

Umsögn um frumvarpsdrög um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna

Mikilvægar réttarbætur felast í frumvarpsdrögunum, verði þau að lögum. Þar sem hér ræðir um jarðir, bendi ég þó á að enn skortir á að tryggt sé að landamerki jarða liggi fyrir við eignayfirfærslu þeirra, enda er skráningu í landupplýsingarskrá Þjóðskrár Íslands ekki ætlað að hafa áhrif á tilvist og efni eignarréttinda að einkarétti samkvæmt frumvarpsdrögunum frekar en nú er.

Hér má bæta úr, og ekki aðeins gera upplýsingar um kaupverð jarðar að skilyrði þinglýsingar eignayfirfærslu líkt og 2. gr. frumvarpsdraganna gerir ráð fyrir, heldur gera hnitsetningu jarðar með nútímatækni að skilyrði þinglýsingar yfirfærslu eignaréttar. Hér má líta til ákvæðis 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignahús þar sem segir: „Gera skal það að skilyrði þinglýsingar eignayfirfærslu fjöleignarhúss eða hluta þess að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir og að eignayfirfærslan sé í samræmi við hana.” Ekki verður séð að sambærilegt ákvæði um jarðeignir væri óeðlilega þvingjandi fyrir seljendur og kaupendur slíkra eigna og má ætla að sömu sjónarmið og búa að baki frumvarpsdrögunum vegi þungt til stuðnings slíku ákvæði. Ákvæðinu mætti bæta inn í 2. gr. laga nr. 41/1919 um landamerki, sem þegar geymir ákvæði um skyldu landeigenda til að gera merkjalýsingu jarða sinna („gera glöggva skrá um landamerki”), fá samþykki forráðamanna aðliggjandi jarða og þinglýsa, en eru barn síns tíma og sett fyrir nútíma landupplýsingatækni. Í greinargerð með frumvarpsdrögunum er einmitt vikið að lagaskyldu manna til að skrá merki jarða og færa í sérstakar landamerkiabækur hjá sýslumanni skv. lögum nr. 41/1919 og fram kemur þar að mikil þörf sé á því að skrá þessi merki með nútímatækni. Í töflu á bls. 9 í samráðsskjalinu kemur fram að landeignaskráningu sé helst ábótavant þegar kemur að skráningu jarða, en einungis 21% jarða hafi hnitsetta afmörkun. Miðað við upplýsingar í skjalinu hafa um 6.000 jarðir í landinu ekki verið skráðar með nútímatækni.

Þar sem yfirlýstur tilgangur frumvarpsdraganna er að styrkja löggjöf um jarðir, land og aðrar fasteignir og m.a. að leiða til bættra möguleika stjórnvalda á yfirsýn og stýringu á þessu sviði, verður ekki séð að ástæða sé til að skilja ákvæði um „glöggva skrá um landamerki” úr aldargamalli löggjöf eftir óstyrkt. Að því er varðar mörk þjóðlendna og eignarlanda liggja nú fyrir glögg mörk þeirra svæða sem málsmeðferð skv. þjóðlendulögum nr. 58/1998 er lokið í, líkt og rakið er í greinargerð með frumvarpsdrögunum. Sömu sögu er ekki að segja um merki milli eignarlanda, eins og einnig er vikið að í greinargerðinni. Segja má að áætlaðar og tímabærar réttarbætur sem ráðgerðar eru í IV. kafla frumvarpsdraganna um breytingu á jarðalögum nr. 81/2004 hvíli beinlínis á þeirri forsendu að landamerki jarða liggi fyrir eins skýr og afdráttarlaus og nútímatækni leyfir. Er ofangreind tillaga meðal annars lögð fram í því ljósi.

Fram kemur í greinargerð með 3. gr., því ákvæði frumvarpsdraganna sem geymir tillögur að breytingu á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, að ekki sé ætlunin að upplýsingar um eignarhald verði tvískráðar bæði í landeignaskrá og þinglýsingahluta fasteignaskrár, heldur mun fyrrnefnda skráin einungis vísa til og endurspegla upplýsingar sem koma fram í þinglýsingahluta fasteignaskrár. Með því að styrkja þinglýsingarhlutann með þeim hætti sem hér er lagt til má að mínu mati bæta verulega landeignaskrána.

Virðingarfyllst,

Sif Konráðsdóttir, lögfræðingur.