

Ed.

468. Frumvarp til laga

[240. mál]

um breyting á lögum nr. 11 6. apríl 1973, um framkvæmd eignarnáms.

Flm.: Eiður Guðnason, Karl Steinar Guðnason.

1. gr.

Fyrirsögn laganna hljóði svo:

Lög um framkvæmd eignarnáms og ákvörðun eignarnámsbóta.

2. gr.

Á eftir 11. gr. laganna komi ný grein er verði 12. gr. og breytist töluröð annarra greina til samræmis við það. Greinin orðist svo:

1. Eignarnámsbætur fyrir land eða fasteignaréttindi tengd landi skal ákveða á grundvelli þeirrar notkunar sem landið er í þegar umsókn um eignarnám er lögð fyrir viðkomandi ráðuneyti eða annan samþykktaraðila. Sé ekki þörf slíks samþykkis skal miða við þá notkun sem landið er í þegar eignarnemi tekur málið til umfjöllunar og tilkynning þar að lútandi er send eignarnámspóla.
2. Við ákvörðun eignarnámsbóta skal ekki taka tillit til möguleika á hækkun landverðs í framtíðinni. Ekki skal heldur taka tillit til þess hversu mikið eignarnemi hefði vegna hinna sérstöku þarfa sinna verið reiðubúinn að greiða fyrir eignina ef eignarnámsheimild hefði ekki verið fyrir hendi.
3. Ekki skal taka tillit til verðbreytinga sem rekja má til eignarnámsins né heldur verðbreytinga sem leiðir af framkvæmdum eða starfsemi, hvorki þegar gerðum né fyrirhuguðum, sem eru í tengslum við eignarnámið.

4. Ef mat skv. 1., 2. og 3. tölul. leiðir til lægri niðurstöðu en almennt gildir um hliðstæðar landareignir eða fasteignaréttindi tengd landi á viðkomandi svæði, miðað við venjulega notkun þeirra, skal taka tillit til þessa aukna verðmætis að svo miklu leyti sem sanngjarnt er og ákvæði 5. og 6. tölul. eiga við.
5. Þegar metið er hvort landareign eða fasteignaréttindi tengd landi, sem fjallað er um í 4. tölul., hafi öðlast aukið verðmæti eiga við ákvæði 3. tölul. Ekki skal annars taka tillit til verðmætisaukningar lands á viðkomandi svæði sem á rætur að rekja til ráðagerða hins opinbera um landnytjar eða ráðgerðra framkvæmda af hálfu opinberra aðila, og eftir því sem sanngjarnt má teljast gildir þetta einnig um verðmætisaukningu vegna þess sem þegar hefur verið framkvæmt.
6. Því aðeins er tekið tillit til verðmætisaukningar að sú notkun, sem verðmætisaukningin á rætur að rekja til, sé í samræmi við samþykkt skipulag á því svæði sem tekið er eignarnámi.
7. Að því er varðar mat á byggingum og öðrum mannvirkjum skal taka tillit til þess hver er eðlileg og sannanleg nýting mannvirkjanna miðað við aðstæður. 3. tölul. gildir eftir því sem við getur átt.
8. Eignarnámsþoli skal fá bætur fyrir tjón og óþægindi að því er varðar þann hluta fasteignar sem ekki er tekinn eignarnámi, að svo miklu leyti sem skaðabætur vegna eignarnámsins bæta ekki slíkt.
9. Verðhækkun á þeim hluta fasteignar, sem eignarnámið nær ekki til en leiðir af eignarnáminu, skal koma til frádráttar eignarnámsbótum.

3. gr.

Við lög in bætist svofellt

Ákvæði til bráðabirgða.

Nú er land tekið eignarnámi og eignarnámsbætur ákveðnar samkvæmt ákvæðum þessara laga, og reynast þá eignarnámsbætur lægri en fasteignamat af landinu eins og það hefur verið næst liðin 10 ár, að teknu tilliti til almennra verðlagsbreytinga, skal þá bæta sérstaklega þann mismun sem eignarnámsþoli hefur greitt í fasteignagjöldum á þessu tímabili umfram það sem verið hefði ef fasteignamatið hefði verið jafnhátt bótaupphæðinni og reiknast vextir af mismun fjárhæðanna. Bráðabirgðaákvæði þetta gildir í 15 ár frá gildistöku laganna.

4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Þessu frumvarpi er ætlað að breyta aðferðum við ákvörðun eignarnámsbóta í þá átt að afnema óréttlæti sem flutningsmenn telja að nú viðgangist, stuðla að eðlilegri þróun byggðar og gera það að meginreglu laga að ekki skuli taka tillit til verðbreytinga er rekja megi til tilgangs eignarnámstökunnar. Að þessu leyti er í frumvarpinu mörkuð algjörlega ný stefna þar sem miðað er að því að tryggja einstaklingum sanngjarnt verð fyrir eignir og tryggja jafnframt ríka hagsmuni samfélagsins.

Á undanförunum allmörgum löggjafarþingum hafa þingmenn Alþýðuflokksins flutt frumvörp til laga um breytingu á lögum um framkvæmd eignarnáms. Þrátt fyrir jákvæðar undirtektir hefur breyting á lögum um þetta efni enn ekki náð fram að ganga. Frumvarp um þetta efni var á sínum tíma sent oddvitum allra sveitarstjórna. Frá mörgum þeirra bárust umsagnir um efni frv. og voru þær nær eingöngu jákvæðar og lýstu stuðningi við framgang málsins.

Frumvarp til laga um breytingu á lögum um framkvæmd eignarnáms er nú flutt enn einu sinni. Að þessu sinni eru þó ákvæði frv. nokkuð í annarri mynd en áður var þótt efni þess sé að mestu hið sama. Flutningsmenn hafa nú í ríkara mæli en áður stuðst við ákvæði norskra laga um framkvæmd eignarnáms og ákvörðun eignarnámsbóta en ákvæði þeirra laga hafa þótt gefast vel í Noregi.

Megintilgangur frumvarpsins er að tryggja framgang þeirrar stefnu að eignarnámsbætur skuli miða við þá notkun sem eign er í þegar eignarnemi tekur málið til umfjöllunar og tilkynning þar að lútandi er send eignarnámsþola og að ekki séu metnar þær verðbreytingar sem rekja megi til tilgangs eignarnámstökunnar. Alkunna er hverja erfiðleika þéttbýlis-sveitarfélög hafa átt við að etja þegar þurft hefur að taka land eignarnámi vegna eðlilegs vaxtar og þróunar viðkomandi sveitarfélags.

Þá er í frumvarpinu gerður greinarmunur á því hvort um er að ræða land eða fasteignaréttindi tengd landi eða byggingar eða önnur mannvirki.

Í greinargerð með frumvarpi um þetta efni, sem flutt var fyrir fáeinum árum, var birt erindi eftir Jón G. Tómasson hrl., fv. borgarlögmann í Reykjavík, þar sem hann fjallaði um ákvörðun eignarnámsbóta. Í erindi Jóns sagði m.a.:

„Skv. þeim reglum, sem taldar hafa verið í gildi, hefur eignarnámsþoli vissulega átt möguleika á mikilli hagnaðarvon vegna verðhækkana sem stafa af fjárfestingu eða framkvæmdum hins opinbera. Þetta hefur skapað ójöfnuð og vandamál í þjóðfélagi nútímans sem nauðsynlegt er að leysa. Samhliða því, að ríki og sveitarfélög leggja mikið fjármagn í opinberar framkvæmdir, hafa einstakir landeigendur gert háar kröfur um bætur fyrir verðmætisaukningu sem rekja má til þessara sömu framkvæmda. Skattgreiðandinn þarf því ekki aðeins að borga fyrir framkvæmdirnar heldur er einnig gerð krafa um að hann greiði fyrir þá verðhækkun á eigninni sem framkvæmdirnar leiða af sér.

Þessi sjónarmið hafa vissulega reynst sveitarfélögum erfið. Þau hafa haft takmarkaða tekjumöguleika og vaxandi skyldum að gegna m.a. við undirbúning á nýjum byggingarsvæðum og uppbyggingu á alhliða þjónustukerfi fyrir íbúana þar. Vandamál, sem leitt hefur af háu landverði, hvort heldur það byggist á eignarnámsmati eða á samningsverði, sem oftast hlýtur að taka mið af áætluðum eignarnámsbótum, hafa leitt til seinkunar á framkvæmdum eða til þess að hagstæðari kosturinn er ekki alltaf valinn.

Spurningin, sem leita þarf svars við, er sú hvort hið opinbera skuli við eignarnám greiða bætur fyrir verðmæti sem það sjálft hefur skapað eða leiðir af athöfnum þess, með öðrum orðum hvort sækja eigi í vasa skattborgaranna greiðslu fyrir verðmæti sem þeir hafa þegar greitt fyrir.“

Frumvarpi þessu er ætlað að veita ákveðið svar við þessari spurningu, þ.e. að fjárfesting eða framkvæmdir hins opinbera, sem skattgreiðendurnir hafa kostað, leiði ekki til verðhækkana og óeðlilegs hagnaðar aðila sem ekki hafa átt neinn þátt í þeirri verðmætisaukningu.

Flutningsmenn telja nauðsynlegt að í lögum þessum séu ákvæði til bráðabirgða er taki til þess þegar eignarnámsbætur skv. lögum þessum reynast lægri en fasteignamat af landinu hefur verið næst liðin tíu ár þar á undan en fasteignagjöld hafa þá verið greidd skv. fasteignamatinu. Í því tilviki er gert ráð fyrir að bæta sérstaklega þann mismun sem eignarnámsþoli hefur greitt í fasteignagjöldum á þessu tímabili umfram það sem verið hefði ef fasteignamatid hefði verið jafnhátt bótaupphæðinni. Gert er ráð fyrir að þetta bráðabirgðaákvæði gildi í 15 ár frá gildistöku laganna.