

Frumvarp til laga

um breytingu á jarðalögum, lögum um skráningu, merki og mat fasteigna,
ábúðarlögum og lögum um nauðungarsölu (forkaupsréttur sameigenda o.fl.).

Frá atvinnuvegaráðherra.

I. KAFLI

Breyting á jarðalögum, nr. 81/2004.

1. gr.

Við 1. mgr. 7. gr. a laganna bætast tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: Sé tilnefning á grundvelli eignarhluta annmörkum háð að mati sýslumanns, tilnefnir hann þann sem telja verður best til þess fallinn. Við það mat skal sýslumaður líta til afstöðu og möguleika viðkomandi einstaklings til að gegna hlutverki fyrirsvarsmanns, svo sem þekkingar og reynslu sem komið getur að notum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 7. gr. d laganna:

- Við 1. másl. 1. mgr. bætist: sbr. þó undantekningar 1. mgr. 31. gr.
- Á eftir 2. másl. 1. mgr. kemur nýr málsliður, svohljóðandi: Þó verður forkaupsréttur ekki virkur í þeim tilvikum þegar um sölu, ráðstöfun eða aðra yfirfærslu á beinum eignarrétti yfir eignarhluta til annars sameiganda er að ræða.
2. másl. 5. mgr. fellur brott.

3. gr.

Á eftir 7. gr. d laganna koma tvær nýjar greinar, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (7. gr. e.)

Útskipting eignarhluta og slit sameignar.

Hver sameigandi á rétt til að fá eignarhluta sínum skipt út úr sameign, enda verði það gert án verulegs tjóns eða kostnaðar og að uppfylltum skilyrðum 6. gr., sbr. 48. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010, um stofnun fasteignar.

Verði sameign ekki skipt án verulegs tjóns eða kostnaðar á sameigandi, einn eða fleiri, rétt til að krefjast nauðungarsölu til slita á sameigninni, sbr. ákvæði laga um nauðungarsölu. Sami réttur gildir þegar skipti milli eigenda samræmast ekki gildandi skipulagsáætlun samkvæmt umsögn sveitarfélags.

Skilyrði er að hvorki fyrirmæli annarra laga né samnings standi í vegi fyrir að krafa skv. 1 og 2. mgr. nái fram að ganga.

Áður en nauðungarsölu verður krafist skal skora á sameigendur með minnst sex mánaða fyrirvara að ganga til samninga um kaup á eignarhluta eða slit á sameign. Skal tekið fram í

áskoruninni að nauðungarsölu verði krafist á eigninni að liðnum þessum fresti ef samningar hafi þá ekki tekist. Nægjanlegt er að kynna slíka áskorun á fundi sameigenda, enda sé efnis hennar getið í fundarboði og það sent með sannanlegum hætti.

Ágreiningi um kaupverð eignarhluta má skjóta til úttektarmanna skv. 39. gr. ábúðarlaga, nr. 80/2004. Skulu þeir við matið leggja til grundvallar markaðsverð sambærilegs lands. Úttektarmenn ákveða hvernig matskostnaður greiðist.

b. (7. gr. f.)

Innlausnarréttur.

Reki einn sameigenda lögbýli á jörðinni og hefur þar fasta búsetu getur hann leyst til sín eignarhluta meðeigenda sinna, enda sé önnur nýting í ósamræmi við skipulagsáætlanir sveitarfélags samkvæmt umsögn þess. Náist ekki samkomulag um verð á hinum innleystu hlutum skal fara um mat og greiðslu bóta eftir lögum um framkvæmd eignarnáms.

4. gr.

1.–2. másl. 1. mgr. 11. gr. laganna fellur brott.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 26. gr. laganna:

- a. 1. másl. orðast svo: Halda skal skrá yfir lögbýli í fasteignaskrá sbr. lög um skráningu, merki og mat fasteigna nr. 6/2001.
- b. Í stað orðanna „Í lögbýlaskrá“ í 2. másl. kemur: Þar.

6. gr.

Í stað orðsins „tíu“ í 1. másl. 1. mgr. 34. gr. laganna kemur: 50.

II. KAFLI

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

7. gr.

Á eftir orðunum „skal einnig ná til“ í 3. másl. 4. mgr. 3. gr. a laganna kemur: fyrirvarsmanna jarða í óskiptri sameign og.

III. KAFLI

Breyting á ábúðarlögum, nr. 80/2004.

8. gr.

Á eftir orðinu „vitundarvotta“ í 5. másl. 1. mgr. 8. gr. laganna kemur: sbr. þó 3. mgr. 7. gr. c jarðalaga, nr. 81/2004.

IV. KAFLI

Breyting á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991.

9. gr.

Við 2. mgr. 8. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Sé um að ræða jörð í óskiptri sameign gilda skilyrði 2.–3. mgr. 7. gr. e jarðalaga, nr. 81/2004.

10. gr.

Við 1. másl. 2. mgr. 9. gr. bætist: sbr. þó 3. másl. 4. mgr. 7. gr. e jarðalaga, nr. 81/2004.

11. gr.

Við 1. mgr. 10. gr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Sé um að ræða jörð í óskiptri sameign gilda skilyrði 4. mgr. 7. gr. e jarðalaga, nr. 81/2004.

12. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta er samið í matvælaráðuneyti og fjármála- og efnahagsráðuneyti. Meginefni þess snertir jarðir í óskiptri sameign en í því hugtaki felst að hver sameigandi á aðeins eignarhlutfall af heildareigninni en ekki sérgreindan eignarhluta.

Nánar tiltekið er lagt til að dregið verði úr þeim forkaupsrétti sameigenda að jörðum í óskiptri sameign sem kveðið var á um í lögum nr. 74/2022, sem m.a. fólu í sér breytingar á jarðalögum. Samkvæmt frumvarpinu mun forkaupsréttur sameigenda m.a. ekki ná til búskipta við hjónaskilnað, leyfa til setu í óskiptu búi, erfða eða sölu til maka, barns, barnabarns, kjörbarns, fósturbarns, annarra niðja, systkina eða foreldra. Þá mun forkaupsréttur ekki ná til sölu eignarhluta milli sameigenda. Sé hins vegar ráðstafað til annarra myndi forkaupsréttur sameigenda áfram gilda fullum fetum, þ.e. sami forkaupsréttur og gildir um ábúendur.

Ákvæði framangreindra laga nr. 74/2022 um forkaupsrétt sameigenda var einkum ætlað að sporna gegn óhöflegri fjölgun sameigenda, m.a. fyrir erfðir, en hefur reynst torvelt í framkvæmd og sætt athugasendum dómstóla. Jörðum í fjölmennri óskiptri sameign er að fjölga, eigendahópar að stækka og fjöldi dánarbúa eru þar á meðal, sum frá gamalli tíð. Áfram er því ástæða til að sporna við þessari þróun í þeim tilgangi að stuðla að nýtingu jarða í samræmi við landkosti og aðstæður hverju sinni, virkri ákvörðunartöku og skýru fyrirsvari.

Frumvarpið gerir einnig ráð fyrir að auðvelda sameiganda að losna úr sameign þegar samkomulag næst ekki við aðra sameigendur um kaup á eignarhlutanum og fyrir liggur að skipting jarðarinnar gangi gegn skipulagsáætlunum sveitarfélags. Í slíkum tilvikum verði sameiganda heimilað að krefjast sölu jarðarinnar í heild með atbeina sýslumanns og á grundvelli ákvæða um nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign í lögum um nauðungarsölu auk jarðalaga, en aðrir sameigendur fái sanngjarnt ráðrúm til að leita annarra lausna, standi vilji þeirra til þess.

Til viðbótar er lagt til að kveðið verði á um innlausnarrétt þeirra sameigenda sem búsettir eru á viðkomandi jörð og reka þar lögbýli, að teknu tilliti til gildandi skipulagsáætlana. Með því er leitast við að styrkja nýtingu jarða til landbúnaðarframleiðslu og búsetu á þeim. Önnur atriði frumvarpsins varðandi jarðir í óskiptri sameign miða að því að styrkja gildandi reglur á grundvelli fenginnar reynslu.

Loks er kveðið á um að hámarksleigutími á ríkisjörðum verði lengdur úr 10 árum í allt að 50 ár. Núverandi hámarksleigutími er talinn hafa hamlað almennri jarðaumsýslu hjá ríkinu og nýtingu hentugra landbúnaðarjarða.

Í stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnar Samfylkingar, Viðreisnar og Flokks fólksins frá 21. desember 2024 kemur m.a. fram að jarðalögum verði breytt til að stuðla að nýtingu á ræktarlandi til búrekstrar, sbr. lið nr. 12. Frumvarp þetta er í samræmi við það markmið en frekari aðgerða er að vænta. Sameigendur, byggðarlag og almenningur hafa hagsmuni af nýtingu jarða í óskiptri sameign í samræmi við landkosti og aðrar aðstæður hverju sinni, sbr. einnig 1. gr. jarðalaga um markmið laganna.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

2.1. Forkaupsréttur sameigenda.

Með lögum nr. 74/2022 (416. mál á 152. lögb.) var kafla um jarðir í sameign bætt við jarðalög og fjallað þar um fyrirvar, ákvörðunartöku og forkaupsrétt sameigenda. Í greinargerð með frumvarpi þáverandi forsætisráðherra til laganna segir m.a. svo: „Engar hömlur eru á því hversu margir sameigendur geta orðið og þekkt eru dæmi þess að sameigendur að jörð séu yfir hundrað talsins, þar á meðal félög og/eða dánarbú, og að hluti eigenda láti sig sameignina litlu eða engu skipta. Erfitt getur reynst að hafa uppi á öllum sameigendum, halda fundi til að ræða málefni sem tengjast sameigninni og taka bindandi ákvarðanir um ráðstöfun eða hagnýtingu, til að mynda hvernig haga beri viðhaldi og endurbótum.“

Að því er varðar forkaupsrétt sameigenda gerði upphaflegt frumvarp ráð fyrir að rétturinn yrði virkur við yfirfærslu sameiganda á eignarhluta sínum en þó ekki ef yfirfært væri til maka, barns, barnabarns, kjörbarns, fósturbarns, annars niðja, systkinis eða foreldris, t.d. með sölu eða erfðum. Þessar undanþágur voru hinar sömu og þegar giltu um forkaupsrétt ábúenda, sbr. 31. gr. jarðalaga. Í greinargerð segir m.a. svo: „Sameigendur að jörðum geta þó haft mikla hagsmuni af því að eigendum fjölgi ekki um of og að geta haft áhrif á hverjir verði nýir sameigendur. Hér er því lagt til að í lögum verði kveðið á um slíkan forkaupsrétt.“

Að tillögu allsherjar- og menntamálanefndar gerði Alþingi þær breytingar á frumvarpinu að forkaupsréttur sameigenda skyldi ná til fleiri tilvika en forkaupsréttur ábúenda. Nánar tiltekið skyldi hann einnig ná til yfirfærslna til nánustu fjölskyldu. Breytingin fól í sér viðbrögð við ábendingu í umsögn Bændasamtaka Íslands, þess efnis að aðilaskipti að jörðum fari almennt fram með sölu og erfðum innan fjölskyldu. Í ræðu framsögumanns allsherjar- og menntamálanefndar Alþingis segir svo um þetta atriði: „Þá er lögð til breyting [á 7. gr. d] þess efnis að um forkaupsrétt sameigenda gildi ekki 1. tölul. 31. gr. jarðalaga [um undanþágur frá forkaupsrétti ábúanda]. Er breytingin lögð til svo ekki sé unnið gegn því markmiði að sporna gegn óhóflegri fjölgun sameigenda, m.a. fyrir erfðir.“

Niðurstaðan varð því ríkari lögbundinn forkaupsréttur sameigenda en gildir um ábúendur á jörðum og þess má einnig geta að samkvæmt lögum um hlutafélög, nr. 2/1995, og einkahlutafélög, nr. 138/1994, mega samþykktir slíkra félaga ekki kveða á um forkaupsrétt við eigendaskipti vegna erfða eða búskipta. Enda þótt sameigendur hafi möguleika á að stofna félag eða semja sig undan forkaupsréttinum getur verið erfiðleikum bundið að afla samþykkis allra í því efni.

Komið hefur fram af hálfu sýslumanna og dómsmálaráðuneytis að nokkur vandkvæði hafi verið uppi við framkvæmd á tilteknum verkefnum sem sýslumönnum eru falin samkvæmt jarðalögum, einkum umræddri 7. gr. d um forkaupsrétt sameigenda. Þar er einnig til þess að líta að í úrskurði Héraðsdóms Reykjaness frá febrúar 2024 (mál nr. T-232/2024) var komist að þeirri niðurstöðu að Sýslumanninum á Suðurnesjum bæri að þinglýsa skiptayfirlýsingu vegna tiltekins dánarbús þess efnis að í hlut maka hinnar látnu kæmi 2,222% eignarhluti í tiltekinni fasteign (í eigu 23 aðila). Sýslumaður hafði á fyrra stigi vísað skiptayfirlýsingunni frá þinglýsingu þar sem ekki hefði verið gætt að forkaupsrétti sameigenda.

Athugasemdir í framangreindum héraðsdómi lúta einkum að óskýrleika varðandi framkvæmdaratriði en einnig að efnislegu umfangi forkaupsréttar sameigenda. Í niðurstöðu héraðsdóms segir: „Ágreiningur málsins snýr að því hvort þinglýsing skiptayfirlýsingar dánarbús sé háð því að fyrir liggi höfnun sameigenda á forkaupsrétti skv. ákvæðum jarðalaga nr. 81/2004 með síðari breytingum. ... Lagafyrirmæli er kveða á um forkaupsrétt ber að mati dómsins að túlka þröngt, enda oft íþyngjandi og takmarka sammingsrétt. Verði með hliðsjón af því að gera þá kröfu til löggjafans, þar sem kveðið er á um forkaupsrétt, að skýrt sé kveðið á um þann rétt,

sérstaklega ef hann á að eiga við í öðrum tilfellum en þegar um sölu eigna er að ræða.“ Óljóst sé af ákvæðum jarðalaga, eftir þær breytingar sem gerðar voru í meðförum Alþingis, hvernig með forkaupsrétt eigi að fara þegar um erfðir er að ræða. Einnig segir í dóminum: „Verulegan vafa má telja hvort almenningsþörf krefji að sett séu svo íþyngjandi forkaupsréttarákvæði, í þeim tilgangi einum að takmarka fjölda sameigenda jarða, tilgangi sem í raun á ekki við í þessu máli, enda er sóknaraðili einn erfingi að jarðarhlutanum. ... Forkaupsréttur jarðalaga verður ekki skilinn með öðrum hætti en að engu máli skipti hver eignarhlutföll eigenda eru, forkaupsréttur virkist allt að einu. Þannig geti sameigandi að örhluta krafist þess að erfingi að stórum hluta jarðar, eða maki sem fær setu í óskiptu búi, selji sér jörðina, óháð því hvort erfinginn búi á jörðinni og þurfi að flytja búferlum vegna þessa og/eða stundi þar landbúnað svo eitthvað sé nefnt, án þess þó að um ábúðarrétt sé að ræða, og eins og fram er komið óháð því hvort erfingi yfirleitt vilji selja, auk fyrrgreindrar óvissu um þá málsmeðferð sem við tæki, s.s. hver eigi að leita eftir höfnun forkaupsréttar og um ákvörðun verðs.“

Niðurstaða héraðsdóms var því sú að ákvæði jarðalaga um forkaupsrétt sameigenda þegar um er að ræða þinglýsingu á skiptayfirlýsingu dánarbús séu það óskýr að ekki verði á þeim byggjandi um höfnun þinglýsingar. Jafnframt segir svo: „Ekki verður fallist á að víkja beri ákvæðum jarðalaga um forkaupsrétt til hliðar, með vísan til þess að þau stangist á við 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins, en látið nægja að vísa til þeirra athugasemda sem fram hafa komið.“

Málinu var skotið til Landsréttar sem vísaði því frá 23. apríl 2024 (mál nr. 158/2024) þar sem Sýslumaðurinn á Suðurnesjum hefði ekki lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn um þau atriði sem til umfjöllunar voru.

Í kjölfar framangreinds úrskurðar héraðsdóms hefur skiptayfirlýsingum og leyfum til setu í óskiptu búi verið þinglýst á jarðir í óskiptri sameign án athugasemda skv. 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978, og án þess að afstaða sameigenda til forkaupsréttar liggja fyrir. Það verklag hefur hins vegar verið tekið upp að við þinglýsingu umræddra eignarheimilda að skrá í þinglýsingarkerfið skýringu þess efnis að þinglýsingin fari fram með vísan til fyrrnefnds héraðsdóms. Hægt yrði því að hafa upp á umræddum skjölum með einfaldri leit í kerfinu. Þannig fer fram þinglýsing og eignaryfirlýsing í samræmi við efni skjals enda þótt afstaða sameigenda til forkaupsréttar liggja ekki fyrir, í mótsögn við 7. gr. d jarðalaga, samkvæmt breytingalögum nr. 74/2022.

Framkvæmd gildandi ótakmarkaðs forkaupsréttar sameigenda er því verulegum erfiðleikum bundin og rétturinn að sama skapi ekki til þess fallinn að ná markmiðum sínum. Endurspegli þinglýstar heimildir ekki eignarhald réttilega getur það haft margvíslegar óheppilegar afleiðingar, bæði að því er varðar réttindi og skyldur eiganda og réttthafa almennt, sem og áreiðanleika þinglýsingabóka og samfélagslega hagsmuni af öryggi í viðskiptum. Hætt er við óþarfa málarekstri, kostnaði og óþægindum, bæði fyrir hlutaðeigandi aðila sérstaklega og samfélagið almennt.

Ráðuneytinu hafa einnig borist athugasemdir dómsmálaráðuneytis og fagráðs sýslumanna þess efnis að ákvæði 7. gr. d um forkaupsrétt sameigenda sé of víðtækt og tiltekin önnur tæknilegri atriði laganna þarfnist lagfæringa, m.a. að þörf sé á auknu svigrúmi varðandi tilnefningu sýslumanns á fyrirsvarsmanni skv. 7. gr. a laganna.

2.2. Möguleikar sameigenda til að losna úr sameigninni.

Samkvæmt gildandi reglum getur verið torvelt og kostnaðarsamt að losna úr óskiptri sameign, hafi ekki tekist að selja eignarhluta innbyrðis eða á frjálsum markaði. Tvær meginleiðir eru þá í boði almennt séð, hvort heldur er varðandi fasteignir eða lausafé:

1. Að afla dóms um viðurkenningu á rétti *gagnvart öðrum sameigendum* til að skipta eigninni með tilteknum hætti. Eignin þarf að vera skiptanleg án þess að það leiði til tjóns að þarflausu. Til grundvallar er 20. kafítuli kaupabálks Jónsbókar.
2. Að selja heildareignina með atbeina sýslumanns (á almennum markaði eða með uppboði). Eignin þarf að vera óskiptanleg eða verði ekki skipt milli eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar. Til grundvallar er 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, þess efnis að ráðstafa megi eign í óskiptri sameign eftir ákvæðum laganna. Þess ber að geta að sameigendur og ábúendur eiga forkaupsrétt við nauðungarsölu, sbr. 5. mgr. 7. gr. d og 28. gr. jarðalaga.

Í báðum tilvikum reynir á skilyrði um skiptanleika, tjónleysi og hvort lög eða samningar standi skiptum í vegi að einhverju leyti. Sá eða þeir sameigendur sem vilja slit þurfa að sýna fram á að skilyrði séu uppfyllt.

Mikið þarf til að koma samkvæmt dómaframkvæmd svo að sameign teljist óskiptanleg og verði seld með atbeina sýslumanns, sbr. 2. lið, og jarðir hafa almennt verið taldar skiptanlegar, a.m.k. *innbyrðis á milli sameigenda en án þess að sú skipting væri bindandi gagnvart sveitarfélagi eða fæli í sér stofnun sjálfstæðrar fasteignar*. Almennt hefur því verið farin sú leið, sbr. 2. lið, að afla matsgerðar sérfróðra aðila, t.d. lögmanns og landfræðings, jafnvel undir- og yfirmatsgerða. Viðkomandi landsvæði getur að sjálfstöðu verið misjafnt að gæðum, svo sem út frá gróðurfari, hæð yfir sjávarmáli, legu að hlunnindum og samgöngum, hvort það hentar sem byggingarland o.fl. Hnikað hefur verið til eignarhlutföllum til að taka tillit til slíkra atriða við skipti. Samt sem áður geta skipti væntanlega verið erfiðleikum bundin, svo sem þegar fjöldi eigenda skiptir mörgum tugum.

Í kjölfar matsgerðar er höfðað mál til viðurkenningar á rétti hlutaðeigandi sameiganda, eins eða fleiri, *gagnvart öðrum sameigendum* til að viðkomandi jörð verði skipt upp með tilteknum hætti og dómkorfur byggðar á tillögum matsmanna. Í hlut viðkomandi eða hvers sameigenda komi almennt í meginatriðum landsvæði af tiltekinni stærð og eftir atvikum hlutdeild í sameignarlandi. Að því búnu geta sameigendur átt sína hluta eða selt. Niðurstöður matsgerða virðast almennt lagðar til grundvallar dómum.

Að fenginni viðurkenningu dómstóla getur hins vegar verið eftir að fá afstöðu sveitarfélagsins til þeirrar skiptingar sem knúin hefur verið fram *gagnvart öðrum sameigendum*, með tilheyrandi kostnaði, og fá fasteign stofnaða. Óvissu er því háð hvaða gildi skiptingin mun hafa samkvæmt skipulagi, þ.m.t. hvaða möguleika einstakir eigendur muni hafa á nýtingu þeirra skika sem slík skipti ná til. Skv. 48. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010, er óheimilt 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 *Merki fasteigna* í lögum um skráningu, merki og mat fasteigna, nr. 6/2001. Í síðarnefndu lögnum segir svo í 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 hverrar fasteignar verði sem mest í samhengi og sem skipulegast. Gæta skal ákvæða jarðalaga og skipulagslaga, eftir því sem við á.“ Mögulegt væri einnig fyrir eigendur að fara þá leið að setja fram deiliskipulagstillögu með skiptingu og samþykki sveitarstjórnar fæli þá í sér samþykki fyrir viðkomandi fasteignum. Fyrirnefnda leiðin hefur þó verið talin einfaldari.

Þær leiðir sem sameigendur hafa til að losna úr sameigninni þegar samkomulag næst ekki eru því ekki til þess fallnar að auðvelda sameigendum hagsmunagæslu sína, vilji þeir losna, og hamlá þannig gegn óhóflegum fjölda sameigenda.

2.3. Fjölmennir eigendahópar jarða í óskiptri sameign.

Svo sem að framan greinir var forkaupsréttur sameigenda rýmkaður í því markmiði að sporna gegn óhóflegri fjölgun sameigenda, m.a. fyrir erfðir. Fyrir liggur að jörðum í fjölmennri óskiptri sameign hefur fjölgað umtalsvert á undanföllum tveimur áratugum og eigendahópar orðið fjölmennari, sbr. eftirfarandi töflur 1–5. Sé miðað við jarðir með fleiri en 20 eigendur og tímabilið 2003–2024 hefur slíkum jörðum fjölgað úr 20 í 85. Á sama tímabili hefur flestum eigendum að einni jörð fjölgaði úr 54 í 109. Jarðir með fleiri en 30 eigendur eru nú 42, fleiri en 40 eigendur 22, fleiri en 60 eigendur fjórar og fleiri en 80 eigendur þrjár. Ísafjarðarbær er með flestar jarðir (13) í sameign eigendahópa sem eru fjölmennari en 30 eigendur, en þar á eftir eru Vesturbyggð (fjórar jarðir), Árneshreppur og Snæfellsbær (þrjár jarðir í hvoru sveitarfélagi).

Í hópi eigenda er umtalsverður fjöldi dánarbúa og þar á meðal tíu dánarbú í fjölmennasta eigendahópnum (109 eigendur). Sé miðað við fleiri en 20 eigendur eru dánarbú 88 og miðað við 30 eigendur eru dánarbú 47. Dánarbúum geta fylgt sérstök vandkvæði við að hafa uppi á erfingjum til að endurupptaka skipti með það að markmiði að yfirfæra eignarréttinn á lifandi einstakling, einkum ef þau eru gömul.

Sé litið til jarða með 20 eigendur og fleiri er nú búrekstur á 13 af 105 en 23 jörðum ef litið er til síðastliðinna 30 ára. Ríflega 40 jarðir hafa yfir ræktarlandi að ráða eða eru á landbúnaðarsvæði. Loks er vegtinging góð á 48 jörðum en sumarvegur eða lakari á 47 jörðum.

Sjá nánar í eftirfarandi töflum nr. 1–5.

Tafla 1: Þróun sameignar að jörðum á tímabilinu 2003–2024*

	2003	2013	2023	2024 (sept.)
Flestir eigendur að einni jörð	54	80	105	109
Heildarfjöldi jarða	7347	7605	7625	7633
Fjöldi jarða með 21–40 eigendur	16	49	64	63
Fjöldi jarða með 41–60 eigendur	4	9	18	18
Fjöldi jarða með 61–80 eigendur	0	3	2	1
Fjöldi jarða með 81–100+ eigendur	0	0	2	3

*Byggt á upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Tafla 2: Stærð eigendahópa, fjöldi jarða og sveitarfélög*

Fjöldi eigenda	Fjöldi jarða	Sv.fél. ef 31+ eigendur
1	4475	
2	1868	
3	364	
4–5	427	
6–10	325	
11–20	160	
21–30	54	

31–40	20	Ísafjarðarbær: 7; Vesturbyggð: 3; Snæfellsbær: 2; Grindavíkurbær: 2; Árneshreppur: 1; Dalabyggð: 1; Reykjanesbær: 1; Langanesbyggð: 1; Skaftárhreppur: 1; Skagafjörður: 1
41–50	12	Vopnafjarðarhreppur: 2; Árborg: 1; Hornafjörður: 1; Hrunamannahreppur: 1; Ísafjarðarbær: 1; Mýrdalshreppur: 1; Múlaþing: 1; Norðurþing: 1; Skeiða- og Gnúpverjahreppur: 1; Snæfellsbær: 1; Vogar: 1
51–60	6	Ísafjarðarbær: 3 Árneshreppur: 1 Vesturbyggð: 1 Kaldrananeshreppur: 1
61–70	0	0
71–80	0	0
81–90	2	Árneshreppur Ísafjarðarbær
91–100	1	Bláskógabyggð
100+	1	Ísafjarðarbær

*Byggt á upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Tafla 3: Fjöldi dánarbúa eftir stærð eigendahópa*

Fjöldi eigenda (og jarða)	Fjöldi dánarbúa
1 (4475 jarðir)	4 db. (í eigendahópi 4 jarða)
2–10 (2985 jarðir)	32 db. (í eigendahópi 27 jarða)
11–20 (160 jarðir)	21 db. (í eigendahópi 18 jarða)
21–30 (54 jarðir)	41 db (í eigendahópi 17 jarða)
31–40 (20 jarðir)	12 db (í eigendahópi 8 jarða)
41–50 (12 jarðir)	13 db (í eigendahópi 4 jarða)
51–60 (6 jarðir)	11 db (í eigendahópi 3 jarða)
61–70 (0 jarðir)	0 db.
71–80 (0 jarðir)	0 db.
81–90 (2 jarðir)	1 db. (í eigendahópi 1 jarðar)
91–100 (1 jörð)	0 db.
100+ (1 jörð)	10 db. (í eigendahópi 1 jarðar)

*Byggt á upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Tafla 4: Búrekstur, ræktun og vegting – yfirlit*

Jarðir með 20+ eigendur, samtals 105	Já	Nei
Búrekstur nú (getur verið nýting frá öðrum jörðum)	13	82
Búrekstur á sl. 30 árum	23	77
Ræktarland (nothæft til búskapar nútíma)	45	60
Á landbúnaðarsvæði (einhver búskapur á nálægum jörðum)	42	59
Vegting	Góð: 48	Sumarvegur: 9 Sumarvegur/afskekkt: 15

	Engin: 23 Samtals: 47
--	--------------------------

**Um búrekstur er byggt á athugun í upplýsinga- og greiðslukerfi matvælaráðuneytis („Afurð“) með tilliti til rekstrar (stuðningsgreiðslur og haustskýrslur, gögn aftur til ca. 1992). Mat á ræktarlandi og vegtengingu byggir á kortagögnum og að nokkru leyti staðarþekkingu. Skrifstofa landbúnaðar, okt. 2024.*

*Tafla 5: Búrekstur, ræktun og vegtenging – sundurliðun eftir stærð eigendahópa**

Fjöldi eigenda og jarða	Búrekstur nú? Búrekstur á sl. 30 árum?	Ræktarland? Á landbúnaðarsvæði?	Vegtenging?
20 eig. 9 jarðir	Búrekstur nú: Já: 1 Nei: 8 Búrekstur sl. 30 árum: Já: 2 Nei: 6	Ræktarland: Já: 3 Nei: 6 Á landbún.svæði: Já: 5 Nei: 4	Góð: 6 Engin: 1 Sumarvegur/afskekkt: 2
21–30 eig. 54 jarðir	Búrekstur nú: Já: 7 Nei: 47 Búrekstur á sl. 30 árum: Já: 15 Nei: 39	Ræktarland: Já: 24 Nei: 30 Á landbún.svæði: Já: 25 Nei: 29	Góð: 29 Engin: 11 Sumarvegur/afskekkt: 10 Sumarvegur: 4
31–40 eig. 20 jarðir	Búrekstur nú: Já:2 Nei:18 Búrekstur á sl. 30 árum: Já: 3 Nei:17	Ræktarland: Já: 6 Nei: 14 Á landbún.svæði: Já: 6 Nei: 14	Góð: 6 Engin: 8 Sumarvegur/afskekkt: 3 Sumarvegur: 3
41–50 eig. 12 jarðir	Búrekstur nú: Já: 3 Nei: 9 Búrekstur á sl. 30 árum: Já: 3 Nei: 9	Ræktarland: Já: 7 Nei: 5 Á landbún.svæði: Já: 6 Nei: 6	Góð: 7 Engin: 3 Sumarvegur: 2
51–60 eig. 6 jarðir	Nei	Ræktarland: Já: 1 Nei: 5 Á landbún.svæði: Nei	Engin: 3 Sumarvegur: 2
61–70 eig. 0 jarðir	0	0	0
71–80 eig. 0 jarðir	0	0	0
81–90 eig. 2 jarðir	Nei	Nei	Sumarvegur: 1 Engin: 1
91–100 eig. 1 jörð	Nei	Já	Góð
100+ eig. 1 jörð	Nei	Nei	Engin

**Um búrekstur er byggt á athugun í upplýsinga- og greiðslukerfi matvælaráðuneytis („Afurð“) með tilliti til rekstrar (stuðningsgreiðslur og haustskýrslur, gögn aftur til ca. 1992). Mat á ræktarlandi og vegtengingu byggist á kortagögnum og að nokkru leyti staðarþekkingu. Skrifstofa landbúnaðar, okt. 2024.*

Samantekið má segja að jörðum í fjölmennri sameign sé að fjölga og hóparnir að stækka. Ætla má að samkvæmt nútímakröfum séu viðkomandi jarðir almennt ekki vel fallnar til sjálfstæðs búrekstrar og heilsársbúsetu en geta að sjálfsögdðu verið ágætlega hentugar til margvíslegra annarra nota, svo sem í tengslum við búrekstur á nágrannajörð eða fyrir sumardvöl. Eftir því sem eigendahópurinn er fjölmennari og eignarhlutar minni eykst hættu á að þeir verði í reynd verðlausir. Að sama skapi verður ákvörðunartaka erfiðari og verkefni fyrirsvarsmanns umfangsmeiri. Ljóst er jafnframt að sameigendur, byggðarlag og almenningur hafa hagsmuni af nýtingu í samræmi við landkosti og aðrar aðstæður hverju sinni, sbr. 1. gr. jarðalaga um markmið laganna. Sama máli gegnir um virka ákvörðunartöku og skýrt fyrirsvar.

Í framangreindri umsögn Bændasamtaka Íslands til Alþingis frá mars 2022 er að finna stutta samantekt um þau úrlausnarefni sem óskipt sameign á jörðum hefur haft í för með sér: „Hið raunverulega vandamál felst í eignarhaldi jarða þegar fjöldi eigenda skiptir tugum og hlutfall einstakra eigenda er jafnvel komið undir 1%, þar koma upp vandamál sem raunverulega þarf að taka á. Við þessar aðstæður skortir lögfestar reglur um samskipti eigenda, skiptingu á óskiptri sameign og mögulegar úrlausnarleiðir til þess að leysa úr ágreiningi um nýtingu lands. Þetta vandamál er óleyst þrátt fyrir að frumvarpið verði að lögum.“

Með lögum nr. 74/2022 voru tekin skref í þá átt að bregðast við þessum úrlausnarefnum, sbr. ákvæði um fyrirsvar, ákvörðunartöku og forkaupsrétt sameigenda (sem nú er til endurskoðunar), en þó ekki að því er varðar skiptingu á óskiptri sameign.

2.3. Önnur atriði varðandi jarðir í óskiptri sameign.

Fyrir liggur að fjöldi dánarbúa er að finna í eigendahópum jarða í fjölmennri sameign og jafnframt að nokkur skortir á tilnefningu fyrirsvarsmanna, þrátt fyrir lagaskyldu þess efnis um árábil. Þá hafa komið fram ábendingar sýslumanna og dómsmálaráðuneytis þess efnis að í ljósi reynslunnar sé ástæða til að lagfæra tiltekin atriði, einkum auka svigrúm við tilnefningu fyrirsvarsmanna og skýra samspil jarðalaga og ábúðarlaga við frágang byggingarbréfa samkvæmt jarðalögum.

2.4. Hámarksleigutími ríkisjarða.

Núverandi kerfi ábúðar á ríkisjörðum byggist á tilteknum skyldum og kvöðum sem fram koma í jarða- og ábúðarlögum. Ljóst er að ábúðarkerfið er að mörgu leyti sniðið að þjóðfélagsháttum fyrri tíma og hefur það lítið breyst í tímans rás. Mikill vilji er fyrir því af hálfu stjórnvalda að byggð haldist á sem flestum jörðum í sveitum landsins og að hentugar bújarðir í eigu ríkisins standi til boða til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi eins og kostur er. Ýmsir annmarkar eru á núverandi ábúðarkerfi sem er nauðsynlegt að sníða af til hagsbóta fyrir ríkið sem landeiganda sem og ábúendur. Til að mynda hafa breyttir búskaparhættir haft í för með sér að fjárfestingarþörf í nútímalandbúnaði hefur breyst mikið á síðustu áratugum. Þannig er t.d. ljóst að kostnaður við byggingu nútímafjöss, svo dæmi sé tekið, getur hlaupið á hundruðum milljóna króna. Almennt hefur ábúandi ekki burði til að leggja í slíkar fjárfestingar nema með lántöku. Þar sem ábúðarjörð er leigujörð og því ekki í eigu ábúanda hefur það í för með sér að landeigandi einn getur lagt jörðina að veði fyrir slíkum skuldbindingum, enda er þá jörðin veðsett í heild sinni.

Auk þeirrar áhættu sem felst í að heimila veðsetningu í tengslum við fjárfestingarþörf ábúanda felur ábúðarsamningurinn sjálfur í sér áhættu fyrir ríkissjóð. Samkvæmt ábúðarkerfinu hvílir sú skylda á ríkinu að kaupa eignir og endurbætur ábúanda á ábúðarjörðinni á

sérstöku matsverði sem getur numið mun hærri fjárhæð en raunverulegt markaðsverð. Endurkaup ríkisins á eignum jarða hafa af þessum sökum í mörgum tilvikum numið hærri fjárhæð en samanlagt virði jarðarinnar og þeirra eigna sem á henni eru við sölu á almennum markaði.

Um 93 ábúðarsamningar eru nú í gildi á vegum ríkissjóðs sem gilda út lífstíð viðkomandi ábúanda. Áætluð heildarskuldbinding ríkisins vegna þeirra er um 2,7 milljarðar kr. vegna kaupskyldu ríkissjóðs á eignum ábúanda ákveði hann að bregða búi. Sé jörðin sett í ábúð á nýjan leik hefur afgangur jarðarinnar engan veginn nægt til að koma til móts við þennan kostnað kerfisins. Eigi slíkt gjald að standa undir núverandi rekstrarkostnaði er ljóst að hækka þarf gjaldið það mikið að ólíklegt verður að nýir ábúendur taki við ríkisjörðum. Með því myndu þær standa ónýttar sem er ekki í samræmi við áherslur stjórnvalda um byggðafesti, fæðuöryggi og eflingu innlendarar matvælaframleiðslu.

Ljóst er hins vegar að það kerfi ábúðar sem nú er við lýði mun áfram vera til staðar um komandi ár eða áratugi enda ekki ætlunin að raska áunnum rétti núverandi ábúenda. Flestir ábúðarsamningar sem gerðir hafa verið eru til lífstíðar auk þess sem kynslóðaskipti ábúenda, þar sem niðji ábúanda tekur við ábúðinni án þess að landeigandi þurfi að kaupa eignir fráfarandi ábúanda, munu áfram eiga sér stað.

Til að stuðla að þróun núverandi kerfis og tryggja að hentugar landbúnaðarjarðir standi bændum áfram til boða er lagt til að breytingar verði gerðar á 1. mgr. 34. gr. jarðalaga er lýtur að lengd leigusamninga um jarðir.

3. Meginefni frumvarpsins.

Efni frumvarpsins má skipta í fimm þætti. Í fyrsta lagi felur frumvarpið í sér að dregið verði úr forkaupsrétti sameigenda, til samræmis við forkaupsrétt ábúenda. Nánar tiltekið er lagt til að forkaupsréttur sameigenda nái ekki til búskipta við hjónaskilnað, leyfa til setu í óskiptu búi, erfða eða sölu til maka, barns, barnabarns, kjörbarns, fósturbarns, annarra niðja, systkina eða foreldra. Einnig er lagt til að forkaupsréttur nái ekki til sölu eignarhluta milli sameigenda. Þegar jörð yrði ráðstafað til annarra myndi forkaupsréttur sameigenda hins vegar áfram gilda, þ.e. sami forkaupsréttur og nú gildir um bæði sameigendur og ábúendur að því leyti. Sameigendur sjálfir hafa hagsmuni af því að geta haft áhrif á stærð og samsetningu hópansins auk þess sem slíkur réttur er almennt til þess fallinn að stemma stigu við miklum fjölda sameigenda.

Þá er í öðru lagi lagt til að möguleikar sameigenda á að losna úr óskiptri sameign verði bættir. Nánar tiltekið verði þeim gert kleift að krefjast nauðungarsölu á heildareigninni með atbeina sýslumanns í þeim tilvikum að skipulag sveitarfélags stendur því í vegi að á jörðinni verði stofnaðar jafn margar fasteignir og fjöldi eða áform sameigenda segja til um. Í þessu felst að jörðin yrði ekki talin skiptanleg, hvort heldur er að einkarétti gagnvart sameigendum eða opinberum rétti gagnvart sveitarfélagi, nema stofna megi fasteign á útskiptum hlutum hennar. Gert er ráð fyrir að aðrir sameigendur fái sanngjarnan fyrirvara og ráðrúm til að bregðast við og gæta hagsmuna sinna, svo sem eftir atvikum leita samninga um aðra niðurstöðu en nauðungarsölu til slita á sameign með atbeina sýslumanns. Í þeim tilgangi að auðvelda samkomulag og draga úr kostnaði er lagt til að aðilar geti skotið ágreiningi um kaupverð eignarhluta til úttektarmanna skv. 39. gr. ábúðarlaga, nr. 80/2004, til endanlegs úrskurðar.

Í þriðja lagi er sérstaklega hugað að hagsmunum þeirra sameigenda sem jafnframt eru ábúendur og reka þar lögbýli. Nánar tiltekið er kveðið á um rétt þeirra til innlausnar eignarhluta, að teknu tillit til gildandi skipulagsáætlana. Auknir möguleikar til slita á sameign kalla á að mótvægi í þessu efni.

Í fjórða lagi er lagt til að gerðar verði lagfæringar á ákvæðum jarðalaga um tilnefningu fyrirvarsmanna og ábúðarlaga um frágang byggingarbréfa, annars vegar til að skapa aukið svigrúm við tilnefningar sýslumanna og hins vegar til að auka skýrleika í samspili þessara lagabálka.

Í fimmta og síðasta lagi felur frumvarpið í sér breytingar sem lúta að tímalengd leigusamninga um ríkisjarðir. Lagt er til að hámarksleigutími verði lengdur úr 10 árum í allt að 50 ár eins og tíðkast með annars konar leigu á lóðum og spildum. Núverandi hámarksleigutími er talinn hafa hamlað almennti jarðaumsýslu hjá ríkinu og torveldað að hentugar landbúnaðarjarðir komist í nýtingu.

Til að stuðla að þróun núverandi kerfis og tryggja að hentugar landbúnaðarjarðir standi bændum áfram til boða eru lagðar til breytingar á 1. mgr. 34. gr. jarðalaga er lúta að tímalengd leigusamninga um jarðir. Hámarksleigutími á jörðum verður þá lengdur úr 10 árum í 50 ár. Á grundvelli þessara breytinga verður ábúendum boðið að færa núverandi ábúðarsamninga í hefðbundnari langtímaleigusamninga þar sem heimildir verða veittar fyrir veðsetningu vegna fjárfestingarþarfar í nútímalandbúnaði en á móti verður kaupskylda ríkisins á grundvelli ábúðarlaga felld niður. Þessi kostur yrði jafnframt viðhafður vegna jarða sem stendur til að ráðstafa á nýjan leik til ábúðar. Verði ekki ráðist í breytingar er hætta á að jörðum í ábúð muni halda áfram fækka og lítið verði um áframhaldandi uppbyggingu á jörðunum.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Eignarréttindi njóta verndar skv. 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. jafnframt 1. gr. samningsviðauka nr. 1 við Mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Ljóst er jafnframt að mikilvægir almannahagsmunir eru bundnir við það hvernig eigandi nýtir þær heimildir sem felast í beinum eignarrétti yfir landi. Land og aðrar fasteignir gegna lykilhlutverki í samfélaginu í efnahagslegu, félagslegu, menningarlegu og umhverfislegu tilliti. Því er almennt viðurkennt að löggjafinn hafi rúma heimild til að setja almennar reglur um nýtingu og ráðstöfun lands og annarra fasteigna í þágu almannahagsmuna, að gættum fyrirmælum eignarréttarákvæðis stjórnarskrár. Í íslenskum lögum er slíkar almennar takmarkanir á eignarráðum yfir fasteignum t.d. að finna í byggingar- og skipulagslögum, vatnalögum, náttúruverndarlögum og jarðalögum. Hér er um að ræða almennar takmarkanir á eignarráðum fasteignareiganda sem taldar verða standast þær kröfur sem gerðar eru skv. 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár.

Á grundvelli 1. mgr. 78. gr. stjórnarskrárinnar skulu sveitarfélög sjálf ráða málefnum sínum eftir því sem lög ákveða. Þau hafa víðtækt skipulagsvald innan sinna staðarmarka á grundvelli skipulagslaga, nr. 123/2010. Sveitarstjórnnum er m.a. gert að setja fram í aðalskipulagi stefnu sína um þróun sveitarfélags varðandi landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Þar er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reiti. Eru því sveitarstjórnnum fengnar víðtækar heimildir til að skipuleggja land innan sinna staðarmarka. Á það við hvort sem land er í eigu ríkis, sveitarfélags eða einkaaðila. Landeigandi getur gert tillögu að deiliskipulagi á sinn kostnað að fenginni heimild sveitarstjórnar. Málsmeðferð er þó sú sama og á almennt við um deiliskipulagstillögur sveitarstjórna.

Í frumvarpi þessu felst heimild til handa hverjum sameigenda að fá eignarhluta sinn greiddan af söluandvirði jarðar við nauðungarsölu í þeim tilvikum að sameigendur ná ekki samkomulagi um annað. Með því móti er sameigendum gert betur kleift að gæta hagsmuna

sinna, sem njóta framangreindar verndar eignarréttarákvæðis stjórnarskrár, að gættu framangreindu skipulagsvaldi sveitarstjórnar.

5. Samráð.

Efni frumvarpsins snertir einkum eigendur og nýtingaraðila jarða í sameign, sýslumenn, sveitarfélög og lögmenn, auk íslenska ríkisins sem eiganda svokallaðra ríkisjarða og ríkisstofnana sem sinna málefnum fasteigna. Þá snertir frumvarpið málefnasvið fleiri ráðuneyta, nánar tiltekið dómsmálaráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytis og innviðaráðuneytis og hefur verið haft samráð við þau við undirbúning þessa frumvarps.

Áform um lagasetningu voru til umsagnar í samráðsgátt stjórnvalda (sjá mál nr. S-2/2025) á tímabilinu 14.–21. janúar 2025. Helstu hagsmunaaðilum var gert viðvart um málið og tvær umsagnir bárust, frá Sýslumannafélagi Íslands og Bændasamtökum Íslands.

Frumvarpsdrög voru í samráðsgátt stjórnvalda (sjá mál nr. S-12/2025) tímabilið 3. til 13. febrúar 2025. Helstu hagsmunaaðilum var gert viðvart um málið og fjórar umsagnir bárust, frá Bændasamtökum Íslands, Sýslumannaráði Íslands og tveimur einstaklingum. Tekið var tillit til umsagna þar sem unnt var og var til að mynda bætt við undanþágu frá forkaupsrétti í þeim tilvikum þar sem sameigandi selur eignarhlut sinn til annars sameiganda. Þá var fallið frá fyrirhuguðum breytingum á þinglýsingarlögum.

6. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum er ekki gert ráð fyrir að það muni kalla á aukin útgjöld fyrir ríkissjóð eða hafa áhrif á tekjur eða eignir ríkissjóðs.

Með takmörkuðum forkaupsrétti sameigenda og bættum möguleikum þeirra á að losna úr óskiptri sameign er hamlað gegn óhóflegum fjölda sameigenda að jörðum og stuðlað að nýtingu í samræmi við landkosti og aðrar aðstæður hverju sinni, virkri ákvörðunartöku og skýru fyrirsvari, til hagsbóta fyrir sameigendur, byggðarlag og almenning.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Séu eigendur jarða fleiri en þrír fjárráða einstaklingar eða lögaðilar og hafa ekki sjálfir valið sér fyrirvarsmann ber sýslumanni að tilnefna fyrirvarsmann. Gildandi ákvæði laganna miða við að tilefna skuli þann sem stærstan eignarhluta á og ef fleiri en einn eiga jafnan eignarhlut þá einn þeirra. Hér er lagt til að brugðist verði við ábendingu sýslumanna um þörf á auknu svigrúmi við ákvörðun um tilnefningu, svo sem vegna andmæla gegn því að sinna hlutverki fyrirvarsmanns, sérstakra óska sameigenda eða þeirrar stöðu að stærsti eignarhluti er í eigu dánarbús eða lögaðila sem ekki er auðvelt að nálgast nánari upplýsingar um. Við mat sitt líti sýslumaður til vilja viðkomandi til að sinna hlutverki fyrirvarsmanns sem og möguleika til þess, svo sem þekkingar og reynslu af málefnum viðkomandi jarðar eða skyldum verkefnum. Þá skal fyrirvarsmáður að jafnaði hafa forræði á búi sínu, vera fjárráða og ekki hafa hlotið refsisdóm fyrir fjármunabrot.

Um 2. gr.

Hér er lagt til að forkaupsréttur sameigenda nái til sömu tilvika og forkaupsréttur ábúenda. Forkaupsréttur sameigenda verður því virkur við yfirfærslu sameiganda á eignarhluta sínum en þó ekki ef yfirfært er til maka, barns, barnabarns, kjörbarns, fósturbarns, annars niðja, systkinis eða foreldris, t.d. með sölu eða erfðum. Forkaupsréttur sameigenda mun þannig ekki ná til búskipta við hjónaskilnað, leyfa til setu í óskiptu búi eða erfða eða sölu til framangreindra

aðila. Með þessu er horfið að mestu aftur til upphaflegrar tillögu í frumvarpi því er varð að lögum nr. 74/2022 (416. mál á 152. lögþ.). Í greinargerð með því frumvarpi segir m.a.: „Sameigendur að jörðum geta þó haft mikla hagsmuni af því að eigendum fjölgi ekki um of og að geta haft áhrif á hverjir verði nýir sameigendur að landi.“ Sjá nánar í kafla 2.1 hér að framan, þar á meðal um breytingar allsherjar- og menntamálanefndar Alþingis, athugasemdir sýslumanna og dómsmálaráðuneytis og dóm Héraðsdóms Reykjaness frá febrúar 2024 (mál nr. T-232/2024).

Þá er einnig lagt til að forkaupsréttur virkist ekki ef um sölu, aðra ráðstöfun eða yfirfærslu á beinum eignarrétti er að ræða til annars sameiganda. Er það í samræmi við markmið og tilgang laganna enda yrði í þeim tilvikum ekki verið að fjölga sameigendum.

Áfram væri hægt að semja sig undan forkaupsréttinum, annaðhvort þannig að allir samþykki almenna reglu þess efnis eða hver og einn lýsi yfir afstöðu sinni í því efni, almennt eða í sérstöku tilviki. Sameigendur gætu að sjálfsögðu einnig stofnað félag um sameignina og valið því form sem hentar. Forkaupsréttarhafi gæti einnig áfram innan tiltekens frests leitað eftir ógildingu dómstóla ef vanrækt hefur verið að bjóða forkaupsrétt, sbr. 32. gr. jarðalaga.

Um 3. gr.

Um a-lið (7. gr. e).

Meginregla eignarréttar er að hver sameigandi geti krafist slita á sameign ef unnt er að skipta henni án þess að tjón hljótist af, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar frá 2. desember 2010 í máli nr. 488/2009. Í 1. mgr. er til viðbótar lagt til að útskipting eignarhluta úr jörð, sem lóð eða spilda, verði sett í skýrt samhengi við skipulagsáætlanir viðkomandi sveitarfélags. Þannig verði ekki unnt að knýja fram skiptingu að einkarétti sem gildir einungis gagnvart öðrum sameigendum en felur ekki í sér stofnun fasteignar að opinberum rétti sem samræmist gildandi skipulagsáætlunum. Í 6. gr. jarðalaga er fjallað um skiptingu lands á landbúnaðarsvæðum og m.a. kveðið á um að þau skuli samrýmast skipulagsáætlun. Í 48. gr. skipulagslaga segir að óheimilt sé „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“.

Í 2. mgr. er lagt til að möguleikar til að slíta sameign með nauðungarsölu á heildareigninni á grundvelli laga um nauðungarsölu verði einnig settir í skýrt samhengi við skipulagsáætlanir. Fyrri málsliður 2. mgr. er í samræmi við gildandi ákvæði laga um nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign almennt, hver sem sameignin er. Síðari málsliðurinn heimilar eiganda jarðar í óskiptri sameign að krefjast nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign í þeim tilvikum að skipulag sveitarfélags stendur því í vegi að á jörðinni verði stofnaðar jafn margar fasteignir og fjöldi eða áform sameigenda segja til um.

Ákvæði 1 og 2. mgr. fela þannig í sér að jörð er ekki talin skiptanleg, hvorki að einkarétti gagnvart sameigendum né opinberum rétti gagnvart sveitarfélagi, nema stofna megi fasteign á útskiptum hlutum hennar.

Skilyrði 3. mgr. eru í samræmi við ákvæði laga um nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign.

Samkvæmt 4. mgr. er lagt til að aðrir sameigendur fái minnst 6 mánaða langan fyrirvara og ráðrúm til að bregðast við og gæta hagsmuna sinna, svo sem eftir atvikum leita samninga um aðra niðurstöðu en nauðungarsölu til slita á sameign með atbeina sýslumanns. Að öðru leyti er um að ræða sambærilega reglu og í lögum um nauðungarsölu.

Í 5. mgr. er kveðið á um möguleika á að skjóta ágreiningi um kaupverð til úttektarmanna skv. 39. gr. ábúðarlaga, nr. 80/2004. Hlutverk úttektarmanna samkvæmt ábúðarlögum er að

framkvæma úttektir á jörðum og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda við ábúðarlok. Telja verður að um eðlislík verkefni sé að ræða og hagkvæma leið til að leysa úr um kaupverð eignarhluta sameigenda.

Um b-lið (7. gr. f).

Eldri jarðalög, nr. 65/1976, höfðu að geyma ákvæði um innlausnarrétt sameigenda í 14. gr. Þar sagði svo: „Nú er jörð í sameign, en einn sameigenda rekur bú á jörðinni og hefur þar fasta búsetu, og getur ráðherra þá, ef hagsmunir sveitarfélags krefjast, leyft honum að leysa til sín eignarhluta meðeigenda sinna, enda hafi jarðanefnd og stjórn Bændasamtaka Íslands mælt með því. Náist ekki samkomulag um verð á hinum innleystu hlutum, skal fara um mat og greiðslu bóta eftir lögum um framkvæmd eignarnáms.“ Hér er lagt til að endurvekjja innlausnarrétt sameigenda að hluta og styrkja með því nýtingu jarða og búsetu á þeim, að teknu tilliti til gildandi skipulagsáætlana.

Um 4. og 5. gr.

Lagt er til að ákvæði jarðalaga um jarðaskrá, sbr. 1. og 2. másl. 1. mgr. 11. gr., verði felldir brott. Þá verði einnig gerðar breytingar á 1. og 2. másl. 1. mgr. 26. gr. Hagþjónusta landbúnaðarins sá um gerð og útgáfu jarðaskrár en við niðurlagningu hennar frá og með 1. janúar 2012 var ekki gert samkomulag við annan aðila um gerð og útgáfu skrárinnar. Þær upplýsingar sem tilgreina skal í jarðaskrá hafa verið aðgengilegar í annars vegar jarðahluta fasteignaskrár Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hins vegar í lögbýlaskrá sömu stofnunar.

Um 6. gr.

Lögð er til breyting á 1. mgr. 34. gr. jarðalaga sem felur í sér að hámarksleigutími á jörðum og landi sem er yfir fimm hekturum að stærð verði lengdur úr tíu árum í 50 ár. Núverandi hámarksleigutími á landi hefur hamlað almennri jarðaumsýslu hjá ríkinu og torvelað að hentugar landbúnaðarjarðir séu nýttar. Til að hægt sé að tryggja hagnýtingu ríkisjarða í þágu byggðarfestu er talið mikilvægt að almennur leigutími á landi ríkisins yfir fimm hekturum að stærð verði lengdur talsvert sem eykur möguleika á að hægt sé að ráðast í nauðsynlega uppbyggingu á tilteknum jörðum. Mikil fjárfesting felst t.d. í byggingu fjósa, fjárhúsa, stórra gróðurhúsa og gistihúsa fyrir ferðamenn. Þegar ráðist er í umfangsmikla uppbyggingu er mikilvægt að leigutíminn sé nægilega langur og nái yfir afskriftartíma viðkomandi fasteignar.

Um 7. gr.

Lögð er til breyting á lögum um skráningu, merki og mat fasteigna sem kveður á um að réttur almennings til aðgangs að landeignaskrá nái til upplýsinga um fyrirsvarsmenn jarða í óskiptri sameign. Breytingin er lögð til í þeim tilgangi að auðvelda aðgang að upplýsingum um fyrirsvarsmenn.

Um 8. gr.

Umræddur 5. másl. 1. mgr. 8. gr. ábúðarlaga hljóðar svo: „Gera skal þrjú samhljóða frumrit af byggingarbréfi sem jarðareigandi og ábúandi rita nöfn sín undir í viðurvist tveggja vitundarvotta.“ Í 3. mgr. 7. gr. c jarðalaga er kveðið á um að samþykki $\frac{2}{3}$ hluta sameigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þurfi til ákvörðunar um ráðstöfun á jörð með byggingarbréfi samkvæmt ábúðarlögum. Fyrirnefnda ákvæðið er yngra en síðarnefnda ákvæðið og gengur því fram, sbr. almennar lögskýringarreglur um samspil eldri og yngri laga. Til að auka skýrleika að beiðni sýslumanna er hér engu að síður lagt til að í ákvæði ábúðarlaga um byggingarbréf verði sett inn tilvísun í 3. mgr. 7. gr. c jarðalaga. Í þeim tilvikum að tilskilinn

meiri hluti eigenda samþykkir ráðstöfun á jörð með byggingarbréfi þarf ekki undirskrift annarra eigenda á byggingarbréf.

Um 9. gr.

Lagt er til að við 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu verði bætt inn tilvísun til sérreglna jarðalaga um nauðungarsölu til slita á jörðum í óskiptri sameign, sbr. a-lið 3. gr. frumvarpsins.

Um 10. gr.

Lagt er til að við 1. máls. 2. mgr. 9. gr. laga um nauðungarsölu verði bætt tilvísun til sérreglna jarðalaga um nauðungarsölu til slita á jörðum í óskiptri sameign, sbr. a-lið 3. gr. frumvarpsins.

Um 11. gr.

Lagt er til að við 1. mgr. 10. gr. laga um nauðungarsölu verði bætt tilvísun til sérreglna jarðalaga um nauðungarsölu til slita á jörðum í óskiptri sameign, sbr. a-lið 3. gr. frumvarpsins.

Um 12. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringar.