

Minnisblað

Mál: 1704139 – Álfholt 56A, gluggi á þak
Til: Afgreiðslufundar skipulags- og byggingarfulltrúa
Frá: Ívari Bragason hdl., lögmanni á stjórnslusviði
Dags. 31. október 2017

Inngangur: Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 29. september sl. var ofangreint mál á dagskrá og var bókun fundarins svohljóðandi:

„Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa vísar erindinu til stjórnslusviðs með beiðni um athugun á ákvæðum fjöleignahúsalaga er varðar samþykki meðeigenda.

Málið snýst um hvort ekki þurfi samþykki allra eigenda fyrir þessari breytingu sem nær til útlitsbreytingar (þakglugga) og þakrýmis sem samkvæmt eignaskiptalýsingu er sameign allra (X) en hefur verið lögð undir íbúð Guðmundar. Við höfum ekkert sem sýnir að gengið hafi verið frá þessu máli við húsfélagið.“

Í málinu liggur fyrir erindi Gosa trésmiðju ehf. þar sem félagið sækir um byggingarleyfi vegna þakglugga sem settur hafði verið á þak hússins Álfholt 56A. Í umsókn um byggingarleyfi er ekki hakað við að samþykki meðeigenda liggi fyrir. Afstaða einhverja íbúa hússins, þ.e. húsa A, B, C og D virðist liggja fyrir á ódagsettu undirritunarblaði en óljóst hvert hlutfall af eigendum þeirra samþykki telst vera.

Um samþykki meðeigenda skv. ákvæðum fjöleignarhúsa laga nr. 26/1994: Í 1. mgr. 10. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 segir um umsókn um byggingarleyfi:

„Umsókn um byggingarleyfi skal send hlutaðeigandi byggingarfulltrúa eða eftir atvikum Mannvirkjastofnun ásamt hönnunargögnum og öðrum nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. tilkynningu um hver verði hönnunarstjóri mannvirkisins og samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.“

Er ofangreint í samræmi við það sem fram kemur í 2.4 kafla í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Í 1. mgr. 6. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 kemur fram að sameign teljist allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign skv. 4. gr. laganna.

Í 1. mgr. 8. gr. laganna segir að meðal annars eftirfarandi teljist sameign samkvæmt 6. gr. laganna:

„1. Allt ytra byrði hússins, útveggir, þak, gaflar og útidyr, þó ekki svaladyr, svo og útitröppur og útistigar. neðangreint undir sameign fjöleignarhúss.

[...]

6. Allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, svo sem gangar, stigar, geymslur, kyndiklefar, þvottahús, þurrkherbergi, kæliklefar, tómsundaherbergi, vagna- og hjólageymslur, háaloft, risloft o.s.frv., án tillits til legu, nýtingarmöguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd.

[...]

9. Réttur til byggingar ofan á eða við hús eða á lóð þess.“

Að virtu framangreindu er því ljóst að umrædd umsókn um byggingarleyfi snýr að því sem telst vera sameign í skilningi laga um fjöleignarhús. Ekki verður hér lagt mat á hvort rými í risi teljist sameign allra íbúa hússins eða sumra, sbr. 7. gr. laganna, en ljóst er að ytra byrði hússins telst sameign allra eigenda hússins.

Um samþykki eigenda vegna ráðstöfunar eða breytinga á sameign segir meðal annars í lögunum:

Í 1. mgr. 19. gr. segir:

„Sameign fjöleignarhúss verður ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi nema allir eigendur séu því samþykkir. Sama gildir um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar.“

Í 1. mgr. 30. gr. segir:

„Sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykktri teikningu þá verður ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins.

Sé um að ræða framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geta ekki talist verulegar þá nægir að 2/ 3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir.

Til smávægilegra breytinga og endurnýjana nægir þó alltaf samþykki einfalds meiri hluta miðað við eignarhluta.“

Í 36. gr. segir:

„Eiganda er á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar. Eigandi getur ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt.“

Í 41. gr. segir meðal annars:

A. Til ákvarðana um eftirfarandi þarf samþykki allra eigenda:

[...]

6. Bygging, framkvæmdir og endurbætur sem hafa í för með sér verulegar breytingar á sameign, sbr. 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 30. gr.

[...]

7. Verulegar breytingar á hagnýtingu og afnotum sameignar, sbr. 31. gr.

[...]

Ályktun: Af ofangreindu er ljóst að umræddar breytingar sem sótt er um byggingarleyfi fyrir fela í sér breytingu á sameign. Ef breytingarnar eru taldar vera verulegar þarf samþykki allra eigenda fyrir þeim breytingum. Ef breytingarnar teljast hins vegar ekki verulegar þarf samþykki 2/3 eigenda. Með vísan til 1. mgr. 10. gr. laga um mannvirki þarf samþykki meðeigenda að fylgja með umsókn um byggingarleyfi.