Ég tel hins vegar að nefndar 3. og 5. málsgreinar eigi heldur ekki rétt á sér, að því er varðar íbúðarhús. Að því má leiða sams konar rök og hér að framan, þó að ekki séu þau jafn augljós, þar eð stærðarmunur eigna í íbúðarhúsum er að jafnaði minni en í atvinnuhúsnæði. Auk þess er e.t.v. minni fylgni milli stærðar húsnæðis og fjölda þess fólks, sem notar það, í íbúðarhúsnæði en í atvinnuhúsnæði.

Ein afleiðing þess að breyta skiptingu sameiginlegs rekstrar-kostnaðar í þetta horf er, að innheimta húsgjalda verður flóknari en nú er og að mínu mati of flókin.

Gjaldkerastörf í húsfélögum eru oft launalaus, og freistast margir til að sleppa eins auðveldlega frá þeim og frekast er unnt.

Auk þess veigra margir sér við að taka þau að sér, þannig að oft situr uppi með það verk einstaklingur, sem margt annað er betur gefið en að stunda slík störf.

Að gera þessa innheimtu flóknari en nú er, þýðir aukna hættu á vanrækslu og mistökum.

Í dag er algengt að innheimta ákveðna upphæð mánaðarlega og fer skipting upphæðarinnar eftir eignahluta.

Ef innheimta þarf eitthvað, sem skiptist jafnt, þarf að innheimta það sérstaklega. Það krefst mikillar aukavinnu fyrir gjaldkera, ekki síst ef notast er við húsfélagþjónustu bankanna.

Að lokum vil ég taka það fram, að ég er bæði eigandi skrifstofu-húsnæðis og íbúðar í fjölbýlishúsi, og hef reynslu af að starfa í hússtjórn, bæði sem gjaldkeri og formaður.

Auk þess hef ég sem arkitekt reynslu af hönnun bæði fjölbýlishúsa og annarra fjöleignahúsa.

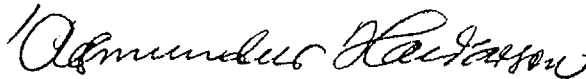
Sjálfur á ég og bý í 104 m² íbúð í húsi sem samanstendur af átján 104 fermetra íbúðum og sex 47 fermetra íbúðum eða minnni. Íbúðirnar eru í sex stigagöngum og mynda eitt húsfélag.

Nokkur dæmi eru um að einstaklingar búi í stærrri íbúðunum og dæmi er um allt að þrjá íbúa í minni íbúðunum.

Ég hef búið í þessu húsi fimm ár og verið í hússtjórn allan tímann.

Nánast öllum sameiginlegum kostnaði hefur verið skipt eftir eignarhluta, og hefur engin íbúi fram að þessu gert athugasemdir við þá kostnaðarskiptingu.

Reykjavík 13. desember 1993.



Ásmundur Harðarson

