

# Umsögn Landssamtaka landeigenda á Íslandi, til Alþingis, um frumvarp til laga

um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (lög um menningarminjar nr 80/2012, jarðalög nr 81/2004, lög um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966; og lög um aukatekjur ríkissjóðs nr 88/1991).

## ALMENNT

Landssamtökin telja þær breytingar sem lagðar eru til frumvarpinu á jarðalögum og er ætlað að taka á dreifðri eignaraðild að jarðeignum eigi fullan rétt á sér og að í frumvarpinu sé að þessu leyti verið að leggja til almennar breytingar sem leggja að vísu hömlur á ráðstöfun eignarlanda, sem séu þó ekki það miklar að gangi í berhögg við stjórnarskrá. Breytingar þær sem lagðar eru til á lögnum um skráningu og mat fasteigna þannig að sérstakt leyfi þurfi til þess að annast um gerð merkjalýsinga eru hins vegar með öllu óþarfar og einungis til þess fallnar að auk kostnað og tímalengd ferlisins um gerð merkjalýsinga.

### 1 Lög um menningarminjar nr 80/2012.

Landssamtökin gera engar sérstakar athugasemdir við að ríkissjóður hafi forkaupsrétt að jörðum og öðrum landareignum þar sem eru friðlýstar menningarminjar. Hins vegar telja samtökin að sá frestur sem ríkissjóður hefur til þess að svara forkaupsréttartilboði sé allt of langur og hafi áhrif á markaðsvirði eignarinnar, hafi fælingaráhrif fyrir mögulega kaupendum, skapi óvissuástand sem geti staðið yfir allt of lengi og valdi þannig bæði seljendum og kaupendum miklum óþægindum. Um sé að ræða ákvæði til hagsbóta fyrir ríkisvaldið og að því sé engin vorkunn að svara forkaupsréttartilboði innan tveggja vikna frá því að það berst. Gæta verður þess að gæta jafnræðis á milli hins opinbera og einkaaðila. Þannig væri ólíklegt að lagt væri til að einkaaðili hefði 60 daga til þess að svara forkaupsréttartilboði ef hann væri þeim megin borðs.

### 2 Jarðalög 81/2004.

Að mati landssamtakanna eru tillögur um fyrisvar jarða í sameign, sem virðast teknar upp í fjöleignahúsalögnum, jákvæðar og geta nýst til að koma í veg fyrir að eigendur að litlum eignarhlutum í jörðum geti komið í veg fyrir eðlilega nýtingu jarðarinnar og þannig í raun gengið á eignarrétt annara eigenda. Landssamtök landeigenda hafa lengi bent á að úr þessu þyrfti að bæta og sett fram hugmyndir í þeim efnum til stórnvalda, m.a. í þá veru að mögulega mætti að einhverju leyti notast við ákvæði fjöleignahúsalaga um sameign. Þessar tillögur eru til bóta þó að þær leysi ekki allan vanda. Hafa þarf í huga að hér þarf að feta þröngan stíg og hagsmunir togast á. Gæta þarf að því að stjórnarskrárbundnum eignarrétti landeigenda og þá jafnframt þeirra sem eiga minni hluta í jarðeignum

verði ekki raskað. Ekki eru gerðar athugasemdir við tillögur um forkaupsrétt sameigenda og lokamásgrein 2. gr. frumvarpsins um að sameigendum sé heimilt að víkja frá forkaupsréttarreglunum með þinglýstum samningi er jákvæð og getur nýst vel þar sem ríkir gott samkomulag og eðlileg samskipti eru meðal sameigendanna.

### **3 Lög um skráningu og mat fasteigna nr 6/2001**

Lögfesting I kafla A um merki fasteigna er að mati landssamtakanna ekki nægilega praktísk. Strax í fyrstu málgrein textans sem á að verða 6. gr. a er kveðið á um að merkjalýsing skuli árituð um samþykki eigenda aðliggjandi fasteigna en ekkert kveðið á um hvernig skuli fara ef aðilar neita að skrifa undir. Neitun í slíkum tilvikum stafar ekkert endilega af því að merkjalýsing sé talin röng heldur geta einhverjir aðrir hagsmunir eða skoðanir orðið til þess að viðkomandi einstaklingur neitar að árita merkjalýsingu.

Þá er c-liður 5 gr þar sem reynt er að lögfesta reglur um að sérstakt leyfi þurfi til þess að mega annast um gerð merkjalýsinga ekki til þess fallinn að auðvelda gerð merkjalýsinga heldur þvert á móti má gera ráð fyrir að ef þetta verður lögfest þá muni kostnaður og flækjustig aukast verulega. Hér er ekki hægt að notast við ákvæði fjöleignahúsalaganna um gerð eignaskiptayfirlýsinga enda um allt annað ferli að ræða. Þannig hafa landeigendur sjálfir annast gerð merkjalýsinga allt frá upphafi Íslands byggðar. Til eru ævagamlar heimildir um áreið á land, gerð lögfesta og landamarkjalýsinga í heimildaskjölum og um gerð landamerkjabréfa. Með landamerkjalögunum 1882 var lögð skylda á landeigendur að gera landamerkjabréf fyrir jarðir sínar og voru á árunum eftir það gerð landamerkjabréf fyrir nánast allar jarðir á Íslandi. Nú þegar tíðkast það að landeigendur njóta jafnan ráðgjafar og aðstoðar sérfræðinga og þá oftast bæði kortagerðarmanna og lögmanna við gerð landamerkjalyýsinga. Það yrði mikil afturför ef gerð landamerkjalyýsinga á að færast í einhvern dýran þunglamalegan farveg þar sem hnitasetning í hinu ameríska hnitakerfi væri nauðsynleg. Hnitakerfið er mannanna verk og ekki við því að búast að það verði til til eilífðar frekar en hlaðnar landamerkjavörður eða aðrir landamerkjapunktur á jörðu niðri. Það sem stendur eftir er það að nú er kortagerð orðin kjarninn í gerð landamerkjalyýsinga. Uppdrættir hafa nú þegar verið gerðir um nánast allar landareignir á Íslandi þar sem merki landareignanna koma oftast fram. Ef til vill mætti setja skýrari reglur um það hvernig og hvaða uppdættir geti talist innihalda bindandi merkjalýsingar.

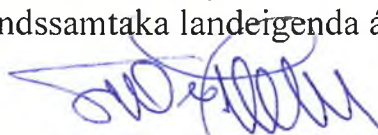
### **4 Lög um eiganrrétt og afnotarétt fasteigna nr 19/1966**

Engar sérstakar athugasemdir

Í 14, gr frumvarpsins er að finna ákvæði um að óheimilt sé að skipta jörðum löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki

sveitarstjórnar komi til og ný afmörkun samræmist gildandi skipulagsáætlun. Ákvæði í þessa veru eru þegar í lögum og hafa verið túlkuð í þá veru að skipulagsyfirvöld og þar með sveitarstjórnir eigi að yfirfara landskiptin, Engin ástæða til þess að skerpa á þeim hér né auka vald sveitarfélaga í þessum efnum enda væri með þeim hætti verið að höggva nálægt stjórnarskrárbundnum eignarrétti landeigenda. Það er afar óheppilegt að löggjafinn leggi ráðstöfunarrétt einkaaðila á eignarlöndum sínum að einhverju leyti í hendur sveitarstjórna þar sem hagsmunir af ýmsu tagi, svo sem pólitískir hagsmunir og viðskiptahagsmunir nágranna, geta beint og óbeint haft áhrif á afstöðu sveitarstjórnarmanna. Um þetta vísast til reynslunnar af forkaupsrétti sveitarfélaga sem áður var í jarðalögum en dómstólar og síðan löggjafinn felldu úr gildi vegna þess að sveitarstjórnir notuðu hann til þess að mismuna aðilum.

Selfossi 3 júní 2022  
Fh Landssamtaka landeigenda á Íslandi



Sigurður Jónsson hrl