

Umsögn vegna frumvarps til laga um eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.), 416. mál á 152. löggjafarþingi 2021 - 2022 (þingskjal 595 – Stjórnarfrumvarp).

Alþingi / Nefndasvið

-Allsherjar- og menntamálanefnd-

Virðulega Alþingi (Allsherjar- og menntamálanefnd)

Meðfylgjandi sendist hinu háa Alþingi umsögn vegna frumvarps til laga um eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.), 416. mál á 152. löggjafarþingi 2021 - 2022 (þingskjal 595 – Stjórnarfrumvarp).

Undirritaður, Jón Einarsson, er lögfræðingur, og starfar sem löglerður fulltrúi við embætti Sýslumannsins á Vesturlandi. Ennfremur á undirritaður sæti í *Fagráði sýslumanna í þinglýsingum*.

Taka ber fram að umsögnin er skrifuð og send í eigin nafni, ekki nafni embættisins eða ofangreinds fagráðs.

II. kafli - Breyting á Jarðalögum nr. 81/2004

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því, í nýrri grein 7. gr. a í Jarðalögum, að ef eigendur jarða í sameign eru þrír eða fleiri fjárráða einstaklingar eða lögaðilar, verði skylt að tilnefna fyrirvarsmann. Hann skuli kosinn í meirihlutakosningu á fundi sameigenda. Fyrirvarsmann skal tilkynna til sýslumanns er þinglýsir þeirri tilkynningu á viðkomandi fasteign, svo og tilkynningum um breytingar á fyrirvarsmönnum. Hafi sýslumanni ekki verið tilkynnt um fyrirvarsmann skal sýslumaður tilnefna þann fyrirvarsmann sem stærstan eignahlut á. Ef tveir eða fleiri eiga jafnan eignarhlut tilnefnir sýslumaður einn þeirra sem fyrirvarsmann.

Undirritaður vill koma eftirfarandi athugasemdum og sjónarmiðum á framfæri:

1. Í fyrsta lagi er óljóst er hvert hlutverk sýslumanna er í þessu ákvæði. Hugsanlega væri hægt að skýra slíkt í reglugerð, en þá væri ákjósanlegt að bæta reglugerðarheimild í ákvæðið.
2. Í öðru lagi vakna spurningar um hver á að hafa frumkvæði að því að sýslumaður tilnefni fyrirvarsmann? Væri það einungis gert að beiðni landeigenda? Eða er gert ráð fyrir því að sýslumaður yfirfari allar jarðir í sínu umdæmi að eigin frumkvæði og kanni hvort slík yfirlýsing sé til staðar á jörðum?

3. Í þriðja lagi vakna spurningar um málsmeðferð hjá sýslumanni, ef til þess kemur að hann þurfi að hafa frumkvæði að slíkri tilnefningu. Hvaða reglur gilda um málsmeðferðina? Ber að veita öllum hlutaðeigandi aðilum kost á að tjá sig um málið, sbr. til hliðsjónar 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993? Eða getur sýslumaður litið framhjá reglum stjórnsýslulaga um andmælarétt o.fl. með vísun til þess að um starf hans sem þinglýsingarstjóra gilda stjórnsýslulögin ekki (sjá 1. mgr. 2. gr. stjórnsýslulaga um takmörkun á valdsviði þeirra laga).
4. Í fjórða lagi vakna spurningar um málskot. Ef ákvörðun um fyrirvarsmann er hluti af störfum sýslumanns sem þinglýsingarstjóra, getur þá aðili sem hagsmuni hefur í málinu skotið ákvörðuninni til dómstóla eftir reglum 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 um málskot í þinglýsingum? Eða er ætlunin sú að málskot á þessum ákvörðunum eigi að fara eftir reglum almenna stjórnsýsluréttarins? Væri þá ráðuneytið (þ.e. Dóms- og kirkjumálaráðuneytið) hinn æðri úrskurðaraðili sem hægt væri að skjóta ágreiningnum til? Eða ætti úrlausn ágreiningsins á æðra stigi ef til vill heima hjá einhverri úrskurðarnefnd?
5. Í fimmta lagi vaknar spurningin um hvaða gögn þurfa að fylgja með tilkynningu jarðareigenda um fyrirvarsmann? Þarf að sýna fram á að boðaður hafi verið fundur sbr. 7. gr. b. sem einnig yrði nýtt ákvæði í Jarðalögunum (sjá 2. gr. frumvarpsins)?
6. Í sjötta lagi er spurning um tilgang þess að setja þá skyldu á sýslumann að tilnefna þann sem stærstan eignahlut eigi? Undirritaður veltir upp hvort ekki væri hér eðlilegt að ákvæðið væri orðað svo; að hafi ekki verið tilnefndur fyrirvarsmáður skal sá vera fyrirvarsmáður sem stærstan eignahluta eigi. Ef aðilar eigi jafnan eignarhlut sé hægt að óska eftir því að sýslumaður tilnefndi fyrirvarsmann.
7. Í sjöunda lagi er spurning um hvernig með á að fara ef stofnað er félag í stað þess að tilnefna fyrirvarsmann, samanber 3. mgr. nýrrar 7. gr. a. (sjá 2. gr. frumvarpsins). Undirritaður spyr:

Hvers konar félög komi til greina í þessu sambandi? Mega þau að vera óformleg eða verða þau að vera skráð í Fyrirtækjaskrá með þeim réttaráhrifum sem sú skráning hefur?

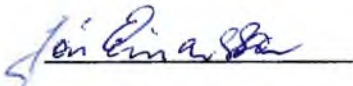
Hvaða ákvæði eigi að gilda um ákvarðanatöku í slíkum félögum? Og hvort á að ganga framur; **a)** ákvæði einstakra félagslaga og þeirrar lagaumgjörðar sem um félagstegundina gilda, eða **b)** ákvæði 7. gr. c í hinum nýju Jarðalögum?

Hvernig á með að fara ef félag er tekið til skipta eða því er slitið, eða það er afskráð úr félagaskrá Fyrirtækjaskrár? Sjá til samanburðar 83. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, með síðari breytingum, og 108. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, með síðari breytingum, um heimild Skattsins til að afskrá félög sem hann metur svo að hafi hætt rekstri.

8. Í áttunda lagi vakna spurningar um kostnað vegna þinglýsingar. Er yfirlýsing sem þinglýsa skal gjaldfrjáls eða ber hún þinglýsingakostnað? [Það kemur ekki fram í kafla V. um breytingar á aukatekjulögum] Ef yfirlýsing á að bera þinglýsingakostnað, hver skal þá greiða hann?

Sérstaklega vill undirritaður spyrja hvernig fer um þinglýsingargjaldið í þeim tilfellum þar sem sýslumaður annast tilnefningu fyrirsvarsmanns, sbr. að ofan. Getur hann þá þinglýst ákvörðun sinni gjaldfrjálst? Eða á hann að krefja jarðareigendur um þinglýsingargjaldið? Ef svo er, hvernig á þá að útfæra slíka kröfu? Væri henni beint að þeim sem stærstan eignahlut á eða hvað? Undirritaður vill í þessu sambandi vekja athygli á hinni almennu reglu þinglýsingarlaga að skjal teljist ekki dagbókarfæranlegt fyrr en þinglýsingargjald hefur verið greitt, sbr. 1. mgr. 14. gr. laga um þinglýsingar nr. 39/1978, með síðari breytingum.

Borgarnesi, 30. mars 2022.



Jón Einarsson