

Ed.

164. Frumvarp

til byggingalaga.

Frá allsherjarnefnd.

1. kafli.

Verksvið laganna og önnur almenn ákvæði.

1. gr.

Lög þessi gilda fyrir alla kaupstaði og sjávarþorp á Íslandi, utan Reykjavíkur, sem hafa 500 íbúa eða fleiri, og ná þau 500 metra út fyrir það svæði, er skipulagsuppráttur sýnir (sjá lög um skipulag kaптúna og sjávarþorpa, nr. 55, 27. júní 1921). Þó getur ráðuneytið ákveðið að færa svæði þetta út eða minka það.

Ennfremur getur ráðuneytið ákveðið, að lög þessi gildi fyrir kaптún og sjávarþorp, er hafa færri íbúa en fyr er sagt, og ber þá um leið að taka fram, yfir hve stórt svæði lögin skuli ná, þó skal ráðuneytið leita umsagnar hreppsnefndar áður en lögin fá staðfestingu.

Lögin skulu einnig gilda fyrir gistihús, sjúkrahús, skóla, samkomuhús, iðju- og orkuver, sem reist kunna að verða úti um land. Þó getur ráðuneytið veitt undanþágu, ef um smáhýsi er að ræða.

Ráðuneytið getur með úrskurði ákveðið, að lög þessi skuli einnig gilda fyrir Reykjavík.

2. gr.

Ef staðhættir eru þannig, að sjerstök nauðsyn beri til, að gerðar verði breytingar á ákvæðum þessara laga, getur ráðuneytið gefið út reglugerð þar að lútandi (sbr. 3. gr.).

Hin nýju ákvæði geta gilt fyrir allan bæ þann, er hlut á að máli, eða að eins nokkurn hluta hans, og geta þau verið strangari eða mildari en ákvæðin í lögnum. Þó má ekki breyta ákvæðum laga þessara um eignarnám.

3. gr.

Ráðuneytið getur því að eins gefið út eða felt úr gildi reglugerð um breytingar á ákvæðum laga þessara, að bæjarstjórn eða hreppsnefnd óski þess, nema svo sje ástátt sem segir í 4. gr.

4. gr.

Ef brýn nauðsyn krefur og skipulagsnefnd mælir með því, getur ráðuneytið gefið út reglugerð um breytingar á ákvæðum laga þessara án þess að leita samþykkis hlutaðeigandi bæjarstjórnar eða hreppsnefndar.

5. gr.

Ráðuneytið getur veitt undanþágu frá ákvæðum laga þessara og breytingum þeim, er kunna að verða ákveðnar í reglugerð, þó ber að leita samþykkis hlutaðeigandi bæjarstjórnar eða hreppsnefndar, ef um er að ræða undanþágu frá breytingum, er gerðar hafa verið vegna staðhátta. Ef undanþága ráðuneytisins hefir áhrif á hagsmuni nágranna, ber bæjarstjórn eða hreppsnefnd að tilkynna honum undanþáguna.

6. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd geta veitt smávægilegar undanþágur til bráðabirgða frá ákvæðum laga þessara, ef auðvelt er að kippa síðar í það lag, sem lögin ákveða. Undanþágur þessar skulu veittar með því skilyrði, að viðkomandi húseigandi skuldbindi sig til, með þinglesinni yfirlýsingu, að endurbæta eða rífa það, sem leyft hefir verið um stundarsakir, en bæjarstjórn eða hreppsnefnd getur afturkallað slíkar undanþágur hvenær sem er.

Tilkynna ber ráðuneytinu í hvert sinn, sem slíkar undanþágur eru veittar eða afturkallaðar.

7. gr.

Kvaðir, sem stafa frá yfirlýsingum eða samningum, sem hús- eða lóðareigandi verður skyldaður að gera vegna ákvæða laga þessara, breytinga eða undanþága frá þeim og honum ber að þinglesa, skulu hafa forgangsrjett fyrir öllum veðböndum og kvöðum, er hvíla á eigninni.

8. gr.

Mál, er höfðuð verða gegn bæjarstjórn eða hreppsnefnd vegna ákvarðana, sem þær gera og kunna að fara í bága við lög þessi, skal farið með sem almenn lögreglumál.

11. kafli.

Stjórn byggingamála o. fl.

9. gr.

Yfirstjórn byggingamála er í höndum stjórnarráðsins.

Á þeim stöðum, er lög þessi gilda, skal skipuð bygginganefnd, er hafi eftirlit með öllum byggingamálum.

Einnig skal skipaður byggingafulltrúi eða sjerstakur eftirlitsmaður með byggingamálum.

10. gr.

Í bygginganefnd eiga sæti í kaupstöðum bæjarstjóri, ella oddviti hreppsnefndar,

og eru þeir formenn nefndarinnar, ennfremur slökkviliðsstjóri og heilbrigðisfulltrúi, þar sem þeir eru, og eru þessir menn allir fastir menn nefndarinnar.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd kýs þar að auki 4 menn, og skulu þeir kosnir til 4 ára. Tveir af þeim ganga úr nefndinni annaðhvert ár, fyrsta sinn eftir hlutkesti. Þeir eru eigi skyldir að taka við endurkosningu jafnlangan tíma og þeir hafa setið í nefndinni.

11. gr.

Bygginganefndarfundur er lögmætur, ef helmingur nefndarmanna situr hann. Ef atkvæði eru jöfn, ræður atkvæði formanns úrslitum.

Nefndin velur sjer ritara úr sínum flokki og heldur sjerstaka gerðabók yfir athafnir sínar og ályktanir. Undirskrifa allir viðstaddir nefndarmenn hana í hver fundarlök.

Jafnframt gerðabók skal halda sjerstaka glögga skrá um allar þær eignir, er nefndin tekur ákvarðanir um.

Ennfremur skal nefndin halda lóðabók eða spjaldskrá, dagbók yfir öll brjef, er nefndinni berast, og brjefabók.

Heimilt er hverjum nefndarmanni, sem ekki er samþykkur meiri hluta, að láta bóka ágreiningsatkvæði sitt.

Bygginganefnd getur heimilað umsækjanda eða þeim, sem hefir hagsmuna að gæta, að koma á fundi nefndarinnar og skýra ástæður sínar.

12. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd skipar byggingafulltrúa eða eftirlitsmann með byggingamálum, sbr. 9. gr., og setur honum erindisbrjef. Hann skal vera vanur húsa- smiður eða á annan hátt fengin vissa fyrir, að hann sje starfinu vaxinn.

Laun þessara manna eða þóknun greiðist úr bæjar- eða hreppsþjóði.

Byggingafulltrúi eða eftirlitsmaður með byggingamálum skal hafa á hendu framkvæmd byggingamála og eftirlit, samkvæmt fyrir mælum bygginganefndar. Hann skal og leiðbeina þeim, er byggja, þegar hann álitur þess þörf.

Nefndin getur gefið byggingafulltrúa eða eftirlitsmanni með byggingamálum umboð til að veita upp á sitt eindæmi ýms smávægileg byggingaleyfi, eftir því sem nefndin kveður nánar á um. Skal hann þá rita úrskurð sinn á hvert umsóknarskjalið og leggja málið síðan fyrir bygginganefnd á næsta fundi hennar.

Skylt skal byggingafulltrúa eða eftirlitsmanni með byggingamálum að sækja fundi bygginganefndar, þótt eigi sjeu þeir í nefndinni, og hafi því eigi atkvæðisrjett á fundum hennar; hinsvegar hafa þeir þar tillögurjett.

Bygginganefnd leitar aðstoðar sjerfræðinga í þeim málum, er hana varða, en brestur sjerþekkingu á.

13. gr.

Ef reist eru úti um land gistihús, sjúkrahús, skólar, samkomuhús, iðju- eða orkuver, sem ekki standa í kaupstöðum eða sjávarþorpum þeim, er lög þessi ná til, skal ráðuneytið skipa eftirlitsmann í hvert sinn, sem gæti þess, að lögunum sje fylgt.

III. kafli.

Skipulagsatriði.

14. gr.

Samkvæmt lögum nr. 55, 27. júní 1921, um skipulag kauptúna og sjávarþorpa, verður gerður skipulagsuppdráttur af öllum kauptúnum og sjávarþorpum, er hafa 500 íbúa eða fleiri. Um alt skipulag bæja fer samkvæmt ákvæðum þeirra laga og uppdráttá, sem gerðir verða samkvæmt þeim.

15. gr.

Ef ráðuneytið ákveður, að lög þessi skuli gilda fyrir kauptún og sjávarþorp með færri íbúum en fyr er tiltekið, sbr. 1. gr., skal af þeim gerður skipulagsuppdráttur (sjá lög um skipulag kauptúna og sjávarþorpa, nr. 55, 27. júní 1921) innan þess tíma, er ráðuneytið ákveður.

16. gr.

Utan þess svæðis, er skipulagsuppdráttur nær yfir (sbr. 1. gr.) og ekki er útlit fyrir að byggt verði til muna í náinni framtíð, getur bygginganefnd ákveðið götur og húsalínur, en hafi það útgjöld fyrir bæjar- eða hreppsfielagið í för með sjer, skal til þess fengið samþykki bæjarstjórnar eða hreppsnefndar. Ákvörðunin tilkynnist ráðuneytinu.

17. gr.

Nú hefir maður fengið byggingaleyfi, en lóð hans breytist svo við skipulagsuppdrátt, að hún verður ekki nýtileg til þess, sem fyrirhugað var, og skulu honum þá greiddar skaðabætur eftir mati, ef hann hefir sannanlega beðið tjón við breytinguna.

18. gr.

Nú hefir verið ákveðið að taka lóð í þarfir bæjarins, svo sem undir götu eða opið svæði, og má þá eigandi hagnýta sjer lóðina til annars en bygginga, þangað til bærinn tekur hana. Þó má heimila að reisa á lóðinni lítil geymsluhús, sem að öðru leyti fullnægja kröfum laganna, en skyldur skal eigandi að rífa þau án endurgjalds þegar bæjarstjórn eða hreppsnefnd krefst. Heimilt er eiganda að gera jarðabætur á slíkri lóð, en endurgjald fær hann því að eins fyrir þær, ef gerðar eru með samþykki bæjarstjórnar eða hreppsnefndar.

19. gr.

Ekki má byggja við hús þau eða höfuðaðgerð fara fram á húsum þeim, er fara í bága við skipulagið.

Ekki má að öðru leyti gera nokkra þá breytingu á fyrnefndum húsum, sem veldur því að verðmæti þeirra aukist til muna, fyr en bæjarstjórn eða hreppsnefnd hefir ákveðið, hvort bæjar- eða hreppsfielagið skuli kaupa húsið eða nokkurn hluta þess.

20. gr.

Ef skipulagið hefir í för með sjer nauðsynlega breytingu á húseign til þess

hún haldi sama notagildi og áður, getur húseigandi krafist skaðabóta eftir mati, en þó því að eins, að verðgildi hússins hafi eigi aukist svo við skipulagsbreytinguna, að það jafngildi breytingarkostnaðinum.

21. gr.

Nú missir eigandi lögmætan aðgang að húsi sínu vegna skipulagsbreytingarinnar, og getur hann þá krafist að fá, sjer að kostnaðarlausu, annan jafngóðan aðgang, eða skaðabætur eftir mati.

22. gr.

Ef mörg hús eru sambygð og hafa sameiginlegar akdyr samkvæmt skipulagsuppdrætti, ber eigendum húsa, sem akdyr liggja gegnum, borgun frá hinum húseigendunum fyrir það verðfall, sem húsin verða fyrir vegna akdyranna. Borgunin jafnast hlutfallslega niður á hin húsin. Bygginganefnd ákveður, hvar akdyrnar skuli vera, og eru hlutaðeigendur skyldir að hlíta úrskurði hennar.

IV. kafli.

Lóðarnám undir götur, opin svæði o. fl.

23. gr.

Hver sá, er byggir á lóð, sem ekki er eign bæjar- eða hreppssjóðs og engin gata liggur að, er skyldur að láta af hendi ókeypis lóð undir götu meðfram lóðareign sinni, hálfa götubreidd, ef hann á lóð að eins öðru megin, en alla götubreidd, ef hann á lóð beggja megin. Ef lóðin er á götuhorni, ber lóðareiganda að leggja til lóð undir báðar götur á sama hátt og fyr segir. Ef lóðin er við opið svæði, skal leggja til lóð, sem svarar hálfri götubreidd.

Undanþágu frá ákvæði þessu getur bæjarstjórn eða hreppsnefnd veitt, ef gata eða opið svæði er gert aðallega með almannaþarfir fyrir augum, eða til umferðar, enda auki gatan ekki að mun hagsmuni lóðareiganda.

24. gr.

Ráðuneytið getur ákveðið með reglugerð, að lóðareigandi, er hann byggir á lóðinni, kosti götugerð á því svæði, er honum ber að láta af hendi til götugerðar samkvæmt 23. gr. (að nokkru eða öllu leyti).

25. gr.

Ef bæjarstjórn eða hreppsnefnd hefir áður viðurkennt götu fullnægjandi, en henni er síðar breytt, breikkuð eða á annan hátt löguð, er bæjar- eða hreppssjóður skyldur að greiða andvirði lóðarviðbótar þeirrar, er þarf til breytingarinnar.

26. gr.

Ef skólþveita er í götu, er öllum þeim, er við götu búa, skylt að leggja fullnægjandi skólþveitu frá húsi sínu í götuveituna á sinn kostnað.

Undanþágu frá ákvæði þessu getur bæjarstjórn eða hreppsnefnd veitt, ef bygginganefnd álitur kostnaðinn við veituna óhæfilega háan.

27. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd getur veitt undanþágu frá ákvæðum 23. gr., ef lóðareigandi hefir eignast lóðina áður en lög þessi ganga í gildi, og hann verður að kaupa viðbótarlóð til að fullnægja settum skilyrðum.

V. kafli.

Skifting lóða og eignarnám.

28. gr.

Við skifting lóða ber að gæta þess, að hver eigandi fái jafnstóra lóð og hann áður átti, og svo nærri hinni, sem kostur er á. Ef eigi er unt að framkvæma þetta og samkomulag næst ekki milli eigenda, skal með málið farið svo sem mælt er fyrir í 27. gr. skipulagslaganna.

29. gr.

Kvaðir þær, sem kunna að hvíla á lóðum, verða eigi afnumdar, nema það sje sjerstaklega tekið fram við nýju skiftinguna. Heimilt er að leggja nýjar kvaðir á lóðirnar.

30. gr.

Eigi skal greiða stimpilgjald eða þinglestrargjöld af afsalsbrjefum þeim, sem nauðsynleg eru vegna nýju lóðaskiftingarinnar.

31. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd getur sýnjað um byggingaleyfi innan þess svæðis, sem ákveðið er að skifta skuli að nýju, þar til skiftingin er komin á. Ber þá að framkvæma skiftinguna innan árs frá því beðið var um byggingaleyfi.

32. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd hefir heimild til að taka lóðir eignarnámi í þarfir bæjar- eða hreppsfjelagsins, ef nauðsyn krefur. Um framkvæmd eignarnáms fer sem mælt er fyrir í lögum nr. 61, frá 14. apríl 1917, um framkvæmd eignarnáms.

33. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd getur tekið heila bæjarhluta eignarnámi, ef nauðsyn krefur, til að fá haganlegt skipulag.

Sömmuleiðis getur bæjarstjórn eða hreppsnefnd tekið eignarnámi lóðir, sem að hennar dómi eru óheppilegar til bygginga, og hús, er óþrýða bæinn.

34. gr.

Bæjarstjórn eða hreppsnefnd skal skylt, ef þess er óskað, að greiða eftir megni fyrir því, að eigandi húss eða lóðar, sem tekin er eignarnámi, geti fengið jafngóða eign í stað þeirrar, sem tekin var.

VI. kafli.

Sjereign og sameign.

35. gr.

Í lögum þessum teljast tölusett hús með tilheyrandi lóðum sjerstakar eignir, þótt sami sje eigandinn. Þó má telja sambygð hús (með mismunandi tölusetning) eina eign, ef sömu kvaðir eða engar hvíla á öllum húsunum.

Skilyrði lóðarnotkunar.

36. gr.

Gæta ber þess, er lóðir eru teknar til bygginga, að ekki stafi hætta af sigi, jarðskriðu, snjóflóðum eða vatnságangi, og engin óheilnæm efni mega vera í jarðveginum.

Að jafnaði skal þess gætt, að góð skolpveita liggi frá húsinu, og sje hún í sambandi við skolpveitu bæjarins, ef nokkur er. Til þess að koma skolpveitu fyrir á annan hátt, þarf samþykki bygginganefndar.

Ekki má veita skolpi inn á annars manns lóð án hans samþykkis. Þó má leggja skolpveitu í lokræsi gegnum annars lóð, ef bygginganefnd telur það nauðsynlegt. Allan skaða, sem stafa kann af lagningu veitunnar, er húseigandi skyldur að bæta.

Drýkkjarvatn.

37. gr.

Ekki má reisa íbúðarhús nema vissa sje fengin fyrir því, að æfinlega sje aðgangur að nægilegu og góðu neysluvatni, eftir því sem staðhættir frekast leyfa.

Lóðir fyrir utan skipulagssvæði.

38. gr.

Eigi má reisa hús á þeim lóðum, er liggja fyrir utan svæði það, sem skipulagsuppdráttur er gerður af (sbr. 1. gr.), nema bygginganefnd álíti að aðgangur að húsinu sje fullnægjandi, og skal þinglesin yfirlýsing um það, að aðgangurinn skuli fylgja húsinu, ef hann er annars manns eign.

Nágrannaeign.

39. gr.

Sá, er byggir upp að nágrannahúsi, skal sjá um, að það skemmist ekki á neinn hátt, og ef nauðsyn krefur, setja við það styrktarstöðir. Sömuleiðis verður að gæta þess, að lóð eða önnur mannvirki nágrannans verði eigi fyrir skemdum.

Ef eigi er unt að komast hjá því, að nágrannaeign að einhverju leyti verði fyrir tjóni, eða að kostnaðurinn við að verja hana verði óhæfilega mikill, getur bygginganefnd veitt undanþágu frá ákvæði þessarar greinar. Þó skal sá, er byggir, skyldur til að bæta að fullu tjón það, er af því hlýst, nema nágrannaeignin sje svo hrörleg, að tjónið stafi eingöngu af því. Geta þá skaðabætur fallið burtu eftir atvikum.

Ef samkomulag næst ekki milli nágranna og þess, er byggir, skulu dómkvaddir menn skera úr deilunni.

Ef hætta er á því, að hús, sem íbúð er í, muni hrynja, má á engan hátt halda verkinu áfram fyrir en fólkið hefir flutt úr því.

Bygginganefnd ákveður hvenær flytja skuli út.

Sambygging.

40. gr.

Í þjettbygðum bæjarhlutum skulu öll hús bygð að lóðamörkum, nema skipulagsuppdráttur sýni annað, til þess að öll lóðin, er snýr að götu, notist betur til bygginga. Bygginganefnd getur bannað, að hús sjeu sambygð með lágum millibyggingum.

Sambygging við nágranna.

41. gr.

Ef nágrannahúsið nær ekki að lóðamörkum, skal bygginganefnd gera nauðsynlegar ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir ósmekklega húsgerð, þegar sambygging myndast.

Bygginganefnd getur krafist, að eldri byggingum, sem standa skulu í sambygðri húsaröð, sje breytt þegar að þeim er byggt, ef nauðsyn krefur vegna fegurðar. Ef

húseigandi er skyldaður til að gera breytingar á húsi sínu vegna ákvæða þessara, getur hann krafist skaðabóta eftir mati.

Við matið ber að taka jafnt tillit til hagnaðar og óhagnaðar við breytinguna. Bætur greiðast úr bæjar- eða hreppssjóði.

Húsalínur.

42. gr.

Þar sem húsalína er ákveðin, skal að minsta kosti ein hæð af framhlið hússins fylja henni.

Framskot og innskot getur bygginganefnd leyft, ef æskilegt er vegna húsnæðisins (sbr. 47. gr.).

Lóðagirðingar.

43. gr.

Bygginganefnd getur krafist þess, að komið sje upp og haldið við sæmilegri girðingu um lóðir og óbygð lönd þeim megin, er að götu veit, eða vegi innan þess svæðis, sem lög þessi ná til.

Nefndin ákveður, hvar og hvernig girðingar skuli vera.

Gaddavírgirðingar má hvergi nota fram með götu eða vegi, og ber að nema í burtu þær gaddavírgirðingar, er nú eru, og setja aðrar í staðinn, er bygginganefnd samþykkir, innan árs frá þeim degi, er lög þessi ganga í gildi.

Hornsneiðingar.

44. gr.

Bygginganefnd getur krafist þess, ef henni þykir nauðsynlegt vegna umferðar, að hús, sem reist eru á götuhornum og mynda hvassara horn en 135° við götu, veg eða torg, verði sniðin á horni. Sniðið sje eigi minna en 2,00 metrar, og myndi jafnstórt horn við báðar hliðar, er að liggja. Horn má og gera bungumyndað, ef bungan á miðju nær ekki lengra fram úr fýrgreindum sniðfleti en 0,50 metra.

Bygginganefnd getur einnig veitt leyfi til, að hornsneiðing sje með öðru sniði en fýr er greint, ef það er álitnið æskilegt vegna húsnæðisins.

Framskot.

45. gr.

Grunnbrún (»Sökkulband«) má ekki ná lengra en 0,15 metra út í götu.

Framskot, bæði opin og lokuð, má gera út úr framhlið húss, ef æskilegt er talið vegna sniðisins.

Ef húsalína og götulína fara saman, má ekki leyfa önnur framskot, sem byggð eru frá grundvelli, en súlur og undirstöðupalla, og mega þau eigi án leyfis bygginganefndar ná lengra en 0,50 metra út frá vegg. Ef hús stendur innan götulínu, má framskotið vera stærra, en þó má það eigi ná lengra fram frá húshlið en nemi helmingi bilsins milli húshliðar og götulínu. Bygginganefnd getur veitt undanþágu frá ákvæði þessu, ef sjerstakar ástæður mæla með því.

Veggsvaflir og framskotsgluggar mega ekki ná lengra út frá húshlið en 0,80 metra, og eigi má skemra vera frá stjett eða stíg upp undir slík framskot en 3,00 metrar. Standi hús innan húsalínu fellur ákvæði þetta burtu.

Samanlögð breidd framskota má ekki fara fram úr þriðjungi af lengd húshliðar þeirrar, sem þau eru á, og ekki nær nágranna en 1½ sinnum dýpt þeirra.

Framskot mega eigi vera úr eldfimara efni en húsið, sem þau eru á. Þó getur bygginganefnd leyft, með sjerstökum skilyrðum, ef æskilegt er vegna hússniðsins, framskot, sem ekki fullnægja þessu skilyrði.

Gólf í opnum framskotum skulu vera þjett og vatni veitt frá þeim í rennu sem frá þökum.

Án leyfis bygginganefndar mega veggbrúnir eða nokkur hluti þeirra hvergi ná lengra en 0,80 metra út frá ytri brún veggjar.

Inngöngurið og birtugrófir.

46. gr.

Inngöngurið mega ná alt að 0,50 metra út í götu. Ef gangstjett er mjó, getur bygginganefnd leyft eitt þrep, alt að 0,30 metra breitt. Nema skal hornin af neðsta þrepi á inngönguriði, er nær út í götu.

Bygginganefnd getur heimilað fleiri þrep, ef sjerstakar ástæður mæla með því, t. d. ef ný inngöngurið eru sett við gömul hús.

Inngöngurið í kjallara má ekki setja nema með leyfi bygginganefndar, og mega þau ekki ná lengra út í götu en fyr er sagt um inngöngurið. Um þau skal svo búið, að umferð stafi ekki hætta af.

Birtugrófir má setja fram með hlið húsa, og mega ekki ná lengra út á gangstjett en 0,60 metra. Yfir þær skal setja málmgrind jafnháa gangstjettinni og nægilega sterka og skal op milli teina eigi stærra en 0,03 metra. Að öðrum kosti skal setja málmhandrið kringum birtugrófina ekki lægra en 0,75 metra, og svo gert, að börn geti ekki dottið í hana.

Handrið, stólpar o. fl.

47. gr.

Handrið, stólpa o. þ. h. má ekki setja í götu eða gangstjett, nema með leyfi bygginganefndar.

Um hæð húsa.

48. gr.

1. Ef hæð húsa er ekki ákveðin á skipulagsupprætti, skal veggghæð húsa hvergi meiri vera en hálf götubreidd milli húsalína. Þó má hæðin aldrei fara fram úr 10,00 metrum á steinhúsum, en 8,00 metrum á timburhúsum, nema leyfi ráðuneytisins komi til.

Ef götu hallar fram með húsi, skal tekin meðalhæðin. Hæð húsa á gatnamótum má, ef göturnar eru misbreiðar, miða við breiðari götuna, einnig á þeirri hlið, er veit að mjórri götunni, en þó eigi lengra frá horni (skurðpunkti húsalínanna) en framhlið hússins er með breiðari götunni.

2. Veggghæð húsa mælist frá gangstjett eða götu upp í skurðlínu þaks og veggflatar að utan. Ef húsið stendur ekki við götu, skal miða hæðina við beina línu milli jaðra þeirra gatna, sem næst liggja húsinu á báðar hliðar, svo fremi ekki eru miklar, mishæðir á jarðvegi. Sju mishæðir miklar, skal veggghæð miðuð við jarðveginn umhverfis húsið.

Standi hús við opið svæði, ákveður bygginganefnd, við hvaða stað veggghæðin skuli miðuð.

Ef bygginganefnd álitur æskilegt vegna útlits, að veggbrún haldi áfram í sömu hæð, getur hún veitt undanþágu frá ákvæði greinar þessarar um veggghæðina fyrir einstakt hús eða hluta af því.

3. Bygginganefnd getur veitt leyfi til að byggja turna, kvisti, gafla og þesskonar til skrauts. Þó má ekki samanlögð breidd slíkra útbygginga nema meiru en $\frac{2}{5}$ hlutum af lengd þeirrar húshliðar, sem þær eru á.

Gluggakvistir mega ekki vera nær nágrannamörkum en breidd þeirra nemur eða hæð, þó ekki nær en 1,50 metra. Að öðrum kosti sje eldvarnarveggur á kvistinum á þann veg, er veit að nágrannalóð. Stórir kvistir mega ekki vera nær lóðarmörkum en 3,15 metra, nema eldvarnarveggur sje á þeirri hlið kvistsins, er veit að nágrannahúsi.

Þakhalli.

49. gr.

Rishalli á þökum þeirra húsa, sem byggð eru með þeirri veggghæð, sem frekast er leyfð (sbr. 48. gr.), má ekki meiri vera en nemi 45° horni við lárjettan flöt.

Á húsum þeim, sem eru veggglægri en fyr er nefnt, má þakhalli og lögun vera á hvern hátt sem er, ef útlit að öðru leyti óprýðir hvorki húsið eða nágrannahúsin. Þó má enginn hluti þaksins ná lengra út frá vegg en 0,80 metra.

Bygginganefnd getur þá ákveðið þakhalla eftir því, sem best þykir fara við svip götunnar eða nauðsyn þykir af öðrum ástæðum.

Íbúðarhæðir.

50. gr.

Í húsum úr steini eða steinsteypu má vera íbúð á tveimur hæðum, og auk þess í kjallara (sbr. 67. gr.) og þakhæð, ef ekki mæla aðrar ástæður á móti. Gólf í þakhæð má ekki liggja fyrir ofan skurðlínu þaks og veggflatar og ekki meir en 1,25 metra fyrir neðan hana.

Í timburhúsum má íbúð vera á tveim hæðum, og auk þess í kjallara (sbr. 67. gr.) eða þakhæð. Sömu ákvæði gilda um gólf í þakhæð og í steinhúsum.

Óbygð lóð og aðgangur að bakhúsum.

51. gr.

Ef ekki er sýnt á skipulagsuppdrætti hlutfallið milli lóða og bygginga, er á þeim eru reistar, skulu eftirfarandi ákvæði gilda:

1. Hverju íbúðarhúsi skal fylgja óbygð lóð, eigi minni en sjálft hússtæðið. Jafnframt skal þess gætt, að ákvæði 11. gr. skipulagslaganna um fjarlægð milli húshliða sje fullnægt.

Bygginganefnd getur veitt undanþágu frá ákvæðum þessum:

- a. Þegar lóð skerðist að nokkrum mun við götubreikkun.
 - b. Ef um lóð er að ræða, sem áður er bygt á og liggur að tveimur götum eða nær ekki lengra inn frá húslínu en 15,00 metra.
 - c. Í bæjarhverfum, sem bygð eru að mestu eða öllu, ef brýnar ástæður mæla með því, þó því að eins, að íbúðarherbergi fái nægilega birtu.
2. Bakhliðar húsa mega ekki hærri vera en tekið er fram í 48. gr. um götuhliðar, þó getur bygginganefnd leyft, ef hússtæðið hallast, að veggbrún götuhliðar haldi lá-rjetttri stefnu fyrir gafla og bakhlið, ef hæðarmunur götuhliðar og bakhliðar fer ekki fram úr 2,50 metrum.
 3. Óþrifalega, óreglulega og þrönga stíga yfir lóðir getur bygginganefnd bannað.
 4. Ráðuneytið getur ákveðið, að óbygða lóðin skuli vera minni en fyr er sagt í þeim bæjarhlutum, þar sem eingöngu eru reist verslunarhús, geymsluhús eða verksmiðjur.
 5. Ekki má gera þak yfir óbygða lóð nema með leyfi bygginganefndar.
 6. Að bakhúsum og hliðarhúsum skal vera greiður gangur frá götu, eigi mjórri en 2,00 metrar. Sjeu fleiri bakgarðar á sömu lóð, skal að hverjum vera aðgangur sem fyr segir, nema þeir að öðru leyti sjeu í jafngreiðu sambandi hver við annan.

Fjarlægð frá glugga að næsta húsi.

52. gr.

1. Á aðalsólarhlið húsa skal fjarlægð frá glugga í íbúðarherbergjum, skrifstofum, vinnustofum eða eldhúsi að næsta húsi andspænis nema að jafnaði að minsta kosti tvöfaldri vegg hæð þess húss fyrir ofan gólfhæð herbergisins, er um ræðir (sbr. 11.

gr. c. skipulagslaganna). Ef næsta hús andspænis sólarhlið snýr gaffli að, skal vegg-hæð þess talin upp í mitt ris.

Ekki má setja glugga nær lóðarmörkum nágranna en 3,15 metra.

2. Gæta ber þess, ef gömul hús eru hækkuð, að fullnægt verði ákvæðinu í 1. lið.

Sameiginleg óbygð lóð.

53. gr.

Bygginganefnd getur krafist þess, að mjög óregluleg lóðamörk milli nágranna-húsa sjeu jöfnuð, svo að hverju húsi fylgi sæmilega heilleg lóð.

Lóðareigendum ber að jafna á milli sín verðbreytingu þeirri, er þessi nýja lóðaskifting kann að hafa í för með sjer. Ef samkomulag næst ekki, skera dómkvaddir menn úr deilumálum.

Undirstöður.

54. gr.

Grafa skal undirstöður útveggja og burðarveggja innanhúss niður á fastan jarðveg og ekki grynna en 1,00—1,50 metra í jörð niður, eftir ákvörðun bygginga-nefndar, þar sem föst klöpp er ekki ofar.

Ef hús er reist fast að nágrannalóð, skal grafa undirstöður eldvarnarveggs og 1 meter af hliðarveggjum, er frá honum liggja, niður fyrir væntanlega kjallaradýpt nágrannahúss.

Aðrar undirstöður grafist niður eftir þörfum. Undirstöður íbúðarhúsa og allra húsa, sem tvílyft eru, skal hlaða úr grjóti og leggja í steinlím eða gera þær úr stein-steypu. Undirstöður steinhúsa skal gera þannig frá föstum jarðvegi, en undirstöður timburhúsa má gera úr lausagrjóti, þó ekki hærra upp en svo, að ekki sje grynna á lausagrjótið en 0,70 metrar.

Undirstöður úr lausagrjóti einu getur bygginganefnd leyft undir litlum og lágum timburhúsum, eða þegar sjerstakar ástæður eru fyrir hendi og næg trygging fyrir að óhult sje.

Varnarlög.

55. gr.

Rakavarnarlag skal leggja í undirstöður allra húsa, nema lítilla geymsluhúsa. Þar sem kjallari er gerður, skulu lögin vera tvö; skal hið neðra lagt í alla kjallara-veggi 5 sentimetrum fyrir neðan yfirborð kjallaragólfs, en hið efra í alla útveggi 10—20 sentimetra fyrir ofan jarðflöt eða fyrirhugaða hæð hans. Skulu útveggir jarðbikaðir utan á milli laganna eða á annan hátt varðir jarðraka.

Þar sem ekki er kjallari, nægir eitt rakavarnarlag, og má það koma ofan á undirstöður, en ávalt neðar en allir gólfviðir. Ef gólf er úr timbri og ekki nægilega

varið jarðraka, skal vera minst 0,40 metra autt bil frá jarðlagi upp að gólfi, og á múrnum vera loftop, minst eitt á tveimur andstæðum veggjum.

Rakavarnarlög skulu gerð úr sementi og sandi til helminga og sje að þykt 1–2 sentimetrar eftir staðháttum, og jarðbikað að ofan þegar steypan er orðin þur. Í stað jarðbiks má nota þakhellur lagðar í sementi eða annað vatnshelt efni, sem bygginganefnd samþykkir.

Bygginganefnd getur veitt undanþágu frá ákvæðum þessarar greinar, ef um »skúta« eða lítil útihús er að ræða.

Eldvarnarveggir.

56. gr.

1. Eldvarnarvegg má ekki gera að jafnaði nema þar sem ákveðið er að reisa sambygð hús, þannig að byggt verði að honum síðar.
2. Alla útveggi, sem eru nær nágrannalóð en 3,15 metra, skal gera sem eldvarnarveggi.
3. Við hús, sem nú stendur nær nágrannalóð en 3,15 metra, skal gera eldvarnarvegg þegar höfuðaðgerð fer fram á því.
4. Ekki má skifta húseign nema hún fullnægi ákvæðum þessara laga um sjerstakar húseignir (sbr. 35. gr.).
5. Eldvarnarveggi skal gera úr steinsteypu eða grjóti lögðu í sementsblöndu. Þeir skulu ná 0,16 metra upp fyrir þak, eða fast upp að ysta lagi á þaki (bárujárni, hellum o. þ. h., sjá 12. lið þessarar gr.) og mega hvergi þynnri vera en 0,20 metra, en að öðru leyti ákveður bygginganefnd þykt þeirra í hvert skifti. Á þeim mega hvorki vera gluggar nje önnur op.
6. Eldvarnarveggur getur verið sameiginlegur fyrir tvö hús, ef hann er áfastur við bæði húsin og tekur 0,16 metra upp fyrir þak hærra hússins.
7. Þak má ekki hallast að eldvarnarvegg nema með sjerstöku leyfi bygginganefndar, enda segi hún fyrir um umbúnaðinn.
8. Timburveggur eða innri brún reykháfs má ekki koma nær úthlið eldvarnarveggs en að 0,23 metrar sjeu fyrir utan. Langbönd til að festa þakið með má þó steypa í vegginn.
9. Sementsdraga ber eldvarnarveggi, er ekki verður byggt upp að um langan tíma að dómi bygginganefndar, og ef útlit er fyrir, að eldvarnarveggur standi þannig um ófyrirsjáanlegan tíma, ber að ganga svo frá honum, að útlit hans verði ekki lakara en útveggja úr steini.
10. Ef tvö hús eru saman um einn eldvarnarvegg skal þinglesin skuldbinding um, að hvorugur eigenda geti rifið vegginn meðan annaðhvort húsið stendur.
11. Eldvarnarveggir skulu, ef um timburhús er að ræða, bundnir við grind og þakviði, á þann hátt er bygginganefnd tekur gilt.
12. Í sambygðum húsaröðum, skal eldvarnarveggur vera í báða enda á hverju húsi, og skulu þeir alstaðar ná fast upp að ystu húð þaksins (bárujárni, hellum o. þ. h.) en ekki þurfa þeir að ná upp fyrir þak þjettara en á 20,00 metra millibili.
13. Eldvarnarveggi má ekki gera úr holsteini, nema með sjerstöku leyfi bygginganefndar, og má samanlögð þykt steypunnar aldrei minni vera en 0,18 metrar.

Þök.

57. gr.

1. Sperrur og skammbitar mega ekki grennri vera en 10×10 sentimetrar, þegar hafið er alt að 3,15 metrum. Hafið skal mælt á loftbita beint niður undan sperrum og skammbitum. Við hverja 0,32 metra sem hafið vex, skulu þessir viðir vera 13 millimetrum gildari á hvern veg. Nota má viði af öðrum gildleik en hjer er tiltekið, ef samur er styrkleikinn.

Bilið á milli sperra, talið af miðju og á miðju, má vera alt að 1,25 metra, undir málm- og pappapök á timbursúð, en alt að 0,95 metra undir torf, hellu og steinþök.

2. Á sperrur skal leggja súð úr borðum, er ekki sjeu þynnri en $2\frac{1}{2}$ sentimetrar og þar yfir bárujárn ekki þynnra en 24 B. W. G., eða annað óeldfimt efni, sem bygginganefnd tekur gilt. Sje súðin óplægð eða íbúð á þakhæð, skal setja þakpappa utan á hana undir járneð.
3. Gafiveggir úr steini eða steypu skulu bundnir járnakkerum í þakvið og studdir af þeim.
4. Bygginganefnd getur veitt undanþágu frá ákvæði þessarar greinar eða ívilnanir, þegar um útihús er að ræða.

Trjebitar, trjególf og milligólf.

58. gr.

1. Trjebitar í gólfum og loftum íbúðarherbergja skulu ekki strjállir en svo, að bilið á milli þeirra, mælt af miðju á miðju, sje að meðaltali ekki yfir 0,95 metra og hvergi meira en 1,05 metri.

Þar sem milligólf er, skulu trjebitar ekki grennri vera en 0,16 metrar á hæð og 0,13 metri á breidd, þegar bitahafið er alt að 3,15 metrar, og skal hæð þeirra vaxa um ekki minna en 25 millimetra, og breidd um 13 millimetra, fyrir hverja 0,63 metra, sem hafið fer fram úr 3,15 metrum.

Þar sem ekki er milligólf, mega bitar vera 13 millimetrum grennri en hjer er ákveðið.

Nota má bita með öðrum gildleik en hjer er ákveðið, ef styrkleikinn er samur eða meiri, þó má hlið bita ekki vera meiri en tvöföld breidd þeirra, nema því að eins að bitarnir sjeu skorðaðir hver gegn öðrum með krossböndum milli efri og neðri brúnar á víxl. Bilið milli skorðanna ákveður bygginganefnd í hvert sinn.

2. Sjeu húsveggir gerðir úr steini eða steypu, skal að minsta kosti þriðji hver biti festur við veggina í báða enda með sterkum járnakkerum. Gafiveggir úr steini eða steypu skulu bundnir með járnakkerum á 3 metra bili inn í bitalög.
2. Timburgólf skal vera úr plægðum borðum, ekki þynnri en 32 millimetra.

Í loftum má ekki nota striga eða pappa neðan á bita í staðinn fyrir þiljur.

Í gólfi og lofti íbúðarherbergja skal vera milligólf úr borðum, ekki þynnri en 200 millimetra, er fest sje annaðhvort á sterka lista, sem negldir eru á bitana, eða

í mót í hlið þeirra, enda sjeu þeir þá að dómi bygginganefndar þeim mun sterkari en að framan er ákveðið, sem til þess þarf. Ofan á borðin komi 5 sentimetra þykt lag af deigulmó, móhellu, þurrum mó, steinsteypu eða öðru efni, sem ekki er lakara nje veldur óheilnæmi eða fúa, og sje það þurt áður en gólfborð eru lögð yfir. Sje gólftróðið úr efni, sem hætt er við að valdi ryki, skal leggja pappa undir tróðið. Í loftum milli íbúðarherbergja má í sömu íbúð, með samþykki bygginganefndar, sleppa milligólfi. Að öðru leyti getur bygginganefnd veitt ívilnanir um milligólf, þegar gild ástæða þykir til. Þar sem milligólf er undanfellt, skal gólfíð þó vera tvöfalt, annaðhvort þiljað neðan á bita eða á milli þeirra, eða í þess stað sett annað jafngott lag, sem bygginganefnd tekur gilt.

4. Þar sem bitaendar ganga út í steypu- eða steinveggi, skal bera á þá raka-verjandi efni.

Stigar.

59. gr.

1. Í öllum þeim húsum, sem reist eru úr eldfimu efni og eru yfir eina hæð, skal vera óhindraður aðgangur að tveimur stigum (aðalstiga og bakstiga), ef fjarlægð frá neðri brún á glugga að jörðu er yfir 5,00 metra.

Í húsum úr eldtraustu efni má hafa einn stiga, ef íbúðirnar, sem að honum liggja, eru ekki fleiri en 6, þar með taldar íbúðir í þakhæð.

Í húsum úr eldtraustu efni, sem að dómi bygginganefndar eru aðallega notuð til verslunarbúða, má hafa einn stiga, þó hærri sjeu en 2 hæðir. Ekki má hafa íbúð á lofthæð í slíkum húsum nema milliveggir og þak sje gert eldtraust.

Frá herbergjum, sem notuð eru til íbúðar og hafa aðgang að einum stiga, má fjarlægð frá stiga að herbergi ekki vera yfir 2,5 metrar.

Greiður gangur skal vera úr hverri íbúð og öllum herbergjum hennar að stiga, eða báðum ef tveir eru, án þess að þurfa að fara um nokkurt herbergi eða hluta annarar íbúðar. Frá lögskipuðum stiga sje greiður útgangur ekki þrengri en stiginn.

Undanfarandi ákvæði um stiga taka ekki til herbergja, sem um getur í 68. gr., ef bygginganefnd viðurkennir annan aðgang fullnægjandi.

2. Stigar skulu vera í sjerstöku lokuðum stigahúsum, sem hafa nægilega birtu og loft. Gluggar mega eingöngu vera á útveggjum eða yfir forstofu eða yfir ganghurð eða í hurðinni. Bygginganefnd getur leyft glugga á veggjum aðliggjandi herbergja, ef þeir eru úr eldtraustu gleri.

Ef stigahúsið er úr steini eða steypu, skal setja glerið í múrgreypta járnumgerð.

Stigi, sem tengir saman tvö herbergi í sömu íbúð, þarf ekki að vera í sjerstöku stigahúsi.

Þak og gólf í eldtraustu stigahúsi skulu vera eldtraust, eða varin með eldtraustu efni. Í slíku stigahúsi má ekki gera skápa úr trje eða þiljur á veggjum, nema með sjerstöku leyfi bygginganefndar.

3. Allir trjestigar skulu hafa steinlímshúð aftan á baki og neðan á pöllum, eða eldvarðir á annan tryggilegan hátt.

4. Ef stigar eru hafðir hvor við hliðina á öðrum, skal vera heill veggur á milli þeirra, ekki þynnri en 0,23 metrar, og ekki minna en ein hurð skrálæst á leiðinni frá öðrum stiganum til hins í hverri íbúð. Veggir, sem stigar úr steini eða steypu eru hlaðnir eða steyptir í, þannig að veggurinn ber stigann, skulu svo þykkir sem sagt er í 70. gr., 3. c.
5. Aðalstigi má ekki mjórri vera en 0,80 metrar og bakstigi ekki mjórri en 0,66 metrar; þó getur bygginganefnd leyft, að í minni húsum sje aðalstigi 0,75 metrar á breidd, ef íbúðarherbergi eru aðeins á tveimur hæðum (ekki þakhæð).
6. Á öllum stigum skulu vera handrið, um 0,70—0,80 metra há, með svo þjettum spölum, að ekki sje hætta á að börn falli niður milli þeirra.
7. Breidd stiga, sem um ræðir í lögum þessum, er gangbreidd milli veggjar og handriðs eða á milli handriða, ef tvö eru.
Ef veggir eru beggja megin að stiga, má ekki mjórri vera á milli þeirra en 0,80 metrar í smáum húsum og 1,00 metri í stærri húsum.
Ganghæð stiga má að jafnaði hvergi minni vera en 2,20 metrar, og skal haga vidd stigagata eftir því. Þó getur bygginganefnd leyft minni ganghæð í litlum húsum, ef nauðsyn þykir.
8. Stigar skulu vera svo gerðir, að hvert skref í þeim sje 0,60—0,65 metrar. Skref í stiga skal talið eitt framstig og tvö uppstig samanlögð. Framstig er þrepsbreidd lárjett milli brúna, mælt á ganglínu, er liggur í miðjum stiga og fylgir frammeið í jafnri fjarlægð, en þó ekki fjær ytri brún hans en 0,50 metra, þótt stiginn sje breiðari en 1,00 metri. Uppstig er hæðin af þrepi á þrep. Framstig í aðalstiga má eigi mjórri vera en 0,21 metrar nema með sjerstöku leyfi bygginganefndar, og í bakstigum ekki mjórri en 0,17 metrar.
9. Ef sjerstakir örðugleikar eru á því að fullnægja ákvæðum þessarar greinar, getur bygginganefnd veitt undanþágu frá einstökum ákvæðum, ef íbúunum stafar engin hætta af.
10. Ákvæði þessarar greinar ná ekki til herbergja þeirra, sem eigi eru notuð til íbúðar og ekki mikill umgangur um, t. d. vörugeymsluhús og skemmur, og ákveður þá bygginganefnd í hvert sinn, hvernig stigum skuli hagað.

Eldtraustur umbúnaður.

60. gr.

Eldtraustur umbúnaður er það:

- a. að allir veggir, loft og gólf sjeu úr eldtraustu efni, eða klædd efni, er ráðuneytið telur eldtraust.
Hurðir, veggþiljur, listar og gluggaumgerðir mega vera úr trje.
- b. að allir stigar og stigagöng, og göng sem tengja íbúðir við stiga, götu, bakgarða eða akdyr, sjeu úr steini, steinsteypu eða öðru eldtraustu efni. Handrið og fóður á framstigi má vera úr trje.
- c. að stigagöng og göng að þeim sjeu ekki í beinu sambandi við búð, vörugeymslu eða verkstæði.

Gluggaop, hurðaop og önnur op í útveggjum.

61. gr.

Öll op í útveggjum skulu vera lokuð með hlera, grind, hurð eða glugga, nema bygginganefnd veiti undanþágu frá því.

Hurðir eða gluggar, sem opnast út á opið svæði eða götu, mega eigi ná lengra en 0,30 metra út fyrir götulínu þegar opnað er. Þó nær þetta ekki til glugga, sem eru hærra frá götu en 2,10 metra.

Á samkomuhúsum skulu vera nægilega margar og góðar útidyr. Allar hurðir í umferðadyrum skulu falla út og svo umbúnar, að umferð stafi enginn háski eða hindrun af.

Bygginganefnd getur veitt undanþágu frá ákvæði þessarar greinar, ef sjerstakar ástæður eru fyrir hendi.

Þakgluggar.

62. gr.

Bygginganefnd getur krafist þess, að á stórum húsum, tveggja hæða eða hærri, sje að minsta kosti einn þakgluggi, sem má opna, að stærð ekki minni en $0,50 \times 0,50$ metrar; bæði glugginn og karmurinn sje úr jární eða klætt eldtraustu efni.

Þakrennur.

63. gr.

Á öllum húsum, sem framvegis eru reist innan þess svæðis, sem lög þessi ná til, skal setja þakrennur með veggrennum svo löngum, að op þeirra sje í mesta lagi 0,16 metra fyrir ofan gangstjett eða götu. Sje holræsi frá húsinu, skal þakvatni veitt í það neðanjarðar, nema bygginganefnd geri aðra skipan.

Ef nauðsynlegt er vegna umferðar eða viðhalds á götu, getur bygginganefnd krafist þess, að settar sjeu þak- og veggrennur á hús, sem reist eru áður en lög þessi gengu í gildi.

Reykháfar og sóphurðir.

64. gr.

1. Allir reykháfar frá eldstæðum skulu vera úr eldtraustu efni og standa á eldtrausti undirstöðu á föstum jarðvegi, eða að öðrum kosti hvíla á eldtrausti múrhvelfingu eða palli milli tveggja steinveggja, en aldrei mega þeir standa á trjebitum.
2. Loftrás má aldrei setja í reykháf, nema sjerstakar ástæður komi til greina og leyfi bygginganefndar sje fengið í hvert sinn.
3. Hliðar reykháfsins skulu að minsta kosti vera 0,12 metrar á þykkt, og vídd hans

að innanmáli eigi minni en 0,23 metrar á hvern veg eða að þvermáli. Þó má leyfa 0,18 metra vídd, ef eldstæði eru ekki fleiri en 3.

4. Þar sem reykháfur gengur gegnum bita og borð, sem lögð eru undir bita, skal hann vera járnklæddur hringinn í kring, og eins þar sem hann gengur í gegnum þak, og skal vera að minsta kosti 0,17 metra bil milli þeirra hliða hans, sem inn snúa, og viðanna.

Þó má sleppa járnklæðning, ef bil er gert milli reykháfs og viðs, ekki minna en 0,23 metrar, og skal þá múrað eða steyppt milli reykháfs og viðs. Ekki má þilja reykháf utan nje klæða hann borðum eða láta utan um hann veggfóður, sem límt er á lista. Bygginganefnd getur aðeins leyft að láta einfalda fótlísta og loftlísta liggja utan um reykháfinn.

5. Reykháfur má hvergi hallast meira en 45° frá lóðrjettri línu; skal hann þá hvíla á múr eða trjeskorðu, og vera múrað milli skorðu og reykháfs, svo innanmál hans sje ekki nær skorðunni en 0,23 metrar. Reykháfur má ekki hallast fram yfir stiga-Hornin, sem myndast við beygjuna, skulu kringd.
6. Reykháfur skal ná að minsta kosti 0,65 metra upp fyrir húsmæni, en komi hann upp úr þakhlíð, ákveður bygginganefnd í hvert sinn hæðina, er sje þó ekki minni en 1,00 metri upp frá þaki.
7. Inn í 0,23 metra víðan reykháf má ekki setja reykþípur frá fleiri eldfærum en 8, og jafnan skal hafa járnkraga í reykháfnum utan um hverja þípu, þannig gerðan að þípan geti ekki ýtst inn í reykháfinn. Reykháfur sje þeim mun víðari, sem honum er ætlað að leiða reyk frá fleiri eldstæðum en hjer var talið.
8. Innanhúss má sjerstæður reykháfur standa óstuddur á allt að 8 sinnum meiri hæð en breidd hans nemur minst að utanmáli.
9. Ef svo mikill reykur á að fara um reykháf, að bygginganefnd telji líklegt að óþægindi stafi af honum fyrir þá, er nærri búá, skal gera reykháfinn svo háan, sem bygginganefnd ákveður. Ef bygginganefnd álitur að hæð sú, er ákveðin hefir verið, nægi eigi framvegis, getur hún krafist þess, að reykháfurinn sje svo gerður, að unt sje að hækka hann síðar.

Ef reykháfur veldur óþægindum þeim, er nærri búá, er eigandinn skyldur að hækka reykháfinn, eftir skipun bygginganefndar, án tillits til þess, hvenær reykháfurinn var gerður.

10. Á hverjum reykháf skulu vera nægilega mörg sópop, jafnvíð reykháfnum, og traust járnhurð fyrir í járnnumgerð. Undanþágu frá ákvæðum þessarar greinar getur bygginganefnd leyft, ef sjerstakar ástæður koma til greina og engin eldhætta stafar af.

Eldstæði, miðstöðvarupphitun og reykþípur.

65. gr.

1. Eldstæði má því að eins setja í herbergi, að veggir sjeu þjettir (t. d. ekki rimla-veggir). Ef herbergið er lægra en 2,00 metrar, skal loft, gólf og veggir vera úr eldtraustu efni.
2. Ofna og eldavjelar má eigi setja nær timburvegg en svo, að 0,21 metrar sje á milli.

3. Pípur frá ofnum og eldavjelum mega ekki koma nær trje en svo, að 0,21 metrar sje á milli. Þær skulu liggja í reykháf, og mega ekki liggja um herbergi, sem eldfim efni eru geymd í.
4. Ef eldstæði eru nær trjevegg en 0,21 metrar, skal setja minst 0,12 metra þykkann vegg úr steini eða steypu í staðinn fyrir trjevegginn, á ekki minna svæði en svo, að hvergi sje skemra en 0,21 metrar frá eldstæði að timbri.
5. Eldavjel má setja á trjególf, ef að minsta kosti 0,11 metrar eru frá gólfi upp að botni á eldavjel og á milli sjeu tvö lög af tígulsteini, hlöðnum í binding og steinlím eða steypugólf, jafnþykkt, eða að gólfið sje þakið járnþynnum eða öðru eldraustu efni.
6. Ofnar skulu standa á múruðum eða steypnum fæti, eða á járnfæti, sem annaðhvort er opinn eða fylltur múr eða steypu. Sje rist í botni ofnsins, skal öskuskúffa vera í fætinum, og skal þá undir skúffunni vera járnþynna, er fyllir út í holið minst 5 millimetra frá gólfi.
7. Þar sem ofnar eða eldavjelar standa á trjególfi, skal gólfið framundan eldstæðum þakið eldraustu efni, járnþynnu eða öðru ekki lakara. Skal járnþynnann eða það, sem notað er í hennar stað, ná að minsta kosti 0,32 metra fram á gólfið fram fyrir ofninn eða eldavjelina, til hliðar og aftur fyrir, nema veggir sjeu nær.
8. Í herbergjum, sem ætluð eru fyrir katla til miðstöðvarupphitunar, skulu gólf, loft og veggir gerðir úr steini eða steypu. Þó má leyfa trjeloft með steinlímshúð að neðan. Ketillinn skal standa á grunnmúr eða járnbentu steingólfi, sem hvílir á traustum steinveggjum. Ef um mjög litla miðstöðvarupphitunarkatla er að ræða, getur bygginganefnd leyft, að þeir sjeu í herbergi með gólfi, veggjum og lofti úr trje, en hvergi mega þeir koma nær trje en svo, að bilið á milli þeirra og trjesins sje minna en 1,00 m. Ef timbrið er klætt með steini eða steypuvegg ekki þynnri en 0,12 metra, má bilið vera 0,50 metrar.
9. Reykpípur mega aldrei liggja út úr útvegg, en skulu ætíð ganga í reykháfinn. Eigi má reykpiþan, á leið út í reykháf, liggja gegnum annað herbergi á lengra svæði en 4,00 metrum, og er þá bilið talið frá ofni að reykháfi. Skal piþan þá ætíð vera úr steypujárni. Reykpiþa má eigi vera nær trje en 0,21 metrar. Ef hún liggur gegnum trjevegg eða þak, skal múrað kringum hana, svo að ytri hlið hennar verði eigi nær trje en 0,21 metra.

Ef hnje er á reykpiþu, skal það vera með spjaldi, sem hægt er að taka af, til að hreinsa piþuna.

Íbúðarherbergi.

66. gr.

Íbúðarherbergi og herbergi, sem dvalið er í mikinn hluta dagsins, skulu fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

1. Útveggir á herbergjum skulu svo gerðir, að þeir veiti nægilega vernd gegn kulda og raka.
2. Lofthæð skal vera minst 2,50 metrar; þó getur bygginganefnd leyft, ef sjerstakar

ástæður koma til greina, alt að 0,20 metra minni lofthæð. Ef loftbitar eru sýnilegir, skal lofthæð mæld upp að neðri brún þeirra.

Í gömlum húsum má leyfa minni hæð, sömuleiðis í þakherbergjum; þó má hæðin aldrei minni vera en 2,15 metrar.

3. Ef herbergi er undir súð, verður að minsta kosti helmingur af gólfleti þess, og aldrei minna en 6 fermetrar, að hafa lofthæð 2,50 metra; bygginganefnd getur þó veitt sömu undanþágu, sem um getur í 2. lið.
4. Ekkert herbergi má mjórri vera en 1,70 metrar, og gólfplöturinn minst 6 fermetrar.
5. Á hverju herbergi skal vera gluggi, er veit út að götu eða opnum garði. Ljósmaal glugga má minst vera $\frac{1}{12}$ af gólfletinum, og skal vera hægt að opna hann.
6. Bygginganefnd getur leyft að hafa eingöngu ofanljós, ef ekki er hægt að koma glugga fyrir á herbergi á annan hátt, og skal glugginn þá vera svo gerður, að hæglega megi opna hann.

Kjallaratbúð.

67. gr.

- a. Kjallara má ekki nota til íbúðar nema bygginganefnd leyfi og gluggar viti út að götu eða opnum garði. Ekki má nota herbergi til íbúðar, sem að eins hefir glugga á móti norðri, nema það sje hluti af íbúð, sem hefir glugga móti öðrum áttum og nýtur nokkurrar sólar.
- b. Lofthæð herbergja skal eigi minni vera en 2,30 metrar, og í minsta lagi helmingur af rúmmáli hvers herbergis skal vera ofanjarðar. Þó má bygginganefnd leyfa, að einstök íbúðarherbergi í kjallara hafi að eins 2,20 metra lofthæð, ef þau fylgja íbúð á öðrum hæðum í húsinu, ná ekki lengra en 1,00 metra niður í jörðu og eru ekki minna en 9 fermetrar að flatarmáli.
- c. Glerflötur glugga ofanjarðar sje eigi minni en nemi $\frac{1}{12}$ af gólfleti herbergis.
- d. Gólflið skal gert úr steinsteypu eða öðru álíka vatnsheldu efni, og sje trjególf þar ofan á, eða annað gólf ekki lakara.
- e. Gólflið sje að minsta kosti 0,30 metra fyrir ofan hæsta stórstraumsflóð, og skal þurka jarðveginn undir því með fráræsi, eftir fyrirmælum bygginganefndar, svo að jarðvatn ná aldrei upp að gólfi.
- f. Veggi skal verja raka á þann hátt, er bygginganefnd mælir fyrir um. Hvert íbúðarherbergi skal vera hægt að hita.

Herbergi, sem notuð eru um stundarsakir.

68. gr.

Þvottahús, forstofur, búr, baðherbergi og snyrtiklefar skulu hafa nægilegt ljós og birtu og vera varin gegn raka. Ekki má leyfa þvottahús með glugga að götu nema bygginganefnd telji, að ekki stafi mikil óþægindi af vatnsgufu frá því fyrir þá, sem um götuna fara. Í þvottahúsum skal vera þjett steypugólf; þó getur bygginganefnd veitt undanþágu frá því, ef nauðsyn þykir.

Hæfilega mörg salerni skulu fylgja hverju húsi, og skal gólfhlötur þeirra eigi minni en $0,80 \times 0,70$ metrar.

Ef salerni er innanhúss, skal vera á því gluggi, sem hægt er að opna, eða að öðrum kosti loftrás, sem bygginganefnd samþykkir. Salerni má að eins setja þar, sem bygginganefnd samþykkir.

Skolpveitur.

69. gr.

Skolpveita skal vera algerlega þjett og þannig gerð, að ekki stafi óheilmæmi frá henni. Á hana skulu settir vatnslásar og annað, er með þarf, svo ekki komi óloft frá holræsinu.

Veggir steinhúsa.

70. gr.

1. Veggir steinhúsa sju hlaðnir úr settu og höggnu grjóti, lögðu í steinlím, eða gerðir úr steinsteypu. Steinsteypuveggir í íbúðarhúsum ofan kjallara og einnig í kjöllum, sem ætlaðir eru til íbúðar, skulu gerðir úr vandaðri steypu og ekki veikari að blöndu en $1 : 4 : 7$. (Þ. e. 1 hluti sements móti 4 hlutum sands og 7 hlutum grjótmulnings eða malar eða hvorstveggja). Aðra veggi og undirstöður má gera úr steypu $1 : 4 : 8$.

Ef notuð er önnur gerð steypu en fyr er sagt, t. d. holsteinar, skal bygginganefnd leita sjer upplýsinga hjá húsameistara ríkisins um gerð þeirra og notagildi áður en hún samþykkir að hús sju byggð úr þeim.

Drýgja má steypu í undirstöðum, kjöllum og húsum, sem ekki eru hærri en 1 hæð auk kjallara, með hreinu, sterku grjóti, hrjúfu eða brotnu (hraungrjót má því að eins nota, að það sje sámilega sterkt). Þó má enginn steinn vera stærri en nemi alt að helmingi veggþykktar. Ekki skulu steinar þjettari en svo, að auðvelt sje að þjappa steypunni á milli þeirra svo holulaus verði. Alstaðar skal vera smágerð steypa á milli steinanna og að öðru leyti svo sterk, sem fyr segir.

Öll steypuefni sju sterk, hrein, ófúin og að öllu óskemd, laus við mold og lífræn efni. Grjótmulningur og steypumöl sje ekki stórgerðari en svo, að stærstu molarirnir fari greiðlega gegnum 6 sentímetra víðan hring.

2. Þykkt útveggja, sem gerðir eru úr ekki veikari steypublöndu en $1 : 4 : 7$, skal vera sem hjer segir:
 - a. Þykkt hliðveggja þeirra eða útveggja, sem eru burðarveggir í vanalegum íbúðarhúsum með lofti og gólfi úr járnbentri steinsteypu, skulu í einlyftum húsum eða á efstu hæð vera 0,22 metrar á þykkt, á næstu hæð fyrir neðan 0,25 metrar og næstu hæð þar fyrir neðan (í kjallara) 0,32 metrar á þykkt. Ef gólf er úr timbri, skulu veggþykktir vera 0,24, 0,30 og 0,34 metrar.

Ef húsið er portbyggt, skal portið hafa sömu þykkt og veggurinn á næstu

hæð fyrir neðan, ef hæð þess fer ekki fram úr 0,70 metrum. Sje portið hærra, skal það gert með veggþykkt sem full hæð væri.

Ef bygginganefnd telur að svo langt sje milli burðarveggja eða þverveggja úr sama efni, að ekki fáiast nægur bindingur í húsið, getur hún krafist þess, að burðarveggir sjeu gerðir svo traustir, sem hún álitur með þurfa.

Ef um hús er að ræða með mjög stórum herbergjum eða söllum, t. d. samkomuhús, verslunarhús o. þ. h. eða ef veggahæð fer fram úr 3,00 metrum af gólfi á gólf, getur bygginganefnd krafist, að styrkleiki allra burðarveggja sje ákveðinn af sjerfróðum manni.

- b. Gaflveggir, sem járnþent steypugólf hvíla á og á eru glugga- eða dyraop, skulu hafa sömu þykkt og burðarveggir, og reiknast þá allur veggurinn fyrir ofan efsta gólf (hjer með talið risið) með sömu þykkt og efsta hæð. Gaflveggir, sem að eins bera sinn eigin þunga (ef loftin eru úr trje), mega vera 0,21 metra þykkir á öllum hæðum, nema í kjallara. Þar skulu þeir ekki þynnri vera en 0,32 metrar.
- c. Bygginganefnd getur leyft aðra þykkt útveggja en hjer segir, t. d. ef járn er í steypunni eða veggir tvöfaldir. Einnig getur bygginganefnd krafist, að veggþykktin sje önnur en fyr er sagt, ef um holsteina er að ræða.

Bygginganefnd getur leyft þynnri útveggi en fyr er sagt, ef um mjög stutt haf er að ræða, t. d. í stigaskútum, og veggirnir bera að eins sinn eigin þunga.

Í smáskútum (skúrum) og geymsluhúsum má nota þynnri veggir en fyr er sagt; þó verður bygginganefnd að ganga úr skugga um, að engin hætta geti stafað af.

Undir gluggum en ofan gólfs mega veggir vera 0,19 metra þykkir, þó þeir sjeu þykkri milli glugga. Í kjallara skal þrep undir gluggum aldrei þynnra vera en 0,26 metrar.

3. a. Burðarveggir innanhúss sjeu á þykkt í efstu hæð 0,16 metrar, og þar fyrir neðan aukist þykkt veggjarins við hverja hæð um 3 sentim. Bygginganefnd getur veitt leyfi til að hafa þynnri burðarveggi, ef um mjög lítil hús er að ræða, eða ef tveir burðarveggir eru samhliða og bilið á milli þeirra er mjög stutt, t. d. göng. Þó má enginn burðarveggur þynnri vera en 0,14 metrar.

Ef burðarveggir hafa, að dómi bygginganefndar, ónógan stuðning af þverveggjum, eða á þeim eru stórar dyr með mjóum millibilum, getur bygginganefnd krafist, að veggþykktin sje aukin eða styrkleiki veggjarins aukinn á annan hátt, sem henni þykir nauðsyn til.

- b. Innri veggir úr steini eða steypu, sem hvorki eru burðarveggir nje stigar hvíla á, skulu vera ekki minna en 0,12 metra þykkir. Sje hafið stutt, má þykktin þó vera allt að 0,08 metrar.
- c. Veggir þeir, sem stein- eða steypustigar eru festir í, þannig að veggirnir bera stigann, skulu í efstu stigahæð eigi þynnri vera en 0,18 metrar, og við hverja hæð þar fyrir neðan aukist þykkt veggjarins um 3 sentimetra. Stigahúsveggir, sem liggja að trjesta, skulu eigi þynnri vera en sagt er í þessum lið.
- d. Ekki má skerða þykkt veggja, sem um getur í a-, b- og d-lið, á þann hátt að leggja í þá áframhaldandi vegglægjur; þó er leyfilegt að setja þaklægjur (»múrlektur«) undir þverbita í þaki.
- e. Samanlögð breidd glugga og dyratófta má ekki meiri vera en helmingur af

allri lengd veggjarins. Bygginganefnd getur þó veitt undanþágu frá þessu, ef veggir eru járnbentir. Enginn veggstöpull má mjórri vera en $\frac{1}{3}$ af samanlagðri breidd beggja tóftanna báðumegin við hann, nje á neim veg þynnri en samsvari $\frac{1}{8}$ af hæð hans, nema í honum sje járnendingur, eða á annan hátt gerður með þeim styrkleika, sem bygginganefnd er kunnugt um að sje nauðsynlegur. Yfir glugga- og dyratóftum sjeu veggir nægilega styrktir járn.

- Bygginganefnd getur fyrirskipað meiri veggþykkt en fyrir er ákveðið, þar sem gerðar eru stórar veggbrúnir, eða annað það, sem eykur áreynslu á veggina eða rýrir styrkleik þeirra. Ef þykkt veggjar er aukin á einhverri hæð, skal hún einnig aukin þar fyrir neðan, eftir því er bygginganefnd telur þurfa. Bygginganefnd getur ákveðið, að veggir úr járnbentri steinsteypu eða steypu, sem er sterkari og þjettari en hjer hefir verið miðað við, megi vera þynnri en ákveðið er í þessari grein, ef járngrindin og gerð veggjarins að öðru leyti er eftir fyrirsögn sjerfróðs manns og bygginganefnd telur vegginn fulltraustan.
- Veggir hlaðnir úr höggnum grásteini, tígulsteini eða öðrum steini, skulu gerðir með sama styrkleik og hjer er sagt um steypuveggi. Bygginganefnd dæmir um, hvort þeirri kröfu sje fullnægt.
- Útveggi úr steini eða steypu skal sljetta utan með sementshúð ofan jarðar. Þó nægir að bursta veggj utan með sementsblöndu, ef bygginganefnd samþykkir.
- Innan við alla einfalda útveggi íbúðarherbergja, sem steiptir eru eða hlaðnir úr grásteini, steiptum steini eða holsteini, skal setja innri skjólvegg úr steini eða steypu með tróði á milli, eða úr timbri, korki eða öðru ekki lakara efni, sem bygginganefnd tekur gilt.
- Ekki má múra eða steypa húsveggi, undirstöður eða gólf, ef frost er 2° C. eða meira.

Steypuloft og steypustigar.

71. gr.

Bygginganefnd getur því að eins leyft að gera loft og stiga úr steypu, að sjerfróður maður hafi gert áætlun um styrkleika þeirra; þó getur bygginganefnd veitt undanþágu frá þessu, ef um mjög lítið gólf er að ræða. Maður sá, er vinnur að verkinu, skal að dómi bygginganefndar vera hæfur til þess.

Veggir timburhúsa.

72. gr.

- Undirstöður og útveggir í kjallara timburhúsa skulu að þykkt vera ekki undir 0,24 metra, en burðarveggir innanhúss ekki undir 0,20 metra; ef um stærri hús er að ræða, getur bygginganefnd aukið þykkt veggjanna frá því, sem fyrir um getur, ef henni þykir nauðsyn til.
- Timbur, sem notað er til húsabygginga, skal vera vandað og óskemt.
 - Í timburhúsum, þar sem lofthæð er alt að 3,00 metrum og herhergjáðt alt að 4,50 metrum, mega stafir í útveggjum á efsta lofti og efri hæð eigi vera grennri

en 10×10 sentimetrar ($4 \times 4''$), á neðri hæð 10×13 sentimetrar (4×5) og hornstafir 13×13 sentimetrar ($5 \times 5''$). Sje hæðin meiri, eða alt að 4,00 metrum, og herbergjadýpt alt að 5,50 metrum, skal þykkt stafanna út og inn aukin að minsta kosti um $2\frac{1}{2}$ sentimetra ($1''$). Í stærri húsum ákveður bygginganefnd gildleika stafanna.

Bygginganefnd getur veitt leyfi til að hafa annan gildleik á stöfum en fyr er sagt, ef hún álitur, að styrkleikinn verði nægur.

Stafir skulu ekki vera strjálli en svo, að í minsta lagi komi einn stafur á hverja 1,25 metra að meðaltali í lengd veggjarins, og hvergi má vera lengra á milli þeirra en 1,60 metrar, nema bygginganefnd leyfi sjerstaklega.

Milli allra stafa skulu vera skorður (»lausholt«) og í hverjum vegg eigi minna en tvær spyrnur (»skástifur«). Skorður skulu ekki mynda minna horn en 30° við lóðrjetta línu. Skorður skulu ekki vera grennri en stafir.

Í útveggjum þeim, sem bita bera, skal undir bitaendum liggja aurstokkur á grunnni, ekki grennri en stafir eru í veggjum. Bygginganefnd getur þó leyft, að aurstokkur sje ekki gildari en 13×13 sentimetrar, þó að stafir í veggjum sjeu gildari.

Ofan á bitaenda komi staflægjur (»undirstokkar«), jafnbreiðar stöfum og eigi þynnri en $6\frac{1}{2}$ sentimetri ($2\frac{1}{2}''$). Niður undan stöfum skal fella trje á milli aurstokks og undirstokks.

Ofan á stafi skal fella syllur, á hvorugan veg grennri en stafir eru út og inn, sem undir þeim standa.

Stafi skal festa saman um hæðamót, og á neðri hæð við aurstokk, með sterkum járnklóm og reknagla í staflægjur og aurstokk.

Aurstokkur skal festur með járnnum í undirstöður, eða að öðrum kosti vera vel múrað upp með honum.

- b. Utan á grind íbúðarhúsa skal koma þil úr borðum $2\frac{1}{2}$ sentimetra ($\frac{1}{2}''$) þykk, og skal negla þau vandlega í alla viði grindarinnar.

Utan á þil skal settur pappi og síðan bárujárn, en $1\frac{1}{2}$ sentimetra ($\frac{1}{2}''$) þykkir listar á milli járns og pappa. Bárujárn á veggjum má ekki þynnra vera en 26 B. W. G. Þó má hafa þil í stað bárujárns á veggjum, ef húsin standa sjerstæð og að dómi bygginganefndar engin eldhætta stafar af því.

Innan á grind skal settur pappi og þil, ekki þynnra en 2 sentimetrar ($\frac{3}{4}''$), eða annað lag ekki lakara.

- c. Grind burðarveggja innanhúss skal gera úr viðum eigi grennri en 10×10 sentimetra ($4 \times 4''$) á neðri hæð, og 8×10 sentimetra ($3 \times 4''$) þar fyrir ofan. Í smærri húsum má þó nota grennri viði, ef bygginganefnd álitur að styrkleikinn sje nógur. Bygginganefnd getur krafist gildari viði, ef um stór hús er að ræða og henni þykir ástæða til.

Að öðru leyti gilda sömu ákvæði sem um útveggi að því er snertir staflægjur, stafi, skorður og spyrnur.

- d. Aðrir timburveggir mega ekki, ef þeir eru á milli íbúðarherbergja, vera lakari að gerð en svo, að þil úr borðum 2 sentimetra ($\frac{3}{4}''$) þykkum, eða annað lag ekki lakara, sje hvoru megin, og $3,2$ sentimetra ($1\frac{1}{4}''$) þykkir renningar á milli. Jafnvænir skulu veggir vera, sem stigar liggja upp að, nema bygginga-

nefnd telji þörf á meiri styrkleik. Veggi, sem tveir stigar liggja að, skal gera jafnvæna burðarveggjum (sbr. lið c.).

- e. Í útihúsum og skútum, sem eru að eins ein hæð, má gera grind úr plönkum (»battungum«).
- f. Í timburveggjum sje samanlögð breidd glugga og dyraopa mæld á milli stafa ekki meira en hálf lengd veggjar, nema bygginganefnd veiti sjerstakt leyfi til.
- g. Nota má máttarviði með öðrum gildleika en til er tekið í þessari grein, ef samur er styrkleikinn eða meiri.

Fjarlægð húsa frá nágrannalóð.

73. gr.

Ekkert steinhús má vera nær nágrannalóð en 3,15 metrar, nema eldvarnarveggur snúi að lóðinni (sbr. 56. gr.). Timburhús án eldvarnarveggs má eigi vera nær nágrannalóð en helmingur af hæsta vegg, er að nágranna veit, þó eigi nær en 5,00 metrar. Bygginganefnd getur veitt ívilnanir niður í 4,00 metra, ef sjerstakar ástæður mæla með því.

Stærð timburhúsa.

74. gr.

Ekkert timburhús má stærra vera en 150 fermetrar að flatarmáli, að meðtöldum tilheyrandi útihúsum, og aldrei mega fleiri timburhús vera sambygð en svo, að flatarmál þeirra fari ekki fram úr 350 fermetrum. Þó getur bæjarstjórn eða hreppsnefnd fært bæði þessi hámarks niður.

Skemmur og vörugeymsluhús.

75. gr.

Skemmur og vörugeymsluhús eru engum ákvæðum bundin um tölu hæða, og þurfa þær ekki hærri að vera en 2,00 metra. Þó má veggshæð, mæld upp að skurðarlínu þaks og veggjar, ekki vera yfir 8,00 metra, en hærri eða lægri, ef skipulagsuppdráttur ákveður svo. Ef geymd eru eldfim efni í skemmu eða vörugeymsluhúsi úr trje, skulu þau vera í sjerstöku herbergi með eldraustum veggjum, gólfi og lofti.

Torfbæir.

76. gr.

Torfbæir teljast þær byggingar, þar sem veggir, eða þak og veggir, eru að öllu eða miklu leyti þakið torfi.

Byggja má torfbæi á þeim stöðum, er skipulagsuppdráttur sýnir; en ef enginn skipulagsuppdráttur er til, getur bygginganefnd leyft að þeir sjeu reistir í útjaðri bæjar og þar sem ekki er útlit fyrir, að reist verði stærra hús í náinni framtíð.

Torfbærir skulu að öllu leyti vera vandaðir að frágangi og hlíta þeim skilyrð-
yrðum, er bygginganefnd setur í því efni.

Glugga- og dýraumgerð.

77. gr.

Glugga- og dýraumgerð skal að jafnaði vera gerð úr plönkum, ekki þynnri en
5 sentimetra (2"). Þeir skulu í steypuveggjum roðnir karbolíni, eða öðru efni ekki lakara,
á þá hlið, er veit að steini eða steypu. Með þeim skal, sjerstaklega í steinhúsum, troða
mjög vandlega hampi, eða öðru ekki lakara efni, bæði að utan og innan.

Viðhald húsa.

78. gr.

Bygginganefnd getur krafist þess, að húsum sje haldið sæmilega við, svo eigi
verði þau til lýta fyrir bæinn eða umhverfi þeirra.

Um byggingaaðferðir og efni, sem ekki er tilgreint í lögum þessum.

79. gr.

Ef nota skal byggingaaðferð eða byggingaefni, sem ekki er tilgreint í lögum
þessum, ber umsækjanda að geta þess, er hann sækir um byggingaleyfi. Einnig skal
hann skyldur til að gefa þær upplýsingar þessu viðvikjandi, sem bygginganefnd álitur
nauðsynlegar.

Bygginganefnd getur á kostnað umsækjanda látið gera þá rannsókn á bygg-
ingarefni, sem hún álitur nauðsynlega, til að ganga úr skugga um, að aðferð og efni
fullnægi þeim kröfum, sem gerðar eru í lögum þessum.

Hús þar sem farið er með eldfim efni.

80. gr.

Öll hús þar sem unnið er að einhverju, sem sjerstök eldshætta stafar af, skulu
gerð úr steini eða steypu, nema þau sjeu svo langt frá öðrum húsum, að engin elds-
hætta stafi frá þeim fyrir nágranna; þá getur bygginganefnd leyft að þau sjeu úr timbri.

Eldstæði tilheyrandi bræðsluhúsum skulu vera í sjerstöku húsi.

Allir veggir í smiðjum skulu vera úr eldtraustu efni, að minsta kosti 1,00 metra
frá gólfi; enn fremur skal gólfið vera úr eldtraustu efni.

Í smiðahúsum trjesmiða má að eins setja lokuð eldstæði. Utan um þau skal
setja járnkassa, sem nær minst 0,20 metra til allra hliða út fyrir eldstæðið og er á hæð
0,30 metrar frá gólfi. Loft og veggir slíkra húsa skal vera úr eldtraustu efni, eða ef
það er úr timbri, þá klætt innan með járnþynnum á listum eða öðru efni jafnelldtraustu.

Hús, sem háð eru sjerstökum heilbrigðisreglum.

81. gr.

Járnbræðsluhús, gasstöðvar, sútunarhús, sláturhús og hús, sem unnið er í með áburðarefni, má að eins setja þar, sem bygginganefnd ákveður eða skipulagsuppráttur sýnir, og eftir að heilbrigðisfulltrúi, eða hjeraðslæknir og heilbrigðisfulltrúi, þar sem hann er, hafa gefið samþykki sitt til þess.

Eftirlit með útliti bæja og húsnæði.

82. gr.

Öll hús, girðingar eða húshlutar, að meðtöldum bakhliðum, skulu að útliti fullnægja almennum fegurðarkröfum. Sama gildir um líti, sem bornir eru á þá húshluta, sem blasa við almannaferi. Bygginganefnd skal skera úr, hvort kröfum þessum sje fullnægt.

Bygginganefnd getur með samþykki ráðuneytisins sett sjerstök ákvæði um útlit húsa í sumum bæjarhlutum, eða hluta af þeim.

Ráðuneytið getur ákveðið, að uppdrættir að húsum eða húsaþyrpingum skuli gerðir af þar til hæfum mönnum og með þeim skilyrðum, er það ákveður.

Ráðuneytið getur skipað sjerstaka nefnd (yfirbygginganefnd) til þess að hafa eftir megni eftirlit með útliti bæja og húsnæði. Ráðuneytið semur reglugerð um störf nefndarinnar og framkvæmd eftirlitsins.

Allar bygginganefndir, bæjarstjórnir og hreppsnefndir skulu skyldar að hlíta úrskurðum nefndarinnar, enda hafi ráðuneytið samþykkt úrskurðinn.

Breyting á eldri húsum.

83. gr.

Ekki má breyta eldra húsi, hvorki með viðgerð, viðbyggingu eða ofanábyggingu, er fer í bága við lög þessi.

Bygginganefnd getur leyft fyrirhugaða breytingu, ef hún er smávægileg, en miðar að því að bæta húsið, þótt hún fullnægi ekki að öllu lögum þessum.

Ef breytingin er stórvægileg og húsið verður að miklu leyti sem nýtt að áliti bygginganefndar, skal breytingin eða viðgerðin að öllu leyti fullnægja lögum þessum.

Bygginganefnd getur úrskurðað, ef um viðgerð á húshluta er að ræða, að einnig aðrir hlutar hússins sjeu teknir um leið til viðgerðar, ef hún álitur það nauðsynlegt.

Flatarmál bygðrar lóðar og fjarlægð frá lóðarmörkum.

84. gr.

Þegar mældur er flötur bygðrar lóðar, skulu veggsvafr og önnur framskot

talín með, ef þau eru með þaki og undirstöður ná frá jörðu. Fjarlægð frá lóðarmörkum mælist ætíð frá þeim hluta hússins, sem nær lengst út.

Verkpallar o. fl.

85. gr.

Verkpallar, útbúnaður allur og tæki við húsasmíði og mannvirki skal vera traust og í góðu lagi, svo ekki valdi slysum eða tjóni. Byggingafulltrúa eða eftirlitsmanni með byggingamálum er heimilt að gera um þetta þær ráðstafanir, er duga mega, á kostnað eiganda, ef nauðsyn þykir, eða stöðva verkið að öðrum kosti, þar til bót er á ráðin.

VII. kafli.

Byggingaleyfi og framkvæmd verksins.

86. gr.

1. Áður en byrjað er á húsi eða öðru mannvirki, sem lög þessi ná til, skal senda skriflega beiðni um það til bygginganefndar og fá samþykki hennar og bæjarstjórnar eða hreppsnefndar til að framkvæma verkið.

Ekki má rífa hús, nema skrifleg tilkynning um það sje send til bygginganefndar.

Umsókn um byggingaleyfi fyrir hús þau, er um getur í 13. gr., skal senda til sýslumanns. Hann sendir hana með umsögn sinni til ráðuneytisins, er veitir byggingaleyfið.

Umsækjandi má eigi byrja á verkinu fyr en hann hefir fengið tilkynningu frá bygginganefnd eða ráðuneytinu, að leyfið sje veitt.

2. Beiðninni skal fylgja nákvæm lýsing af öllu því, sem nauðsynlegt er til sönnunar því, að verkið sje lögum samkvæmt. Þar að auki skal fylgja í tveim eintökum.
 - a. Lóðaruppdráttur eftir mælikvarða að minsta kosti 1 : 500, með árituðum stærðarhlutföllum; skal á honum sýna mannvirki þau, er reisa skal, ásamt þeim, er fyrir kunna að vera á lóðinni, enn fremur afstöðu gagnvart götum, er að liggja, og nágrönnum. Flatarmál lóðar og mannvirkja skal ritað á uppdráttinn.
 - b. Uppdrættir eftir mælikvarða að minsta kosti 1 : 100, með árituðum stærðarmálum, og skulu þeir svo greinilegir, að glögglega megi af þeim sjá alla gerð, stærð og lögun mannvirkis þess. er um ræðir, og til hvers herbergi eru notuð, þegar um hús er að ræða.

Við breytingu á eldra húsi skulu uppdrættir og lýsing glögglega sýna hlutfallið bæði fyrir og eftir breytinguna.

Sýna skal á húsuppdráttum þykt allra burðarveggja og gildleik máttarviða.

- c. Áður en leyft er að byggja hús í sambygðri húsaröð, getur bygginganefnd kraf-

ist, að gerður sje lauslegur uppdráttur af hliðum allra sambygðu húsanna, á kostnað lóðaeigenda.

- d. Þá hluta húsa eða mannvirkja, sem að gerð eru frábrugðin almennri venju, eða verða að vera það sökum áreynslu eða annara orsaka, skal sýna á uppdráttum, ef bygginganefnd óskar, og eftir mælikvarða að minsta kosti 1 : 20. Skal glögg lýsing fylgja og styrkleikaútreikningur látinn í tje, ef þess er krafist.
 - e. Lýsing á lóðinni og ásigkomulag grundvallar. Ef um nýtt hús er að ræða eða gagngerða breytingu á eldra húsi, skal sýna hvernig ætlast er til, að sjeð verði fyrir afrenslu frá húsi og lóð og vegi að húsinu, ef það stendur ekki við götu.
3. Tilkynna ber nágranna, ef mannvirki það, sem reisa skal, snertir hagsmuni hans. Ber yfirlýsing í þessa átt að fylgja umsókninni og tekið fram, hverja nágrannaþing sje átt við.
4. Á alla uppdrætti skal draga mælikvarða uppdráttarins í metramáli. Allir uppdrættir skulu undirskrifaðir af þeim, sem gerði þá. Sá, sem verkið er unnið fyrir, ber ábyrgð á, að það verði gert lögum samkvæmt og eins og uppdrættir sýna.
5. Eftir að byggingafulltrúinn eða eftirlitsmaður með byggingamálum hefir kynt sjer umsóknina, leggur hann málið fyrir bygginganefnd ásamt umsögn sinni. Ef fleiri nefndum ber að fjalla um málið, skal byggingafulltrúi eða eftirlitsmaður með byggingamálum fyrst leggja málið fyrir þær nefndir. Þegar bygginganefnd hefir gert tillögu sína, skal málið lagt fyrir bæjarstjórn eða hreppsnefnd, sem veitir byggingaleyfið.
- Bygginganefnd leggur annað eintak umsóknarskjalanna til geymslu í skjalasafn sitt, en endursendir umsækjanda hitt eintakið með árituðum úrskurðum, að jafnaði innan hálfis mánaðar frá fyrsta fundi bygginganefndar eftir að umsókn var afhent henni. Sje sýnað um leyfið eða breytingar gerðar að samþyktað skilyrði, skal greina ástæður þess.
- Öll byggingaleyfi skulu veitt með því skilyrði, að umsjón verksins og ábyrgð sje í höndum manns, sem bygginganefnd telur til þess hæfan fyrir kunnáttu sakir og áreiðanleika.
6. Ekki má í neinu vika frá samþyktaðum uppdráttum nema fengið sje leyfi bygginganefndar til þess.
 7. Hið endursenda eintak af uppdráttum og lýsingu byggingar skal jafnan vera við hendina nothæft á vinnustaðnum meðan á smíðinni stendur. Byggingafulltrúa eða eftirlitsmanni með byggingamálam, svo og einstökum mönnum úr bygginganefnd, sje jafnan heimill aðgangur að uppdráttunum og byggingunni meðan hún er í smíðum.
 8. Húseigandi skal tilkynna byggingafulltrúa eða eftirlitsmanni með byggingamálam með tveggja daga fyrirvara:
 - a. hvenær byrjað var á undirstöðum,
 - b. hvenær rakavarnarlög verða lögð í vegg,
 - c. hvenær þak verður reist á steinhúsi eða grind í timburhúsi,
 - d. hvenær gólf verða lögð á bita eða járn í steypuloft.
 9. Bæjarstjórn eða hreppsnefnd ákveður gjöld fyrir byggingaleyfi. Gjaldið rennur í bæjar- eða hreppssjóð.
 10. Byggingaleyfi fellur úr gildi, ef ekki er farið að nota það innan eins árs.

Um byggingaleyfi, sem fer í bága við lög þessi.

87. gr.

Nú veitir bæjarstjórn eða hreppsnefnd byggingaleyfi, en síðar kemur í ljós, að mannvirkið fer í bága við lög þessi eða reglur, sem settar kunna að verða samkvæmt lögunum, þá getur byggjandi krafist sanngjarnra skaðabóta úr bæjar- eða hrepps- sjóði, svo framarlega sem það, er fer í bága við lög eða reglur, hafi sjest ljóslega í umsókn hans og á uppdráttum og sýnilegt sje, að hann hafi farið eftir bestu vitund, enda skal hann skyldur að breyta verkinu, svo það verði lögum og reglum samkvæmt.

Um leyfi til þess að flytja í ný hús.

88. gr.

Eigi má taka hús til afnota fyr en fengið er vottorð byggingafulltrúa eða eftirlitsmanns með byggingamálum um, að húsið fullnægi lögum þessum.

VIII. kafli.

Eftirlit með gömlum byggingum, forgörðum o. fl.

89. gr.

Bygginganefnd skal sjá um, að öll mannvirki, girðingar, auglýsingaspjöld (•skilti•) og annað það, er henni ber að líta eftir, geti eigi valdið hættu og sje eigi til óþrýði. Byggingafulltrúi eða eftirlitsmaður með byggingamálum hefir eftirlit þetta á hendi, en ef eigandi vanrækir að fullnægja kröfum hans, getur bæjarstjórn eða hreppsnefnd látið lagfæra það, sem bygginganefnd telur með þurfa, á kostnað eiganda.

Nú er íbúð eða einstök herbergi, sem ætluð eru til íbúðar, svo illa á sig komin, að þau, að álitu bygginganefndar, sjeu óheilnæm eða eigi örugg til íbúðar, þá skal hún leita umsagnar hjeradslæknis. Sje hann á sama máli og nefndin, getur hún krafist þess, að eigandinn lagi gallana innan ákveðins tíma. Verði hann eigi við þessu, getur bygginganefnd framkvæmt umbótina á hans kostnað, eða að öðrum kosti úrskurðað, að ekki megi búa í íbúðinni.

Ef ekki er unt að flytja úr íbúðinni, vegna þess, að eigi er mögulegt að ná í aðra fyrir sæmilegt verð, ber bæjarstjórn eða hreppsnefnd að sjá um að útvega íbúð jafnskjótt og hægt er.

Kostnað þann, er um getur í 1. og 2. lið, má taka lögtaki.

Svæðið milli götulnu og húss.

90. gr.

Svæðið frá götu að húsum þeim, sem við hana standa, skal vera með þeim frágangi, sem bygginganefnd tekur gildan. Byggingafulltrúi eða eftirlitsmaður með byggingamálum skal sjá um, að þessu ákvæði sje fylgt, nema bæjarstjórn eða hreppsnefnd hafi skipað aðra nefnd til þess.

IX. kafli.

Sektarákvæði.

91. gr.

Brot gegn lögum þessum eða reglum, er settar kunna að verða samkvæmt þeim, varða sektum, allt að 1000 kr., er renna í bæjarsjóð eða hreppssjóð.

Nú er byrjað á verki áður en byggingaleyfi er veitt, og má þá sekta bæði smíð og eiganda.

Nú er hús notað á annan hátt en leyft er í lögum þessum eða reglum, sem settar kunna að verða samkvæmt þeim, og má þá sekta þann, sem hefir afnot hússins, ef hann hefir notað húsið þannig án heimildar eiganda; að öðrum kosti skal sekta eiganda.

Nú er byrjað á verki án þess, að byggingaleyfið sje fengið, eða verkið unnið á annan hátt en lög mæla fyrir, og getur þá bygginganefnd krafist, að verkið sje tafarlaust stöðvað með aðstoð lögreglunnar.

Með mál út af brotum á lögum þessum skal fara sem almenn lögreglumál, og skal oddviti bygginganefndar tafarlaust kæra fyrir lögreglunni.

X. kafli.

Um það hvenær lögin öðlast gildi o. fl.

92. gr.

Lög þessi ná til allra nýrra bygginga, eftir að þau öðlast gildi, þó beiðni um byggingaleyfi hafi verið sent áður og samþykkt.

Sama gildir um byggingar, sem eigi eru fullgerðar. Þó verður eigi krafist breytingar á verki, sem þegar hefir verið unnið, ef það veldur kostnaðarauka, eða veldur tjóni á annan hátt, nema gegn fullu endurgjaldi eftir mati.

Lög þessi ganga í gildi 1. janúar 1925, og falla þá úr gildi allar byggingar-

samþykktir fyrir staði þá, er þau ná til eða geta náð til samkvæmt úrskurði ráðuneytisins (sbr. 1. gr.).

Greinargerð.

Frumvarp þetta með ástæðum er borið fram eftir tilmælum atvinnumálaráðherra.

Almennar athugasemdir.

Húsagerð er með stærstu útgjaldaliðum hvernar þjóðar og má nefna sem dæmi, að árið 1919 nam aðflutt byggingarefni um 3800000 kr. Gefur þetta nokkra hugmynd um, hve stórvaxinn árlegi byggingakostnaðurinn er, þegar alt er talið. Hann hefir verið 7—8 miljónir þetta ár að minsta kosti. Þessu mikla fje er misjafnlega varið. Til þess að byggja hús af fullri forsjá þarf allmikla þekkingu og meiri en flestir hafa, svo ekki verður hjá því komist, að stórfje fari í súginn, ef hver byggir eftir sínu höfði, auk þess sem voði er búinn af eldshættu í bæjum o. fl., nema bygt sje eftir sæmilega föstum reglum.

Reynt hefir verið að bæta að nokkru úr þessu í bæjum vorum með lögunum um byggingarsamþykktir frá 20. október 1905, en tilgangi sínum hafa þau að minstu leyti náð, því samþykktir hafa að eins verið gerðar fyrir suma kaupstaðina og örfá kauptún. Auk þess er það bæði dýrt og fyrirhafnarsamt að semja og prenta sjerstaka reglugerð fyrir hvert kauptún, úr því að öll meginatriði í reglugerðunum eru að mestu samhliðá.

Erlendis hefir verið ráðið fram úr þessu með því að gefa sjerstök byggingarlög fyrir alla bæi, sem innihalda öll meginatriði byggingasamþykta á einum stað og allir eru skyldir að hlýða. Með frv. þessu er sama ráð tekið upp fyrir oss, og hefir frv. til byggingarlaga, sem nú liggur fyrir norska stórþinginu, verið lagt til grundvallar. Jafnframt hefir verið höfð hliðsjón af sænsku lagafrumvarpi sama efnis. Þó hefir það þótt rjettara að undanskilja að svo stöddu Reykjavík, sem er að nokkru frábrugðin hinum bæjunum, en heimila ráðuneytinu að láta lögin ná til hennar, ef ráðlegt þykir, þegar bæjarstjórn hefir látið álit sitt í ljós.

Það veldur alveg sjerstököm erfiðleikum við föst lagaákvæði um byggingamál, að sífelt koma fram nýjar aðferðir, ný byggingaefni og aðrar nýngar, en auk þess geta staðhættir á stöku stað verið slíkir, að óhjákvæmilegt verði að veita undanþágu frá almennum ákvæðum, breyta þeim að nokkru eða auka. Fyrir þessi sker er reynt að sigla með því að gefa ráðuneytinu víðtæka heimild til þess að gefa undanþágur frá lögunum, breyta ákvæðum eða auka þau, þegar brýn nauðsyn ber til. Í Noregi hefir verið ráðið fram úr þessu á sama hátt, og engin líkindi til þess að ráðuneytið noti þetta vald sitt að óþörfu.

I. kafli.

Verksvið laganna. Almenn ákvæði.

1. gr. Hjer er gert ráð fyrir, að lögin gildi fyrir þá bæi, sem lögin um skipulag bæja frá 27. júní 1921 ná til, því heita má, að þessi tvenn lög sjeu hliðstæð. Nú eru skipulagsuppdrættir miðaðir við það, að þeir nægi vexti bæjarins í 50 ár, en vel byggð hús standa miklu lengur, og þótti því nauðsynlegt að láta byggingalögin ná yfir nokkru stærra svæði en sýnt er á skipulagsuppdrætti. Stærð þess ætti að fara eftir staðháttum, en 500 m. hafa þótt líkleg takmörk hjer eins og erlendis.

Það hefir þótt nauðsynlegt, að ráðuneytið gæti gert ákveðnar kröfur til meiriháttar húsa, sem reist eru úti um land, einkum þar, sem margir menn eru samankomnir, hætta getur stafað af eldi o. þvl., þó ekki sjeu þau í kaптúnunum þeim, sem lögin gilda fyrir.

2.—5. gr. Eins og fyr hefir verið sagt (almennar athugasemdir), verður ekki hjá því komist, að ráðuneytið hafi vald til þess að veita undanþágur frá lögunum, breyta þeim að nokkru eða auka þau, ef sjerstakir staðhættir eða ástæður gera það nauðsynlegt.

6. gr. Undanþágur þær, sem greinin ræðir um, munu ætíð gerðar eftir ósk húseiganda, og greinin miðar að því, að geta bæði gert húseiganda nokkurt hagræði, en tryggja jafnframt bæjarfjelagið fyrir því, að kostnaður út af undanþágu falli á það.

7.—8. gr. Þessi ákvæði, eða svipuð, virðast sjálfsögð og rjettmæt.

II. kafli.

Stjórn byggingamála.

9. gr. Að undanfögnu hefir yfirstjórn byggingamála verið sumpart í höndum dómsmálaráðuneytisins (flestar opinberar byggingar), sumpart atvinnumálaráðuneytisins (almenn byggingamál, sveitabæir o. fl.) Æskilegt væri, að öll byggingamál heyrðu undir sama ráðuneyti og kæmust á þann hátt í skipulega heild.

10. gr. Rjett þykir, að bæjarstjórn hafi að öllu frjálisar hendur um kosningu 4 manna í bygginganefnd, og getur hún þá tekið jöfnum höndum tillit til smekkvísi manna og áhuga á byggingamálum. Aftur er það talið sjálfsagt, að byggingafulltrúi eða eftirlitsmaður kunni til bygginga og sje iðnaðarmaður.

Gert er ráð fyrir, að í stærstu bæjunum sje skipaður launaður byggingafulltrúi, en í smábæjum eftirlitsmaður, sem fái nokkra þóknun, eftir því hve mikið starf hans er. Ætlast er til þess, að þessir menn gefi ókeyppis góð ráð og leiðbeiningar,

þegar þess gerist þörf, skýri byggingalögin o. þvíl., ef um smáatriði er að ræða, en ekki nær þetta til að gera uppdrætti eða áætlanir.

11.—13. gr. Þarfnast ekki sjerstakra skýringa.

III. kafli.

Skipulagsatriði.

Í þessum kafla eru nokkur atriði, sem snerta skipulag bæja, en hafa þó ekki verið tekin upp í skipulagslögin frá 1921.

16. gr. Rjett hefir þótt að taka fram, að samþykkis bæjarstjórnar eða hreppsnefndar skuli leitað, ef slík skipulagsgerð, er greinin ræðir um, hefir kostnað í för með sjer fyrir bæjar- eða hreppsfelagið.

17. gr. Ákvæði þessi koma að eins til greina meðan verið er að koma skipulaginu á. Greinin á að koma í veg fyrir, að veiting byggingaleyfis og skipulagsgerð reki sig á, svo að menn verði bóttalaust fyrir tjóni.

18. gr. Lóðarspildur, sem ákveðnar eru fyrir götu, eða opin svæði geta staðið mörg ár, áður en bæjar- eða hreppsfelagið tekur þær til afnota. Rjettmætt er, að eigendur lóðanna hafi rjett til þess að nota þær meðan bæjarfelagið þarfnast þeirra ekki, en hinsvegar er sleginn varnagli við því, að bæjarfelagið bíði verulegan halla við jarðabætur eða ræktun landsins.

19. gr. Grein þessi er sjálfsögð til þess að koma í veg fyrir, að húsum, sem koma í bága við skipulagið, sje endalaust haldið við. Oftast er um það að ræða, að húsin standa ekki í rjetttri húsalínu, hafa aðra hæð en skipulag krefur eða aðra fjarlægð frá nágrannahúsum. Bygginganefndin sker úr því, hvað telja skuli höfuðaðgerð og hvað ekki, en yfirleitt telst höfuðaðgerð alt, sem gerir húsið íbúðarfært um miklu lengri tíma en annars hefði verið.

Síðari málsgrein á við það, að ekki megi setja upp búð í húsinu eða annað, sem auki stórum verðmæti þess.

20.—21. gr. Fyrri greinin er í samræmi við 25. gr. skipulagslaganna. Síðari greinin fullnægir sjálfsagðri sanngjarnri kröfu.

22. gr. Þegar fleiri hús hafa hagnað af akdyrum, er sjálfsagt að kostnaðurinn við þær leggist á þau öll. Hann má oftast meta eftir flatarmáli húsanna.

IV. kafli.

Lóðarnám undir götu og opin svæði.

23. gr. Það má telja sjálfsagt, að lóðareigendur leggi til lóð undir götu, sem gerð er í þeirra þarfir, en bæjarfjlagið, ef gatan eða opna svæðið er gert í þarfir almennings að mestu eða öllu leyti.

24. gr. Undanfarið hafa ýmsir menn eignast bæjarlóðir fyrir lítið verð sem erfðafestulönd eða á annan hátt, fengið þeim síðan breytt í byggingalóðir, selja þær síðan með miklum hagnaði, en bæjarfjlagið hefir kostað götugerð að mestu eða öllu leyti. Á þennan hátt fellur þungt gjald á bæina, en allur hagnaðurinn rennur til lóðaeigenda. Í Englandi o. v. ber lóðaeigendum að kosta götugerðina að öllu leyti og að vanda mjög til hennar, en bærinn annast viðhaldið, eftir að úttekt hefir farið fram á götunni. Gróði lóðareiganda rýrnar svo mjög við þetta, að sjálfar húslóðirnar seljast ekki miklu dýrara en ræktað land, þegar allur kostnaður er dreginn frá. Þetta skipulag ljettir mikilli byrði af bæjunum og gerir þeim auðveldara að halda lóðum í hæfilegu verði, enda breiðist það nú víðsvegar út.

Það hefði ef til vill verið rjettast að lögfesta þetta skipulag nú þegar, en að svo stöddu þótti víðsjárvert að ráðast í svo mikla nýbreytni.

25. gr. Almenn sanngirni mælir með greininni.

26. gr. Kostnaður við skulpveitu getur orðið svo hár, einkum ef farið er gegnum klappir, að hann verður ókleifur fyrir fátæka húseigendur. Er þá sanngjarnt, að bæjarfjlagið hlaupi undir baggann. Bygginganefnd verður að skera úr í hvert sinn, hvort ástæða sje til að veita undanþágu að nokkru leyti eða öllu.

V. kafli.

Skifting lóða og eignarnám.

28. gr. Greinin er að mestu samhljóða 27. gr. skipulagslaganna.

29.—30. gr. Ákvæði fyrri greinarinnar má telja sjálfsögð, en sanngirni mælir með síðari greininni.

31. gr. Til þess að lóðarskiftingin sje framkvæmanleg, er óhjákvæmilegt að synja megi um byggingaleyfi til þess skiftingu er lokið. Hinsvegar má skiftingin ekki dragast óþarflega lengi. Ársfrestur ætti ætíð að vera nægilegur, þó sumstaðar erlendis (Noregur, sumstaðar í Þýskalandi) sje gefinn 2 ára frestur.

32.—33. Greinar þessar eru að mestu samhljóða 24. gr. skipulagslaganna, en nokkru viðtækari.

34. gr. Úr því bæjarfelagið tekur annars eign í þarfir almennings, er því skylt að gera skaða eigandans sem minstan, og stundum á bæjarstjórn eða hreppsnefnd auðveldara með að útvega hentugt hús eða lóð en eigandi sjálfur.

VI. kafli.

Almenn byggingaákvæði.

35. gr. Þó ákvæði greinarinnar sje almenn venja, þykir rjettara að lögfesta það. Bent skal á, að vandræði hljótast stundum af því, að fleiri íbúðir eru stundum byggðar saman sem ein eign, en ef til þess kemur, að selja skuli einstakar íbúðir, reynast þær ófullnægjandi, greindar frá hinum.

36. gr. Ákvæðið í fyrstu málsgrein á aðeins við þá lóð, sem húsið stendur á. Ef skolpveita frá húsi gengur ekki í skolppípur bæjarins, þykir sjálfsagt að bygginganefnd ákveði, hvernig henni skuli komið fyrir.

37. gr. Ákvæðið er sjálfsagt, en sumstaðar hjer á landi er mikill skortur á góðu vatni, t. d. í Vestmannaeyjum, og þótti því ekki fært að krefjast meira en »staðhættir frekast leyfa«.

38. gr. Stundum verður ekki hjá því komist, að aðgangur að húsi liggi yfir annars manns eign, og er þá hússtaðið ekki nýtandi, nema aðgangur að því sje fyllilega tryggður.

39. gr. Öll sanngirni mælir með því, að sá, sem byggir að annars manns húsi, skemmi það ekki eða lóðina, eða bæti að minsta kosti skaðann að fullu.

40. gr. Ákvæðið í fyrstu málsgrein miðar að því, að lóðin nýtist sem haganlegast og ekki verði lítil sund milli húsa, sem erfitt er að fylla síðar svo vel fari á. Síðari málsgrein lýtur að því, að útlit byggingaraðarinnar verði ekki óhæfilega ljótt og sundurleitt.

41. gr. Búast má við, að hús, sem reist voru áður lögin gengu í gildi eða skipulag er gert, verði að meira eða minna leyti frábrugðin húsum þeim, sem síðar eru byggð í röðinni. Þessi gömlu hús geta staðið óbreytt til þess, er að þeim er bygt, en þá þarf líka að breyta þeim, svo samræmi fái st í húsaröðina. Að öðrum kosti verða þau endalaust til stórlýta. Skaðabætur koma því að eins til greina, að skaðinn við breytinguna sje meiri en hagnaðurinn.

42. gr. Að vísu er hjer um sjálfsagðan hlut að ræða, en rjettara hefir þó þótt, að ákvæðið stæði í lögunum.

43.—46. gr. Greinar þessar eru að mestu samhljóða ákvæðum í gildandi byggingasamþykktum.

47. gr. Það virðist sjálfsagt, að bygginganefnd ráði, hversu handrið og stólpar eru settir í götu eða á gangstjett.

48. gr. Ad 1—2. Ákvæðin eru í samræmi við 11. gr. c skipulagslaganna, en nokkru nákvæmari. Með ákvæðinu um, að veggghæð skuli ekki að jafnaði fara fram úr 10 og 8 metrum nema svo sje ákveðið í skipulagsupprætti, er stefnt að því, að húsghæð í bæjum vorum sje yfirleitt ekki meiri en 2 hæðir. Bæði fer best á því, að hús sjeu ekki mjög há í smábæjum og lítið við það unnið, því háu húsinn verða ekki ódýrari nema lóðarverð sje því hærra, en lágu húsinn að ýmsu leyti betri til íbúðar. Ef há hús eru byggð á stöku stað innan um lægri hús, verður byggðin samræmislaus og getur tæpast lítið vel út. Erlendis er nú hvervetna kept að því að gera ekki húsinn óþarflega há, og styðst þetta við grandgæfilega rannsókn á því, hvað best henti og borgi sig.

Ad 3. Leyfi það, sem hjer ræðir um, getur oft verið nauðsynlegt, annaðhvort vegna skipulags í húsinnu eða útlits, en sjálfsagt að það sje í höndum bygginganefndar. Ákvæðin í síðustu málsgrein eru sjálfsögð vegna brunahættu.

49. gr. Bæði hjer og erlendis hefir þeirri reglu verið fylgt, að rishalli fari ekki fram úr 45% ef veggghæð er svo mikil sem frekast er leyft. Sje hún að mun minni, er ekki ástæða til að banna nokkru brattara ris, ef vel fer á því og aðrar ástæður mæla ekki móti.

50. gr. Ákvæðin í fyrri málsgrein má telja sjálfsögð meðan kjallaraíþúðir eru leyfðar. Timburhús eru sett skör lægra vegna brunahættu, og er þar ekki leyfð íbúð, nema annaðhvort í kjallara eða þakhæð, auk aðalhæðanna.

51. gr. Ad 1. Ákvæðið um stærð óbyggðu lóðarinnar er mjög vægilegt, en við það bætast ákvæði 11. gr. (e) skipulagslaganna um fjarlægðir milli húshliða, sem tryggja væntanlega hverju húsi sæmilegt ljós. Í Svíþjóð er krafist, að $\frac{4}{5}$ lóðar sjeu óbyggðir, þar sem hús eru ekki sambyggð, og í Englandi þykir helst til þjettbyggt ef fleiri hús (fyrir 1 fjölskyldu) en 10 koma á ekru (húslóð alls 405 m²). Hjer á landi gerist þess tæpast þörf að krefjast svo stórra lóða, því bæði verða þær arðlittlar og þjettbýlið ekki eins tilfinnanlegt í köldu og næðingasömu veðurlagi og í sumarhitunum erlendis.

Ákvæðið í staflíð a dregur nokkuð úr kostnaði bæja við nauðsynlega breikkun á götum, þegar hún nemur ekki svo miklu, að lóð rýrist um of. Ákvæðið í staflíð b má telja nauðsynlegt, þegar um mjóar lóðir er að ræða á götuhornum. c. Í þjettbyggðum bæjarhverfum er það oft og einatt orðið ókleift fyrir kostnaðarsakir að fullnægja ákvæðunum í stafl. 1, svo slíkt undanþáguleyfi er óhjákvæmilegt.

Ad 2. Ákvæðið er nauðsynlegt, bæði vegna útlits og hagnýtingar á húsunum.

52. gr. Grein þessi er í samræmi við 11. gr. skipulagslaganna, að eins nokkru nákvæmar orðuð.

53. gr. Greinin miðar að því að gera baklóðir heillegar og þrifalegar.

54. gr. Hjer er gert ráð fyrir, að undirstöður verði að ná 1 m. niður í jörð sunnanlands, en 1½ m. norðanlands, til þess að hús lyftist ekki í frosti. Annars verður að taka tillit til þess, hve djúpt frost gengur í jörðu á hverjum stað.

55. gr. Öll ákvæði í þessari grein eru í samræmi við það, sem tíðkast hefir bæði hjer og erlendis. Asfaltþappi er ekki nefndur, sjerstaklega sökum þess, að sumir telja hann ófullnægjandi, en ekki er þó ætlast til að bannað sje að nota hann, ef ekki er á öðru vól.

56. gr. Greinin er að mestu samhljóða gildandi byggingasamþyktum. 9. og 11. liður eru nýir og í samræmi við norsku byggingalögin. Ákvæðið í 12. lið byggist á því, að reynslan hefir sýnt það erlendis, að holsteinar þola ekki mikinn hita, og í Danmörku er ekki leyft að byggja eldvarnarveggi úr þeim.

57.—58. gr. Ákvæði þessara greina eru að mestu samhljóða gildandi byggingasamþyktum, en þær hafa verið samdar eftir dönskum byggingalögum. Um gildleika viðá skal það tekið fram, að Danir krefjast yfirleitt gildari viðá en flestar aðrar þjóðir, en það þótti þó varhugavert að breyta að svo stöddu frá venjum þeim, sem hjer hafa tíðkast. Að mál á viðum er tiltekið eftir álnamáli (breyttu í metramál) stafar af því, að enn eru menn því vanastir og viður allajafna seldur eftir því.

59. gr. Ákvæði greinar þessarar eru miðuð aðallega við tvent: eldhættu og umferð. Þau eru yfirleitt í samræmi við það, sem tíðkast hefir bæði hjer og erlendis.

Undanþáguleyfið í 9. lið er nauðsynlegt, því stundum getur það verið sanngjarnt og áhættulaust að leyfa nokkru brattari eða mjórri stiga en til er tekið.

60. gr. Sjálfsagt er að taka það fram, hvað talið sje eldtraust og hvað ekki. Enn sem komið er verður ekki komist hjá því að leyfa hurðir og gluggaumgerðir úr trje, þótt eldfimt efni sje. Þá hefir heldur ekki að svo stöddu þótt fært að banna veggþiljun, sem einkum kemur til greina á útveggjum. Á einhvern hátt verður að gera þá hlýja, og tvöfaldir tróðveggir hafa ekki enn þá rutt sjer svo til rúms, að tími sje kominn til þess að banna trjeþiljur. Ef loft og gólf er úr steini, myndi og húsinu tæpast hætta búin, þótt veggþiljur brynnu.

61. gr. Greinin er samhljóða gildandi byggingasamþyktum.

62. gr. Ákvæðið er til þess, að komast megi út um þakið og inn, ef eldsvoða ber að höndum.

63.—65. gr. Greinar þessar eru að mestu samhljóða gildandi byggingasamþykktum og í samræmi við erlend ákvæði.

66. gr. Erlendis eru gerðar sömu kröfur til skrifstofa, vinnustofa og sölubúða eins og venjulegra íbúðarherbergja, og er ætlast til, að sömu reglu verði fylgt hjer. Lofthæð og gluggastærð er ákvæðin heldur minni en tíðkast erlendis, en ætti þó að vera fullnægjandi.

67. gr. Æskilegt væri að banna kjallaraíbúðir með öllu. Birtu og sólar nýtur þar ver, loftið er verra, ryk leitar mjög inn um glugga, ef opnaðir eru, og oft er þar hætt við raka. Að svo stöddu virðist þetta ekki framkvæmanlegt, en ákvæðin miða að því að gera íbúðir þessar sæmilega úr garði.

68. gr. Út af ákvæðinu í annari málsgrein skal þess getið, að mikinn gufumökk leggur allajafna út úr stórum þvottahúsum, og verður þá ekki hjá því komist, að hann sje til óþæginda fyrir þá, sem ganga eftir stjettinni. Ætlast er til, að reynt sje að forðast þetta þegar ástæður leyfa.

69. gr. Ákvæðin eru sjálfsögð.

70. gr. Auk erlendra ákvæða um styrkleika veggja, hefir verið tekið tillit til útreiknings Jóns Þorlákssonar verkfræðings um þykt steypuveggja.

Ákvæðið í 7. lið verður að telja nauðsynlegt, því reynslan hefir sýnt, að bæði einfaldir útveggir úr steini, steypu og holsteinum eru óhæfilega kaldir. Þó æskilegas sje, að innra borð útveggja sje úr eldtraustu efni, verður ekki hjá því komist að svo stöddu að leyfa að þylja útveggi að innan.

71. gr. Það verður að telja algert óráð að gera loft og gólf og stiga í húsum úr járnbentri steypu án þess að hafa bæði forsögn sjerfróðs manns og fyllilega hæfan verkstjóra við steypuna. Bæði húsið og líf manna er í veði, ef út af ber.

72. gr. Greinin er að mestu samhljóða gildandi byggingasamþykktum.

73. gr. Bilið milli steinhúsa er sama og tíðkast hefir, en milli timburhúsa nokkru meira, en er þó minna en krafist er í norsku byggingalögunum.

74. gr. Ákvæðin eru nokkru strangari en í norsku lögunum, sem leyfa 180 og 400 fermetra.

75. gr. Það hentar oft vel í vöruskemmum að hafa hæðir fleiri, en lágar, rúmlega manngengar eða því sem næst. Er því rjettara að miða aðallega við veggshæðina.

76. gr. Það getur verið hentugt fyrir fátæklinga, að leyft sje að byggja torfbæi, ef staðhættir eru haganlegir. Meðan bygging torfbæja er lítt rannsakað mál, hefir

ekki þótt vert að setja nánari ákvæði um gerð þeirra, í því trausti að bygginganefnd, sem er öllum staðháttum kunnug, fari nærri um hvað nauðsynlegt er.

77. gr. Ákvæðin eru í samræmi við það, sem tíðkast hefir.

78. gr. Sjálfsagt virðist, að bygginganefnd geti krafist þess, að útlit húsa sje stórlýtalítið.

79. gr. Sanngjarnt er, að umsækjandi beri þann kostnað, sem leiðir af nauðsynlegri rannsókn á nýju byggingarefni.

80. gr. Ákvæði greinarinnar eru nauðsynleg til þess að draga úr eldshættu, og þess fremur sem flest hús hjer eru úr timbri.

81. gr. Úr því að hjer er beinlínis um heilbrigðismál að ræða, þykir sjálfsagt að fara mest eftir dómi hjeraðslæknis og heilbrigðisfulltrúa.

82. gr. Ákvæðin í 1.—3. málsgrein miða að því, að hús sjeu yfirleitt sámilega útlítandi, og einkum þau hús eða bæjarhlutar, sem mikið ber á og eru ef til vill þungamiðja bæjarins.

Síðasta málsgrein hefir rót sína að rekja til þess, að bæði hjer og erlendis hefir það viljað til, að bygginganefnd leyfir byggingar, sem spilla mjög útliti nágrennisins, og auk þess er ekki við því að búast, að bygginganefndir geti ætíð fellt sámilega rjettan dóm um það, hvað vel fari og hvað ekki. Það hefir þótt líklegt, að úr þessu mætti að nokkru bæta með slíkri heimild sem hjer er gefin, þó tæpast verði önnur byggingaleyfi lögð undir úrskurð slíkrar nefndar en þau, sem vekja venjulega athygli og þykja óvenjulega athugaverð. Sökum þess að hjer er gripið inn í hinn sjerstaka verkahring bygginganefnda og bæjarstjórna, hefir þótt varlegra að krefjast, að samþykki ráðuneytisins komi til.

83. gr. Hjá því verður tæpast komist, að bygginganefnd dæmi um, hvað sje smávægileg eða stórvægileg breyting, en yfirleitt er sú breyting stórvægileg, sem lengir aldur hússins til mikilla muna og kostar mikið fje.

84. gr. Ákvæðin eru nauðsynleg til að taka af tvímæli.

85. gr. Ákvæðin má telja sjálfsögð.

86. gr. Greinin á að tryggja tvent: að fullar upplýsingar sjeu gefnar um verk það, sem vinna skal, og að það verði unnið á þann hátt, sem til var æflast. Flest ákvæðin eru í samræmi við það, sem tíðkast hefir. Kvöðin í 2. lið er sett til þess, að unt sje að fá viðunandi samræmi í húsaröðina. Sjeu sambygð smáhýsi sitt með hverju sniði, fer naumast hjá því, að húsaröðin verði afskræmi. Sjaldnast kemur það til, að tilfinnanlegur kostnaður fylgi þessu. Ákvæðið í tölulið 3 tryggir manni þeim, sem kann að bíða tjón við bygginguna, nægan tíma til þess að gera nauðsynlegar ráðstafanir.

Þíðasta málsgrein í tölul. 5 á að tryggja, að bersýnilega óhæfum mönnum sje ekki trúað fyrir að hafa umsjón með svo vandasömu verki sem byggingar eru allajafna. Það skiftir oft ekki minnu, að verkið sje trúlega unnið en önnur ákvæði um styrkleika o. þvíl., ekki síst þegar bygt er úr steinsteypu.

87. gr. Hjá því verður ekki komist, að bæjarfjlagið beri ábyrgð á gerðum bæjarstjórnar eða hreppsnefndar.

88. gr. Vottorð það, sem hjer ræðir um, er nauðsynlegt til þess að bygginga-nefnd geti gengið úr skugga um, að ekki hafi verið brugðið út af því, sem lög og reglur ákveða.

VIII. kafli.

Um eftirlit.

89. gr. Greinin er áminning til bygginganefndanna, að líta eftir gömlum húsum, enda er slíkt oft nauðsynlegt, sjer í lagi ef húsin ganga kaupum og sölum eða lenda í höndum braskara.

90. gr. Útlit forgarða ræður mjög svip götunnar, og er því sjálfsagt að heimila bygginganefnd eftirlit með þeim, eða annari nefnd, sem til þess er skipuð.

IX. kafli.

Sektarákvæði.

91. gr. Þar sem lög þessi eru að mestu nýmæli, þykir rjettara að tilnefna brot þau, sem vanalegast munu koma fyrir. Ekki þykir rjett að setja dagsektir fyrir brot, eins og víða tíðkast þó erlendis. Við erum að mörgu leyti svo skamt á veg komnir í húsagerð, að svo ströng ákvæði væru tæpast heppileg.

X. kafli.

Niðurlagsákvæði.

92. gr. Fyrsti og annar liður greinarinnar er að mestu svo sem gildandi byggingasamþyktir hjer fyrirskipa.