

Lög

um breytingu á lögum nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 16. gr. laganna:

a. 2. mgr. verður svohljóðandi:

Eignaskiptayfirlýsing skal undirrituð af öllum eigendum ef í henni felst yfirfærsla á eignarrétti, sérstakar kvaðir, afsal réttinda eða frekari takmarkanir á eignarráðum en leiðir af fyrirmælum laga þessara, sbr. ákvæði A-liðar 1. mgr. 41. gr. Hafi eignaskiptayfirlýsing einvörðungu að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess í samræmi við þinglýstar heimildir og útreikning á hlutfallstölum í samræmi við gildandi reglur þar að lútandi er nægilegt að hún sé undirrituð af stjórn húsfélagsins þegar eignarhlutar eru sex eða fleiri en ella af meiri hluta eigenda, annaðhvort miðað við fjölda eða hlutfallstölur. Um rétt og heimild eigenda til að vefengja slíka eignaskiptayfirlýsingu fer eftir fyrirmælum 18. gr.

b. Við greinina bætast tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Þegar um er að ræða fjöleignarhús með félagslegum íbúðum sem falla undir ákvæði V. og VI. kafla laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, með síðari breytingum, skulu viðkomandi húsnæðisnefndir láta gera og þinglýsa eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið eigendum að kostnaðarlausu.

Telji eigandi rétti sínum hallað með eignaskiptayfirlýsingu skv. 8. mgr. getur hann nýtt sér heimildir og úrræði þau sem mælt er fyrir um í 18. gr. Komi í ljós við þá prófun að aðfinnslur hans eiga við rök að styðjast og eru réttmætar, þannig að nauðsynlegt er að gera breytingar á eignaskiptayfirlýsingunni, skal húsnæðisnefndin bera kostnaðinn af því. Einnig skal nefndin þá greiða viðkomandi eiganda kostnað sem hann hefur sannanlega haft af þessu.

2. gr.

Á eftir 16. gr. laganna bætist við ný grein, 16. gr. a, svohljóðandi:

Gerð eignaskiptayfirlýsinga.

Eftir 1. júní 1996 mega þeir einir taka að sér að gera eignaskiptayfirlýsingar sem fengið hafa til þess sérstakt leyfi félagsmálaráðherra.

Leyfið skal gefið út til fimm ára og skal viðkomandi greiða fyrir leyfisbréf gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs. Auglýsing um veitingu leyfis og leyfissviptingu skal birta í Lögbirtingablaðinu.

Skilyrði fyrir leyfinu eru þessi:

- Lögræði og búsföræði.
- Að viðkomandi sýni fram á að hann hafi staðgóða þekkingu á fjöleignarhúsalöggjöf-inni, byggingarlöggjöf-inni, lögum um skráningu og mat fasteigna, þinglýsingalögum og annari löggjöf er máli skiptir og kunnáttu í að beita gildandi útreikningsreglum og aðferðum, allt samkvæmt nánari fyrirmælum sem sett verða í reglugerð.

Leyfishafi skal ætíð vanda vel til skiptayfirlýsingar og gæta þess að þar komi fram allar nauðsynlegar upplýsingar og skýringar og að hún sé réttilega gerð miðað við þau gögn sem eru lögð til grundvallar og gildandi laga- og reglugerðafyrirmæli.

Fyrir gerð eignaskiptayfirlýsingar ber leyfishafa sanngjörn þóknun úr hendi þess sem um verkið biður. Skal fjárhæð þóknunar miðuð við umfang verksins, þann tíma sem það tekur og hversu vandasamt það er. Sé þess kostur skal jafnan samið um endurgjaldið fyrir fram. Aðilar geta skotið ágreiningi sínum um endurgjaldið til kærunefndar fjöleignarhúsamála sem skal áður en hún lætur álit í té leita umsagnar viðkomandi byggingarfulltrúa.

Gerist leyfishafi sekur um vanrækslu og handvömm við undirbúning og gerð eignaskiptayfirlýsinga, brjóti gegn laga- eða reglugerðafyrirmælum sem hér um gilda eða missi hann einhver leyfisskilyrði getur félagsmálaráðherra svipt hann leyfinu.

Félagsmálaráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um skilyrði leyfisveitingar, svo sem um námsefni, námskeið, réttindi, skyldur og ábyrgð leyfishafa og önnur atriði hér viðvíkjandi. Skal ráðherra í því efni hafa samráð við önnur þau stjórnvöld sem málið snertir.

3. gr.

Orðin „og stærðir“ í lok 4. mgr. 17. gr. laganna falla brott.

4. gr.

1. mgr. 18. gr. laganna verður svohljóðandi:

Allir eigendur skulu eiga þess kost að vera með í ráðum um breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu og hlutfallstölum. Er samþykki allra eigenda, sem hagsmuna eiga að gæta, áskilið ef breytingarnar hafa í för með sér eignayfirfærslu eða kvaðir á eignarhluta eins og um getur í 2. mgr. 16. gr. Skulu þeir þá allir standa að slíkum breytingum og undirrita þau skjöl sem þarf. Felist í breytingum aðeins leiðréttingar í samræmi við þinglýstar heimildir um húsið og einstaka eignarhluta og ákvörðun hlutfallstalna samkvæmt gildandi reglum er nægilegt að stjórn húsfélags í húsi þar sem eignarhlutar eru sex eða fleiri láti gera slíkar breytingar og undirriti nauðsynleg skjöl í því skyni. Skal stjórnin áður gefa öllum eigendum kost á að koma sjónarmiðum sínum og athugasemdum á framfæri. Séu eignarhlutar færri en sex nægir að meiri hluti eigenda, sbr. 2. mgr. 16. gr., undirriti nauðsynleg skjöl.

5. gr.

Á eftir 22. gr. laganna bætist við ný grein, 22. gr. a, svohljóðandi:

Bílskúrar í eigu utanaðkomandi aðila.

Sé bílskúr í eigu utanaðkomandi aðila og vilji sá ráðstafa honum til eignar, t.d. selja hann, skal hann skriflega gefa hlutaðeigandi eigendum og húsfélagi kost á að kaupa bílskúrinn.

Skulu þeir svara kaupboðinu skriflega innan 14 daga nema veigamiklar ástæður mæli með og réttlæti lengri frest. Berist svar ekki innan frestsins telst kaupboðinu vera hafnað. Vilji fleiri en einn kaupa ræður eigandi bílskúrsins hverjum þeirra hann selur.

Náist ekki samkomulag um kaupverðið geta aðilar leitað til viðkomandi héraðsdóms og fengið dómkvaddan matsmann til að meta bílskúrinn til verðs. Nægir einn til undirmats og tveir til yfirmats.

Sömuleiðis geta aðilar komið sér saman um að skjóta ágreiningi sínum um kaupverðið til kærunefndar fjöleignarhúsamála og una álit hennar.

Nú bregður svo við að hvorki einstakir eigendur né húsfélag kæra sig um að kaupa bílskúr af utanaðkomandi eiganda, sem falboðinn er samkvæmt framansögðu, og er honum þá heimilt, þrátt fyrir fyrirmæli og takmarkanir í 22. gr., að ráðstafa bílskúrnum til annarra.

Skal hann áður en kaupsamningur er gerður leggja fram gögn um að eigendur og húsfélag vilji ekki kaupa og að honum sé því ráðstöfunin heimil. Kaupsamningur sem gerður er í bága við þessi fyrirmæli er ógildur.

Skjölum um eigendaskipti að þeim bílskúrum sem hér um ræðir verður ekki þinglýst nema óbyggjandi sé að framangreindum skilyrðum sé fullnægt.

6. gr.

2. mgr. 23. gr. laganna verður svohljóðandi:

Um breytingu á eignaskiptayfirlýsingu vegna yfirfærslu eigna innan hússins fer eftir fyrirmælum 1. mgr. 18. gr.

7. gr.

Við lögin bætist ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Fyrirmæli 16. gr. um að þinglýst eignaskiptayfirlýsing sé skilyrði fyrir þinglýsingu á eignayfirfærslum í fjöleignarhúsum skulu koma að fullu til framkvæmda 1. janúar 1997.

Þann frest og aðlögunartíma, sem hér er mælt fyrir um, skulu eigendur og húsfélög nota til undirbúnings og gerðar eignaskiptayfirlýsinga og hlutaðeigandi stjórnvöld til fræðslu, kynningar og annarra undirbúningsráðstafana, sbr. 16. gr. a og 78. gr.

8. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Samþykkt á Alþingi 14. desember 1995.