

REGLUGERÐ

um merki fasteigna.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Markmið og gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um merki fasteigna, merkjalýsingar og gerð þeirra. Þá gildir hún einnig um námskeið til merkjalýsanda, leyfisveitingar og þær kröfur sem gerðar eru til þeirra sem gera merkjalýsingar.

Markmið reglugerðarinnar er að tryggja að merki fasteigna séu hnitsett, glögg og skýr þannig að hægt sé með auðveldum hætti að átta sig á afmörkun þeirra. Þá er markmið hennar einnig að tryggja landeigendum og öðrum hagsmunaaðilum einhlíta, lögformlega skráningu eignamarka lands með samræmdum reglum og kröfum til mælinga, skráningar og birtingar upplýsinga um landamerki og lóðamörk.

Tryggt skal að upplýsingar úr landeignaskrá séu þannig úr garði gerðar að grunnupplýsingar um legu og afmörkun fasteigna nýtist fyrir landfræðileg upplýsingakerfi ríkis, sveitarfélaga og annarra hagsmunaaðila.

2. gr.

Skilgreiningar.

Brotpunktur er punktur eða punktar sem liggja á merkjum milli tveggja hornmarka, t.d. ef merki fylgja vatnsfalli.

Fasteign er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Fullnaðarskráning er skráning í fasteignaskrá sem fylgdi ferli sem uppfyllti lögbundnar kröfur á þeim tíma sem skráning átti sér stað. Fullnaðarskráning byggist á heimildum, þinglýstum eða staðfestum af sveitarfélagi og sýnir eignina afmarkaða að fullu þ.e. allir séreignarskikar og allir sameignarskikar.

Hornmark er raunveruleg staðsetning í landi þar sem tvö eða fleiri eignamörk mætast. Hornmark getur verið kennileiti, landamerkjavarða eða annað sem hefur og lög skilgreindu áður eða uppmæld staðsetning með hnitum.

Landeign er afmarkaður hluti af yfirborði jarðar sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja geta talist sjálfstæð eind. Landeign samanstendur af einum eða fleiri skikum sem ýmist eru í séreign viðkomandi landeignar eða í sameign með öðrum landeignum.

Landeignarhluti tilgreinir eignarhlut landeignar í skika, þ.e. hvaða skikar skilgreina landeign bæði sem séreign eða í sameign með öðrum.

Landeignaskrá er skráningar- og upplýsingakerfi sem er hluti af fasteignaskrá og geymir upplýsingar m.a. um eignamörk lands á samræmdum kortagrunni.

Merkjalýsandi er sá sem hefur fengið leyfi ráðherra til að annast gerð merkjalýsinga.

Merkjalýsing er lýsing landfræðilegrar afmörkunar fasteignar eða landeignar með upplýsingum um eignamörk, upplýsingar um aðra skráningu fasteignar og réttindi tengd henni.

Merki er huglæg lína milli skilgreindra hornmarka og með vísan til aðliggjandi skika, til vinstri eða hægri frá markaðri stefnu. Merki er sýnt í merkjalýsingu og nýtist til útreikninga á stærð fasteignar.

Mæling er gerð með þar til gerðum landmælitækjum eða með vali á staðsetningu á fjarkönnunargögnum sem uppfylla kröfur um nákvæmni.

Mælipunktur er mældur punktur í því hnitakerfi. Skilgreinir staðsetningu hornmarka og brotpunkta.

Réttindi eru þau hlunnindi, ítök og hvers konar önnur réttindi og skyldur sem koma fram í þinglýsingarvottorði fasteignar.

Sameignarland er skiki sem tilheyrir fleiri en einni landeign.

Séreignarland er skiki sem tilheyrir einni landeign.

Skiki er landfræðilega afmarkaður hluti lands sem getur verið í séreign eða sameign landeigna og getur verið skráður og tengdur landeign.

Þrætusvæði er hluti lands þar sem eigendur fasteigna deilir um eignarhald á.

3. gr.

Hlutverk og ábyrgð.

Eigandi fasteignar skal sjá til þess að merki fasteignar hans séu skýr og glögg og viðhalda eldri merkjum skv. II. kafla reglugerðar þessarar. Hann kemur að öllum meiriháttar ákvörðunum um skilgreiningu eignamarka fasteignar í hans eigu sem og skilgreiningu eignaréttinda gagnvart þriðja aðila.

Merkjalýsandi er sá sem hefur fengið leyfi ráðherra til að annast gerð merkjalýsinga, sbr. IV. kafla.

Sveitarfélög skulu tryggja að framkvæmd skráningar fasteigna og landeigna sé í samræmi við gildandi skipulag. Þá getur sveitarstjórn krafist þess af eigendum landa og jarða að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðamörkum til afnota fyrir landeignaskrá og þinglýsingarstjóra.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast skráningu eignamarka og tengdra upplýsinga í gagnagrunn landeignaskrár. Stofnunin heldur skrá yfir uppruna gagna sem skráning er byggð á, metur gæði þeirra og samræmir gæði skráningar. Þá heldur stofnunin ferilskrá yfir breytingar á skráðri afmörkun lands í landeignaskrá. Skráning fasteigna og afmörkun landeigna fer fram í skráningarkerfi sem stofnunin rekur. Stofnunin miðlar út á við þeim gögnum sem skráð eru í landeignaskrá.

Landmælingar Íslands viðhalda grunnstöðvaneti skv. lögum um Landmælingar Íslands auk þess að annast uppbyggingu og viðhald viðmiðana og aðgengilegs landshnitakerfis og hæðarkerfis fyrir allt Ísland. Þá skal stofnunin gefa út verklagsreglur um framkvæmd mælinga skv. 11. gr.

II. KAFLI

Merki fasteigna og viðhald merkja.

4. gr.

Skylða til að merkja fasteignir.

Eignamörk landa og lóða skulu vera skýr og afdráttarlaus. Eigendur skulu gera merkjalýsingu um fasteignir sínar og láta draga upp merkin með hnitum, enda liggi ekki fyrir þinglýst og glögg merki eða skýr afmörkun samkvæmt gildandi lögum á þeim tíma sem afmörkun fór fram. Merkjalýsing skal árituð um samþykki eigenda aðliggjandi fasteigna.

Eigandi fasteignar skal láta gera nýja merkjalýsingu í hvert skipti sem merki fasteignar breytist, s.s. með uppskiptingu eða samruna. Ekki er þó skylt að gera merkjalýsingu við ráðstöfun eignar sem ekki breytir stærð eða merkjum hennar, svo sem við afsal, veðsetningu, erfðir o.s.frv. Hægt er að gera merkjalýsingu um hluta landeignar, svo sem einstök merki milli tveggja aðliggjandi landeigna, eignamörk einstaka skika eða gera merkjalýsingu sem afmarkar eignina að fullu. Sé merkjalýsing gerð um landeign að fullu telst sú skráning í fasteignaskrá, sem á henni byggir, vera fullnaðarskráning.

5. gr.

Viðhald eldri merkja.

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

Merki teljast glögg ef:

- Þau eru hnitúð með fullnægjandi hætti, og vikmörk eru innan marka skv. 11. gr.
- Þau fylgja ómanngerðu landslagi, ám, vötnum eða vatnaskilum og þess er getið í heimildum og fyrirbærin nafngreind eða lýst nánar svo ekki sé vafi um við hvað er átt.
- Þau fylgja manngerðum merkjum, svo sem merkjavörðum, merkjagörðum og öðru sem áður var gerð krafa um í lögum og reglum.

III. KAFLI

Gerð merkjalýsingar.

6. gr.

Skylda til að gera merkjalýsingu.

Skylt er að gera merkjalýsingu þegar ný fasteign er stofnuð eða sameinuð annarri, þegar merkjum eldri fasteigna er breytt eða þegar merki eru mæld upp og hnitsett að nýju. Þá er einnig skylt að gera merkjalýsingu ef merki eru óglögg eða óljós, einnig skal gera merkjalýsingu ef sameignarlandi er skipt í séreignahluta. Tilgangur merkjalýsingar er að skýra hver merki eignar eru, hvaða landeignir eiga merki saman, hvert eignarhlutfall er í séreignar- og sameignarskikum ásamt því að lýsa réttindum, ítökum og kvöðum fasteigna. Merkjalýsingu er ætlað að samræma og formfesta vinnubrögð merkjalýsenda.

Merkjalýsing skal gerð samkvæmt ákvæðum reglugerðar þessarar og nánari leiðbeiningum útgefnum af Húsnaðis- og mannvirkjastofnun og Landmælingum Íslands. Mælingar og lýsing eignamarka skulu framkvæmdar af aðila sem hefur fengið leyfi ráðherra sem merkjalýsandi, sbr. IV. kafla. Dagsetning merkjalýsingar ræðst af því hvenær merkjalýsandi býr hana til útgáfu og undirritunar.

7. gr.

Samþykkt merkjalýsinga.

Merkjalýsandi skal staðfesta merkjalýsingu og að upplýsingar í henni séu efnislega réttar með undirritun sinni. Þá skal merkjalýsing einnig undirrituð af þeim sem eiga fasteignir sem merki merkjalýsingar taka til sem og aðliggjandi fasteignir.

Ekki þarf undirritun eiganda ef um er að ræða skiptingu fasteignar í eigu sama aðila sem ekki breytir mörkum hennar gagnvart fasteignum í eigu annarra aðila.

Samþykkt sveitarfélags í samræmi við 48. gr. skipulagslaga er forsenda þess að merkjalýsing er staðfest.

8. gr.

Efni merkjalýsinga.

Merkjalýsing skal þannig úr garði gerð að hún endurspegli merki fasteigna og að mæliaðferðir séu á þann veg að hægt sé að byggja á þeim til framtíðar þrátt fyrir breytingar á landslagi og náttúru.

Fasteign telst að fullu afmörkuð ef allir skikar hennar eru afmarkaðir.

Í merkjalýsingu skal að minnsta kosti eftirfarandi koma fram:

- Um hvaða fasteign er að ræða.
- Almenn lýsing á fasteign og hvort skikar séu einn eða fleiri, samliggjandi eða aðskildir.
- Upprunaland/lönd eignar ef um uppskiptingu, sameiningu eða tilfærslu lands er að ræða.
- Hvernig merkjalýsing samræmist skipulagi þess svæðis sem hún tekur til, bæði aðalskipulag og deiliskipulag.
- Merki fasteignar og einstakra skika, ef við á.
- Mannvirki innan landeignar og staðsetningu þeirra, ef við á.
- Upplýsingar um aðliggjandi landeignir, ef engin landeign er aðliggjandi og upprunaland er óhnitað þarf yfirlýsingu merkjalýsenda um að ný landeign liggi hvergi að ytri mörkum upprunalandeignar.
- Réttindi sem fylgja fasteigninni og ná til annarra fasteigna sem og takmarkanir á ráðstöfunarrétti fasteignarinnar vegna réttinda sem fylgja öðrum fasteignum.
- Kvaðir sem á fasteigninni hvíla.
- Ef skiki fylgir fleiri en einni fasteign sem sameignarland, þarf að tilgreina eignarhlutdeild fasteignanna í sameignarlandinu, liggi hún fyrir.
- Hnitsettur uppdráttur sem sýnir merki fasteignar og einstakra skika, ef við á, ásamt mældri stærð og auðkennum hverju sinni. Uppdrátturinn skal einnig sýna breytingar sem gerðar eru.
- Skráð stærð fasteignar fyrir og eftir breytingu.
- Hnitaskrá ásamt upplýsingum um framkvæmd mælinga eða heimild til grundvallar hniti. Heimildir sem ligga til grundvallar merkjalýsingu.
- Blaðsíðutal merkjalýsingar sé hún á skjalaformi.
- Nafn merkjalýsanda, samstarfsaðila og eftir atvikum verkbeiðnanúmer.
- Dagsetning merkjalýsingar og dagsetning mælinga.

Merkjalýsingu skal fylgja afrit af þinglýsingarvottorði fasteignar eins og það er á þeim tíma sem merkjalýsing er gerð.

9. gr.

Skráð stærð landeigna.

Stærð landeigna skal skrá í landeignaskrá og liggur hún til grundvallar opinberrar birtingar í fasteignaskrá. Við skráningu stærðar skal miða við þurrlendi ofan þess svæðis er áhrifa sjávarfalla gætir. Stærð kann að vera skráð á grundvelli áætlunar eignarmarkna, skal slík skráning vera birt í landeignaskrá og heldur hún gildi sínu þar til henni er hrundið með fullnaðarskráningu, t.d. með gerð merkjalýsingar samkvæmt reglugerð þessari.

Ef landeign fylgir eignarhlutdeild í óskiptu landi skal telja óskipta landið með í heild sinni inn í skráða stærð landeignar, sé hún þekkt.

Eignamörk landeigna skal þó almennt hnita með eins nákvæmum hætti og fyrirliggjandi gögn bjóða upp á, hvort sem um ræðir á landi, í vötnum eða í sjó fram en svæði innan eignamarkna sem varanlega er hulin vatni eða innan eða neðan strandsvæða er ekki hluti af skráðri stærð landeigna.

Skráð stærð landeigna skal taka mið af ofanvarpi og tilgreina í metrum með einum aukastaf. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út nánari leiðbeiningar um aðferðafræði og viðmið til stærðarskráningar í merkjalýsingu.

10. gr.

Gagnaöflun.

Við gerð merkjalýsingar skal merkjalýsandi afla og horfa til eftirfarandi gagna, auk annarra gagna sem máli geta skipt við gerð merkjalýsingar:

- Uppdráttar er sýni afmörkun lóðar innan deiliskipulags, liggi hann fyrir, eða önnur gögn staðfest af sveitarfélagi.
- Uppdráttar af upprunalandi og/eða aðliggjandi landareignum, liggi þeir fyrir.
- Þinglýstra upplýsinga er fasteignina varða og eftir atvikum upplýsinga úr landamerkbók.
- Yfirlits yfir aðrar kvaðir lögum samkvæmt.
- Upplýsinga um eigendur, þ.m.t. upplýsinga um raunverulegt eignarhald skv. lögum um skráningu raunverulegra eigenda nr. 82/2019 og eftir atvikum mannvirkja staðsettra innan lands sem og annarra fasteignaréttinda.
- Áætlunar eignamarkna liggi hún fyrir ásamt þeim gögnum sem hún byggir á.
- Annarra upplýsinga sem máli geta skipt við gerð merkjalýsingar.

Í merkjalýsingu skal gerð grein fyrir hvaða gögn lágu til grundvallar og hvernig þau voru metin innbyrðis ef þau stangast á en þá skal að jafnaði horfa til nýjustu eða áreiðanlegustu heimilda nema augljóst þyki að aðrar heimildir séu réttari. Séu í merkjalýsingu hnit úr eldri mælingum notuð með nýjum mælingum skal gæta þess að greina með skýrum hætti milli þeirra með vísun í heimildir og hvernig gæði gagna eru metin af merkjalýsanda.

Innbyrðis vægi fyrirliggjandi heimilda er almennt í eftirfarandi röð:

- Þinglýstar landamerkjalyýsingar.
- Afmörkun staðfest af sveitarfélagi, s.s. lóðablað, merkjalýsing, afstöðumynd eða hvaðeina sem sveitarfélag samþykkir eða hefur samþykkt sem afmörkun fasteignar.
- Önnur þinglýst skjöl, s.s. kaupsamningar og afsöl.
- Úrlausnir dómstóla.
- Úrlausnir úrskurðarnefnda.
- Upplýsingar úr gagnasöfnum svo sem lóðargrunnum sveitarfélaga þar sem ekki er til staðar tenging við staðfesta heimild.
- Upplýsingar frá landeigendum eða öðrum aðilum sem þekkja til.

11. gr.

Framkvæmd nýrra mælinga landa og lóða.

Nýjar mælingar eignamarkna skulu framkvæmdar af merkjalýsanda í samræmi við heimildaskjöl.

Við framkvæmd mælinga skal horfa til þess að mælingar séu nægjanlega nákvæmar til að gera merki glögg. Merki teljast glögg ef vikmörk mælinga eru:

- Í skipulögðu þéttbýli: 10 cm eða nákvæmari.
- Í dreifbýli að 300 m hæð: 1 m eða nákvæmari.
- 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, sbr. 5. gr.

Merkjalýsendum er frjálst umferð um lönd og lóðir á meðan mælingum stendur og skulu landeigendur láta þeim í té þær upplýsingar sem óskað er. Merkjalýsanda ber að geta sannað á sér deili.

Við mælingar merkja skal unnið samkvæmt samræmdu grunnstöðvaneti fyrir landmælingar og kortagerð eins og það skilgreinist hverju sinni. Til staðsetningar merkja skulu notaðar viðurkenndar mælingaaðferðir samkvæmt leiðbeiningum frá Landmælingum Íslands. Séu fjarkönnunargögn notuð við mælingar á merkjum ber að athuga hvort að þau uppfylli áður uppgefnar kröfur um nákvæmni.

Við lok mælinga skal merkjalýsandi útbúa mælingaskrá. Þar skal eftirfarandi koma fram:

- Upplýsingar um hvað er mælt.
- Upplýsingar um mæliaðferð.
- Upplýsingar um hvaða hnitakerfi er notað við mælinguna.
- Upplýsingar um fastmerki sem notuð eru.
- Nákvæmni mælingar í plani.
- Dagsetning mælingar.
- Ákvarðað frávík.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út nánari leiðbeiningar um mælingar, vikmörk og viðmið þegar merki byggja á náttúrlegum fyrirbærum og ómanngerðu umhverfi.

Landmælingar Íslands skulu gefa út verklagsreglur um framkvæmd og nákvæmni mælinga.

IV. KAFLI

Leyfi til að gera merkjalýsingar.

12. gr.

Hverjir mega gera merkjalýsingar.

Þeir einir mega gera merkjalýsingar sem fengið hafa til þess sérstakt leyfi ráðherra. Skilyrði fyrir leyfinu eru lögræði og bússforræði og að viðkomandi hafi setið námskeið og staðist próf sem sýnir fram á að þeir hafi staðgóða þekkingu á viðfangsefnum merkjalýsinga svo sem landmælingum, lögum um skráningu, merki og mat fasteigna, skipulagslögum, þinglýsingalögum, jarðalögum og annarri löggjöf er máli skiptir sem og sáttamiðlun.

Jafnframt skal sýnt fram á kunnáttu í að afla nauðsynlegra gagna og meta þau að gæðum sem og að beita gildandi útreikningsreglum og aðferðum við mælingar merkja og skráningu fasteigna.

13. gr.

Námskeið merkjalýsenda.

Námskeið fyrir merkjalýsendur skal haldið að jafnaði einu sinni á ári. Það sama á við um endurmenntunarnámskeið en þó ekki fyrr en eftir að fjögur ár eru liðin frá gildistöku reglugerðar þessarar.

Námskeiðið skal auglýsa opinberlega með hæfilegum fresti. Námsefni skal að lágmarki innihalda fræðslu um atriði sem talin eru upp í 11. gr hér að ofan.

Heimilt er að meta reynslu og menntun nemenda sem þeir hafa áður aflað sér til styttingar náms. Nemandi skal þrátt fyrir það standast próf að loknu námskeiði.

14. gr.

Gjald vegna kostnaðar við námskeið og próf.

Heimilt er að taka gjald vegna kostnaðar við námskeið og próf samkvæmt ákvörðun ráðherra hverju sinni. Gjaldskrá vegna námskeiðs og prófa skal koma fram í auglýsingu vegna námskeiðs. Stytting á námi skv. 3. mgr. 13. gr. hefur ekki áhrif til niðurfellingar eða lækkunar námskeiðsgjalda.

16. gr.

Útgáfa leyfis og afturköllun.

Umsókn um leyfi skal send ráðuneytinu ásamt staðfestingu á því að umsækjandi hafi sótt námskeið og staðist próf skv. 12. og 13. gr. Uppfylli umsækjandi skilyrði gefur ráðherra út leyfi. Auglýsing um veitingu leyfis og leyfissviptingu skal birta í Lögbirtingablaði. Ráðuneytið skal halda lista yfir þá aðila sem eru með leyfi til þess að annast gerð merkjalýsinga og getur hann falið Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að birta listann á heimasíðu stofnunarinnar.

Leyfið skal gefa út til fimm ára í senn en heimilt er að óska eftir endurnýjun að þeim tíma liðnum enda hafi merkjalýsandi sótt námskeið til endurmenntunar áður en leyfi fellur úr gildi.

Sæki merkjalýsandi ekki námskeið til endurmenntunar áður en sex mánuðir eru eftir af gildistíma leyfis fellur það úr gildi fimm árum eftir útgáfu þess. Þá getur ráðherra svipt merkjalýsanda leyfi gerist hann sekur um vanrækslu eða handvömm í starfi sínu, brjóti gegn laga- eða reglugerðafyrirmælum sem hér um gilda eða ef hann uppfyllir ekki lengur önnur skilyrði leyfis.

17. gr.

Hlutverk merkjalýsanda.

Merkjalýsandi skal ætíð vanda vel til verka og tryggja að vinnubrögð séu nákvæm í öllum verkþáttum, svo sem við mælingar, yfirferð skjala og skráningar í fasteigna- og landeignaskrá. Þá skal hann gæta hlutleysis í störfum sínum og skal án tafar tilkynna aðilum ef hann telur vafa leika á hæfi sínu, en við mat á því skal horft til hæfisreglna stjórnsýslulaga.

Merkjalýsendur sem eru starfsmenn sveitarfélaga teljast ekki vanhæfir þegar þeir mæla og gera merkjalýsingu lands í eigu sveitarfélagsins. Sveitarfélög geta látið starfsmenn sína afla sér réttinda sem merkjalýsendur eða gert samning við utanaðkomandi aðila sem afla hafa leyfis til að starfa sem merkjalýsendur.

Merkjalýsanda ber að gæta þess að í merkjalýsingu komi fram allar nauðsynlegar upplýsingar og að hún sé réttilega gerð miðað við þau gögn sem lögð eru til grundvallar og sé í samræmi við lög og reglugerð þessa.

Náist ekki samkomulag milli tveggja eða fleiri eigenda við gerð merkjalýsingar, þ.m.t. um greiðslu kostnaðar við gerð hennar skal merkjalýsandi reyna að sætta ólík sjónarmið. Náist samkomulag ekki skal merkjalýsandi upplýsa alla eigendur um þá niðurstöðu og vísa aðilum til sýslumanns til sáttameðferðar.

18. gr.

Þóknun merkjalýsenda.

Merkjalýsendur skulu eiga rétt á sanngjarnri þóknun fyrir gerð merkjalýsingar eða vinnu við gerð hennar þó að hún fái ekki staðfest af eigendum. Skal fjárhæð þóknunar miðuð við umfang verksins, þann tíma sem það tekur og hversu vandasamt það er. Merkjalýsendur skulu upplýsa eigendur um tímagjald sitt fyrir fram auk upplýsinga um annan fyrirsjáanlegan kostnað. Merkjalýsanda ber að halda tímaskráningu og yfirlit yfir útlagðan kostnað við hvert verk sem greiðendur eiga rétt á að fá afrit af.

Eigendur fasteigna sem merkjalýsing fjallar um bera sameiginlega ábyrgð á greiðslu kostnaðar við gerð merkjalýsingar.

19. gr.

Gildistaka og lagaskil.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 6. gr. k laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, tekur þegar gildi.

Þau gögn til skráningar í fasteignaskrá sem samþykkt hafa verið af sveitarfélagi fyrir gildistöku reglugerðar þessarar halda gildi sínu. Séu skjöl er varða skráningu og afmörkun fasteigna dagbókarfærð hjá sýslumanni fyrir gildistöku reglugerðar þessarar halda þau gildi sínu.

V. kafli

Sáttameðferð sýslumanna

18. gr. a

Upphaf sáttameðferðar.

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. Í beiðni um sáttameðferð skulu koma fram upplýsingar um þær fasteignir sem um ræðir, eigendur þeirra og reifun á helstu ágreiningsefnum ásamt drögum að merkjalýsingu, liggi hún fyrir.

Áður en sáttameðferð hefst skal sýslumaður tilkynna þinglýstum eigendum viðkomandi fasteigna að beiðni sé komin fram um sáttameðferð og meginefni hennar. Þeim skal jafnframt leiðbeint um hvernig sáttameðferðin fer fram og hvert sé inntak hennar. Þá skulu þeir einnig upplýstir um væntanlegan málskostnað vegna sáttameðferðarinnar.

Sýslumaður skal tilnefna merkjalýsanda, sbr. IV kafla, einn eða fleiri eftir umfangi máls, til aðstoðar við sáttameðferðina. Skal aðilum gefið færi á því að tjá sig um val á merkjalýsanda áður en gengið er frá tilnefningu hans. Merkjalýsandi telst ekki sjálfkrafa vanhæfur þó að hann hafi unnið drög að merkjalýsingu áður en sáttameðferð hófst.

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.

Sýslumanni er heimilt að birta kvaðningar og aðrar tilkynningar tengdar sáttameðferðinni í stafrænu pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda og teljast þær þá birtar viðtakanda.

18. gr. b

Gagnaöflun.

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. Sýslumaður getur einnig aflað gagna að eigin frumkvæði, telji hann það nauðsynlegt til að upplýsa mál. Þá skal sýslumaður ganga á vettvang ásamt málsaðilum og merkjalýsanda, telji hann ástæðu til.

18. gr. c

Framkvæmd sáttamiðlunar.

Að lokinni gagnaöflun skv. 18. gr. b boðar sýslumaður til sáttafundar með hæfilegum fyrirvara. Þá er sýslumanni heimilt að ræða við aðila sitt í hvoru lagi, telji hann tilefni til. Halda má fundi í gegnum síma eða með fjarfundarbúnaði, enda sé fundi hagað þannig að allir sem boðaðir eru til fundarins geti heyrt öll þau orðaskipti sem fram fara.

Leitast skal við að aðilar semji sjálfir um lausn á ágreiningi sínum. Takist ekki samningar milli aðila skal sýslumaður leggja fram sáttatillögu þegar hann telur málið nægjanlega upplýst. Sáttameðferð skal að jafnaði ekki taka lengri tíma en þrjá mánuði og aldrei standa lengur en sex mánuði frá því ákvörðun er tekin um að hefja hana, nema sérstaklega standi á.

18. gr. d

Niðurstaða sáttameðferðar.

Náist sátt milli aðila skal samþykkt merkjalýsing undirrituð af aðilum og merkjalýsanda og skal sýslumaður því næst senda hana Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til skráningar.

Ef sættir takast ekki gefur sýslumaður út vottorð þess efnis. Þar skal gera grein fyrir aðilum máls, afmörkun þrætusvæðis, hvernig sáttameðferð fór fram, helstu ágreiningsatriðum og afstöðu aðila. Heimilt er að gefa út vottorð um árangurslausa sáttameðferð ef aðilar mæta ekki á sáttafund eftir að þeim hefur sannanlega verið send kvaðning tvívegis. Sama á við ef sýslumaður telur sýnt að sáttatilaunir beri ekki árangur. Sýslumaður skal að lágmarki halda tvo sáttafundi áður en sáttamiðlun er lýst árangurslaus, en heimilt er að boða fleiri telji hann líkur á að sættir náist.

Nú lýkur sáttameðferð með sátt að hluta til og er sýslumanni þá rétt að ljúka máli á grundvelli 1. mgr. varðandi þann þátt málsins, enda hafi sáttin hvorki áhrif á merki né réttindi annarra eigenda landsins. Samhliða skal öðrum þáttum ágreinings lokið með vísan til 2. mgr.

18. gr. e

Málkostnaður.

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 merkjalýsanda. Til málskostnaðar telst ekki eigin kostnaður málsaðila.

Í úrskurði sýslumanns skv. 1. mgr. skal sundurliða heildarkostnað vegna sáttameðferðarinnar. Við ákvörðun á kostnaði vegna vinnuframlags sýslumanns skal horfa til launakostnaðar og annars starfsmannakostnaðar sem til hefur fallið með beinum hætti vegna sáttameðferðarinnar. Við ákvörðun þóknunar til merkjalýsanda skal m.a. horft til tímaskýrslu hans og sannarlega útlagðs kostnaðar.

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.

Ákvæði til bráðabirgða.

Þeir sem hafa starfað hjá sveitarfélagi eða öðrum opinberum aðilum við stofnun og skráningu fasteigna og þeir sem hafa útbúið landamerkjálýsingar og önnur skjöl til afmörkunar fasteigna geta sótt um bráðabirgðaleyfi til þess að gera merkjálýsingar þar til þeir hafa sótt námskeið og fengið leyfi ráðherra skv. IV. kafla. Skulu þeir sem óska eftir slíku leyfi skrá sig hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fyrir 1. október 2024. Bráðabirgðaleyfi gildir þar til leyfishafi hefur sótt námskeið og fengið leyfi í samræmi við reglugerð þessa en þó ekki lengur en til 1. júní 2025.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.