

Forsætisráðuneytið
Sent rafrænt í samráðsgátt

Reykjavík, 9. apríl 2021

Efni: Umsögn við drög að frumvarpi til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.)

Til Juris hefur leitað RARIK ohf. kt. 5202692669, Dvergshöfða 2, 110 Reykjavík og óskað eftir því að við komum á framfæri eftirfarandi athugasemdum við ofangreint frumvarp.

Drög að frumvarpi til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.) voru gerð aðgengileg í samráðsgátt stjórnarráðsins 26. mars 2021 og var upphaflega veittur frestur til 6. apríl 2021 til að senda inn athugasemdir en fresturinn síðan framlengdur til 11. apríl 2021.

Juris hefur kynnt sér frumvarpsdrögin og hefur tekið saman eftirfarandi athugasemdir sem hér á eftir fylgja. Umsögn þessi takmarkast við þann hluta frumvarpsins sem snýr að breytingu á jarðarlögum nr. 81/2004.

Það er ljóst að sú breyting sem ætlunin er að gera með því að skylda eigendur jarða, þar sem fjöldi fer yfir þrjá, að tilnefna fyrirsvarsmann getur auðveldað RARIK vinnuna þegar verið er að finna strengleiðir og fleira í tengslum við uppbyggingu/endurnýjun dreifikerfisins. Hins vegar er spurning hvort samningur um lagningu jarðstrengs telst vera óvenjuleg ráðstöfun sbr. þennan texta úr frumvarpinu:

Ákvörðunartaka. Samþykki allra sameigenda þarf til óvenjulegra ráðstafana sem eru meiriháttar þótt venjulegar geti talist. Hið sama gildir um óvenjulegar og meiriháttar breytingar á hagnýtingu jarðar. Einfaldur meiri hluti eigenda, miðað við hlutfallstölur, getur tekið ákvarðanir sem ekki teljast meiriháttar eða óvenjulegar. Samþykki 2 /3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þarf til ákvarðana um ráðstafanir og hagnýtingu sem ekki teljast venjulegar en verða þó hvorki taldar óvenjulegar eða meiri háttar. Til þessa telst m.a. ráðstöfun á jörð með byggingarbréfi samkvæmt ábúðarlögum. Ákvarðanir skv. 2. og 3. mgr. teljast lögmætar án tillits til fundarsóknar enda séu þær teknar á löglega boðuðum fundi. Eiganda er heimilt að gera brýnar ráðstafanir til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign sem ekki þola bið. Skal hann, svo sem frekast er kostur, gæta þess að slíkar ráðstafanir verði ekki umfangsmeiri og kostnaðarsamari en nauðsyn krefur og telst þá kostnaðurinn sameiginlegur. Þá er eiganda einnig rétt að gera þær ráðstafanir vegna sameignarinnar sem lögboðnar eru og ekki mega biða. Sameigendum er heimilt að víkja frá framangreindum reglum í samþykktum félags um eignarhald á jörð og skal þeim þá þinglýst á sameignina.

Það væri til bóta að fram kæmi í frumvarpinu sjálfu eða greinargerð með frumvarpinu nánari skilgreining á því hvað teljist óvenjuleg eða meiriháttar ráðstöfun þegar kemur að

innviðauppbýggingu. RARIK leggur til að lagning háspennujarðstrengja í dreifikerfinu þar sem þeir eru víkjandi samkvæmt samningum við landeigendur verði ekki skilgreind sem óvenjuleg eða meiriháttar ráðstöfun. Langflestir samningar sem RARIK gerir við landeigendur um lagningu jarðstrengja eru með þeim hætti að RARIK skuldbindur sig til að kosta færslu á strengjunum verði þeir fyrir í nýju deiliskipulagi í landinu og aðlaga legu þeirra að nýju deiliskipulagi. Einnig ber RARIK kostnað af nauðsynlegum aðgerðum við strengina vegna annarra verklegra athafna landeiganda í námunda við strengina s.s. framræsingu lands og dýpkun skurða.

Það er aðkallandi að löggjafinn tryggi RARIK og öðrum dreifiveitum (heitt og kalt vatn, rafmagn, fjarskipti) heimild til lagningar strengja/vatnslagna sem nauðsynlegar eru svo fyrirtækin geti sinnt lögbundnum skyldum sínum gagnvart notendum.

Virðingarfyllst,

F.h. RARIK

Lárus Blöndal lögmaður