



Allsherjar- og menntamálanefnd
Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 25. maí 2020

Efni: Umsögn við frumvarp til breytinga á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (aðilar utan EES, landeignaskrá, ráðstöfun landeigna, aukið gagnsæi).

Vísað er til birtingar frumvarps í þingskjali 1233 til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (715. mál) en beiðni um umsögn barst þann 30. apríl sl.

Arion banki tekur undir að tímabært sé að framkvæma heildarendurskoðun á málaflöknum en telur þó rétt að gera athugasemdir við einstaka grein frumvarpsins sem og vekja athygli á atriðum sem falla vel að endurskoðuninni en ekki er vikið að í frumvarpinu.

1. Undanþága fjármálafyrirtækja og/eða skráðra hlutafélaga frá 1. gr. laga nr. 19/1966

Arion banki er íslenskt hlutafélag og fjármálafyrirtæki með starfsleyfi sem viðskiptabanki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands („FME“) hefur eftirlit með starfsemi Arion banka, á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Hlutabréf bankans eru skráð á markað á Íslandi og í Svíþjóð. Eitt af hugtaksskilyrðum hugtaksins verðbréf og um leið forsenda þess að útgefendur verðbréfa geti fengið þau skráð á markað er að hlutabréfin séu framseljanleg, þ.e. að hægt sé að eiga óhindruð viðskipti með þau á fjármagnsmarkaði að virtum þeim reglum sem um slík viðskipti gilda. Það leiðir því af eðli félaga sem skráð eru á markað að það er ekki undir félögunum sjálfum komið hvort skilyrði 4. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966 séu uppfyllt á hverjum tíma. Við þetta bætist að grundvallarþáttur í rekstri Arion banka, líkt og annarra viðskiptabanka, snýr að veitingu útlána, sem gjarna eru tryggð með veðum í fasteignum. Um slíkar veðsetningar og fullnustu krafna á grundvelli þeirra gilda ýmis lög og reglur, m.a. lög um samningsveð nr. 75/1997, lög um aðför nr. 90/1989 og lög um nauðungarsölu nr. 90/1991. Þá segir í 2. mgr. 22. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 að viðskiptabönkum sé heimilt að yfirtaka eignir til að tryggja fullnustu krafna sinna. Í þessu samhengi má nefna að ríkar kröfur eru gerðar til þeirra sem fara með virkan eignarhlut í fjármálafyrirtækjum, líkt og rakið er í VI. kafla laga um fjármálafyrirtæki.

Erlendir fjárfestar hafa undanfarin ár litið til Íslands og íslenskra hlutafélaga í auknum mæli sem álitlegs fjárfestingarkosts. Það eitt að erlendir fjárfestar hafi áhuga á íslensku hlutafélagi á ekki að hafa hamlandi áhrif á grundvallarþátt í starfsemi þess félags. Slík lagasetning hefur neikvæð áhrif á samkeppnisstöðu íslenskra fyrirtækja sem skráð eru á markað, sérstaklega þeirra sem sinna viðskiptabankastarfsemi, en ekki þarf að hafa mörg orð um einsleitni hlutabréfamarkaða hér á landi og mikilvægi beinnar erlendra fjárfestingar í íslenskum fyrirtækjum.

Arion banki leggur því til að íslenskum fjármálafyrirtækjum sem skráð eru á markað verði veitt almenn undanþága, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, frá ákvæði 1. gr. laga nr. 19/1966. Arion banki gerir sér grein fyrir og tekur undir að mikilvægt sé að nýting lands, fasteigna og réttinda sem því fylgja lúti reglum sem hafi hagsmuni samfélagsins alls og komandi kynslóða að leiðarljósi. Á sama tíma mega reglurnar ekki vera letjandi eða vinna gegn tilgangi sínum og því leggur Arion banki til að undanþágan verði útfærð með ótímabundinni almennri heimild frá ráðherra í kjölfar umsóknar.



2. Endurskoðun á orðalagi 1. tl. 4. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966

Ákvæði 1. tl. 4. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966 kveður á um að þrátt fyrir ákvæði 1.-3. mgr. þurfi ekki að afla leyfis ráðherra, „[þ]egar um er að ræða leigu á fasteign eða réttindi yfir henni og leigutími eða annar réttindatími er þrjú ár eða skemmri eða uppsögn áskilin með ekki lengri en árs fyrirvara

Þetta ákvæði kom inn með lögum nr. 133/1993. Í athugasemdum í greinargerð við umrætt ákvæði segir: „Auk þeirra atriða í 22. gr. frumvarpsins, sem hefur þegar verið getið, má benda á að þar eru tekin af tvímæli um að ekki þurfi að afla leyfis ráðherra vegna samninga um leiguréttindi til tiltekins tíma eða með skilmála um tiltekinn uppsagnarfrest enda bera slíkir samningar greinilega með sér hvers efnis þeir eru sem verður þá eftir atvikum gætt að við þinglýsingu hvort fullnægi skilyrðum til undanþágu frá þörf á leyfi ráðherra.“ Þegar ákvæðið og athugasemdir í greinargerð frumvarpsins eru lesnar saman má ætla að undanþágan taki ekki til eignarréttinda, heldur bara til leigusamninga. Þó er óumdeilt að í ákvæðinu er bæði talað um réttindi og annan réttindatíma en leigutíma.

Þessi óvissa um þýðingu undanþágunnar í umræddu ákvæði hefur valdið ósamræmi í framkvæmd. Þannig hefur Arion banki orðið var við að einstaka Sýslumannsembætti og ráðuneytið túlki ákvæðið ekki með sama hætti, með tilheyrandi vandræðum. Arion banki leggur því til að ákvæðið verði endurskoðað og orðalagi þess breytt með þeim hætti að enginn vafi leiki á því að undanþágan taki til tímabundinna beinna eignarréttinda yfir fasteignum.

3. Undanþága skráðra hlutafélaga frá 1. gr. laga nr. 19/1966 vegna fasteigna til beinnar notkunar í atvinnustarfsemi

Komi til þess að almenn undanþága frá 1. gr. laga nr. 19/1966, sem fjallað er um í 1. hér að ofan, fái ekki brautargengi leggur Arion banki til að íslenskum hlutafélögum sem skráð eru á markað og lúta eftirliti innlendra eftirlitsaðila verði veitt almenn undanþága, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, til að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteign til beinnar notkunar í atvinnustarfsemi sinni.

Framangreind tillaga styðst við þau rök að óeðlilegt sé að íslensk hlutafélög sem skráð eru á markað geti verið háð frekari takmörkunum en önnur íslensk hlutafélög þegar kemur að fasteignum undir atvinnustarfsemi sína. Líkt og segir í 1. hér að ofan leiðir það af eðli félaga sem skráð eru á markað að það er ekki undir félögunum sjálfum komið hvort skilyrði 4. tl. 1. mgr. 1. gr. laganna séu uppfyllt á hverjum tíma. Ekki verður séð að aukið frelsi skráðra íslenskra félaga hvað fasteignir til beinnar notkunar í atvinnustarfsemi sinni hafi slík áhrif að það samræmist ekki markmiði laganna.

4. Athugasemd við 8. gr. frumvarpsins

Arion banki gerir athugasemd við 8. gr. frumvarpsins, um skyldu til að afla samþykkis ráðherra fyrir ráðstöfun fasteignar skv. jarðalögum, nr. 81/2004, með síðari breytingum. Í ákvæðinu felast takmarkanir á einum af grundvallarþáttum fjármálafyrirtækja, að þeim sé heimilt að yfirtaka eignir til að tryggja fullnustu kröfu. Nánar tiltekið, er ljóst að verið ákvæðið óbreytt að lögum skerðast heimildir fjármálafyrirtækja til að eignast jarðir, sem falla undir gildissvið jarðalaga, í gegnum fullnustumeðferð. Sömuleiðis gæti ráðstöfunin, óbreytt, rýrt verðmæti eigna sem fjármálafyrirtæki hafa tekið veð í enda takmörkunum háð hverjir megi að endingu kaupa þær.

Arion banki leggur til að bætt verði við nýjum tölulið, 3. tölulið., í 4. mgr. 8. gr. frumvarpsins þess efnis að fjármálafyrirtækjum, undir eftirliti FME, verði óskilytt að afla samþykkis ráðherra skv. 1. tl. 1. mgr. frumvarpsins sé um tímabundin eignarréttindi vegna fullnustu kröfu að ræða.

Virðingarfyllt,

Snorri Sigurðsson, lögfræðingur