

Á Suðurlandi, 11.04.2021

ForsætisráðuneytiðSámráðsgátt í gegn um www.island.is**Efni: Mál nr. 91/2021 í samráðsgátt. (Drög að frumvarpi til laga um breytingu á ýmsum lögum sem varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign landamerki o.fl.)**

Umsögnina ritar Elín Erlingsdóttir landfræðingur, félagi í LÍSU-samtökunum og eigandi Landnota ehf. Landnot ehf. er lítið einkafyrirtæki sem hefur sérhæft sig á sviði landeigna og uppmælinga þeirra og skráningar. Innan fyrirtækisins hefur safnast þekking á síðustu tæpum tveimur áratungum vegna þjónustu þeirrar sem þar er veitt á þessu sviði, við landmælingar vegna landa- og lóðarmarka, greiningu gagna og heimilda um landeignir, hnitsetningum og stærðarmælingum og síðan framsetningu uppdráttar og annarra gagna sem landeigendur leggja fram til umsagnar í afgreiðsluferli og til þinglýsingar. Auk þess hafa starfsmenn Landnota tekið þátt í samráði og umræðu um þróun verklags og aðferða á þessum vettvangi innan þess hóps sem vinna við málaflokkinn, en þar á meðal eru bæði opinberir aðilar, einkafyrirtæki og einstaklingar.

Umsögn þessi snýr fyrst og fremst að þeim hluta frumvarpsdraganna sem lúta að merkjum fasteigna og skráningu þeirra. Umsögnin er samin með hagsmuni land- og lóðareigenda í huga (hér eftir kallaðir einu nafni landeigendur). Hún er byggð á margra ára reynslu af því að veita landeigendum aðstoð og þjónustu varðandi landamerki, lóðarmörk, landskipti o.fl. yfir 15-20 ára tímabil.

Þessum lagabreytingum sem hér um ræðir er fagnað sem einu skrefinu enn í samræmingu laga og reglna varðandi málaflokkinn. Vöntun á heildarsamræmingu og hægagangur í þróun á samræmdum verklagsreglum og samræmdum kröfum sveitarfélaga varðandi málaflokkinn hefur leitt til þess að landeigendur landsins almennt, sæta miklu ójafnræði þegar þeir þurfa að vinna með mörk eigna sinna.

Gæðakröfur sem opinberir aðilar setja fram sem vinna við afgreiðslu erinda þeirra (hjá sveitarfélögum og sýslumönnum) eru mismunandi milli landsvæða, eldri þinglýst gögn eru börn þess tíma sem þau verða til og áreiðanleiki eldri mæliaðferða einnig og því hæpið að leggja þær upplýsingar til grundvallar þegar settur er út byrjunarreitur hvernar landeignar varðandi nútíma stærðarmælingar og hnitsetningar. Loftmyndir eða önnur stafræn kort í stórum mælikvarða eru nauðsynleg vinnugögn þegar unnið er með landeignir. Aðgengi að þessum gögnum er mjög ólíkt frá einu sveitarfélagi til annars og hluti loftmyndaaðgengis í heildarkostnaði er mjög mismunandi eftir sveitarfélögum.

Um 4. kafla frumvarpsins „Breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001“

Reynslan hefur sýnt að það er langur og flókinn ferill að samræma lög og reglur í þessum málaflokki. Árangur þeirra samræmingar birtist landeigendum með afar misjöfnum hætti og á afar mislöngum tíma, allt eftir því hvar á landinu þeir búa og hvernig staðan um þeirra eignir t.d. varðandi þinglýst gögn. Enn er langt á leiðarenda í þessum umbótum, en ákveðnar viðbætur í lög og reglur gætu orðið brú milli fortíðar og framtíðar þar sem málin gæti þróast markvissar stig af stigi með hagsmuni landeigenda að ákveðnara leiðarljósi en verið hefur til þessa. Hagsmuni sem lúta að þeim tíma og kostnaði sem tekur að koma erindum um mál eins og hnitsetningar, landskipti, stofnun nýrra lóða og lausnir ágreiningsmála í gegn um kerfið.

Tilkoma samræmds hnitakerfis fyrir landið á síðasta áratug síðustu aldar allt var eitt stærsta skrefið á þeirri vegferð. Tæknivæðing sýslumannsembættanna varðandi aðgengileika að þinglýstum gögnum varð annað stórt skref. Þá sté landupplýsingadeild Þjóðskrár mjög mikilvægt skref með uppsetningu vefsjár fasteigna og landeigna, vefsja sem er í sífelldri þróun.

Sem dæmi um ástæður fyrir aðstöðumun landeigenda eftir landfræðilegri staðsetningu o.fl. eru:

1. Kostnaður varðandi aðgengi að góðum kortagögnum, en þar er átt við stafrænar loftmyndir sem nú eru einungis í boði frá Loftmyndum ehf. sem hefur algjöra einokunaraðstöðu á markaðnum. Samningar þeir sem einstök sveitarfélög ná um notkunn þessarar loftmynda eru afar mismunandi og sums staðar engir, þannig kostnaður sá sem landeigendur þurfa að leggja í vegna þessarar nauðsynlegru vinnugagna sem eru í raun mjög vinnusparandi, er allt frá því að vera enginn upp í fullan kostnað sem getur hlaupið á hudruðum þúsunda fyrir eign. Gæði gervitunglamynda aukast stöðugt og tímaspursmál hvenær þær koma til með að geta veitt næga hefðbundnum loftmyndum samkeppni til að skapa sanngjarna verðlagningu.
2. Mjög mismunandi er hvaða ramma skipulagsnefndir einstakra sveitarfélaga setja varðandi hin ýmsu landeignamál varðandi kröfur til upplýsingagildi þeirra gagna sem þeir taka við til afgreiðslu erinda eru breytilegar eftir sveitarfélögum og sýslumannsumdæmum. Samræmd umsóknæyðublöð á vef þjóðskrár eru vissulega spor í rétta átt, en mjög brýnt er að setja fram skýrar leiðbeiningar sem gagnast gætu bæði umsagnaraðilum og landeigendum t.d. til að vinna eftir sömu línu frá upphafi
3. Áreiðanleiki stærða landeigna sem birt er í vefsja þjóðskrár hefur mjög mikil áhrif á flækjustig verkefna og þar af leiðandi vinnustundir sem landeigandi þarf að greiða fyrir. Einföld flokkun á áreiðanleika þinglýstra stærða landeigna myndi flýta fyrir því mati sem þarf að fara fram á umfangi verkefna. Það er mjög ósanngjarnt gagnvart landeigendum, þar sem áreiðanleika þinglýstra gagna sem lagðar eru til grundvallar birtra stærða í fasteignaskrá er mjög mismunandi og því er ekki alltaf heppilegt að leggja þessar skráðu stærðir til grundvallar þegar raunverulegar forsendur gamallar afmörkununar eru annars vegar.

Hér á eftir verða hugleiðingar um nokkur atriði sem gætu leitt til aukins jöfnuðar meðal landeigenda þegar kemur að hnitsetningu landeigna, landskipta, stærðarmælinga og gerðar öruggrar þinglýstra gagna um landeignir í framtíðinni.

DÆMI:

Einhvers staðar þarf að byrja og menn þurfa að sammælast um sömu upphafsviðmið eða byrjunarreiti. Ef t.d. skráð stærð í fasteignaskrá verður framvegis lögð til grundvallar sem útgangspunktur í vinnu með einstaka landeign mætti hugsa sér að t.d. uppruni stærða yrði skipt í þrjá áreiðanleikaflokka og „byrjunarreitur“ og áherslur í verklýsingum hvers verkefnis mótaðar út frá áreiðanleika skráðrar stærðar í fasteignaskrá við upphaf verksins.

Áreiðanleikaflokkarnir gætu orðið þrír, þar sem 1 flokkur byggði á áreiðanlegustu nútímaaðferðum. Annar og alls annars eðlis yrði 2. flokkur á gögnum frá tíma ágiskana, mati á stærð út frá skrefamælingum, tilfinningu fyrir stærð eða samkomulagi sem engar mælingar lágu til grundvallar t.d. í kaupsamningum og öðru. Þriðji flokkurinn yrði fyrir þær eignir sem aldrei hafa verið metnar út frá stærð, aðeins landfræðilega skilgreindar út frá kennileitum sbr. gömlu elstu landamerkjabréfin.:

Áreiðanleikaflokkur 3: Flatarmál skráð „núll“. Mjög algengt ef einu heimildir um stærð jarðar eru þinglýst landamerkjabréf frá tímanum 1880-1919, þar sem allt er miðað út frá kennileitum og örnefnum. Notkun loftmynda gefur tækifæri til að setja tímabundið fram stærð eignar í áreiðanleikaflokki 3, með fyrirvara um að unnið verði nákvæmnisvinna til leiðir til upplýsinga um stærð í áreiðanleikaflokki 1. Þannig væri mögulegt að skilgreina og skipta út nýrri landspildu þótt nákvæm hnitsetning og frágangur nákvæmrar stærðar sé í vinnslu.

Áreiðanleikaflokkur 2: Flatarmál skráð í ha. eða m² en heimildin er í rituðum texta án mælinga, skematíst mynd eða mæliaðferð fyrri tíma sem er mjög langt frá því að geta verið áreiðanleg nema í einstaka tilfelli.

Áreiðanleikaflokkur 1: Flatarmál skráð og byggt á nákvæmum landmælingum og hnitsetningu í ÍSNET hnitakerfinu, staðfest af aðliggjandi landeigendum.

Ofanritaðar ábendingar eru til þess ætlaðar að vekja löggjafann til umhugsunar um hversu nauðsynlegt er að bæta víddinni um hagsmuni landeigenda inn í lagasmíðina og tillögur til breytinga á áður nefndum lögum. Innleiðing nýrra góðra reglna getur verið stigskipt, þannig að landeigendur líði ekki lengur fyrir hægagang í samræmingu verklagsreglna, laga og reglna í málaflokki um mælingu og skráningu landamerkja.

Virðingarfyllt

Elín Erlingsdóttir,
landfræðingur
Landnot ehf.