

Upplýsingar um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús –

Sameiginlegur kostnaður

Sameiginlegur kostnaður

Sameiginlegur kostnaður

Samkvæmt 43. gr. laga nr. 26/1994 er sameiginlegur kostnaður:

1. Allur kostnaður, hverju nafni sem hann nefnist, sem snertir sameign fjöleignarhúss, bæði innan húss og utan, sameiginlega lóð þess og sameiginlegan búnað og lagnir, sem leiðir af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hefur heimild til að gera.
2. Opinber gjöld sem reiknuð eru af húsinu í heild, svo og vatns-, hita- og rafmagnskostnaður.
3. Skaðabætur, bæði innan og utan samninga sem húsfélagi er gert að greiða og tjón á séreignum eða eignum annarra vegna bilunar eða vanrækslu á viðhaldi á sameign og sameiginlegum búnaði, sbr. 52. gr.

Sameiginlegur kostnaður er, auk þeirra kostnaðarliða sem sérstaklega eru tilgreindir í 1. mgr., m.a. fólgin viðbyggingum, breytingum, endurbótum, endurnýjunum, viðhaldi, viðgerðum, umhirðu, hreingeringum, rekstri, hússtjórn, tryggingaiðgjöldum o.fl.

Sameiginlegur kostnaður allra eða sumra

Í 44. gr. laga nr. 26/1994 er fjallað um sameiginlegan kostnað allra eða sumra.

Sameiginlegur kostnaður skv. 43. gr. er sameiginlegur öllum eigendum, en getur þó í undantekningartilvikum verið sameiginlegur sumum eigendum en ekki öllum, sbr. 7. gr.

Skipting sameiginlegs kostnaðar

Meginreglan

Hlutfallskiptur kostnaður, sbr. A-lið 45. gr.

Samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús er meginreglan sú að sameiginlegur kostnaður í fjöleignarhúsum skiptist á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta, sbr. A-lið 45. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í B- og C-liðum 45. gr. koma fram undantekningar frá meginreglunni um skiptingu sameiginlegs kostnaðar og ber að skýra þær undantekningar þröngri lögskýringu. Samkvæmt B-lið skal tilteknum kostnaði skipt að jöfnu og samkvæmt C-lið skal hvaða kostnaði sem er skipt í samræmi við not eigenda, ef unnt er að mæla óbyggjandi not hvers og eins. Meginreglan um hlutfallsskiptan kostnað gildir þannig um stofn- og viðhaldskostnað vegna sameignar innan húss og utan.

Undantekning

Jafnskiptur kostnaður, sbr. B-lið 45. gr.

Neðangreindir sjö kostnaðarliðir skiptast og greiðast að jöfnu milli eigenda, sbr. 1.-7. tl. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994. Þessar undantekningar byggjast á sanngirnissjónarmiðum og því að afnot eigenda og/eða gagn séu í þessum tilvikum með þeim hætti að jöfn skipting kostnaðar sé almennt réttlátari og sanngjarnari en skipting eftir hlutfallstölum. Þar sem hér er um að ræða undantekningar frá meginreglu, ber að skýra þær þröngt og í vafatilvikum eru jafnan líkur á því að meginreglan eigi við.

1. Kostnaður við gerð, viðhald og rekstur sameiginlegra óskiptra bílastæða, svo og slíkur kostnaður við sameiginlegar aðkeyrslur.

Í dæmaskyni má hér nefna jarðvegsvinnu, malbikun, málun á línun og snjómokstur á bílastæðum.

2. Viðhalds- og rekstrarkostnaður sameiginlegs þvottahúss, þar með talið kaupverð og viðhald sameiginlegra tækja.

Meginreglan er hér, að ekki skiptir máli þó tilteknir eigendur noti ekki sameiginlegt þvottahús, þar sem þeir t.d. hafi eigin vélar í íbúðum sínum, en eigi þó hlutdeild í þvottahúsinu. Telja verður að þessir eigendur þurfi samt að greiða jafnan hluta í viðhalds- og rekstrarkostnaði þess, þar með talið kaupverð og viðhald sameiginlegra tækja, á móti öðrum eigendum.

Varðandi greiðslur í samræmi við not vísast til umfjöllunar hér síðar.

Í þessu felst t.d. að kostnaður við málningu á þvottahúsi, eins og annað viðhald á því, skiptist að jöfnu milli eigenda, en kostnaður við málningu á t.d. hjólageymslu eða sorpgeymslu skiptist hins vegar eftir hlutfallstölum eignarhluta.

3. Viðhalds- og rekstrarkostnaður lyftu.

Hér má t.d. nefna reglubundið eftirlit með lyftu. Ekki skiptir máli þó að tilteknir eigendur, svo sem þeir sem eiga íbúðir á jarðhæð, þurfi sjaldan eða aldrei að nota lyftuna. Þeir þurfa samt að greiða jafnan hluta í viðhalds- og rekstrarkostnaði hennar á móti öðrum eigendum, enda eigi þeir hlutdeild í viðkomandi sameign. Um stofnkostnað lyftu fer á hinn bóginn eftir meginreglunni um hlutfallsskiptingu kostnaðar, enda á undantekningin einungis við um viðhalds- og rekstrarkostnað.

4. Kaupverð og viðhald dyrasíma, sjónvarps- og útvarpskerfa, loftneta, póstkassa, nafnskilta og annars búnaðar sem eigendur hafa jöfn afnot og gagn af með líkum hætti.

Líklegt verður að telja að t.d. reykskynjari og slökkvitæki falli hér undir.

5. Allur sameiginlegur rekstrarkostnaður, svo sem rafmagn, hiti og vatn í sameign og umhirða sameiginlegs húsrýmis og lóðar.

Af þessu ákvæði leiðir að kostnaði við hita og rafmagn í sameignarrými skal skipta að jöfnu.

Kostnaði við hita og rafmagn í íbúðum skal á hinn bóginn skipta eftir hlutfallstölum, í samræmi við meginregluna..

Auk hita og rafmagns má sem dæmi um sameiginlegan rekstrarkostnað nefna ljósaperur, snjómokstur, garðáburð, eiturúðun trjáa, ræstingu á sameign, teppahreinsun, gluggahreinsun, sótttheinsun sorpgeymslu, trjáklippingar og garðslátt.

6. Kostnaður við hússtjórn og endurskoðun.

Telja verður að undir þennan lið falli t.d. laun og aðrar greiðslur vegna húsvarðar, gjaldkera og/eða annarra stjórnarmanna, greiðsla til endurskoðanda og gjöld vegna húsfélagþjónusta bankanna.

7. Sameiginleg afnotagjöld og félagsgjöld.

Hér má sem dæmi nefna félagsgjöld til Húseigendafélagsins.

Undantekning

Skipting í samræmi við not eigenda, sbr. C-lið 45. gr.

Kostnaði, hver sem hann er, skal skipt í samræmi við not eigenda ef unnt er að mæla óbyggjandi not hvers og eins, sbr. C-lið 45. gr. fehl. Þannig þurfa notin að vera nákvæmlega mæld. Þessi regla kemur einungis til álita í algerum undantekningartilvikum.

Sem dæmi um þetta má nefna það fyrirkomulag sem sums staðar tíðkast í fjölbýlishúsum að þeir sem nota þvottavélar skrái niður stöðu á rafmagnsmæli vélarinnar við hvern þvott. Á grundvelli þessarar mælingar greiða menn síðan fyrir það rafmagn sem þeir nota, þ.e. í samræmi við fjölda kílóvattstunda. Mælingin getur hins vegar ekki verið grundvöllur fyrir því að krefja notendur um greiðslu umfram kostnaðarverð rafmagns, svo sem vegna þess að verið sé að safna fyrir nýjum tækjum í þvottahúsið.

Frávik frá reglum um kostnaðarskiptingu.

Í 46. gr. laga nr. 26/1994 er mælt fyrir um heimild til fráviks frá reglum 45. gr. um skiptingu sameiginlegs kostnaðar, hvort sem um er að ræða meginregluna eða undantekningarnar, í ákveðnum tilvikum og að nánar tilteknum skilyrðum uppfylltum. Ákvæði 1. mgr. eiga við hvers kyns fjöleignarhús, en heimild til fráviks skv. 2. mgr. á við um öll önnur fjöleignarhús en fjölbýlishús með íbúðum eingöngu.

Listi með dæmum um það hvernig sameiginlegur kostnaður skiptist

(með vísan til álitsgerða kærunefndar fjöleignarhúsamála eftir því sem við á)

Hlutfallsskiptur kostnaður, sbr. A-lið 45. gr.

- Áhöld (t.d. sláttuvél, stigi, garðslanga).
- Eignaskiptayfirlýsing.
- Fasteignagjöld.
- Gafliðgerð á raðhúsi, sbr. t.d. mál nr. 2/1995.
- Gangstétt.
- Girðing.
- Gluggar (ytra byrði), sbr. t.d. mál nr. 87/1998.
- Göngustígur, sbr. t.d. mál nr. 35/1995.
- Húseigendatrygging.
- Lagnir (sameiginlegar), sbr. t.d. mál nr. 1/1995, 53/1995, 1/1996, 28/1996, 69/1996, 45/1997, 63/1997, 1/1999, 48/1999.
- Lóð (þ.e. stofn- og viðhaldskostnaður vegna lóðar, svo sem vegna trjáa og plantna, göngustíga, girðinga og leiktækja fyrir börn. Hins vegar skiptist kostnaður vegna umhirðu lóðar að jöfnu).
- Lyfta (einungis stofnkostnaður), sbr. t.d. mál nr. 66/1995.
- Matskostnaður.
- Málning innanhúss (þ.e. á stigagangi og öðru sameiginlegu húsrými að þvottahúsi undanskildu en kostnaður vegna þess skiptist að jöfnu).
- Rafmagnstafla, sbr. t.d. mál nr. 57/1995, 64/1995, 63/1996.
- Snjóbræðslukerfi undir gangstétt.
- Svalir (ytra byrði, stoð- og burðarvirki og svalahandrið), sbr. t.d. mál nr. 23/1995, 34/1995, 55/1995.
- Teppi í stigagangi, sbr. t.d. mál nr. 20/1995.
- Tryggingariðgjöld.
- Útidyrhurð.
- Úttröppur/útistigar, sbr. t.d. mál nr. 48/1996, 53/1997.
- Ytra byrði húss/Utanhússviðhald (t.d. málning, múrviðgerðir, sprunguviðgerðir, klæðning, þakviðgerðir), sbr. t.d. mál nr. 2/1995, 12/1995, 14/1995, 23/1995, 30/1995, 18/1996, 31/1996, 36/1996, 48/1996, 60/1996, 81/1996, 21/1997, 39/1997, 51/1997.

Jafnskiptur kostnaður, sbr. B-lið 45. gr.

1. tl. B-liðar 45. gr: Gerð, viðhald og rekstur sameiginlegra óskiptra bílastæða og sameiginlegra aðkeyrslna.

Malbikun.

Málun á línunum vegna bílastæða.

Snjóbræðslukerfi undir bílastæði.

Snjómokstur.

2. tl. B-liðar 45. gr: Þvottahús, viðhald, rekstur.

Þvottahús, tæki í þvottahúsi, viðhald, rekstur, sbr. t.d. mál nr. 25/1995, 35/1996, 26/1996, 55/1995.

Viðhald þvottavélar.

Kaup á tækjum í þvottahús.

Málun þvottahúss.

3. tl. B-liðar 45. gr: Lyfta, viðhald, rekstur.

Mál nr. 66/1995, 5/1996, 62/1996.

4. tl. B-liðar 45. gr: Búnaður sem eigendur hafa jöfn afnot af og gagn með líkum hætti.

Póstkassar.

Dyrasímar.

Sjónvarps- og útvarpskerfi.

Loftnet.

Nafnskilti.
Sjónvarpsbúnaður.
Viðhald á loftnetskerfi.
Reykskynjarar í sameign.
Slökkvitæki.

5. tl. B-liðar 45. gr: Rekstrarkostnaður, s.s. rafmagn, hiti og vatn í sameign og umhirða sameiginlegs húsrýmis og lóðar.

Ræstingarvörur.
Garðáburður.
Umsjón sameignar.
Hiti v/ sameignar, sbr. t.d. mál nr. 8/1995, 9/1995, 50/1995.
Rafmagn v/sameignar.
Hiti í bílskúr.
Rafmagn í bílskúr.
Ræsting á sameign.
Teppahreinsun.
Sóttahreinsun.
Gluggahreinsun.

6. tl. B-liðar 45. gr: Kostnaður við hússtjórn og endurskoðun.

Endurskoðun.
Vinnulaun, stjórnarlaun, gjaldkeralaun.
Launatengd gjöld.

7. tl. B-liðar 45. gr: Sameiginleg afnotagjöld og félagsgjöld.

Félagsgjöld.
Afnotagjöld sjónvarps.
Gervihnattasjónvarp.
Íbúasamtök.
Félagslíf.

C-liður 45. gr.

Þvottavélapeningar.
