



Sýslumannafélag Íslands

Vatnsnesvegí 33, 230 Keflavík, asdlsa@syslumenn.is, sími 458 2200

Alþingi, nefndasvið
Kirkjustræti
150 Reykjavík

nefndasvid@althingi.is

Keflavík, 20. maí 2020.

Umsögn Sýslumannafélags Íslands um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna. 150. löggjafarþing, 715. mál, þskj. 1223.

Vísað er til tölvupóst dags. 30. apríl sl. þar sem óskað er eftir umsögn um ofangreint mál.

Almennt.

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á fjórum lagabálkum: lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966, þinglýsingalögum nr. 39/1978, lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og jarðalögum nr. 81/2004. Verður hér fjallað um breytingar á hverjum lagabálki fyrir sig, eins og þær snúa að sýslumönnum og lögbundnu hlutverki þeirra, einkum hvað varðar þinglýsingar og nauðungarsölur.

Breyting á lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna.

Af skýringum með frumvarpinu verður ráðið að hér sé verið að lögfesta reglur, sem ráðuneytið hefur haft til viðmiðunar við afgreiðslu erinda skv. lögnum. Ekki verður séð að þessi breyting hafi áhrif á störf sýslumanna, en til bóta hlýtur að teljast að reglurnar séu skýrar og hafi lagastoð.

Breyting á þinglýsingalögum.

Sýslumannafélag Íslands fagnar tillögu um að afsali verði ekki þinglýst sem eignarheimild, nema það geymi upplýsingar um kaupverð eignar. Eykur það á gagnsæi og skírleika. Leggur félagið til aukið verði við ákvæðið þannig að jafnframt kaupverði skuli ávallt tilgreina afhendingardag í skjölum er varða eignayfirfærslur, en það gæti einfaldað afmörkun aðilaskipta hvað varðar innheimtu fasteignagjalda og tryggingaiðgjalda svo dæmi séu tekin.

Breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna.

Félagið fagnar því að settar verði reglur um skráningu eignarmarkna lands á samræmdum kortagrunni. Hér verður þó, sem endranær, að tryggja að samræmis við þinglýstar heimildir, s.s. landamerkjabréf, sé gætt. Þá er félagið meðmælt því að sett verði reglugerð er mæli fyrir um kröfur sem gera skal til mælinga á eignarmörkum lands. Auknar kröfur í þessum efnun munu auka á gagnsæi og auka skírleika þinglýsingabóka auk þess sem slíkar skráningar eru forsenda þess að unnt verði að meta stærð jarða sbr. 8. gr. frumvarpsins.

Varað er við að þessi skráning geti reynst þung í vöfum og að tryggja þarf fjármögnun verkefnisubs þannig að raunhæft verði að ljúka því.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að Þjóðskrá Íslands hafi þegar hafið skráningu í landeignaskrá, sem sé hluti fasteignaskrár. Hins vegar er ekki að sjá í núverandi 10. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, sem tiltekur hvaða hlutar mynda fasteignaskrá, að landeignaskrá sé þar nefnd og veltir félagið því upp hvort rétt væri að breyta því lagaákvæði jafnframt.

Breyting á jarðalögum.

Sýslumenn gera alvarlegar athugasemdir varðandi fyrirhugaðar breytingar á lögnum hvað snertir þinglýsingar og nauðungarsölu.

Gert er ráð fyrir að lagabreytingarnar taki þegar gildi. Hins vegar virðist stærðarskráning jarða almennt ekki liggja fyrir og því verður ekki séð hvernig þinglýsingarsjórar geta gengið úr skugga um hvort 2. tl. 8. gr. frumvarpsins eigi við. Þinglýsingarsjórar hafa heldur ekki möguleika á að sjá hversu mörg lögbýli aðili á, sbr. 1. tl. 8. gr. og þarf að vinna tæknilega lausn þannig að slík uppflötting verði gerð möguleg og einföld. Þá er ekki fyllilega ljóst hverjar eftirlitsskyldur þinglýsingarsjórar eru í þessum efnun og hvernig hann getur framfylgt þeim, t.a.m. hvaða gögn hann getur kafið kaupanda fasteignar um til að sýna fram á að hann, eða aðilar tengdir honum, falli ekki undir ákvæðin.

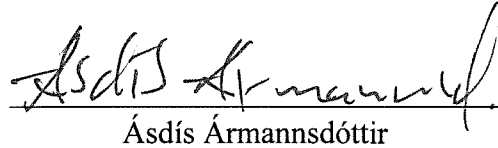
Í 8. gr. kemur fram að veðhafi, sem kaupir eign við nauðungarsölu, þurfi að afla samþykkis ráðherra eigi hann, eða aðilar honum tengdir, fyrir fasteignir að samanlagri stærð 1500 ha eða meira. Má leiða að því líkum að þetta geti átt við um stórar lánastofnanir hér á landi og að þetta ákvæði geti því haft áhrif á fullnusturétt veðhafa og þannig skert láns hæfi eigenda fasteigna, sem falla undir lögin.

Þess ber að geta að tímafrestrir við nauðungarsölu eru almennt mjög knappir og líða þannig að hámarki fjórar vikur frá byrjun uppboðs til framhalds sölu. Því gefst væntanlegum kaupendum mjög stuttur fyrirvari til að útvega sér samþykki ráðherra til kaupa fasteignar, þegar svo ber undir. Er því mögulegt að áhugasömum kaupendum fækki og lagaákvæðin geti þannig haft áhrif á virði jarðeigna við nauðungarsölu.

Lokaorð

Sýslumannafélag Íslands telur jákvætt að reglur er varða leyfi ráðherra skv. lögum nr. 19/1966 verði lögfestar og gerðar skírari. Þá tekur félagið heils hugar undir fyrirhugaða breytingu á þinglýsingarlögum hvað varðar tilgreiningu kaupverðs og fagnar að eignarmörk lands verði skráð á samræmdum kortagrunni. Félagið telur hins vegar að huga verði betur að samspili frumvarpsins við lög um nauðungarsölur og þinglýsingar.

F.h. Sýslumannafélags Íslands



Ásdís Ármannsdóttir