



Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið

Sent með tölvupósti.
Reykjavík, 17. febrúar 2021

Efni: Áform um lagasetningu, sérstök óskipt sameign – tillögur og athugasemdir BÍ
Tilv. 202102-0005

Vísað er til tölvupósts frá atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu, dags. 12. febrúar 2021, þar sem óskað var eftir sjónarmiðum Bændasamtaka Íslands vegna áforma um lagasetningu um óskipta sameign að jörðum, ákvarðanatöku o.fl.

I. Tillögur stýrihóps:

- Nánari reglur um sameign að landi í jarðalög nr. 81/2004
- Jarðir í óskiptri sérstakri sameign sem falla undir gildissvið jarðalaga skv. 3. gr. Þar utan falla lóðir, svo sem sumarhúsalóðir.
- Tekið verður mið af lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 að hluta.
- Skýrari reglur um fyrirsvarsmann og hlutverk hans.
- Landeigendafélag geti farið með verkefni fyrirsvarsmanns.
- Reglur um boðun funda, $\frac{1}{4}$ sameigenda geti krafist fundar.
- Reglur um ákvarðanatöku um sameignina, meginregla um samþykki allra til töku ákvarðana sem fela í sér breytingu á hagnýtingu og ráðstöfun sem teljast óvenjulegar eða meiriháttar þótt venjulegar geti talist.
- Einfaldur meirihluti geti tekið ákvarðanir um sameignina sem venjulegar teljast.
- Aukinn meirihluti m.v. bæði fjölda og eignarhluta, geti tekið ákvörðun um breytingu á hagnýtingu og ráðstöfunar sem ekki telst veruleg.
- Ákvarðanir sem ekki þarfnast samþykkis allra án tillits til fundarsóknar, enda sé fundur löglega boðaður.
- Eiganda heimilt að gera brýnar ráðstafanir sem ekki þola bið, til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón auk lögboðinna ráðstafana sem ekki mega bíða.
- Ákvæði um forkaupsrétt sameigenda við sölu, virkjast ekki við sölu til skyldmenna í beinan legg eða í öðrum legg til hliðar, forkaupsrétt eigi fyrst sá sem stærstan eignarhlut á. Eigi tveir eða fleiri jafnan hlut hafa þeir jafnan rétt til kaupa.

II. Tillögur og athugasemdir

a) Ekki kemur fram í skjali frá stýrihópnum hvers vegna ekki verður farin önnur leið, s.s. að setja heildarlög um sérstaka sameign að fyrirmynd Norðmanna. Slík lög gætu gilt almennt um eignir í sameign sem sérlög taka ekki til, mögulegt væri að afmarka gildissvið þeirra við fasteignir sem ekki falla undir fjöleignarhúsalög. Þar yrði kveðið á um reglur um



ákvarðanatöku, slit sameignar og ákvörðun og skráningu eignarhlutfalla. Vísað til víðtæks gildissviðs jarðalaga sem röksemdar fyrir áformaðri leið, þ.e. að þau nái til nær allra fasteigna í dreifbýli sem svo til hagar um. Vandkvæði sem nefnd hafi verið, m.a. af hálfu BÍ í samráði, eigi einkum við um land sem fellur undir gildissvið jarðalaga. Vantar upp á rökstuðning fyrir val á þessari leið umfram aðrar. Til upprifjunar sendu BÍ umsögn um frumvarp til jarðalaga árið 2004 þegar það var til umræðu að skylda eigendur fjöleignarjarða til að mynda félög um eign sína. BÍ taldi það verða réttarbót og BSA skilaði sambærilegri umsögn. Nefndarálit meirihluta landbúnaðarnefndar taldi á sínum tíma of langt gengið að skylda menn til að stofna félög án þess að því álit hafi fylgt sérstakur rökstuðningur. Ákvæðið var felld út fyrir samþykkt frumvarpsins.

b) Bændasamtökin lögðu ekki til fastmótaðar tillögur í samráðsferli en töldu æskilegast að settar yrðu nokkuð strangar formreglur sem lúta að fyrirsvari og ákvarðanatöku. Vald fyrirsvarsmanns hefur hingað til verið afar takmarkað og skylda í núgildandi jarðalögum til að nefna fyrirsvarsmann hefur ekki verið virt. Hvernig verður tryggt að sameigendur fari að lögunum og að breyting verði raunverulega í framkvæmd. Eðlilegt að fyrirsvarsmaður fái heimild til að taka ákvarðanir um daglegan rekstur og hagsmunagæslu vegna sameignarinnar og einnig ákvarðanir um minni háttar viðhald og viðgerðir og bráðnauðsynlegar og brýnar ráðstafanir sem ekki þola bið. Til þess þurfi ekki ákvörðun á fundi sameigenda.

c) Hversu marga eigendur á að miða við þegar skylt er að tilnefna fyrirsvarsmann? Fjöldi í núgildandi jarðalögum er þrír. Við höfum bent á að eðlilegt sé að undanskilja fólk í hjúskap/sambúð og ólöggráða erfingja þeirra.

d) Stendur til að lögfesta aðrar óskráðar meginreglur og skýra heimildir til slita á sameign? Verðmætið getur verið bundið heildinni. Dómstólar hafa fallist á kröfu um uppboð til slita í stað þess að láta slit skv. meginreglum eiga sér stað enda myndu hefðbundin slit leiða til fjárhagslegs tjóns.

e) Munu sömu ákvæði og viðmið um ákvarðanatöku gilda í landeigendafélögum eða verða reglurnar frávíkjanlegar.

f) Hafa aðrar leiðir en forkaupsréttarákvæði verið kannaðar varðandi það að leysa vanda sem hlýst af því að sameigendum fjölgi hratt fyrir erfðir.

g) Eðlilegt væri að setja inn skýrari ákvæði um nýtingu sem er heimil hverjum sameiganda. Er ætlunin að heimild til hagnýtingar verði áfram óháð eignarhluta. Ljóst að eigendur eru skuldbundnir en hafa óljósa hugmynd um réttindi og heimildir til nýtingar.

h) Bændasamtökin telja afar mikilvægt að vandað verði til verka við útfærslu ákvæða er snúa að ákvarðanatöku. Leggja þarf áherslu á að hluti virkra eigenda hafi skýrar heimildir til að taka ákvarðanir og koma málum sem varða sameignina áfram.

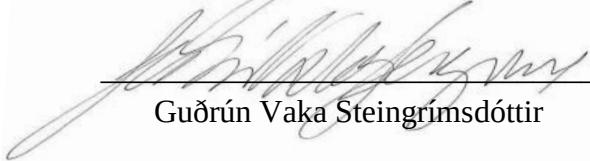


III. Niðurlag

Bændasamtökin fagna því að til standi að bæta úr óvissu og vandkvæðum sem fylgt hefur jörðum í sameign margra. Á samráðsfundi með stýrihópi var bent á örðugleika sem hafa fylgt eignarhaldi og umsjón/umhirðu jarða sístækkandi eigendahópa, þ.á m. vegna eyðingar sem ekki er hirt um, girðinga- og fjallskilamál og afleiðingar þess að minnihluti hefur getað staðið í vegi fyrir því að nauðsynlegar ákvarðanir verði teknar. Samtökin óska jafnframt eftir því að fá að koma að vinnu við útfærslu frumvarpsins.

Virðingarfyllst

f.h. Bændasamtaka Íslands



Guðrún Vaka Steingrimsdóttir