

„Leyfileg sönnunargögn“ – Landskiptalög

Eftir Tómas Ísleifsson

Eftir Tómas Ísleifsson: "Í gildi eru lög um að þrjár bækur, sem eru afleidd skjöl, eigi að gilda í eignarrétti landskipta. Í öðrum eignarrétti eru frumskjöl mikilverðust."

Hér er framhald á skrifum um lög nr. 46/1941. Fyrir lagasetninguna voru ágæt lög frá árinu 1927. Lögin 1941 eru kúvending og í lög leitt að í eignarrétti landskipta skuli gilda önnur fyrirmæli um sönnun, en fyrir öðrum eignarrétti landsins í þúsund ár. Löggjafinn færði í lög að tvær jarðabækur frá miðri nítjándu öld og sú þriðja frá árinu 1922 skulu ákvarða skiptahlutfall jarðeigna. Hæstiréttur hefur kveðið upp dóm um að rétturinn geti ekki notað önnur sönnunargögn.

Löggerningur er viljayfirlýsing um rétt. Í eignarrétti er skriflegur vottaður og þinglýstur löggerningur afgerandi sönnun um eignarhald. Trúverðugleiki löggernings er tryggari ef skjalið er frumskjal. Með setningu laganna voru þúsundir löggerninga numdir úr gildi í eignarrétti landskipta, en héldu gildi sínu í öllum öðrum eignarrétti.

Jarðabækur sem skrifaðar voru fyrir miðja nítjándu öld voru uppskriftir á dýrleika í löggerningum og sumar uppskriftir á uppskrifaðan dýrleika í eldri jarðabókum. Það er eðli uppskrifta að í þær rata villur. Afrit eiga að vera stafrétt og sæta sömu örlögum um villur og uppskriftir. Allt eru þetta afleidd skjöl og metast ekki jafngild til sönnunar á við frumskjöl.

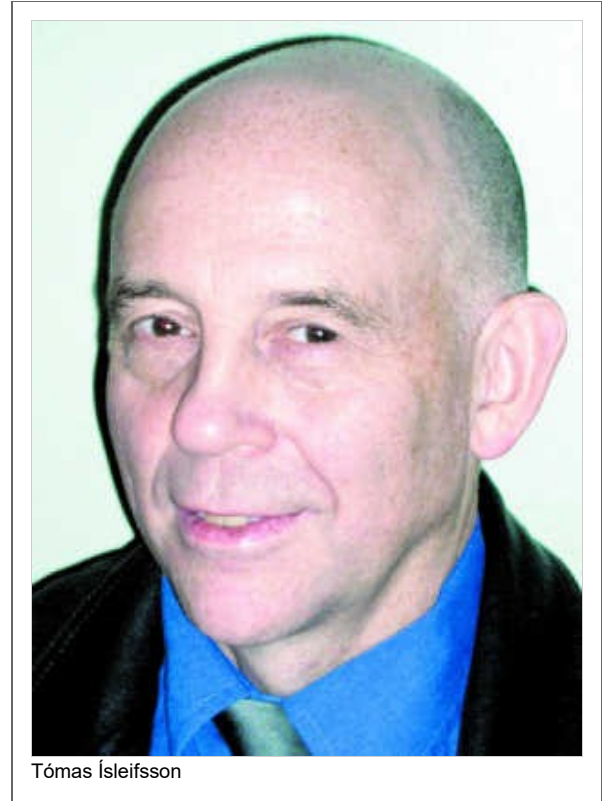
Matsmönnum nýja matsins 1861 og fasteignamatsins 1922 var óheimilt að láta löggerninga um eignirnar hafa áhrif á mat sitt. Sjá hér síðar.

Sönnunargögn í eignarrétti landskipta, fyrsta málsgrein:

- „Skipta skal eftir jarðamati frá árinu 1861, þar sem því verður við komið.“

Tilskipun um matið 27.5.1848: „*Virðingamenn skulu meta hverja jörð til peningaverðs, að því sem slíkar jarðir verða sanngjarnlega seldar eptir gæðum sínum.*“ Ekki er gefið leyfi til að meta sameignarjarðir í hlutfalli löggerninga.

Matið er sett án tengingar við forna matið. Þinglýst eignabréf voru að fornu mati. Eign einstaklings í torfu var að hlutfalli forna matsins. Skattar voru hins vegar lagðir á jarðir samkvæmt nýju mati 1861 og voru ekki í hlutfalli við eign skattgreiðandans í sameign. Hér setur Alþingi lög, sem fyrirskipa að eignarhlutur í sameign skuli vera samkvæmt skatthlutfalli.



Í jarðabókinni eru 5876 býli og eyðibýli. Jarðatorfur eru 725 með 2142 býlum eða tæp 3 býli á torfu. Það er meira en þriðjungur jarða á Íslandi. Á 187 torfum er skráður forn- og nýr dýrleiki jarða. Á 23 þeirra er sama hlutfall að fornu og nýju eða tæp 13% torfa.

Á grundvelli rannsóknarinnar fæ ég ekki annað séð, en að hlutfall milli jarða á torfum landsins að nýju mati sé í 87% tilvika þvert á eignahlutfall í löggerningum sömu jarða. Á 31% af torfum landsins getur beiting laganna valdið því að eigandi jarðar tapi meira en 20% af jörð sinni til nágranna. Á um 3% torfa getur ránskapurinn nægt til að tvöfalda jörð þess sem hremmir.

Önnur málsgrein:

- „Nú eru í því jarðamati tvær eða fleiri jarðir (hjáleigur) metnar í einu lagi til dýrleika, en aðgreint mat þeirra er að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, og skal það þá notað.“

Johnsen skrifaði upp jarðabækur, sem voru uppskriftir á dýrleika í eignabréfum. Eignabréfin eru löggerningar – frumskjöl og jarðabækur eru afleidd skjöl. Frumskjölin voru vottuð og þinglýst, afleiddu skjölin ekki. Í fyrri greinum hef ég bent á hve léleg heimild bókin er.

Þriðja málsgrein:

- „Verði hvorugu þessu mati við komið, skal farið eftir fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum, þó þannig, að ávallt verði notað hið elsta jarðamat, sem við verður komið.“

Reglugerð 26.1.1916: „*Hverja fasteign skal meta eins og hún mundi vera sanngjarnlega seld eftir kostum hennar og ókostum...*“

Hér, eins og 1861, er skattmatið út í bláinn og engin tenging við löggerninga. Dæmi um eignaránið er hér í greinarlok.

Fjórða málsgrein:

- „Nú hafa gilt manna á meðal í 20 ár eða lengur önnur eignahlutföll en jarðamatsbækur gefa upp, og allir eigendur samþykkja, að þau eignahlutföll skuli haldast, og er þá heimilt að skipta eftir þeim, en sýslumaður skal tilkynna fasteignamatsnefnd þess konar skipti.“

Hvað eiga stjórnvöld að gera þegar eigendur að jarðeign eru sammála um hvernig þeir vilji ráðstafa jarðeigninni; skipta henni á milli sín? Hliðstæð vandamál ríkisvalds eru alkunn. Hvaða lög og reglur eru um aðrar sameignir? Hvað með sameignarhús? Hefur eigandi að húsi lögmætt leyfi til að gefa meðeigendum að húsinu sinn hlut? Ég trúí að svarið vefjist ekki fyrir lesanda.

Auðvitað er eigendum að sameignarlandi heimilt að semja um hvaðeina ef allir eru sammála. Fráleitt er að hindra eigendur deginum lengur ef allir eru sammála. Ákvæðið lýsir gegndarlausri forsjarhyggju löggjafans og daufum skilningi.

Í heild eru þrjár málsgreinanna sjálfum sér ósamkvæmar: Fyrsta málsgrein fyrirskipar nýja matið 1861 og önnur greinin að nota eigi forna matið hjá Johnsen. Þriðji kostur laganna er að skipta eftir fasteignamati 1922. Víða um land er skattgrunnurinn ósamhljóða. Dæmi þar um er hlutur Sólheimahjáleigu í Sólheimatorfu: Að fornu mati 7,33%, eftir 1861 mati 23,42% og eftir 1922 mati 15,5%.

Eignarhlutir sveiflast á milli nágranna án þess að selt hafi verið og keypt. Allt er þetta eitt herjans rugl.

Höfundur er líffræðingur.

mbl.is/Árvakur hf. © 2017 | Hádegismóum 2, 110 Reykjavík | sími 569-1100