

10. gr.

Verði landlæknir þess var, að sjúkrabjálafari vanrækir skyldur sínar, fer út fyrir verksvið sitt eða brýtur í bága við fyrirmæli laga eða heilbrigðisyfirvalda, skal hann áminna viðkomandi. Nú kemur áminning ekki að haldi og ber þá landlækni að kæra málið fyrir ráðherra. Getur þá ráðherra úrskurðað, að viðkomandi skuli sviptur starfsleyfi, en skjóta má þeim úrskurði til dómstóla.

11. gr.

Um sjúkrabjálafara gilda að öðru leyti, eftir því sem við getur átt, reglur laga um lækningaleyfi, réttindi og skyldur lækna og annarra, er lækningaleyfi hafa, og um skottulækningar. Reglur laga um þessi efni gilda um refsingu vegna brota sjúkrabjálafara, um sviptingu starfsleyfis og um endurveitingu leyfis.

Með mál út af brotum gegn lögum þessum skal farið að hætti opinberra mála.

12. gr.

Ráðherra getur sett nánari ákvæði í reglugerð um framkvæmd laga þessara.

13. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Ákvæði til bráðabirgða.

Þar til námsbraut í sjúkrabjálfun við Háskóla Íslands tekur til starfa skal leita umsagnar Félags íslenskra sjúkrabjálafara um þau atriði, sem stjórn námsbrautar í sjúkrabjálfun við Háskóla Íslands er ætlað að fjalla um í lögum þessum.

Gjört að Bessastöðum 31. maí 1976.

Kristján Eldjárn.

(L. S.)

Geir Hallgrímsson.

L Ö G

um fjölbýlishús.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

I. Gildissvið laganna.

1. gr.

Fjölbýlishús telst í lögum þessum hvert það hús, sem í eru tvær eða fleiri íbúðir.

Með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgir.

2. gr.

Lög þessi gilda um fjölbýlishús, þar sem íbúðirnar eru í eigu fleiri en eins aðila. Einnig skulu þau gilda um raðhús og önnur samtengd hús eftir því sem við getur átt.

Reglur laganna verða einnig notaðar, eftir því sem við á, um önnur hús, er fleiri en einn á eða nýtir.

II. Skipting eignarráða.

3. gr.

Gera skal skiptayfirlýsingu um öll fjölbýlishús, enda liggja ekki fyrir þinglýstur skiptasamningur. Sé um nýbyggingu að ræða, skulu sveitarstjórnir gera það að skilyrði fyrir gerð lóðarsamnings, að skiptayfirlýsing liggja fyrir. Skiptayfirlýsingu skal þinglýst eigi síðar en húsið er fokhelt.

Gera skal það að skilyrði þinglýsingar eignayfirlýsingar fjölbýlishúss eða hluta þess, að skiptayfirlýsing liggja fyrir.

4. gr.

Í skiptayfirlýsingu skal greina, svo ekki verði um villst:

- a) Hvar hver íbúð er. Gefa skal það til kynna með götunafni, húsnúmeri, á hvaða hæð íbúð er og sérstakri merkingu samkvæmt reglum Fasteignamats ríkisins.
- b) Stærð hverrar íbúðar og hvað henni fylgir sérstaklega.
- c) Hver sé hlutfallstala hverrar íbúðar, hafi hún verið ákveðin, sbr. 2. mgr. 8. gr.
- d) Hvort íbúð fylgir réttur til bílskúrs eða bílstæðis.

Hverri skiptayfirlýsingu skal fylgja teikning yfir hverja hæð fjölbýlishúss þar sem sýnd er stærð og merking hverrar íbúðar um sig og hvað henni fylgir sérstaklega. Sveitarstjórn skal staðfesta, að þessar upplýsingar séu réttar.

5. gr.

Eign í fjölbýlishúsi er með tvennu móti: Séreign og sameign.

Íbúðirnar sjálfar, eins og þeim er lýst í skiptayfirlýsingu eða skiptasamningi, og það sem þeim fylgir sérstaklega er í séreign íbúðareigenda. Aðrir hlutar fjölbýlishúss eru í sameign, þar með talin eignarlóð eða leigulóðarréttindi.

Hverri íbúð fylgir eftir ákveðinni hlutfallstölu hlutdeild í sameign. Sé hlutfallstalan ekki ákveðin eru íbúðirnar allar jafnrétt háar.

Íbúðunum fylgja eftir hlutfallstölu, sbr. 8. gr., réttlindi og skyldur til að taka þátt í félagsskap allra eigenda um fjölbýlishúsið.

Réttindi þau og skyldur, sem talað er um í 3. og 4. mgr., verða ekki skilin frá íbúðunum.

6. gr.

Skipti veggur fjölbýlishúsi svo aðeins hluti íbúða er um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými en aðrir íbúðareigendur hafa þar engin afnot eða aðgang, telst það til þeirra íbúða einna.

7. gr.

Sérhver íbúð í fjölbýlishúsi telst ásamt því, er henni fylgir sérstaklega, og eignarhluta sínum í sameign sérstök fasteign, enda sé fullnægt skilyrðum laga um skráningu og mat fasteigna.

8. gr.

Eignarhluti í sameign er reiknaður út eftir sérstaklega ákvarðaðri hlutfallstölu.

Reglur um útreikning hlutfallstölu skulu settar af félagsmálaráðuneytinu með reglugerð.

III. Um réttindi og skyldur.

9. gr.

Bygging ofan á eða við fjölbýlishús eða á lóð þess er háð samþykki allra eigenda hússins, nema gert hafi verið ráð fyrir henni í upphafi á samþykkttri teikningu.

Að öðru jöfnu gengur sá fyrir um rétt til slíkrar byggingar, sem stærri hlut á í húsinu.

Hafi ekki frá upphafi verið gert ráð fyrir því að bílastæði fylgi ákveðnum íbúðum fjölbýlishúss, verða bílastæði ekki gerð eða þeim skipt, nema allir íbúðareigendur samþykki.

Ef bílastæðum er hlutað niður á íbúðir greiðir hver íbúðareigandi fyrir gerð síns stæðis, en ef bílastæðum er ekki skipt greiðist kostnaður við þau að jöfnu.

10. gr.

Allir íbúðareigendur eiga rétt til ákvörðunar um innréttingar og fyrirkomulag þess hluta fasteignar, sem sameiginlegur er, þar með talið útlit hússins, girðing og skipulag lóðar, enn fremur rekstur og viðhald þess sameiginlega, sbr. 11. gr., svo og gerð glers í gluggum. Hafi einhver íbúðareigandi ekki verið boðaður á fund þar sem ákvörðun er tekin um framkvæmdir samkvæmt þessari grein, getur hann neitað að taka þátt í kostnaði vegna þeirra og stöðvað þær, þar til lögleg ákvörðun hefur verið tekin um þær samkvæmt húsfélagssamþykktum.

11. gr.

Sameiginlegt viðhald telst hvers konar viðhald og viðgerðir á öllu sameiginlegu húsrými í fjölbýlishúsi, enn fremur hvers konar viðhald á sameiginlegu hitunar-, vatns-, skólp-, rafmagns- og dyrasímakerfi húss að undanskildum þeim tækjum, sem tengd eru kerfunum í hverri íbúð.

Bili sameiginleg leiðsla, skal reikna allt tjón, sem af því leiðir, svo og viðgerð og skemmdir, sem sameiginlegt tjón.

Bili leiðsla, sem ekki er sameiginleg í fjölbýlishúsi, eru íbúðareigendur skyldir til að leyfa viðgerð á henni, enda þótt rjúfa þurfi vegg, loft eða gólf í íbúðum þeirra, að því tilskildu, að þeim sé tilkynnt um viðgerðina í tæka tíð og öllu komið í lag, svo sem kostur er, án ástæðulausrar tafar og þeim að kostnaðarlausu.

Allt viðhald á húsinu að utan, svo og á lóð og girðingu er sameiginlegt, undanskilið er gler í gluggum og hurðir íbúða, að öðru leyfi en málning þeirra.

12. gr.

Hver íbúðareigandi skal sjá um og kosta viðhald á íbúð sinni.

Íbúðareigandi er ábyrgur gagnvart sameigendum sínum fyrir því tjóni, sem þeir verða fyrir vegna óhapps í íbúð hans, svo sem vegna bilunar á tækjum eða leiðslum, sem íbúð hans tilheyrir.

13. gr.

Sameiginlegan kostnað, þar með talinn kostnað af framkvæmdum, sbr. 10. gr., hússtjórn o. fl., bera húseigendur samkvæmt hlutfallstölu íbúða sinna. Sama gildir um opinber gjöld, sem reiknuð kunna að verða af húsinu sem heild.

Greiði einhver íbúðareigandi ekki sinn hluta kostnaðar samkvæmt 1. mgr. eignast hinir íbúðareigendurnir lögveð í íbúð hans til tryggingar greiðslunni. Sá veðréttur fellur niður ef honum er eigi fylgt eftir með lögsókn áður en eitt ár er liðið frá þeim degi er greiðslan var innt af hendi.

14. gr.

Afnotaréttur sameiginlegs þvottahúss og þurrkherbergis skal vera jafn. Séu keypt tæki til sameiginlegra nota í þvottahúsi eða þurrkherbergi, skulu íbúðar-eigendur greiða að jöfnu kaupverð þeirra og viðhald.

15. gr.

Nánari reglur um stjórn húsfélagsins, reikninga, sameiginlegan hita, afnot sameiginlegs húsrýmis, endurskoðun o. fl., eru ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setur með reglugerð. Samþykktir þessar gilda, hafi húsfélagið ekki sett sér aðrar samþykktir og þinglýst þeim.

IV. Um sambýlisháttu.**16. gr.**

Íbúum fjölbýlishúss skal skylt að ganga þriflega um hús og lóð og gæta þess í umgengni sinni að valda ekki öðrum íbúum hússins óþægindum eða ónæði.

Húsfélag skal í húsreglum setja venjulegar umgengnisreglur.

17. gr.

Gerir eigandi eða annar íbúi húss sig sekan um gróf eða ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða einhverjum félagsmanni þess getur húsfélagið eftir a. m. k. eina skriflega aðvörun krafist að hann flytji úr íbúð sinni með eins mánaðar fyrirvara.

V. Ýmis ákvæði.**18. gr.**

Sé íbúð í fjölbýlishúsi seld skal seljandi, áður en samningur er undirritaður, kynna kaupanda reikninga húsfélagsins og stöðu og framlög íbúðarinnar til þess.

Sé um hús í byggingu að ræða ber seljanda að gera glögga grein fyrir byggingarstigi svo og áföllnum byggingarkostnaði og áætlun um endanlegan byggingarkostnað miðað við rikjandi verðlag.

19. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi, og falla þá jafnframt úr gildi lög nr. 19 24. apríl 1959, um sameign fjölbýlishúsa.

Gjört í Reykjavík 31. maí 1976.

Kristján Eldjárn.

(L. S.)

Gunnar Thoroddsen.