**Umsögn Landssamtaka landeigenda á Íslandi um frumvarp til laga**

**um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (**lög um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966; þinglýsingalög nr. 39/1978; lög um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001; og jarðalög nr. 81/2004.**.).**

Almennt.

Landssamtökin telja þær breytingar sem lagðar eru til á þessum lagabálkum að stærstum hluta óþarfar og að tillögurnar hafi verið unnar fyrst og fremst í þeim pólitíska tilgangi að leitast við að auka vægi og yfirráð opinbers valds þ.e ríkis og sveitarfélaga á kostnað eignarréttar landeigenda. Verði þessar tillögur lögfestar þá er verið að auka stjórnsýslu og miðstýringu um ráðstöfun landeigenda á löndum sínu og er við því að búast að mikill kostnaður og tími fari í það ferli leyfa, eftirlits og tilkynninga sem lagabreytingunni er ætlað að koma á fót. Enn og aftur sé sterkt ríkisvald að höggva í einstaklings- eignarréttinn þrátt fyrir að nú þegar hafi hann verið takmarkaður mjög mikið frá því að ákvæðið um vernd hans ( nú 72. gr stjórnarskrárinnar) var sett í stjórnlög hér á landi. Með þessum tillögum er verið að auka það vald sem stafsmenn ríkisvaldsins, sem hafa allt aðra hagsmuni en landeigendur sjálfir, yfir jarðeignum í einkaeigu og þar með á kostnað þeirra eignarráða sem landeigendur hafa yfir eignum sínum. Er þetta allt skref aftur í tímann og til þess fallið þess að draga úr möguleikum eigendanna til nýtingar eigna sinna, til þess að verðfella eignirnar og til þess að binda þá í átthagafjötra.

Þá felst í þessari ráðagerð mótsögn við þá yfirlýstu viðleitni að einfalda mál og draga úr skrifræði. Hér er, í stað þess að láta við það sitja að veita ríkisvaldinu einfaldan forkaupsrétt, verið að koma upp þungu og tímafreku eftirlits og leyfakerfi. Reynslan hefur sýnt að ferli af þessu tagi reynist ævinlega bæði þungt í vöfum og tímafrekt. Af orðalagi tillagnanna má ráða að þeir sem sömdu þær geri sér grein fyrir þessu vandamáli en reyni að gera sem minnst úr því að nota orðalag eins og „ *eins skjótt og verða má“* og „*að jafnaði innan fjögurra vikna frá því að nauðsynleg gögn og upplýsingar liggja fyrir“*  Öllum sem við hafa fengist er það ljóst að það getur dregist von úr viti að svör berist frá stjórnvöldum og að það getur valdið hagsmunaaðilum gríðarlegu tjóni. Vegna þessa telja landssamtökin algerlega nauðsynlegt að ef þessar tillögur verði að lögum, þá verði þar sjálfstætt ákvæði þess efnis að ef ríkisvaldið hefur ekki afgreitt málið innan tiltekins frests, þá beri að líta svo á að það hafi samþykkt ráðstöfunina sem er til umfjöllunar.Þannig bitni dráttur á afgreiðslu mála hjá ríkisvaldinu á því sjálfu en ekki á landeigendum. Þetta ákvæði þarf að vera með öllu unantekningarlaust þannig að ríkisvaldið geti ekki fundið neinar afsakanir til þess að draga málið á langinn.

Þá er minnt á að ákvæði í þessa veru amk nokkuð samkynja, þ.e. eignarnámsheimild ríkisins og forkaupsréttur sveitarfélaga, var í eldri jarðalögunum nr 65/1976 og þau voru tekin upp í frumvarpi að VI kafla núgildandi jarðalaga nr 81/2004 sem samið var af embættismönnum. Ákvæði þessi voru felld út í meðförum Alþingis með neðangreindum rökum meirihluta landbúnaðarnefndar „     Lagt til að eignarnámsheimild landbúnaðarráðherra í 9. gr. frumvarpsins verði felld niður þar sem meiri hlutinn telur ákvæðið of rúmt og of almennt orðað til þess að uppfylla kröfur til eignarnámsheimilda um skýrleika og fyrirsjáanleika. Þá verður að telja að fullnægjandi heimildir séu í stjórnarskrá og skipulags- og byggingarlögum til eignarnáms og því ekki þörf á að hafa sérstakt ákvæði um eignarnám í jarðalögum.
    Þá er einnig lagt til að ákvæðið um **forkaupsrétt sveitarfélaga** verði fellt brott með sömu athugasemdum og eignarnámsheimild landbúnaðarráðherra enda verði ekki séð, að teknu tilliti til hlutverks sveitarfélaga, að þeim sé þörf að vera með svo víðtæka eignarnámsheimild í jarðalögum þar sem fyrir eru heimildir í öðrum lögum, svo sem í skipulags- og byggingarlögum. **Þá felur ákvæðið í sér mjög víðtækt inngrip í samningsfrelsið sem ekki verður séð að sé nauðsynlegt nema brýnir almannahagsmunir krefjist þess.“**

Ofangreint forkaupsréttarákvæði var reyndar orðið útþynnt og voru ákarðanir sveitarfélaga um að neyta forkaupsréttarins ítekað taldar ógildar vegna þess að ómálegfnaleg sjónarmið og þar með mismunun hefði falist í þeim. Sem dæmi má nefna dóm Hæstaréttar í málinu nr 440/2005.

Í þessu frumvarpi sem hér er til umsagnar er að mati landssamtakanna allt of mikið gert úr landbúnaði og fæðuöryggi að því er virðist nánast eingöngu í þeim tilgangi að rökstyðja heimild ríkisins til inngrips. Svo virðist að við samningu þessa frumvarps hafi að mestu verið litið framhjá þeim nútíma veruleika sem blasir við okkur. Ásókn í land og þar með verðmæti þess, helgast þannig ekki lengur af því aðallega, hversu vel það er fallið til landbúnaðar heldur vegur þar þyngra náttúrufegurð, möguleikar á ferðamennsku, samgöngur og nálægð við þéttbýli. Það púður sem eytt er á landbúnað er úrelt og umfjöllun um fæðuöryggi eins og einhvers konar draumsýn , langt frá raunveruleikanum.. Í þessu samhengi er rétt að geta þess að reglur um lögbýli og lögbýlisrétt eru ekki í þágu landeigenda Þær eru í raun úreltar og væri réttara að fella þær niður fremur en að styrkja þær enda hafa aðrar reglur, svo sem um skipulag, komið að miklu leyti í þeirra stað.

Í umsögn þessari eru tekin út þau atriði þar sem Landssamtökunum þykir þyngst vegið að hagsmunum landeigenda en það eru tillögur til breytinga á jarðalögum sem eru í IV kafla frumvarpsins. Ekki er fjallað sérstaklega um ákvæði frumvarpsins um breytingar á lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966; þinglýsingalögum nr. 39/1978; lög um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

4. gr.

Í markmiðsákvæði 4. gr frumvarpsins skín í gegn sú hugsun að hagsmunir þeirra sem eiga landið séu aukaatriði. Talað er um fæðuöryggi enn og aftur en ef það væri raunverulegur vilji stjórnvalda að tryggja að land sem er vel fallið til búvöruframleiðslu sé varðveitt til slíkra nota þá væri ekki síður nauðsynlegt að tryggja að í landnu væri búið svo að framleiðslunni að hún legðist ekki af vegna samkeppni við innflutning eða vegna ofureftirlits og regluverks. Það er ekki mikið gagn í því að geta ráðið yfir einhverju landsvæði þar sem möguleiki er á að framleiða matvæli ef engin tæki eru lengur til staðar til framleiðslunnar vegna þess að hún getur ekki borið sig.

7. gr.

Í greininni er kveðið á um skyldu til afla samþykkis ráðherra fyrir ráðstöfun beins eignarréttar, eða afnotaréttar að fasteign( jörð) til lengri tíma en fimm ára, yfir fasteign ef skilyrði, sem talin eru í þremur töluliðum eru uppfyllt. Landssamtökin telja hér allt of langt gengið í að búa til þungt tímafrekt og dýrt ferli sem sé með öllu óþarft og sé beinlínis sett þeim til höfðs. Ef ætlunin er að koma í veg fyrir jarðasöfnun eða ráðstöfun á náttúrperlum þá myndi nægja að lögfesta einfalt ákvæði um forkaupsrétt ríkisvaldsins.

Stærðarmörk lands eru auk þess tiltekin allt og lítil þannig að ákvæðinu er ætlað að taka til nánast allra landspilda utan þéttbýlis. Eins og þessu er stillt upp má segja að það myndi engu breyta þó að ákvæðið næði til allra fasteigna án stærðarmarka. Þá myndu allir fasteignaeigendur þurfa að þola þessi óþægindi og verðlækkun þannig að jafnræði þeirra yrði tryggt. Ef landsmenn myndu allir finna fyrir þessu á eigin skinni þá myndi regluverk þetta að öllum líkindum leiða til almennrar óánæju sem síðan myndi leiða af sér breytingu í átt til skynsemi.

11-13 gr

Þá eru ákvæðin um að með umsókn um samþykki ráðherra samkvæmt þessu ákvæði skuli fylgja afrit af undirrituðum kapsamningi og margvísleg önnur gögn og rök, til þess fallin að skapa mikla vinnu og kostnað fyrir seljendur jarða og jafnframt fyrir mögulega kaupendur sem myndu þá síður leggja út í viðskipti af þessu tagi.

Með því að veita ríkisvaldinu beina heimild til að krefjast nauðungarsölu eða innlausnar og jafnframt til þess að kæra hlutaðeigandi til refsingar við kringumstæður sem skapast af þessu flókna regluverki eins og gert er ráð fyrir í 11. og 13. gr frumvarpsins, er enn verið að vega að almennum mannrétttindum landeigenda, einstaklingseignarréttinum, brjóta jafnræðisreglu og ganga gegn meðalhófi.