

**Nefndarsvið Alþingis**  
**Austurstræti 8-10**  
**150 Reykjavík**

**25. maí 2020**

**Efni: Umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna. Þingskjal 1223–715. mál.**

Samtök fjármálafyrirtækja (SFF) vísa til frumvarps til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna. Frumvarpinu er ætlað að breyta fjórum lagabálkum, nánar tiltekið lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966, þinglýsingarlögum nr. 39/1978, lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og jarðalögum nr. 81/2004. Í frumvarpinu segir að markmið þess sé eftirfarandi:

*„Ákvæði þessa frumvarps grundvallast á því meginstefti að löggjöf á sviði landnýtingar, þ.m.t. jarðalög, nr. 81/2004, eigi að stuðla að því að nýtingu lands og réttinda sem því fylgja sé hagað í samræmi við landkosti og með hagsmuni samfélagsins og komandi kynslóða að leiðarljósi, að teknu tilliti til mikilvægis lands frá efnahagslegu, félagslegu og menningarlegu sjónarmiði. Löggjöfin eigi þannig m.a. að stuðla að fjölbreyttum og samkeppnishæfum landbúnaði, náttúruvernd, viðhaldi og þróun byggðar og um leið þjóðfélagslega gagnlegri og sjálfbærri landnýtingu. Jafnframt skuli lögð áhersla á að tryggja svo sem kostur er að land sem er vel fallið til bívöruframleiðslu sé varðveitt til slíkra nota og að fæðuöryggi sé tryggt til framtíðar. Að sama skapi er ástæða til að gjalda varhug við og sporna gegn kaupum eða söfnun á landi í spákaupmennskuskyni eða í öðrum tilgangi sem fer ekki saman við þjóðfélagslega gagnlega nýtingu á landi í samræmi við landkosti. Gildir það án tillits til þjóðernis eiganda.“*

SFF vilja byrja á því að nefna að takmarkanir á eignarrétti eins og þær sem hér eru fyrirhugaðar geta haft áhrif á útlánastarfsemi, fækkað áhugasömum kaupendum og rýrt verðmæti eignanna sem hér eru til umræðu.

SFF vilja gera tillögu um viðbót við 8. gr. frumvarpsins sem varðar breytingu á jarðalögum en þykir einnig mikilvægt að koma á framfæri athugasemd sem snýr að lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna eins og þau standa í dag.

**Lög um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966**

Í 1. gr. laganna er farið yfir þau skilyrði sem þarf að uppfylla til að mega öðlast eignarrétt og afnotarétt yfir fasteignum hér á landi, þar á meðal veiðirétt, vatnsréttindi og önnur fasteignarréttindi, hvort sem er fyrir frjálsa afhendingu eða nauðungarráðstöfun, hjúskap, erfðir eða afsal. Eitt af þeim skilyrðum er til tekið í 4. tl. 1. mgr. 1. gr. en hún hljóðar svo:

*„4. Ef félag er, þar sem enginn félaga ber fulla ábyrgð á skuldum félagsins, eða stofnun þá skal félagið eða stofnunin eiga hér heimilisfang og varnarþing og stjórnendur allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfellt í a.m.k. fimm ár. Í hlutafélögum skulu <sup>4</sup>/5 hlutar hlutafjár vera eign íslenskra ríkisborgara og íslenskir ríkisborgarar fara með meiri hluta atkvæða á hluthafafundum.“*

Eins og löggin eru í dag þá getur ráðherra veitt leyfi til að víkja frá þessu skilyrði sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna;

„ [Ráðherra veitir leyfi til að vikja frá skilyrðum 1. mgr.:

1. Samkvæmt umsókn frá þeim sem hefur rétt til að stunda atvinnurekstur hér á landi og vill öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteign til beinnar notkunar í atvinnustarfsemi sinni eða til að halda þar heimili.

2. Ef annars þykir ástæða til.]“

Frumvarpið gerir m.a. ráð fyrir breytingu á 2. mgr. í þá veru að 2. tl. 2. mgr. 1. gr. falli út.

Fjármálafyrirtæki sem skráð er á hlutabréfamarkað hér á landi þarf eins og staðan er í dag að fylgjast vel með eign hlutafjár með tilliti til þessa en fjármálafyrirtæki eignast oft á tíðum fasteignir og jarðir í tengslum við nauðungarráðstöfun þar sem til staðar er veðréttur. Að mati SFF væri eðlilegt að fjármálafyrirtæki fengju undanþágu frá 4. tl. 1. mgr. 1. gr. laganna en einnig mætti hugsa sér að 1. tl. 4. mgr. 1. gr. yrði skýrður nánar að þessu leyti eða bætt við tölulíðinn undanþágumöguleika sem þessum. 1. tl. 4. mgr. 1. gr. hefur annars valdið ruglingi í framkvæmd eins og hann stendur nú þar sem það gætir ósamræmis milli lagatextans og skýringar í greinargerð. Upp hafa komið tilvik þar sem aðildarfélagi SFF var synjað af sýslumanni að ráðstafa réttindum yfir fasteign án leyfis ráðherra og á sama tíma fékkst ekki undanþága frá ráðherra með vísan til þess að þess væri ekki þörf vegna undanþáguákvæðisins.

#### **Um 8. gr. frumvarpsins. Breyting á jarðalögum nr. 81/2004**

Í 4. mgr. þeirrar greinar sem frumvarpið gerir ráð fyrir að verði 10. gr. a koma fram undantekningar frá því að þurfa að afla samþykkis ráðherra fyrir ráðstöfun eignarréttar yfir fasteign eða afnotaréttar til lengri tíma en fimm ára. Undantekningar 4. mgr. 10. gr. a. snúa báðar að því hver sé viðtakandi eignarréttar:

„Óskylt er að afla samþykkis ráðherra skv. 1. tölul. 1. mgr. ef

1. viðtakandi réttar er nákominn þeim sem ráðstafar rétti, þ.e. maki, barn, barnabarn, kjörbarn, fösturbarn, annar niðji, systkini eða foreldri, eða

2. ríkissjóður eða sveitarfélag ráðstafar fasteign eða er viðtakandi réttar yfir henni.“

Hluti af daglegri starfsemi fjármálafyrirtækja og sparisjóða er útlánastarfsemi en hluti af henni felst m.a. í innlausn trygginga sem settar hafa verið útlánunum. Slíkar tryggingar geta t.a.m. verið lögbýli, jarðir, fasteignir og eða hlutafé í lögaðilum, sem fallið geta undir ákvæði 1. og 2. tl. 1. mgr. 10. gr. a. eða 2. mgr. 10. gr. a., eftir því sem við á. Að mati SFF er nauðsynlegt að við 4. mgr. 10. gr. a. frumvarpsins verði bætt við nýjum tölulíð sem kveði á um það sé einnig óskylt að afla samþykkis ráðherra, skv. 1. og 2. tölul. 1. mgr. og 2. mgr. 10. gr. a., ef viðtakandi réttar er fjármálafyrirtæki eða sparisjóður, eða félag sem er innan samstæðu slíks aðila sbr. 33 tölul. 2. gr. laga nr. 17/2006 um ársreikninga. Í þessu samhengi benda samtökin á 2. mgr. 22. gr. laga um fjármálafyrirtæki:

„■ 22. gr. Tímabundin starfsemi og yfirtaka eigna.

□ Viðskiptabönkum, sparisjóðum og lánaþyrirtækjum er því aðeins heimilt að stunda aðra starfsemi en þá sem um getur í þessum kafla að það sé tímabundið og í þeim tilgangi að ljúka viðskiptum eða til að endurskipuleggja starfsemi viðskiptaaðila. [Tilkynning, ásamt rökstuðningi, hér að lútandi skal send Fjármálaeftirlitinu. Hafi viðskiptabanki, sparisjóður eða lánaþyrirtæki, eða dótturfélag þeirra, þurft að grípa til aðgerða skv. 1. másl. og tekið yfir a.m.k. 40% eignarhlut í viðskiptaaðila sínum skulu ákvæði VII. og VIII. kafla laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007, gilda um viðskiptaaðilann eftir því sem við á. Fjármálaeftirlitinu er heimilt að veita undanþágu frá ákvæði 3. másl. enda sé

*fjárhagslegri endurskipulagningu lokið innan sex mánaða frá því að viðskiptabanki, sparisjóður eða lánaþyrtaði, eða dótturfélag þeirra, hóf starfsemina. Fjármálaeftirlitið metur hvort fjárhagsleg skilyrði 1. másl. séu uppfyllt og skal endurskipulagningu lokið áður en 12 mánuðir eru liðnir frá því að starfsemi skv. 1. másl. hófst. Fjármálaeftirlitið getur framlengt tímafrest skv. 5. másl. og skal í umsókn rökstutt hvaða atvik hindra sölu.]<sup>1)</sup>*

*Viðskiptabönkum, sparisjóðum og lánaþyrtaðum er heimilt að yfirtaka eignir til að tryggja fullnustu kröfu. Eignirnar skulu seldar jafnskjótt og hagkvæmt er.*

<sup>1)</sup>[L. 75/2010, 16. gr.](#)

Skortur á undantekningu eins og þeirri sem SFF leggja til myndi hafa veruleg áhrif á það ferli sem felst í nauðungarráðstöfunum sem fjármálaþyrtaði og sparisjóðir þurfa því miður oft að grípa til og því nauðsynleg viðbót við frumvarp til 10. gr. a. jarðalaga nr. 81/2004.

Virðingarfyllt,  
f.h. Samtaka fjármálaþyrtaða



---

Margrét A. Jónsdóttir, lögfræðingur