



MPM - Master of Project Management

Eignaskiptayfirlýsing Veistu hvað þú varst að kaupa?

Mái, 2024

Nafn nemanda: Ævar Sigmar Hjartarson

Kennitala: 251260 – 3549

Leiðbeinandi: Hlynur Stefánsson

9 ECTS ritgerð til MPM - Master of Project Management

Útdráttur

Þegar kemur að tómu tjóni á fasteign er eins gott að hafa hlutina á hreinu, ekki síður þegar þú ætlar að leggja aleiguna í fjárfestingu á íbúð, sjálfu híbýlinu. Stærsti einstaki kostnaðarliður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum, er í afborgun á húsnæði eða um 28%. Ef þú vilt vera viss um hvað þú ert að kaupa áður en þú undirritar kaupsamning og borgar, fáðu þér eintak af eignarskiptayfirlýsingu og hafðu hana við náttborðið til að geta sofið rótt. Vita skaltu að ef koma upp deilur í húsfélagi þá er eignarskiptayfirlýsingin fyrst þá lúslesin og opinberast kostnaðarskipting á framkvæmdum í sameign eða viðhaldi á fasteigninni. Vertu því vel undirbúinn og skoðuðu allar hlutfallstölur fyrir þína tilteknu eign og jafnvel fyrir aðra þar sem hún er aðal breytan í skiptingu og hlutdeild í kostnaði eða jafnvel tekjum ef þú ert heppinn. Eftir þennan lestur á verkefninu hér þá getur verið að þú fáir þér eintak hjá sýslumanni. Eftir það þá veistu hvað þú varst að kaupa og hvað ekki!

Lykilorð: Fjölbýli, Leyfishafar, Hlutfallstölur.

Innihald

1. Inngangur	3
2. Fræðileg umfjöllun	4
2.1 Hvað er eignaskiptayfirlýsing?.....	5
2.2 Hagsmunir	6
2.3 Hæfniviðmið.....	7
2.4 Byggingarfulltrúar	7
2.5 Leyfishafar	8
3. Aðferðafræði og rannsóknarspurningar	9
3.1 Eigendur í fjölbýli	9
3.2 Leyfishafar sem mega gera eignaskiptayfirlýsingar.....	10
3.3 Húsfélagabjónusta fjöleigna	10
4. Niðurstöður.....	10
4.1 Svör eigenda í fjöleignum	11
4.2 Svör leyfishafa.....	11
4.3 Svör húsfélagabjónustu	12
5. Ályktun.....	12
6. Samantekt	13
7. Þakkir	14
Heimildir	15
Spurningalisti Eigendur.....	17
Mynd 4	17
Húsfélagabjónustur.....	20
Mynd 5.	20
Spurningalisti Leyfishafar	21
Mynd 6.	21
Tékklisti leyfishafa	23
Húsfélagabjónustur.....	24
Tafla 4.	24
Skráðir byggingarfulltrúar á landinu	25
Tafla 5.	25

1. Inngangur

Eftirspurn eftir húsnæði er mikil í ört vaxandi samfélagi, byggingu á nýjum hverfum og þéttingu byggðar ásamt auknu byggingarmagni á lóðum fyrir fjöleignir samhliða innviðaupbyggingu. Það næst ekki að halda í við eftirspurnina sem aftur þrýstir á aukinn byggingarhraða. Krafa um hraðari afgreiðslu á samþykkt byggingarleyfa, þinglýsingar og skráningu fasteignar í fasteignaskrá geta mögulega orsakað misræmi í gögnum, óvönduð vinnubrögð sem aftur leiðir til seinkunnar við afgreiðslu mála og kostnaðarauka fyrir framkvæmdaraðila og eða endnotenda/kaupanda.

Meirihluti allra fasteigna hér á landi fellur undir skilgreininguna fjöleignarhús, þeim fer fjölgandi og verða sífellt stærri og flóknari. Hugtakið fjöleignarhús merkir að hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra (Alþingi, 2023). Í 16. gr. þeirra laga segir að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús, enda liggja ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur (island.is, 2024). Í eignaskiptayfirlýsingu kemur fram lýsing á gerð húss og skiptingu eignahluta, á hvaða landi/lóð fasteign stendur á og hvaða sveitarfélagi hún tilheyrir ásamt teikningum. Eignaskiptayfirlýsing er grundvöllur ýmissa ákvarðana sem byggir á mati á fasteignum, því skiptir miklu máli að allar skráningar í eignaskiptayfirlýsingu séu réttar.

Í þessu rannsóknaverkefni er varpað ljósi á skilning eigenda í fjöleignarhúsum á eignaskiptayfirlýsingu og innihaldi hennar. Einnig verður kannað hjá þeim leyfishöfum sem mega gera eignaskiptayfirlýsingar hvort þeim finnst að það mætti gera þær einfaldari og skilvirkari og þá hvaða atriði væru helst sem mætti breyta. Að lokum verður kannað hjá viðeigandi fyrirtækjum sem sinna húsfélagþjónustu, hver séu helstu ágreiningsmál sem koma upp við þjónustu húsfélaga.

Í þessum tilgangi voru megindlegar lokaðar spurningar sendar til eftirfarandi aðila:

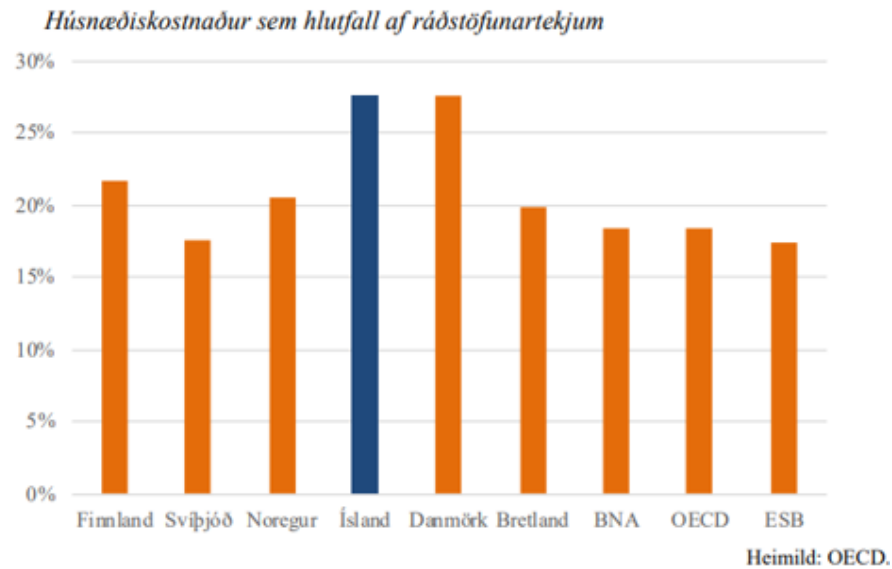
- Eigendur í fjöleignum (um þekkingu þeirra á innihaldi eignaskiptayfirlýsinga).
- Leyfishöfum (sem mega gera eignaskiptayfirlýsingar, hvort ferlið sé óskilvirkt og of flókið).
- Húsfélagþjónustu (með vísun í ágreiningsefni og innihaldi eignarskiptayfirlýsingar á fundum með eigendum í fjöleignarhúsum).

Uppbygging ritgerðarinnar er á þá leið að kafla 2 fjallar um fræðilegan bakgrunn viðfangsefnis, kafla 3 um aðferðafræðina og framkvæmd rannsókna. Niðurstöður eru raktar í kafla 4 og ályktanir og umræður í kafla 5. Að lokum verður samantekt í kafla 6.

Ástandið í Grindavík á síðustu mánuðum, eftir viðvarandi skjálfta og jarðelda, hefur að einu leyti verið fordæmalaust, heilt byggðarlag er talið vera ónothæft í því húsnæði sem búið var í. Þaf af leiðandi kom ríkisvaldið inn með tilboð um kaup á fasteignum byggða á mati. Þessir atburður gæti í sjálfu sér verið hvatinn að rannsóknarverkefninu en er það ekki einn og sér. Hversu vel er fólk að sér um skráningu eignar, lóðar o.s.frv. Þetta styrkir bara þýðingu þessa þema um skýra eignaskiptaskráningu.

2. Fræðileg umfjöllun

Fjárfesting í íbúðarhúsnæði er yfirleitt talin vera ein stærsta fjárfesting einstaklings og stór ákvörðun að taka. Hún er jafnframt metin sem áreiðanleg fjárfesting og gefur eigendum meira öryggi að hafa þak yfir höfuðið samanborið við leigumarkað. Af því leiðir að stærsti einstaki kostnaðarliður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum fer í afborgun af húsnæði eða um 28%, þetta má sjá á mynd 1 úr skýrslu um mat á íbúðapörf sem unnin var fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (Intellecon, 2023). Meirihluti íbúða á Íslandi er skráð sem fjöleignarhús samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 (Alþingi, 2023). Þar segir í 16 gr. að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús (island.is, 2024).



Mynd 1 – Úr skýrslu Intellecon (Heimild - HMS)

Lítið hefur verið fjallað um eignaskiptayfirlýsingu í ræðu og riti nema undir hatti laga um fjöleignir nr. 26/1994 þar sem vitnað er í hana aðallega, a) þegar kemur að málaferlum og b) vegna ýmissa vandkvæða eða misskilnings við kaup og sölu eða ágreinings milli íbúa í fjöleignarhúsum. Ein af lykilforsendum við gerð eignaskiptayfirlýsinga er að hún sé nægilega skýr til að hagsmunaaðilar/eigendur átti sig á uppbyggingu og innihaldi hennar, að hún sé gagnleg til að nýtast sem leiðbeiningarrít um hvað hver á og hver á ekki. Því er tilefni til að rannsaka hvort skýrleiki sé slíkur að hagsmunaaðilar geti gætt réttar síns og þekking á innihaldi eignaskiptayfirlýsinga liggi fyrir.

Í þessum kafla mun ég koma inn á umfang og hagsmuni sem falla undir 16. gr. í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Nánari lýsingu á eignaskiptayfirlýsingu og málefnum henni tengdri eins og eigendum fjöleigna, byggingarfulltrúa, leyfishafa, fasteignaskrá og þinglýsendur. Ferlið er flókið við gerð eignaskiptayfirlýsingar og að henni koma margir aðilar, mörg sveitarfélög og einnig ólíkar gerðir af fjöleignarhúsum sem hafa mismunandi notkunargildi. Ef skráning í eignaskiptayfirlýsingu er ekki rétt færð inn getur það haft margvíslegar afleiðingar jafnvel áratugum seinna.

2.1 Hvað er eignaskiptayfirlýsing?

Eignaskiptayfirlýsing er nokkurs konar skráningarvottorð fasteignar. Hún er lögboðinn skriflegur gerningur eigenda fjöleignarhúss sem gerður er á grundvelli fyrirmæla fjöleignarhúsalaga en um eignaskiptayfirlýsingar gildir reglugerð 910/2000. (island.is, 2024). Hún segir til um hvar viðkomandi hús er staðsett, í hvaða sveitarfélagi það er, hvaða eignarform er á lóð og gildistíma. Henni fylgja teikningar af allri skipan innan byggingarinnar. Eignaskiptayfirlýsing er m.ö.o. skjal sem kveður á um skiptingu fjöleignarhúss í eignarhluta. Hverjum séreignarhluta er lýst og tilgreint hvað honum fylgir sérstaklega. Þá kemur fram hvaða hlutar húss séu í sameign og hvort sú sameign tilheyri öllum eigendum eða einungis sumum og þá hverjum. Þá er kveðið á um atriði eins og hlutfallstölur, kvaðir, réttindi til bílskúra, bílastæða og byggingar. Eignaskiptayfirlýsing er því aðalheimildin um skiptingu fjöleignarhúss í séreign og sameign og er ætlað að koma í veg fyrir margvíslegan ágreining. Hlutfallstala er niðurstaða útreikninga úr skráningartöflunni sem er mikilvægasta breytan í eignaskiptayfirlýsingunni.

Sem dæmi um ágreining meðal eigenda í fjöleignarhúsum þá var lögð fram álitsbeiðni, mál-nr. 38/2023-Álit, til kærunefndar húsamála vegna breytinga á útliti svala sem fellur undir lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (Kærunefnd húsamála, 2024). Um er að ræða ágreining meðal eigenda fjöleignar í Reykjavík þar sem álitsbeiðandi er eigandi íbúðar en gagnaðili er húsfélag. Ágreiningur er um hvort fjöleignin teljist vera eitt hús í skilningi laga um fjöleignarhús sem og lögmæti ákvörðunar húsfundar um viðgerðir á svölum sem felur í sér breytt útlit þeirra. Einnig er ágreiningur um kostnaðarskiptingu vegna framkvæmdanna. Málið snýr að fjöleignarhúsalögum en undir þeim hatti fjallar allur málatilbúnaður um eignaskiptayfirlýsingu eins og fyrr er nefnt.

Af niðurstöðum mála hjá dómssvaldinu eru hér nokkrar stiklur dregnar saman um niðurstöðu og eða forsendur dómsmála frá Kærunefnd húsamála, Héraðsdómi, Landsrétti og Hæstarétti vegna eignaskiptayfirlýsinga á grunni laga nr. 26/1994 (Alþingi, 2023), Þær endurspegla margt það sem er viðfangsefni þessa rannsóknarverkefnis, hvort þú vitir hvað þú varst að kaupa, veistu það?:

Mál nr. 38/2023-Álit:

*Eignaskiptayfirlýsing sem er í gildi og var innfærð til þinglýsingar 28. nóvember 1995 og önnur hafði verið gerð í mars 2000 en **hvorki árituð af eigendum né henni þinglýst**. Niðurstaða málsins var að fara beri eftir þinglýstum heimildum sem gilda.*

Mál nr. E-4242/2019:

*„Íbúðin“ sem hún hafði keypt skv. kaupsamningi 30. janúar 2017 var **ekki lengur „íbúð“ heldur vinnustofa**, væntanlega með þeim afleiðingum að hún hafi hvorki átt rétt til lækkunar stimpilgjalds né hafi eignin verið lánshæf. Ljóst má því vera **að breyting þessi á skráningunni hafði veruleg áhrif á rétt stefnanda**.*

Mál nr. E-214/2018:

Stefnda kveður að hún hafi við undirritun kaupsamningsins fyrst séð eignaskiptayfirlýsingu eignarinnar frá apríl 2015 og þar hafi komið fram að eignin væri skráð 95,3 fermetrar, en annar hluti fasteignarinnar væri ósamþykktur. Þá kveður stefnda að aðspurð hafi fasteignasalinn, sem sá um sölu eignarinnar, fullyrt að fasteignin væri öll samþykkt, hún væri skráð 129,6 fermetrar og vísaði hún til útprentunar úr þjóðskrá dags. 14. júlí 2015 því til staðfestingar.

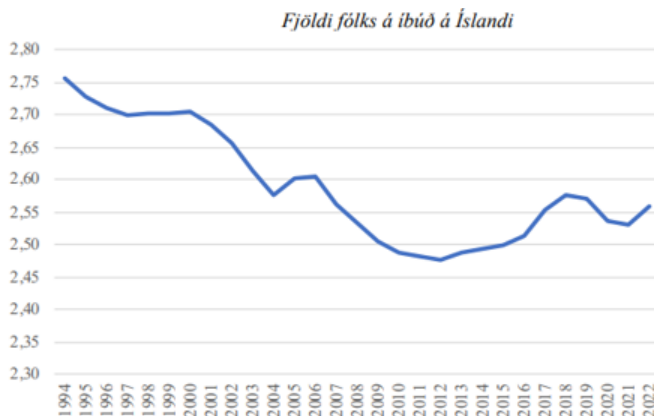
Mál nr. 465/2014

Að mati dómsins er ekki komin fram nein haldbær afsökun fyrir því að upplýsingum um **misræmi í stærð íbúðarinnar**, sem fulltrúi gagnstefnanda vissi af 30. nóvember, var ekki komið á framfæri við fyrirsvarsmanninn fyrir 3. desember og honum bent á að **skrifa ekki undir kaupsamninginn fyrr en að betur athuguðu máli eða rita undir hann með fyrirvara um stærðina**.

Mál nr. 194/2015

Með vísan til framangreinds og gagna málsins er ekkert fram komið í málinu sem bendir til þess að stefnanda hafa verið um það kunnugt áður en hann festi kaup á eignarhlutanum að staðsetning milliveggjarins á milli áðurgreindra eignarhluta **væri ekki í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu**.

Eignaskiptayfirlýsingu er þinglýst og á grundvelli hennar ganga eignarhlutar kaupum og sölum, eru veðsettir, kvaðabundnir, á þá lögð opinber gjöld, tilteknum kostnaði í húsinu skipt niður, vægi atkvæða metið á húsfundum í vissum tilvikum o.fl. Það er mikilvægt ef einhver óvissa er um



Mynd 2 – Úr skýrslu Intellecton (Heimild – HMS)

Sýslumannsembættið, heimsótt. (Þjóðskjalasafn Íslands varðveitir frumgögn að ákveðnum tíma liðnum samkvæmt lögum um skilaskyldu opinberra aðila). (Þjóðskjalasafn Íslands, e.d).

2.2 Hagsmunir

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun heldur utan um upplýsingar í fasteignaskrá og vistar allar grunnupplýsingar um landeignir og mannvirki sem á þeim standa (HMS, 2024) þar með talið skráning upplýsinga úr eignaskiptayfirlýsingu, því er um mikla hagsmuni eigenda fjölbýla að ræða. Samkvæmt upplýsingum frá HMS í apríl (HMS, 2024) er heildarfjöldi allra skráðra húseigna á Íslandi bæði sérþýli og fjölbýli samtals um það bil 162.810 íbúðir. Hlutfall sérþýla þar af er 37.6%

eða 61.155 íbúðir og hlutfall fjölbýla 62.4% eða 101.655 íbúðir (HMS, 2024) sem falla undir 16.gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 (Alþingi, 2023) þar sem eigendum þeirra er skylt að láta gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir viðkomandi fjöleign. Í skýrslu sem unnin er af Intellecton í samstarfi við HMS um mat á íbúðapörf á Íslandi (Intellecton, 2023) kemur fram að fjölskyldustærð síðasta áratug er að meðaltali 2,53 á hverja íbúð eins og sjá má á mynd 2, það þýðir að fjöldi íbúa miðað við hlutfall fjöleigna þá búi í þeim 244.000 manns (Þjóðskrá, 2024). Í gögnum frá Hagstofu frá því í apríl 2024 er skráður mannfjöldi á Íslandi um það bil 400.000 einstaklingar.

2.3 Hæfniviðmið

Í hverju sveitarfélagi skal starfa byggingarfulltrúi sem sveitarstjórn ræður. Sveitarstjórn ber ábyrgð á að stjórnarsýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laga um mannvirki og reglugerðir nr. 112/2012 (Innviðaráðuneyti, 2012). Mikilvægt er að sveitarfélög búi yfir nægum mannafla sem hefur þekkingu, reynslu og hæf til að staðreyna og fylgja því eftir hvort að öll gögn

Landshlutaskipting



Mynd 3-Sveitarfélög, skipting landshluta.

(Vísindavefurinn, 2005) sem í sinni víðustu merkingu felur einfaldlega í sér alla þá starfsemi sem lýtur að því að framfylgja stefnu stjórnvalda hverju sinni, til dæmis starfsemi ráðuneyta, ríkisstofnana og sveitarfélaga sem koma að málum þessu tengdu.

sem eru skilyrt fyrir skráningu fasteigna í eignaskiptayfirlýsingu séu til staðar og efnislega réttar. Einnig að gögnin séu afgreidd innan þess tímaramma sem sett eru samkvæmt stjórnarsýsluviðmiðaða. Að jafnaði skal afgreiða eignaskiptayfirlýsingu innan tveggja vikna frá því hún barst en ef um flóknar og viðamiklar eignaskiptayfirlýsingar að ræða getur byggingarfulltrúi tekið sér lengri afgreiðslutíma en þó ekki lengur en fjórar vikur. Almennt séð bera hagaðilar fullt traust til stjórnarsýslu (e. public

2.4 Byggingarfulltrúar

Byggingarfulltrúar starfa á grundvelli laga um mannvirki 160/2010 (Alþingi, 2010) og byggingarreglugerðar (Innviðaráðuneyti, 2012), ásamt því að gæta þess að framkvæmdir séu í takt við gildandi skipulag viðkomandi umdæmis. Helstu verkefni byggingarfulltrúa er að veita byggingarheimild eða byggingarleyfi fyrir framkvæmdum og að sinna eftirliti með mannvirkjum

Tafla 1 – Byggingarfulltrúar sveitarfélaga allt landið (úrvinnsla-höfundur)

Byggingarfulltrúar eftir landshlutum	Höfuðb.sv.	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Suðurland	Suðurnes
Fjöldi sveitarfélaga innan landshl.	7	9	9	16	4	15	4
Fjöldi byggingarfulltrúa	7	7	5	10	4	10	4
Fjöldi fjölbyla	77.809	3.272	1.258	7.452	1.338	3.882	6.647
Hlutfall byggingarf. eftir landshluta %	14,9%	14,9%	10,6%	21,3%	8,5%	21,3%	8,5%

og mannvirkjagerð, einnig afgreiðslu/staðfestingu eignaskiptayfirlýsingar. Það sem felst í eftirliti með mannvirkjum er að fylgjast með framkvæmdum í samráði með byggingarstjóra, sem og að fara í lokaúttekt á mannvirkjum og geta því lokið framkvæmdum með formlegum hætti. Það er einnig innan verksviðs byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með því að sótt sé um byggingarleyfi fyrir mannvirki. Byggingarfulltrúar hafa eftirlit með þeirri mannvirkjagerð í þessum hluta reglugerðarinnar.

Um stjórnvöld mannvirkjamála ásamt hlutverki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, byggingarnefnda og byggingarfulltrúa fer samkvæmt ákvæðum II. kafla laga um mannvirki (Alþingi, 2010) og einstökum ákvæðum þeirrar reglugerðar. Fagaðilar í mannvirkjagerð (hönnuðir og hönnunarstjórar, byggingastjórar, iðnmeistarar) sem ætla að taka að sér byggingarleyfis skyld verk skulu hafa samþykkt gæðastjórnunarkerfi (HMS, 2021) þannig að tryggt sé að starfsemi þeirra sé samkvæmt opinberum kröfum, lögum og reglugerðum. Einnig þurfa allir byggingarfulltrúar á landinu að hafa gæðastjórnunarkerfi sem samþykkt er af HMS.

2.5 Leyfishafar

Fjöldi leyfishafa á Íslandi, sem hafa tilskilin leyfi til að taka að sér að gera eignaskiptayfirlýsingar, eru samkvæmt upplýsingum frá Stjórnarráði Íslands um það bil 142 aðilar (Leyfishafar, 2024). Ráðherra skipar prófnefnd eignaskiptayfirlýsinga samkvæmt reglugerð um leyfi til að gera eignaskiptayfirlýsingar, nr. 233/1996 (Stjórnarráð, e.d.) þar sem standa skal fyrir námskeiði og prófi samkvæmt ákvæðum 7. mgr. 16. gr. a. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Í töflu 2 hér að neðan er samantekt um fjölda leyfishafa eftir landshlutum og hlutfallsskiptingu milli þeirra sem unnið var út frá upplýsingum frá HMS (Stjórnarráð, 2024). Þó svo að taflan sýni fjölda þeirra eftir landshlutum er leyfið ekki skilyrt eða bundið við landshluta og geta því leyfishafar starfað óháð svæðisskiptingu.

Tafla 2 – Dreifing leyfishafa milli landshluta (úrvinnsla-höfundur).

Atriði	Höfuðb.sv.	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Suðurland	Suðurnes
Fjöldi leyfishafa eftir landshl.	100	7	1	13	3	9	9
Fjöldi fjölbyla	77.809	3.272	1.258	7.452	1.338	3.882	6.647
Hlutfall leyfishafa pr. íbúð	778	467	1.258	573	446	431	739
Svæðisskipting leyfishafa í %	76,54%	3,22%	1,24%	7,33%	1,32%	3,82%	6,54%

Af þeim sem eru skráðir leyfishafar er hluti þeirra sem starfa einnig sem byggingarfulltrúar hjá sveitarfélögum um allt land eins og sést í töflu 1 þá er fjöldi skráðra byggingarfulltrúa samtals fjórtíu og sex samkvæmt lista frá HMS sem gefin var út 2024 (HMS, 2024). Mismunur á fjölda sveitarfélaga og fjölda byggingarfulltrúa samkvæmt töflunni skýrist vegna þess að sami byggingarfulltrúi getur verið skráður fyrir fleiri en eitt sveitarfélag. Á bls. 25 er taflan í heild sem sýnir skiptingu þeirra milli allra landshluta og viðeigandi svæða þar sem skráðir byggingarfulltrúar starfa en vert er að vekja athygli á því að í töflu 2 er Norðurland vestra og eystra sett saman í einn dálk til einföldunar.

3. Aðferðafræði og rannsóknarspurningar

Markmið rannsóknarinnar er að varpa ljósi á skilning eigenda í fjöleignahúsum á eignaskiptayfirlýsingu og innihaldi hennar eins og kemur fram í inngangi. Rannsókninni er ætlað að gefa vísbendingu um stöðu þekkingar á helstu atriðum sem viðkemur eignaskiptayfirlýsingu frekar en marktækri tölfræði þátttakenda. Aðferðafræði rannsóknarinnar er meginleg með lokuðum spurningum sem var útfærð á Google Forms og send út rafrænt. Einn hluti spurninga var sendur út á samfélagsmiðlinum Facebook til að fá svörun hjá eigendum í fjöleignum. Hinir tveir hlutarnir voru sendir í sama formi beint á netföng til leyfishafa sem unninn var úr nafnalista af síðu Stjórnarráðs Íslands - Innviðaráðuneyti (Stjórnarráð, 2024), hinn til fyrirtækja sem gera út á þjónustu við húsfélög, sjá bls. 24 (tafla 4) sem eru á vefsíðum, samtals átta fyrirtæki. Ákveðnar spurningar eru lagðar fram sem viðmiðun til að geta borið saman niðurstöður út frá könnuninni milli þessara þátttakenda og greint frá þeim í kafla um niðurstöður.

Rannsóknarspurningar skiptast milli þessara aðila samkvæmt eftirfarandi:

- Hver er skilningur eigenda íbúða í fjölbýli á innihaldi eignaskiptayfirlýsinga, tólf spurningar.
- Hvaða skoðun hafa leyfishafar á skilvirkni og flækjustigi við innsendar eignaskiptayfirlýsingar til sveitarfélaga - byggingarfulltrúa, sex spurningar.
- Hver eru helstu málefni húsfélagþjónustu sem eru tekin fyrir á fundum með húsfélögum, fjórar spurningar.

3.1 Eigendur í fjölbýli

Fjölmennasti hópur hagsmunaaðila á Íslandi þegar kemur að eignaskiptayfirlýsingu eru eigendur fasteignar í fjölbýli. Sem fyrr segir er ætlunin að kanna hver sé almennur skilningur og þekking á innihaldi eignaskiptayfirlýsingar. Rannsóknin miðar að því að afla upplýsinga um hvaða málefni koma upp ef ágreiningur verður innan fjöleignar sem snertir eignaskiptayfirlýsinguna og kanna hvort þau endurspegli svörin frá leyfishöfum og fyrirtækjum sem sjá um húsfélagþjónustu. Lagðar voru fram tólf spurningar sem fólu í sér meginlega gagnasöfnun.

3.2 Leyfishafar sem mega gera eignaskiptayfirlýsingar

Í upphafi ferlis við skráningu á fasteign þarf samþykki viðkomandi sveitarfélags um að framsend gögn frá hönnuði/arkitekt falli undir deiliskipulag og að það sé í samræmi við gildandi aðalskipulag. Eignaskiptayfirlýsing öðlast fyrst gildi þegar hún hefur verið undirrituð samkvæmt reglum (island.is, 2024) af eigendum og þá í framhaldi þinglýst.

Rannsóknin miðast af því hvort hægt sé að endurspegla niðurstöður spurninganna við svörin hjá eigendum í fjöleignum og hvað beri helst á milli ef svo er. Á bls. 23-24 er tékklisti (Þjóðskrá, e.d) sem leyfishafar geta notað við yfirferð á eignaskiptayfirlýsingu með öllum skilyrðum sem þarf að uppfylla eftir því sem við á um notkun og gerð fjöleigna. Tékklistinn er hluti af rannsóknarspurningum til að grenslast fyrir um hverjar eru helstu athugasemdir hjá stjórnsýslunni, ef einhverjar. Lagðar voru fram sex spurningar sem fólu í sér meginlega gagnasöfnun.

3.3 Húsfélagþjónusta fjöleigna

Nokkur fyrirtæki sem bjóða upp á þjónustu fyrir húsfélög leggja til grundvallar réttindi og skyldur eigenda innbyrðis um skiptingu fjöleigna í séreign og sameign. Eignaskiptayfirlýsing er hornsteinn allrar kostnaðarskiptingar milli eigenda í fjöleignum þar sem m.a hlutfallstölur eru forsenda fyrir útreikningum hennar.

Húsfélagþjónusta er ört vaxandi grein og til að mynda hefur eitt af stærri húsfélagþjónustu umsjón með daglegum rekstri rúmlega 900 virkra félaga með yfir 20 þúsund fasteignum. Þau bjóða upp á margvíslega þjónustu, umsjón á bókhaldi, innheimtu gjalda ásamt greiðslu og gerð ársreikninga. Einnig eru haldnir húsfundir og aðalfundir þar sem húsfélagþjónustan getur að flestu leyti haft umsjón með þeim eins og fundaraðstöðu, fundarstjórn og skráningu fundargerðar.

Rannsóknin miðar að því að kanna hvaða málefni eru efst á baugi þegar kemur að ágreiningi milli eigenda á fundum og þá hvernig þau endurspeglir annars vegar svörin frá leyfishöfum og eigendum í fjöleignum og húsfélagþjónustunni. Lagðar voru fram fjórar spurningar sem fólu í sér meginlega gagnasöfnun.

4. Niðurstöður

Í þessum kafla eru settar fram niðurstöður rannsóknarinnar en þær byggja á huglægu mati á forsendum þess að mikil eftirspurn er eftir húsnæði sem veldur auknum þrýstingi á byggingarhraða og kröfu um hraðari afgreiðslu á málum því tengdu innan sveitarfélaga en þar er eignaskiptayfirlýsing undir ábyrgð þeirra. Eins og kemur fram í kafla um aðferðafræði þá eru ákveðnar spurningar lagðar fram sem viðmiðun til að geta borið saman niðurstöður út frá könnuninni milli þátttakenda og greint frá þeim í kafla um niðurstöður. Niðurstæða greiningar á svörum er birt í heild sinni á bls. 17-22.

4.1 Svör eigenda í fjöleignum

Eignarform í skráðum fjöleignum geta verið mismunandi eins og t.d. raðhúsi og öðrum sambyggðum og samtengdum húsum eða hús með bæði íbúðum og húsnaði til annarra nota. Einnig eru hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Í svári eigenda kemur fram að flestir eiga íbúð í fjöleignarhúsi eða 72.9% en aðrir eða 27.1% í annars konar fjöleignum eins og að framansögðu. Þegar spurt var um hvort eigendur hafi kynnt sér innihald eignaskiptayfirlýsingar og skráningartöflu er niðurstaðan á þá leið að meirihluti svarenda hefur það ógert eða þarf að kynna sér hana, eða 58% til 60%.

Þegar kemur að hlutfallstölum þá er hún niðurstaða útreikninga úr skráningartöflunni sem er mikilvægasta breytan í eignaskiptayfirlýsingunni. Spurningin hljóðar eftirfarandi: Hlutfallstölur í töflu segja til um heildarhlutfall í fjöleignarhúsi, eru þær í samræmi við hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu? Af niðurstöðum kemur fram að 29.2% telja að þær séu réttar en þeir sem svara neitandi eru 14.6%, aðrir sögðust ekki vera vissir eða þurfa að kynna sér það eða 56.2%. Ef tekin eru saman þessar tvær breytur þá er hlutfallið 70.8%. Í annarri spurningu um hlutfallstölur þá snýr hún að því hvort eigendur viti af því að hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu er grundvöllur ýmissa ákvarðana sem byggjast á mati á fasteignum svo sem um brunatryggingar/bætur, fasteignaskatta og lántöku hjá lánastofnunum og eiga að endurspeglar hvað þú átt í raun og veru? Svörin skiptust í 57.4% já og 42.6% með nei.

Að lokum voru spurningar þar sem valkostir voru fleiri en einn. Tekið var úrtak úr þýðinu sem er haft til viðmiðunar til að bera saman niðurstöður milli þátttakenda í könnuninni. Spurningin var hvort deilur hafi komið upp í fjöleigninni og ef svo væri þá af hvaða ástæðum. Flestar athugasemdir voru um viðhalds- og kostnaðarskiptingu eða 69.6%, þar á eftir var skráning hlutfallstalna í eignaskiptayfirlýsingu með 47.8%, og eignaskiptayfirlýsing með 43.5%.

Nokkrum spurningum og svörum var ekki getið í þessum kafla en þær eru allar birtar á bls. 17-19.

4.2 Svör leyfishafa

Leyfishafar voru spurðir hvort þeim finnst ferlið við að gera eignaskiptayfirlýsingu óskilvirkt og flókið. Vert er að geta þess að spurningarnar taka mið af því hverjar séu athugasemdir frá byggingarfulltrúa en sjá má á bls. 23-24 tékklista (tafla nr. 3) sem leyfishafar nota við yfirferð á eignaskiptayfirlýsingu (Þjóðskrá, e.d).

Þegar spurt var hvort leyfishöfum finnst ferli við að fá samþykki byggingarfulltrúa á eignaskiptayfirlýsingu vera óskilvirkt þá voru 40.4% sem töldu svo vera en þeir sem svöruðu nei voru 59.6%. Í framhaldi af fyrri spurningu þá var spurt hvað af eftirfarandi er það helst sem veldur óskilvirkni í ferlinum við að fá samþykkt eignaskiptayfirlýsingu? (fleiri en einn valkostur). Flestar athugasemdir voru gerðar við að afgreiðslutími væri of langur eða 67.4%, þar á eftir voru athugasemdir við að minniháttar breytingar valda of miklum tögum eða 56.5%. Athugasemdir frá byggingarfulltrúa voru 45.7% og að lokum voru það þinglýsingar hjá sýslumanni eða 30.4%.

Næst var spurt um hvað af eftirfarandi atriðum er algengt að gerð sé athugasemd við í eignaskiptayfirlýsingu? (fleiri en einn valkostur). Flestar athugasemdir voru gerðar við skráningartöflu eða 79.1%, þar á eftir komu athugasemdir vegna hlutfallstalna og útreikninga á

henni eða 51.2%. Að lokum voru gerðar að jöfnu athugasemdir við bæði inngang eignarskiptayfirlýsingar og forsendur eða 30.2%. Samkvæmt tékklista (Þjóðskrá, e.d) sem gefin var út af Þjóðskrá og er til leiðbeiningar um yfirferð á eignarskiptayfirlýsingu er inngangur eignarskiptayfirlýsingar og forsendur lýst nánar, einnig er listin sýndur á bls. 23-24.

Næst síðasta spurningin var svohljóðandi: Telur þú að það almennur skilningur á innihaldi eignarskiptayfirlýsingar sé ábótavant? Niðurstöður voru eftirfarandi, já svöruðu 52%, nei svöruðu 18% og aðrir aðeins og töluvert um 30%. Að lokum er spurt: Telur þú að hægt væri að einfalda eignarskiptayfirlýsingu og gera hana auðskiljanlegri til lestrar fyrir eigendur í fjölbýli? Mikill meirihluti sagði já eða 62%, nei svöruðu 14%, tekin voru saman svarmöguleikar, aðeins og töluvert sem gera samtals 24%. Spurningarlistinn (mynd nr. 6) er birtur í heild á bls. 21-22.

4.3 Svör húsfélagþjónustu

Húsfélagþjónustur gegna mikilvægu hlutverki við húsfélög. Þau bjóða upp á alhliða þjónustu við bókhald, innheimtu, greiðslu og gerð ársreikninga. Einnig eru haldnir húsfundir og aðalfundir þar sem húsfélagþjónustan býður upp á fundaraðstöðu, fundarstjórn og fundargerðir. Að þeim ástæðum var mikilvægt að leggja fram spurningar til þeirra um hver helstu málefni eigenda í fjöleignum eru rætt.

Fyrsta spurning var hvort húsfélagþjónustan telji að eigendur í fjölbýli séu almennt meðvitaðir um hvað eignarskiptayfirlýsing felur í sér? Þar kom fram að 14.3% telja eigendur séu meðvitaðir um innihaldið, frekar lítið voru 57.1% en í meðallagi 28.6%. Næsta spurning var hvort húsfélagþjónustan telji þörf á að einfalda uppsetningu á henni til að gera hana auðskiljanlegri fyrir eigendur í fjölbýli? Svörin voru já eða 57.1%, aðeins 28.6% og töluvert var 14.3%.

Næst var spurt ef deilur eða álitamál hafa komið upp á fundum með eigendum, hvað er algengt ágreiningsmál funda þegar kemur að eignarskiptayfirlýsingu? (fleiri en einn valkostur). Tekið var úrtak úr þýðinu sem er haft til viðmiðunar til að bera saman niðurstöður milli þátttakenda í könnuninni. Svörin voru eftirfarandi: Viðhalds- og kostnaðarskipting, með athugasemdir 85.7%, einnig athugasemdir við skráningu hlutfallstalna í eignarskiptayfirlýsingu 85.7%, og skráningartafla 57.1%. Spurningarlistinn (mynd nr. 5) er birtur í heild á bls. 20.

5. Ályktun

Markmið með þessari rannsókn var ætlað að varpa ljósi á hver sé almenn þekking á innihaldi eignarskiptayfirlýsingar og framkvæmd hennar. Lítið hefur verið fjallað í ræðu og riti um eignarskiptayfirlýsingar nema undir hatti laga um fjöleignir nr. 26/1994. Aðallega er vitnað í hana þegar kemur að málaferlum og ýmissa vandkvæða eða misskilnings við kaup og sölu eða ágreinings milli íbúa í fjöleignarhúsum.

Þegar horft er til baka þá voru lögum um eignarskiptayfirlýsingar sett til að koma í veg fyrir ónákvæmar og villandi skráningar í fasteignaskrá. Jafnframt því voru leyfishöfum gert það að skilyrði að starfa undir sömu lögum sem sett hafa verið um hæfi, að undanegndu prófi sem gildir fimm ár í senn (Stjórnarráð, e.d.). Ein af lykilforsendum við gerð eignarskiptayfirlýsinga er að hún

sé nægilega skýr til að hagsmunaaðilar/eigendur átti sig á uppbyggingu og innihaldi hennar, að hún sé gagnleg til að nýtast sem leiðbeiningarit um hvað hver á og hver á ekki.

Þegar rýnt er í helstu niðurstöður spurninganna þá kemur í ljós að hæstu skorin eru vegna viðhalds- og kostnaðarskiptingar, skráningu hlutfallstalna í eignaskiptayfirlýsingu og hlutfallstölur útreikningar. Hlutfallstala er niðurstaða útreikninga úr skráningartöflunni sem er mikilvægasta breytan í eignaskiptayfirlýsingunni.

Af niðurstöðum þessarar rannsóknar að dæma þá gefur hún skýrt til kynna að þörf sé á að bæta ferli við gerð eignaskiptayfirlýsinga, einfalda það og gera eignaskiptayfirlýsinguna skilmerkilegri til að hún nýtist sem leiðbeiningarit fyrir þann stóra hóp eigenda íbúða í fjöleignarhúsum. Eins og áður var fjallað um í fræðilega kaflanum þá er fjöldi allra íbúða í fjöleignarhúsum sem eru skráðar á Íslandi 101.655 samkvæmt upplýsingum frá HMS (HMS, 2024) því er um almannahagsmuni að ræða.

Mikilvægt er að sveitarfélög búi yfir nægum mannafla sem hefur þekkingu, reynslu og hæfi við að staðreyna og fylgja því eftir hvort að öll gögn sem eru skilyrt fyrir skráningu fasteigna í eignaskiptayfirlýsingu séu uppfyllt og eru efnislega réttar. Það má einnig velta fyrir sér hvort að sveitarfélögin séu undirmönnuð ef tekið er mið af fjölda byggingarfulltrúa og dreifingu milli landshluta í töflu 1. Í svörum frá leyfishöfum þegar spurt er um hvað það sé helst sem óskilvirkni í ferlinum að fá samþykka eignaskiptayfirlýsingu er hæsta skorið, of langur afgreiðslutími. Það svo hefur áhrif á byggingartíma, tafakostnað, launakostnað, hækkun á fasteignaverði og svo framvegis.

Samkvæmt lista yfir þá sem mega gera eignaskiptayfirlýsingar (Stjórnarráð, 2024) er fjöldi leyfishafa skráðir 142 en á lista yfir fjölda byggingarfulltrúa (HMS , 2024) eru þeir 46. Þegar rannsóknarspurningarnar voru sendar til allra leyfishafa þá vaknar sú spurning hvort svörin endurspegli hlutlægt mat í niðurstöðum þar sem byggingarfulltrúar eru einnig leyfishafar og spurt er hvort ferli eignaskiptayfirlýsinga er óskilvirkt.

Verkefnið er framlag til þekkingar á þessu málefni og áhugavert að skoða. Frekari rannsóknir gætu verið til að mynda hvaða samfélagsleg áhrif það hefur ef óskilvirkni, tafir, undirmönnun og takmörkuð þekking er á innihaldi eignaskiptayfirlýsingu. Benda má á úrvinnslu fasteignamála í Grindavík hjá yfirvöldum sem dæmi um verðugt viðfangsefni þar sem eignaskiptayfirlýsing kemur skýrt við sögu.

6. Samantekt

Þegar farið er yfir niðurstöður spurninga veltur maður gagnrýnið fyrir sér hvort hefði mátt standa öðruvísi og betur að verkefninu. Vissulega hefði mátt gera eiginlegar kannanir og taka djúpvíðtöl til að fá marktækar niðurstöður út frá tölfraðilegum upplýsingum ásamt nákvæmari greiningu. Þegar hugsað er til þess þá hvernig heilt bæjarfélag var lagt nánast niður vegna hamfara sem eiga sér fá fordæmi eins og í Grindavík. Þá leiddi sá atburður til þess að ríkið fór af stað með uppkaup á fasteignum á stórum hluta bæjarfélagsins, þá kemur í ljós að fæstir gerðu sér grein fyrir að eignaskiptayfirlýsing hjá eigendum íbúða í fjöleignum fá greiddar bætur samkvæmt hlutfallstölum í heildarhúsi og lóð viðkomandi eignar, það endurspegladi ekki beint fasteignamat eða markaðsverð. Þar urðu hjá mörgum Grindavíkurbúum fyrstu kynni af eignaskiptayfirlýsingu.

Rannsóknarspurningarnar sem voru lagðar fram í þessu verkefni voru ekki bundnar við atburði þessa bæjarfélags en sjá má svipaða niðurstöðu og þeir atburðir vitna um. Nauðsynlegt er að bæta ferli við skráningar og við gerð eignaskiptayfirlýsinga, einfalda það og gera eignaskiptayfirlýsinguna skilmerkilegri til að hún nýtist sem leiðbeiningarit fyrir þann stóra hóp eigenda íbúða í fjöleignarhúsum.

7. Þakkir

Innilegar þakkir til allra sem hafa stutt mig og veitt verkefninu brautargengi. Einnig þakkir til leiðbeinanda fyrir ómetanlegan stuðning og forstöðumanna MPM námsins á verkfræðideild HR. Allt það sem betur hefði mátt fara skrifast á höfund.

Ævar Sigmar Hjartarson.

Heimildir

Alþingi. (28. Desember 2010). *Lög um mannvirki*. (Innviðaráðuneyti, Ritstjóri) Sótt 23. Apríl 2024 frá

Alþingi: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2010160.html>

Alþingi. (20. September 2023). *26/1994: Lög um fjöleignarhús*. Sótt 12. Apríl 2024 frá

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/1994026.html>

Hagstofa Íslands. (12. Apríl 2024). *hagstofa.is*. Sótt frá Hagstofa Íslands:

<https://www.hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/yfirlit/>

HMS. (3. Mars 2021). *Gæðastjórnunarkerfi hönnuða*, 1.6. (HMS, Ritstjóri) Sótt 25. Apríl 2024 frá

Kröfur: https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/17c9397f-7c33-43bf-b32d-b9e4743431ac_461-

[krofur-gaedastjornunarkerfi-honnuda-16.pdf](https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/17c9397f-7c33-43bf-b32d-b9e4743431ac_461-krofur-gaedastjornunarkerfi-honnuda-16.pdf)

HMS. (12. Apríl 2024). *Fjöldi íbúða*. Sótt frá fasteignaskra.is: [https://fasteignaskra.is/fasteignir/um-](https://fasteignaskra.is/fasteignir/um-fasteignaskra/)

[fasteignaskra/](https://fasteignaskra.is/fasteignir/um-fasteignaskra/)

Innviðaráðuneyti. (9. Febrúar 2012). *Reglugerð*. (Innviðaráðuneyti, Ritstjóri) Sótt 24. Apríl 2024 frá

island.is: <https://island.is/reglugerdir/nr/0112-2012>

Intellecon. (9. Október 2023). [https://hms.is/frettir/thorf-fyrir-nyjar-ibudir-eykst-vegna-hradrar-](https://hms.is/frettir/thorf-fyrir-nyjar-ibudir-eykst-vegna-hradrar-ibuaafjolgunar)

[ibuaafjolgunar](https://hms.is/frettir/thorf-fyrir-nyjar-ibudir-eykst-vegna-hradrar-ibuaafjolgunar). Sótt 12. Apríl 2024 frá HMS: <https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/18e4a794->

[4dc9-4e94-b319-d86f2b0cd31f_ibudathorf_v20.pdf](https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/18e4a794-4dc9-4e94-b319-d86f2b0cd31f_ibudathorf_v20.pdf)

Intellecon. (2023). *Mat á íbúðarþörf*. HMS. Húsnaðis og mannvirkjastofnun. Sótt frá [https://hms-](https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/18e4a794-4dc9-4e94-b319-d86f2b0cd31f_ibudathorf_v20.pdf)

[web.cdn.prismic.io/hms-web/18e4a794-4dc9-4e94-b319-d86f2b0cd31f_ibudathorf_v20.pdf](https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/18e4a794-4dc9-4e94-b319-d86f2b0cd31f_ibudathorf_v20.pdf)

island.is. (12. Apríl 2024). *910/2000-Reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar*. Sótt frá

[island.is/reglugerdir/nr/0910-2000:](https://island.is/reglugerdir/nr/0910-2000)

(2024). *Leyfishafar*. RVK: Stjórnarráð Íslands.

Stjórnarráð. (19. Apríl 2024). *Listi yfir leyfishafa til að gera eignaskiptayfirlýsingar*. Sótt 22. Apríl 2024

frá Innviðaráðuneytið: [https://www.stjornarradid.is/verkefni/husnaedis-og-](https://www.stjornarradid.is/verkefni/husnaedis-og-mannvirkjamal/leyfishafar/listi-yfir-leyfishafa-til-ad-gera- eignaskiptayfirlýsingar/)

[mannvirkjamal/leyfishafar/listi-yfir-leyfishafa-til-ad-gera- eignaskiptayfirlýsingar/](https://www.stjornarradid.is/verkefni/husnaedis-og-mannvirkjamal/leyfishafar/listi-yfir-leyfishafa-til-ad-gera- eignaskiptayfirlýsingar/)

Verkefni HMS. (29. Desember 2009). *Er til eignaskiptayfirlýsing fyrir húsið þitt?* Sótt 26. Apríl 2024 frá

<https://www.stjornarradid.is/verkefni/husnaedis-og-mannvirkjamal/fjoleignarhus/er-til-eignaskiptayfirlýsing-fyrir-husid-thitt/>

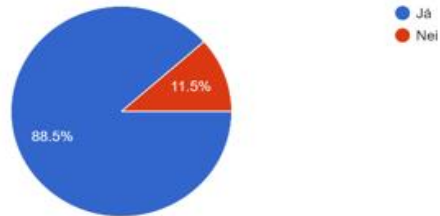
Þjóðskrá. (12. Apríl 2024). *skra.is*. Sótt frá Hversu mikill er skorturinn á íbúðarmarkaðinum?:

<https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2017/03/02/Hversu-mikill-er-skorturinn-a-ibudamarkadnum-/>

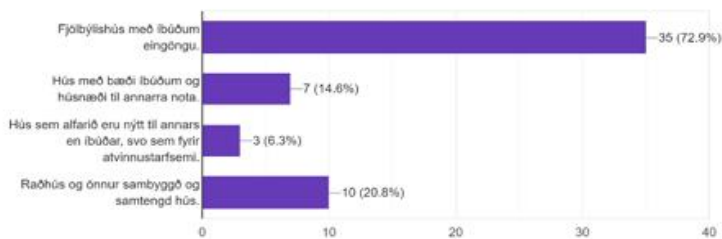
Eigendur skjal nr. 1

Spurningalisti Eigendur Mynd 4

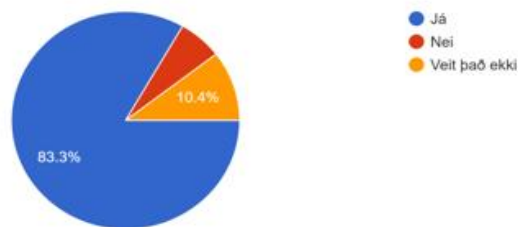
Átt þú fasteign í fjöleignarhúsi eða hefur þú átt fasteign í fjöleignarhúsi?
52 responses



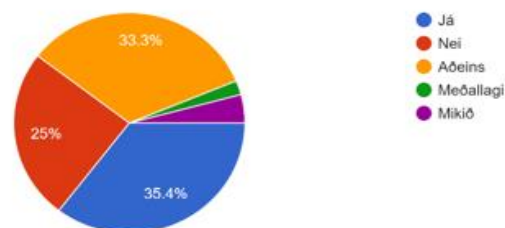
Ef þú átt/ir eign í fjöleignarhúsi, í hverskonar eignarformi var það? (fleiri en einn valkostur)
48 responses



Var/er til eignaskiptayfirlýsing í þínu fjöleignarhúsi?
48 responses



Hefur þú kynnt þér almennt innihald eignaskiptayfirlýsingar fyrir fjölbýli?
48 responses

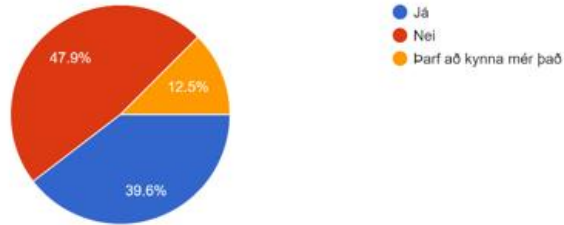


framh.

Eigendur framh. nr 1

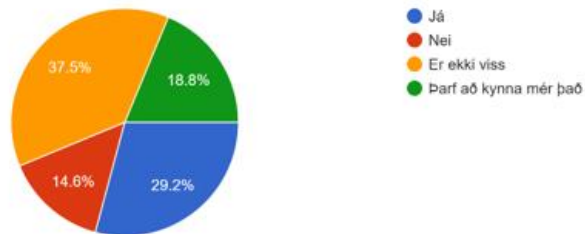
Veistu hvað skráningartafla er í eignaskiptayfirlýsingu?

48 responses



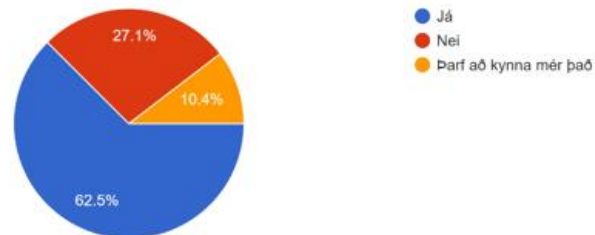
Hlutfallstölur í töflu segja til um heildarhlutfall í fjöleignarhúsi, eru þær í samræmi við hlutfallstölur í yfirlýsingu?

48 responses



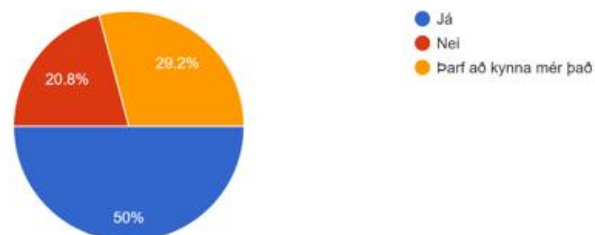
Hefur þú kynnt þér hver er sameign allra um notarými og notkun í eignaskiptayfirlýsingu?

48 responses



Eru allar hlutfallstölur sem tengjast bílastæði birtar í eignaskiptayfirlýsingunni?

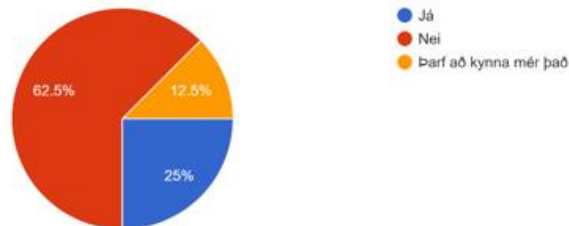
48 responses



Eigendur fram nr. 1.a

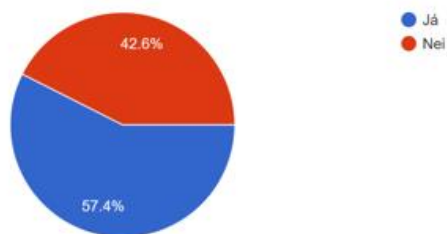
Veistu hvenær lóðarleigusamningur rennur út?

48 responses



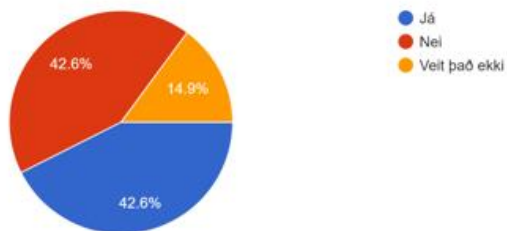
Vissir þú að hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu er grundvöllur ýmissa ákvarðana sem byggjast á mati á fasteignum svo sem um brunatryggingar/bætu... eiga að endurspegla hvað þú átt í raun og veru?

47 responses



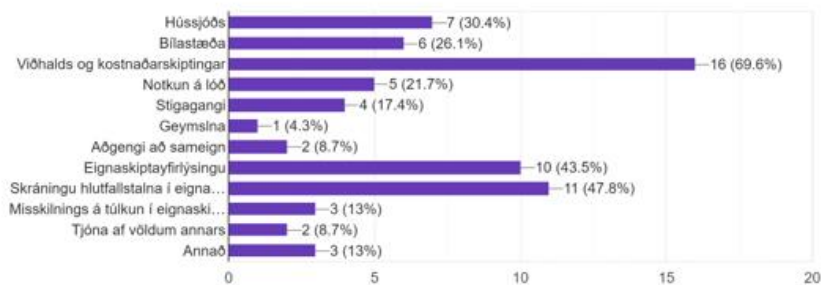
Hafa komið upp deilur innan fjölbýlis um notkun á sameign

47 responses



Ef deilur hafa komið upp í fjöleigninni af hvað ástæðum er hún rakin? (fleiri en einn valkostur)

23 responses

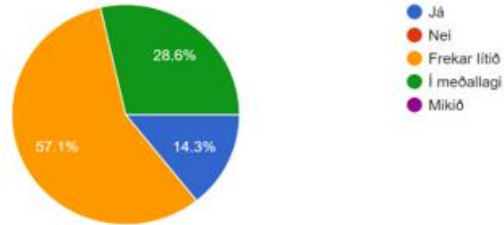


Húsfélagabjónustan skjal nr. 2

Húsfélagabjónustur Mynd 5.

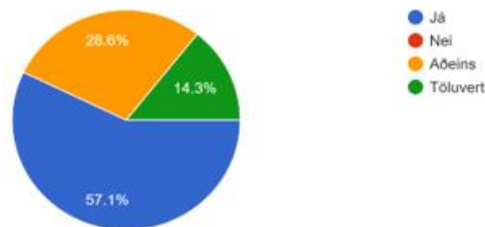
Telur húsfélagabjónustan að eigendur í fjölbýli séu almennt meðvitaðir um hvað eignaskiptayfirlýsing felur í sér?

7 responses



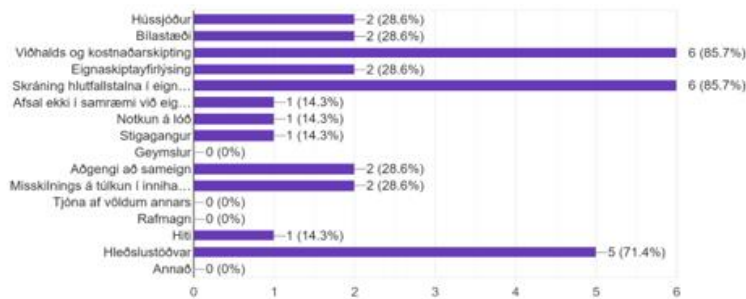
Telur þú að það sé þörf á að einfalda uppsetningu á eignaskiptayfirlýsingu til að gera hana auðskiljanlegri fyrir eigendur í fjölbýli?

7 responses



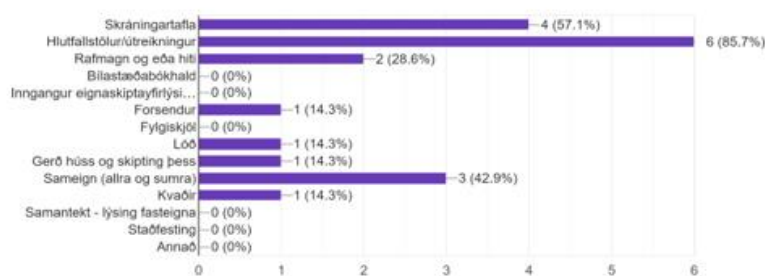
Ef deilur eða álitamál hafa komið upp á fundum með eigendum, hvað af neðangreindu vali er algengt ágreiningsmál efni fundar þegar kemur að eignaskiptayfirlýsingu? (fleiri en einn valkostur)

7 responses



Samkvæmt tékklista (Gátlista) sem gefin var út af Þjóðskrá um yfirferð á eignaskiptayfirlýsingu, undir hvaða efnis/yfirlitsflokki telur þú vera algen...mræðuefni húsfélagafunda? (fleiri en einn valkostur)

7 responses

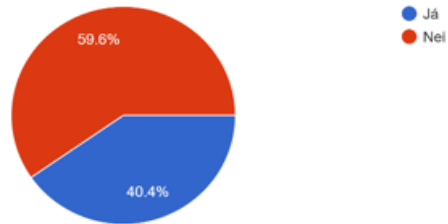


Leyfishafar skjal nr. 3

Spurningalisti Leyfishafar Mynd 6.

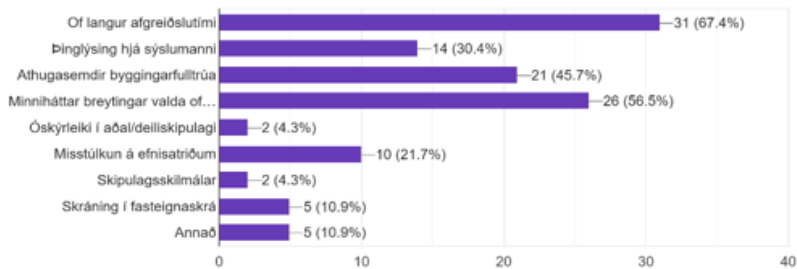
Finnst þér ferli eignaskiptayfirlýsingar vera óskilvirkt?

57 responses



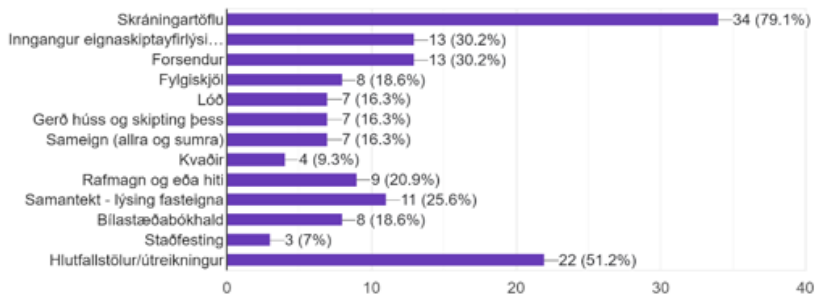
Hvað af eftirfarandi er það helst sem veldur óskilvirkni í ferlinum að fá samþykka eignaskiptayfirlýsingu? (fleiri en einn valkostur)

46 responses



Hvað af eftirfarandi atriðum er algengt að gerð sé athugasemd við í eignaskiptayfirlýsingu? (fleiri en einn valkostur)

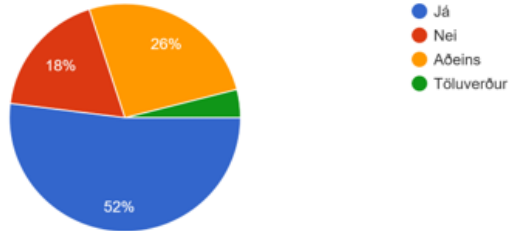
43 responses



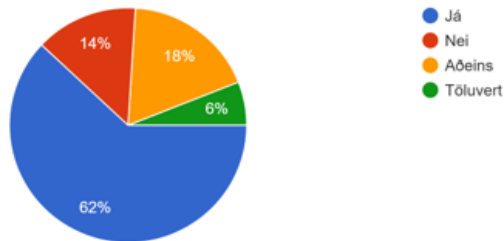
Framh.

Leyfishafar framh. skjal nr. 3

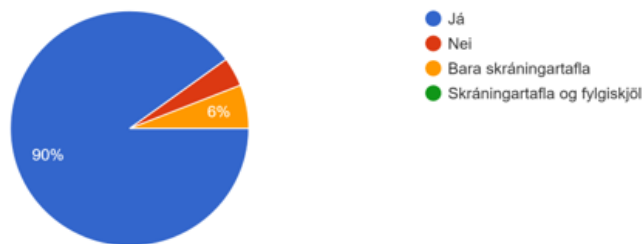
Telur þú að almennur skilningur á innihaldi eignaskiptayfirlýsingar sé ábótavant?
50 responses



Telur þú að hægt væri að einfalda eignaskiptayfirlýsingu og gera hana auðskiljanlegri til lestrar fyrir eigendur í fjölbýli?
50 responses



Er eignaskiptayfirlýsing send frá þér til byggingarfulltrúa rafrænt ásamt fylgiskjöllum?
50 responses



TÉKKLISTI

Yfirferð á eignaskiptayfirlýsingu		
Leyfishafi	Já	Nei
Er eignaskiptayfirlýsandi á lista yfir leyfishafa hjá Velferðarráðuneytinu?		
Skráningartafla – sjá tékklista um yfirferð á skráningartöflu.	Já	Nei
Er skráningartafla í lagi?		
Ef ekki, hefur það áhrif á hlutfallstölur?		
Forsíðan	Já	Nei
Heiti staðfangs		
Matshlutanúmer		
Landeignanúmer		
Ef staðgreinir eða greinitala, er það rétt skráð?		
Inngangur eignaskiptayfirlýsingar	Já	Nei
Ef ekki fyrsta eignaskiptayfirlýsing, fellur eldri úr gildi við þinglýsingar þessarar?		
Ef ekki fyrsta eignaskiptayfirlýsing, eru breytingar frá fyrri skilgreind? (t.d. mhl. nr., notarými, eignatilfærslur)		
Er vísað í uppruna fasteignar ef ný fasteign er stofnuð?		
Er fjöldi fasteigna skilgreindur?		
Ef bílastæðabókhalð, er það skilgreint?		
Forsendur	Já	Nei
Höfundur eignaskiptayfirlýsingar		
Er vísað í lög 26/1994 um fjöleignahús með síðari breytingum?		
Er vísað í reglugerð 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum?		
Er vísað í reglur og leiðbeiningar Fasteignaskrár og byggingarfulltrúa um skráningu mannvirkja?		
Er vísað í samþykkt aðaluppdrætti og dagsetningu samþykktar?		
Er vísað í skráningartöflu, höfund þess og dagsetningu?		
Eru frávik, er þess getið í texta og fráviksteikning með?		
Fylgiskjöl	Já	Nei
Skilgreining á fylgiskjöllum?		
Blaðsíðufjöldi samnings og fylgiskjöl?		
Lóð	Já	Nei
Heiti lóðar		
Er stærð lóðar skilgreind?		
Ef lóðin er leigulóð er vísað í þinglýstan lóðarleigusamning og gildistíma hans? (þingl.nr. eða fylgiskjal)		
Ef lóðin er eignarlóð, er það tekið fram?		
Eru matshlutar á lóð skilgreindir?		
Ef matshlutar á lóð er fleiri en einn, er hlutfall þeirra í lóð skilgreind?		
Ef bílastæði á lóð, eru þau skilgreind og vísað í heimildir, t.d. samþykkt afstöðumynd?		
Ef sérnotafletir, eru þeir skilgreindir og umráðendur þeirra og skyldur.		
Ef kvaðir á lóð, eru þær helstu teknar fram?		
Gerð húss og skipting þess	Já	Nei
Lýsing matshluta, gróf byggingarlýsing, byggingarár og fjöldi hæða.		
Birtar stærðir matshluta og brúttórúmmál þeirra.		
Sameign (allra og sumra)	Já	Nei
Lýsing á sameign allra (notarými og notkun).		
Ef sameign sumra, er lýsing á henni (notarými og notkun) og hvaða eignum hún tilheyrir?		
Kvaðir	Já	Nei
Ef aðrar kvaðir enn á lóð, eru þær skilgreindar og vísað í heimildir ef þess þarf?		
Rafmagn	Já	Nei
Staðsetning inntaks og mæla		
Fjöldi mæla og tenging þeirra við séreignir		
Ef rafmagnsnotkun sameignar er á séreignarmæli, er þá áætluð notkun og hún skilgreind?		
Er skipting kostnaðar skilgreind?		

TÉKKLISTI

Hiti	Já	Nei
Staðsetning inntaks og mæla		
Fjöldi mæla og tenging þeirra við séreignir. Ef einn mælir, eru hlutfallstölur skilgreindar?		
Ef hitakostnaður sameignar eru á séreignarmæli, þá á hvaða mæli og hvernig skiptist kostnaður.		
Er skipting kostnaðar skilgreind?		
Samantekt – Lýsing fasteigna	Já	Nei
Fasteignanúmer og eignarhaldsnúmer		
Heiti staðfangs, ef fleiri en eitt heiti er innan matshlutans.		
Lýsing fasteignar, notarymi sem þeim tilheyra, birt stærð þeirra og samtala birtrar stærðar		
Eru allar hlutfallstölur fasteignar skilgreindar?		
Hlutfall í matshluta		
Hlutfall í lóð		
Ef um heildarhús er að ræða er hlutfall í heildarhúsi birt?		
Ef sameign sumra, á séreignin hlutdeild í sameign sumra og er hlutfallstala hennar birt?		
Ef sameiginlegur mælir fyrir hita, er hlutfallstala í hita?		
Bílastæðabókhalð	Já	Nei
Er bílastæðabókhalðið innan samnings (undan undirskriftum, ekki fylgiskjal)?		
Er bílastæðabókhalðið haldið sér (hlutfallstölur teknar frá heild)?		
Eru allar hlutfallstölur sem tengjast bílastæði birtar?		
Staðfesting	Já	Nei
Nafn og kennitala eignaskiptayfirlýsanda / undirritun		
Staðfesting sveitarfélags, undirritun og stimpill byggingarfulltrúa / dags		
Undirritanir eiganda / afsalshafi og kaupsamningshafi ef þess þarf.		
Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift (og fjárræði)		
Fylgiskjöl	Já	Nei
Litadar teikningar skv. skráningarreglum Bfl. og FMR frá 2005		
Samþykktir aðaluppdrættir		
Skráningartafla /töflur		
Lóðarleigusamningur ef lóð er leigulóð og ef það er ekki vísað í þinglýst skjal (skjal nr./þinglýsingar nr.) í eignaskiptayfirlýsingu.		
Hlutfallstölutafla		
Ef fráviksteikning, fylgir hún?		
Hlutfallstölur/útreikningur	Já	Nei
Hlutfallstölutafla, stemmir hún við hlutfallstölur í yfirlýsingu?		
Samtala 100,00%		

Húsfélagþjónustur

Tafla 4.

thjonusta@eignaumsjon.is
 blokkir@blokkir.is
 fjoleignir@fjoleignir.is
 husthjonustan@husthjonustan.is
 umsjon@rekstrarumsjon.is
 okkareign@okkareign.is
 reisin@reisin.is
 eignarekstur@eignarekstur.is

Skráðir byggingarfulltrúar á landinu

Tafla 5.

Fjöldi fulltrúa 7	Höfuðborgarsvæðið	Fjöldi sv.f. 7
Brynjar Þór Jónasson	0000, Reykjavíkurborg	
Valdimar Gunnarsson	1000, Kópavogsbær	
Gunnlaugur Jónasson	1100, Seltjarnarbær	
Anna Guðrún Gylfadóttir	1300, Gaðabær	
Hildur Bjarna dóttir	1400, Hafnarfjarðarkaupstaður	
Árni Jón Sigfússon	1604, Mosfellsbær	
Pálmar Halldórsson	1606, Kjósarhreppur	
Fjöldi fulltrúa 7	Vesturland	Fjöldi sv.f. 9
Karl Jóhann Haagen sen	3000, Akraneskaupstaður	
Sæmundur Vigfússon	3506, Skorra dalshreppur	
Jökull Helgason	3511, Hvalfjarðarsveit	
Sæmundur Ágúst Óskarsson	3609, Borgarbyggð	
Fannar Þór Þorfinnsson	3709, Grundarfjarðarbær	
Fannar Þór Þorfinnsson	3713, Eyja- og Miklaholtshreppur	
Ragnar Már Ragnarsson	3714, Snæfellsbær	
Fannar Þór Þorfinnsson	3716, Stykkishólmsbær og Helgafellsveit	
Grettir Örn Ásmundsson	3811, Dalabyggð	
Fjöldi fulltrúa 5	Vestfirðir	Fjöldi sv.f. 9
Finnbogi Bjarnason	4100, Bolungarvíkurkaupstaður	
Kristján S Kristjánsson	4200, Safnarbær	
Grettir Örn Ásmundsson	4502, Reykhólahreppur	
Jóhann Birkir Helgason	4604, Tálknafjarðarhreppur	
Elfar Steinir Karlsson	4607, Vesturbyggð	
Jóhann Birkir Helgason	4803, Súða víkurhreppur	
Grettir Örn Ásmundsson	4901, Árneshreppur	
Grettir Örn Ásmundsson	4902, Kaldranarneshreppur	
Grettir Örn Ásmundsson	4911, Strandabyggð	
Fjöldi fulltrúa 5	Norðurland vestra	Fjöldi sv.f. 5
Bogi Magnúsen Kristinsson	5506, Húnaþing vestra	
Bragi Þór Haraldsson	5609, Sveitarfélagið Skagastönd	
Þorgíls Magnússon	5611, Skaga byggð	
Þórkur Þór Ottósson	5613, Blönduós bær og Húnavatnshreppur	
Einar Andri Gíslason	5716, Sveitarfélagið Skagafjörður og Akrahr.	
Fjöldi fulltrúa 5	Norðurland eystra	Fjöldi sv.f. 11
Steinmar Heiðar Rögnvaldsson	6000, Akureyrarbær	
Gaukur Hjartarson	6100, Norðurþing	
Árman Viðar Sigurðsson	6250, Fjallabyggð	
Vígfús Björnsson	6400, Dalvíkurbyggð	
Vígfús Björnsson	6513, Eyjafjarðarsveit	
Vígfús Björnsson	6515, Hörgársveit	
Vígfús Björnsson	6601, Svalbarðsstrandarhreppur	
Vígfús Björnsson	6602, Grýtubakkahreppur	
Gaukur Hjartarson	6611, Tjörneshreppur	
Rögnvaldur Harðarson	6613, Skútu staða hreppur og Þingeyja sveit	
Gaukur Hjartarson	6710, Langanesbyggð og Svalbarðshreppur	

Fjöldi fulltrúa 4	Austurland	Fjöldi sv.f. 4
Aron Levi Beck Rúnarsson	7300, Fjarða byggð	
Jörgen Sveinn Þorvarðarson	7400, Múlaþing	
Sigurður Jónsson	7502, Vopna fjarðarhreppur	
Sveinn Þórarinnsson	7505, Fljótsdalshreppur	
Fjöldi fulltrúa 10	Suðurland	Fjöldi sv.f. 15
Sigurður Smári Benónýsson	8000, Vestmannaeyja bær	
Sveinn Pálsson	8200, Sveitarfélagið Árborg	
Barłoz Krzysztof Skrzypkowski	8401, Sveitarfélagið Horna fjörður	
George Frumuseleu	8508, Myrdalshreppur	
Gunnar Valdimarsson	8509, Skaltárhreppur	
Davíð Sigurðsson	8610, Ásahreppur	
Anton Kári Halldórsson	8613, Rangárþing eystra	
Hara ldur Birgir Haraldsson	8614, Rangárþing ytra	
Davíð Sigurðsson	8710, Hrunamanahreppur	
Jón Friðrik Matthíasson	8716, Hveragerðisbær	
Sigmar Björgvin Árnason	8717, Sveitarfélagið Ölfus	
Davíð Sigurðsson	8719, Grímsnes- og Grafningshreppur	
Davíð Sigurðsson	8720, Skeiða- og Gnúhverfjahreppur	
Davíð Sigurðsson	8721, Bláskógabyggð	
Davíð Sigurðsson	8722, Flóahreppur	
Fjöldi fulltrúa 4	Suðurnes	Fjöldi sv.f. 4
Sveinn Björnsson	2000, Reykjanesbær	
Hjörtur Már Gestsson	2300, Grindavíkurbær	
Davíð Viðarsson	2506, Sveitarfélagið Vogar	
Jón Benjámín Einarsson	2510, Suðurnesjabær	