



Forsætisráðuneytið,
stjórnarráðshúsinu við Arnarhól,
101 Reykjavík.

Reykjavík, 27. febrúar 2020.

Málsnr.: 200218-0074.

Efni: Drög að frumvarpi 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.).

Frumvarpsdrögin voru birt í samráðsgátt stjórnvalda þann 13. febrúar 2020. Frestur til að skila inn athugasemdum um reglugerðina var veittur til 27. febrúar nk. Landssamband veiðifélaga gerir athugasemd við að hagsmunaaðilum sé veittur 9 virkra daga frestur til þess að rýna þessi drög og gera athugasemdir.

Lagatextinn sem er í drögunum tæknilega flókinn og það bendir til þess að illa hafi gengið að komast að málamiðlun um útfærslu. Það er ókostur ef lagareglur eru það flóknar. Ef setja á reglur af þessu tagi væri mikilvægt að einfalda þær.

Athugasemdirnar með frumvarpinu eru ekki vandaðar þó textinn sé langur. Þó gerð þessa frumvarps geti hafa tekið tíma þá virðist ekki hafa verið unnin mikil gagnleg vinna á þeim tíma. Athugasemdirnar eru á mörgum stöðum ónákvæmar eða vísa með ónákvæmum hætti í atriði sem hefði mátt rökstyðja nánar. Til dæmis er vísað í „meginstef“ löggjafar á sviði landnýtingar á bls. 12 án þess að það sé endilega rakið hvernig það meginstef birtist í einstökum lagagreinum og vel má vera að finna megi önnur meginstef. Á blaðsíðu 25 er vísað til þess að í öðrum ríkjum EES sé það meginstef að tryggja stjórnvöldum aðkomu að ráðstöfun á fasteignum án þess að fram komi hvað í því felst og hvort að fram hafi farið rannsókn á því atriði í öllum EES ríkjum. Líklega er frekar um skoðun frumvarpshöfunda að ræða. Á ýmsum fleiri stöðum er notað óljóst orðalag eins og þetta. Til dæmis á blaðsíðu 11 þar sem segir „hefur þess gætt að einstakir aðilar hafi keypt nokkurn fjölda jarða á vissum landshlutum, einkum lögaðilar.“ Þetta hefði vel mátt kanna og greina í hvaða mæli þessa hefur gætt og hvort það hafi valdið vandamálum. Strax á eftir segir: „Í einhverjum tilvikum hefur þá verið um að ræða lögaðila sem eru beint eða óbeint í eigu erlendra lögaðila með óljóst eignarhald“. Líklega voru þau tilvik afar fá og gagnlegt væri að vita hver þau væru svo hægt væri að ganga úr skugga um hvort eignarhaldið er erlent eða óljóst. Oft er lítið mál að komast til botns í erlendu eignarhaldi með aðstoð þeirra sem hafa aðgang að fyrirtækjaskrá í viðkomandi löndum. Mörg fleiri slík dæmi um óljóst orðalag sem virðist sett fram til að rökstyðja þá skoðun sem frumvarpshöfundar hafa á málaflokknum.

Textinn í athugasemdum í frumvarpinu er óþarflega langur og á mörgum stöðum er verið að rekja atriði sem tengjast málinu lítið eða óbeint og eru vel þekkt. Til dæmis er á fleiri en einum stað farið yfir stærð landsvæða á Íslandi en tölur í því sambandi hafa líklega ekki mikla þýðingu. Á blaðsíðu 14 er einnig rakin landsskipulagsstefna Alþingis sem hefði nægt að vísa til.

Landssamband veiðifélaga starfar á grundvelli laga nr. 61/2006, um lax- og silungsveiði. Í 1. gr. þeirra laga er kveðið á um að markmið laganna sé m.a. kveða á um skynsamlega, hagkvæma og sjálfbæra nýtingu fiskstofna í ferskvatni og verndun þeirra. Líklega breytir erlent eignarhald litlu um hvort þessum markmiðum verði náð. Þó getur dreift eignarhald leitt til þess að enginn einn eigandi sinni eigninni. Það kann að eiga við í þeim tilvikum þegar frekar margar jarðir liggja að veiðiá. Þá kann hlutur hvers um sig að vera svo lítill að enginn einn hafi áhuga á verndun og nýtingu og uppbyggingu veiði í ánni til lengri tíma.

Öll takmörkum eða flækjustig við sölu fasteigna er til þess fallin að minnka kaupendahópin og þar með verðmæti jarðanna. Lægra verðmæti þýðir minna veðrymi. Að mati Landssambands veiðifélaga er nauðsynlegt að það fari fram sjálfstæð rannsókn á því hvaða áhrif takmarkandi reglur af þessu tagi geta haft á virði jarða og þar af leiðandi veðhæfi þeirra og afleiðingar fyrir skuldbindingar þeirra sem þær eiga.

Um einstakar greinar og kafla

4. gr.

Hér er lögð til töluverð efnisbreyting á tilgangi jarðalaga. Ef drögin yrðu að lögum væru markmið laganna meira félagsleg, samfélagsleg og miðuð að þjóðhagslega gagnlegri nýtingu lands. Í þessu nýja markmiðsákvæði felst greinileg pólitísk stefnumótun í þessa átt. Í frumvarpið vantar greiningu á því hvernig þessi breyting hefur áhrif á aðrar greinar laganna sem standa óbreyttar. Breyting á markmiði laganna getur breytt túlkun á ákvæðum þeirra þó ákvæðin standi óhögguð. Það er óvarlegt að gera þessa breytingu á markmiði án þess að fjallað sé um lagabálkinn heildstætt.

Því er haldið fram bæði ofarlega á blaðsíðu 34 og um miðja síðu 25 að breyting á markmiðsákvæði jarðalaga sé gerð til að orða hluti með skýrari hætti. Sannleikurinn er hins vegar sá að breytingin er veruleg efnisbreyting sem helgast af félagslegum sjónarmiðum.

Í þessari umfjöllun á blaðsíðu 34 koma fram pólitísk sjónarmið frumvarpshöfunda. Einkum í þessum orðum:

Í greininni endurspeglast þannig sú áhersla að langtímahagsmunir ríkisins og almennings skuli hafðir að leiðarljósi við túlkun og framkvæmd ákvæða jarðalaga. Jafnframt endurspeglar orðalag greinarinnar þá staðreynd að ríkir þjóðfélagslegir hagsmunir eru bundnir við það hvernig nýtingu á landi og landgæðum er háttáð á hverjum tíma.

Það er því ljóst að markmið frumvarpshöfunda er fyrst og fremst að gæta hagsmuna ríkisins. Lítið virðist fara fyrir því sjónarmiði að vilji fólksins í sveitunum eigi að ráða á hverjum tíma þó það fólk hafi skilað sveitunum vel kynslóð fram af kynslóð.

Um 7. gr.

Landssamband veiðifélaga leggst almennt gegn ákvæðinu sem á að verða 10. gr. a. í jarðalögum og telur of langt gengið að ráðherra hafi vald til þess að ákveða hvort stór hluti viðskipta með lönd fái að eiga sér stað. Ljóst er að viðskipti með margar fasteignir falla undir stærðarmörk ákvæðisins og líklegt er að leitað verði samþykkis í mörgum tilvikum þar sem vafi er um hvernig reikna eigi stærð fasteigna. Lagt er til að ákvæðið verði fellt brott í heild sinni. Telja verður að veruleg hættu sé á að ákvæði sem takmarkar hverjum menn geta selt fasteignir sínar

með þessum hætti við samþykki stjórnvalda geti stangast á við eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar eins og það er túlkað með hliðsjón af Mannréttindasáttmála Evrópu. Verði það engu að síður niðurstaða að halda ákvæðinu inni í frumvarpsdrögnum er nauðsynlegt að benda á ýmsa vankanta á því sem þarf í öllu falli að laga.

Sumir þessara vankanta eru raunar þess eðlis að þeir gera slíkt ákvæði mjög óhentugt og eru í raun ástæða í sjálfu sér fyrir því að varast það að færa slíkt ákvæði í lög, t.d. málsmeðferðartími hjá ráðherra.

Fimm ára leigutími er of stuttur og veitir ekki nægilegt svigrúm, t.d. ef leigutaki þarf ætla að ráðast í fjárfestingar á landinu, t.d. með húsbyggingum. Samkvæmt 2. mgr. 9. gr. laga um lax- og silungsveiði er hámarkið 10 ár. Nægilega langur leigutími getur verið forsenda þess að leigutaki sé tilbúinn að ráðast í fjárfestingar, t.d. við byggingu veiðihúss, lagningar vega, við gerð veiðistaða eða markaðssetningu veiðisvæðisins.

Í 8. mgr. ákvæðisins er fjallað nánar um ákvörðunartöku ráðherra um hvort samþykki skuli veitt. Þar eru talin upp ýmis sjónarmið og raunar svo mörg að líklega eru þar talin öll sjónarmið sem gætu komið til greina hvort sem er og er mat ráðherra því í raun frjálst eða nær alveg frjálst um það hvort tiltekin eigendaskipti fá að eiga sér stað eða ekki. Til þess að tryggja að þetta fyrirkomulag stangist ekki á við eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar er líklega ekki nægilegt að telja fjölda skilyrða upp í lögum. Dómstólar munu kanna hvað felst í ákvæðinu í raun og í því felst í raun nær ótakmarkað mat ráðherra. Þar er líklega of langt seilst í því að takmarka rétt landeigenda til að selja lönd sín. Ráðherra er ekki betur til þess fallinn en eigendur jarðanna til að ákveða hverjir séu góðir kaupendur. Enginn þekkir jarðirnar betur en þeir sem þær eiga og aðstæður á svæðinu. Ráðherra sem situr í Reykjavík hefur ekki þá staðbundnu þekkingu sem til þarf. Ef fela ætti einhverjum slíkt vald væri nærtækara að fela það sveitarfélögum.

Ráðherra er samkvæmt ákvæðinu heimilt að binda samþykki sitt skilyrðum sem þinglýst verður á lönd. Slíkt gæti orðið mjög til óhagræðis til framtíðar því lifnaðarhættir til sveita og tækni í landbúnaði hefur breyst mikið og á örugglega eftir að halda áfram að gera það. Sama má segja um tækni tengda veiði, t.d. seiðasleppingar. Það eru vel þekkt dæmi um það þegar jarðir eru bundnar kvöðum með erfðaskrá sem síðan eru til vandræða löngu síðar vegna þess að arfleiddandi gat eðlilega ekki séð fyrir allar þær breytingar sem orðið hafa á þjóðfélaginu. Kvaðir sem hvíla á jörðum sem takmarka notkun þeirra eru líka líklegar til að draga úr verðmæti jarða og þar með veðsetningarhæfi þeirra. Í ákvæðinu er gert ráð fyrir að afstaða ráðherra liggja fyrir að jafnaði innan fjögurra vikna. Það er mjög óraunhæft markmið miðað við almennan afgreiðsluhraða í stjórnsýslunni og sérstaklega þegar tekið er tillit til þess að afla á umsagna sveitarstjórna og mögulega fleiri stjórnvalda. Slíkar tafir eru líklegar til að fæla menn frá því að reyna kaup. Æskilegt er að markaður með jarðir sé sem virkastur og að til séu kaupendur sem eru tilbúnir að kaupa jarðir. Ef svo er ekki er líklegt að eigendaskipti verði vart með öðrum hætti en fyrir arf og þá skapast vandamál þar sem jarðirnar færast á sífellt fleiri hendur eins og er þekkt vandamál víða um land. Engar reglur eru um stjórn á slíkri óskiptri sameign og mikil þörf fyrir að úr því verði bætt.

Taka má dæmi um eitt sjónarmið sem tilgreint er í ákvæðinu, þ.e.a.s. um veiðiréttindi. Það er ekki hægt að átta sig á því með hvaða hætti ráðherra á að taka tillit til nýtingar veiðiréttinda. Mjög mismunandi sjónarmið geta átt við um veiði. Sumir vilja veiða sem mest. Aðrir gætu viljað friða veiðiár alveg til að vernda stofninn eða vegna dýraverndunarsjónarmiða. Enn aðrir gætu viljað stunda ræktun. Og í sumum tilvikum eru ræktaðir upp fiskistofnar í ám sem eru fisklausar. Einnig gæti ráðherra haft mismunandi skoðanir á því hvernig agn ætti að nota – maðk, flugu eða spón og hvort stækka eigi búsvæði eða ekki. En ráðherra er líklega ekki best

til þess fallinn að ráða slíkum atriðum heldur eru það frekar eigendur jarðanna og veiðifélög viðkomandi veiðivatna og áa sem hafa mesta þekkingu og hagsmuni af nýtingu þeirra og verndun sem ættu að ráða hvernig með þau er farið.

Í þessari grein er svo gengið langt í því að tengja svokallaða tengda aðila saman og um það er fjallað ofarlega á blaðsíðu 39. Þetta kann að vera of víðtæk takmörkun því fólk getur lítið gert af því hverjum það er skylt. Það kann að fela í sér ósanngjarna takmörkun.

Á blaðsíðu 40 er (eins og á fleiri stöðum) fjallað um þær hektaratölur sem koma fram í frumvarpinu. Hafa þarf í huga að þar eru tekin með hvers konar lönd, m.a. óskipt lönd í heild sinni, ekki bara hlutdeild og fjallalendi og slíkt. Hvað varðar óskipt lönd þá kann maður sem á tvær samliggjandi jarðir sem síðan eiga óskipt land einnig að lenda í því að óskipta landið verði tvítalið þegar hektarafjöldi er talinn.

Á blaðsíðu 41, ofarlega, er m.a. talað um að ákvæðið gildi jafnvel þó aðeins sé verið að flytja réttindi yfir tilteknu mannvirki. Þetta kann að vera afar óheppilegt, t.d. ef bóndi vill byggja einhvers konar mannvirki í sameign með öðrum.

Á blaðsíðu 41 er fjallað um að ríkissjóður og sveitarfélög séu undanþegin ákvæðunum. Gera verður við þetta athugasemd því engin trygging er fyrir því að þessir aðilar fari betur með landareignir en aðrir.

Á blaðsíðu 41 er fjallað um undanþágu lánastofnana og vísað þar til laga um fjármálafyrirtæki. Er þannig ljóst að ákvæðið á aðeins við um innlendar lánastofnanir. Takmarkar þetta möguleika á lánum erlendis frá.

Á blaðsíðu 41 er fjallað um undanþágu fjárnámshafa vegna opinberra gjalda. Ástæðulaust er að takmarka þetta við fjárnám vegna opinberra gjalda heldur ættu allir fjárnámshafar að njóta sama réttar.

Á blaðsíðu 45 er fjallað um skilatíma upplýsinga sem á að vera 1. ágúst ár hvert. Heppilegra væri að hann væri 1. mars ár hvert til samræmis við skil skv. lögum um raunverulega eigendur.

Um 8. gr.

Efst á blaðsíðu 46 er fjallað um takmarkanir á uppskiptingu landeigna í dreifbýli. Enn hefur ekki verið sett löggjöf um óskipta sameign á landi þó komið hafi fram frumvörp um slíkt. Skapast hafa aðstæður víða um land þar sem jarðir verða í eigu sífellt fleira fólks eftir því sem nýjar kynslóðir taka við. Uppskipting lands er ein leið til að koma í veg fyrir slíkt vandamál og ætti því ekki að takmarka möguleika á slíku. Uppskipting getur liðkað fyrir kynslóðaskiptum.

Um 11. gr.

Í lok þessa kafla, sjá bls. 48, er því haldið fram að úrræði ráðherra um brot á ákvæðum jarðalaga með nauðungarsölu eða innlausn ríkissjóðs séu minna íþyngjandi en refsíabýrgð. Svo þarf ekki endilega að vera. Það getur verið að það sé meira íþyngjandi fyrir eiganda jarðar að missa jörðina sem hann byggir á undirverði á uppboði. Einnig nýtur sakborningur í refsímáli mun meiri réttarverndar, m.a. m.t.t. sönnunarbyrði og réttar til aðstoðar lögmanns, heldur en í stjórnsýslumáli. Kostnaður við lögmannsaðstoð er greiddur í sakamáli en ekki stjórnsýslumáli. Þarna er því um meira íþyngjandi úrræði að ræða og búið að snúa hlutunum á haus þegar sagt er að þessi úrræði séu síður íþyngjandi.

11. og 13. gr.

Landssamband veiðifélaga mótmælir því að mælt sé fyrir um ný viðurlög. Hið hefðbundna réttarvörslukerfi tryggir réttindi borgaranna best, þ.e.a.s. hefðbundin refsíákvæði með sakamálum sem lögregla rannsakar, ákærandi ákærir og dómstólar kveða upp dóma sem hægt er að áfrýja sem að endanum er svo framfylgt af fangelsismálastofnun. Með því að mæla fyrir að ráðherra (framkvæmdavaldinu) sé heimilað að krefjast nauðungarsölu á fasteignum eða að leysa þær til sín er verið að taka þrískiptingu ríkisvaldsins úr sambandi. Ráðherra, einum handhafa framkvæmdarvalds, er þarna falið að rannsaka, ákæra og refsa. Slíkt er óþarfi á þessu sviði þó svona úrræði kunni að eiga við t.d. í fjármálakerfinu.

Lokamálsgrein ákvæðisins felur í raun í sér eignarnámsheimild. Reynslan hefur sýnt að menn eru mjög óánægðir með eignarnámsbætur og telja þær undirverð. Setja þyrfti reglur um hærra eignarnámsverð. Afar vafasamt er að þetta ákvæði uppfylli skilyrði 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar um almenningsþörf.

15. gr.

Betra væri að lögin öðluðust ekki þegar gildi. Ýmsar ráðstafanir hafa verið gerðar í viðskiptum manna í þeirri trú að lagaumhverfi stæði tiltölulega óhreyft. Eðlilegt er að gefinn væri aðlögunartími. Þrjú ár ættu að vera hæfilegur tími. Engin knýjandi þörf er á að reglurnar öðlist gildi strax enda hafa frumvarpsdrögin verið í vinnslu um nokkurn tíma.

Kafla 2.2.1

Efst á blaðsíðu 10 er fyrst talað um auðlindir í frumvarpinu. Auðlindir á landi eru eign þeirra sem eiga löndin. Í frumvarpinu má greina það meginstef að ríkið hafi áhuga á sem mestri stjórn á þessari eign.

Kafla 2.2.2

Í upphafi þessa kafla á blaðsíðu 10 er vísað til verðhækkunar á fasteignum. Hvað varðar bændur sem eiga lönd og veiðiréttarhafa hefur hækkun fasteignaverðs umfram annað verðlag líklega komið sér vel. Til dæmis er hátt fasteignaverð grundvöllur veðhæfis jarða og þannig e.a. fjárfestingar.

Neðst á blaðsíðu 10 er vísað til þess að eignarhald fyrirtækja að jörðum hafi aukist og virðist þetta atriði vera frumvarpshöfundum nokkuð hugleikið eins og sjá má annars staðar í athugasemdunum, t.d. á næstu blaðsíðu. Það þarf ekki að vera slæm þróun og getur t.d. stafað af því rekstrar- og skattaumhverfi sem rekstraraðilum í landbúnaði og ferðaþjónustu er skapað hér á landi. Greiningu skortir á því hvort þetta er góð eða slæm þróun.

Á blaðsíðu 11 segir að vaxandi krafa sé um aukið gagnsæi en engin greining er á því hvort gagnsæi skorti í raun á eignarhaldi fasteigna á Íslandi og ekki er tiltekið hvaðan þessi vaxandi krafa hefur komið.

Á blaðsíðu 11 er rætt um mikilsverð réttindi sem eignarráðum á landi fylgja og það tengt við kröfuna um gagnsæi. En það er ekki tekið fram að umrædd réttindi tilheyra eiganda lands og því ætti gagnsæi ekki að skipta máli. Eigandinn veit að hann á landið.

Á blaðsíðu 11 er því lýst að kaupverð eigna komi ekki alltaf fram í kaupsamningum og afsöllum. Þörfin fyrir það er eingöngu rökstudd með þörf fyrir að leggja á fasteignamat. Líklega leiðir skortur á þessum upplýsingum eingöngu til þess að fasteignamat er lægra en það væri ella og þ.a.l. eru skattar lægri fyrir þá sem eiga lönd. Kaupverð er einkamál þeirra sem eiga viðskiptin en hugsanlega mætti leysa þetta með vægara úrræði og gera kröfu um rafræn skil á upplýsingum um kaupverð sem síðan yrðu ekki persónugreinanleg. Þær upplýsingar væri hægt að nýta til að reikna út fasteignamat og við hagskýrslugerð.

Kafli 2.2.3

Fremst í 2. mgr. þessa kafla á bls. 11 segir að ljóst sé að mikilvægir almannahagsmunir séu bundnir við það hvernig eigandi nýtir þær heimildir sem felast í beinum eignarrétti. Ekki er rökstutt hvernig þetta er ljóst og líklega er svo ekki nema í afmörkuðum tilvikum, t.d. ef sækja þarf vatn, sbr. vatnalög, leggja vegi, sbr. vegalög eða raflínur, sbr. raforkulög. Í þeim tilvikum sem hér eru nefndar eru heimildir til eignarnáms í lögum þegar almannahagsmunir krefjast.

Í 2. mgr. þessa kafla á bls. 11 er sagt að land sé undirstaða fullveldis ríkja. Hér gætir ákveðins misskilnings. Eignarhald á landi breytir engu um fullveldisrétt íslenska ríkisins yfir landssvæðinu. Fullveldi felur í sér fullt vald ríkis til að stjórna sjálfu sér. Fullvalda ríki fer með æðstu stjórn, dómssvald, löggjafarvald og framkvæmdavald, yfir landsvæði og þjóð. Það breytist ekkert þó erlendir aðilar eigi land. Íslenska ríkið mun enn dæma í málum sem gerast á því landi, setja lög sem gilda á því landi og beita framkvæmdavaldi, s.s. lögregluvaldi á landinu. Tilvísun í fullveldi á því ekki heima í athugasemdunum. Fullveldisrétturinn er alltaf óskertur nema samið sé um framsal hans til annarra ríkja eða alþjóðastofnana að þjóðarétti.

Í 2. mgr. þessa kafla á bls. 11 er sagt að land teljist til takmarkaðra gæða. Það er fræðilega rétt en á Íslandi er þó enn nægt landrými og ekki mikil vandamál tengd skorti á landi.

Kafli 2.3.1

Í þessum kafla er vísað í svonefnt meginstef sem nefnt var hér að framan og lýst ýmsum sjónarmiðum um nýtingu lands. Þar er meðal annars rætt um þjóðhagslega gagnlega nýtingu á landi í samræmi við landkost, sbr. 1. mgr. kaflans á bls. 12. Eru frumvarpshöfundar þarna komnir afar nærri því að tala um þjóðnýtingu landanna. Þessu er mótmælt og rétt er að reglum á Íslandi verði haldið í því horfi að aðeins í afmörkuðum tilvikum séu lönd tekin eignarnámi, t.d. til lagningar vega eða raflína, en að ríkið sé að öðru leyti ekki að stýra nýtingu þeirra beint eða óbeint.

Í þessum kafla, neðst á bls. 12, er vísað til verðmæta sem felast í ósnortinni náttúru landsins. Rétt er að benda á að stærstu spjöll sem unnin hafa verið á Íslandi á ósnortinni náttúru hafa verið unnin að undirlagi íslenska ríkisins eða fyrirtækja og stofnana á þess vegum, t.d. með virkjanaframkvæmdum og línulögnum. Erlendir eigendur lands hafa ekki staðið fyrir slíku svo neinu nemi nema að undirlagi ríkisins. Þvert á móti eru þekkt dæmi um erlenda aðila sem kaupa jarðir til að vernda veiðiár.

Kafli 2.3.2

Þarna er vísað til leiðbeiningareglna úr Evrópurétti sem hafa ekki verið innleiddar á Íslandi. Þær eru ekki bindandi að íslenskum rétti og auk þess eingöngu leiðbeiningareglur. Þá verður að hafa í huga að þó Ísland sé í EES þá er Ísland ekki aðili að sameiginlegri landbúnaðarstefnu

Evrópusambandsins og slíkar reglur hafa því líklega lítið leiðsagnargildi hér á landi þvert á það sem haldið er fram neðst í 1. mgr. í þessum kafla á bls. 13.

Í 1. mgr. í þessum kafla á bls. 12 er vísað til dómaframkvæmdar Evrópudómstólsins. Af sömu ástæðu og að framan greinir verður að gjalda varhug við því að horfa of mikið til hennar.

Í lok þessa kafla og á fleiri stöðum er talað um spákaupmennsku með land og hún talin af hinu slæma. Svo þarf ekki að vera. Spákaupmenn eru tilbúnir að taka áhættu sem aðrir eru ekki tilbúnir að gera og hjálpa þess vegna til við að viðhalda seljanleika lands og þar með veðhæfi. En til að hægt sé að taka lán út á veð í landi þarf að vera hægt að selja landið á góðu verði ef til vanefnda kemur. Lánveitandi hugsar slíkt dæmi til enda.

Kafla 2.3.3

Í þessum kafla er m.a. fjallað um það að tilgangur frumvarpsins sé að efla varnir gegn peningabætti. Ólíklegt er að þetta sé hin raunverulega pólitíska ástæða fyrir frumvarpinu enda er fjallað um þessar varnir á öðru réttarsviði. Fjallað er um það með óljósum hætti að vísbending sé um það að fasteignir séu algengt andlag peningabættis og vísað til reynslu annarra þjóða án þess að tilgreina þær. Á Íslandi ríkir mjög mikið gagnsæi um fasteignaviðskipti því til slíks viðskipti njóti réttarverndar gagnvart þriðja manni er nauðsynlegt að þinglýsa skjölum um þau og verða þau þannig opinber.

Kafla 2.3.5

Í þessum kafla er fjallað um að jarðrænar auðlindir hafi þýðingu fyrir þjóðaröryggi og fallast verður á það sé fræðilega rétt. Hins vegar er t.d. skortur á neysluvatni langt frá því að vera þjóðaröryggisvandamál á Íslandi og erfitt að sjá hvernig erlendir aðilar gætu spillt því frekar en aðrir. Ef tiltekna auðlindir hafa mikla þýðingu fyrir þjóðaröryggi er réttara að þær séu teknar eignarnámi eftir almennum reglum.

Kafla 3.2

Það má velta fyrir sér hvort frumvarpið er ekki þýðingarlaust fyrst það tekur ekki til aðila á EES svæðinu. Það má spyrja sig að því hvers vegna þurfi að takmarka aðkomu erlendra aðila ef mikill fjöldi erlendra aðila innan EES hefur hvort sem er óheftan aðgang.

Kafla 3.3

Lagt er til að breyting á þinglýsingalögum verði felld í brott. Upplýsingar um kaupverð fasteigna eru einkamál kaupanda og seljanda eins og í öðrum viðskiptum. Einnig er oft um að ræða blönduð viðskipti þar sem ekki er eingöngu verið að kaupa fasteign eða uppgjör milli aðila þar sem erfitt er að tilgreina tiltekið verð fyrir fasteignina.

Ef halda á þessu ákvæði inni í frumvarpinu er rétt að leitað verði álits Persónuverndar um ákvæðið.

Nútímalegri lausn á útreikningi fasteignamatats er að skylda kaupendur og seljendur til að skila upplýsingum um kaupverð rafrænt þannig að hægt sé að sannreyna að upplýsingunum hafi verið skilað og að þær renni inn í gagnagrunn til útreiknings á fasteignamati en án þess að þær séu persónugreinanlegar.

Kafli 4

Því er mótmælt sem kemur fram neðst á bls. 21 að meðalhófs hafi verið gætt. Til að byrja með er þörfin fyrir frumvarpið óljós og ekki ótvíræð. En jafnvel þó talið væri að næg þörf væri fyrir hendi þá er gengið lengra en þörf krefur, t.d. að því er varðar harkaleg viðurlagaúrræði ráðherra með nauðungarsölu og innlausnarrétti ríkisins þar sem tekin er úr sambandi sú mikilsverða réttarvernd sem sakborningar njóta í sakamálum. Einnig er gengið langt í gagnsæiskröfum sem leysa mætti með rafrænum og ópersónugreinanlegum hætti. Einnig má færa fyrir því rök að gengið sé of langt í gagnsæisátt á kostnað persónuverndar.

Kafli 4.2

Í þessum kafla er sagt að heimild til að öðlast eignarréttindi njóti ekki verndar eignaréttarákvæðis stjórnarskrárinnar. Það kann að vera rétt þó það þarfnist nánari skoðunar en með þessu er verið að snúa hlutunum á haus. Hér gleymist að horfa á landeigandann en það er hluti af eignarétti og þar með eignarréttarvernd stjórnarskrárinnar og mannréttindasáttmála að geta selt eign sína. Takmarkanir á því njóta verndar.

Kafli 4.4

Í þessum kafla er m.a. fjallað um að frumvarpið snerti ekki alþjóðlegar skuldbindingar. Þó gleymist að nefna alþjóðlegar skuldbindingar Íslands sem varða persónuvernd.

Kafli 4.5.2

Í þessum kafla er um það fjallað að skylda til að þinglýsa geti ekki talist íþyngjandi. Það er ekki endilega rétt. Dæmi um slíkt eru t.d. samningar sem fjalla aðeins um hluta lands. Samningsaðilar velja oft að þinglýsa ekki slíkum samningum því þeir treysta hvor öðrum og það er óþarfa umstang að skipta landinu upp og oft er landeigandinn mótfallinn uppskiptingu þó hann vilji kannski leigja út spildu. Einnig eru fasteignaréttindi oft leigð opinberum aðilum þar sem geta til efnda er ekki vandmámál og því ekki þörf á þinglýsingu, t.d. ef fasteign er leigð af íslenska ríkinu. Í slíkum tilvikum væri t.d. hægt að leyfa sér að hafa samninginn á erlendu tungumáli en skjölum er ekki þinglýst nema þau séu á íslensku og uppfylli fleiri formskilyrði sem eru íþyngjandi.

Kafli 4.5.3

Í þessum kafla, ofarlega á blaðsíðu 24, er fullyrt að takmarkanir frumvarpsins á eignarétti skapi ekki bótarétt ríkisins. Þar er í allt of stuttu máli komist að þessari niðurstöðu. Gera verður þá kröfu að þetta atriði verði greint af sérfræðingum í eignarétti.

Efst á blaðsíðu 25 ef fjallað um reglu eldri jarðalaga um samþykki sveitarstjórna og sagt að það hafi samræmst stjórnarskrá. Ekki er þar tekið tillit til að 1995 voru sett ný mannréttindaákvæði í stjórnarskrá byggð á Mannréttindasáttmála Evrópu. Sjónarmið um þetta hafa því mikið breyst og þó jarðalögin hafi gilt fram yfir 1995 þá var ekki látið á þetta reyna fyrir dómi.

Ofarlega á blaðsíðu 26 er fjallað um möguleika á að móta stefnu um landnýtingu og framfylgja henni í þágu almannahagsmuna. Þessi sjónarmið hljóma eins og frumvarpshöfundar myndu helst vilja þjóðnýta eignarlönd. Það eru ekki æskileg sjónarmið. Æskilegra er að landeigendur eða ábúendur móti sjálfir stefnu um nýtingu landa sinna eða landa sem þeir byggja, innan marka

skipulags, og framfylgdu þeirri stefnu sjálfir. Svo virðist sem það sé vilji frumvarpshöfunda að einhverjir aðrir en landeigendur framfylgi landnýtingu á löndum þeirra.

Kafla 4.5.4

Í þessum kafla er fjallað um 7. gr. frumvarpsins og viðmiðið um að lögaðili sé að 1/3 hluta í eigu erlends aðila. Það er óþarflega lágt viðmið. Það ætti alveg að nægja að lögaðili sé í 51% eigu erlends aðila. Í því felst raunveruleg stjórn.

Kafla 6

Fyrst í þessum kafla kemur fram að frumvarpsdrögin eigi að efla stýritæki stjórnvalda. Það þarf ekki að vita á gott. Stýring stjórnvalda er ekki alltaf af hinu góða. Líklega er best að fólk í sveitum landsins ráði sér sjálft. Það veit líklega betur en stjórnvöld í Reykjavík hvernig er best að fara með jarðir í sveitum.

Það er rangt mat á áhrifum sem kemur fram neðst á blaðsíðu 28 að breytingar á reglum hafi ekki áhrif á þinglýsingar. Í dag er um tveggja vikna bið eftir þinglýsingu skjala á höfuðborgarsvæðinu og sá biðtími lengist oft yfir sumartíma þegar það eru sumarleyfi hjá sýslumanni. Það er ekki heppilegt að flækja þinglýsingar meira en nú þegar er gert. Þvert á móti væri æskilegt að einfalda þær.

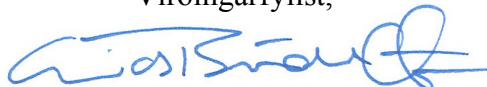
Niðurstaða

Samkvæmt öllu framangreindu leggst Landssamband veiðifélaga gegn frumvarpinu í heild eins og það liggur fyrir. Ekki dugir að taka einstaka þætti í starfsumhverfi bænda og eigenda jarða og breyta tilviljanakennt. Við þessa endurskoðun jarðalaga o.fl. lagabálka er rétt að ráðist verði í mun umfangsmeira verkefni, þ.e. að huga að lagaumgjörð um jarðir í heild sinni.

Í mörgum aðskildum lagabálkum er í dag fjallað um málefni jarða, s.s. aðgengi að beitarlandi og ræktarlandi, nýtingu þess og vernd, árekstra vegna beitarmála, girðinga og lausagöngu búfjár, viðhald framræsluskurða, hagsmuni skógræktar annars vegar og beitar hins vegar, nýtingu auðlinda og hlunninda, vatnsréttindi, umferðarrétt almennings, og svo mætti lengi telja. Fara þarf í markvissa vinnu við að ramma inn réttindi og skyldur jarðeigenda.

Jafnframt er nauðsynlegt að skerpa á framkvæmd nógildandi löggjafar um jarðir og nýtingu þeirra. Þá þarf að vekja athygli sveitarfélaga á möguleikum þeirra við gerð aðalskipulags, til þess að t.d. taka frá land til landbúnaðarnota.

Virðingarfyllst,



Elías Blöndal Guðjónsson,
framkvæmdastjóri.