

Forsætisráðuneytið
Samráðsgátt

Reykjavík 5. apríl 2021

UMSÖGN
Frumvarp til laga um breytingu á lögum 19/1966
um eignarrétt og afnotarétt fasteigna

Vísað er til frumvarps um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.) og birt er í Samráðsgátt stjórnvalda þann 26. mars 2021 (mál nr. 91/2021).

Neðangreindar athugasemdir beinast að ákvæðum V. kafla frumvarpsins, nánar tiltekið ákvæðum 14. gr. b.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 19/1966 má enginn eignast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteignum á Íslandi nema þeir sem uppfylla tilgreind skilyrði laganna. Í megindráttum er slík heimild takmörkuð við íslenska ríkisborgara, heimilisfesti á Íslandi í ákveðinn tíma eða við þá sem njóta réttar á grundvelli EES samningsins eða tilgreindra þjóðréttarsamninga, sbr. 7.mgr. 1. gr. Samkvæmt 2. mgr. 1. gr. er ráðherra heimilt að víkja frá skilyrðum laganna í ákveðnum tilvikum.

Með lögum nr. 85/2020 var gerð breyting á lögum nr. 19/1966, þar sem m.a. var sett það skilyrði fyrir því að dómsmálaráðherra gæti veitt undanþágu frá ákvæðum laganna þegar einstaklingur vill eignast fasteign hér á landi að hann hafi sterk tengsl við Ísland, svo sem vegna hjúskapar við íslenskan ríkisborgara. Breytingar sem gerðar voru með lögum nr. 85/2020 stefndu m.a. að því markmiði að koma í veg fyrir að land safnaðist í miklum mæli á fárra hendur og var þá fyrst og fremst haft í huga land utan þéttbýlis. Ljóst er því að skilyrðið um sterk tengsl við Ísland, gekk um margt lengra en leiða má af ummælum í greinargerð um markmið laganna, þegar um er að ræða íbúðir í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð, en ekki

landareignir. Því ber að fagna þeirri breytingu sem hér er lögð til um að rýmka heimildir ráðherra til veitingu undanþágu þegar umsókn einstaklings, búsettur utan EES svæðisins, beinist að einstaka íbúðarhúsnæði á leigulóð þéttbýli eða frístundahúsi á leigulóð. Breyting þessi á lögnum er í senn tímabær og eðlileg með hliðsjón af jafnræði einstaklinga. Ördugt er að sjá hvaða hagsmuni íslensk þjóð hafi af því að mismuna einstaklingum við íbúðakaup eftir þjóðerni eins og verið hefur. Þvert á móti verður að telja það í fullu samræmi við hagsmuni Íslendinga að hvetja til þess að einstaklingar, hverrar þjóðar sem þeir eru, kjósi að fjárfesta og dvelja á Íslandi í eigin íbúðarhúsnæði hvort sem er í frítíma sínum eða til þess taka hér þátt í atvinnulífi.

Samkvæmt frumvarpinu hljóðar breytt ákvæði 2. tölul. 2 mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966 svo:

“2. samkvæmt umsókn frá einstaklingi ef hann telst hafa sterk tengsl við Ísland, svo sem vegna hjúskapar við íslenskan ríkisborgara [eða ef fasteign er skráð íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahúsi á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði.]”

Breytingin felur það í sér að á grundvelli 2. mgr. 1. gr. laganna er ráðherra *heimilt* að veita undanþágu frá 1. mgr. 1. gr. ef umsækjandi er einstaklingur og um er að ræða fasteign sem skráð er íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahúsi á leigulóð á skipulögðu frístundarsvæði. Samkvæmt þessu er heimild ráðherra að fáu leyti matskennd heldur vísar til tilgreindra staðreynda um umsækjanda eða tegund þeirrar fasteignar sem í hlut á. Þá vaknar sú spurning hvort og þá í hvaða tilvikum ráðherra væri yfirleitt stætt á því að neita umsækjanda um heimild til fasteignakaupa þegar framangreind skilyrði eru uppfyllt. Að þessu leyti geymir ákvæðið engar leiðbeiningar til ráðherra um það hvernig hann skuli haga mati sínu við veitingu undanþágu í einstaka tilvikum. Telja verður að þetta sé afar óheppilegt fyrirkomulag og vandséð hvernig ráðherra gæti t.d. hafnað einum umsækjanda en ekki öðrum m.t.t. jafnræðisreglu stjórnsluréttar.

Fyrir liggur að markmið frumvarpsins er að einstaklingum utan EES svæðisins skuli almennt vera heimilt að kaupa einstaka íbúðareignir í þéttbýli eða frístundahúsi á frístundasvæði, enda standi viðkomandi húseignir á leigulóðum. Þótt frumvarpið geri ráð fyrir því að þessi heimild sé fengin með sérstöku leyfi ráðherra í kjölfar umsóknar til ráðuneytis hans, er viðbúið að slíkt leyfi muni fást í öllum tilvikum, uppfylli umsóknin að öðru leyti þau skilyrði sem ákvæðið vísar til.

Samkvæmt 3-6. mgr. 1. gr. laga 19/1966 skal umsókn til ráðherra innifela eftirfarandi:

1. Taka til ákveðinnar fasteignar sem er ekki umfram tilgreind stærðarmörk lands (3,5 hektarar);
2. Vera eina fasteign umsækjanda (hann má ekki eiga aðrar fasteignir á Íslandi);
3. Gera skal grein fyrir fyrirhugaðri nýtingu;
4. Gera skal grein fyrir raunverulegum eiganda;
5. Umsögn skal styðja viðhlítandi gögnum sem unnt er að staðreyna;
6. Leggja skal fyrir ráðherra samninga, afsöl eða önnur heimildarskjöl vegna eignar- og afnotaréttinda.

Þegar litið er til þess hvernig umsókn einstaklings um einstaka íbúðareign eða frístundahús mun verða sett fram í ljósi framangreindra skilyrða 3-6 mgr. 1. gr. blasir við að hún væri að mestu einföld upptalning á staðreyndum. Stærðarmörk fasteignar kemur hér tæplega ekki til álita, enda um að ræða íbúðarhúsnæði eða frístundahús; hvort umsækjandi eigi aðra fasteign byggir á skráningu Fasteignamats; hver fyrirhuguð not eru af fasteigninni getur vart skipt máli enda mundu þau annað hvort vera til búsetu umsækjanda eða útleigu; raunverulegur eigandi er einfaldlega umsækjandi og gögn þau sem einfalt er að staðreyna eru í þessum tilvikum kaupsamningur um umrædda fasteign vottaður samkvæmt ákvæðum þinglýsingalaga.

Með hliðsjón af framansögðu er hér gerð sú ábending að það má spara verulegan tíma og kostnað ráðuneytisins við afgreiðslu umsókna með því einfaldlega að gera ekki kröfu til þess að þær séu lagðar fram til ráðuneytisins. Þar við bætist óhagræði kaupanda að einstaka íbúða- eða frístundahúsnæði, sem uppfylla öll skilyrði undanþáguheimildar ráðherra samkvæmt frumvarpinu, við að fara í gegnum umsóknarferlið allt með tilheyrandi töfum og kostnaði.

Öll þau skilyrði sem gert er ráð fyrir að ráðherra meti við afgreiðslu umræddra umsókna eru efni sem sýslumaður gæti metið við þinglýsingu kaupsamninga, sbr. 3. gr. laganna. Benda má á í þessu sambandi að samkvæmt ákvæðum 5. gr. laga nr. 138/2013 um stimpilgjald er t.a.m. gert ráð fyrir því að sýslumaður kanni hvort skilyrði séu uppfyllt til þess að veita einstaklingi helmings afslátt af stimpilgjaldi þegar um er að ræða fyrstu kaup hans að íbúðarhúsnæði.

Samkvæmt þessu má telja eðlilegra, og í betra samræmi við þann tilgang með breytingunum sem frumvarpið vísar til, að efnisatriði ákvæðis 14. gr. b. í frumvarpinu verði sett í ákvæði 7. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966. Þar eru talin þau tilvik þar sem ekki þarf að afla leyfis ráðherra, þrátt fyrir ákvæði 1-6. mgr. 1. gr. laganna.

Samkvæmt framansögðu er lagt til að á eftir 2. málsliðar 7. mgr. komi nýr málsliður 3 sem hljóðar svo:

[3. Þegar um er að ræða fasteign sem er skráð er sem íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði. Skilyrði er að fasteignin sé í eigu einstaklings sem ekki á aðrar fasteignir hér á landi.]

Íslenskar fasteignir ehf.

Gunnar Thoroddsen