

Forsætisráðuneytið

Stýrihópur um heildstæða löggjöf og stjórnsýslu varðandi jarðir, land og aðrar fasteignir

Mývatnssveit, 11. febrúar 2021

UST202102-114/H.V.

04.04

Efni: Umsögn um áform um lagasetningu, mál nr. FOR-151. löggjafarþing

Vísað er til máls nr. 27/2021 í Samráðsgátt stjórnvalda sem birt var þann 29. janúar 2021. Í málinu kemur fram að áformað er að lögfasta reglur varðandi sameign að jörðum, einkum í því skyni að auðvelda ákvörðunartöku sameigenda en einnig til þess að skapa úrræði til að koma í veg fyrir að sameigendum fjölgi. Þá kemur einnig fram að slíkar ráðstafanir séu til þess fallnar að tryggja betri nýtingu lands og leysa úr ágreiningi.

Í áformunum er farið yfir hvert úrlausnarefnið er, forsögu og tilefni, markmið, leiðir, samræmi við stjórnarskrá og þjóðarrétt, samráð, mat á áhrifum og næstu skref.

Umhverfisstofnun fagnar því að áform eru um úrbætur varðandi vandkvæði sem fylgja því þegar land er í sameign margra eigenda, s.s. varðandi ákvörðunartöku og fyrirsvar. Stofnunin hefur áður veitt umsögn um frumvarp til laga um breytingar á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna sem vísað er til í áformunum, dags. 27. febrúar 2020, og fjallar m.a. um þau vandkvæði sem upp geta komið þegar land er í óskiptri sameign, m.a. vegna friðlýsinga og uppbyggingar nauðsynlegra innviða þegar svæði hefur verið friðlýst. Í umsögninni bendir stofnunin jafnframt á dæmi um mögulegar leiðir og leggur til að athugað verði hvort að rétt sé að setja ákvæði í lög sem skylda eigendur jarða í dreifðri sameign að stofna með sér félag.

Í áformunum sem kynnt eru kemur fram að áformað er að setja nánari reglur um sameign að landi í jarðalög nr. 81/2004. Þá kemur einnig fram að í kjölfar lagabreytinga yrði lagt mat á hvort að þörf sé á frekari reglusetningu um þetta efni, einkum varðandi þau tilvik sem hvorki falla undir gildissvið jarðalaga né laga um fjöleignarhús. Umhverfisstofnun bendir á að vert er að skoða tengingar við lög nr. 60/2013 um náttúruvernd í því sambandi, sérstaklega í tengslum við friðlýsingar og varðveislu verndargildis, sbr. umfjöllun í umsögn dags. 27. febrúar 2020. Hvað varðar áform um breytingar í tengslum við ákvörðunartöku (D-2, liður 3) telur Umhverfisstofnun að setja þurfi viðmið um hvaða/hvernig ráðstafanir geta talist til óvenjulegra eða meiriháttar breytinga á hagnýtingu eða ráðstöfun lands. Teljist allar friðlýsingar vera óvenjulegar eða meiriháttar ráðstafanir, svo dæmi sé tekið, falla friðlýsingar sjálfkrafa undir þá meginreglu að samþykki allra sameigenda þurfi til töku slíkra ákvarðana, hvort sem friðlýsingin muni fela í sér breytingu á nýtingu umrædds lands eður ei. Þar af leiðandi yrði staðan áfram sú

að lítil minnihluti eigenda, eða jafnvel aðeins einn, geti með andstöðu eða aðgerðaleysi staðið í vegi fyrir aðgerðum sem miða að því að varðveita verndargildi landsvæða, hvort sem um er að ræða friðlýsingu svæðis eða leyfi til framkvæmda til uppbyggingar innviða sem nauðsynlegir teljast til að tryggja verndargildi svæðisins þegar það hefur verið friðlýst.

Rétt er því að benda á að friðlýsingar og réttaráhrif þeirra geta verið afar mismunandi og því kann að vera að friðlýsing á einu landi hafi engin áhrif á nýtingu þess en hafi áhrif á öðru. Vegna þessa skyldi forðast að setja allar friðlýsingar undir einn hatt. Hafa má í huga að t.a.m. virkjast bótaákvæði 42. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd ekki vegna þess eins að land er friðlýst heldur þarf að taka til skoðunar hverju sinni, geri landeigandi kröfu um bætur, hvort að friðlýsingin hafi áhrif á núverandi og fyrri tíðar not landeiganda/réttihafa á umræddu landi.

Umhverfisstofnun telur samkvæmt framangreindu vera þörf á því að það verði skoðað hvort og hvernig megi lögfesta heimildir um ákvarðanatöku varðandi óskipta sameign, t.a.m. landeigendafélaga, til að taka ákvarðanir um friðlýsingar og aðrar sambærilegar ráðstafanir.

Að öðru leyti bendir Umhverfisstofnun einnig á að upplýsingar um landeigendur, ábúendur, forsvarsmenn eigendahópa og mörk jarða eru ekki alltaf fyrir hendi á aðgengilegu formi en stofnunin telur æskilegt að svo sé. Í allri vinnu sem snýr að útfærslu verndarmarkmiða og samvinnu og samráði þar um, er nauðsynlegt að hafa upplýsingar um landeigendur, ábúendur og jarðamörk tiltækar og aðgengilegar.

Virðingarfyllst

Hildur Vésteinsdóttir
sviðsstjóri

Eva B. Sólan
lögfræðingur