



Nefndasvið Alþingis
b.t. allsherjar- og menntamálanefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 24. mars 2022

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.), 416. mál

1. Inngangur

Samtök atvinnulífsins, Samtök iðnaðarins og Viðskiptaráð Íslands (samtökin) vísa til tölvupósts allsherjar- og menntamálanefndar frá 10. mars þar sem óskað var umsagnar um ofangreint mál.

Athugasemdir samtakanna við efnistösk frumvarpsins fara hér á eftir. 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 núgildandi 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.

2. 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 fyrirbyggjandi 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 íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði, sbr. b-liður 11. 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 gildi 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.

3. Tryggja þarf staðfesturétt lögaðila innan EES

Samtökin staldra jafnframt við c-lið 11. 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 og kalla eftir frekari rökstuðningi fyrir breytingunni.

4. Forkaupsréttur ríkisins að landi

Í þeim frumvarpsdrögum sem lágu fyrir í samráðsgátt var að finna heimild fyrir opinbera aðila til að beita forkaupsrétti að landi sem lægi að friðlýstum menningarminjum, en í fyrirbyggjandi frumvarpi er slíka heimild ekki að finna. Samtökin fagna þessu.



Í frumvarpinu eru þó enn lagðar til heimildir fyrir opinbera aðila til að beita forkaupsrétti að landi þar sem friðlýstar menningarminjar er að finna. Forkaupsréttur ríkisins á eignum telst til umfangsmikilla takmarkana á ráðstöfunarrétti eiganda. Ekki ætti að grípa til slíks inngríps í ráðstöfunarrétt nema brýnir almannahagsmunir krefjist þess. Í greinargerð er óljóst hvort hugað hafi verið að öðrum, minna íþyngjandi kvöðum á jarðareigendur til að ná fram sömu markmiðum og forkaupsréttinum er ætlað að ná, en að mati samtakanna er mikilvægt að slíkt mat fari fram.

5. Erlend fjárfesting

Hömlur á beina erlenda fjárfestingu eru miklar hér á landi í alþjóðlegum samanburði, langt um meiri en gengur og gerist á Norðurlöndunum og að jafnaði innan OECD. Frumvarp þetta dregur síst úr þeim hömlum. Samtökin sjá því ærið tilefni til þess að minna á nauðsyn þess að stjórnvöld leitist við að skapa samkeppnishæf skilyrði fyrir erlenda fjárfestingu. Erlend fjárfesting getur styrkt efnahagslegar stoðir með því að veita aukin tækifæri til uppbyggingar og atvinnusköpunar. Það ætti að vera keppikefli fyrir íslensk yfirvöld að auka áhuga erlendra aðila á fjárfestingum hér á landi. Erlend fjárfesting innanlands veitir að auki mótvægi við fjárfestingarþörf innlendra aðila erlendis. Jafnframt dreifir erlend fjárfesting áhættu og eflir innlandan mannaúð og getur þannig ýtt undir bæði öflugra og fjölbreyttara atvinnulíf og hagkerfi. Stjórnvöld ættu að kappkosta við að liðka fyrir fjölbreyttri erlendri fjárfestingu hér á landi.

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

f.h. Samtaka atvinnulífsins

Heiðrún Björk Gísladóttir

f.h. Samtaka iðnaðarins

Björg Ásta Þórðardóttir

f.h. Viðskiptaráðs Íslands

Jón Birgir Eiríksson