

LÖG

um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna
(óskipt sameign, landamerki o.fl.).

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

I. KAFLI

Breyting á lögum um menningarminjar, nr. 80/2012.

1. gr.

Á eftir 28. gr. laganna kemur ný grein, 28. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Forkaupsréttur.

Ríkissjóður skal hafa forkaupsrétt að jörðum og öðrum landareignum þar sem eru friðlýstar menningarminjar, að þeim aðilum frágengnum sem veittur er forkaupsréttur með jarðalögum. Skal frestur ríkissjóðs til að svara forkaupsréttartilboði vera 60 dagar frá því að tilboðið berst. Að öðru leyti gilda um forkaupsréttinn ákvæði jarðalaga.

II. KAFLI

Breyting á jarðalögum, nr. 81/2004.

2. gr.

Á eftir II. kafla laganna kemur nýr kafli, II. kafli A, **Jarðir í sameign**, með fjórum nýjum greinum, 7. gr. a – 7. gr. d, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (7. gr. a.)

Fyrirsvar jarða í sameign.

Ef eigendur jarðar eða annars lands sem lög þessi gilda um eru fleiri en þrjú fjárráða einstaklingar eða lögaðilar er þeim skylt að tilnefna fyrirsvarsmann. Fyrirsvarsmaður skal kosinn í meirihlutakosningu á fundi sameigenda. Fyrirsvarsmann skal tilkynna til sýslumanns er þinglýsir þeirri tilkynningu á viðkomandi fasteign, svo og tilkynningum um breytingar á fyrirsvarsmönnum. Tilnefningu sýslumanns skal jafnframt þinglýst á viðkomandi fasteign, svo og breytingum á fyrirsvarsmönnum. Hafi sýslumanni ekki verið tilkynnt um fyrirsvarsmann skal sýslumaður tilnefna þann fyrirsvarsmann sem stærstan eignarhlut á. Ef tveir eða fleiri eiga jafnan eignarhlut tilnefnir sýslumaður einn þeirra sem fyrirsvarsmann.

Fyrirsvarsmaður hefur umboð til að koma fram fyrir hönd annarra eigenda jarðarinnar við úrlausn mála sem lúta að réttindum og skyldum sameigenda og taka ákvarðanir um daglegan rekstur og hagsmunagæslu vegna sameignarinnar, minni háttar viðhald og viðgerðir, svo og

brýnar ráðstafanir sem ekki þola bið. Hann skal annast boðun funda sameigenda og stýra þeim.

Í stað þess að kjósa fyrirvarsmann er sameigendum heimilt að stofna félag um sameignina og þarf þá samþykki allra. Sameigendum er heimilt að setja í samþykktir nánari reglur um heimild fyrirvarsmanns til ákvörðunartöku og skal þeim þá þinglýst á eignina.

Sameigendum er skylt að tilkynna sig til fyrirvarsmanns og veita upplýsingar um hvert skuli beina fundarboðum vegna sameignarinnar. Sinni sameigandi ekki þessari skyldu getur hann ekki borið fyrir sig ágalla á fundarboðun og eru þá ákvarðanir fundar bindandi fyrir hann.

b. (7. gr. b.)

Boðun funda.

Fyrirvarismaður getur boðað til fundar sameigenda með minnst átta og mest 20 daga fyrirvara. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað og dagskrá fundar. Þá skal geta þeirra mála sem ræða á og meginefni þeirra tillagna sem leggja á fyrir fundinn. Sameigendur skulu boðaðir á fund skriflega og með sannanlegum hætti.

Fyrirvarsmanni er skylt að boða til fundar sameigenda þegar þess er skriflega krafist af $\frac{1}{4}$ hluta sameigenda, annaðhvort miðað við fjölda eða eignarhluta, og skulu þeir jafnframt tiltaka þau málefni sem óskast rædd og tekin fyrir og afgreidd. Sinni fyrirvarismaður ekki án ástæðulauss dráttar kröfu um fund er viðkomandi sameigendum rétt að boða sjálfir til fundarins og halda hann og telst hann þá löglegur.

Kjósi allir sameigendur, eða hluti þeirra, að sækja fundi rafrænt skal þeim það heimilt enda fylgi því ekki veruleg vandkvæði fyrir aðra sameigendur. Þeir sem sækja fundi rafrænt geta ekki borið fyrir sig tæknilega örðugleika í tengslum við ákvörðunartöku á fundum.

c. (7. gr. c.)

Ákvörðunartaka.

Samþykki allra sameigenda þarf til óvenjulegra ráðstafana og ráðstafana sem eru meiri háttar þótt venjulegar geti talist. Hið sama gildir um óvenjulegar og meiri háttar breytingar á hagnýtingu jarðar í sameign.

Einfaldur meiri hluti sameigenda, miðað við hlutfallstölur, getur tekið ákvarðanir sem ekki teljast meiri háttar eða óvenjulegar.

Samþykki $\frac{2}{3}$ hluta sameigenda, 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 sem ekki þola bið til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign. 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 bíða.

Sameigendum er heimilt að víkja frá framangreindum reglum í samþykktum félags um eignarhald á jörð og skal þeim þá þinglýst á sameignina.

d. (7. gr. d.)

Forkaupsréttur sameigenda.

Sameigendur að jörð eiga forkaupsrétt að eignarhlutum í henni. Forkaupsréttur sameigenda verður virkur við sölu og aðra ráðstöfun eða yfirfærslu á beinum eignarrétti yfir eignarhluta sem háður er forkaupsrétti. Ef eignarhlutur er í eigu lögaðila verður forkaupsréttur einnig virkur við eigendaskipti að a.m.k. $\frac{1}{3}$ eignarhlutdeild í lögaðilanum eða ef yfirráð yfir honum, í skilningi laga um ársreikninga, breytast á annan hátt.

Forkaupsréttur sameigenda vîkur fyrir forkaupsrétti ábúenda skv. VI. kafla. Ef ábúandi á forkaupsrétt skal sameigendum ekki boðið að neyta forkaupsréttar fyrr en forkaupsréttur ábúanda er fallinn niður.

Ef tveir eða fleiri sameigendur eiga forkaupsrétt skv. 1. mgr. skal rétturinn skiptast milli þeirra í samræmi við hlutfallseign þeirra í sameigninni. Neyti einhver þeirra ekki forkaupsréttar eykst réttur hinna að tiltölu.

Heimilt er að fara þess á leit við fyrirsvarsmann skv. 7. gr. a að hann komi forkaupsréttartilboði á framfæri við aðra sameigendur skriflega og með sannanlegum hætti. Einnig er heimilt að bjóða forkaupsrétt á fundi sameigenda sem boðaður er skv. 7. gr. b, enda sé þess getið í fundarboði að forkaupsréttartilboð verði kynnt á fundinum. Fyrirsvarsmanni er skylt að boða til fundar sameigenda í því skyni ef þess er krafist án tillits til 2. mgr. 7. gr. b.

Um forkaupsrétt sameigenda gilda að öðru leyti ákvæði 28.–32. gr. eftir því sem við getur átt. Um forkaupsrétt sameigenda gildir þó ekki 1. tölul. 31. gr. og heldur ekki tilvísun til sama töluliðar í 2. mgr. 31. gr.

Sameigendum er heimilt að víkja frá framangreindum reglum, öðrum en ákvæði 2. mgr., með samningi og skal honum þá þinglýst á sameignina.

3. gr.

9. gr. laganna fellur brott, ásamt fyrirsögn.

III. KAFLI

Breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001.

4. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. a laganna:

- a. Á eftir 1. másl. 4. mgr. kemur nýr máslíður, svohljóðandi: Skýrt komi fram hverju sinni hvort upplýsingarnar byggist á áætlun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 3. mgr., eða skráningu í stofnhluta fasteignaskrár skv. 6. gr. j.
- b. 3. tölul. 5. mgr. fellur brott.

5. gr.

Á eftir I. kafla laganna kemur nýr kafli, I. kafli A, **Merki fasteigna**, með 11 nýjum greinum, 6. gr. a – 6. gr. k, svohljóðandi:

a. (6. gr. a.)

Eigandi skal gera merkjalýsingu um fasteign sína og láta draga upp merkin með hnitum, enda liggi ekki fyrir þinglýst og glögg afmörkun. Merkjalýsing skal árituð um samþykki eigenda aðliggjandi fasteigna.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. skulu merkjalýsingar sem gerðar hafa verið í samræmi við eldri lög og þinglýst fyrir gildistöku laga þessara halda gildi sínu þar til ný merkjalýsing hefur verið gerð, sbr. 6. gr. b.

Í þeim tilfellum þar sem merki eru ekki hnitsett eða glögg frá náttúrunnar hendi er eigendum skylt að viðhalda eldri merkjum eða setja ný.

b. (6. gr. b.)

Óheimilt er að skipta fasteignum, sameina þær eða breyta merkjum nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Séu gerðar ráðstafanir sem breyta eða raska merkjalýsingu að hluta eða í heild skulu eigendur að sama skapi án ástæðulauss dráttar gera nýja merkjalýsingu.

Þess skal gætt að land hveirrar fasteignar verði sem mest í samhengi og sem skipulegast. Gæta skal ákvæða jarðalaga og skipulagslaga, eftir því sem við á.

c. (6. gr. c.)

Þeir einir mega taka að sér gerð merkjalýsingar sem fengið hafa til þess sérstakt leyfi ráðherra.

Skilyrði fyrir leyfinu eru þessi:

1. Lögræði og búsföræði.
2. Að viðkomandi hafi sótt námskeið og staðist próf sem sýni fram á að hann hafi staðgóða þekkingu á landmælingum, lögum þessum, skipulagslögum, þinglýsingalögum, jarðalögum og annarri löggjöf er máli skiptir og sáttamiðlun og kunnáttu í að afla nauðsynlegra gagna og beita gildandi útreikningsreglum og aðferðum, allt samkvæmt nánari fyrirmælum sem setja skal í reglugerð.

Leyfið skal gefið út til fimm ára og heimilt er að endurnýja það að þeim tíma liðnum til fimm ára í senn, enda hafi leyfishafi sótt endurmenntunarnámskeið. Auglýsingu um veitingu leyfis og leyfissviptingu skal birta í Lögbirtingablaði.

Greiða skal fyrir leyfi og endurnýjun þess gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs. Heimilt er að taka gjald vegna kostnaðar við námskeið og próf samkvæmt ákvörðun ráðherra hverju sinni.

Leyfishafi skal ætíð vanda vel til merkjalýsingar og gæta þess að þar komi fram allar nauðsynlegar upplýsingar og skýringar og að hún sé réttilega gerð miðað við þau gögn sem lögð eru til grundvallar og gildandi laga- og reglugerðafyrirmæli.

Leyfishöfum er frjálst umferð um lönd og lóðir meðan á mælingum stendur og skulu eigendur láta þeim í té þær upplýsingar sem óskað er.

Fyrir gerð merkjalýsingar ber leyfishafa sanngjörn þóknun úr hendi þess sem um verkið biður. Skal fjárhæð þóknunar miðuð við umfang verksins, þann tíma sem það tekur og hversu vandasamt það er. Sé þess kostur skal jafnan samið um endurgjaldið fyrir fram.

Gerist leyfishafi sekur um vanrækslu eða handvömm í starfi sínu, brjóti gegn laga- eða reglugerðafyrirmælum sem hér um gilda eða uppfylli ekki lengur leyfisskilyrði getur ráðherra svipt hann leyfinu.

d. (6. gr. d.)

Í merkjalýsingu skulu eftirfarandi atriði koma fram á skýran og skilmerkilegan hátt, sbr. einnig 6. gr. e og 6. gr. f:

1. Um hvaða fasteign er að ræða, sbr. 12. gr.
2. Almenn lýsing á fasteign, sbr. a-lið 2. mgr. 3. gr., og hvort skikar séu einn eða fleiri, samliggjandi eða aðskildir.
3. Merki fasteignar og einstakra skika, ef við á.
4. Réttindi sem fylgja fasteigninni og ná til annarra fasteigna sem og takmarkanir á ráðstöfunarrétti fasteignarinnar vegna réttinda sem fylgja öðrum fasteignum.

5. Ef skiki fylgir fleiri en einni fasteign sem sameignarland þarf að tilgreina eignarhlutdeild, liggi hún fyrir.
6. Hnitsettur uppdráttur sem sýnir merki fasteignar og einstakra skika, ef við á, ásamt stærð og auðkennum hverju sinni.
7. Hnitaskrá ásamt upplýsingum um framkvæmd mælinga eða heimild til grundvallar hniti.
8. Heimildir til grundvallar merkjalýsingu.

e. (6. gr. e.)

Skylt er eigendum, þegar fasteignir þeirra liggja saman, að leggja vinnu og efni til hnitsetningar merkja, en sú skylda nær ekki lengra en til að gera merki glögg.

Merki teljast glögg ef vikmörk mælinga eru:

- a. Í skipulögðu þéttbýli: 10 cm eða nákvæmari.
- b. Í dreifbýli að 300 m hæð: 1 m eða nákvæmari.
- c. Í óbyggðum í 300 m hæð eða ofar: 5 m eða nákvæmari.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. er eigendum frjálst að semja um önnur og ónákvæmari viðmið, enda séu merki glögg frá náttúrunnar hendi eða á annan hátt.

Við mælingar merkja skal unnið samkvæmt samræmdu grunnstöðvaneti fyrir landmælingar og kortagerð. Til staðsetningar merkja samkvæmt lögum þessum skulu notaðar viðurkenndar mælingaaðferðir samkvæmt leiðbeiningum frá Landmælingum Íslands.

f. (6. gr. f.)

Skráð stærð fasteigna skal miðast við land ofan þess svæðis þar sem áhrifa sjávarfalla gætir.

Við útreikning á stærð fasteignar skal ávallt miða við heildarstærð miðað við mörk gagnvart öðrum fasteignum. Ef fasteign fylgir eignarhlutdeild í óskiptu landi skal telja óskipta landið með í heild sinni.

g. (6. gr. g.)

Nú er ágreiningur á milli eigenda um merki milli fasteigna og geta þeir þá, hver um sig eða í sameiningu, leitað sátta fyrir milligöngu sýslumanns. Sýslumanni er heimilt að fela löglerðum fulltrúa sínum slíka sáttaumleitan en ávallt skal kalla til aðstoðar leyfishafa skv. 6. gr. c, einn eða fleiri eftir umfangi mála. Við upphaf sáttameðferðar skal sýslumaður sjá til þess að aflað sé gagna og þrætusvæði dregið upp með lögformlegum hætti. Þá skulu aðilar leggja fram þau meginsjónarmið sem byggt er á og eftir atvikum frekari gögn. Telji sýslumaður ástæðu til skal hann ganga á vettvangi ásamt málsaðilum og leyfishafa. Heimilt er sýslumanni að setja það skilyrði að lögð sé fram trygging fyrir væntanlegum kostnaði. Leggi beiðandi ekki fram tryggingu skal beiðni hans um sáttaumleitan vísað frá.

Þegar mál telst nægilega upplýst skal sýslumaður leggja fram sáttatillögu, sbr. 6. gr. d – 6. gr. f. Náist sátt um merki fasteigna skal sýslumaður senda hana Húsnaðis- og mannvirkjastofnun.

Ef sættir takast ekki gefur sýslumaður út vottorð þess efnis. Heimilt er að gefa út vottorð um sáttameðferð ef aðilar mæta ekki á sáttafund eftir að þeim hefur sannanlega verið send kvaðning tvívegis. Sama á við ef sýslumaður telur sýnt að sáttatilraunir beri ekki árangur. Í vottorði um sáttameðferð skal gera grein fyrir aðilum máls, afmörkun þrætusvæðis, hvernig sáttameðferð fór fram, helstu ágreiningsatriðum og afstöðu aðila. Sýslumaður skal senda Húsnaðis- og mannvirkjastofnun vottorð um sáttameðferð.

Ráðherra er heimilt að ákveða að þau verkefni sem sýslumönnum eru falin við úrlausn ágreinings um merki verði á hendi eins sýslumanns. Ákvörðun skal tekin að höfðu samráði við þann ráðherra sem fer með málefni sýslumanna.

h. (6. gr. h.)

Sýslumaður úrskurðar um skiptingu málskostnaðar vegna sáttameðferðar, þar á meðal vegna gagnaöflunar, hnitsetningar, uppdráttar og annarrar vinnslu í tengslum við merkjalýsingu sem og vinnuframlags sýslumanns og þóknunar til sérstaks leyfishafa, sbr. 7. mgr. 6. gr. c.

Við úrlausn máls skv. 1. mgr. skal almennt miða við að málsaðilar beri kostnað að jöfnu. Sýslumaður getur þó ákveðið aðra kostnaðarskiptingu ef sanngjarnt þykir, að teknu tilliti til atvika máls og niðurstöðu. Greiðslur vegna kostnaðar við sáttameðferð sýslumanns, að undanskildum kostnaði við vinnu leyfishafa, renna til viðkomandi embættis.

Gera má fjárnám fyrir málskostnaði við sáttameðferð á grundvelli úrskurðar sýslumanns skv. 1. mgr. Málshöfðun frestar ekki aðför samkvæmt úrskurði sýslumanns.

i. (6. gr. i.)

Sáttameðferð hjá sýslumanni er skilyrði þess að höfðað verði mál fyrir dómi um merki fasteigna. Höfða skal slíkt mál innan níu mánaða frá útgáfu vottorðs um sáttameðferð.

Dómari skal senda Húsnæðis- og mannvirkjastofnun dómsátt eða dóm um merki fasteigna.

j. (6. gr. j.)

Eftirtaldir heimildir skulu skráðar í stofnhluta fasteignaskrár, sbr. 11. gr., og jafnframt birtar í landeignaskrá, sbr. 3. gr. a:

1. Merkjalýsing, sbr. 6. gr. a og 6. gr. d.
2. Lýsing á skiptingu, sameiningu eða öðrum breytingum á merkjum, sbr. 6. gr. b.
3. Sátt fyrir sýslumanni, sbr. 6. gr. g.
4. Dómsátt eða dómur um merki fasteigna, sbr. 6. gr. i.

Í landeignaskrá skal birta vottorð sýslumanns um sáttameðferð, sbr. 6. gr. g, til afmörkunar á þrætusvæði.

k. (6. gr. k.)

Ráðherra skal setja nánari ákvæði í reglugerð um framkvæmd þessa kafla, að höfðu samráði við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og önnur hlutaðeigandi stjórnvöld, m.a. um:

1. Viðhald eldri merkja og setningu nýrra merkja, sbr. 6. gr. a.
2. Skilyrði leyfisveitingar skv. 6. gr. c, svo sem um námsefni, námskeið, próf, réttindi, skyldur og ábyrgð leyfishafa og önnur atriði hér viðvíkjandi.
3. Gerð, efni, form og frágang merkjalýsinga, uppdráttar, hnita og stærðarútreikninga, sbr. 6. gr. d – 6. gr. f.
4. Tilhögun skráningar, sbr. 6. gr. j og 11. gr.
5. Sáttameðferð sýslumannsembættis, svo sem framkvæmd, þóknun og vottorð um sáttameðferð, sbr. 6. gr. g og 6. gr. h.

6. gr.

Við 1. mgr. 11. gr. laganna bætist: sé þinglýsingar þörf vegna skráningar réttinda.

7. gr.

Við c-lið 1. mgr. 14. gr. laganna bætist: sbr. einnig 6. gr. c.

8. gr.

Í stað orðanna „með þinglýsingu stofnskjals“ í 3. mgr. 17. gr. laganna kemur: sbr. 14. gr.

9. gr.

Við lögin bætast tvö ný ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

a. (I.)

Ákvæði I. kafla A skulu endurskoðuð í ljósi reynslunnar innan þriggja ára frá gildistöku þeirra.

b. (II.)

Úrlausnir á grundvelli laga um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta, nr. 58/1998, eru undanþegnar ákvæðum I. kafla A.

10. gr.

Heiti laganna verður: **Lög um skráningu, merki og mat fasteigna.**

IV. KAFLI

Breyting á lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, nr. 19/1966.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins „hlutafélögum“ í 2. málsli. 4. tölul. 1. mgr. kemur: félögum með takmarkaða ábyrgð hluthafa.
- b. Við 2. tölul. 2. mgr. bætist: eða ef fasteign er skráð íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði.

V. KAFLI

Breyting á lögum um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991.

12. gr.

Við 2. mgr. 8. gr. laganna bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Þá skal eigi greiða gjald fyrir þinglýsingu skv. 7. gr. a um fyrirvar jarða í sameign samkvæmt jarðalögum, nr. 81/2004.

13. gr.

Við 28. tölul. 10. gr. laganna bætist: og merkjalýsinga.

14. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Þó skal III. kafli öðlast gildi 1. janúar 2024.

Um þau mál sem hafin eru hjá sýslumönnum eða dómstólum fyrir gildistöku laga þessara fer samkvæmt fyrirmælum laga fyrir gildistöku.

Við gildistöku III. kafla laga þessara falla eftirtalin lög úr gildi:

1. Lög um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Akureyrar, nr. 16/1951.
2. Lög um landamerki o.fl., nr. 41/1919.

3. Lög um útmælingar lóða í kaupstöðum, löggiltum kaaptúnum o.fl., nr. 75/1917.
4. Lög um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur, nr. 35/1914.

15. gr.

Breytingar á öðrum lögum.

Við gildistöku III. kafla laga þessara verða eftirfarandi breytingar á skipulagslögum, nr. 123/2010:

- a. 47. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Heiti gatna, vega og torga.

Sveitarstjórnnum er skylt að gefa öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélagi heiti.

- b. 48. gr. laganna orðast svo:

Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til og ný afmörkun samræmist gildandi skipulagsáætlun, sbr. einnig I. kafla A laga um skráningu, merki og mat fasteigna, nr. 6/2001.

Gjört á Bessastöðum, 28. júní 2022.

Guðni Th. Jóhannesson.

(L. S.)

Bjarni Benediktsson.