



VIÐSKIPTARÁÐ ÍSLANDS

Forsætisráðuneytið
Stjórnarráðshúsinu við Lækjartorg
Lækjargötu
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. apríl 2021

Efni: Eignarráð og nýting fasteigna (landamerki, óskipt sameign, forkaupsréttur, aðilar utan EES), mál nr. 91/2021

Samtök atvinnulífsins, Samtök iðnaðarins og Viðskiptaráð Íslands (samtökin) hafa tekið til umsagnar ofangreint frumvarp sem birt var í samráðsgátt stjórnvalda 26. mars 2021. Athugasemdir samtakanna við efnistökin frumvarpsins eru að finna hér að neðan. Auk þeirra benda samtökin á að ekki er leitast við, nema að takmörkuðu leyti, að leggja mat á áhrif frumvarpsins, þ.m.t. fjárhagsleg áhrif, eins og hverjum ráðherra er skylt samkvæmt 10. gr. samþykktar ríkisstjórnarinnar um undirbúning og frágang stjórnarfrumvarpa og stjórnartillagna. Þess ber að geta að samtökin gerðu einnig sambærilega athugasemd við frumvarp til laga til breytinga á lögum nr. 19/1996 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, sem síðar urðu að lögum nr. 85/2020, en nógildandi frumvarpsdrög eiga að hluta að bæta þá lagasmíð. Samtökin beina því til ráðherra að bæta úr þessum annmörkum og leggja mat á áhrif frumvarpsdraganna, þar með talið fjárhagsleg áhrif á fasteignaeigendur og samkeppnishæfni Íslands, m.a. sem áfangastað fyrir erlenda sérfræðinga.

Tilslökun til bóta en ganga þarf lengra

Eignarrétturinn er friðhelgur skv. 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Eignarréttur fasteignaeiganda á landi nýtur verndar ákvæðisins enda fela þau í sér mikilsverðar og verðmætar heimildir. Ráðstöfunarréttur eignar hefur verið talinn meðal helstu heimilda eigenda og þurfa takmarkanir á honum að byggjast á lögum sem grundvallast á almannahagsmunum. Þá er kveðið á um frelsi manna til atvinnu í 1. mgr. 75. gr. stjórnarskrárinnar. Takmarkanir á framangreindum réttindum verða að byggjast á almannahagsmunum og mega ekki ganga lengra en nauðsynlegt er til að ná því markmiði sem löggjafinn hefur ákveðið.

Með lögum nr. 85/2020 voru gerðar umtalsverðar breytingar, m.a. á lögum nr. 19/1966 og jarðalögum nr. 81/2004. Breytingarnar höfðu í för með sér auknar kröfur á erlenda ríkisborgara frá ríkjum utan Evrópska efnahagssvæðisins (EES) er hyggjast kaupa fasteign hérlendis. Með fyrirliggjandi frumvarpi er lagt til að slakað verði á þeim kröfum að hluta til, þannig að ef erlendir ríkisborgarar frá ríkjum utan EES vilja festa kaup á fasteign hérlendis, þurfa þeir ekki að hafa sterk tengsl við landið, í þeim tilfellum þegar fasteign er skráð í búðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði, sbr. b-liður 14. gr. frumvarpsins. Þeir þurfa samt sem áður að leita undanþágu hjá ráðherra. Samtökin telja umrædda tilslökun vera til bóta en telja mikilvægt að gengið sé lengra enda eru núverandi takmarkanir víðtækari en nauðsynlegt er til að ná því markmiði sem löggjafinn stefndi að með setningu laga nr. 85/2020 sem og leita eigi leiða til að einfalda og skýra ferli við veitingu undanþága frá skilyrðum laganna.

Það markmið, eins og kom fram í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 85/2020, er að stuðla að fjölbreyttum og samkeppnishæfum landbúnaði, náttúruvernd, viðhaldi og þróun byggðar og þjóðfélagslega gagnlegri og sjálfbærri landnýtingu. Samtökin telja í ljósi þessa markmiðs að takmarkanir á eignarrétti eða afnotum á fasteignum hérlendis eigi ekki að eiga við um frístundahúsnæði eða þéttbýlissvæði. Þannig væri eðlilegt að það sama gilti um íbúa utan og innan EES-svæðisins hvað varðar kaup fasteigna á þessum svæðum, sé stefnt að ofangreindum markmiðum. Að mati samtakanna er í öllu falli óljóst hvernig takmarkanirnar á þessum svæðum eigi tryggja samkeppnishæfni íslensks landbúnaðar.

Samtökin telja þá einnig umhugsunarvert að takmarka kaupin við tvær tegundir fasteigna og að tilslökunin eigi þannig ekki við ef viðkomandi vill kaupa fasteign sem stendur á eignarlóð. Samtökin telja mikilvægt að eignarlóðir falli undir undanþáguna og telja skorta rök fyrir því að það sé ekki raunin. Samtökin telja jafnframt mikilvægt að undanþágan nái til atvinnuhúsnæðis. Hér ber til þess að líta að um takmörkun á eignarrétti og atvinnufrelsi er að ræða og því mikilvægt að sú takmörkun sé vel rökstudd með vísan til almannahagsmuna.

Tryggja þarf staðfesturétt lögaðila innan EES

Samtökin staldra jafnframt við c-lið 14. gr. frumvarpsins þar sem lagt er til að nýr málsliður bætist við 2. tölul. 7. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966. Lagt er til að þegar lögaðilar hyggjast kaupa fasteign hér á landi þá þurfi þeir auk þess að hafa staðfestu í ríki innan EES, utan Íslands, eða í öðrum þeim ríkjum sem tilgreind eru í umræddu ákvæði, að vera undir yfirráðum einstaklinga eða lögaðila frá viðkomandi ríkjum. Í athugasemdum við ákvæðið í greinargerð frumvarpsins segir að með þessari breytingu sé ætlunin að koma í veg fyrir að aðilar frá öðrum ríkjum, þ.e. utan EES-svæðisins o.fl., geti sniðgengið skilyrði laganna. Hér er því verið að setja viðbótarskilyrði sem takmarkar heimildir lögaðila innan EES-svæðisins til að nýta sér þann rétt sem leiðir af 34. gr. EES-samningsins. Þrátt fyrir að í greinargerð frumvarpsins sé því haldið fram að breytingin sé talin samrýmast reglum EES-réttar, enda reist á því málefnalega markmiði að sporna gegn sniðgöngu á ákvæðum laga nr. 19/1996 af hálfu aðila utan EES-svæðisins, þá efast samtökin um að svo sé. Vísa samtökin til þeirra sjónarmiða sem fram koma í umsögn KPMG, þessu tengt, dagsett 31. mars sl.

Forkaupsréttur ríkisins að landi

Í frumvarpinu er lagt til að í lögum verði að finna heimildir fyrir opinbera aðila til að beita forkaupsrétti að landi sem liggur að friðlýstum náttúruverndarsvæðum. Forkaupsréttur ríkisins á eignum telst til umfangsmikilla takmarkana á ráðstöfunarrétti eiganda. Ekki ætti að grípa til slíks inngrip í ráðstöfunarrétt nema brýnir almannahagsmunir krefjist þess. Samtökin telja ekki nægilega skýrt hvaða brýna nauðsyn eða almannahagsmunir liggja að baki því að ríkið fái forkaupsrétt að landi sem liggur að friðlýstum náttúruverndarsvæðum. Slíka takmörkun þarf að rökstyðja mun betur. Í öllu falli þarf að tryggja að hinu opinbera sé sniðinn þrengri stakkur varðandi tilefni til að mega beita réttinum. Þannig þarf að vera skýrt hvenær raunverulega þarf að grípa inn í ráðstöfun á jörð er liggur að friðlýstum náttúruverndarsvæðum.

Að mati samtakanna er mikilvægt að frumvarpið verði endurmetið með tilliti til framangreindra athugasemda.

Virðingarfyllst,



f.h. Samtaka atvinnulífsins



f.h. Samtaka iðnaðarins



f.h. Viðskiptaráðs Íslands