



# Eignaskiptayfirlýsing

## Þjónustulýsing

### Hvað er eignaskiptayfirlýsing?

Eignaskiptayfirlýsing er lögboðinn skriflegur gerningur um skiptingu fjöleignarhúss. Hún er gerð á grundvelli fyrirmæla fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, með síðari breytingum, og geymir lýsingu á húsinu og lóð þess. Hún mælir fyrir um skiptingu þess í séreignir, sameign allra og sameign sumra. Hún tilgreinir hlutdeild hvers eiganda í sameign og markar með því grundvöll að réttindum og skyldum eigenda innbyrðis og gagnvart einstökum hlutum húss og lóðar.

### Hvenær skal gera eignaskiptayfirlýsingu?

Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um fjöleignarhús og lóðir þeirra ef ekki er fyrir hendi áður gerð og þinglýst, fullnægjandi og glögg skiptayfirlýsing.

Eignaskiptayfirlýsing skal undirrituð af eigendum eða stjórn húsfélags sbr. ákvæði í 2. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga. Henni skal þinglýst að fenginni staðfestingu byggingarfulltrúa þar um, sem áritar hana, sbr. 26. og 27. gr. reglugerðar nr. 910/2000.

Eignaskiptayfirlýsing öðlast gildi við þinglýsingu. Afsal vegna fasteignaviðskipta fæst ekki þinglýst hjá sýslumanni nema það sé í samræmi við fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsingu.

### Hvenær er þörf á nýrri eignaskiptayfirlýsingu og hvenær ekki?

Ekki er þörf á að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu ef þinglýstur skiptagerningur er fyrir hendi, 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 hann áfram til grundvallar í skiptum sínum. Sérhver eigandi getur lagt fram formlega kröfu um eignaskipta yfirlýsingu.

Um mat á hvort fyrirliggjandi skiptagerningur sé fullnægjandi vísast til ákvæða í 3. og 4. gr. reglugerðar nr. 910/2000. Einstök atriði og ákvæði eldri skiptagerninga, sem fara í bága við ófrávíkjanleg ákvæði fjöleignarhúsalaga, skulu þoka fyrir þeim, sbr. 77. gr. þeirra laga.

### Réttur til þess að krefjast nýrrar eignaskiptayfirlýsingar

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 fjöleignarhúsa laga og 7. gr. reglugerðar nr. 910/2000. Sama gildir þegar enginn þinglýstur skiptasamningur eða eignaskiptayfirlýsing liggja fyrir.

### Hverjir gera eignaskiptayfirlýsingar?

Þeim einum er heimilt að taka að sér að gera eignaskipta yfirlýsingar sem uppfylla lögmælt skilyrði og hafa fengið til þess leyfi frá félagsmálaráðherra. Lista yfir leyfishafa er að finna á [www.felagsmalaraduneyti.is](http://www.felagsmalaraduneyti.is)

### Efnisatriði og innihald

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skipting húss koma glögg 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 byggð á og fylgja henni. Sé um að ræða frávik eða afbrigði frá venjulegri tilhögun eða útfærslu skal þeirra glögglega getið.

Í eignaskiptayfirlýsingu skulu auk þess koma fram þau atriði sem upp eru talin í 8. gr. reglugerðar nr. 910/2000.

### Fylgigögn

Með eignaskiptayfirlýsingu skulu fylgja lóðaruppdráttur, grunnmyndir og sniðmyndir af hverri hæð húss, þar sem hvert rými er merkt í samræmi við skráningarreglur. Skráningartafla

skal og fylgja eignaskiptayfirlýsingu. Öll ofangreind gögn sem fylgja eignaskiptayfirlýsingu skulu vera af stærðinni A4.



# Eignaskiptayfirlýsing

## Þjónustulýsing

### Staðfesting byggingarfulltrúa

Byggingarfulltrúi skal staðfesta allar eignaskiptayfirlýsingar og er áritun hans þar að lútandi skilyrði fyrir því að þeim verði þinglýst. Staðfesting byggingarfulltrúa er gerð með dagsettri áritun, nafnritun hans og embættisstimpli á a.m.k. þrjú eintök eignaskiptayfirlýsingarinnar. Í áritun byggingarfulltrúa felst staðfesting á viðtöku eignaskiptayfirlýsingar, að hún hafi verið yfirfarin og sé í samræmi við reglugerð og lög um fjöleignarhús og fyrirbyggjandi 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.

### Meðferð eignaskiptayfirlýsingar hjá byggingarfulltrúa

Tekið er á móti eignaskiptayfirlýsingum í afgreiðslu bæjarskrifstofu í Sandgerði, Miðnestorg 3. Með eignaskiptayfirlýsingu skal skila beiðni um staðfestingu á henni, ásamt útfylltum gátlista sem hægt er að nálgast á [www.sandgerdi.is](http://www.sandgerdi.is). Jafnframt er hægt að senda eignaskiptayfirlýsingu rafrænt á netfangið [jonben@sandgerdi.is](mailto:jonben@sandgerdi.is)

Þeir sem það gera fá með sama hætti til baka athugasemdir, ef einhverjar eru, og upplýsingar um yfirferð. Við fyrstu yfirferð er nægjanlegt að skila einu eintaki. Viðbótareintökum ber að skila þegar upplýsingar berast frá byggingarfulltrúa um að ekki séu gerðar athugasemdir við yfirlýsinguna. Hægt er að fá upplýsingar um stöðu yfirferðar á sama netfangi.

### Afgreiðsla staðfestinga

Byggingarfulltrúi afgreiðir eignaskiptayfirlýsingu svo fljótt sem auðið er og jafnan innan tveggja vikna frá því að hún berst honum. Sé um flóknar og viðamiklar eignaskiptayfirlýsingar að ræða getur byggingarfulltrúi tekið sér lengri afgreiðslutíma en þó ekki umfram fjórar vikur. Sama gildir þegar verulegir ágallar á eignaskiptayfirlýsingu og fylgi gögnum hennar kalla á lengri afgreiðslutíma, svo og þegar bíða þarf eftir skýringum höfundar eignaskiptayfirlýsingar.

### Fjöldi eintaka - þinglýsing

Eignaskiptayfirlýsingu skal afhenda byggingarfulltrúa í fjórum samhljóða eintökum sem hann áritar. Eitt eintakið varðveitir byggingarfulltrúi, annað afhendir hann Fasteignamati ríkisins og tvö eintök fá eigendur eða umboðsmaður þeirra til þinglýsingar. Annað þeirra eintaka skal vera á löggiltum skjalapappír.

Skráningartöflu með eignaskiptayfirlýsingu skal einnig afhenda byggingarfulltrúa á rafrænu formi t.d. á netfang: [jonben@sandgerdi.is](mailto:jonben@sandgerdi.is)

Eignaskiptayfirlýsing öðlast fyrst gildi þegar hún hefur verið undirrituð af eigendum, samkvæmt reglum þar að lútandi, og henni hefur verið þinglýst hjá sýslumanni. Mikilvægt er að draga ekki þinglýsingu úr hófi fram því það getur leitt til þess að gera verði nýja eignaskiptayfirlýsingu.

### Við mat á yfirferð er áhersla lögð á þessi atriði

- Að yfirlýsing sé í samræmi við lög nr. 26/1994 og reglugerð nr. 910/2000.
- Að yfirlýsing sé glögg og greinileg.
- Að útreikningur og hlutfallstölur séu réttar.
- Að skráningarnúmer og eignanúmer séu rétt.

### Forsendur þess að málið verði tekið fyrir eru

- Að eignaskiptayfirlýsing sé gerð af löggiltum aðila.
- Að beiðni um staðfestingu og gátlisti séu rétt útfyllt.
- Að öll tilskilin fylgigögn séu vandlega frágengin.

### Frekari upplýsingar

Frekari upplýsingar er hægt að fá í fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994, með síðari breytingum, og í reglugerð nr. 910/2000 en fylgiskjal með þeirri reglugerð eru skráningarreglur Fasteignamats ríkisins og Félags byggingarfulltrúa. Hvort tveggja fæst í félagsmálaráðuneytinu, Tryggvagötu 17, Reykjavík.