

Allsherjar- og menntamálanefnd Alþingis

Sent með tölvupósti

Reykjavík, 24. mars, 2022

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.) 16. mál, 152. löggjafarþing

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis, dags. 10. mars sl. þar sem óskað var umsagnar Bændasamtaka Íslands um ofangreint mál. Um er að ræða frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna.

Bændasamtökin styðja markmið frumvarpsins svo langt sem það nær, það mun þó ekki leysa þann vanda sem blasir við um ráðstöfun jarða í sérstakri óskiptir sameign fjölda aðila. Það þarf því meira til. Þá eru ákvæðin þess eðlis að þau þarf að minnsta kosti að skýra betur, breyta og jafnvel fella út nokkur ákvæði frumvarpsins. Á það ekki síst við um þau ákvæði er varða breytingu á ákvæðum jarðarlaga nr. 81/2004, þ.e. ákvæði um óskipta sameign, stofnun félags eigenda og ákvörðunartöku innan félags eigenda, þá er óvíst hvaða árangri ákvæði um forkaupsrétt á að skila. Ekki eru gerðar sérstakar athugasemdir við III.-V. kafla frumvarpsins.

Athugasemdir við stakar greinar frumvarpsins:

1. gr. Forkaupsréttur

Ekki kemur fram með skýrum hætti hvernig forkaupsrétti verður beitt samkvæmt ákvæðinu, þ.e. hvernig skal tilkynna um forkaupsrétt. Bæta þarf tilvísun í 28. gr. a. í upptalningu 29. gr. jarðarlaga nr. 81/2004 um þá aðila sem tilkynna þarf sölu jarðar til ef á jörðinni eru friðlýstar menningarminjar, með sama hætti er rétt að vísa til 5. mgr. 37. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Þá væri rétt að það lægi fyrir stefnumörkun frá ríkinu um sjónarmið sem litið er til við nýtingu á forkaupsrétti þess, eins og vísað er til í athugasemdum með greinargerð og b. lið 4. kafla eigendastefnu ríkisins frá árinu 2019.

2. gr. a. (7. gr. a.) Fyrirsvar jarða í sameign

Ákvæðið er til bóta, en það er álit Bændasamtakanna að rétt væri að ganga lengra og gera sameigendum sem falla undi ákvæðið og fjöldi eigenda er kominn yfir 5-10 eigendur væri gert **skyldt** að stofna félag um eignarhaldið.

Þá mætti skýra frekar hvers konar félag má stofna utan um félagsskapinn, sérstaklega má tiltaka að heimilt sé að stofna almennt félag. Þessu til stuðnings má benda á að Fyrirtækjaskrá Skattsins hefur sl. ár ekki heimilað mönnum að stofna almennt félag um jörð og beint mönnum í þá átt að stofna sameignarfélag, án þess að þá kröfu sé að finna í nokkrum lögum eða reglum, en hefur vísað í sitt eigið verklag því til stuðnings.

Þá væri til bóta ef ráðuneytið gæfi út grunnform að samþykktum fyrir landeigenda félag sem hægt væri að nýta sem fyrirmynd við störf landeigendafélags.

2. gr. c (7. gr. c.) Ákvörðunartaka

Til þess að ákvæðið nái markmiðum sínu væri rétt að tiltaka í dæmaskyni hvers konar ákvarðanir geti fallið undir 2. og 3. mgr. 7. gr. c.

Þá gæti verið rétt að undanskilja 2/3 hluta eignahluta út úr þessu ákvæði, þegar fjöldi eigenda er kominn yfir ákveðinn fjölda t.d. þegar eigendur jarðar eru orðnir fleiri en 10-20. Væri það gert til þess að fjöldi minnihluta eigenda gæti ekki komið í veg fyrir annars eðlilegar ákvarðanir um nýtingu eða breytingar á jörðinni, þegar eigendur að 2/3 hluta eignarinnar eru hlyntir ákvörðun.

2. gr. c (7. gr. d.) Forkaupsréttur sameigenda

Ákvæðið og markmið þess eru óskýr. Virkjun ákvæðisins gengur lengra en almennur kaupréttur, bæði hvað varðar einstaklinga og ekki síst er varðar lögaðila. Markmið ákvæðisins er að fjölga ekki eigendum, en augljóst er að með eigendaskiptum að lögaðila þá fjölgar eigendum alls ekki, þá er ekki hægt að sjá hvernig breyting á yferráðum hefur þau áhrif að líkja mætti því við nýjan eiganda.

Það er ekki heldur skýrt hvaða aðrar ráðstafanir virkja þetta tiltekna forkaupsréttarákvæði, en hægt er að skilja það þannig að öll aðilaskipti, hvort sem þau eru vegna sölu eða erfða, virkji ákvæðið. Þrátt fyrir það er í engu getið hvernig finna eigi verð á eignarhlutann ef hann er ekki seldur beinni sölu, en það hlýtur að vera forsenda fyrir því að nýta megi ákvæðið. Í þessu tilfelli má benda á að 1. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 81/2004 gerir skv. orðanna hljóðan ráð fyrir því að sala jarðar sé upphaf virkjunar forkaupsréttar.

Ákvæði 31. gr. jarðalaga nr. 81/2004 gerir síðan ákvæðið nánast tilgangslaust enda kemur það að nær öllu leyti í veg fyrir að forkaupsrétturinn virkjist við sölu innan fjölskyldu eða við erfðir, sem almennt eru öll helstu aðilaskiptin að jörðum, fyrir utan sölu ríkisins á sínum eigum en slík aðilaskipti eru líka undanþegin skv. sömu lagagrein.

Sömu athugasemdir má halda fram gagnvart nýlegri 4. mgr. 27. gr. jarðarlaga nr. 81/2004.

Þá er ljóst að forkaupsréttarákvæði gera það jafnan að verkum að virði hins selda lækkar almennt í virði enda takmarkat það ráðstöfunarrétt eiganda á fasteign.

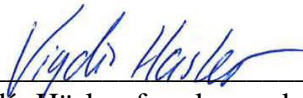
Almennt:

Rík þörf er á að bæta regluverk í kringum samskipti sameigenda á óskiptri sameign, raunar langt umfram það sem frumvarpi þessu er ætlað að gera. Núgildandi 8. gr. jarðalaga um fyrirsvarsmenn jarða í sameign, var ætlað að mæta þessum vanda en ákvæðið er í engu virt í framkvæmd. Hið raunverulega vandamál felst í eignahaldi jarða þegar fjöldi eigenda skiptir tugum og hlutfall einstakra eiganda er jafnvel komið undir 1%, þar koma upp vandamál sem raunverulega þarf að taka á. Við þessar aðstæður skortir lögfestar reglur um samskipti eigenda, skiptingu á óskiptri sameign og mögulegar úrlausnarleiðir til þess að leysa úr ágreiningi sameigenda um nýtingu lands. Það vandamál er óleyst þrátt fyrir að frumvarpið verði að lögum.

Verði þess óskað eru fulltrúar samtakanna reiðubúnir til að koma fyrir nefndina til frekari umræðu og skoðanaskipta.

Virðingarfyllst,

f.h. Bændasamtaka Íslands


Vigdís Häsler, framkvæmdastjóri.


Guðrún Vaka Steingrimsdóttir, lögfr.