



Skýrsla til Kirkjuráðs
skoðun á skráðum og þinglýstum
eignarheimildum kirkna

Anna Mjöll Karlsdóttir
lögfræðingur
27. júní 2008

1. Yfirlit	3
2. Tilurð verkefnisins	3
4. Aðkoma skýrsluhöfundar að verkinu	3
4. Afmörkun á verkefninu	3
5. Aðferðafræði	3
6. Nokkur atriði til skýringar	4
7. Niðurstaða í stuttu máli	4
8. Skoðun á skráningum	5
Reykjavík	5
Seltjarnarnes	5
Kópavogur	5
Hafnarfjörður og Garðabær	5
Aðrar kirkjur á suðvesturhorninu	6
Aðrar kirkjur	6
9. Hver á að vera skráður/þinglýstur eigandi?	6
10. Næstu skref	7

1. Yfirlit

Verkefnið felst í því að kanna hvernig háttað er skráðum og þinglýstum eignarheimildum kirkna landsins. Skoðaðar voru tiltækar heimildir og má segja að meginniðurstaðan sé að í fáum tilvikum er um fullnægjandi skráningar að ræða, miðað við það sem tíðkanlegt er varðandi fasteignir. Það liggur fyrir að nokkuð stórt verkefni er fyrir höndum ef ákveðið verður að koma þessum málum í það horf að enginn vafi geti leikið á um eignarheimildir, auk þess að skoða þarf vandlega hvernig heppilegt er að eignaraðildinni sé háttað og hvort hægt er að hafa samræmi í því um allt landið.

2. Tilurð verkefnisins

Á fundi Kirkjuráðs þann 8. maí 2008 var samþykkt að ráða lögfræðing til að vinna verkefni fyrir Kirkjuráð, eða eins og segir í fundargerð:

Kirkjuráð samþykkti að ráða lögfræðing (1) til að kanna hvernig þinglýsingum kirkna er háttað, fara yfir stöðu kirkjueigna og ítaka sem lýst var 1956 og (2) að skoða og gera tillögu um með hvaða hætti kirkjur skuli skráðar í þinglýsingabækur og landskrá fasteigna.

3. Aðkoma skýrsluhöfundar að verkefninu

Skýrsluhöfundur og framkvæmdastjóri Kirkjuráðs komust um miðjan maí að samkomulagi um að hún tæki að sér verkefnið eftir því sem tími ynnist til fram til 30. júní og samið var um greiðslu 40% mánaðarlauna í einn og hálfan mánuð.

4. Afmörkun á verkefninu

Ljóst var þegar í byrjun að ekki yrði um að ræða tæmandi skoðun á skráningu eignarheimilda, en ákveðið var að byrja á því að skoða skráningar í Landskrá fasteigna og öðrum heimildum sem hægt væri að nálgast rafrænt. Síðan yrðu veðmálabækur skoðaðar hjá sýslumönnum eftir því sem tími yrði til. Þá yrði hugað að möguleikum varðandi samræmda skráningu/þinglýsingu eignarheimilda.

5. Aðferðafræði

Skoðaðar voru skráningar í Landskrá fasteigna á öllum kirkjum í Reykjavíkurborg, prófastsdæmunum og Kjalarnesprófastsdæmi. Þá var einnig leitað að heimildum um kirkjur í öðrum prófastsdæmum, en ekki hefur unnist tími til að skoða frumheimildir víðar um landið en á höfuðborgarsvæðinu. Hæft var samband við sýslumanninn í Hafnarfirði og fengið afrit þinglýstra skjala varðandi kirkjur þar. Þá var þinglýsingadeildin hjá sýslumanninum í Reykjavík heimsótt og skoðaðar þar upplýsingar um þinglýstar eignarheimildir kirkna. Þá var einnig leitað upplýsinga hjá sýslumanninum í Kópavogi.

Upplýsingarnar sem koma út úr þessari skoðun voru teknar saman í vinnuskjal sem fylgir með skýrslunni, en þar eru taldar upp þær 86 kirkjur sem voru skoðaðar. Þá eru fyrirbyggjandi í möppu öll útprintuð og ljósrituð gögn sem féllu til við rannsóknina.

6. Nokkur atriði til skýringar

Rétt er að taka fram að í Landskrá fasteigna eru í grunninn tvenns konar skráningar, þ.e. annars vegar skráning Fasteignamats ríkisins og hins vegar skráning á þinglýstum heimildum, eignarheimildum og öðrum, svo sem veðum. Nokkur vinna hefur verið unnin af hálfu Fasteignamats ríkisins og sýslumannsembættta undanfarin ár til að samræma þessar skráningar, þannig að í langflestum tilvikum eiga eignarheimildirnar að vera þær sömu í báðum skráningum. Ef svo er ekki, er alveg ljóst að þinglýsta eignarheimildin er rétt hærrí.

Í þeim tilvikum þegar ekki er að finna neina skráningu í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna, er mögulegt að til séu gamlar þinglýstar heimildir hjá sýslumönnum í þinglýsingabókum. Langlíklegast er þó að ekki sé um þinglýstar eignarheimildir að ræða og að því er varðar það sem á undir sýslumanninn í Reykjavík má telja yfirgnæfandi líkur á að svo sé ekki. Sama á reyndar við um sýslumennina í Kópavogi og Hafnarfirði.

Ekki er hægt að fullyrða um hvernig þetta er annars staðar á landinu, en líklega er sjaldnast um að ræða þinglýstar eignarheimildir á kirkjum, umfram það sem finnst í Landskrá fasteigna.

Í meðfylgjandi skjali er það skilgreint sem: "Í eldra kerfi" þegar upplýsingar um þinglýsingar, eða skort á þeim, eru fengnar úr Landskrá fasteigna. Þannig er skráningin þar ef ekkert finnst þinglýst í skránni.

Þar sem þetta atriði var skoðað sérstaklega og niðurstaðan var að engar þinglýstar heimildir fundust, er það tekið fram.

7. Niðurstaða í stuttu máli

Niðurstaðan er í stuttu máli sú að mjög mismunandi er hvernig skráningu er háttað, bæði að því er varðar hvað er skráð og hvar og einnig er mjög mismunandi hver er skráður eigandi kirkna.

Algengast er að viðkomandi kirkja sé skráður eigandi, en einnig eru dæmi um að sóknir og jafnvel prestaköll séu skráðir eigendur. Þetta má sjá nánar á meðfylgjandi lista, en auk þess er ekki alltaf sami skráður eigandi í skráum Fasteignamatsins og þinglýstum heimildum.

Þá kom í ljós eins og sést á því sem á eftir kemur og í meðfylgjandi skjali að í fáum tilvikum er um það að ræða að eignarheimildum kirkna sé þinglýst. Hins vegar kemur í ljós að nokkrar kirkjur eru veðsettar fyrir skuldum og reyndar meirihluti þeirra sem til eru þinglýstar heimildir um. Samtals fundust þinglýstar heimildir um 16 af þeim 86 kirkjum sem skoðaðar voru, en 9 af þeim 16 voru með áhvílandi veðskuldum. Hvergi sáust merki um ítök eða hlunnindi í þeim þinglýstu heimildum sem skoðaðar voru, en gera má ráð fyrir að frekar sé um slíkt að ræða í dreifbýlinu og þurfi að leita þinglýstra heimilda hjá sýslumönnum á hverjum stað.

8. Skoðun á skráningum

Reykjavík

Í Reykjavík voru skoðaðar 14 sóknarkirkjur. Engar heimildir fundust um Grafarholtskirkju, sem mun vera í byggingu.

Þar virðist eignarheimildum hafa verið þinglýst í 4 tilvikum, í öllum þeim tilvikum hefur veðum verið þinglýst og er það líklega ástæðan fyrir þinglýsingu eignarheimildar, utan að eignarheimild varðandi Neskirkju er þinglýst, en ekki virðast vera áhvílandi lán þar.

Í sumum tilvikum er ekki alveg ljóst hvort einungis er verið að veðsetja safnaðarheimili eða hvort kirkjan er einnig veðsett, enda mismunandi hvort kirkja og safnaðarheimili eru sambyggð, eða sitt hvort húsið.

Í tilviki Dómkirkjunnar er alveg ljóst að þinglýst eignarheimild og veðsetning á eingöngu við um safnaðarheimilið að Lækjargötu 14a, kirkjubyggingin sjálf finnst hins vegar hvergi skráð.

Í tilviki Grensáskirkju er hins vegar augljóslega einnig verið að veðsetja kirkjuna.

Auk þess eru veðsetningar tengdar Háteigskirkju og Langholtskirkju, en hugsanlega er þar eingöngu um að ræða veðsetningu safnaðarheimila, eða það virðist a.m.k. hafa verið ætlunin.

Í öllum tilvikum þar sem eignarheimild er þinglýst, er eigandi sagður viðkomandi kirkja; Neskirkja, Grensáskirkja o.s.frv.

Ljóst er af þinglýstum veðskjólunum að sóknarnefnd er talin geta ráðstafað, veðsett o.s.frv. og oftast undirrita 3 stjórnarmenn fyrir hönd sóknarnefndar.

Af Reykjavíkirkirkjum eru 10 skráðar í fasteignamatshluta Landskrár. Þær sem þar eru skráðar eru flestar sagðar eign viðkomandi kirkju, með 2 undantekningum; Grafarvogskirkja er sögð eign Grafarvogssóknar og Fella- og Hólakirkja er sögð eign Fella- og Hólaprestakalls.

Seltjarnarnes

Seltjarnarneskirkja finnst hvergi skráð, þrátt fyrir nokkra leit, m.a. hjá sýslumanninum í Reykjavík. Kirkjan stendur við Kirkjubraut á Seltjarnarnesi og ætti miðað við staðsetningu og afstöðu að vera á Kirkjubraut 2. Ekkert finnst á því heimilisfangi, hvorki í Landskránni né í eldri heimildum, þinglýsingabókum.

Kópavogur

Í Kópavogi eru 3 kirkjur. Digraneskirkja er skráð í Landskrá fasteigna og einnig er þar þinglýstri eignarheimild til að dreifa. Í báðum tilvikum er eigandi sagður Digranesprestakall. Hjallakirkja er skráð eign Hjallaprestakalls í landskrá, en ekki finnast þar þinglýstar heimildir, hvorki í landskránni né hjá sýslumanninum í Kópavogi. Um Kópavogskirkju fundust ekki upplýsingar í fyrstu, enda ekki gefið upp heimilisfang, hvorki á heimasíðu kirkjunnar, né í símaskrá.

Sýslumaðurinn í Kópavogi fann eignina "Hábraut kirkja", byggð 1962, í landskránni að Hamraborg 2 og var eigandi þar sagður Kársnessókn. Engar þinglýstar heimildir fundust, en líklegt er að þarna sé um að ræða Kópavogskirkju.

Hafnarfjörður og Garðabær

Hjá sýslumanninum í Hafnarfirði fengust upplýsingar um þinglýstar eignarheimildir varðandi Hafnarfjarðarkirkju og Víðalins Kirkju í Garðabæ. Í báðum tilvikunum er um að ræða veðsetningar á byggingunum, en þinglýstir eigendur eru Hafnarfjarðarkirkja og Garðasókn.

Víðistaðakirkja í Hafnarfirði og Garðakirkja á Álftanesi finnast ekki hjá fasteignamatinu og samkvæmt upplýsingum sýslumanns í Hafnarfirði er ekki til að dreifa þinglýstum heimildum varðandi þær.

Bessastaðakirkja er til í fasteignamatshluta og er þar talin með Bessastöðum og eigandi sagður ríkissjóður, en umráðandi embætti Forseta Íslands.

Aðrar kirkjur á suðvesturhorninu

Aðrar kirkjur í Kjalarnespófastsdæmi eru lítið skráðar. Þó fundust Keflavíkurkirkja og Lágafellskirkja skráðar í fasteignamati, en ekki var þar að finna þinglýstar heimildir. Að því er varðar kirkjur í umdæmi sýslumannsins í Reykjavík (Mosfellsbær, Kjalarnes og Kjós) er ljóst að ekki er að finna þinglýstar heimildir, en hugsanlegt er að hjá sýslumanninum í Keflavík megi finna þinglýstar heimildir við frekari skoðun.

Landakirkja í Vestmannaeyjum er rækilega skráð, bæði hjá fasteignamati, þar sem eigandi er Landakirkja og einnig er þinglýst eignarheimildum og veðum, og er Vestmannaeyjabær skráður eigandi samkvæmt þinglýstum heimildum. Ástæða er til að skoða það atriði betur.

Aðrar kirkjur

Skoðaðar voru skráningar kirkna alls staðar um landið. Voru þær valdar af handahófi, en þó þannig að á hverju svæði voru skoðaðar kirkjur bæði í þéttbýli og dreifbýli. Eins og sjá má af meðfylgjandi skjali, eru skráningar og eigendur þar með ýmsum hætti, en á sama hátt og á höfuðborgarsvæðinu virðast margar þinglýstar eignarheimildir tengjast veðsetningum.

Þó eru nokkur dæmi um þinglýstar eignarheimildir, án þess að veðsett hafi verið, svo sem að því er varðar Eskifjarðarkirkju.

Þá er í nokkrum tilvikum þinglýst á grundvelli afsals, en tekið fram að frumskjöl vanta. Þá er væntanlega um að ræða að stofnskjál sé ekki til, heldur sé um að ræða eignarlóð og að eigandi hafi afsalað fasteign (kirkjubyggingu ásamt lóð) til kirkjunnar.

Þetta var ekki skoðað nánar, en gera má ráð fyrir að hægt sé að nálgast gögn um þetta hjá viðeigandi sýslumönnum.

9. Hver á að vera skráður/þinglýstur eigandi?

Það má velta fyrir sér þýðingu þess að í flestum tilvikum er það viðkomandi kirkja sem er skráður/þinglýstur eigandi.

Líklega verður að skoða hugtakið kirkja samkvæmt almennum málskilningi þannig að það geti bæði átt við kirkjubygginguna og einnig geti það átt við fólkið sem tilheyrir kirkjunni – söfnuðinn - og sem í mörgum tilvikum byggði kirkjubygginguna, sér um hana og heldur henni við.

Ef lítið er til síðastnefnda skilningsins, má telja það mjög eðlilegt að eignarheimildin sé í höndum kirkjunnar – safnaðarins.

Sóknin eða söfnuðurinn er þá raunverulegur aðili málsins og á kirkjubygginguna í eignarréttarlegum skilningi og stjórn þessa aðila (sóknarnefnd) hefur heimild til að ráðstafa henni.

Annar möguleiki er að sóknin, sem samkvæmt 49. gr. laga nr. 78/1997, er sjálfstæð eining, fjárhagslega og félagslega, væri skráður eigandi. Það má þó telja að þetta skipti ekki miklu máli, þar sem það virðist vera mjög almennur skilningur að þegar viðkomandi kirkja er skráður eigandi, þýði það í raun að sóknin eigi kirkjubygginguna. Þetta er m.a. staðfest í því að stjórn sóknar, sóknarnefnd, telst geta skuldbundið eignina, veðsett hana fyrir lánum, bæði gagnvart lánastofnun sem lánar gegn veði í kirkjunni og einnig á þann hátt að

Þinglýsingastjóri hefur samþykkt undirritun stjórnar sem skuldbindandi undirritun eiganda fasteignarinnar.

Ef ákvörðun verður tekin um að breyta þessu og samræma allar eignarheimildir kirkna, er það mat undirritaðrar að sóknin verði að koma að því og fær það styrk í því sem nefnt var um samþykki þinglýsingastjóra á stjórn safnaðar sem eiganda, í þeim tilvikum sem eignarheimild er þegar þinglýst.

Þinglýstri eignarheimild verði þannig ekki breytt nema með þinglýsingu nýrrar eignarheimildar (t.d. afsals) og það afsal yrði að vera gefið út af sóknarnefnd til að því fengist þinglýst.

Í þeim tilvikum þar sem ekki er um þinglýsta heimild að ræða, hafa menn líklega frjálssari hendur varðandi það hver verður aðili að t.d. lóðarsamningi, en ljóst er að það verður að vera lögaðili með kennitölu.

Í fasteignamatshluta Landskrár fasteigna finnast nokkur dæmi þess að eignarheimild sé skráð þannig að einn aðili sé eigandi, en annar umráðandi. Eftir því sem næst verður komist er ekki um slíkt að ræða varðandi þinglýstar eignarheimildir, enda erfitt að sjá hvaða þýðingu slíkt hefði út frá þinglýsingareglum.

Þekkt er að þinglýst er óbeinum eignarréttindum, svo sem um leigu og hugsanlega má fá þinglýst einhverskonar yfirlýsingu frá eiganda um að tiltekinn aðili sé umráðandi, en það þyrfti að skoðast sérstaklega.

10. Næstu skref

Í kjölfar þessarar skoðunar er það tillaga undirritaðrar að næstu skref verkefnisins verði að ganga frá þinglýsingum eignarheimilda allra kirkna, að minnsta kosti í Reykjavík og annars staðar í þéttbýli þar sem aðferðafræðin við þetta er nokkuð augljós.

Það er forsenda þess að hægt sé að þinglýsa eignarheimild fasteignar að eigandi lóðar/lands gefi út stofnskjal og þinglýsi því.

Í þéttbýlinu gengur þetta þannig fyrir sig að fyrst er gefið út stofnskjal og síðan er gerður lóðarsamningur á milli eiganda (sveitarfélags) og þess aðila sem hyggst byggja á lóðinni. Sá aðili verður þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Í þeim tilvikum þar sem þegar stendur bygging (kirkja), á lóð sem ekki eru til þinglýstar heimildir um, ætti að vera fær leið (í samvinnu við viðeigandi stofnun sveitarfélagsins) að útbúa stofnskjal og eftir atvikum lóðarsamning eða annað skjal sem mætti þinglýsa sem eignarheimild.

Líklegt er að utan þéttbýlis sé þessu öðruvísi háttað, þar eru ýmsir eigendur að jörðum þeim sem kirkjur standa á, eins og sést á meðfylgjandi vinnuskjali. Nauðsynlegt er að kanna þinglýstar heimildir á hverjum stað til að hægt sé að sjá hvernig megi koma þessum málum í betra horf. Þá eru líkur á að það hvernig eignarheimildum lóða undir kirkjubyggingum í dreifbýli, er háttað, tengist í einhverjum tilvikum eignarheimildum kirkjujarða og prestssetursjarða, sem kveðið er á um í lögum nr. 78/1997 um stöðu, stjórn og starfshætti þjóðkirkjunnar, 62. gr. laganna, eins og henni var nýlega breytt. Einnig eru dæmi um það að einstaklingar eða einkaaðilar eigi jarðir sem kirkjur standa á eins og sjá má í meðfylgjandi vinnuskjali, auk þess sem einhver dæmi eru um að gefið hafi verið út afsal til kirkjunnar, þegar um eignarlóð er að ræða sem hefur verið, eða hefur komist, í eigu einstaklinga.

Að því er varðar það atriði hver ætti að vera þinglýstur eigandi kirkna, ef niðurstaðan verður að leitast við að samræma, er ekki sett fram sérstök tillaga á þessu stigi málsins umfram það sem kemur fram hér á undan.
