

Frá Landeigendafélagi Geysis ehf.

Til Samráðsgáttar stjórnvalda.

Reykjavík, 26. febrúar 2020.

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (aðilar utan EES-svæðisins, landeignaskrá, ráðstöfun stórra landeigna, aukið gagnsæi o.fl.)

Stjórn Landeigendafélags Geysis ehf., hefur falið mér, Hjörleifi B. Kvaran, hrl., Nordik lögfræðiþjónustu, Skólavörðustíg 24, Reykjavík, að skila þessari umsögn í Samráðsgátt stjórnvalda í tilefni kynningar á ofangreindu frumvarpi. Að Landeigendafélagi Geysis ehf., standa eigendur Haukadals 2, Haukadals 3, Haukadals 4 og Tortu í Bláskógabyggð.

Á vef forsætisráðuneytisins, þar sem frumvarpið er kynnt, segir að markmið frumvarpsins sé að skapa stjórnvöldum betri yfirsýn og möguleika til að stýra þróun eignarráða og nýtingar fasteigna, þ.m.t. jarða í samræmi við landkosti og með hagsmuni samfélagsins og komandi kynslóða að leiðarljósi

Þetta er undarleg markmiðssetning, þar sem enginn hefur betri yfirsýn yfir eignarhald, stærð og gæði jarða en stjórnvöld þessa lands. Þá yfirsýn hafa stjórnvöld tryggt sér t.d. með lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, þar sem fjallað er um Landskrá fasteigna í sérstökum kafla, lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 og fleiri lögum. Stjórnvöld geta, telji þau þörf á betri yfirsýn, náð því markmiði innan núgildandi laga.

Af marmiðssetningunni og frumvarpsdrögunum má ennfremur ráða að ætlunin stjórnvalda sé að stýra þróun eignarráða og nýtingar fasteigna. Við setningu almennra laga verða stjórnvöld, sem semja lagafrumvörp og Alþingi að gæta þess að ekki verði gengið á stjórnarskrárvarin réttindi borgaranna. Eignarrétturinn er friðhelgur og engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji sbr. 67. gr. stjórnarskrárinnar. Skilgreining á hugtakinu „almenningsþörf“ kann að vera önnur nú en áður var.

Samkvæmt frumvarpinu stendur til að gera breytingar á fjórum lögum þ.e. lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966, þinglýsingarlögum nr. 39/1978, lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, og jarðalögum nr. 81/2004.

Í samantekt forsætisráðuneytisins er breyting á framangreindum fjórum lögum skýrð með eftirfarandi hætti (skáletrað).

1. Breyting á lögum um eignarrátt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966. *Undanþáguheimildir vegna skilyrða fyrir fasteignakaupum aðila sem búsettir eru í ríkjum utan Evrópska efnahagssvæðisins eru skýrðar nánar, en ákvæði nágildandi laga um það efni eru almenn og óljós.*

Breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu útfæra nánar þau skilyrði sem þeir sem, sem hvorki eru íslenskir ríkisborgarar né hafa íslenskt lögheimili, þurfa að uppfylla til þess að ráðherra verði heimilt að veita þeim leyfi til að kaupa fasteign hér á landi, og víkja þar með frá skilyrðum 1. mgr. 1. gr. laganna. Hömlur á sölu jarða til útlendinga hafa lengi verið fyrir hendi í lögunum og hafa þegar leitt til takmarkana á möguleikum landeigenda til þess að hámarka verðmæti eigna sinna. Ekki er að sjá að verið sé að takmarka frekar en þegar er rétt þeirra til fasteignakaupa sem njóta réttar samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið. Reglugerð 702/2002, með síðari breytingum, um rétt útlendinga, sem falla undir samninginn um Evrópska efnahagssvæðið eða stofnsamning Fríverslunarsamtaka Evrópu, til að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteignum takmarkar að nokkru leyti rétt ríkisborgara og lögaðila innan Evrópska efnahagssvæðisins til fasteignakaupa hér á landi. Fá eða engin dæmi finnast um sölur jarða til einstaklinga eða félaga utan Evrópska efnahagssvæðisins. Þegar þessar takmarkanir eru skoðaðar er rétt að líta til 65. gr. stjórnarskrárinnar, sem kveður á um að 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.

2. Breyting á þinglýsingarlögum nr. 39/1978. *Tryggt verði að kaupverð fasteignar komi fram í þinglýstu afsali, en kaupverð er meðal annars forsenda ákvörðunar fasteignamats.*

Kaupverð fasteigna kemur yfirleitt fram í kaupsamningi, sem jafnan er þinglýst, þar sem afsal er oft gefið út þegar kaupandi hefur staðið við skuldbindingar sínar, sem getur verið nokkrum mánuðum eftir undirritun kaupsamnings. Þess finnast dæmi að fasteignarréttindum sé afsalað án þess að gerður hafi verið kaupsamningur, en slík tilvik má helst rekja til erfða að framsals fasteignarréttinda milli skyldra aðila.

3. Breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. *Landeignaskrá á vegum Þjóðskrár Íslands verði vettvangur fyrir samræmda opinbera skráningu á landupplýsingum.*

Íslenska ríkið vefengdi í fjölda tilvika landamerkjabréf landeigenda, sem mörg voru gefin út á seinni hluta 19. aldar, í svokölluðum þjóðlendumálum. Hafði ríkið erindi sem erfiði í mörgum tilvikum. Niðurstöður þeirra ágreiningsmála fyrir Óbyggðarnefnd og dómstólum hafa leitt af sér mikilvægt starf um kortlagningu eignarlanda og þjóllenda. Ástæðulaust er að gera athugasemdir við að stjórnvöld sjái til þess að til verði fullnægjandi grunngögn til afmörkunar lands, að svo miklu leyti sem það er á þeirra færi, og að þessi gögn verði aðgengileg fyrir landeigendur og aðra þá sem hag hafa af notkun þeirra.

Fasteignamat jarða, sem m.a. er grundvöllur fasteignaskatta sveitarfélaga, hefur lengi verið langt undir markaðsverði eignanna, en til þess er líka að líta að til eru jarðir sem hafa ekkert markaðsverð. Vandfundnar eru þær jarðir sem skila eigendum sínum verulegum arði. Allar hugmyndir um breytingu á grundvelli fasteignamatsins eru til þess fallnar að auka skattþyrði landeigenda. Koma ber í veg fyrir að svo verði.

4. Breyting á jarðalögum nr. 81/2004. *Sjónarmiðum um náttúruvernd, byggðapróun og sjálfbærni verði gert hærra undir höfði í marmiðsákvæði jarðalaga. Sett verði inn skilyrði um samþykki fyrir aðilaskiptum að landi í skilgreindum tilfellum. Á það meðal annars við ef kaupandi lögbýlis á fyrir fleiri lögbýli sem eru samanlagt 50 hektarar eða meira að stærð, ef fasteign er 350 hektarar eða stærri og ef kaupandi og tengdir aðilar eiga fasteignir sem eru samanlagt 10.000 hektarar eða meira að stærð. Í sömu tilfellum þarf einnig að afla samþykkis fyrir breytingu á yferráðum yfir lögaðila, sem er eigandi lands, svo sem ef eignarhlutur í fyrirtæki skipir um hendur að hluta eða í heild. Þá er gert ráð fyrir aukinni upplýsingaskyldu tiltekinna lögaðila um eignarhald þeirra. Loks eru sett skýrari skilyrði fyrir afskráningu lögbýla og lausn úr landbúnaðarnotum.*

Þau skilyrði, sem til stendur að setja í jarðalög, hafa ekkert með náttúruvernd, byggðaróun og sjálfbærni að gera. Náttúruvernd, byggðapróun og sjálfbærni eru gerð góð skil í gildandi lögum. Sú forræðishyggja sem lögð er til í frumvarpinu stríðir gegn hagsmunum landeigenda, sem eru sjálfir bestu vörslumenn lands síns.


Um aldir hefur það tíðkast að einstakir jarðeigendur eigi fleiri en eina jörð og hafa ekki verið færð fyrir því fullnægjandi rök að slík hafi leitt til vandkvæða, valdið náttúruspjöllum, raskað byggðapróun eða staðið gegn sjálfbærni. Hugmyndir stjórnvalda, að skilyrða að fyrir liggji samþykki opinberra aðila að aðilaskiptum að landi í skilgreindum tilvikum, eru til þess falin að draga úr verðmæti lands. Verið er að leggja til að sett verði á laggirnar flókið eftirlitskerfi, sem fæli í sér gríðarlegt, afdrifarík og hamlandi inngríp í stjórnarskrárvarinn eignarrétt landeigenda. Byggðapróun og tækni síðustu áratuga hefur leitt til þess að sauðfjárþúum og kúabúum hefur fækkað og þau sem eftir eru hafa stækkað. Hefur það m.a. gerst með því að jarðir hafa verið seldar grannbýlum, sem þá hafa haft tækifæri til aukinnar framleiðslu. Ekkert tillit virðist telið til þess að jarðir kunna að vera víðfeðmar í hekturum talið en ræktað land þeirra e.t.v. lítill hluti landstærðarinnar.

Með því eftirlits- og leyfisveitingakerfi, sem lagt er til, eru ríkir hagsmunir landeigenda lagðir í hendur embættismanna og stjórnvalda, sem hafa allt aðra hagsmuni af úrlausn mála en landeigendur. Aðilaskipti yrðu háð sjónarmiðum, sem væru í mörgum tilvikum andstæð hagsmunum landeigenda, auk þess að vera flókin, dýr og tímafrek. Það kerfi sem hér er lagt til minnir einna helst á skömmunar- og fjárfestingarleyfakerfi stjórnvalda, sem viðgekkst um miðbik síðustu aldar. Stjórnvöld geta tryggt hagsmuni sína, telji þau þjóðhagslegum hagsmunum stefnt í voða, með einföldu ákvæði um forkaupsrétt ríkisins við jarðasölur, þegar landstærð fer yfir tiltekin mörk. Með því væri ekki gengið á stjórnarskrárvarinn eignarrétt landeigandans.

Niðurlag. Meðalhófsreglan er ein af meginreglum stjórnsýsluréttarins og stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Með þeim var lögfest sú regla að stjórnvöld skuli því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögsmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess gætt að ekki sé farið strangar í sakir en nauðsyn ber til. Þessa reglu eiga stjórnvöld að virða við gerð lagafrumvarpa. Því verður með engu móti haldið fram að þær tillögur sem forætisráðherra kynnis nú séu fram settar til að tryggja réttindi landeigenda, þegna þessa lands. Þess í stað er verið að setja á laggirnar flókin og mannfrek eftirlitskerfi, sem virðast eiga að hafa það að markmiði, að koma í veg fyrir að landeigendur geti nýtt sér stjórnarskrárvarinn eignarréttindi sín. Heimild til

framsal eignarréttinda verði í höndum embættismanna og stjórnámálanna, sem enga hagsmuni hafa af úrlausn mála. Er slík miður. Nauðsynlegt er, áður en lengra verður haldið, að fram fari ítarlegt samráð við hagsmunaaðila, svo sem Landsamtök landeigenda, bændasamtökin og aðra hagsmunaaðila og unnið verði að breytingu frumvarpsdraganna, svo að sem víðtækust sátt geti náðst um framvindu málsins.

F.h. Landeigendafélags Geysis ehf.


Hjörleifur B. Kvaran, hrl.