1966 nr. 19 6. apríl
Lög um eignarrétt og afnotarétt fasteigna

Tóku gildi 6. maí 1966. *Breytt með:* L. 43/1978 (tóku gildi 1. jan. 1979). L. 30/1980 (tóku gildi 29. maí 1980). L. 20/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 23/1991 (tóku gildi 17. apríl 1991). L. 90/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 92/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992 nema 103. gr. sem tók gildi 9. jan. 1992). L. 133/1993 (tóku gildi 1. jan. 1994; *EES-samningurinn:* V. viðauki tilskipun 64/221/EBE, VII. viðauki tilskipun 67/43/EBE, V. viðauki tilskipun 68/360/EBE og 72/194/EBE, VIII. viðauki tilskipun 73/148/EBE, 75/34/EBE og 75/35/EBE, VII. viðauki tilskipun 77/249/EBE og 89/48/EBE, VIII. viðauki tilskipun 90/364/EBE, 90/365/EBE og 90/366/EBE). L. 14/1997 (tóku gildi 26. mars 1997; *EES-samningurinn:* VIII. og XII. viðauki). L. 136/2001 (tóku gildi 31. des. 2001). L. 76/2002 (tóku gildi 17. maí 2002). L. 108/2006 (tóku gildi 1. nóv. 2006 skv. augl. C 1/2006). L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 121/2019 (tóku gildi 24. okt. 2019 nema 3. gr. og 1.–3. tölul. 5. gr. sem tóku gildi 1. febr. 2020, sbr. augl. A 6/2020, og 4., 5. og 7. tölul. 5. gr. sem tóku ekki gildi; komu til framkvæmda skv. fyrirmælum í 4. gr.). L. 85/2020 (tóku gildi 21. júlí 2020). L. 74/2022 (tóku gildi 14. júlí 2022 nema III. kafli, 3. mgr. 14. gr. og 15. gr. sem tóku gildi 1. jan. 2024; um lagaskil sjá nánar 2. mgr. 14. gr.).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **dómsmálaráðherra** eða **dómsmálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

■ 1. gr.

□ [Enginn má öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteignum á landi hér, þar á meðal veiðirétt, vatnsréttindi eða önnur fasteignaréttindi, hvort sem er fyrir frjálsa afhendingu eða nauðungarráðstöfun, hjúskap, erfðir eða afsal, nema þeim skilyrðum sé fullnægt sem nú skal greina:

1. Ef einstakur maður er þá skal hann vera íslenskur ríkisborgari eða með lögheimili á Íslandi . . . [1)]

2. Ef fleiri menn eru með í félagi og ber hver fulla ábyrgð á skuldum félagsins þá skulu þeir allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfellt í a.m.k. fimm ár.

3. Ef félag er og bera sumir fulla en sumir takmarkaða ábyrgð á skuldum félagsins þá skulu þeir er fulla ábyrgð bera allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfellt í a.m.k. kosti fimm ár.

4. Ef félag er, þar sem enginn félaga ber fulla ábyrgð á skuldum félagsins, eða stofnun þá skal félagið eða stofnunin eiga hér heimilisfang og varnarþing og stjórnendur allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfellt í a.m.k. fimm ár. Í [félögum með takmarkaða ábyrgð hluthafa][2)] skulu $^4/_5$ hlutar hlutafjár vera eign íslenskra ríkisborgara og íslenskir ríkisborgarar fara með meiri hluta atkvæða á hluthafafundum.

□ [Ráðherra er heimilt að veita leyfi til að víkja frá skilyrðum 1. mgr.:

1. samkvæmt umsókn frá einstaklingi eða lögaðila sem er nauðsynlegt að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteign og fasteignaréttindum sem tilheyra henni til beinnar notkunar í atvinnustarfsemi sinni, eða

2. samkvæmt umsókn frá einstaklingi ef hann telst hafa sterk tengsl við Ísland, svo sem vegna hjúskapar við íslenskan ríkisborgara, [eða ef fasteign er skráð íbúðarhúsnæði á leigulóð í péttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði].[2)]

□ Leyfi skv. 2. mgr. skal taka til ákveðinnar fasteignar. Stærð fasteignar skal ekki vera meiri en 3,5 hektarar nema umsókn byggist á 1. tölul. 2. mgr. og umsækjandi sýni fram á þörf fyrir stærri eign vegna atvinnustarfsemi sem hann hyggst stunda á eigninni, þó að hámarki 25 hektarar. Skilyrði leyfis er að umsækjandi eigi ekki aðrar fasteignir hér á landi nema umsókn byggist á 1. tölul. 2. mgr. og umsækjandi sýni fram á þörf fyrir fleiri eignir vegna atvinnustarfsemi sinnar.

□ Í umsókn um leyfi skv. 2. mgr. skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirhugaðri nýtingu fasteignar. Einnig skal veita upplýsingar um aðrar fasteignir sem eru í hans eigu hér á landi svo og í eigu tengdra aðila í skilningi laga um ársreikninga ef við á. Sé umsækjandi skv. 1. tölul. 2. mgr. lögaðili skal í umsókn einnig gera grein fyrir beinu og óbeinu eignarhaldi hans. Enn fremur skal gera grein fyrir raunverulegum eiganda eða eigendum lögaðila í skilningi laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Upplýsingar í umsókn um leyfi skulu studdar viðhlítandi gögnum sem unnt er að sannreyna. Ráðherra skal synja um leyfi ef viðhlítandi gögn eða upplýsingar skortir að hans mati eftir að umsækjanda hefur verið gefinn kostur á að bæta úr því.

□ Leyfi skv. 2. mgr. verður ekki veitt erlendu ríki, stjórnvaldi, ríkisfyrirtæki eða öðrum erlendum opinberum aðila, sbr. þó 11. gr.][3)]

□ [Leggja skal fyrir ráðherra samninga, afsöl eða önnur heimildarskjöl vegna eignar- og afnotaréttinda sem eru háð leyfi skv. 2. mgr. og öðlast gerningurinn ekki gildi fyrr en ráðherra hefur staðfest hann með áritun sinni. Í reglugerð má kveða nánar á um form og efni umsóknar um þetta.][4)][5)]

□ [Þrátt fyrir ákvæði [1.–6. mgr.][3)] þarf ekki að afla leyfis ráðherra:

1. Þegar um er að ræða leigu á fasteign eða réttindi yfir henni og leigutími eða annar réttindatími er þrjú ár eða skemmri eða uppsögn áskilin með ekki lengri en árs fyrirvara.

2. [Þegar sá sem í hlut á nýtur réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga [eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu][6)] [eða samningi milli ríkisstjórnar Íslands annars vegar og ríkisstjórnar Danmerkur og heimastjórnar Færeyja hins vegar].[7)][8)] Ráðherra setur nánari reglur[9)] um til hvaða fasteigna þessi réttur tekur og framkvæmd réttarins að öðru leyti.][10)]

[1)] *L. 136/2001, 1. gr.* [2)] *L. 74/2022, 11. gr.* [3)] *L. 85/2020, 1. gr.* [4)] *L. 133/1993, 21. gr.* [5)] *L. 23/1991, 8. gr.* [6)] *L. 76/2002, 2. gr.* [7)] *L. 108/2006, 3. gr.* [8)] *L. 14/1997, 1. gr.* [9)] *Rg. 702/2002.* [10)] *L. 133/1993, 22. gr.*

■ 2. gr.

□ Eigi verður krafist afsals á eign eða réttindum, sem leyfis þarf til samkvæmt 1. gr., nema leyfið sé áður fengið. Ef það fæst eigi, er ráðstöfunin ógild, enda á kaupandi þá rétt til að fá þegar endurgoldið það, er hann kann að hafa greitt.

■ 3. gr.

□ [Nú er beiðst þinglýsingar á skjali sem kveður á um réttindi sem leyfi þarf til skv. 1. gr. eða eru undanþegin leyfi skv. 2. tölul. [7. mgr.][1)] 1. gr. og skal þá synjað þinglýsingar uns sannað er að leyfis sé aflað eða skilyrði séu fyrir undanþágu.][2)]

[1)] *L. 85/2020, 2. gr.* [2)] *L. 133/1993, 23. gr.*

■ 4. gr.

□ Nú hefur ráðherra . . . [1)] fengið vitneskju um, að maður, sem eigi fullnægir skilyrðum laga þessara, hafi öðlast réttindi þau yfir fasteign, er getur í 1. gr., og skal hann þá setja honum frest til að koma málinu í löglegt horf, með því að fá leyfi það, er vantar, eða annars kostar með því að fá rift kaupunum (2. gr.) eða með því að láta réttindin af hendi til annars manns, er öðlast megi þau að lögum, ef seljandi heldur fast við samninginn. Frestur þessi má eigi styttri vera en 6 mánuðir og eigi lengri en 3 ár. [Ákvörðun sinni um þetta

efni lætur ráðherra þinglýsa á varnarþingi fasteignar svo fljótt sem unnt er.][2)]

[1)] *L. 43/1978, 2. gr.* [2)] *L. 43/1978, 3. gr.*

■ **5. gr.**

□ Nú hefur aðili eigi sýnt fullt skilríki fyrir því, að málið sé komið í löglegt horf, áður en fresturinn er útrunninn, og lætur ráðherra þá selja eignarréttinn eða afnotaréttinn [með nauðungarsölu án undangenginnar áskorunar til eiganda. Eigandi fær það greitt af söluverðinu],[1)] sem honum hefði borið, ef hann hefði verið löglega kominn til eignar eða afnota.

[1)] *L. 90/1991, 91. gr.*

■ **6. gr.**

□ Nú er eigandi fasteignar eða afnota hennar í hjúskap, en hitt hjóna fullnægir ekki skilyrðum laga þessara til að mega öðlast þess konar eignarrétt eða afnotarétt, og skal eignarrétturinn þá vera séreign hans, sem ekki verður skert með kaupmála. Við [fjárslit milli hjóna][1)] telst eignarrétturinn til hjúskapareignar, nema kaupmáli standi til annars. Um málið fer síðan eftir ákvæðum 7. gr., með afbrigðum eftir atvikum.

[1)] *L. 20/1991, 136. gr.*

■ **7. gr.**

□ Nú erfir maður eignarrétt yfir fasteign eða afnotarétt, sá er eigi getur orðið löglegur eigandi að honum nema með sérstöku leyfi, og skal [sýslumaður][1)] þá gera ráðherra viðvart. Fer síðan um þetta mál sem segir í 4. og 5. gr., með afbrigðum eftir atvikum.

[1)] *L. 20/1991, 136. gr.*

■ **8. gr.**

□ Nú verður sú breyting á, að maður, er öðlast mátti réttindi yfir fasteign án þess að fá leyfi skv. 1. gr., missir þar greind skilyrði, og skal þá fara eftir ákvæðum 4. og 5. gr., með afbrigðum eftir atvikum.

■ **9. gr.**

□ Nú hefur erlendur ríkisborgari fengið leyfi það, er getur í 1. gr., og skal honum þá skylt ef hann er eigi sjálfur heimilisfastur hér á landi, að hafa umboðsmann heimilisfastan í [því umdæmi þar sem réttindum yfir eigninni er þinglýst][1)] og skal hann vera fyrirsvarsmaður eiganda í öllum málum, er eignina varða, svo að jafngilt sé sem hann hefði það sjálfur gert, og skal [sýslumanni][1)] í þeirri þinghá skýrt frá nafni og heimili umboðsmanns og það þinglesið. Að öðrum kosti nefnir [sýslumaður][1)] honum umboðsmann á hans kostnað, er hann sé bundinn við, og lætur þinglesa og skrá það umboð.

[1)] *L. 92/1991, 44. gr.*

■ **10. gr.**

□ Nú á maður, er lög þessi öðlast gildi, réttindi, sem um ræðir í 1. gr., með lögmætum hætti samkvæmt ákvæðum laga um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, nr. 63 28. nóvember 1919, og raskast þau réttindi þá ekki við breytingu þessara laga á reglum þeirra laga um þetta efni.

■ **11. gr.**

□ [1.–10. gr. laga þessara taka eigi til annarra ríkja, að því er varðar rétt yfir fasteignum til afnota fyrir sendiráðsskrifstofur og bústaði forstöðumanna sendiráða eða fasteignum, sem þau ríki eignast til íbúðar fyrir aðra starfsmenn sendiráða sinna.

□ Kaupsamninga eða afsöl fyrir fasteignum, sem um ræðir í 1. mgr., skal leggja fyrir [ráðuneytið][1)] og öðlast gerningurinn eigi gildi fyrr en ráðuneytið hefur samþykkt hann með áritun sinni.][2)]

[1)] *L. 126/2011, 43. gr.* [2)] *L. 30/1980, 1. gr.*

■ [**12. gr.**

□ Útganga Bretlands úr Evrópusambandinu raskar ekki rétti þeirra sem fyrir útgöngu hafa eignast fasteign hér á landi samkvæmt heimild í 2. tölul. [7. mgr.][1)] 1. gr.][2)]

[1)] *L. 85/2020, 2. gr.* [2)] *L. 121/2019, 5. gr.*

■ [[**13. gr.**][1)]

□ Lög þessi taka eigi til þegna annarra ríkja, að því leyti sem þau kynnu að koma í bága við milliríkjasamninga, sem Ísland er aðili að.][2)]

[1)] *L. 121/2019, 5. gr.* [2)] *L. 30/1980, 2. gr.*