

REGLUGERÐ
um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning
hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum, nr. 910/2000,
sbr. reglugerð nr. 1110/2007.¹

Hugtakið eignaskiptayfirlýsing.

1. gr.

Eignaskiptayfirlýsing er lögboðinn skriflegur gerningur eigenda fjöleignarhúss sem gerður er á grundvelli fyrirmæla fjöleignarhúsalaga og geymir lýsingu á húsinu og lóð þess og mælir fyrir um skiptingu þess í séreignir, sameign allra og sameign sumra og ákvarðar hlutdeild hvers eigenda í sameign og markar með því grundvöll að réttindum og skyldum eigenda innbyrðis og gagnvart einstökum hlutum húss og lóðar.

Skylda til að gera eignaskiptayfirlýsingu.

2. gr.

Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um fjöleignarhús og lóðir þeirra ef ekki er fyrir hendi áður gerður og þinglýstur, fullnægjandi og glöggur skiptasamningur.

Eignaskiptayfirlýsing skal undirrituð af eigendum eða stjórn húsfélags eftir nánari fyrirmælum í 2. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 og skal henni þinglýst að fenginni staðfestingu viðkomandi byggingarfulltrúa sem áritar hana þar um, sbr. 26. og 27. gr. reglugerðar þessarar.

Heimildarbréf gagnvart eldri þinglýstum skiptagerningum.

3. gr.

Heimildarbréfum fyrir eignum í fjöleignarhúsi verður ekki þinglýst nema þau séu í samræmi við fyrirliggjandi skiptasamning eða skiptayfirlýsingu.

Sé um minniháttar frávik eða misræmi er þinglýsing þó heimil með viðeigandi athugasemd.

Þinglýsingarstjóri skal eftir 1. janúar 2001 synja um þinglýsingu á heimildarbréfum fyrir eignum í fjöleignarhúsi ef hann telur fyrirliggjandi skiptagerning ekki vera fullnægjandi og glöggan samkvæmt þeim sjónarmiðum sem um ræðir í 4. gr.

Mat á fyrirliggjandi skiptagerningi og þörf á nýrri eignaskiptayfirlýsingu

4. gr.

Mat á því hvort fyrirliggjandi skiptagerningur sé fullnægjandi og glöggur og hvort þörf sé á nýrri eignaskiptayfirlýsingu, sbr. 3. gr., skal byggt á hagsmunum, þörfum og forsendum eigenda og eðli og tilgangi slíkra gerninga samkvæmt fjöleignarhúsalögum og þeim eignarréttarsjónarmiðum og lagaviðhorfum sem búa að baki þeim.

Sé fyrir hendi þinglýstur skiptagerningur, sem tilgreinir a.m.k. séreignir og hlutfallstölur þeirra í sameign og ekki fer augljóslega í bága við ófrávíkjanleg ákvæði fjöleignarhúsalaga og eigendur vilja hafa áfram til grundvallar í skiptum sínum, er ekki þörf á að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu meðan ekki kemur fram formleg krafa frá einhverjum eigenda þar af leiðandi, sbr. 3. mgr. 4. gr. og 7. gr.

¹ Breytingar hafa verið settar inn til hagræðis fyrir notendur. Birting þessa skjals er án ábyrgðar en bent er á að frumtextar eru á vef Stjórnartíðinda og á reglugerd.is

Um rétt eiganda, sem telur eldri skiptagerning rangan eða ófullnægjandi, til að krefjast þess að ný eignaskiptayfirlýsing verði gerð segir í 7. gr.

Einstök atriði og ákvæði eldri skiptagerninga, sem fara í bága við ófrávíkjanleg ákvæði fjöleignarhúsalaga, skulu þoka fyrir þeim, sbr. 77. gr. þeirra laga.

Einföld fjöleignarhús, parhús, raðhús o.þ.h.

5. gr.

Ekki er þörf á að gera sérstaka eignaskiptayfirlýsingu þegar skipting húss og réttarstaða eigenda liggur ljós fyrir og engin nauðsyn, hvorki hvað eigendur né húsið snertir, kallar á að slík yfirlýsing sé gerð.

Í 1. mgr. er átt við einfaldari gerðir fjöleignarhúsa þar sem skipting húsa og lóða og sameignin og hlutdeild í henni liggur ljós fyrir, svo sem parhús, raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús.

Við mat á því hvort eignaskiptayfirlýsing sé óþörf samkvæmt grein þessari skal horfa til sömu sjónarmiða og getur í 1. og 2. mgr. 4. gr.

Ráðstafanir vegna breyttra forsendna skiptagernings.

6. gr.

Hafi forsendur eignaskiptayfirlýsingar eða skiptasamnings raskast vegna breytinga á húsi eða eignarhaldi skulu eigendur láta gera nauðsynlegar breytingar eða leiðréttingar á henni og láta þinglýsa þeim.

Skal um þannig viðauka við eignaskiptayfirlýsingar fara að fyrirmælum reglugerðar þessarar eftir því sem við getur átt.

Þegar um verulegar breytingar er að ræða skal gera nýja eignaskiptayfirlýsingu frá grunni.

Réttur til að krefjast nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

7. gr.

Sérhver eigandi, sem telur gildandi hlutfallstölur fyrir húsið rangar eða fyrirliggjandi skiptagerning ófullnægjandi eða rangan að öðru leyti, getur krafist þess að ný eignaskiptayfirlýsing verði gerð í samræmi við fyrirmæli fjöleignarhúsalaga og reglugerðar þessarar.

Sama gildir þegar enginn þinglýstur skiptasamningur eða eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir.

Efnisatriði eignaskiptayfirlýsingar.

8. gr.

Í eignaskiptayfirlýsingu, sbr. 17. gr. fjöleignarhúsalaga, skal m.a. koma fram:

- a. tilgreining á fjöleignarhúsinu,
- b. almenn lýsing á húsinu,
- c. lýsing á séreignarhlutum,
- d. hlutfallstölur, forsendur þeirra og útreikningur,
- e. sérstakur bílskúrs- og bílastæðisréttur,
- f. byggingarréttur,
- g. lýsing á sameign allra,
- h. lýsing á sameign sumra,
- i. sérgreining, auðkenni og merkingar samkvæmt fasteignaskrá/landskrá fasteigna,
- j. kvaðir á séreign, sameign og lóð,
- k. sérstakur réttur eigenda til sameignar eða hluta hennar.

Nánar um efni eignaskiptayfirlýsingar.

9. gr.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skipting húss koma glöggt fram og tilgreint hvað tilheyrir hverjum eignarhluta, hvort um sé að ræða séreign, sameign allra eða sameign sumra og hvaða eignarhlutum slík sameign tilheyrir.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal og greina frá forsendum hennar og þeim gögnum sem hún er reist á og fylgja henni.

Sé um að ræða frávík eða afbrigði frá venjulegri tilhögun eða útfærslu skal þeirra glögglega getið.

Fylgigögn eignaskiptayfirlýsingar.

10. gr.

Með eignaskiptayfirlýsingu skulu fylgja grunnmyndir og sniðmyndir af hverri hæð húss, þar sem hvert rými er merkt í samræmi við skráningarreglur, sbr. 1. mgr. 16. gr.

Jafnframt skal fylgja afstöðumynd er sýni sérnotafleti á lóð og skiptingu lóðar eftir því sem við á.

Skráningartafla, sbr. 3. mgr. 16. gr., skal fylgja eignaskiptayfirlýsingu.

Eignaskiptayfirlýsingu skal fylgja til þinglýsingar teikning af húsinu og lóðaruppdráttur í blaðstærð A4 og stærðir í fermetrum og rúmmetrum.

Um heimild Fasteignamats ríkisins til að krefjast gagna samkvæmt þessari grein á tölvutæku formi segir í 29. gr.

Leyfi til að gera eignaskiptayfirlýsingar.

11. gr.

Þeim einum er heimilt að taka að sér að gera eignaskiptayfirlýsingar sem uppfylla lögmaelt skilyrði og hafa fengið til þess leyfi frá félagsmálaráðherra.

Ef leyfishafi gerist sekur um grófa eða ítrekaða handvömm eða vanrækslu á skyldum sínum getur félagsmálaráðherra svipt hann starfsleyfinu.

Byggingarfulltrúar og starfsmenn Fasteignamats ríkisins skulu tilkynna félagsmálaráðherra ef þeir verða þess áskynja að leyfishafi hafi brotið af sér eða vanrækt skyldur sínar með rangri eða villandi upplýsingagjöf eða með öðrum þeim hætti sem varðað getur leyfissviptingu, sbr. 2. mgr.

Skyldur og ábyrgð þeirra er eignaskiptayfirlýsingar gera.

12. gr.

Þeir sem eignaskiptayfirlýsingar gera skulu vanda vel til þeirra og gæta þess að þar komi fram öll atriði og upplýsingar sem mælt er fyrir um í fjöleignarhúsalögunum og reglugerð þessari og eru þeir ábyrgir fyrir því að eignaskiptayfirlýsingin sé rétt miðað við þau gögn, upplýsingar og forsendur sem byggja skal á samkvæmt fjöleignarhúsalögunum og reglugerð þessari.

Höfundur eignaskiptayfirlýsingar skal í henni gera glögga grein fyrir því hvers eðlis hún er með tilliti til undirritunar eigenda, sbr. 2. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga. Sömu leiðis skal gerð grein fyrir því hvort um sé að ræða ósamræmi milli hlutfallstölu matshluta sem eignaskiptayfirlýsing tekur til og hlutdeildar annarra matshluta í heildarsameign, sbr. 24. gr. reglugerðar þessarar.

Höfundur eignaskiptayfirlýsingar skal með dagsettri eiginhandaráritun staðfesta ábyrgð sína skv. 2. og 3. mgr. og a-lið 16. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 með síðari breytingum.

Samþykktar aðaltekningar til grundvallar.

13. gr.

Við gerð eignaskiptayfirlýsinga og útreikning hlutfallstalna skulu samþykktar aðaltekningar húss lagðar til grundvallar.

Þegar fyrirbyggjandi tekningar eða upplýsingar um eldri fjöleignarhús hjá byggingarfulltrúa eru ófullkomnar er heimilt að byggja á þeim gögnum sem tiltæk eru og öðrum þeim forsendum sem réttar þykja, enda skal þess þá skilmerkilega getið í eignaskiptayfirlýsingunni.

Við mat á því hvort tilvik eigi undir 1. mgr. eða 2. mgr. skal byggt á þeim sjónarmiðum sem færð eru fram í 2. mgr. 14. gr.

Um eldri hús gagnvart gildandi byggingarreglugerð.

14. gr.

Eignir sem eignaskiptayfirlýsing tekur til skulu eftir því sem við verður komið uppfylla kröfur og skilyrði gildandi byggingarreglugerðar um skiptingu húsa og lóða.

Sé um að tefla fjöleignarhús sem byggð eru eða hefur verið breytt í tíð eldri byggingarreglugerða verður núgildandi reglugerð ekki fortakslaust beitt. Ríkari kröfur í því efni, en eðlilegar og sanngjarnar geta talist miðað við atvik og aðstæður, t.d. hagsmuni, kostnað og fyrirhöfn eigenda, verða ekki gerðar.

Eign eða notkun ekki í samræmi við samþykktu aðaltekningu.

15. gr.

Ef eignaskiptayfirlýsing tilgreinir húsrými, lóð eða notkun fjöleignarhúss eða hluta þess með öðrum hætti en fram kemur á samþykktu aðaltekningu getur byggingarfulltrúi skorað á eigendur að sækja um byggingarleyfi fyrir breytingunum og gefið þeim sanngjarnan frest í því skyni.

Sinni eigendur ekki áskorun byggingarfulltrúa staðfestir hann eignaskiptayfirlýsinguna með viðeigandi athugasemd.

Með sama hætti og segir í 1. og 2. mgr. skal fara ef í ljós koma verulegar breytingar á notkun eða grunnmynd innan eignarhluta.

Sé þinglýst eignarheimild ekki í samræmi við samþykktar aðaltekningar er eiganda rétt að sækja um leyfi byggingarnefndar til afmörkunar eignarhlutans.

Um þýðingu staðfestingar byggingarfulltrúa í þeim tilvikum sem um ræðir í þessari grein vísast til 27. gr. og um heimildir og úrræði hans til 32. gr.

Stærðarútreikningar og skráningartafla.

16. gr.

Stærðarútreikningar skulu gerðir samkvæmt skráningarreglum Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa um mannvirki, sem eru fylgiskjal með reglugerð þessari, og samkvæmt íslenskum staðli, ÍST 50, um flatarmál og rúmmál bygginga.

Komi í ljós misræmi milli skráningarreglnanna og reglna ÍST 50 ganga hinar fyrnefndu framfar.

Allar stærðir, merkingar, tilgreiningar og aðrar færslur skal færa í sérstaka skráningartöflu sem byggist á reglum þeim sem um getur í 1. mgr., þó að undanskildum dálkum 14 og 15 í skráningartöflunni.

Breytingar á skráningarreglunum eru hvað reglugerð þessa varðar háðar staðfestingu félagsmálaráðherra og birtingu með sama hætti og reglugerðir.

Rúmmál og útreikningur hlutfallstalna.

17. gr.

Rúmmál samkvæmt reglugerð þessari er margfeldi af nettóflatarmáli og salarhæð.

Við ákvörðun hlutfallstalna í fjöleignarhúsi skal byggt á rúmmáli að viðbættu botnflatarmáli svala og sams konar séreignarflata x 1 m. Sama gildir ef þess háttar flötur er í sameign sumra.

Ef um er að ræða opin rými skal eftir því sem við á leggja við rúmmálið brúttórúmmál rýma í lokunarflokki B margfaldað með 0,6 og botnflatarmál rýma í lokunarflokki C x 1 m.

Skilgreiningar lokunarflokka eru í skráningarreglum Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa, sbr. fylgiskjal með reglugerð þessari.

Hlutfallstölur bílastæða í sameiginlegum bílageymslurýmum skulu vera jafnar.

Hlutfallstölur í sameign allra.

18. gr.

Hlutfallstölur í sameign allra skal reikna sem hlutfall rúmmáls viðkomandi séreignarhluta af heildarrúmmáli séreigna.

Ef um sameign sumra er að ræða skal fyrst reikna hlutdeild viðkomandi séreignarhluta í rúmmáli í sameign sumra. Það rúmmál skal svo leggja við rúmmál viðkomandi séreignarhluta og síðan reikna hlutfallstölur fyrir sameign allra samkvæmt 1. mgr. þessarar greinar.

Hlutfallstölur í sameign sumra.

19. gr.

Hlutfallstölur í sameign sumra skal reikna sem hlutfall rúmmáls viðkomandi séreignarhluta af heildarrúmmáli séreigna sem hlutdeild eiga í slíkri sameign.

Þegar sameignarrými tilheyrir öllum séreignum í matshluta telst það sameign allra í matshlutanum, ella fellur það undir sameign sumra.

Hlutfallstölur í húsum með fleiri en einum matshluta.

20. gr.

Þegar reiknaðar eru út hlutfallstölur í húsi með fleiri en einum matshluta skal við útreikning hlutfallstölu í sameign húss fyrst reikna hlutfallstölu hvers matshluta og leggja til grundvallar brúttórúmmál matshluta og eftir því sem við á brúttórúmmál rýma í lokunarflokki B margfaldað með 0,6 og botnflatarmál rýma í lokunarflokki C x 1 m. Svalir eru ekki reiknaðar með.

Hlutfallstala hvernar eignar er fundin sem margfeldi hlutfallstölu matshlutans og hlutfallstölu eignar í matshluta.

Hlutfallstölur í lóð.

21. gr.

Við útreikning hlutfallstalna í lóð, með fleiri en einum matshluta, skal fyrst reikna hlutfallstölu matshluta í lóð og leggja til grundvallar brúttórúmmál matshluta og eftir því sem við á brúttórúmmál rýma í lokunarflokki B margfaldað með 0,6 og botnflatarmál rýma í lokunarflokki C x 1 m. Svalir reiknast ekki með.

Hlutfallstala hvernar eignar í lóð er margfeldi hlutfallstölu matshlutans og hlutfallstölu eignar í matshluta. Sérnotafletir í lóð hafa ekki áhrif á hlutfallstölu í sameiginlegri lóð.

Skipting hitakostnaðar.

22. gr.

Þar sem ekki eru fyrir hendi sérstakir mælar til þess að mæla hitakostnað í sameign skal hann reiknaður út og honum skipt þannig:

1. Hlutdeild sameignar allra í hitakostnaði skal reikna sem hlutfall brúttórúmmáls upphitaðs rýmis í sameign allra af brúttórúmmáli upphitaðs rýmis í því mannvirki eða eign sem hitamælir er fyrir og þannig fundnum og reiknuðum hitakostnaði sameignar allra skal skipta jafnt á alla séreignarhluta.
2. Hlutdeild sameignar sumra í hitakostnaði skal reikna sem hlutfall brúttórúmmáls upphitaðs rýmis í sameign sumra af brúttórúmmáli upphitaðs rýmis í því mannvirki eða eign sem hitamælir er fyrir og þannig fundinn og reiknaður hitakostnaður sameignar sumra skiptist jafnt milli þeirra eigna sem sameign sumra tilheyrir.
3. Þeim hitakostnaði sem fellur á séreignir skal skipta milli þeirra í réttu hlutfalli við brúttórúmmál upphitaðs rýmis þeirra.

Skipting rafmagnskostnaðar.

23. gr.

Þar sem ekki eru fyrir hendi sérstakir mælar til þess að mæla rafmagnskostnað í sameign skal hann reiknaður út og honum skipt þannig:

1. Sé rafmagn í sameign á mæli tiltekinnar séreignar skal áætla aflnotkun og nýtingartíma tækja og búnaðar sem nýta rafmagnið í sameign og út frá þannig fundnum kwh-fjölda skal reikna rafmagnskostnað sameignar.
2. Þannig reiknuðum rafmagnskostnaði sameignar skal skipta jafnt milli þeirra séreignarhluta sem sameignin tilheyrir.
3. Á sama hátt skal fara með hliðstæð tilvik, svo sem ef rafmagn í sameign sumra og sameign allra er á sama mæli.

Sérstök eignaskiptayfirlýsing fyrir hvern matshluta.

24. gr.

Þegar matshlutar eru fleiri en einn á lóð er heimilt að gera sjálfstæða eignaskiptayfirlýsingu fyrir hvern matshluta, enda komi þar fram hlutfallstala matshlutans í sameign allra, t.d. sameiginlegri heildarlóð.

Komi í ljós verulegt misræmi milli slíkrar hlutfallstölu og þinglýstrar hlutdeildar hinna matshlutanna, sem stafar af öðru en leiðréttingum og breyttum reikningsreglum, verður eignaskiptayfirlýsingunni ekki þinglýst nema eigendur hinna matshlutanna áriti hana um að þeir fyrir sitt leyti fallist á hlutfallstölu þá er um getur í 1. mgr.

Sá er eignaskiptayfirlýsingu gerir skal staðreyna hvort um misræmi skv. 2. mgr. sé að ræða og skýra ástæður þess í eignaskiptayfirlýsingunni.

Rísi ágreiningur milli eigenda matshluta um eignarhlutdeild og skiptingu kostnaðar vegna slíkrar sameignar geta eigendur hvers matshluta krafist útreiknings á hlutfallstöllum allra matshluta í sameigninni og að gerð verði eignaskiptayfirlýsing samkvæmt reglugerð þessari sem tekur til hennar allrar, sbr. 18. gr. fjöleignarhúsalaga.

Sérákvæði um hesthús

[24. gr. a.

Hlutfallstölur í sameign allra skal reikna sem hlutfall hestafjölda sem skráður er í viðkomandi séreign af heildarhestafjölda sem skráður er í hesthúsi samkvæmt skráningartöflu, sbr. 16. gr. Um bása og stústærðir í hesthúsi fer samkvæmt reglugerð um aðbúnað, umhirðu og heilbrigðiseftirlit hrossa, nr. 160/2006.

Ef um sameign sumra er að ræða sem ekki er stía eða bás skal umreikna hana í básafjölda. Deila skal með tölunni fjórum í nettófermetrastærð sameignar sumra. Þannig fæst hve margra hesta stíu sameign sumra samsvarar. Hlutdeild sameignar sumra í hesthúsi skal reikna sem hlutfall þannig reiknaðs hestafjölda af heildarhestafjölda hússins að umreiknaðri sameign sumra meðtalinni.

Hlutfallstölur í sameign sumra reiknast sem hlutfall skráðs fjölda hesta í viðkomandi séreign af skráðum heildarfjölda hesta þeirra séreigna sem sameign sumra tilheyrir.

Hlutfallstölur í sameign allra skal reikna sem hlutfall hestafjölda sem skráður er í viðkomandi séreign af heildarhestafjölda sem skráður er í hesthúsi að viðlögðum umreiknuðum hestafjölda sameignar sumra. Hlutdeild séreignar í sameign allra skal hækka um sem nemur hlutdeild hennar í sameign sumra.

Ef um séreign er að ræða sem ekki er bás eða stía skal fara með hana í útreikningi eins og sameign sumra.

Hlutfallstölur kostnaðar af heitu og köldu vatni og rafmagnskostnaðar skulu vera þær sömu og fyrir sameign allra og sameign sumra þegar við á.]¹⁾

1) Rgl. 1110/2007, 1. gr.

Skiptayfirlýsing fyrir önnur hús en fjöleignarhús.

25. gr.

Sé um að ræða matshluta eða hús sem ekki telst fjöleignarhús en fleiri en einn nýtir má ef þurfa þykir gera skiptayfirlýsingu um húsið til að skapa grundvöll að skiptingu réttinda og skyldna milli afnotahafa þess.

Er eigandi slíkrar húseignar við gerð slíkrar skiptayfirlýsingar óbundinn af fyrirmælum þessarar reglugerðar og er honum heimilt að gera skiptayfirlýsingu á öðrum forsendum og með öðrum hætti en hún mælir fyrir um.

Ef eignarhald að slíku húsi breytist þannig að það verði fjöleignarhús skal gera um það eignaskiptayfirlýsingu sem fullnægir fyrirmælum þessarar reglugerðar og fjöleignarhúsalaðanna.

Staðfesting byggingarfulltrúa á eignaskiptayfirlýsingu.

26. gr.

Byggingarfulltrúi viðkomandi umdæmis skal staðfesta allar eignaskiptayfirlýsingar og er áritun hans þar að lútandi skilyrði fyrir því að þeim verði þinglýst.

Staðfesting byggingarfulltrúa skal gerð með dagsettri áritun, nafnritun hans og embættisstimpli á a.m.k. þrjú eintök eignaskiptayfirlýsingarinnar.

Byggingarfulltrúi skal afgreiða eignaskiptayfirlýsingu svo fljótt sem auðið er og jafnan innan tveggja vikna frá því að hún barst honum.

Sé um flóknar og viðamiklar eignaskiptayfirlýsingar að ræða getur byggingarfulltrúi tekið sér lengri afgreiðslutíma en þó ekki lengur en fjórar vikur.

Sama gildir þegar verulegir ágallar á eignaskiptayfirlýsingu og fylgigögnum hennar kalla á lengri afgreiðslutíma, svo og þegar bíða þarf eftir skýringum.

Inntak staðfestingar byggingarfulltrúa o.fl.

27. gr.

Í áritun byggingarfulltrúa felst staðfesting á viðtöku eignaskiptayfirlýsingar og að hún hafi verið yfirfarin og sé í samræmi við reglugerð þessa og lög um fjöleignarhús og fyrirliggjandi gögn hjá embætti hans.

Í staðfestingu byggingarfulltrúa felst hins vegar ekki viðurkenning eða samþykki á þeim breytingum á húsi eða notkun þess sem gerðar kunna að hafa verið án tilskilinna byggingarleyfa.

Byggingarfulltrúa er rétt nema eitthvað sérstakt mæli gegn því að byggja á upplýsingum og staðhæfingum frá höfundum eignaskiptayfirlýsinga sem þeir færa fram og veita að viðlagðri ábyrgð og réttindasviptingu ef rangar reynast, sbr. 11. og 12. gr. reglugerðar þessarar.

Fjöldi eintaka.

28. gr.

Eignaskiptayfirlýsing og skráningartafla skal afhent byggingarfulltrúa í þremur samhljóða eintökum sem hann skal öll árita um staðfestingu, sbr. 1. og 2. mgr. 26. gr.

Eitt eintakið varðveitir byggingarfulltrúi, annað skal afhent eigendum eða umboðsmanni þeirra til þinglýsingar, en hið þriðja skal hann senda Fasteignamati ríkisins.

Gögn á tölvutæku formi.

29. gr.

Skráningartafla með eignaskiptayfirlýsingu skal einnig afhent byggingarfulltrúa á tölvutæku formi samkvæmt forriti Fasteignamats ríkisins.

Þá getur Fasteignamat ríkisins mælt fyrir um að eignaskiptayfirlýsing og önnur gögn skv. 10. gr. skuli afhent byggingarfulltrúa einnig á tölvutæku formi, enda hafi það ekki í för með sér kostnaðaraukningu fyrir eigendur út frá þeim sjónarmiðum sem getur í 2. mgr. 14. gr.

Að lokinni yfirferð sinni skal byggingarfulltrúi innfæra skráningartöflu og eftir atvikum eignaskiptayfirlýsingu og önnur gögn og upplýsingar, sbr. 2. mgr., í fasteignaskrá/landskrá fasteigna.

Krafa um skýringar og úrbætur. Frávísun. Staðfesting með eða án athugasemda.

30. gr.

Ef nauðsyn ber til getur byggingarfulltrúi krafist höfund eignaskiptayfirlýsingar um skýringar á þeim atriðum sem hann telur skýrleika skorta um og lagt fyrir hann að gera nauðsynlegar úrbætur á eignaskiptayfirlýsingunni.

Komi nauðsynlegar skýringar ekki fram eða krafa um úrbætur ber ekki árangur þannig að á eignaskiptayfirlýsingu séu áfram svo verulegir ágallar að ekki verði við unað er byggingarfulltrúa rétt að synja um staðfestingu og vísa henni frá.

Annars skal byggingarfulltrúi staðfesta eignaskiptayfirlýsingu annaðhvort athugasemdalaust eða með þeim athugasemdum og ábendingum sem hann telur rétt að gera.

*Frestun á staðfestingu til öflunar byggingarleyfis.**31. gr.*

Eins getur byggingarfulltrúi, ef tilgreining og lýsing á fjöleignarhúsi eða hluta þess eða breytt notkun er ekki í samræmi við samþykktu teikningu, frestað áritun og gefið eigendum sanngjarnan frest til að sækja um byggingarleyfi.

Sé það ekki gert skal hann staðfesta eignaskiptayfirlýsinguna með viðeigandi athugasemd nema hann telji ágallana og misræmið svo stórvægilegt að ákvæði 2. mgr. 30. gr. eigi við.

Um heimildir og úrræði byggingarfulltrúa þegar ábendingum hans og kröfum er ekki sinnt vísast til ákvæða 32. gr.

*Um önnur úrræði byggingarfulltrúa.**32. gr.*

Um heimildir og úrræði og viðurlög byggingarfulltrúa, til að knýja á um að fjöleignarhús og einstakir hlutar þeirra séu hvað skipan og hagnýtingu snertir í samræmi við samþykktar teikningar og uppfylli skilyrði og kröfur skipulags- og byggingarlöggjafar, fer eftir fyrirmælum þeirrar löggjafar.

*Heimildarlög. Gildistaka.**33. gr.*

Reglugerð þessi sem er sett með heimild í lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, öðlast þegar gildi.

Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 471/1997 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

Félagsmálaráðuneytinu, 4. desember 2000.

Páll Pétursson.

*Guðfinna Jóh.
Guðmundsdóttir.*

Fylgiskjal.

Skráning mannvirkja. Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa.

Í þessu fylgiskjali er fjallað um skráningu mannvirkja. Það er notað ásamt ÍST 50, lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús og reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna og fleira sem grundvöllur fyrir skráningu mannvirkja og gerð eignaskiptayfirlýsinga.

Inngangur.

Reglur um skráningu mannvirkja, sem birtust upphaflega sem fylgiskjal með reglugerð nr. 538/1995, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum, voru unnar í samstarfi Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa á landinu. Reglurnar eru nú birtar í endurskoðaðri mynd, að meginhluta í samræmi við niðurstöður þriggja manna nefndar, sem félagsmálaráðherra skipaði í ágúst 1996. Flestar þær breytingar sem orðið hafa á reglunum frá fyrri útgáfu miða að því að gera þær skýrari og lagfæra nokkra hnökra sem komið hafa í ljós í framkvæmd.

Fylgiskjal þetta skiptist í þrjú hluta:

Hluti I: Skráning mannvirkja, yfirlit.

Hluti II: Frágangur uppdráttu, uppskipting mannvirkis og skráningartafla.

Hluti III: Ýmsar leiðbeiningar, reglur og orðskýringar.

Skýringardæmi verða gefin út sem sýna nánar hvernig skráning skal útfærð fyrir einstök hús.

Hluta I er ætlað að gefa yfirlit yfir flokkun og skráningu mannvirkja. Áhersla er lögð á að frágangur uppdráttu verði samræmdur og reglur þar að lútandi eru settar fram í hluta II. Meginhluti þess kafla er sjálf skráningartaflan sem fylgja skal aðaluppdráttum hvers mannvirkis. Skráningartaflan er byggð upp með það í huga að fá fram þau atriði sem mestu skipta fyrir skráningu. Gert er ráð fyrir að upplýsingar töflunnar leiði til vinnusparnaðar við gerð eignaskiptayfirlýsinga og að skráðar birtar stærðir mannvirkja víki burt margháttuðum ruglingi sem hefur verið á kreiki varðandi sölustærðir eigna.

Hluti III hefur að geyma frekari útskýringar á afmörkun einstakra byggingarhluta og leitast er við að skýra nokkur hugtök.

Breytingar sem gerðar hafa verið frá eldri reglum um skráningu mannvirkja koma fram í eftirfarandi greinum og dálkum reglnanna:

1. Grein 2.1., 6. mgr., um að skráningartöflu skuli skila á tölvutæku formi.
2. Grein 3.1., 2. - 3. mgr., um hæðarskil.
3. Grein 3.3., um afmörkun rýma í byggingu.
4. Grein 4.2., 4. mgr., um lokun.
5. Dálkur 1, 5. - 8. mgr., um tölusetningu og afmörkun rýma.
6. Dálkur 3, 12. - 15. mgr., um afgangsrými og fylgirými.
7. Dálkur 5M, 3. mgr., um botnflatarmál innflata.
8. Dálkur 10A og 10B, 1. og 4. mgr., um minnstu og mestu salarhæð.
9. Dálkur 11, 1. - 2. mgr., um brúttórúmmál.
10. Dálkur 12., 3. - 4. mgr., um nettóflatarmál.
11. Dálkur 13 fellur brott.
12. Dálkur 14 um hjúpfleti (útfleti).
13. Dálkur 15, 1. mgr., um glugga- og dyraop.

14. Dálkur 16, 5. mgr., um birtar stærðir rýma - bílskúr.
15. Dálkur 17, um skiptarúmmál.
16. Grein 5.1.1., 2. - 3. mgr., um innfleti.
17. Grein 5.6., 1. - 2. mgr., um lagnastokka.
18. Grein 6.1.1., 1. mgr., um verksmiðjur og iðjuver.
19. Í orðskýringum: Fastanúmer, fasteign, lokflötur, matseining, matsnúmer, rými, útflötur, útveggir og innveggir - flatarmál.

Hluti I:

Skráning mannvirkja - yfirlit.

1.1 Lóðir

Sérhver lóð hefur ákveðið fast númer, landnúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar.

Auk þess eru sveitarfélög með eigin staðgreinikerfi.

Sveitarfélög gefa út mæliblöð þar sem fram kemur m.a. afmörkun lóða og staðgreinitölur.

1.2 Mannvirki

Upplýsingar um mannvirki, sem Fasteignamat ríkisins og byggingarfulltrúar óska eftir, skulu skráðar í skráningartöflu og fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa.

Hvert sjálfstætt mannvirki er skráð sérstaklega.

Mannvirkjahluta má skrá sérstaklega sem sérmatshluta þegar:

- a) Byggingarfræðileg rök mæla með sjálfstæðri skráningu, s.s. byggingarefni og byggingarlag, enda geti hann staðið sjálfstæður samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.
- b) Eignamörk mæla með því og nauðsynlegt reynist að gera sérstaka eignaskiptayfirlýsingu um hann.

Mannvirki skal skipt í hæðir samkvæmt reglum um hæðaskiptingu.

Mannvirki skal skrá eftir lokunarflokkum.

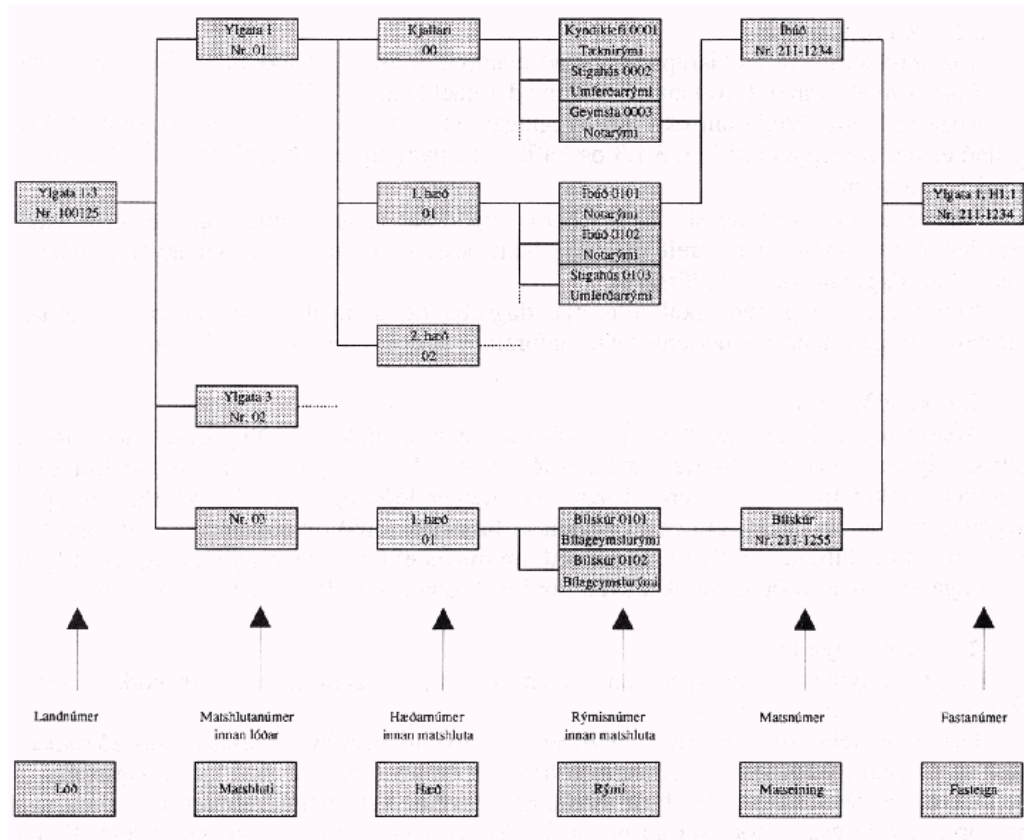
Hæðum skal skipt í rými eftir reglum um eignarhald, höfuðflokkun og notkun rýma.

1.3 Fasteignir

Fasteign samanstendur af einni eða fleiri matseiningum, t.d. íbúð og bílskúr. Með hverri

matseiningu er tilgreind hlutdeild í sameign.

Sérhver fasteign hefur ákveðið fast númer, fastanúmer. Númerið er hlaupandi raðtala. Skráning mannvirkja er lögð til grundvallar við eignarskráningu hjá opinberum aðilum.



Hluti II:

Frágangur uppdráttá, uppskipting mannvirkis, skráningartafla.

2. Frágangur uppdráttá

2.1 Almennt

Samþykktir aðaluppdrættir af húsi eða öðru skráningarskyldu mannvirki eru grundvöllur uppskiptingar þess í rými og eignarhluta. Við uppskiptinguna skal miða við þær reglur er fram koma í 3. kafla.

Staðgreinitölur viðkomandi sveitarfélags skulu færðar inn á aðaluppdrátt.

Allir stærðarútreikningar skulu gerðir eftir ákvæðum í skráningarreglum þessum og IST 50. Sé misræmi á milli skráningarreglnanna og IST 50 skulu skráningarreglurnar gilda.

Allar niðurstöður skulu færðar í skráningartöflu, sbr. 4. kafla.

Skráningartafla skal vera á aðaluppdráttum og er hún grunnur að eignaskiptayfirlýsingu. Skráningartöflu skal skila á tölvutæku formi samkvæmt forriti Fasteignamats ríkisins.

Allar málsetningar skulu vera þannig á grunnmyndum og sniðum að hægt sé að reikna út flatarmál og rúmmál án þess að um mælingar sé að ræða á uppdráttum.

Uppfylli bygging á einhvern hátt ekki ákvæði byggingarreglugerðar eða skipulagsskil

mála skal þess getið á aðaluppdráttum og sótt sérstaklega um leyfi vegna fráviks. Reitur

fyrir áritun 7 x 10 sm skal vera efst í horni hægra megin á öllum uppdráttum.

2.2 Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir eru heildaruppdrættir að mannvirki, ásamt afstöðumynd þess. Þeir eru að jafnaði í mælikvarða 1:100 en afstöðumynd í mælikvarða 1:500.

Aðaluppdrættir fylgja umsókn um byggingarleyfi, þeir eru að jafnaði í blaðstærð A2. Fjallað er um aðaluppdrætti í gr. 3.1.3 og kafla 3.2 í byggingarreglugerð nr. 177/1992, með síðari breytingum.

Nafnreitir skal vera neðst í hægra horni uppdráttar innan ramma, og skal hann ekki vera lengri en 185 mm. Í nafnreit skal skrá heiti þess, sem teiknað er, mælikvarða, númer uppdráttar, dagsetningu og undirskrift.

Breytingar á uppdrætti skal tölusetja, dagsetja og undirrita í sérstökum reit innan nafnreits, en geta með athugasemd ofan nafnreits í hverju breytingin sé fólgin.

2.3 Afstöðumynd

Afstöðumynd í mælikvarðanum 1:500 skal sýna afstöðu til aðliggjandi mannvirkja, gatna, nágrannalóða og útivistarsvæða. Miða skal við 30 m fjarlægð frá mannvirki sem uppdráttur tekur til. Á afstöðumynd skal skrá númer lóða og götuheiti. Þá skal og sýna byggingarreit innan lóðar samkvæmt skipulagi, bílastæði á lóð og aðkomu, sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæði fatlaðra. Sýna skal greinilega ef og þá hvar nýbygging fer út fyrir byggingarreit. Á afstöðumynd skal sýna norður. Hæðarkótar skulu vera á lóðamörkum.

2.4 Grunnmyndir

Á grunnmyndum skal sýna innra fyrirkomulag og gera grein fyrir notkun hvers herbergis og annarra vistarvera.

Gera skal grein fyrir nettóflatarmáli hvernar vistarveru innan hvers rýmis þannig að samanlögð stærð þeirra verði jöfn nettóflatarmáli heildarrýmisins sem skrá skal í skráningartöflu.

Gera skal sérstaklega grein fyrir inntökum hitaveitu, vatnsveitu, rafmagns og síma, svo og sorpgeymslu ásamt aðkomu að henni. Hæðarkótar skulu vera á grunnmyndum. Fastar innréttingar og húsmunir á grunnmyndum skulu vera í réttum mælikvarða. Sýna skal með strikálínu hvar salarhæð er 1,80 m.

Eins skal merkja sérstaklega þau rými sem kunna að vera úppfyllt innan sökkla.

Merkja skal inn björgunarop og sýna staðsetningu reykskynjara. Brunaskilrúm skulu merkt sérstaklega. Þetta á við þar sem ekki eru gerðir sérstakir eldvarnauppdrættir.

Gerð skal grein fyrir loftræsingu lokaðra rýma, gólfniðurföllum í votrymum og handslökkvibúnaði.

Op skulu koma fram á grunnmyndum.

Grunnmyndir skulu einnig sýna fyrirkomulag á lóð, bílastæði, leiksvæði barna, hæðarlegu og landhalla og tengsl við nágrannalóðir, girðingar og trjágróður.

Á grunnmyndir skal rita greinitölur hvers rýmis (rýmisnúmer).

2.5 Útlit - sneiðingar

Á sneiðingum skal mál- og kótasetja allar hæðir í byggingunni. Þar skal einnig koma fram hæðarlega húss, lóðar og aðliggjandi götu. Á útlitsuppdrætti skal gefa hæð á jörð við útvegg.

2.6 Byggingarlýsing

Í byggingarlýsingu skal greina frá helstu byggingarefnum húss, uppbyggingu, frágangi og áferðum jafnt utan sem innan. Gefa skal upp einangrun útveggja, grunnplötu og þaka. Þar skal einnig koma fram hvort hús eru búin loftræsingu og öryggiskerfum.

2.7 Ýmsar upplýsingar

Gefa skal upp lóðarstærð og nýtingarhlutfall lóðar. Skýrt skal koma fram hvernig fjöldi bílastæða á lóð er reiknaður. Skrá skal fjölda stæða á uppdrátt og gefa upp mismunandi breidd stæða ef um það er að ræða.

Greina skal frá fyrirhugaðri starfsemi svo og áætluðum fjölda starfsmanna og mesta mannfjölda í salarkynnum.

2.8 Breyttir uppdrættir

Þegar sótt er um breytingar á aðaluppdráttum skal gera nákvæma grein fyrir breytingunni í texta sem ritaður er á uppdráttinn ásamt dagsetningu. Heimilt er að láta fylgja með umsókn aukaeintak af uppdrætti þar sem breytingin er sérstaklega afmörkuð með hring eða strikalinu. Slíkur uppdráttur er þá fylgiskjal.

3. Uppskipting mannvirkis

3.1 Mannvirki skipt í hæðir

Mannvirki skiptist í hæðir um hæðarskil. Hæðarskil eru í botnfleti og lokfleti hvernar hæðar. Neðstu hæðarskil eru í yfirborði botnplötu byggingar og efstu hæðarskil eru í þakfleti eða botnfleti fylgirýmis eða afgangsrýmis.

Botnflötur er óslitinn flötur sem liggur í gólfyfirborði og framlengist yfir göt og gegnum fasta innveggi og útveggi. Botnflötur hæðar hefur ekki alltaf allur sömu hæðarlegu. Hann getur t.d. stallast í hæðum og tengst saman með lóðréttum eða hallandi flötum sem tilheyra botnfletinum. Liggja stigi í botnfleti hæðar, t.d. stigi steypur á fyllingu, eru hæðarskil í kverkfleti hans. Er þá stærð stigans innifalin í botnfletinum. Í þessu tilfalli liggur stiginn í hæðarskilum og er hluti þeirra en hefur ekki legu milli hæðarskila. Algengasta afmörkun botnflatar er útbrún útveggja. Flatarmál botnflatar hæðar er flatarmál lóðrétts ofanvarps hans á láréttan flöt.

Um uppskiptingu mannvirkis í hæðir gildir eftirfarandi:

1. Mannvirki skal skipt í hæðir neðan frá og upp úr.
2. Hver hæð skal merkt með hæðamúmeri. Númering kjallara er 00 og síðan -1 og -2 ef kjallarar eru fleiri. Fyrsta hæð er merkt 01, önnur hæð 02, o.s.frv.
3. Hverja hæð skal merkja með heiti, t.d. kjallari, 1. hæð, sem er að jafnaði jarðhæð, 2. hæð o.s.frv.
4. Kjallari telst þegar gólf er undir yfirborði jarðvegs á alla vegu, sbr. byggingarreglugerð.

3.2 Hæðum skipt í rými

1. Hverri hæð skal skipt í rými.
2. Rými skulu skráð með hliðsjón af:
 - lokun;
 - eignarhaldi;
 - höfuðflokkun;
 - notkun.

Nánari skilgreining á rýmum og hvernig þau eru skráð er í skýringum

með skráningartöflu í kafla 4.

3. Botnfletir rýma á hverri hæð skulu merktir með raðnúmerum, 01, 02, 03, o.s.frv.

Til dæmis rými á 1. hæð 0101, 0102 og rými á 2. hæð 0201, 0202 o.s.frv.

Skráningartafla skal innihalda þau meginatriði sem nauðsynleg og gagnleg eru fyrir skráningu mannvirkis.

3.3. Afmörkun rýma í byggingu

Afmörkun byggingar er hjúpur hennar.

Hjúpur er samanlagðir útfletir, þakfletir og botnfletir byggingar.

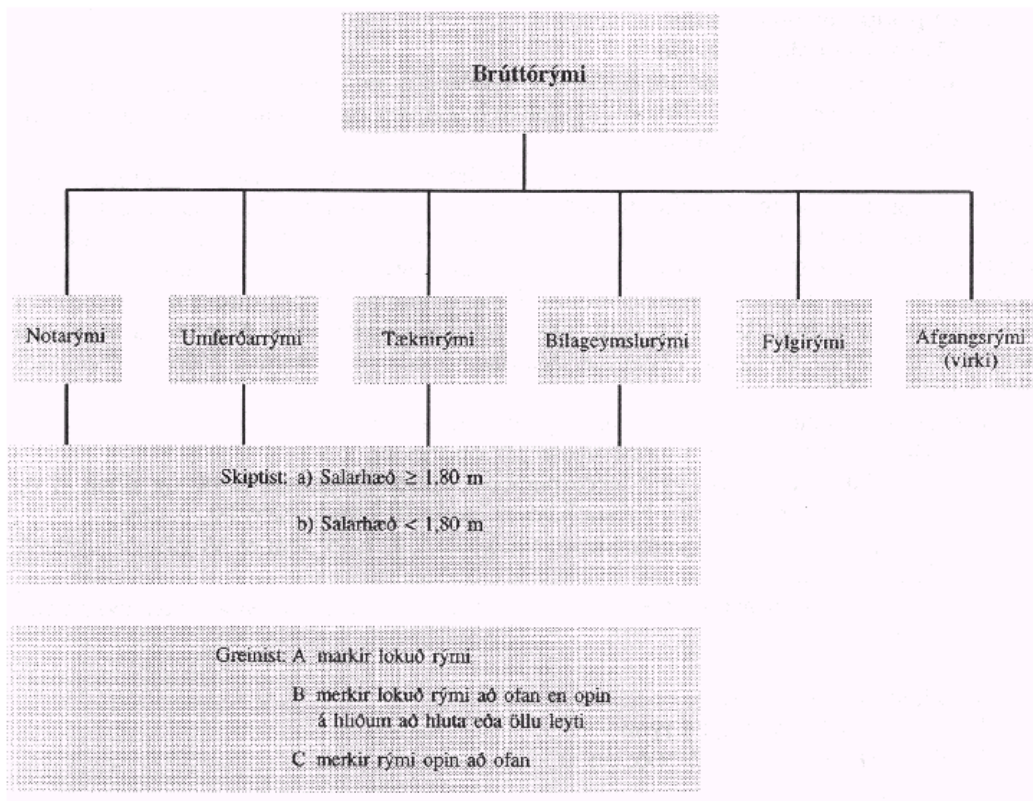
Botnflötur byggingar liggur í fleti sem er 20 sm neðan við efri brún botnplötu hennar.

Afmörkun hæðar er botnflötur, lokflötur, hliðar aðliggjandi rýma og útfletir hæðarinnar.

Rými geta tilheyrt hæð og verið tölusett með henni þó þau liggi utan afmörkunar hennar, svo sem afgangsrými, fylgirými og svalir (opið rými).

Afmörkun rýmis innan hæðar er botnflötur, lokflötur, hliðar aðliggjandi rýma og útfletir rýmisins.

Sameiginlegar hliðar samliggjandi rýma eru í miðjum þeim vegg sem aðskilur rýmin.



Skráningartafli:		Skrásetjari:																
Landnúmer:		Kennitala:																
Matshlutunúmer:		Dags:																
Uppskipting og lýsing		Stærðir																
D0 Lokun	D1 Rými hæð-við	D2 Notkun texti	D3 Höfuð- flokkun	D4 Eigis- hald	D5 Bontaflokkur m ²	DSM Milkjaflokkur m ²	D6 Súgar m ²	D7 Op m ²	D8 Brúðflokkur m ²	D9 Brúðflokkur sh < 1,8	D10A Sálflokkur m ²	D10B Sálflokkur max	D11 Brúð rúmmál m ³	D12 Netoflokkur m ²	D14 Hljóflokkur m ²	D15 Chuggi- og dyraop m ²	D16 Birt flásmál m ²	D17 Rekjalok Skapa- rúmmál m ³
		Mannvirki																
		Botn																
	00	Kjallari																
A	0011	Sopp	T	X														
	01	T. lína																
A	0101	Íbúð	N	0101														
A	0102	Þvottur	N	X														
A	0103	Geymsla	N	0101														
A	0104	Atudlyri	U	X														
B	0105	Súgatali	U	X														
B	0106	Vernd	S	0101														
C	0107	Sveidr	S	0101														
		Þak																

Eignarlína
 Þar sem rýmisnúmer og eignarhaldsnúmer eru eins

4. Skýringar við skráningartöflu

4.1 Línur

Línur í töflunni eru nefndar:

1. Mannvirkjalína, sem sýnir atriði fyrir mannvirkið í heild.
2. Hæðarlínur, sem sýna atriði fyrir hverja hæð.
3. Rýmislínur, sem sýna atriði fyrir hvert rými.
4. Eignarlínur, eru einungis þar sem rýmisnúmer og eignarhaldsnúmer eru þau sömu. Þá er línan bæði rýmislína og eignarlína.

5. Botnplötulína, er ein lína fyrir allt mannvirkid. Þar eru einungis skráð botnflatarmál (D14) og brúttórúmmál (D11).
6. Þaklína, er ein lína fyrir þakfleti mannvirkis. Stærð þakflata færast í D14.
7. Athugasemdalínur.
Neðan við skráningartöflu eru athugasemdalínur, þar sem unnt er að setja ýmsar skýringar, s.s. sérnotaréttindi, skrá um tengingu sameigna sumra við eignir, kvaðir o.s.frv.

4.2 Dálkar

Dálkur 0: Lokun

Mannvirki eru flokkuð í þrjá flokka sem táknaðir eru með bókstöfunum A, B og C. A merkir lokað mannvirki eða lokað rými í opnu mannvirki. B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. C merkir rými opið að ofan.

Rými telst ekki lokað ef útiloft getur leikið um rýmið óhindrað. Yfirleitt eru opin rými óeinangruð. Þótt rimlar eða net séu í opum er rýmið eftir sem áður skilgreint sem opið.

Í færslu í skráningartöflu er rýmum raðað þannig að fyrst eru færð rými í lokunarflokki A, síðan B og loks C. Opin rými koma ekki með í samtölur hæða (hæðarlínur) og mannvirkis (mannvirkjalínu).

Stærðir B rýma færast í D5, D5M, D6, D7, D8, D10 og auk þess D11 og D17 þegar B rými reiknast með í skiptarúmmáli. Stærðir C rýma færast í D5, D7, D8 og auk þess D 17 þegar C rými reiknast með í skiptarúmmáli.

Aðalreglan varðandi afmörkun A, B og C rýma er þannig:

Fyrst er A rými afmarkað. Þar sem B rými kemur að A rými, þá reiknast það að áður skilgreindu og afmörkuðu A rými. Þar sem C rými kemur að B rými reiknast það að áður skilgreindu og afmörkuðu B rými.

Dálkur 1: Rými

Á uppdráttum er hverri hæð skipt í rými. Byrjað skal á neðstu hæð mannvirkis. Rými á hverri hæð skulu valin og skráð með hliðsjón af:

	Dálkur
-lokunarflokkun	D0;
-notkun	D2;
-höfuðflokkun	D3;
-eignarhaldi	D4;

Hvert sérgreint rými innan hvorrar hæðar myndar rýmislínu og fær númer (rýmisnúmer). Aðrar atriðafærslur í sömu línu töflunnar eru tengdar þessu númeri.

Rýmisnúmer er fjórir stafir. Tveir fyrstu stafirnir eru hæðarnúmer og tveir seinni raðnúmer innan hæðar.

Þannig merkir rými númer 00 03 rými númer þrjú í kjallara, og númer 01 01 rými númer eitt á fyrstu hæð.

Við val rýmisnúmera innan hæðar skal gefa þeim notarýmum sem verða í eignarlínunum lægstu númerin. Að öðru leyti tölusetjast rými frá vinstri til hægri, sólarinnis, verði því við komið.

Tölusetja skal fyrst séreignarrými og eru eignarhaldsnúmerin lægst. Rými sem hafa aðkomu aðeins frá sameign skal tölusetja sérstaklega. Millifletir fá númer með þeirri hæð sem þeir liggja í. Síðan skal tölusetja sameign sumra og þar á eftir sameign allra.

Opin rými fá sams konar rýmisnúmer og lokað rými. Númer fyrir opin rými koma í beinu framhaldi af rýmisnúmerum lokaðra rýma. Fyrst skal tölusetja rými í lokunarflokki B og síðan rými í lokunarflokki C. Útistigar og áfastir pallar með

þeim fá hæðarnúmer þeirrar hæðar sem þeir liggja að. Stigi og áfastur pallur fá sama rýmisnúmer.

Ef lokuð rými eru við gerð eignaskiptayfirlýsinga afmörkuð með lit skal sameign allra afmörkuð með gulum lit og sameign sumra með grænum lit. Eftir því sem unnt er skal afmarka rými sem tilheyra sömu eign með sama lit.

Dáلكur 2: Heiti notkunar

Í rýmislinur skal skrá notkun/eðli rýmis með texta. Dæmi um notkun:

- íbúð;
- geymsla;
- verslun;
- skrifstofa;
- sorpgeymsla.

Athuga skal að sorpgeymslur og hliðstæð rými sem eru áföst við mannvirki skulu færast með viðkomandi hæð.

-inntaksklefi.

Dæmi um eðli rýmis:

- milligólf;
- svalir.

Í hæðarlínur er skráð heiti hæðar (kjallari, 1. hæð, 2. hæð, o.s.frv.).

Dáلكur 3: Höfuðflokkun

Notarými (N) eru stærsti hluti byggingarinnar. Þessi rými þjóna beinlínis markmiði hennar og vísa til notkunar.

Dæmi um notarými er íbúð.

Umferðarrými (U) þjóna þeim tilgangi að tengja notarými eða eru aðkoma eða útgangur. Þau notast eingöngu til umferðar og flutninga. Umferðarrými innan notarýma teljast notarými t.d. gangur eða anddyri innan íbúðar.

Dæmi um umferðarrými eru stigahús, stigagangar, gangar, anddyri, neyðarútgangur og forstofur.

Tæknirými (T) eru rými sem hýsa rekstrarleg tæki og samstæður í mannvirkinu.

Dæmi um tæknirými eru sorpgeymslur, kyndiklefi, inntaksklefi, herbergi fyrir loftræsisamstæðu, herbergi fyrir rafstöð eða gassamstæðu, símaþjónustustöð og mælaherbergi.

Sé mannvirkið reist til þess að þjóna rekstartæknilegu hlutverki fyrir önnur mannvirki, t.d. kyndistöð, virkjunarhús eða dælustöð telst rýmið notarými.

Bílageymslurými (B) eru öll þau rými sem ætluð eru til geymslu á bílum, svo sem innbyggðir bílskúrar, bílageymslur og bílskýli hvort sem þau eru hluti af mannvirkjum eða sjálfstæðar byggingar.

Bílageymslurými önnur en bílskúrar í séreign eru skráð sem heild í skráningartöflu. Einstök bílastæði fá ekki rýmislínu. Sérafnotaréttur af bílastæðum er skráður í athugasemdalínur neðan við skráningartöflu.

Fylgirými (F) eru rými sem hægt er að hafa not af en falla ekki undir aðra höfuðflokk. Þau liggja utan afmörkunar íbúðar-, atvinnu-, athafna- og geymslurýma. Fylgirými hafa aðkomuleið, eru án hitastýringar og hafa gólf.

Algengustu dæmi um fylgirými eru óinnréttuð háaloft og þakrými.

Fylgirými eru utan afmörkunar hæða. Fylgirými fá rýmislínu í skráningartöflu og stærðir skulu færðar í D5, D10 og D11.

Afgangsrými (V) eru aflokuð rými eða gegnheilir byggingarhlutar sem eru utan afmörkunar hæða. Afgangsrými í fjöleignarhúsum eru jafnan í sameign.

Dæmi um afgangsrými eru aflokuð rými í þaki og fá þau rýmislínu í skráningartöflu og skulu stærðir færðar í D5, D10 og D11. Fleiri en eitt afgangsrými má draga saman í eitt númer ef henta þykir. Botnplötur eru afgangsrými en þær færast í botnplötulínu. Afgangsrými afmarkast að hluta af hjúpflieti.

Í þennan dálk skal skrá S ef um svalir er að ræða, I fyrir óskiptar verksmiðjur og iðjuver, L fyrir óskiptar landbúnaðarbyggingar, H fyrir óskiptar ylraektarbyggingar og G fyrir óskipt gróðurhús.

Dálkur 4: Eignarhald

Í rýmislínum er skráð eignarhald rýmis. Rýmisnúmer mikilvægasta notarýmisins og þess sem einkennir eignina er valið sem eignarhaldsnúmer. Öll séreignarými sem tilheyra sömu matseiningu fá sama eignarhaldsnúmer.

Sameignarrými greinast í sameign allra og sameign sumra.

Rými í sameign allra eru merkt með X og rými í sameign sumra eru merkt með Y.

Ef fleiri en eitt rými er í sameign sumra og tilheyra mismunandi eignum skulu þau merkt Y1, Y2, Y3 o.s.frv.

Dálkur 5: Botnflatarmál

Í rýmislínum skal skrá stærð botnflatar hvers rýmis, samanber kafla 3.1. Í hæðarlínu er fært hæðarflatarmál, sem er summan af botnflötum allra rýma á viðkomandi hæð.

Botnflatarmál hæða mannvirkis er samanlagt hæðarflatarmál þess og er fært í mannvirkjalínu.

Dálkur 5M: Flatarmál milliflata

Millifletir eru fletir sem liggja ekki í hæðarskilum, samanber kafla 5.1 í hluta III. Botnflatarmál milliflata er heildarflatarmál hans og innifelur m.a. op, en stærð þeirra er færð í D7 í rýmislínu milliflatarins.

Botnflatarmál innflata reiknast innan útveggja og innan afmarkandi veggja á eignaskilum, sbr. 5.1.1.

Í rýmislínum er fært botnflatarmál hvers millirýmis innan viðkomandi hæðar.

Í hæðarlínu er færð summa botnflatarmáls millihæða innan hvernar hæðar.

Flatarmál botnflata millihæða skal skráð í m² með einum aukastaf.

Dálkur 6: Flatarmál stiga

Í rýmislínum er fært samanlagt flatarmál stiga í hverju rými, samkvæmt skilgreiningu í hluta III.

Í hæðarlínu er fært samanlagt flatarmál stiga á hæð.

Í mannvirkjalínu er færð samanlögð stærð stiga í mannvirkinu.

Flatarmál stiga skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 7: Flatarmál opa

Í rýmislínum er færð samanlögð stærð opa í hverju rými samkvæmt skilgreiningu í hluta III.

Í hæðarlínu er færð samanlögð stærð opa á hæðinni.

Í mannvirkjalínu er færð samanlögð stærð opa í mannvirkinu.

Op skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 8: Brúttófletir

Í rýmislinur skal skrá brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar. Það reiknast sem:

$$D8 = D5 + D5M - D7$$

Í hæðarlínur er fært samanlagt brúttóflatarmál allra rýma innan hæðarinnar.

Brúttóflatarmál mannvirkis er samanlagt brúttóflatarmál allra hæða þess og færast í mannvirkjalínu.

Brúttóflatarmál skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 9: Brúttóflatarmál rýma með salarhæð undir 1,80 m

Í rýmislinur er skráð flatarmál þess hluta rýmisins sem hefur salarhæð undir 1,80 m.

Flatarmál skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkar 10A og 10B: Minnsta og mesta salarhæð

Í rýmislinur er færð salarhæð rýmis. Ef salarhæð er föst skal færa hana í D10A en ella færast minnsta og mesta salarhæð í viðkomandi dálka. Salarhæð er samkvæmt ÍST-21. Salarhæð er færð í metrum með tveimur aukastöfum. Salarhæð undir þaki reiknast frá botnfleti að útfleti þaks.

Dálkur 11: Brúttórúmmál

Í rýmislinur skal skrá brúttórúmmál hvers rýmis í lokunarflokki A, en auk þess brúttórúmmál rýma í lokunarflokki B þegar þau hafa áhrif á skiptarúmmál.

Brúttórúmmál rýmis hvort sem er í lokunarflokki A eða B er botnflatarmál rýmis í D5 margfaldað með meðalsalarhæð þess.

Brúttórúmmál hæðar er samanlagt rúmmál rýma innan hæðar og færast í hæðarlínu.

Rúmmál botnplötu skal skrá miðað við 20 sm heildarþykkt.

Brúttórúmmál mannvirkis er samanlagt brúttórúmmál hæða þess að viðbættu rúmmáli botnplötu og öðrum lokuðum rýmum mannvirkisins, séu þau utan afmörkunar hæða.

Brúttórúmmál skal skrá í m³ með einum aukastaf.

Dálkur 12: Nettóflatarmál

Í rýmislinur skal skrá nettóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.

Nettóflötur rýmis er botnflötur þess að fráðregnum:

- láréttum þversniðum útveggja;
- láréttum þversniðum burðarveggja og fastra innveggja;
- opum.

Nettóflatarmál reiknast af nettófleti rýma, hæða og milliflata.

Nettóflatarmál reiknast ekki af stigum.

Gólfplötur undir dyraopum telst ekki til nettóflatar nema lengd flatarins sé meiri en 1,50 m.

Í atvinnuhúsnæði er heimilt að skrá í þennan dálk sem nettóflatarmál rýmis flatarmál innan afmarkandi veggja að fráðregnum berandi veggjum, súlum og opum stærri en 1 m². Þannig reiknað nettóflatarmál má nota við útreikning skiptarúmmáls.

Lyftuop reiknast sem nettó- og brúttóflötur gangi lyfta á viðkomandi hæð, ella telst það op.

Dálkur 13:

[...]¹)

Dálkur 14: Hjúpflétir (útfletir)

Í mannvirkjalínu skal skrá flatarmál útflata (hjúpflata) mannvirkis. Í botnplötulínu er skráð flatarmál botnplötu. Þykkt botnplötu 0,2 m leggst við hæð útveggjar þegar hjúpur er reiknaður. Í þaklínunni er skráð flatarmál þakflatar. Allir fletir kvista í þaki reiknast með í þakfleti. Þakflötur er reiknaður sem raunflötur en ekki ofanvarp, sbr. skýringu í hluta III.

Flatarmál glugga og útidyra er innifalið í hjúpfleti.

Flatarmál hjúpflata er skráð í m² með einum aukastaf.

Veggflötur byggingar sem liggur þétt að veggfleti annarrar byggingar telst til hjúps hennar. Sé veggurinn sameiginlegur báðum byggingunum telst hann ekki til hjúps þeirra.

Dálkur 15: Glugga- og dyraop

Í mannvirkjalínu skal skrá flatarmál glugga og útidyra.

Stærðir glugga og útidyra miðast við steypumál eða samsvarandi og skráist í m² með einum aukastaf.

Dálkur 16: Birtar stærðir rýma

Í rýmislínur séreignarrýma í lokunarflokki A og höfuðflokkum N, U, T og B eru færðar birtar stærðir, sem eru eftirfarandi:

$$D16 = D5 + D5M - D7 - D9.$$

Þ.e. flatarmál botnflata og milliflata að frádrægnu flatarmáli opa og brúttóflata með salarhæð minni en 1,80 m.

Í hæðarlínur eru færðar samtölur úr rýmislínunum og í mannvirkjalínu er færð samtala úr hæðarlínunum.

Birtar stærðir skal skrá í m² með einum aukastaf.

Bílskúr skal alltaf skrá sérstaklega, einnig þegar hann er í sama matshluta og íbúðin sem hann tilheyrir.

Dálkur 17: Skiptarúmmál

Í rýmislínur séreignarrýma og sameignar sumra í lokunarflokki A og höfuðflokkum N, U, T og B er fært nettóflatarmál rýmis x meðalsalarhæð.

Sem salarhæð yfir nettófleti skal oftast nota hlutfallið D11/D5 þ.e. brúttórúmmál deilt með botnflatarmáli þess rýmis sem nettóflöturinn er í. Í stigagöngum skal þó salarhæð yfir nettófleti aldrei vera meiri en salarhæð viðkomandi hæðar.

Í rýmislínur rýma í lokunarflokki B skal á samsvarandi hátt færa brúttórúmmál x 0,6 og botnflatarmál rýma í lokunarflokki C x 1 m þegar slík rými reiknast með í skiptarúmmáli.

Í rýmislínur svala og sams konar flata í séreign eða sameign sumra er fært botnflatarmál þeirra x 1m.

Þegar rými í lokunarflokki A eru óregluleg og D11/D5 reglan gildir ekki skal skrá reiknaða salarhæð í ótölusettan vinnudálk við hliðina á D17. Dálkurinn heitir reiknitala skiptarúmmáls. Fyrir rýmislínur í lokunarflokki B og C, sem eru ekki svalir en eiga samt að fá skiptarúmmál, er nauðsynlegt að skrá 0,6 fyrir B rými og 1 fyrir C rými í dálkinn reiknitala skiptarúmmáls.

Hluti III.**Ýmsar leiðbeiningar og reglur. Orðskýringar.****5. Skráningarreglur er varða sérstaka fleti og rými**

5.1 Millifletir

Millifletir er samheiti flata, annarra en stiga, sem liggja milli hæðarskila eða hæðarskila og þakflatar og hafa fasta aðkomu. Millifletir skiptast í innfleti og millihæðir. Allir millifletir mynda sjálfstæða rýmislínu.

Botnflatarmál allra milliflata er fært í D5M.

Uppbyggð gólf (létt gólf) og niðurbyggð loft eru ekki millifletir. Þau þarf ekki að skrá sérstaklega en geta skal þeirra í athugasemdalínum.

5.1.1 Innfletir

Innflötur er milliflötur í umlykjandi rými og hefur sama eignarhald og það. Botnflatarmál innflata er skráð í D5M. Atriði um innfleti eru ekki færð í D5, D11 og D17.

Botnflötur innflata reiknast innan útveggja og veggja er liggja á eignaskilum.

Göt í innfleti eru færð í D7.

5.1.2 Millihæðir

Millihæðir eru aðskildar frá öðrum rýmum, aðkoma að þeim er sjálfstæð eða frá sameign. Botnflötur millihæða reiknast á sama hátt og botnflötur hæðar.

Atriði um millihæðir færast í alla dálka skráningartöflu nema D5.

5.2 Stigar

Stigi telst samnefni yfir stigahlaup og stigapalla milli hæðarskila. Flatarmál stiga er flatarmál lóðrétts ofanvarps hans á láréttan flöt. Ofanvarpist fleiri hlutar stigans á sama flöt skal reikna ofanvörpin samanlögð. Flatarmál stiga reiknast án aðliggjandi veggja.

Mæliflötur stiga til ákvörðunar salarhæðar og rúmmálsreikninga liggur í kverkfleti stigans og í yfirborði stigapalla á milli hæða.

Allir stigar sem liggja milli hæðarskila skulu skráðir.

Stigar mynda ekki sjálfstæðar rýmislínur, flatarmál stiga er fært í D6 í rýmislínu þess rýmis sem stiginn liggur í.

Skrá skal stiga utanhúss.

5.3 Op

Op í gólfflötum eru flokkuð í þrjá flokka, þ.e. stigaop, lyftuop og önnur op.

Op sem eru minni en einn fermetri eru ekki skráð sérstaklega heldur teljast með þeim fleti sem þau eru í.

Stærð skráðra opa er stærð ljósopa þeirra.

Lyftuop skráist ekki sérstaklega en er innifalið í brúttófleti og nettófleti þess rýmis sem það liggur í. Upplýsingar um hvort lyfta sé í húsinu komi í athugasemdalínum.

5.3.1 Stigaop

Stigaop er op í gólfflötu sem stigi liggur upp að.

Mæliflötur stigaops er í framhaldi yfirborðs gólfflatar aðliggjandi rýmis.

Stigaop er hluti botnflatar en telst ekki til brúttóflatar.

Stigaop myndar ekki sjálfstæða rýmislínu en er fært í D7 í rýmislínu þess rýmis sem stiginn liggur upp að.

5.3.2 Önnur op

Op er hluti botnflatar rýmis en telst ekki til brúttóflatar (raunflatar).

Op er fært í D7 í rýmislínu aðliggjandi rýmis.

5.4 Svalir utanhúss

Svalir mynda rýmislínu og stærðir þeirra eru færðar í D5 og D17.

Svalir á sömu hæð og í sama lokunarflokki má taka saman í eina rýmislínu, ef þær tilheyra sömu eign. Dæmi: Íbúð hefur tvennar svalir sem báðar eru í lokunarflokki C. Svalirnar eru færðar í sömu línu og fá því saman rýmisnúmer. Stærðir svalanna eru lagðar saman í skráningu. Í texta skal geta fjölda svala.

Sé stærri hluti svala lokaður að ofan t.d. af öðrum svölum skal merkja BC í dálk 0.

Sé stærri hluti svala opinn að ofan skal merkja CB.

5.5 Lyftustokkar

Þar sem lyftustokkur gengur upp úr þaki eða niður úr neðstu plötu skal rúmmál þess rýmis reiknast með aðliggjandi rými.

5.6 Lagnastokkar

Liggi lagnastokkur milli tveggja rýma skal, ef flatarmál hans er minna en 1 m², helmingur þversniðs hans reiknast með hvoru rýminu. Ella skal færa lagnastokk með því rými sem hann er í, ef flatarmál hans er minna en 1 m². Lagnastokk skal færa sem tæknirými ef flatarmál hans er stærra en 1 m².

Skriðkjallarar færast ekki í skráningartöflu en þeirra skal getið í athugasemdalinum.

5.7 Þakfletir

Þakfletir eru raunfletir, sem afmarkast af skurðlínunum útflata, útveggja og þaks. Hjúpflétir kvista og sambærilegra rýma teljast til þakflatar.

6. Ýmsar tegundir mannvirkja

6.1 Atvinnuhúsnæði

6.1.1 Verksmiðjur og iðjuver

Í óskiptum verksmiðjum og iðjuverum skal skrá sem hér segir: Mannvirkjum skal skipt í hæðir, sbr. kafla 3.1 og hæðum síðan skipt í rými sem valin eru með hliðsjón af notkun. Notkun skal skráð með texta í D2, óþarft er að greina milli höfuðflokka, en í D3 skal skrá I fyrir verksmiðjur og iðjuver.

Í verksmiðjum og iðjuverum er óþarft að reikna út nettóflatarmál, en að öðru leyti skal útfylla skráningartöflu að fullu.

6.1.2. Annað atvinnuhúsnæði

Um annað atvinnuhúsnæði gilda almennar reglur.

6.2 Landbúnaðarbyggingar, ylræktarver og gróðurhús

Landbúnaðarbyggingar skal skrá sem hér segir: Mannvirkjum skal skipt í hæðir, sbr. kafla 3.1 og hæðum síðan skipt í rými sem valin eru með hliðsjón af notkun. Notkun skal skrá með texta í D2, óþarft er að greina milli höfuðflokka, en í D3 skal skrá fyrir landbúnaðarbyggingar L, fyrir ylrækt H og fyrir gróðurhús G.

Í landbúnaðarbyggingum, ylræktarverum og gróðurhúsum er óþarft að reikna út nettóflatarmál en að öðru leyti skal útfylla skráningartöflu að fullu.

6.3 Sumarhús - orlofsbúðir

Sumarhús og orlofsbúðir skal skrá samkvæmt almennum reglum. Skrá skal stærðir sólpalla og veranda við þau í tilheyrandi lokunarflokki.

7. Orðskýringar

Birt stærð eigna.

Birt stærð eignar er það flatarmál sem fært er í mannvirkjalínu í D16 ef matshluti er óskipt eign, en samtala rýma hverrar séreignar ef matshluti er skipt eign þ.e. inniheldur tvær eða fleiri matseiningar.

Birtar stærðir eignar samkvæmt skráningartöflu verða notaðar af opinberum skráningaraðilum til að auðkenna stærðir eigna. Þær skulu koma fram með hverri eign í eignaskiptayfirlýsingum.

Bílgeymslurými:

1. **Opin bílastæði** eru óyfirbyggð og nokkum veginn í jarðhæð. Þau eru ýmist hluti af götustæði eða sérbyggð.
2. **Bílastæðahús** eru sérbyggð hús fyrir bílastæði, yfirleitt á fleiri hæðum en einni. Útveggir meira eða minna opnir.
3. **Bílageymsla** er bílastæði í húsi, sem er aðallega byggt fyrir aðra starfsemi. Þessi stæði eru oftast á neðstu hæð og í lokuðu húsi. Bílastæði þessi eru fyrst og fremst fyrir viðkomandi hús.
4. **Bílastæðakjallari** er bílastæði undir húsi, sem er aðallega byggt fyrir aðra starfsemi. Bílastæðakjallarinn er oft nokkrar hæðir neðanjarðar. Fjöldi bílastæða er langt umfram þarfir viðkomandi húss.

Brúttórúmmál

Botnflatarmál margfaldað með meðalsalarhæð.

Eignarhaldsnúmer

Númer sem tengir saman rýmislínu í skráningartöflu í eina matseiningu. Númerið er rýmisnúmer mikilvægasta notarýmisins.

Fastanúmer

Sérhver fasteign er auðkennd með föstu númeri. Númerið er raðnúmer og nefnist fastanúmer. Fastanúmer er matsnúmer aðalmatseiningar fasteignarinnar.

Fasteign

Eign sem eigandi getur ráðstafað (selt eða veðsett). Veðandlag. Fasteign samanstendur af einni eða fleiri matseiningum, t.d. íbúð og bílskúr. Samkvæmt hefðbundinni skilgreiningu í lögfræði er fasteign: „Afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.“ Fasteign verður að innihalda ótvíræðan lóðarrétt.

Hjúpflötur

Einstakur flötur hjúps.

Hjúpur

Umlykjandi lokaður flötur (envelope).

Hugflötur

Andstæða við raunflöt. Hugsáður flötur sem afmarkar rými eða liggur í yfirborði ops o.s.frv.

Landnúmer

Sérhver lóð hefur ákveðið fast númer, landnúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar. Tölvukerfi FMR gefur númerið.

Lokflötur

Efri afmörkun hæðar eða rýmis. Lokflötur hæðar er botnflötur næstu hæðar fyrir ofan, þakflötur eða botnfletir fylgi- og afgangsrýma.

Matseining

Minnsta eining sem fær eigið fasteignamat. Matseining þarf ekki að hafa eigin lóðarrétt t.d. útihús á jörð eða bílskúr sem ekki er á sjálfstæðri lóð. Eignarhaldsnúmer tengir saman rýmislínur í eina matseiningu.

Matshluti

Mannvirki í heild eða sá hluti þess sem gerð er eignaskiptayfirlýsing um.

Matsnúmer

Sérhver matseining er auðkennd með matsnúmeri. Númerið er raðnúmer, þ.e. hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar.

Raunflötur

Andstæða við hugflöt. Áþreifanlegur, efnislegur flötur.

Rými:

1. **Botn rýmis.** Botn rýmis er botnflötur þess, sem er neðri afmörkun þess.
2. **Lok rýmis.** Lok rýmis er lokflötur þess, sem er efri afmörkun þess.
3. **Hliðar rýmis.** Hliðar rýmis eru hliðarafmörkun þess.

Rishæð

Það telst rishæð þegar tveir eða fleiri þakfletir mynda útveggi rýmis og er í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Útflötur

Útflötur er hér ytri flötur útveggja, þaks og botnplötu.

Útveggir og innveggir - flatarmál

Þar sem getið er um flatarmál útveggja og innveggja er átt við flatarmál fullfrágenginna útveggja og innveggja.

Þakhæð

Gerður er greinarmunur á hæð og þakhæð. Efsta hæð telst því aðeins hæð að lofthæð hennar fullnægi ákvæðum byggingarreglugerðar á gólfleti er nemur a.m.k. tveim þriðju af gólfleti hæðarinnar fyrir neðan. Ella telst hæðin þakhæð, enda innihaldi hún notaeiningar.