

## MINNISBLAÐ

Viðbrögð við helstu athugasemdum í umsögnum sem bárust Alþingi á tímabilinu 16. – 31. mars 2022 um 416. mál, 152. lögþ., frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.).

### Efnisyfirlit

Inngangur .....	2
1. Bændasamtök Íslands .....	2
1.1. Forkaupsréttur vegna friðlýstra menningarminja (1. gr.) .....	2
1.2. Fyrirsvar jarða í sameign og stofnun félags um sameign (2. gr. a).....	3
1.3. Ákvörðunartaka (2. gr. c) .....	4
1.4. Forkaupsréttur sameigenda (2. gr. d) .....	4
1.5. Niðurlag.....	5
2. Eleven Experience á Íslandi o.fl. (c-liður 11. gr.).....	5
3. Jón Einarsson (2. gr. a) .....	7
4. Landgræðslan (2. gr., liðir c-d) .....	9
4.1. Ákvörðunartaka sameigenda (2. gr. c) .....	9
4.2. Forkaupsréttur sameigenda (2. gr. d) .....	10
5. Landmælingar Íslands (III. kafli, 6. gr. c, e, f).....	10
6. Minjastofnun Íslands (1. gr.) .....	10
7. Óbyggðanefnd (b-liður 9. gr., 2. gr. a).....	10
8. Reykjavíkurborg (5. gr. c, e, f og a-liður 14. gr.).....	10
9. Samband íslenskra sveitarfélaga (5. gr. c, a-liður 14. gr.) .....	11
10. Samtök atvinnulífsins, Samtök iðnaðarins og Viðskiptaráð Íslands (11. gr.) .....	12
11. Samtök ferðaþjónustunnar (c-liður 11. gr.) .....	13

## Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni allsherjar- og menntamálanefndar Alþingis, sbr. tölvupóst dags. 23. maí sl.

Ellefu umsagnir bárust nefndinni og hér á eftir verður farið yfir helstu athugasemdir og afstöðu ráðuneytisins til þeirra, að höfðu samráði við nokkra samstarfsaðila við samningu frumvarpsins. Að öðru leyti er vísað til ítarlegs rökstuðnings fyrir tillögum frumvarpsins í greinargerð með því.

## 1. Bændasamtök Íslands

### 1.1. Forkaupsréttur vegna friðlýstra menningarminja (1. gr.)

Í umsögn Bændasamtakanna segir að ekki komi skýrt fram í 1. gr. frumvarpsins, sem lagt er til að verði að 28. gr. a laga nr. 80/2012 um menningarminjar, hvernig staðið skuli að beitingu forkaupsréttar ríkissjóðs samkvæmt ákvæðinu, þ.e. vegna jarða og annarra landareigna þar sem friðlýstar menningarminjar eru.

Ráðuneytið bendir á að í 3. másl. 1. gr. frumvarpsins segir að um forkaupsréttinn, þ.m.t. beitingu hans, fari að öðru leyti eftir ákvæðum jarðalaga, sbr. ákvæði VI. kafla þeirra laga um forkaupsrétt. Í 29. gr. jarðalaga, sem finna má í fyrrnefndum kafla laganna, eru fyrirmæli um forkaupsréttarboð, þar sem segir m.a. að forkaupsréttur skuli boðinn skriflega með sannanlegum hætti, þ.e.a.s. ábúendum eða öðrum aðilum sem greinir í 27. gr. jarðalaga.

Ráðuneytið telur ónauðsynlegt að bæta við forkaupsréttarákvæði jarðalaga tilvísun til fyrirhugaðs forkaupsréttarákvæðis í 1. gr. frumvarpsins (28. gr. a laga nr. 80/2012). Það reynir eingöngu á forkaupsrétt ríkissjóðs skv. 1. gr. að frágengnum forkaupsréttarhöfum samkvæmt jarðalögum, eins og tekið er fram í 1. másl. ákvæðisins. Af því leiðir að ekki þyrfti að bjóða ríkissjóði forkaupsrétt skv. 1. gr. frumvarpsins fyrr en fyrir lægi að hugsanlegir forkaupsréttarhafar samkvæmt jarðalögum hefðu hafnað sínum forkaupsrétti.

Ráðuneytið bendir jafnframt á að ákvæði jarðalaga geyma ekki sérstaka tilvísun í gildandi forkaupsréttarákvæði 5. mgr. 37. gr. laga nr. 90/2013 um náttúruvernd, sem tekur til jarða og annarra landareigna sem eru að hluta eða öllu leyti á náttúruminjaskrá. Ekki er fram komið að þetta hafi orsakað vafa eða misskilning í framkvæmd.

Þá eru sérstakar tilvísanir til sérlaga í lagabálkum á borð við jarðalög almennt óheppilegar að mati ráðuneytisins, enda getur orðið tilefni til gagnályktunar í tilvikum þar sem slíka tilvísun er ekki að finna.

Skv. 2. mgr. 19. gr. laga um menningarminjar, nr. 80/2012 skal Minjastofnun Íslands láta þinglýsa friðlýsingu sem kvöð á þá eign sem í hlut á og skal tilgreina til hvers friðlýsingin nær. Það er því skýrt ef til þess kemur að selja á jörð eða aðra landareign þar sem eru friðlýstar menningarminjar að á slíkum eignum er þinglýst kvöð um friðlýsingu og þar með forkaupsrétt ríkisins. Verði frumvarpið að lögum er rétt að Minjastofnun Íslands gæti þegar stofnunin óskar eftir að þinglýsa skjali með kvöð um friðlýsingu að í slíku skjali sé getið um forkaupsrétt ríkissjóðs skv. ákvæði 28. a í lögum um menningarminjar.

Þá skal þess getið að stefnumótun um hvenær rétt sé að nýta forkaupsrétt ríkisins að jörðum og öðrum landareignum liggur í raun fyrir í formi verklagsreglna um það hvernig staðið skuli að því að meta hvort ríkið eigi að eignast tiltekna jörð eða landareign sem því er boðin til sölu.

Samantekið telur ráðuneytið að athugasemdir Bændasamtakanna við 1. gr. frumvarpsins kalli ekki nauðsynlega á breytingar á greininni.

## 1.2. Fyrirsvar jarða í sameign og stofnun félags um sameign (2. gr. a)

### 1.2.1. Stofnun félags um sameign

Ráðuneytið tekur undir með Bændasamtökunum að rík þörf sé á lagabreytingum til að skýra reglur sem gilda um sameignarland, þ.m.t. samskipti sameigenda, sér í lagi þegar eignarhaldið er mjög dreift. Er frumvarpinu ætlað að bæta úr skorti á lagareglum um þetta efni og vinna a.m.k. nokkurn bug á vandamálum sem fylgja dreifðu eignarhaldi sameignarlands, að gættum eignarrétti sameigenda.

Í umsögn Bændasamtakanna er talið rétt að það verði beinlínis gert að skyldu að landeigendur stofni félag um sameiginlegt eignarhald jarðar þegar fjöldi sameigenda fer fram úr 5-10. Í 3. mgr. 2. gr. a frumvarpsins er sú leið á hinn bóginn ekki farin, heldur er gert ráð fyrir að sameigendur geti valið að stofna félag um sameignarland í stað þess að kjósa sér fyrirsvarsmann. Til stofnunar slíks félags þurfi samþykki allra sameigenda. Ef sameigendur kjósa sér hvorki fyrirsvarsmann né stofna félag um sameignarland, tilnefnir sýslumaður fyrirsvarsmann vegna þess úr röðum sameigenda, sbr. 1. mgr. 2. gr. a.

Af þessu er ljóst að 2. gr. a frumvarpsins gerir ráð fyrir kosningu eða tilnefningu fyrirsvarsmanns vegna sameignarlands sem meginreglu, en frá henni megi víkja með stofnun félags um sameignina með samþykki allra landeigenda.

Ráðuneytið tók til skoðunar við gerð frumvarpsins hvort gera ætti stofnun félags um sameignarland að lagaskyldu þegar fjöldi sameigenda færi yfir tiltekin mörk. Samkvæmt 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands 33/1944, má engan skylda til aðildar í félagi. Með lögum má þó kveða á um slíka skyldu ef það er nauðsynlegt til að félag geti sinnt lögmæltu hlutverki vegna almannahagsmuna eða réttinda annarra. Niðurstaða ráðuneytisins varð sú að slík lagaskylda væri of viðurhlutamikil að svo stöddu og þarfnaðist í öllu falli nánari skoðunar við. Endurspeglast þetta einnig í áskilnaði 3. mgr. 2. gr. a frumvarpsins um að samþykki allra sameigenda þurfi til stofnunar félags af þessum toga.

Að mati ráðuneytisins er fyrrgreint fyrirkomulag 2. gr. a frumvarpsins, um kosningu fyrirsvarsmanns og heimild til stofnunar landeigendafélags með samþykki allra, nægilega til þess fallið að ná því markmiði sem að er stefnt. Þá er óvíst að félagsformið henti í öllum aðstæðum og er líklegt að í einhverjum tilfellum hafi það meira flækjustig og kostnað í för með sér en nemur ávinningnum.

### 1.2.2. Form félags um sameign

Í umsögn Bændasamtakanna er talið rétt að tilgreina í 2. gr. a frumvarpsins hvers konar félag megi stofna um sameignarland, þ.m.t. að almennt félag komi þar til greina. Er vísað til þess að fyrirtækjaskrá Skattsins hafi til þessa lagst gegn því að stofnuð séu almenn félög um jarðir og „beint mönnum í þá átt að stofna sameignarfélög“.

Ráðuneytið bendir á að í athugasemdum við 2. gr. a frumvarpsins er sérstaklega tekið fram að ákvæðið áskilji ekki tiltekið félagsform. Af þessu leiðir að mati ráðuneytisins að um val á félagiformi fer eftir almennum reglum félagaréttar.

Ráðuneytið hefur ekki upplýsingar um það verklag fyrirtækjaskrár Skattsins sem vísað er til í umsögn Bændasamtakanna hér að framan. Ráðuneytið sér þó ekkert því til fyrirstöðu að stofnað sé almennt félag um sameign á jörð, að gættum sérkennum þess félagiforms samkvæmt reglum félagaréttar, enda mæli haldbær rök ekki gegn því í einstökum tilfellum.

Í umsögn Bændasamtakanna kemur fram að æskilegt væri ef hlutaðeigandi ráðuneyti gæfi út grunnform/fyrirmynd að samþykktum fyrir landeigendafélag. Telur ráðuneytið þetta réttmæta ábendingu og einboðið að slíkt verði tekið til skoðunar verði umrætt ákvæði frumvarpsins að lögum.

### 1.3. Ákvörðunartaka (2. gr. c)

Í umsögn Bændasamtakanna er talið rétt að samþykki 2/3 hluta sameigenda, miðað við fjölda og eignarhluta, verði í öllum tilvikum látið nægja þegar fjöldi sameigenda er kominn yfir ákveðin mörk, t.d. fleiri en 10-20 eigendur, sbr. 2. gr. c frumvarpsins.

Ráðuneytið bendir á að í 1.-3. mgr. 2. gr. c frumvarpsins er fjallað um hvaða ráðstafanir varðandi sameign þurfa samþykki allra sameigenda, hvenær samþykki 2/3 er áskilið og hvenær samþykki einfalds meiri hluta nægir. Með ákvæðinu er nú þegar lagt til að slakað verði á áskilnaði samkvæmt gildandi, óskráðum reglum um sérstaka sameign, um samþykki allra sameigenda sem nú á við í fleiri tilvikum en umrætt ákvæði frumvarpsins gerir ráð fyrir. Að teknu tilliti til þess, og að gættum eignarréttindum einstakra sameigenda, telur ráðuneytið ekki ástæðu til að gengið verði lengra í þessum efnunum, í átt að fráviki frá gildandi reglum um samþykki allra sameigenda, en lagt er til í umræddu ákvæði frumvarpsins.

Einnig skal bent á í þessu samhengi að 4. mgr. 2. gr. c frumvarpsins gerir ráð fyrir að fundarsókn hafi ekki áhrif á lögmæti ákvörðunar sem tekin er á lögmætum fundi. Einstakir sameigendur geta því ekki með hreinu aðgerðaleysi sínu komið í veg fyrir að teknar séu ákvarðanir sem þarfnast í grunninn samþykkis allra sameigenda eða tiltekins hlutfalls þeirra miðað við fjölda og eignarhluta.

Ráðuneytið tekur loks fram að í 6. mgr. 2. gr. c frumvarpsins er ráðgert að þegar sameigendur hafa ákveðið að stofna félag um sameignarland sé þeim heimilt að víkja frá reglum ákvæðisins um ákvarðanatöku í samþykktum félagsins sem skal þá þinglýst á sameignina.

Ráðuneytið telur ekki haganlegt að tiltaka í dæmaskyni ákvarðanir sem teljast ekki meiri háttar eða óvenjulegar, sbr. 2. mgr. ákvæðisins, eða þess eðlis að þær falli undir 3. mgr. um samþykki 2/3 hluta sameigenda, enda er það mjög atviksbundið, auk þess sem slík upptalning í jarðalögum yrði óhjákvæmilega fremur endasleppt. Er þá haft í huga að umræddu ákvæði er ætlað að vera almenns eðlis og ráðgert að skilin milli umræddra ákvarðana verði mótuð nánar í réttarframkvæmd og að teknu tilliti til fræðikenninga og sjónarmiða á sviði eignaréttar.

Þó er almennt ekkert því til fyrirstöðu að mati ráðuneytisins að kveðið sé á um það, t.d. í sérlögum, að nánar tilgreindar ákvarðanir varðandi sameign skuli t.d. lúta reglunni um 2/3 samþykki, fremur en samþykki allra. Slíkar sérreglur, sem gætu gilt um tilgreindar ákvarðanir um nánar tiltekin viðfangsefni, eru þó ekki lagðar til í þessu frumvarpi.

### 1.4. Forkaupsréttur sameigenda (2. gr. d)

Ráðuneytið tekur ekki undir það sjónarmið í umsögn Bændasamtakanna að ákvæði 2. gr. d frumvarpsins um forkaupsrétt sameigenda sé óskýrt hvað efni og markmið varðar. Í athugasemdum við ákvæðið er lögð áhersla á að unnt sé að hafa hemil á því að sameigendum fjölgi um of og jafnframt að sameigendur geti haft áhrif á hverjir komi nýir inn í hóp þeirra. Vísað er til sjónarmiða af vettvangi félagaréttar um forkaupsrétt hluthafa til samanburðar, svo og forkaupsréttarreglu 2. mgr. 11. gr. norsku sameignarlaganna (LOV-1965-06-18-6).

Hvað varðar lýsingu 1. mgr. 2. gr. d frumvarpsins á því hvenær forkaupsrétturinn verður virkur, þá bendir ráðuneytið á að ákvæðið er sama efnis og gildandi ákvæði 4. mgr. 27. gr. jarðalaga, er varðar forkaupsrétt

skv. VI. kafla þeirra laga, en umrætt ákvæði var lögfest með lögum nr. 53/2021 um breytingu á jarðalögum (einföldun regluverks, vernd landbúnaðarlands, upplýsingaskylda o.fl.).

Það er ekki óeðlilegt að lögbundinn forkaupsréttur taki einnig til annars konar eignayfirfærslu en sölu á frjálsum markaði, og er raunar nú þegar miðað við það í 31. gr. jarðalaga (sbr. orðin „selur eða afhendir“ í 1. tölul. 1. mgr., sbr. einnig orðið „ráðstafar“ í 2. tölul.). Í 2. mgr. 31. gr. laganna er einnig ráðgert að erfðir geti virkjað forkaupsrétt nema um ræði nákomna sem greinir í 1. tölul. 1. mgr. sama ákvæðis. Í fyrrnefndri 2. mgr. ákvæðisins er jafnframt ráðgert að náist ekki samkomulag um verð þegar eignayfirfærsla á sér stað fyrir erfðir fari um mat á kaupverði eftir lögum um framkvæmd eignarnáms. Í öðrum tilfellum fer það væntanlega eftir almennum reglum hvernig ákvarða beri verð fasteignar til forkaupsréttarhafa ef ágreiningur er um það. Þá verður að ætla að ákvæði 30. gr. jarðalaga um öflun matsgerðar dómkvaddra manna til ákvörðunar á „söluverði“ verði beitt hvort sem um er að ræða eiginlega sölu á frjálsum markaði eða ráðstöfun af öðru tagi sem almenna reglan í 27. gr. tekur til.

Ráðuneytið er sammála því mati Bændasamtakanna að beiting undantekningarreglu 1. tölul. 31. gr. jarðalaga um forkaupsrétt skv. 2. gr. d frumvarpsins geti unnið gegn markmiðum ákvæðisins um að sporna gegn óhæfilegri fjölgun sameigenda m.a. fyrir erfðir. Ráðuneytið telur því koma til greina að bæta nýjum málslið við 5. mgr. 2. gr. d frumvarpsins, svohljóðandi: „Um forkaupsrétt sameigenda gildir þó ekki 1. tölul. 31. gr., og heldur ekki tilvísun til sama töluliðar í 2. mgr. 31. gr.“

Ráðuneytið telur loks ekki ástæðu til að ætla að umrætt ákvæði 2. gr. d frumvarpsins hafi neikvæð áhrif á markaðsvirði sameignarlands umfram það sem almennt getur leitt af lagabreytingum varðandi eignarráð og nýtingu fasteigna. Í þessum efnum er jafnframt bent á að skv. 6. mgr. ákvæðisins geta sameigendur, með samningi sín á milli, ákveðið að víkja frá reglum ákvæðisins um forkaupsrétt, að frátalinni 2. mgr. um forgang forkaupsréttar ábúanda skv. VI. kafla jarðalaga fram yfir forkaupsrétt sameigenda. Skal slíkum samningi þá þinglýst á sameignina.

### 1.5. Niðurlag

Bændasamtökin telja ríka þörf á að bæta regluverk í kringum samskipti sameigenda á óskiptri sameign, raunar langt umfram það sem frumvarpi þessu sé ætlað að gera. Ráðuneytið telur ákvæði frumvarpsins kveða á um hagsfelldar og málefnalegar leiðir í átt að því markmiði, án þess að gengið sé um of á frelsi og rétt sameigenda til að ákveða með málefni sameignarinnar.

## 2. Eleven Experience á Íslandi o.fl. (c-liður 11. gr.)

Vegna efnislegrar samstöðu umsagna Eleven Experience á Íslandi og Samtaka ferðaþjónustunnar, auk umsagnar KPMG Law ehf. sem fylgir síðarnefndu umsögninni, mun ráðuneytið bregðast við þeim í einu lagi hér á eftir. Verður til hagræðis rætt um þessa aðila saman sem „umsagnaraðila“ án sérstakrar aðgreiningar þegar vísað er til sjónarmiða þeirra.

Umsagnaraðilar beina sjónum að c-lið 11. gr. frumvarpsins. Með því ákvæði er lögð til sú breyting á lögum nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, að erlendur lögaðili í öðru EES-ríki verði ekki undanþeginn leyfisskylda til fasteignakaupa skv. 2. tölul. 7. mgr. 1. gr. laganna ef yfirráð yfir honum, í skilningi laga um ársreikninga, eru endanlega á hendi aðila sem hafa ekki ríkisfang eða heimilisfesti í EES-ríkjum (eða Færeyjum).

Tillagan stefnir að því lögmæta markmiði að koma í veg fyrir að aðilar frá ríkjum utan EES-svæðisins geti farið kringum skilyrði laga nr. 19/1966 með óréttmætum hætti með því að stofna félag í EES-ríki og fjárfesta gegnum það. Er tillaga frumvarpsins talin nauðsynleg til að ná þessu lögmæta markmiði sem felst í að girða fyrir sniðgöngu á ákvæðum laga nr. 19/1966. Þá er talið vandséð að önnur eða síður íþyngjandi úrræði séu tiltæk sem geti eða séu jafn vel fallin til að ná þessu lögmæta markmiði.

Ráðuneytið telur ekki vafa leika á því að ríkjum sé heimilt að EES- og ESB-rétti að grípa til ráðstafana til að tryggja að reglur landslaga, sem takmarka aðgang erlendra aðila frá ríkjum utan EES-svæðisins að grundvallargæðum, séu ekki sniðgengnar í skjóli réttinda samkvæmt EES-samningnum, t.d. með því að slíkir aðilar hagnýti sér með óréttmætum hætti undanþáguheimildir á borð við 2. tölul. 7. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966, sem vandséð er að unnt sé að sporna gegn að óbreyttum lögum.

Ráðuneytið telur ljóst að sé ríkjum ekki játað svigrúm til að sporna gegn sniðgöngu af þessu tagi standa þau í reynd varnarlaus gagnvart henni. Sú staða gæti kallað á að erlend fjárfesting í landi sæti enn frekari takmörkunum en hún gerir nú. Slíkt er þó ekki lagt til í frumvarpinu, heldur er sú vægari leið farin að leggja til að afmarka með skýrari hætti í lögum nr. 19/1966 þá erlendu lögaðila sem njóta réttar samkvæmt undanþáguheimildinni í 2. tölul. 7. mgr. 1. gr. laganna. Í því efni telur ráðuneytið lítið hald í gildandi skilyrði reglugerðar nr. 702/2002 um að lögaðili hafi raunveruleg og viðvarandi tengsl við atvinnulífið í aðildarríki, sbr. einnig bls. 8 í umsögn Eleven Experience. Það skilyrði nær því ekki því markmiði sem að er stefnt með tillögu frumvarpsins, þ.e. að taka með fullnægjandi hætti fyrir sniðgöngu ákvæða laganna sem fyrr segir.

Ráðuneytið áréttar að af tillögu c-liðar 11. gr. frumvarpsins leiðir *ekki* að erlendum lögaðilum, sem eru undir yfirráðum aðila utan EES-svæðisins, verði meinað að eignast hér fasteign og fasteignaréttindi, heldur einvörðungu að þeir þurfi að afla til þess leyfis ráðherra og sæta öðrum þeim takmörkunum sem gilda um fasteignakaup lögaðila utan EES-svæðisins samkvæmt gildandi ákvæðum laga nr. 19/1966. Þá skal áréttað að með b-lið 11. gr. frumvarpsins er samhlíða lögð til tilslökun á þeim takmörkunum sem nú gilda um fasteignakaup einstaklinga utan EES-svæðisins, m.a. til að koma til móts við mikilvægi erlendra fjárfestingar fyrir atvinnulífið.

Í sjónarmiðum umsagnaraðila hvað varðar c-lið 11. gr. frumvarpsins er að mati ráðuneytisins ekki nægt tillit tekið til þess að ákvæði laga nr. 19/1966 lúta ekki að hefðbundnum hagsmunum eða réttindum, heldur *sameiginlegum grundvallargæðum* þjóðarinnar, þ.e. fasteignum og fasteignaréttindum, þ.m.t. jarðrænum auðlindum sem þeim fylgja, sbr. einnig heimildir löggjafans til takmarkana á erlendu eignarhaldi fasteignaréttinda skv. 2. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Lög nr. 19/1966 varða því ekki kjarna fjórfrelsisins heldur mikilvæg sameiginleg og takmörkuð gæði þjóðarinnar og almennings sem hafa óumdeilanlega ríka sérstöðu gagnvart öðrum eignum og verðmætum.

Þá búa þjóðaröryggissjónarmið einnig öðrum þræði að baki tillögu c-liðar 11. gr. frumvarpsins eins og ítarlega er rakið í greinargerð þess. Ráðuneytið bætir því við að umrædd tillaga frumvarpsins stendur jafnframt í tengslum við fyrirhugaða lagasetningu um rýni erlendra fjárfestinga með tilliti til þjóðaröryggis og allsherjarreglu, sem unnið hefur verið að undanfarna mánuði. Þau áform munu að líkindum varða m.a. fjárfestingar í fasteignum sem uppfylla nánari skilyrði og a.m.k. þegar í hlut eiga aðilar, sem falla undir leyfissskyldu samkvæmt lögum nr. 19/1966, sbr. c-lið 11. gr. frumvarpsins.

Ráðuneytið tekur loks undir sjónarmið umsagnaraðila um mikilvægi erlendra fjárfestingar, ekki síst í ferðapjónustu, fyrir íslenskt efnahags- og atvinnulíf m.a. á landsbyggðinni, en telur þau almennu sjónarmið

þó ekki draga úr nauðsyn þeirrar tillögu sem hér er lögð til og röksemdum að baki henni sem hér hefur verið tæpt á og eru að öðru leyti ítarlega rakin í greinargerð frumvarpsins.

### 3. Jón Einarsson (2. gr. a)

Í umsögninni eru gerðar athugasemdir í átta liðum:

1. Hlutverk sýslumanna sé óljóst en hugsanlega hægt að skýra það í reglugerð. Ákjósanlegt væri þá að bæta reglugerðarheimild í ákvæðið.

Að mati ráðuneytisins er vel hægt að útfæra hlutverk sýslumanns með skýru verklagi án þess að kveða á um það í reglugerð. Útfærsla verklags gæti t.d. verið með svipuðum hætti og við boðun sýslumanns í ýmsar fyrirtökur, svo sem á grundvelli hjúskaparlaga, nr. 31/1993, eða laga um aðför, nr. 90/1989, eða laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, eða fundi skv. 3. mgr. 12. gr. laga nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Dæmi um lýsingu verklags sem mætti yfirfæra á fund vegna tilnefningar fyrirvarsmanns væri eftirfarandi: Hafi sýslumanni ekki borist tilnefning um fyrirvarsmann, skal hann skora á sameigendur að ákveða hver þeirra taki að sér fyrirvar fyrir eigendur og tilkynni þá niðurstöðu til sýslumanns. Berist sýslumanni ekki tilkynning frá sameigendum um fyrirvarsmann, skal sýslumaður boða þinglýsta eigendur með sannanlegum hætti til fundar við sig. Liggi ekki fyrir upplýsingar um hvar eigendur sé að finna eða hverjir standi að lögaðila skal sýslumaður beina fundarboði til þeirra með auglýsingu í Lögbirtingablaði sem birt er með minnst tveggja vikna fyrirvara. Á fundinum ber sýslumanni að óska eftir tilnefningu sameigenda á fyrirvarsmanni og bera hana undir aðra viðstadda til samþykktar. Náist ekki sátt um tilnefningu, tilnefnir sýslumaður fyrirvarsmanninn skv. 4. másl. 1. mgr. og þinglýsir yfirlýsingu þess efnis. Sýslumanni ber að skrá afstöðu aðila til niðurstöðunnar í gerðabók eða tölvukerfi sýslumanna.

2. Hver á að hafa frumkvæði að því að sýslumaður tilnefni fyrirvarsmann? Væri það einungis gert að beiðni landeigenda? Eða er gert ráð fyrir því að sýslumaður yfirfari allar jarðir í sínu umdæmi að eigin frumkvæði og kanni hvort slík yfirlýsing sé til staðar á jörðum?

Af hálfu ráðuneytisins hefur verið gert ráð fyrir að mál þessi yrðu unnin heildstætt og skipulega, í samvinnu ÞÍ/HMS við hvern sýslumann. Finna þarf eignirnar og eigendur með vélrænni fyrirspurn og boða sameigendur tiltekinna fasteignar á fund sýslumanns. Svo hægt sé að finna þær fasteignir sem eru með óskráða fyrirvarsmenn, þyrfti ÞÍ/HMS að lágmarki að útbúa sérstaka skjaltegund sem yfirlýsingarnar yrðu skráðar undir í þinglýsingakerfinu. Sú aðferð myndi einfalda aðilum að hafa upp á eiginum og auðvelda sýslumönnum að vinna með hverja eign sem út af stendur.

3. Hvaða reglur gilda um málsmeðferð hjá sýslumanni? Ber að veita öllum hlutaðeigandi aðilum kost á að tjá sig um málið, sbr. til hliðsjónar 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993? Eða getur sýslumaður litið framhjá reglum stjórnarsýslulaga um andmælarétt o.fl. með vísun til þess að um starf hans sem þinglýsingarstjóra gilda stjórnarsýslulögin ekki (sjá 1. mgr. 2. gr. stjórnarsýslulaga um takmörkun á valdsviði þeirra laga).

Ráðuneytið telur að málsmeðferð um tilnefningu fyrirvarsmanns jarðar fari eftir reglum stjórnarsýslulaga og meginreglum stjórnarsýsluréttar. Í ljósi þess að í frumvarpinu er ekki gert ráð fyrir að tilnefning fyrirvarsmanns sé tekin af þinglýsingarstjóra við þinglýsingu skjalsins, er gert ráð fyrir því að um málsmeðferðina gildi stjórnarsýslulög og meginreglur stjórnarsýsluréttar. Um tilnefningu

fyrirsvarsmanns gilda því jarðalög en ekki þinglýsingalög nr. 38/1978 og því er málsmeðferðin ekki undanskilin stjórnarsýslulögum.

Bent er á að ýmis dæmi eru um að sýslumenn eigi frumkvæði að afgreiðslu erinda eða útsendingu áskorunarbréfa vegna tómlætis málsaðila. Á fundi sameigenda hjá sýslumanni myndi sýslumaður kalla eftir afstöðu eigenda til tilnefningar fyrirsvarsmanns og færa afstöðu þeirra og/eða niðurstöðu tilnefningar til bókunar. Þótt vissir málaflokkar sýslumanna sem byggja á fyrirtökum við meðferð mála séu undanskildir gildissviði stjórnarsýslulaga, breytir það því ekki að sýslumenn eru við störf sín bundnir af málsmeðferðarreglum stjórnarsýsluréttar. Ákvæði frumvarpsins eiga því ekki að leiða til breytinga á málsmeðferðarreglum sýslumanna. Við þinglýsingu tilnefningarinnar gilda að öðru leyti ákvæði þinglýsingalaga.

4. Ef ákvörðun um fyrirsvarsmann er hluti af störfum sýslumanns sem þinglýsingarstjóra, getur þá aðili sem hagsmuni hefur í málinu skotið ákvörðuninni til dómstóla eftir reglum 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 um málskot í þinglýsingum? Eða er ætlunin sú að málskot á þessum ákvörðunum eigi að fara eftir reglum almenna stjórnarsýsluréttarins? Væri þá ráðuneytið (þ.e. DMR) hinn æðri úrskurðaraðili sem hægt væri að skjóta ágreiningnum til? Eða ætti úrlausn ágreiningsins á aðra stigi ef til vill heima hjá einhverri úrskurðarnefnd?

Ráðuneytið telur skýrt hvert leita eigi eftir endurskoðun ákvarðana. Fyrri ákvörðunin, um tilnefningu fyrirsvarsmanns, er tekin af sýslumanni á grundvelli jarðalaga og verður því skotið til þess ráðuneytis sem fer með yfirstjórn málefnsins. Um kæruheimild fer eftir almennum reglum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, enda er ekki að finna sérákvæði um kæruheimild á ákvörðun sýslumanns um tilnefningu fyrirsvarsmanns í frumvarpinu. Seinni ákvörðunin sem kemur til skoðunar felur í sér þinglýsingu yfirlýsingar um tilnefningu fyrirsvarsmanns og takmarkast úrlausn þinglýsingarstjóra við það hvort skjalið sé tækt til þinglýsingar. Þeirri ákvörðun yrði hægt að skjóta til dómstóla eftir reglum 3. gr. þinglýsingalaga. Um er að ræða aðskilin mál, þ.e. tvær aðskildar ákvarðanir, sem leyst yrði úr á sitt hvorum lagagrundvelli.

5. Hvaða gögn þurfa að fylgja með tilkynningu um fyrirsvarsmann? Þarf að sýna fram á að boðaður hafi verið fundur sbr. 7. gr. b.

Ráðuneytið telur hér um að ræða atriði sem sýslumaður yrði að taka til skoðunar. Mögulega hafa allir undirritað yfirlýsinguna eða þeir sem mættu skv. fundarboði tjáð sig um tilnefningu fyrirsvarsmanns. Þá kunna jafnframt að liggja fyrir gögn um um það hvernig staðið var að boðun á fund sameigenda og/eða fundargerð til stuðnings ákvarðanatöku eigenda. Þess skal getið að við þinglýsingu hugar þinglýsingarstjóri að formatriðum en ekki efnisatvikum að baki skjali. Ekki er gert ráð fyrir því að rannsóknarskylda þinglýsingarstjóra sé ríkari við þinglýsingu slíkrar yfirlýsingar en almennt gengur og gerist.

6. Hver er tilgangur þess að setja þá skyldu á sýslumann að tilnefna þann sem á stærstan eignarhlut? Væri ekki eðlilegt að ákvæðið væri orðað svo: hafi ekki verið tilnefndur fyrirsvarsmaður skal sá vera fyrirsvarsmaður sem stærstan eignahluta eigi. Ef aðilar eigi jafnan eignarhlut sé hægt að óska eftir því að sýslumaður tilnefndi fyrirsvarsmann.

Ráðuneytið minnir á að eitt meginmarkmiðið með þeirri skyldu sýslumanns að tilnefna fyrirsvarsmann er að tryggja að þriðji aðili geti með auðveldum hætti áttað sig á ábyrgðaraðila eða tengilið



sameigenda. Jafnframt er bent á áskilnað þinglýsingalaga, um að formlegu skjali eða rafrænni færslu, útgefnu af réttthafa samkvæmt lögum, verði einu þinglýst. Sú aðferð að fela sýslumanni að boða alla eigendur til fundar til að ræða málið og óska eftir tilnefningu þeirra, þykir vandaðri málsmeðferð heldur en að ganga út frá vilja aðila um að gegna hlutverki tengiliðar sameigenda.

7. Hvernig með á að fara ef stofnað er félag í stað þess að tilnefna fyrirvarsmann. Hvers konar félög komi tilgreina í þessu sambandi? Mega þau að vera óformleg eða verða þau að vera skráð í Fyrirtækjaskrá?

Ráðuneytið vísar til svars hér að framan, öll félög koma til greina og um þau gilda samþykktir og viðkomandi löggjöf. Ákvæði 7. gr. c. á einungis við ef félag er ekki fyrir hendi.

8. Hvernig fer með kostnað vegna þinglýsingar, einkum í þeim tilvikum þegar sýslumaður annast tilnefningu fyrirvarsmanns?

Ráðuneytið telur rétt að taka til skoðunar að bæta við frumvarpið undanþágu frá greiðslu þinglýsingargjalds, enda sé með öllu óraunhæft að standa að innheimtu þinglýsingargjaldsins og skiptingu gjaldskyldunnar milli sameigenda, sem í dag nemur 2.500,- kr. fyrir skjal og 1.500,- kr. fyrir rafræna færslu skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 88/1991 um aukatekjur ríkissjóðs. Óeðlilegt er einnig að sýslumaður beri kostnaðinn. Mæla þyrfti fyrir um slíka undanþágu í 2. mgr. 8. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs.

Að auki er bent á að í 1. mgr. 2. gr. a. frumvarpsins er þess ekki getið með skýrum hætti að sýslumanni beri að þinglýsa eigin tilnefningu að fyrirvarsmanni, þótt sú slíkt leiði af öðrum ákvæðum greinarinnar. Til að eyða öllum vafa mætti bæta 4. málsl. við framangreinda málsgrein, sem gæti t.d. orðast svo: „Tilnefningu sýslumanns skal jafnframt þinglýst á viðkomandi fasteign, svo og breytingar á fyrirvarsmönnum.“

#### 4. Landgræðslan (2. gr., liðir c-d)

##### 4.1. Ákvörðunartaka sameigenda (2. gr. c)

Ráðuneytið er sammála Landgræðslunni um mikilvægi þess að reglur um land í sérstakri sameign verði í auknum mæli bundnar í lög. Slíkar reglur verða þó óhjákvæmilega að vera almennar að efni til og er vandkvæðum bundið að gera þær þannig úr garði að þær taki á öllum álitamálum sem upp geta komið, m.a. um hvenær einstakar ákvarðanir eru háðar samþykki allra sameigenda eða aðeins hluta þeirra.

Ráðuneytið fellst ekki á það sjónarmið Landgræðslunnar að við útreikning á 2/3 hlutfalli vegna ákvörðunartöku skv. 3. mgr. 2. gr. c frumvarpsins, beri eingöngu að líta á hlutfallslegan eignarhluta einstakra sameigenda en ekki samhliða á fjölda þeirra eftir höfðatölu. Ákvæðið felur enda í sér undantekningu frá almennum reglum, sem myndu að öðrum kosti áskilja samþykki allra sameigenda, og þykir því rétt að beiting þess verði háð því að 2/3 sameigenda bæði eftir fjölda og eignarhluta standi að ákvörðun.

Að öðru leyti, m.a. hvað varðar nánari tilgreiningu á því hvers konar ákvarðanir gætu fallið undir einstakar málsgreinar ákvæðisins, vísast til viðbragða ráðuneytisins við sambærilegum athugasemdum Bændasamtaka Íslands hér að framan.

#### 4.2. Forkaupsréttur sameigenda (2. gr. d)

Ráðuneytið telur ekki rétt að ráðstafanir eignarhluta milli sameigenda verði almennt undanþegnar forkaupsrétti samkvæmt ákvæðinu, enda gæti slíkt hugsanlega raskað jafnræði þeirra. Þá bendir ráðuneytið á að undantekning af þessum toga virðist t.a.m. ekki koma fram í 2. mgr. 11. gr. norsku sameignarlaganna (LOV-1965-06-18-6), sem horft hefur verið til í þessu samhengi.

#### 5. Landmælingar Íslands (III. kafli, 6. gr. c, e, f)

Landmælingar Íslands fagna þeim tillögum sem fram koma í III. kafla frumvarpsins og leggja áherslu á að stofnunin komi að gerð reglugerðar um mælingar á eignamörkum lands.

Þá er bent á þörf þess að breyta hugtakanotkun í frumvarpinu að tvennu leyti:

1. Í stað orðalagsins „viðurkennd mælingatæki“ í 4. mgr. 5. gr. e komi „viðurkenndar mælingaaðferðir“.
2. Í stað orðsins „þurrlandi“ í 1. mgr. 5. gr. f komi „land“.

Ráðuneytið er sammála framangreindum sjónarmiðum og athugasemdum Landmælinga Íslands.

#### 6. Minjastofnun Íslands (1. gr.)

Minjastofnun fagnar því að í frumvarpinu sé lagt til að ríkissjóður öðlist forkaupsrétt að jörðum og öðrum landareignum þar sem friðlýstar menningarminjar er að finna. Umsögnin kallar ekki á viðbrögð ráðuneytisins.

#### 7. Óbyggðanefnd (b-liður 9. gr., 2. gr. a)

Af hálfu óbyggðanefndar er tekið undir efni og útfærslu frumvarpsins með tilliti til verkefna nefndarinnar. Jafnframt kemur fram að ákvæði 2. gr. a, um fyrirsvarsmenn jarða í sameign, kunni mögulega að einfalda hagsmunagæslu fyrir óbyggðanefnd, sérstaklega í tilvikum þar sem sameigendur eru margir.

Á það er þó jafnframt bent að í lok umfjöllunar um 9. gr. laganna segi að niðurstöður sem feli í sér að svæði sé eignarland feli í sér eignarheimild íslenska ríkisins en hið rétta sé að niðurstöður um þjóðlendur feli í sér eignarheimildir til handa ríkinu.

Ráðuneytið þakkar óbyggðanefnd fyrir réttmæta ábendingu og harmar þessa misritun, það eru að sjálfsögðu niðurstöður um þjóðlendur sem fela í sér eignarheimild til handa ríkinu.

#### 8. Reykjavíkurborg (5. gr. c, e, f og a-liður 14. gr.)

Af hálfu Reykjavíkurborgar er tekið jákvætt í frumvarpið en gerðar fjórar athugasemdir:

1. Starfsmenn sveitarfélaga sem hafa unnið við merkjalýsingar í a.m.k. 5 ár verði undanþegnir því að þurfa að afla sér réttinda ellegar að starfsmönnum verði veittur hæfilegur frestur til öflunar réttinda eftir að löggin hafa tekið gildi. Sbr. 5. gr. c. í frumvarpinu, um að þeir einir megi gera merkjalýsingar sem hafi til þess leyfi ráðherra.

Ráðuneytið telur vel koma til greina að aðilar sem uppfylla tiltekin skilyrði þurfi ekki að standast próf heldur einungis sitja námskeið. Hægt væri að halda slík námskeið í aðdraganda þess að lögin taka gildi.

2. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að merki teljist glögg í skipulögðu þéttbýli ef vikmörk mælinga eru 10 cm eða nákvæmari. Reykjavíkurborg telur að 10 cm nákvæmi sé full gróft og leggur til að gerðar séu meiri kröfur um nákvæmni í borgarumhverfi t.d. 2 cm. Sbr. 5. gr. e. í frumvarpinu.

Ráðuneytið telur að 10 cm feli mögulega í sér frekar grófa nákvæmni í þéttbyggðasta hluta Reykjavíkurborgar. Hins vegar þurfi að taka tillit til þess að tillagan snýr að öllu skipulögðu þéttbýli á landinu. Krafa um of mikla nákvæmni geti verið íþyngjandi fyrir annað þéttbýli, þar sem land er ekki eins verðmætt. Jafnframt geti hvert og eitt sveitarfélag gert frekari kröfur.

3. Í 5. gr. f segir svo: „Ef fasteign fylgir eignarhlutdeild í óskiptu landi skal telja óskipta landið með í heild sinni“. Réttara væri að segja að telja skuli með „eignarhluta“ hins óskipta lands í heild sinni.

Ráðuneytið bendir á að við útreikning á skráðri stærð fasteigna er nauðsynlegt að hafa skýr og einföld viðmið. Hér er lagt til ákvæði sem er efnislega samhljóða því sem er að finna í 3. mgr. 10. gr. a jarðalaga, nr. 81/2001, þar sem gert er ráð fyrir að ef fasteign fylgi eignarhlutdeild í óskiptu landi skuli telja óskipta landið með í heild sinni.

Leiða má líkur að því að sá sem á hluta í óskiptri sameign getur nýtt alla sameignina. Hvort sem um er að ræða sameiginlegt beitiland fyrir sauðfé, leikvöll barna í sameign eða akveg að mörgum eignum. Þar að auki eru víða ekki fyrir hendi skýr gögn um hlutfallslega skiptingu á sameign. Því má gera ráð fyrir því að það væri íþyngjandi og flókið að krefjast slíkrar skiptingar almennt, jafnvel að dómsniðurstöðu þurfi til.

Rétt er að geta þess að hér er einungis um að ræða birta stærð fasteignar eins og hún verður sýnd í opinberum skrá (jörð er t.d. um 100 ha en þar af eru um 40 ha í sameign). Talið var að þessi nálgun gæfi einfaldari og gleggri mynd af umfangi landeignar í stað þess að snúa þessari birtingarmynd við (jörðin er t.d. 60 ha en til viðbótar eru 40 ha í sameign) eða nota hlutfallsskiptingu (jörðin er t.d. 60 ha að teknu tilliti til eignarlands og hlutdeildar í sameign).

4. Í frumvarpinu er lagt til að 47. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verði felld brott og þar með skylda sveitarfélaga til að gefa öllum götum, vegum og torgum heiti, án frekari skýringa eða umfjöllunar um það. Lagt er til að þessi skylda verði áfram í skipulagslögum.

Ráðuneytið vísar til þess að í 3. gr. reglugerðar nr. 577/2017 um skráningu staðfanga, sbr. lög um skráningu fasteigna, segir svo: „Sveitarfélög annast nafngiftir, hafa umsjón með og bera ábyrgð á skráningu staðfanga innan staðarmarka sveitarfélaga“. Staðföng taka til götunafna og annarra staðsetninga sem þurfa örnefni innan sveitarfélags. Ráðuneytið gerir þó ekki athugasemd við að halda umræddu atriði inni í skipulagslögum.

## 9. Samband íslenskra sveitarfélaga (5. gr. c, a-liður 14. gr.)

Í umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga kemur fram það álit að almennt séu ákvæði frumvarpsins til bóta, einkum hvað varðar að skýra reglur um fyrirsvar og ákvarðanatöku þegar land er í óskiptri sameign sem og að skýra ákvæði um merki fasteigna. Að því er varðar forkaupsrétt ríkisins að landi er tekið undir

með því sem fram kemur í umsögn Bændasamtakanna um mikilvægi stefnumörkunar af hálfu ríkisins, um þau sjónarmið sem litið sé til við nýtingu á slíkum rétti. Þá þurfi að rýna vel breytingar á lögum um eignarétt og afnotarétt fasteigna, mikilvægt sé að ekki sé gengið lengra en nauðsyn krefji og alþjóðlegar skuldbindingar virtar.

Gerðar eru eftirfarandi tvær athugasemdir við ákvæði frumvarpsins:

1. Samkvæmt 5. gr. b. í frumvarpinu megi þeir einir gera merkjalýsingar sem hafi til þess leyfi ráðherra. Á fyrri stigum frumvarpsins hafi verið gert ráð fyrir að fyrst yrðu haldin námskeið fyrir þá sem sinntu þessu hlutverki nú þegar hjá sveitarfélögum og viðkomandi sækti það þyrfti hann ekki að standast próf heldur fengi leyfið á grundvelli reynslu og þess að hafa setið námskeiðið. Eftir það yrði síðan gerð krafa um formlegt próf. Átti sú leið ekki að fela í sér aukinn kostnað fyrir sveitarfélögin. Sambandið óskar eftir að fyrrgreind leið verði farin eða horft til sjónarmiða í umsögn Reykjavíkurborgar varðandi þetta atriði.

Ráðuneytið telur vel koma til greina að aðilar sem uppfylla tiltekin skilyrði þurfi ekki að standast próf heldur einungis sitja námskeið. Hægt væri að halda slík námskeið í aðdraganda þess að lögin taka gildi.

2. Í frumvarpinu er lagt til að 47. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verði felld brott og þar með skylda sveitarfélaga til að gefa öllum götum, vegum og torgum heiti. Ekki verði sé að þessa skyldu sé að finna annars staðar í lögum og því lagt til að þriðji málslíður 47. gr. haldi gildi sínu.

Ráðuneytið vísar til þess að í 3. gr. reglugerðar nr. 577/2017 um skráningu staðfanga, sbr. lög um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, segir svo: „Sveitarfélög annast nafngiftir, hafa umsjón með og bera ábyrgð á skráningu staðfanga innan staðarmarka sveitarfélaga“. Staðföng taka til götunafna og annarra staðsetninga sem þurfa örnefni innan sveitarfélags. Ráðuneytið gerir þó ekki athugasemd við að halda umræddu atriði inni í skipulagslögum.

## 10. Samtök atvinnulífsins, Samtök iðnaðarins og Viðskiptaráð Íslands (11. gr.)

Samtökin telja að ekki hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif frumvarpsdraganna, þ.m.t. fjárhagsleg áhrif á fasteignaeigendur og samkeppnishæfni Íslands, m.a. sem áfangastaðar fyrir erlenda sérfræðinga.

Frumvarpið feli í sér nokkra tilslökun á efni laga nr. 85/2020 og það sé til bóta en nauðsynlegt að ganga lengra. Í ljósi þess markmiðs sem löggjafinn hafi stefnt að með setningu laga nr. 85/2020 eigi takmarkanir á eignarrétti eða afnotum á fasteignum hérlendis ekki að eiga við um frístundahúsnæði eða þéttbýlissvæði. Umrædd markmið hafi lotið að fjölbreyttum og samkeppnishæfum landbúnaði, náttúruvernd, viðhaldi og þróun byggðar og þjóðfélagslega gagnlegri og sjálfbærri landnýtingu. Þannig væri eðlilegt að hið sama gilti um íbúa utan og innan EES-svæðisins hvað varðar kaup fasteigna á þessum svæðum, sé stefnt að áðurnefndum markmiðum.

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.

Í athugasemdum með 11. gr. frumvarpsins er gerð grein fyrir þeirri breytingu sem gerð var á ákvæðum 1. gr. laga um eignarétt og afnotarétt fasteigna, þegar þrengd var heimild ráðherra til að veita undanþágu frá skilyrðum laganna fyrir eignarétti og afnotarétti að landi á Íslandi. Með þeirri tilslökun sem frumvarpið felur í sér er komið til móts við flesta þá erlendu einstaklinga sem vilja eiga fasteign hér á landi án þess að gengið sé gegn því meginatriði fyrrgreindar breytingar að hamlar gegn of mikilli samþjöppun eignarhalds á landi. Þess vegna er breytingin bundin við að einstaklingur utan EES-svæðisins þurfi ekki að sýna fram á sterk tengsl við Ísland sé um að ræða íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði.

Að öðru leyti er um viðbrögð ráðuneytisins við umsögn Samtaka atvinnulífsins, Samtaka iðnaðarins og Viðskiptaráðs Íslands vísað til viðbragða við efnislega sambærilegum athugasemdum annarra umsagnaraðila.

### 11. Samtök ferðaþjónustunnar (c-liður 11. gr.)

Vegna efnislegrar samstöðu umsagna Samtaka ferðaþjónustunnar og Eleven Experience á Íslandi, auk umsagnar KPMG Law ehf. sem fylgir fyrrnefndu umsögninni, er fjallað um þær í einu lagi í kafla 2 hér að framan og vísast þangað.