27. febrúar 2020

Góðan dag.

**Efni: Umsögn um drög að frumvarpi til laga er varða eignarráð og nýtingu fasteigna. Mál 34/2020.**

Ofangreind frumvarpsdrög, sem forsætisráðuneytið hefur auglýst til kynningar eru meira og minna andstæð bæði eignarréttindaákvæði 72. gr. og jafnræðisákvæði 65. gr. stjórnarskrárinnar, sem og 1. gr. 1. viðauka og 14. gr. Mannréttindasáttmála Evrópu (MSE).

**Til glöggvunar eru tilgreind mannréttindaákvæði stjórnarskrárinnar þessi:**

72. gr. 1. mgr.

Eignarrétturinn er friðhelgur. Engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir.

65. gr. 1. mgr.

Allir skulu vera jafnir fyrir lögum og njóta mannréttinda án tillits til kynferðis, trúarbragða, skoðana þjóðernisuppruna, kynþáttar, litarháttar, efnahags, ætternis og stöðu að öðru leyti.

**Víðtæk stjórnarskrárvernd.**

Hér á landi er löngu viðurkennt, bæði af fræðimönnum og í framkvæmd, að stjórnarskráin noti orðin «eignarrétt» og «eign» í mjög víðtækri mrkingu. T.d. að með eign í stjórnarskrá sé átt við hvers konar fjármuni og verðmæt réttindi og ennfremur réttindi sem ekki verði metin til fjár.

Með jafnræðisreglunni, sem einnig er lögfest í 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, er þess krafist að lögin verndi alla jafnt og verndin nái til allra sviða þjóðlífsins, hvort sem um ræðir réttindi þau, sem talin eru í MSE eða réttindi þau sem talin eru efnahagsleg, félagsleg, menningarleg eða af öðrum meiði.

Engin þörf er á lögum til að takmarka eignarrétt yfir tilteknum tegundum fasteigna – og allra síst lögum sem fara í bág við stjórnarskrá.

**Helstu fórnarlömbin eru bændur.**

Reynsla af frelsi til viðskipta með og notkunar á jarðnæði og tilheyrandi hlunnindum hefur allmennt verið farsæl og ágreiningslítil og tryggt eðlilegt markaðsverð eigna.

Öll takmörkun eignarréttar hefur í för með sér verðmætarýrnum viðkomandi eignar. Helstu fórnarlömb takmarkana á viðskiptum með jarðir yrðu bændur, sem síst eru í stöðu til að sæta hagsmunarýrnun. Ýmsir aðrir fljóta að sjálfsögðu með. Þar á meðal eru vafalaust einn eða tveir aðilar, sem þykja hafa sýnt gleypugang í jarðakaupum og eru raunverulegt tilefni fyrirhugaðrar lagasetningar. Á því máli er þó ekki tekið í frumvarpsdrögunum, enda ekki hægt um vik. Fortíðarvandi vegna eins verður hins vegar ekki farsællega leystur með framtíðarkvöðum á alla aðra. Það telst ekki vera meðalhóf. Rétt tilefni lagasetningar verður að vera viðurkennt, og fram á það sýnt, að fyrirhuguð lagasetning snúi að því tilefni, láti meint vandamál ekki óleyst. Það hefur ekki verið gert í frumvarpsdrögunum.

Lögmál framboðs og eftirspurnar hljóta að vera bændum sem öðrum jarðeigendum hagstæðust, en ekki ánauðarbúskapur eða einhver útgáfa nýs vistarbands bænda. Hvers eiga bændur nú að gjalda?

Í markaðsþjóðfélagi myndast verð á markaði – ekki með tilskipunum eða inngripum ríkisins. Í því felst einnig að framleiðslutæki og landsins gæði séu í einkaeigu, þar sem einstaklingar og fyrirtæki ákveða hvernig þau verða best nýtt en lagaumgjörð hins opinbera tryggi eignarréttindin og að við samninga sé staðið. Markaðssamfélagið þarf virkan samkeppnismarkað og til þess að markaður sé virkur má ekki setja hömlur eða handahófskenndar reglur um að sumar eignir eða gerðir eigna séu undanþegnar. Bújarðir og náttúrugæði eiga heima á þeim eignamarkaði, rétt eins og lóðir og byggingar til íbúðar eða atvinnustarfsemi í þéttbýli sem dreifbýli. Ella er frelsi manna til athafna og eigna skert með óeðlilegum og ómálefnalegum hætti. Með hömlum og þegar eignarhald eða leiga á sumum fasteignum er háð sérstökum skilyrðum er ekki aðeins verið að setja eignarréttindum sumra skorður, heldur verið að hefta búsetufrelsi allra.

Þetta varðar bæði hið almenna frelsi, sem landsmenn vilja búa við á Íslandi, í markaðslegu lýðræðisþjóðfélagi, en einnig þá skilmála sem landið hefur undirgengist á alþjóðlegum vettvangi t.d. með EES svo augljósasta dæmið sé nefnt.

Þá skipta hagkvæm viðskipti með jarðnæði og virkur markaður með jarðir miklu máli fyrir eðlilega þróun og vöxt landbúnaðar og efnahagslífsins alls og stuðlar að betri nýtingu náttúruauðlinda og mannauðs. Sérhver inngrip í hinn frjálsa markað eru til þess fallin að bjaga verðmætamat og auka sóun.

Ákvæði um frelsi borgaranna eru innantóm ef þeir mega ekki nýta eignir sínar eins og þeir helst kjósa, þar á meðal til þess að kaupa og selja jarðir óháð ætt og uppruna.

Í upphafi greinargerðar frumvarpsdraganna afhjúpast raunverulegt markmið laganna, þar sem segir, að það feli m.a. í sér **bætta möguleika stjórnvalda á stýringu á þessu sviði**. Hver hefur beðið um það?

**Mikil dreifing eignaraðildar.**

Af 7.703 skráðum jörðum eiga einstaklingar 4.706 jarðir (61%) og fyrirtæki 1.335 jarðir (17%). Gerir þetta samtals 78% allra jarða (6.041 jörð), sem er gífurleg dreifing eignaraðildar, og það enda þótt einhverjir eigi fleiri en eina jörð, eins og í raun hefur tíðkast um aldir.

Síðan á ríkið 316 jarðir og sveitarfélög 324 jarðir. Væri ekki ráð að þessir opinberu aðilar, stærstu jarðeigendur landsins, gengju á undan og seldu sínar jarðir til frekari dreifingar eignaraðildar -- áður en ráðist er að stjórnarskrárvörðum eignarrétti bænda og annarra jarðeigenda í landinu.

**Eignaraðild erlendra aðila á íslenskum fasteignum.**

Hvort sem afnot eða eignaraðild erlendra aðila á íslenskum fasteignum eru þjóðinni hagstæð eða ekki, væri ekki nærtækara að byrja á regluverki fyrir ýmis núverandi fasteignaafnot og fasteignir útlendinga.

Dæmi:

1. Afnot náttúruauðlinda ósnortinna fjarða bæði á Vestfjörðum og Austfjörðum fyrir laxeldisfyrirtæki í eigu norskra eldisrisa, sem fengið hafa ókeypis afnot fjarðanna til áratuga – með stórkostlegri áhættu á spillingu villtra íslenskra laxfiskastofna.
2. Stórar verksmiðjur, bæði álver, járnblendiverksmiðja og kísilver, allar í eigu útlendinga.
3. Hótel í eigu útlendinga sbr. nýjan indónesískan meirihlutaeiganda Icelandair hótelanna og erlenda meirihlutaeign KEA hótelkeðjunnar.

**Í anda gömlu kommanna.**

Frumvarpsdrögin eru gamaldags og í anda gömlu kommanna, sem töldu ríkisforsjá besta fyrir bændur og landbúnaðinn. Það kerfi reyndist hvorki til hagsbóta bænda í austurvegi né almennings eins og kunnugt er. Má furðulegt heita, að forsætisráðherra beri á borð þessar skringilegu hugmyndir frumvarpsdraganna.

 **Vandamál sveitanna.**

Aðalvandi sveitanna í dag og eyðingu þeirra kallar Aðalsteinn Halldórsson, bóndi á Tjörnesi, erfingjavandann í viðtali í Bændablaðinu 24. október sl. Stór svæði á og í kringum Tjörnes eru að fara í eyði og sömu sögu má segja um fleiri landsvæði, segir Aðalsteinn. Eigendurnir flytja brott vegna aldurs og eða deyja. Erfingjar, oft nokkuð stór systkinahópur, tekur við eignarhaldinu en býr ekki á jörðinni og ætlar sér það ekki. Þvert á móti eru slíkir eigendur stundum einbeittir í vilja sínum að halda þessum eignum í eyði, jafnvel þótt það væri vel mögulegt að koma eignunum í ábúð. Við erum að horfa upp á heilu landsvæðin fara í eyði og ekkert hægt að gera. Ástæðan er einfaldlega sú að eigendur jarðanna gera í flestum tilvikum ekki minnstu tilraun til að selja heldur láta eignir ganga til sinna afkomenda.

Svo kemur fólk einu sinni eða tvisvar yfir sumarið og á góðar stundir yfir gyltu í bauk og dásamar íslensku sveitina.

Þetta er eitthvað sem ekki er talað um, segir Aðalsteinn. Hvað vill forsætisráðherra gera í málinu?

**Aðild sveitarfélaga.**

Aðild sveitarfélaga og skilyrði um samþykki þeirra á viðskiptum með fasteignir er að hverfa aftur til gamla ástandsins, sem oft fól í sér misnotkun og óþarfa inngrip í viðskipti einstaklinga. Er pólitískur vilji til að endurvekja það ástand?

**Umfjöllun um einstakar greinar frumvarpsdraganna.**

Á þessu stigi er ekki ástæða til að fjalla um einstakar greinar frumvarpsdraganna, þar sem m.a. er að finna ströng refsiviðurleg, ef ekki er farið eftir formúlu gömlu kommanna, og ráðherra jafnvel heimilað að krefjast nauðungarsölu eða leggja til að ríkissjóður leysi til sín eign.

Áskilinn er réttur til síðari athugasemda um einstök fyrirmæli draganna, ef svo ólíklega fer, að pólitískur meirihluti reynist fyrir áframhaldi frumvarpsdraganna og þar með grundvelli nýtísku ánauðar íslenskra bænda.

Óttar Yngvsson er lögmaður, jarðeigandi og áhugamaður um náttúru- og umhverfisvernd.