

# Frumvarp til laga

um breytingu á jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, o.fl.

(Lagt fyrir Alþingi á 117. löggjafarþingi 1993.)

## I. KAFLI

Jarðalög nr. 65/1976, sbr. breytingar með lögum nr. 71/1978, lögum nr. 37/1982, lögum nr. 90/1984, lögum nr. 108/1988 og lögum nr. 34/1992.

### 1. gr.

2. og 5. tölul. 4. mgr. 6. gr. laganna verða svohljóðandi:
- Þegar ríkissjóður eða ríkisstofnanir kaupa eða selja.
  - Þegar leigð eru eða heimiluð með öðrum hætti afnot af slægjum, beit, námum, veiðiréttindum, vatnsréttindum, einstökum húsum og íbúðum, þar með töldum sumarbústöðum, og leigutími eða annar réttindatími er þrjú ár eða skemmri.

### 2. gr.

Við 4. mgr. 6. gr. laganna bætast tveir nýir töluliðir, 6. og 7. tölul., sem verða svohljóðandi:

- Þegar landið (fasteign) hefur verið tekin úr landbúnaðarnotum með leyfi skv. 1. mgr. 12. gr., enda hafi slíku leyfi verið þinglýst.
- Þegar aðilaskipti verða að sumarbústað í sumarbústaðahverfi, enda sé bústaðurinn reistur í samræmi við skipulag samkvæmt skipulagslögum. Það telst vera sumarbústaðahverfi þegar fjórir eða fleiri sumarbústaðir eru byggðir á sömu lóð (landi) eða á samtengdum lóðum.

### 3. gr.

Við 6. gr. laganna bætast tvær nýjar málsgreinar, 6. og 7. mgr., svohljóðandi:

Sveitarstjórn og jarðanefnd er heimilt að binda samþykki sitt samkvæmt þessari grein því skilyrði að sá sem öðlast réttindi yfir fasteign hafi í allt að fimm árum fasta búsetu á eigninni eða innan eðlilegrar fjarlægðar frá henni til að nýta hana. Með sama hætti er heimilt að binda samþykki skilyrðum um að eignin verði nýtt til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi í samræmi við þau áform sem lýst er í beiðni um samþykki. Slíkum skilyrðum skal þinglýst sem kvöð á eignina.

Nú fullnægir aðili ekki þeim skilyrðum sem sett hafa verið skv. 6. mgr. og getur sveitarstjórn þá með samþykki ráðherra sett honum frest til að fullnægja skilyrðunum eða afsala fasteigninni til aðila sem fullnægir skilyrðunum. Hafi skilyrðunum ekki verið fullnægt innan þess frests getur sveitarstjórn að fengu samþykki jarðanefndar og ráðherra leyst eignina til sín. Náist ekki samkomulag um verð, skal um mat og greiðslu bóta fara eftir lögum um eignarnám.

## 4. gr.

10. gr. laganna orðast svo:

Óheimilt er að reisa sumarbústað á landi sem lögin taka til skv. 3. gr. og ekki hefur verið leyst úr landbúnaðarnotum skv. 1. og 2. mgr. 12. gr. nema jarðanefnd samþykki.

Sumarbústaður samkvæmt lögum þessum er bygging sem reist er til þess að búa í að sumri til og einungis endrum og eins á öðrum tímum árs. Ákvæði greinar þessarar taka einnig til veiðihúsa.

## 5. gr.

11. gr. laganna verður svohljóðandi:

Ef það er ætlun þess sem fá þarf samþykki til að öðlast réttindi yfir fasteign skv. 6. gr. að nýta hana til landbúnaðar, þar með taldrar nýtingar og/eða útleigu á veiði og öðrum hlunnindum sem fylgja landi, svo og húsum sem ætluð eru til dvalar um takmarkaðan tíma án lóðarréttinda, skal samþykki ekki veitt nema viðkomandi hafi starfað við landbúnað í fjögur ár og þar af tvö ár hér á landi. Ráðherra getur veitt undanþágu frá þessu ákvæði að fenginni umsögn sveitarstjórnar og jarðanefndar.

Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um hvaða starfsemi telst til landbúnaðar skv. 1. mgr., til hvaða fasteigna ákvæðið tekur og hvaða aðili/aðilar þurfa að uppfylla skilyrði 1. mgr. þegar félög og aðrir lögaðilar eða einstaklingar fleiri saman öðlast réttindi yfir fasteign.

## 6. gr.

Aftan við 1. mgr. 12. gr. laganna kemur nýr málslíður, svohljóðandi:

Með notkun til landbúnaðar í merkingu þessa ákvæðis er einnig átt við land sem nýtanlegt var til landbúnaðar við gildistöku laga nr. 65/1976, þar með taldar eyðijarðir og einstakar landspildur, ef því hafði ekki með staðfestu skipulagi eða heimild í öðrum lögum verið ráðstafað til annarra nota.

## 7. gr.

17. gr. laganna verður svohljóðandi:

Ákvörðunum sveitarstjórna eða jarðanefnda samkvæmt lögum þessum er heimilt að skjóta innan eins mánaðar til landbúnaðarráðuneytisins og skal úrskurður ráðuneytisins kveðinn upp innan sex vikna frá því er kæra barst.

## 8. gr.

Við 30. gr. laganna bætist ný málsgrein, 3. mgr., svohljóðandi:

Sveitarstjórn, sem á forkaupsrétt skv. 1. mgr., er heimilt að framselja rétt sinn til Jarðasjóðs ríkisins, enda sé það gert innan 30 daga frá því að forkaupsréttartilboð barst sveitarstjórn. Sveitarstjórn skal þegar senda tilkynningu um slíka ákvörðun til landbúnaðarráðherra f.h. Jarðasjóðs ríkisins og kaupanda og seljanda þeirrar eignar sem forkaupsrétturinn tekur til. Jarðasjóður hefur þá 60 daga frá því að forkaupsréttartilboð barst sveitarstjórn til að svara forkaupsréttartilboði skriflega. Hafi Jarðasjóður ekki svarað innan þess tíma hefur hann í það sinn glatað rétti sínum til að kaupa eignina. Að öðru leyti gilda ákvæði þessa kafla um forkaupsrétt Jarðasjóðs ríkisins.

9. gr.

Í stað orðanna „innan fjögurra vikna“ í 3. málsl. 32. gr. laganna kemur: innan 30 daga.

10. gr.

Við 1. mgr. 35. gr. laganna bætist nýr töluliður, 3. tölul., svohljóðandi:

3. Þegar ráðstafað er eignum sem falla undir 6. og 7. tölul. 6. gr.

11. gr.

Niður fellur 2. tölul. 1. mgr. 38. gr. laganna og 3. tölul. verður 2. tölul. og 4. tölul. verður 3. tölul.

12. gr.

Við 47. gr. laganna bætist ný málsgrein, 3. mgr., svohljóðandi:

Með sama hætti er eiganda ættaróðals heimilt að stofna til félagsbús með erfingja sem ákveðið hefur verið að erfi óðalið, enda séu uppfyllt skilyrði 25.–28. gr.

13. gr.

61. gr. laganna verður svohljóðandi:

Óðalsbóndi getur með leyfi landbúnaðarráðherra fengið óðalið leyst frá óðalsákvæðum, enda mæli jarðanefnd með því og þeir ættingjar, sem rétt hafa til óðalsins, hafa lýst því yfir skriflega að þeir óski ekki eftir að taka við því til ábúðar. Samþykki landbúnaðarráðherra lausn óðals frá óðalsákvæðum er óðalsréttarhafa heimilt að selja það við því verði og þeim kaupanda er hann kýs, enda hafi þeir sem forkaupsrétt eiga að lögum hafnað honum.

## II. KAFLI

### Lög nr. 34/1992, um Jarðasjóð.

14. gr.

Við 2. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Jarðasjóði er jafnframt heimilt að kaupa eignir þegar sveitarstjórn hefur framselt sjóðnum forkaupsrétt sinn skv. 3. mgr. 30. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Ákvæði 2. mgr. 1. gr. og 3. gr. gilda ekki um kaup sjóðsins á slíkum eignum.

## III. KAFLI

### Gildistaka.

15. gr.

Lög þessi öðlast gildi 31. desember 1993.

#### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Haustið 1991 var á vegum landbúnaðarráðuneytisins hafist handa við að kanna hvaða áhrif fyrirhugaður samningur um Evrópska efnahagssvæðið hefði á löggjöf um eignarhald og nýtingu jarða og annars lands og landsréttinda sem jarðalög, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og önnur lög, sem ráðuneytið annast framkvæmd á, taka til. Frumvarp þetta er samið á vegum ráðuneytisins að lokinni þeirri athugun og er eitt af svonefndum fylgifrumvörpum EES-samningsins.

Að lokinni frumathugun þessara mála var ákveðið í mars 1992 að landbúnaðarráðuneytið og dóms- og kirkjumálaráðuneytið, sem fer með framkvæmd laga um eignarrétt og afnota-

rétt fasteigna, nr. 19/1966, með síðari breytingum, létu sameiginlega taka saman álitsgerð um áhrif EES-samningsins á íslenska löggjöf um eignarhald á fasteignum og fasteignaréttindum. Til verksins voru ráðnir Ólafur W. Stefánsson, skrifstofustjóri í dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, Stefán Már Stefánsson prófessor og Tryggvi Gunnarsson hæstaréttarlögmaður. Álitsgerð þeirra lá fyrir í júní 1992. Kafllar úr niðurstöðum álitsgerðarinnar varðandi jarða- og ábúðarlög og skylda löggjöf fylgja með frumvarpi þessu sem fskj. I.

Í athugasemd með 40. gr., þ.e. XII. viðauka EES-samningsins í frumvarpi til laga um Evrópska efnahagssvæðið, þskj. 1, segir m.a.:

„Varðandi rétt erlendra aðila til kaupa á fasteignum voru upphaflega ýmsir fyrirvarar og beiðni um varanlegar undanþágur sett fram af EFTA-ríkjunum. Niðurstaðan varð hins vegar sá aðlögunartími sem um getur í þessum viðauka, en jafnframt munu ákvæði laga um eignarétt að jarðeignum og öðrum fasteignum í ýmsum tilvikum tekin til endurskoðunar. Slík endurskoðun fer nú fram á vegum landbúnaðarráðuneytisins hér á landi, en jafnframt gaf ríkisstjórnin í samningaviðræðunum sérstaka yfirlýsingu um beitingu öryggisráðstafana samkvæmt samningnum, ef til komi alvarleg röskun vegna innstreymis á vinnumarkað eða alvarleg röskun á fasteignamarkaði.“

Núgildandi jarðalög hafa ekki að geyma sérstakar takmarkanir á fjárfestingum erlendra aðila í þeim fasteignum og fasteignaréttindum sem lögin taka til eða gera að öðru leyti mun á því hvort í hlut á íslenskur aðili eða erlendur. Tilkoma EES-samningsins leiðir því ekki til þess að þörf sé að breyta jarðalögunum af þeirri ástæðu. Reglur um heimildir erlendra aðila til að eignast og fá til afnota fasteignir hér á landi hafa verið í lögum um eignarétt og afnotarétt fasteigna, nr. 19/1966, eða svonefndum fasteignalögum, en viðamiklar breytingar voru síðast gerðar á þeim lögum með lögum nr. 23/1991. Fram er komið á Alþingi frumvarp til breytinga á þessum lögum vegna aðlögunar að samningi um Evrópska efnahagssvæðið og það frumvarp, sem hér er gerð grein fyrir vegna breytinga á jarðalögunum, byggir á því að reglur um heimildir erlendra aðila til að fá réttindi yfir fasteignum hér á landi verði áfram í fasteignalögum.

Í samræmi við skuldbindingar samkvæmt EES-samningnum verða íslensk lög að tryggja að þeim aðilum, sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samningsins um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt eða þjónustustarfsemi, sé með lögum og lagaframkvæmd búin sama aðstaða og íslenskum aðilum til að eignast og fá til afnota hér á landi fasteignir, sem eru þeim nauðsynlegar, til að halda heimili og reksturs þeirrar atvinnustarfsemi er í hlut á hverju sinni. Hins vegar er EFTA-ríkjunum tryggð heimild í EES-samningnum, þ.e. e-lið viðauka XII, til setja í innanlandslöggjöf ákvæði er varða kaup á íbúðarhúsnæði sem notað er hluta úr ári er samsvara í raun löggjöf sem hefur verið við lýði innan Evrópubandalagsins í samræmi við 4. mgr. 6. gr. tilskipunar EB 88/361. Í því ákvæði segir að heimilt sé að viðhalda gildandi landslögum um kaup á íbúðarhúsnæði sem notað er hluta úr ári uns ráðið samþykki frekari ákvæði á þessu sviði í samræmi við 69. gr. Rómarsáttmálans.

Athuganir á efni EES-samningsins og rétti Evrópubandalandsins hafa leitt í ljós að það teldist andstætt samningnum að setja í lög ákvæði sem áskildu að þeir sem gætu komið til greina við kaup á jörðum og öðru búskaparlandi, sem jarðalögin taka til, þyrftu að hafa verið búsettir hér á landi í tiltekinn árafjölda fyrir kaupin og það þó að sambærileg regla gildi um Íslendinga. Slík ákvæði voru í lögum hjá Dönum og Írum en hafa verið felld niður þegar í hlut eiga aðilar frá öðrum ríkjum EB sem ætla að nýta sér staðfesturétt þar. Þetta girðir þó ekki fyrir að sett séu í lög efnisleg skilyrði sem aðilar þurfa að uppfylla við kaup á eignum til atvinnurekstrar, t.d. um starfsreynslu í ákveðinn árafjölda, enda séu þessi skilyrði í

eðlilegum tengslum við viðkomandi atvinnurekstur og nýtingu eignarinnar. Skilyrði er þó að slíkt gangi jafnt yfir þá sem njóta EES-réttar og innlenda aðila.

Þær breytingar, sem hér er lagt til að verði gerðar á jarðalögum, miða annars vegar að því að taka á þeim breyttu aðstæðum sem leiðir af tilkomu EES-samningsins og hins vegar að endurskoða fáein atriði í lögum í ljósi fenginnar reynslu.

*Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

Um 1. gr.

Lagt er til að orðalagi 2. tölul. verði breytt þannig að tekin verði af öll tvímæli um að sú heimild, sem nú tekur samkvæmt orðanna hljóðan til ríkissjóðs, taki einnig til ríkisstofnana, t.d. Jarðasjóðs ríkisins.

Samkvæmt nógildandi reglu 5. tölul. 4. mgr. 6. gr. þarf ekki að afla samþykkis samkvæmt greininni þegar leigðar eru slægjur, námur eða vatnsréttindi. Af þessu hefur leitt að leiga á þessum réttindum til lengri tíma, sem þó hefur ekki verið talin fela í sér eignayfirfærslu sem leggja mætti að jöfnu við kaup, hefur verið heimil án þess að afla þyrfti samþykkis sveitarstjórnar og jarðanefndar. Hins vegar hafa jarðalögin samkvæmt hljóðan sinni tekið til hvers konar skammtímaleigu á öðrum landsréttindum, svo sem leigu á landi til sumarþeirar fyrir hross og fuglaveiðirétti tiltekið tímabil. Af þessu hefur síðan leitt að lögum hefur ekki verið framfylgt hvað þetta síðastnefnda varðar. Rétt þykir að taka af skarið í þessu efni í lögum, enda verður að telja eðlilegt að stjórnvöld samkvæmt jarðalögum fjalli um ráðstöfun á vatnsréttindum, námum og veiðiréttindum umfram skammtímaleigu með sama hætti og aðra ráðstöfun á réttindum yfir fasteignum sem lögin taka til.

Þessari breytingu er einnig ætlað að færa útleigu á einstökum húsum og íbúðum, þar með töldum sumarþéttum, til lengri tíma undir áskilnað um samþykki stjórnvalda samkvæmt lögum. Reglan gildir þó ekki ef önnur undantekningarákvæði greinarinnar eiga við.

Hér er líka haft í huga að hópur þeirra, sem sækjast eftir þeim réttindum sem ákvæðið tekur til, kann að stækka verði EES-samningurinn samþykktur.

Viðmiðunartíminn þrjú ár er sniðinn eftir reglum laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, með síðari breytingum, þó þannig að sleppt er viðmiðuninni um uppsögn með ekki lengri en árs fyrirvara. Á grundvelli hennar væri annars unnt að stofna til langtímaleigu, sem félli utan valdsviðs stjórnvalda að fjalla um, bara ef uppsagnarfræstur væri innan við ár.

Um 2. gr.

Þótt land hafi verið tekið úr landbúnaðarnotum með leyfi ráðherra skv. 1. mgr. 12. gr. laganna þarf samkvæmt gildandi lögum eftir sem áður að afla samþykkis skv. 6. gr. laganna við síðari aðilaskipti að landinu og sveitarstjórn og eftir atvikum ábúandi að eiga áfram forkaupsrétt að landinu eins og nánar verður fjallað um í athugasemd við 10. gr. þessa frumvarps. Undantekning er þó gerð frá reglunni um samþykki á aðilaskiptum skv. 6. gr. varðandi réttindi yfir sumarþéttum í sumarþéttahverfum eða sumarþéttum á lóðum (löndum) sem teknar (tekin) hafa verið úr landbúnaðarnotum, sbr. 3. mgr. 10. gr. laganna.

Ákvæði 1. mgr. 12. gr. jarðalaganna um bann við töku lands, sem nýtt var til landbúnaðar við gildistöku laganna, þ.e. 1976, til annarra nota nema samkvæmt heimild í lögum eða með leyfi, var sett til að veita stjórnvöldum færi á að hafa áhrif á og stjórna því hvort land, sem notað hefur verið til landbúnaðar, verður tekið til annarra nota. Þessi afskiptaréttur

landbúnaðarráðherra og þeirra stjórnvalda, sem jarðalögin tilgreina, takmarkast þó af því að hugsanlegt er að land sé tekið til annarra nota samkvæmt heimild í öðrum lögum, t.d. með skipulagi samkvæmt skipulagslögum eða undir vegi og raforkumannvirki með eignarnámsheimild í lögum. Við ákvörðun um hvort heimila eigi að land sé tekið úr landbúnaðarnotum þarf auk leyfis ráðherra að liggja fyrir samþykki sömu stjórnvalda og fjalla um hvort samþykkja eigi aðilaskipti, þ.e. jarðanefnd og sveitarstjórn. Til viðbótar er síðan krafist umsagnar Búnaðarfélags Íslands og Skipulags ríkisins. Það er því nokkuð viðamikil aðgerð að fá leyfi til slíks.

Í frumvarpsgreininni, 6. tölul., er lagt til að ekki þurfi að afla samþykkis til aðilaskipta þegar búið er að taka landið (fasteign) úr landbúnaðarnotum. Það sjálfstæða skilyrði er þó sett að fyrir verður að liggja þinglýst leyfi skv. 1. mgr. 12. gr. Tilefni þess að lagt er til að þetta skilyrði verði tekið inn í lögum má rekja til dóms Hæstaréttar frá 19. nóvember 1991.

Við breytingar á jarðalögunum með lögum nr. 90/1984 var tekin upp sú regla að ekki þyrfti að afla samþykkis skv. 6. gr. vegna aðilaskipta að réttindum yfir sumarbústöðum í sumarbústaðahverfum eða sumarbústöðum á lóðum (löndum) sem teknar (tekin) hafa verið úr landbúnaðarnotum skv. 1. og 2. mgr. 12. gr. laganna. Í hinum tilvitnuðu ákvæðum 12. gr. er, eins og áður sagði, lagt bann við því að taka land, sem nýtt var til landbúnaðar við gildistöku laganna, þ.e. í júní 1976, til annarra nota nema heimild sé til slíks í lögum eða ráðherra samþykki. Það var ótvírætt ætlunin við breytinguna 1984 að undantekningarreglan ætti aðeins við í þeim tilvikum að ráðherra hefði með formlegu leyfi skv. 1. og 2. mgr. 12. gr. heimilað að tiltekið land væri tekið úr landbúnaðarnotum, en slíku leyfi skal þinglýsa, sbr. lokaorð 1. mgr. 12. gr.

Í dómi Hæstaréttar frá 19. nóvember 1991 túlkaði rétturinn hins vegar áðurgreind ákvæði á þann veg að ekki hefði þurft að leita eftir samþykki skv. 6. gr. jarðalaga til sölu á sumarhúsi ásamt 17,5 ha landspildu vegna ákvæðis 3. mgr. 10. gr. jarðalaganna þó að ekki lægi fyrir formlegt leyfi ráðherra um töku landsins úr landbúnaðarnotum. Landspilda þessi hafði verið girt árið 1944 og bústaðurinn byggður það sama ár. Búið var að rækta skóg á hluta landspildunnar. Í niðurstöðu Hæstaréttar sagði:

„Ljóst er samkvæmt því er áður sagði, að umrædd 17,5 hektara landspilda hafði ekki verið nýtt til landbúnaðar í áratugi fyrir gildistöku jarðalaga, enda verður sú skógrækt, sem þar var stunduð, eigi talin landbúnaður í hefðbundinni merkingu þess hugtaks. Af því leiðir samkvæmt tilvitnuðum lagaákvæðum, að ekki var skylt að lögum að afla samþykkis sveitarstjórnar og jarðanefndar til sölu á eigninni.“

Þessi túlkun Hæstaréttar leiðir til þess að hugsanlegt er að sumarbústaðalóðir og einstakar landspildur, sem búið var að taka til annarra nota en landbúnaðar við gildistöku jarðalaganna, yrðu taldar undanþegnar reglu 6. gr. laganna um samþykki stjórnvalda vegna ákvæða 3. mgr. 10. gr. jarðalaga, þó svo að jarðalögin tækju enn til landsins skv. 3. gr. laganna og ekkert formlegt leyfi ráðherra um töku landsins úr landbúnaðarnotum lægi fyrir. Þetta fer eins og áður sagði í bága við það sem ætlunin var við breytingu á lögnum 1984 og leiðir til verulegrar óvissu við framkvæmd laganna.

Sú regla, sem lagt er til að verði tekin upp í 7. tölul., er til að taka á þeim tilvikum þegar sumarbústaðir hafa verið byggðir í sumarbústaðahverfi án þess að landið hafi verið tekið úr landbúnaðarnotum, heldur byggist hin breytta notkun landsins alfarið á skipulagi sem hefur hlotið samþykki/staðfestingu samkvæmt skipulagslögum og landið hefur þar með verið tekið til annarra nota með heimild í lögum, sbr. áskilnað í lok 1. máls. 1. mgr. 12. gr. Skilgreining á sumarbústaðahverfi, sem áður var í 5. mgr. 10. gr., er flutt yfir í þetta ákvæði.

## Um 3. gr.

Samkvæmt tilgangi laganna, eins og hann kemur fram í 1. gr., er lögunum m.a. ætlað að tryggja að búsetu á jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra sem landbúnað stunda. Sveitarstjórnir og jarðanefndir hafa því m.a. við afgreiðslu á beiðnum um samþykki vegna fyrirhugaðra aðilaskipta skv. 6. gr. haft hliðsjón af áformum hlutaðeigandi aðila um búsetu á eigninni og nýtingu hennar að öðru leyti. Hins vegar verður ekki talið að stjórnvöld geti án sérstakrar lagaheimildar bundið samþykki sitt skilyrðum um að sá sem öðlast réttindi yfir eigninni hafi fasta búsetu á eigninni eða nýti eignina með tilteknum hætti. Úrræði stjórnvalda samkvæmt gildandi lögum væri þá að synja um aðilaskiptin á þeim grundvelli að þau væru andstæð hagsmunum sveitarfélagsins eða treysta á orð og yfirlýsingar þess sem fær réttindi yfir eigninni um að hann ætli að búa þar og reka búskap. Sé síðari leiðin farin geta þessi stjórnvöld ekki breytt fyrri ákvörðunum sínum ef viðkomandi hættir að búa á eigninni eða reka þar búskap.

Með þessari breytingartillögu er lagt til að sveitarstjórn og jarðanefnd fái heimild til að binda samþykki sitt á aðilaskiptum skilyrðum um búsetu og atvinnustarfsemi á eigninni í tiltekinn tíma. Rök fyrir því að setja slík skilyrði eru í senn það markmið jarðalaganna, sem lýst var hér í upphafi, og hitt að atvinnustarfsemi á sviði landbúnaðar og hagnýting á gæðum landsins og hlunnindum, sem því fylgja, gerir í mörgum tilvikum kröfu um fasta búsetu á eigninni. Ekki er þó víst að í öllum tilvikum sé ástæða til að krefjast þess að sá sem öðlast réttindi yfir fasteign sé endilega búsettur á eigninni sjálfri, heldur er nægjanlegt að gera kröfu um að hann sé búsettur í nágrenni eignarinnar til að hann hafi möguleika til að sinna nauðsynlegu eftirliti og umhirðu með starfsemi og nýtingu á eigninni. Dæmi um þetta gæti t.d. verið kaup bónda á annarri jörð í sömu sveit sem hann ætlar að nýta sameiginlega með þeirri jörð er hann á fyrir. Sem annað dæmi mætti nefna aðila sem er búsettur í þéttbýli, en kaupir jarðnaði í nágrenni þess til að reka þar búskap eða nýta hlunnindi. Við mat á því hvað sé eðlileg fjarlægð í merkingu greinarinnar verður fyrst og fremst að líta til þess hvort sá sem öðlast réttindi yfir fasteign geti annast búreksturinn eða þá atvinnustarfsemi, sem hann ætlar að vera með á eigninni, frá heimili sínu.

Þegar sleppir hinum eiginlega landbúnaði þykir rétt að sá sem óskar eftir að öðlast réttindi yfir fasteign hafi sjálfur frumkvæði að því að leggja fyrir upplýsingar um hvaða atvinnustarfsemi hann ætlar að vera með á eigninni. Það er þá hlutverk stjórnvalda að taka upp slík áform sem skilyrði, en ekki að segja fyrir um hvaða atvinnustarfsemi viðkomandi verður að reka.

Nauðsynlegt er að í lögunum séu einnig úrræði sem segi fyrir um með hvaða hætti sé hægt að bregðast við ef aðili fullnægir ekki þeim skilyrðum er stjórnvöld hafa sett honum í þessu efni.

Vegna þeirra ákvæða, sem hér er lagt til að verði tekin í lög, er rétt að minna á ákvæði 2. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976, um skyldu jarðareiganda til að byggja jörð sína hæfum umsækjanda ef hann situr ekki sjálfur á jörðinni og úrræði sveitarstjórnar ef jörð er ekki byggð.

## Um 4. gr.

Samkvæmt 10. gr. núgildandi laga er óheimilt að reisa sumarbústaði á landi sem lögin taka til og ekki hefur verið leyst úr landbúnaðarnotum nema jarðanefnd samþykki. Jafnframt er skylt að leysa land úr landbúnaðarnotum ef um sumarbústaðahverfi er að ræða, en um slíka skyldu er ekki að ræða þegar um lóðir undir sumarbústaði utan sumarbústaða-

hverfa er að ræða. Með hliðsjón af þeim breytingum á réttaráhrifum þess að taka land úr landbúnaðarnotum, sem lagðar eru til í frumvarpi þessu, er ekki talið rétt að viðhalda þeirri skyldu að taka land undir sumarbústaðahverfi jafnan úr landbúnaðarnotum. Hugsanlegt er að jarðareigandi ákveði að taka hluta úr jörð sinni undir sumarhús annaðhvort til útleigu á eigin vegum í skamman tíma hverju sinni eða með útleigu á lóðum. Það kann að vera vilji jarðareiganda og/eða þeirra stjórnvalda sem um málið fjalla að landið sé ekki tekið úr landbúnaðarnotum og þar með undan ákvæðum jarðalaga um samþykki til aðilaskipta og forkaupsrétt.

Í samræmi við þær breytingar, sem lagðar eru til í 2. gr. frumvarpsins, er lagt til að 3. mgr. 10. gr. falli niður. Þá eru ákvæði 5. mgr. flutt yfir í 7. tölul. 6. gr. eins og lagt er til að hann verði orðaður skv. 2. gr. frumvarpsins.

#### Um 5. gr.

Hér er lagt til að tekin verði upp sú regla að í þeim tilvikum, þegar aðili þarf samþykki skv. 6. gr. laganna til að öðlast réttindi yfir fasteign og ætlar að nýta hana til landbúnaðar, þurfi viðkomandi að hafa tiltekna starfsreynslu á sviði landbúnaðar. Rökin fyrir þessari reglu eru þau að slík starfsreynsla sé eðlilegur undirbúningur undir þennan atvinnurekstur og þannig er talið rétt að áskilja að lágmarki tveggja ára starfsreynslu við landbúnað hér á landi. Með því móti ætti erlendur aðili, sem vill stunda hér landbúnað, að hafa kynnst þeim aðstæðum sem íslenskur landbúnaður er rekinn við. En þessi regla gildir ekki bara um erlenda aðila heldur líka Íslendinga sem búsettir eru hér á landi. Fyrirmynd þessarar reglu er sótt í reglur sem í gildi eru í Danmörku (Benkendtgørelse om uddannelseskraft og bopælskrav m.v. i henhold til landbrugsloven nr. 549/1989), en þar er starfsreynsla við búrekstur sem eigandi eða ábúandi í minnst fjögur ár síðustu 10 ár og þar af minnst tvö ár í landinu, miðað við tiltekna stærð jarðar og umfang rekstrar, lögð að jöfnu við tiltekna lágmarks-menntun á sviði landbúnaðar sem annars er krafist af þeim sem vilja eignast jarðir. Ekki þykir þó rétt að binda regluna hér við eign á jörð eða ábúð því samkvæmt tilskipun EB nr. 63/261 skal sá aðili, sem hefur starfað sem launþegi í landbúnaði í aðildarríkinu í tvö ár, hafa rétt til að reka sjálfstæða landbúnaðarstarfsemi til jafns við og með sömu skilyrðum og innlendir aðilar. Ekki var talið rétt að setja að sinni í lög ákvæði um tiltekna lágmarks-menntun á sviði landbúnaðarfræða til að fá leyfi til að kaupa fasteign til búreksturs.

Hugtakið landbúnaður er í greininni notað í rúmri merkingu og það látið m.a. ná til nýtingar og útleigu hlunninda sem fylgja landi. Er þar fyrst og fremst átt við þau hlunnindi sem íslensk lög miða við að fylgi nytjum og ábúð á jörðum, sbr. t.d. 2. mgr. 24. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976. Ákvæðið tekur því til útleigu og nýtingar á veiðiréttindum en sjálfstæð nýting vatnsréttinda eða jarðhita umfram heimilis- og búþarfir ætti almennt að falla þar utan við. Þá er hugtakið einnig látið ná til útleigu húsa (sumarhúsa) sem ætluð eru til dvalar um takmarkaðan tíma án lóðarréttinda. Þetta síðastnefnda gildir þó ekki ef landið hefur verið tekið úr landbúnaðarnotum því þá þarf ekki samþykki skv. 6. gr. nái breytingartillaga skv. 2. gr. fram að ganga. Gert er ráð fyrir að ráðherra setji í reglugerð nánari ákvæði um tiltekin atriði og þá m.a. um nánari afmörkun á hugtakinu landbúnaði í merkingu ákvæðisins.

Í upphafi greinarinnar er tekið fram að ákvæðið eigi við þegar fá þarf samþykki skv. 6. gr. til að öðlast réttindi yfir fasteign. Af þessu leiðir að krafan um starfsreynsluna á ekki við í þeim tilvikum þegar ekki þarf að afla samþykkis bæði samkvæmt hinum einstöku tölulíðum 4. mgr. 6. gr. og skv. 5. mgr. 6. gr. Samkvæmt þessu gildir krafan um starfsreynslu m.a. ekki:



- a. ef eigandi ráðstafar fasteignaréttindum til maka síns, barna sinna, barnabarna, kjörbarna, fósturbarna, systkina eða foreldra,
- b. ef aðilaskipti verða að eignaréttindum fyrir lögerfðir eða ráðstöfun slíkra réttinda til annars hjóna við búskipti vegna skilnaðar.

Í þessum tilvikum eru almennt líkur fyrir því að þeir sem í hlut eiga hafi starfsreynslu á sviði landbúnaðar.

Nái 2. gr. frumvarpsins fram að ganga gildir krafan um starfsreynslu ekki þegar í hlut á land sem búið er að taka úr landbúnaðarnotum.

Í 2. mgr. er ráðherra falið að setja í reglugerð nánari ákvæði um hvaða starfsemi telst til landbúnaðar samkvæmt greininni, en sú skilgreining lýtur annars vegar að því til hvers eigi að nýta eignina og hins vegar að því við hvaða starfsemi viðkomandi þarf að hafa starfað til að teljast hafa starfað við landbúnað. Ekki þykir unnt að ákveða í texta greinarinnar hvaða aðili úr hópi fyrirsvarsmanna eða starfsmanna félags/lögaðila þarf að uppfylla skilyrðið um starfsreynslu. Sama gildir þegar fleiri einstaklingar kaupa saman eign. Því er farin sú leið að fela ráðherra að setja reglur um það efni en þær kunna m.a. að verða mismunandi eftir því hvaða félagsform á í hlut.

Tekið skal fram að núverandi ákvæði 11. gr. hafa ekki verið virk í framkvæmd, enda ætti 2. tölul. 5. gr. að duga í því efni eins og ákvæðinu var breytt með lögum nr. 37/1982.

#### Um 6. gr.

Í 1. mgr. 12. gr. er sett sú viðmiðun að land, sem nýtt var til landbúnaðar við gildistöku laganna, má ekki taka til annarra nota nema að uppfylltum þeim skilyrðum sem greind eru í ákvæðinu. Þegar árið 1976 við gildistöku jarðalaga voru aðstæður með þeim hætti að hluti jarða og landspildur úr jörðum voru ekki nýttar beint til landbúnaðar ef svo má að orði komast, heldur hafði þetta land áður verið notað til búrekstrar, en ekki verið beinlínis ráðstafað til annarra nota. Dæmi um slíkt voru ýmsar eyðijarðir og lönd sem skipt hafði verið út úr jörðum. Í framkvæmd hefur því verið litið svo á að í raun hafi bann 1. mgr. 12. gr. jarðalaganna tekið til alls lands sem nýtanlegt var til landbúnaðarins við gildistöku laganna ef því hafði ekki með formlegum hætti verið ráðstafað til annarra nota.

Í ljósi niðurstöðu Hæstaréttar í þeim dómi, sem gerð var grein fyrir í athugasemd um 2. gr., er hér lagt til að tekin verði af tvímæli um að hugtakið landbúnaðarnot í merkingu 1. mgr. 12. gr. taki einnig til þess lands sem nýtanlegt var til landbúnaðar við gildistöku laganna, þar með talinna eyðijarða og einstakra landspildna, ef landinu hafði ekki með staðfestu skipulagi eða heimild í öðrum lögum verið ráðstafað til annarra nota.

#### Um 7. gr.

Hér er lagt til að orðunum „samkvæmt lögum þessum“ verði bætt inn í ákvæðið og frestur ráðuneytisins til að kveða upp úrskurð verði lengdur úr fjórum vikum í sex vikur. Ákvæði laganna um heimildir sveitarstjórna og jarðanefnda til að taka ákvarðanir eru dreifð um hina ýmsu kafla laganna, en sérstöku ákvæði um málskot til ráðherra er búinn staður í II. kafla laganna. Í samræmi við almennar reglur um málskot til æðra stjórnvalds hefur í framkvæmd verið litið svo á að unnt væri að skjóta ákvörðunum sveitarstjórna og jarðanefnda samkvæmt jarðalögunum til landbúnaðarráðherra óháð því hvort heimild til slíkrar ákvörðunar er í II. kafla laganna eða annars staðar. Er það og í samræmi við almennar reglur um málskot til æðra stjórnvalds. Til að forða því að þetta atriði verði deiluefni er talið rétt að taka það beint fram að málskotsheimildin, og þar með reglan um málskotsfrestinn, eigi við allar ákvarðanir þessara stjórnvalda samkvæmt lögunum.

Reynslan hefur sýnt að fjórar vikur hafa í ýmsum tilvikum verið mjög knappur tími til meðferðar slíkra kærumála af hálfu ráðuneytisins. Gefa þarf aðilum kost á að koma sínum sjónarmiðum að og í ýmsum tilvikum að tjá sig um upplýsingar og sjónarmið sem fram koma við meðferð málsins af hálfu gagnaðila. Til viðbótar kemur síðan sá tími sem starfsmenn ráðuneytisins þurfa til að ljúka úrskurði í málinu. Því er lagt til að frestur ráðuneytisins verði lengdur.

#### Um 8. gr.

Við undirbúning tillagnanna um breytingar á jarðalögunum vegna tilkomu EES-samningsins var sérstaklega hugað að því hvort rétt væri að taka upp þá reglu að ríkið ætti forkaupsrétt að eignum sem jarðalögin taka til ef sveitarstjórn eða ábúandi notuðu ekki forkaupsrétt sinn. Í ýmsum lögum má finna ákvæði sem áskilja ríkinu forkaupsrétt að fasteignum noti aðrir lögboðnir forkaupsréttarhafar ekki rétt sinn, sbr. t.d. 2. mgr. 16. gr. orkulaga, nr. 58/1967, um forkaupsrétt ríkisins að jörðum sem jarðhitaréttindi fylgja og 34. gr. náttúruverndarlaga nr. 47/1971 um forkaupsrétt ríkisins að jörðum sem eru að öllu leyti eða hluta á náttúruminjaskrá.

Ljóst er að almenn regla um forkaupsrétt ríkisins að frágengnum öðrum lögboðnum forkaupsréttarhöfum kallaði á veruleg afskipti ríkisins af viðskiptum með fasteignir samkvæmt jarðalögunum og fulltrúi ríkisins þyrfti þá að taka afstöðu til einstakra samninga. Hér er lagt til að í stað þessa verði farin sú leið að sveitarstjórnir geti framselt forkaupsrétt sinn til Jarðasjóðs ríkisins. Almenn er það verkefni sveitarstjórna að taka afstöðu til þess hvort aðstæður séu með þeim hætti að það sé í þágu hagsmuna sveitarfélagsins að neyta forkaupsréttar að eign. Hugsanlega kann verð eignar að vera sveitarfélagi ofviða, en líklegt er að það væri einkum í þeim tilvikum þegar um sérstæðar eignir er að ræða vegna hlunninda, sérstæðs náttúrfars eða staðsetningar. Samkvæmt frumvarpinu ætti sveitarstjórn í því tilviki kost á því að framselja rétt sinn til Jarðasjóðs ríkisins og það væri þá háð mati landbúnaðarráðherra og fjárhagsstöðu sjóðsins hvort ríkið notar forkaupsrétt sinn, t.d. vegna þess að það sé talið mikilvægt vegna samfélagslegra sjónarmiða að ríkið eignist tiltekna fasteign eða réttindi eða eignarhald ríkisins sé að öðru leyti talið í þágu hagsmuna viðkomandi sveitarfélags.

Framsal á réttinum til Jarðasjóðs leiðir ekki til þess að sveitarstjórn fái lengri frest því við framsalið færist forkaupsrétturinn frá henni til sjóðsins.

Tilvísunin um að ákvæði kaflans gildi að öðru leyti um forkaupsrétt Jarðasjóðs ríkisins vísar til þess að þær einstöku reglur, sem fram koma í ákvæðum kaflans, svo sem um með hvaða hætti skuli gera grein fyrir söluverði og öðrum skilmálum, úrræði ef eign er ráðstafað andstætt fyrirmælum laganna og um mat á kaupverðinu, eiga við með sama hætti og þegar ábúandi eða sveitarstjórn á í hlut hafi forkaupsrétturinn verið framseldur til Jarðasjóðs.

Í 12. gr. frumvarpsins er lagt til að gerðar verði nauðsynlegrar breytingar á lögum um Jarðasjóð ríkisins, nr. 34/1992, vegna forkaupsréttar samkvæmt þessari grein.

#### Um 9. gr.

Lagt er til að frestur sveitarstjórnar til að svara forkaupsréttartilboði verði færður til samræmis þeim fresti sem sveitarstjórn hefur til að svara beiðni um samþykki vegna aðilaskipta skv. 6. gr. laganna. Samkvæmt 7. gr. hefur sveitarstjórn 30 daga frá því að erindi barst til að afgreiða beiðni um samþykki á aðilaskiptum, en hins vegar er fresturinn til að svara forkaupsréttartilboði fjórar vikur. Þessi mismunur hefur stundum valdið ruglingi við

framkvæmd laganna og til einföldunar er lagt til að miðað verði við 30 daga í báðum tilvikum.

#### Um 10. gr.

Í athugasemd við 2. gr. frumvarpsins var því lýst að þótt leyfi sé veitt til að taka land úr landbúnaðarnotum, t.d. undir sumarbústað eða sumarbústaðahverfi, breytti það ekki því að forkaupsréttarákvæði 30. gr. jarðlaganna taka til eignarinnar, sbr. orðalagið „eigi að selja fasteignaréttindi, sem lög þessi taka til, sbr. 3. gr.“. Í samræmi við þau sjónarmið, sem lýst var í athugasemd við 3. gr. frumvarpsins, er hér lagt til að forkaupsréttur samkvæmt jarðalögnum verði ekki virkur þegar selt er land og þar með talin mannvirki sem reist hafa verið á því sem tekið hefur verið úr landbúnaðarnotum með sérstöku leyfi ráðherra skv. 1. mgr. 12. gr. Hér gildir líka fyrirvarinn um að leyfi hafi verið þinglýst. Nái þessi breyting fram að ganga þurfa sveitarstjórn og jarðanefnd að gæta þess þegar tekin er afstaða til beiðni um að taka land úr landbúnaðarnotum hvort með því sé verið að skerða búskaparhæfni jarðar. Dæmi um þetta er t.d. þegar samþykkt er að heimila byggingu á einum sumarbústað á stakri lóð úr landi jarðar. Í slíku tilviki getur verið eðlilegt að umrædd stjórnvöld fjalli um síðari aðilaskipti og forkaupsréttur verði virkur til að sameina lóðina á ný jörðinni. Öðru máli gegnir hins vegar um land úr jörð sem tekið er undir sumarbústaðahverfi og landið er skipulagt til þeirra nota. Þá er almennt búið að taka þá ákvörðun að ráðstafa landinu varanlega til þessara þarfa.

Telji sveitarstjórn engu að síður rétt að hún hafi forkaupsrétt að landi sem hefur verið tekið úr landbúnaðarnotum á hún þann kost að nota heimild 26. gr. skipulagslaga, nr. 19/1964, og áskilja sér með sérstakri samþykkt forkaupsrétt ef hún telur slíkt nauðsynlegt af skipulagsástæðum.

Rétt er í þessu sambandi að vekja athygli á dómi Hæstaréttar frá 2. október 1992, en þar var því hafnað að Hafnarfjarðarbær ætti forkaupsrétt á grundvelli jarðalaganna að  $\frac{2}{3}$  hlutum jarðar innan lögsagnarumdæmis bæjarins, en búrekstur hafði ekki verið rekinn á jörðinni og þar var ekki húsakostur til slíks rekstrar. Tekið er fram að af því sem fram hafi komið í málinu megi sjá að landið muni nýtast betur til annarrar starfsemi en búskapar, en það liggja vel við samgöngum og hafnaraðstöðu. Í niðurstöðu dómsins er vísað til tilgangs jarðalaganna og bent á að hann sé fyrst og fremst sá að tryggja nýtingu lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða í þágu þeirra er landbúnað vilja stunda og með hliðsjón af hagsmunum sveitarfélaga af því að innan vébanda þeirra geti landbúnaður þróast með eðlilegum hætti. Hæstiréttur taldi að eins og á stæði væri ekki unnt að fallast á að 30. og 31. gr. jarðalaga gætu tekið til þess landsvæðis er málið varðaði.

Í samræmi við þessa dómsniðurstöðu er hugsanlegt að forkaupsrétti sveitarfélaga að landi og fasteignaréttindum, sem falla undir lögina skv. 3. gr., yrði hafnað af dómstólum ef ekki er sýnt fram á að forkaupsréttinum sé beitt í þágu þess tilgangs jarðalaganna sem áður var lýst.

#### Um 11. gr.

Samkvæmt 2. tölul. 1. mgr. 38. gr. er það gert að skilyrði að ábúendur ríkisjarða og jarða í eigu opinberra stofnana og sjóða, sem vilja nota kauprétt sinn á ábúðarjörð, gefi út skuldbindingu um að gera jörðina að ættaróðali og leggi fram skilríki þar að lútandi. Ákvæði þetta var tekið upp í lög um kauprétt ábúenda ríkisjarða í kjölfar þeirra breytinga sem gerðar voru á íslenskum lagareglum um óðalsrétt með lögum nr. 8/1936. Fjölmargar jarðir hafa

síðan verið gerðar að ættaróðulum bæði með ákvörðunum jarðareigenda og vegna áður-greinds skilyrðis við sölu ríkisjarða. Hin síðari ár hefur þó verið fátítt að jarðir hafi verið gerðar að ættaróðulum nema í tengslum við sölu ríkisjarða til ábúenda. Kvöð um ættaróðal takmarkar ráðstöfunarrétt þess sem fer með óðalið á hverjum tíma og það erfist eftir ákveðnum reglum en kemur ekki til skipta sem hluti af dánarbúi þess sem setið hefur óðalið með sama hætti og aðrar eignir hans. Þá verður jörð, sem bundin er kvöð um ættaróðal, ekki seld nema hún verði leyst úr óðalsböndum.

Í ljósi breyttra aðstæðna er ekki talin ástæða til að gera kvöð um ættaróðal lengur að skilyrði við sölu ríkisjarða til ábúenda þeirra. Í mörgum tilvikum hafa hlutaðeigandi ábúendur setið jarðirnar lengi og byggt þar upp hús og önnur mannvirki þannig að jörðin sjálf er oft aðeins brot af verðmæti bújarðarinnar. Við kaup ábúanda á jörðinni frá ríkinu er honum hins vegar samkvæmt gildandi lögum gert skylt að gera jörðina að ættaróðali og þar með leggja höft á þær eignir sem hann á í raun þegar fyrir á jörðinni. Þá veldur sú skylda að gera jörð að ættaróðali óvissu þegar kemur að því að meta söluverð jarðar við sölu frá ríkinu til ábúanda.

#### Um 12. gr.

Samkvæmt gildandi lögum getur óðalsbóndi fengið leyfi til að skipta óðalinu í tvö eða fleiri býli milli erfingja. Rétt þykir að heimila einnig að óðalsbóndi geti stofnað til félagsbús með erfingja sem ákveðið hefur verið að erfi óðalið, þannig að ekki þurfi endilega að koma til skipta á óðalinu, t.d. við tímabundnar aðstæður þegar tveir aðilar reka sameiginlega búskap á jörð til undirbúnings ættliðaskiptum. Þessi heimild er þó, eins og áður sagði, bundin því skilyrði að fyrir verður að liggja ákvörðun um að í hlut eigi erfingi sem ákveðið hefur verið að erfi óðalið. Skortur á lagaheimild af þessu tagi hefur valdið vandkvæðum við framkvæmd laganna.

#### Um 13. gr.

Á síðustu árum hafa heyrst raddir um að fella algjörlega úr lögum ákvæði um óðalsjarðir. Ekki var talið rétt að fara þá leið að minnsta kosti að sinni vegna stöðu þeirra eigna sem þegar eru undir ættaróðalskvöðum. Væri ekki annað gert en fella niður þessi ákvæði leiddi það væntanlega til þess að þáverandi óðalsbændur fengju fullkomin eignarráð yfir óðalsjörðunum og þar með talda heimild til að selja þær hæstbjóðanda í stað kvaðabundinnar eignar.

Heimild gildandi laga til að leysa jörð úr óðalsböndum er mjög takmörkuð og fyrir þarf að liggja að óðalsbóndi verði að bregða búi vegna elli, vanheilsu eða af öðrum þeim ástæðum sem valda því að honum er ókleift að halda áfram búskap. Einnig þurfa þeir ættingjar, sem rétt hafa til óðalsins, að lýsa því yfir að þeir vilji ekki taka við því til ábúðar. Að auki þarf síðan samþykki ráðherra og meðmæli tiltekinna stjórnvalda.

Hér er lagt til að skilyrði til að leysa óðal úr óðalsböndum verði rýmkuð þannig að ekki þurfi lengur að sýna fram á einhverjar ástæður sem valdi því að óðalsbóndi geti ekki haldið áfram búskap. Það verður hins vegar áfram skilyrði að þeir ættingjar, sem rétt hafa til óðalsins, lýsi því skriflega yfir að þeir óski ekki eftir að taka við því til ábúðar. Það er síðan landbúnaðarráðherra að veita leyfið, enda mæli jarðanefnd með því, en felld er niður skilyrði um meðmæli sýslunefndar og Búnaðarfélags Íslands.

## Um 14. gr.

Í samræmi við þá reglu, sem lagt er til að tekin verði upp í 8. gr. frumvarpsins um forkaupsrétt Jarðasjóðs ríkisins, þarf að bæta inn í lög um sjóðinn heimild fyrir hann til slíkra kaupa. Ekki er talin ástæða til að leggja slíkar beiðnir fyrir stjórnir Búnaðarfélags Íslands og Stéttarsambands bænda, enda skammur tími sem ráðherra hefur til afgreiðslu þeirra mála. Því er tekið fram að 2. mgr. 1. gr. gildi hér ekki. Þá eiga ákvæði 3. gr. laga nr. 34/1992 um ákvörðun kaupverðs ekki við þegar um forkaupsrétt er að ræða.

## Um 15. gr.

Þær breytingar, sem lagt er til að gerðar verði á jarðalögum og lögum um Jarðasjóð ríkisins með frumvarpi þessu, eru ekki háðar því að EES-samningurinn verði samþykktur, en hins vegar þykir rétt að miða gildistöku breytinganna við 31. desember 1993 fari svo að EES-samningurinn öðlist gildi 1. janúar 1994.

**Fylgiskjal I.**

Kaflar úr niðurstöðum álitsgerðinnar: Samningurinn um Evrópska efnahagssvæðið og fasteignir á Íslandi, samin að beiðni dóms- og kirkjumálaráðherra og landbúnaðarráðherra af Ólafi W. Stefánssyni, Stefáni M. Stefánssyni og Tryggva Gunnarssyni í júní 1992.

**8.4.2. Jarðalög og ábúðarlög.**

Jarðalög og ábúðarlög hafa ekki að geyma sérstakar takmarkanir á fjárfestingu erlendra aðila í þeim fasteignum og fasteignaréttindum sem löggin taka til. Tilkoma EES-samningsins leiðir því ekki til þess að þörf sé að breyta þeim lögum af þeirri ástæðu.

Stærstur hluti þeirra fasteigna og fasteignaréttinda, sem þau lög taka til, getur verið grundvöllur atvinnurekstrar, einkum landbúnaðar, en einnig má sem dæmi nefna atvinnustarfsemi á sviði ferðaþjónustu, nýtingu og/eða útleigu hlunninda, svo sem veiði og námu-gröft. Vegna þessa er rétt að huga sérstaklega að stöðu jarðalaga og ábúðarlaga vegna reglna EES-samningsins um stofnsetningarrétt.

Því hefur áður verið lýst að ákvæði EES-samningsins um stofnsetningarrétt fela að meginstefnu til í sér lögtöku á gildandi EB-rétti á þessu sviði. Skýringar og framkvæmd EB-réttar hafa því þýðingu hér.

Í e-lið 3. mgr. 54. gr. Rs. segir efnislega að ráð EB og framkvæmdastjórn eigi að inna af hendi verkefni, sem þeim séu falin með öðrum ákvæðum Rómarsamningsins, með því að gera þegni eins aðildarríkis kleift að eignast og nýta sér fasteign í öðru aðildarríki, svo fremi þetta stangist ekki á við meginreglur sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 39. gr. Rs. Í 2. mgr. 39. gr. segir hins vegar m.a. svo:

Við útfærslu á sameiginlegri landbúnaðarstefnu og þeirra sérstöku ráðstafana sem af henni getur leitt skal tekið tillit til:

- a. séreinkenna landbúnaðarstarfa sem stafa af félagslegri uppbyggingu landbúnaðarins og vegna ólíkrar uppbyggingar og náttúrufræðilegs mismunar milli ýmissa landbúnaðarsvæða,

b. nauðsynjar þess að viðeigandi aðlögun fari fram í áföngum,

c. ...

Þá hefur og framkvæmdastjórnin sett nokkrar tilskipanir sem miða að auknu frjálsræði fyrir þegna eins aðildarríkis til þess að setja á stofn og hefja landbúnaðarrekstur í öðru aðildarríki. Nokkurra þessara tilskipana hefur verið getið hér að framan.

Þessi ákvæði og mál nr. 182/83 (Fearon-málið), sbr. kafla 4.1.4., sýna nægjanlega að ákvæði jarðalaga og ábúðarlaga standast EB-rétt vegna þess að þau gilda jafnt um íslenska aðila og erlenda. Með sama hætti standast þessi lög EES-samninginn. Hins vegar má ekki beita ákvæðum jarðalaga, t.d. 2. mgr. 6. gr. um hvað telja skuli andstætt hagsmunum sveitarfélags á þann hátt að erlendum mönnum eða félögum sé mismunað miðað við íslenska aðila. Mismunun gæti og falist í því ef forkaupsrétti sveitarfélags væri beitt til þess að koma í veg fyrir eignaraðild þeirra sem kynnu að geta byggt á EES-reglum, t.d. ef tilgangurinn væri sá að hamla gegn hækkun á verði jarða vegna aukinnar eftirspurnar. Það er eftirlitsstofnun EES og dómstóll EFTA sem á úrskurð um þetta að lokum að því að EES-rétt varðar.

Af framansögðu er þó ljóst að tryggja má með löggjöf að hagnýting jarða sé tengd starfsemi á þeim sjálfum. Almenn er einnig líklegt að unnt sé að setja ströng skilyrði í landslöggjöf fyrir kaupum á landbúnaðarlandi ef ekki er gerður greinarmunur á innlendum og erlendum kaupendum og þeim ekki mismunað að öðru leyti.

Vegna þeirra tilskipana EB á sviði stofnsetningarréttar í landbúnaði, sem eru hluti af EES-samningnum, er ástæða til að víkja sérstaklega að tveimur.

Tilskipun 63/261 hefur að geyma reglur um hvernig koma skuli á stofnsetningarrétti í landbúnaði á yfirráðasvæði aðildarríkis að því er varðar ríkisborgara annarra landa bandalagsins sem starfað hafa sem launþegar í landbúnaði í því aðildarríki í tvö ár samfelld. Tilskipunin gerir ráð fyrir að sá sem uppfyllir þetta skilyrði skuli hafa rétt til að reka sjálfstæða landbúnaðarstarfsemi til jafns við og með sömu skilyrðum og innlendir aðilar.

Tilskipun 63/262 varðar heimild til að stofna til landbúnaðarrekstrar á yfirgefnum stöðum, þ.e. eyðijörðum eða stöðum sem ekki hafa verið í ræktun sl. tvö ár. Tilskipun þessi tekur yfir hvert það ræktað landsvæði eða landskika sem ekki hefur verið tekinn til ræktunar og fullnægir skilyrðum sem sett eru af innlendum stjórnvöldum gagnvart ríkisborgurum þess lands varðandi lágmarkssvæði undir landbúnaðarstarfsemi.

Aðalregla tilskipunarinnar kemur fram í 1. gr. hennar. Þar er kveðið á um afnám allra hindrana varðandi nýtingu aðila af þjóðerni annars aðildarríkis til landbúnaðar á jörðum sem yfirgefnar hafa verið eða ekki nýttar í meira en tvö ár. Ákvæði tilskipunarinnar eiga því að tryggja að íbúar annarra aðildarríkja hafi sama rétt til þess að setja saman bú á yfirgefnum stöðum og innlendir aðilar. Í 4. gr. segir að tryggja skuli sérstaklega jafnræði á rétti manna til hvers konar umráða yfir landareign og öðru sem nauðsynlegt er til landbúnaðarrekstrar og að unnt sé að flytja eigur í þessu skyni. Enn fremur að tryggja rétt til hvers kyns styrkja eða lána og loks rétt til þátttöku í ýmiss konar félagasamstökum.

Þessar tilskipanir EB og aðrar, sem eru hluti af EES-samningnum og taka til stofnsetningarréttar í landbúnaði, kveða ekki á um forgang erlendra aðila sem njóta réttar samkvæmt EES-rétti heldur að þeir njóti sama réttar og innlendir aðilar. Reglur jarðalaga og ábúðarlaga gilda jafnt um alla án tillits til þjóðernis og því verður ekki séð að þessar tilskipanir geri kröfu um breytingar á þessum lögum. Þetta á t.d. við þá reglu 24. gr. jarðalaga að samþykki landbúnaðarráðuneytisins, sveitarstjórnar og jarðanefndar þurfi til að endurbyggja eyðijörð.

Það sem nú var sagt gildir fyrst og fremst um stofnsetningarréttinn. Kaup erlendra aðila á fasteignum í fjárfestingarauðgamiði eingöngu verða ekki byggð á EB-rétti og þar með á EES-samningnum, a.m.k. ekki enn þá og því er hægt að koma í veg fyrir kaup af því tagi með innlendum lögum. Er þar annars vegar um að ræða þær undanþágur frá frelsi til fjárfestingar sem fram koma í reglum EB, t.d. tilskipun 88/361 og þá heimild sem fram kemur í viðauka XII við EES-samninginn um heimild einstakra EFTA-ríkja til að beita áfram gildandi innanlandslöggjöf um eignar- og afnotarétt erlendra aðila, en Ísland hefur frest í því efni til 1. janúar 1996 að því er varðar fjárfestingar í fasteignum á innlendu yfirráðasvæði.

Ef erlendur einstaklingur, sem nýtur réttar samkvæmt EES-samningnum, er búsettur hér sem launþegi á hann rétt á að hafa sömu möguleika og Íslendingur til að kaupa eða fá til afnota fasteign og gildir það um eignir sem jarða- og ábúðarlög taka til.

Þó svo að jarðalög og ábúðarlög takmarki ekki erlenda fjárfestingu leiðir það af tilgangi jarðalaganna um nýtingu, eignarráð og búsetu á jörðum í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra sem landbúnað stunda og ákvæðum laganna um afskipti stjórnvalda af aðilaskiptum og nýtingu þeirra, þar með talin ákvæði um forkaupsrétt, að íslensk stjórnvöld ættu almennt að geta tryggt að saman fari búseta og eignarhald þeirra jarða sem á er rekinn hefðbundinn landbúnaður, sérstaklega hvað varðar jarðir sem boðnar verða til sölu. Stjórnvöld verða þó jafnan að gæta þess að heimildum laganna sé beitt með sama hætti þegar í hlut eiga erlendir aðilar sem njóta EES-réttar eins og þegar um Íslendinga er að ræða. Þannig eru líkur á að það teldist andstætt EES-reglum ef almennt væri gerð krafa um búsetu erlends aðila á jörð en mismunandi væri hvort sú krafa væri gerð og þá fylgt eftir að því er Íslendinga varðar. Sem kunnugt er eru fjölmargar jarðir í eigu aðila sem ekki búa þar og reka búskap, þannig að erfiðleikum getur valdið ef taka ætti upp þá reglu að eigandi jarðar sé búsettur á henni. Með sama hætti eru líkur á að regla um að enginn mætti kaupa jörð nema hann væri búsettur innan ákveðinnar fjarlægðar frá jörðinni, þó þannig að allir þeir sem væru búsettir í landinu féllu þar innan, stæðist ekki reglur EES-samningsins um bann við mismunun. Væri þessi fjarlægð styttri, t.d. þannig að jarðareigandi þyrfti að búa innan við 300 km frá jörðinni, hittu reglan fyrir Íslendinga með sambærilegum hætti og aðra.

Þótt jarðalögin gefi stjórnvöldum færi á að grípa inn í og hlutast til um aðilaskipti að jörðum og þá m.a. að taka afstöðu til þess hvort tiltekin viðskipti eru samþykkt með hliðsjón af því hvort kaupandi ætlar að búa á eigninni kemur það ekki í veg fyrir að síðar kunni að verða breyting á búsetu eiganda á eigninni eða nýtingu hennar. Jarðalögin hafa ekki að geyma ákvæði sem mæla beinlínis fyrir um heimild sveitarstjórnar og jarðanefndar að setja skilyrði, t.d. um búsetu og nýtingu, þegar aðilaskipti eru samþykkt og hvað gerist ef ekki er staðið við þau skilyrði af hálfu kaupanda. Það er þó augljóst að umrædd stjórnvöld geta tekið tillit til áforma kaupanda um búsetu og nýtingu þegar þau taka afstöðu til þess hvort samþykkja eigi aðilaskipti. Í samræmi við ákvæði stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins og atvinnufrelsi verður ekki talið að stjórnvöld geti án beinnar lagaheimildar bundið samþykki sitt á aðilaskiptum að fasteign skilyrðum um búsetu eiganda og nýtingu með þeim hætti að hann fyrirgeri rétti sínum til eignarinnar ef út af er brugðið. Ábúðarlögin hafa að geyma reglu um svonefnda byggingarskyldu, sbr. 2. gr., og sveitarstjórn og jarðanefnd er þar fengið vald til að hlutast til um tiltekna nýtingu og búsetu. Sem kunnugt er hefur þessu ákvæði þó ekki ávallt verið fylgt eftir í framkvæmd. Önnur og strangari framkvæmd gagnvart EES-aðila kynni að verða metin sem ólögmæt mismunun. Jarðalögin hafa líka að geyma eignarnámsheimildir í 13.–15. gr. sem kynni að reyna á ef meðferð jarða, lands eða landsnytja væri ekki í samræmi við jarðalög og ábúðarlög og þörf væri á landinu til bættar

aðstöðu viðkomandi byggðarlags eða hagsmunir sveitarfélagsins krefjast þess að eignarhald á jörð verði sameinað. Eignarnámsheimildum af þessu tagi verður einnig að beita án mismununar gagnvart erlendum aðilum.

Með ákveðinni festu við framkvæmd nágildandi laga verður ekki annað séð en lögin veiti hlutaðeigandi stjórnvöldum vald til að hlutast til um eignarhald og nýtingu jarða sem nýttar eru til hefðbundins landbúnaðar, hvort sem í hlut eiga erlendir aðilar eða íslenskir, þannig að það samrýmist skuldbindingum EES-samningsins.

Þegar um er að ræða aðrar fasteignir og fasteignaréttindi sem jarðalögin taka til en hefðbundnar bújarðir sem enn eru nýttar eða verða auðveldlega nýttar með þeim hætti kann framkvæmd á heimildum stjórnvalda til afskipta af eignarráðum og nýtingu samkvæmt jarðalögum að vera vandasamari í ljósi EES-reglnanna. Þarna getur t.d. verið um að ræða jarðir sem ekki er búið á með fastri búsetu eða einstakar landspildur sem hlunnindi fylgja, svo sem veiði, jarðhiti eða námur, jarðir sem nýta má til ferðaþjónustu eða útleigu hlunninda, þótt aðeins sé búið þar hluta úr ári, sumarbústaðalönd og hlunnindi og einstök fasteignaréttindi sem heimilt er að skilja eða leigja frá landinu. Um sumarbústaði og sumarbústaðalönd og annað íbúðarhúsnæði sem notað er hluta úr ári og jarðalögin taka til er fjallað í kafla 8.4.1.

Vilji erlendir aðili, sem nýtur EES-réttar, koma hér upp annarri atvinnustarfsemi en hefðbundnum landbúnaði á jörð eða landspildu sem fellur undir jarðalögin koma til reglur EES um stofnsetningarrétt. Ef tekið er dæmi, t.d. af jörð sem á laxveiðiréttindi í á og þannig hagar til að eigandi jarðarinnar ákveður sjálfur hvernig veiðiréttinum er ráðstafað þar sem ekki er starfandi veiðifélag, en ekki hefur verið búið á jörðinni með fastri búsetu síðustu 10 til 15 ár. Erlendur aðili vill kaupa jörðina og reka þar útleigu á veiði og ferðaþjónustu (eða bara þjónustu fyrir veiðimennina) og ætlar aðeins að halda til á jörðinni meðan sá rekstur stendur yfir, þ.e. tæpa fjóra mánuði á ári. Jörðin er í eigu Íslendinga sem nýtt hefur hana með sama hætti og hinn erlendi aðili ætlar að gera.

Hliðstæð dæmi væru þegar erlendir aðili vildi leigja tiltekna landspildu eða hluta úr jörð til að selja þar út leyfi til fuglaveiða á þeim tímum ársins sem það er leyfilegt og ef erlendir aðili vildi stofna hér fyrirtæki eða setja upp útibú sem gagnert væri ætlað að kaupa fasteignir og fasteignaréttindi til að endurleigja.

Í þessum tilvikum hafa stjórnvöld samkvæmt jarðalögum annars vegar möguleika á að synja um aðilaskipti að viðkomandi fasteign og réttindum ef ráðstöfunin telst vera andstæð hagsmunum sveitarfélagsins og hins vegar getur sveitarstjórnin neytt forkaupsréttar ef um sölu er að ræða. Hér skortir því í sjálfu sér ekki lagaheimildir til afskipta stjórnvalda af umræddum aðilaskiptum og til að grípa þar inn í en hins vegar þarf beiting stjórnvalda á þessum heimildum að standast lög og þar með talinn EES-samninginn og gildir þar einu hvort í hlut á erlendir aðili eða íslenskur. Ákvarðanir stjórnvalda verða því m.a. að samrýmast þeim tilgangi sem lögin byggjast á, gæta verður lögmætra sjónarmiða við ákvarðanatökuna því annars er um valdníðslu að ræða og hún og undirbúningur hennar verður að uppfylla þær kröfur sem gerðar eru að stjórnsýslurétti og í lögum. Stjórnvöld verða þannig við slíkar ákvarðanir að virða jafnræðisregluna og til viðbótar kemur síðan reglan um bann við mismunum milli þeirra sem njóta EES-réttar og innlendra aðila. Synji stjórnvöld t.d. um þau viðskipti sem nefnd voru í dæmaskyni hér að framan þarf slík ákvörðun að byggjast á tilgangi og reglum jarðalaganna um hagsmuni sveitarfélags. Þann fyrirvara verður þó að gera að hugsanlega kann sá aðili, sem synjað hefur verið um leyfi til að kaupa eign, að geta sýnt fram á að ákvörðunin sé haldin göllum sem eigi að leiða til ógildingar



hennar og/eða að brotinn hafi verið á honum réttur þar sem viðkomandi stjórnvald/stjórnvöld hafi samþykkt sambærileg viðskipti þegar Íslendingar hafi átt hlut að máli.

Varðandi beitingu forkaupsréttar er það jafnframt sjálfstætt vandamál að aukin eftirspurn vegna möguleika erlendra aðila til að kaupa hér fasteignir kann að leiða til hækkunar á verði þeirra, þannig að erfitt verði fyrir sveitarfélög að kaupa þær og haga nýtingu þeirra eða endursölu þannig að hún falli að tilgangi jarðalaganna. Möguleikar á annarri nýtingu jarðar en til hefðbundins landbúnaðar kunna og að leiða til aukinnar eftirspurnar.

Þegar um er að ræða einstök lönd og lóðir sem jarðalögin taka til geta hlutaðeigandi stjórnvöld beitt valdheimildum sínum með hliðstæðum hætti og að framan greinir. Sama gildir einnig um einstök fasteignaréttindi sem falla undir jarðalögin. Ljóst er þó að í þessum tilvikum þurfa stjórnvöld sérstaklega að gæta þess að ákvarðanir þeirra séu í samræmi við tilgang jarðalaganna.

Í umfjöllun um fjárfestingarreglur EB kom fram að íbúðarhúsnæði sem ekki er notað allt árið og sumarbústaðir hafa nokkra sérstöðu hvað varðar heimild erlendra aðila til að kaupa og eiga slíkar eignir. Ákvæði jarðalaga, sem áskilja sveitarstjórn og jarðanefnd afskiptarétt af aðilaskiptum að sumarbústöðum og töku lands undir sumarbústaði, gera ekki mun á því hvort í hlut á innlendir eða erlendir aðili sem kaupandi og af þeim sökum er ekki sérstök þörf á að breyta þeim vegna tilkomu EES-samningsins.

Hér að framan hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að jarðalögin og ábúðarlögin falli sem slík að reglum EES-samningsins. Það er hins vegar annað mál hvort ástæða verður talin til að taka lögin til endurskoðunar af þessu tilefni en það fellur fyrir utan það verkefni sem hér er til umfjöllunar. Hið er annað að ef ráðist verður í þá endurskoðun er ástæða til að vekja athygli á nokkrum atriðum jarðalaganna sem rétt væri að huga nánar að í ljósi þess að sá hópur, sem kann að falast eftir eignarhaldi og notum á þeim fasteignum sem falla undir lögin, gæti stækkað að mun við tilkomu EES-samningsins:

- Afmarka betur til hvaða fasteigna og fasteignaréttinda jarðalögin eiga að ná, einkum hvað varðar mörkin við þéttbýlissvæði og annað land sem fellur utan laganna. Það er mikilvægt bæði vegna hagsmuna eigenda og kaupenda fasteigna og stjórnvalda að staðarmörk valds samkvæmt lögnum sé afmarkað með skýrum hætti. Sérstaklega á þetta við ef lögnum verður í framkvæmd ætlað aukið vægi til að hafa áhrif á eignarhald og nýtingu þeirra fasteigna sem lögin taka til.
- Setja nánari ákvæði í jarðalögin um hvað teljist hagsmunir sveitarfélags í merkingu laganna og um heimildir stjórnvalda til að áskilja búsetu á jörðum. Þó að bæði þessi atriði felist í gildandi lögum er hætta á að óljós ákvæði leiði til óvissu í framkvæmd. Þá væri og rétt að huga að því hvort það er vilji löggjafans að setja í jarðalögin ákvæði sem heimila stjórnvöldum að setja búsetu eiganda og tiltekna nýtingu eignar sem skilyrði fyrir samþykki á aðilaskiptum og heimildir til aðgerða ef ekki er staðið við þau skilyrði.
- Sérstök ástæða er til að afmarka nánar hvaða þýðingu það hafi að taka land úr landbúnaðarnotum. Með hliðsjón af dómi Hæstaréttar frá 19. nóvember 1991, sem rakinn er í kafla 7.6., kann í ljósi tilgangs jarðalaga að vera ástæða til að taka í lögnum af skarið um að land verði ekki tekið úr landbúnaðarnotum, sbr. 1. mgr. 12. gr., nema með sérstakri ákvörðun.
- Hugsanlega mætti styrkja forkaupsréttarákvæði jarðalaga með því að ríkið hefði forkaupsrétt að frágengnum ábúanda og sveitarstjórn með sama hætti og nú er varðandi jarðir sem jarðhitaréttindi fylgja, sbr. 2. mgr. 13. gr. orkulaga. Aukin eftirspurn kann

að leiða til hærra verðs á þeim fasteignum sem forkaupsrétturinn tekur til og því tilefni til þess að hugað sé að með hvaða hætti er unnt að styrkja fjárhagslega möguleika forkaupsréttarhafa til að kaupa eignir.

#### Úr kafla 8.4.1.

Varðandi sumarbústaði og annað húsnæði, sem aðeins er notað hluta úr ári, verður að telja að þeir sem búsettir eru í viðkomandi ríki eigi rétt á að festa kaup á þeim á jafnréttisgrundvelli. Þessi regla mun því gilda um þá EES-aðila sem búsettir verða hér á landi á grundvelli þeirra réttarheimilda sem fyrr voru raktar. Þeir verða ekki beittir neinni mismunun varðandi öflun sumarbústaða. Um aðra EES-aðila gildir tilskipun 88/361 en þar segir efnislega í 4. tölul. 1. mgr. 6. gr. að gildandi landslöggjöf um öflun fasteigna, sem ekki er búið í allt árið, megi halda gildi sínu þar til samþykktar hafa verið aðrar reglur á þessu sviði, sjá nánar kafla 2.1. Ákvæðið í e-lið í viðauka XII við EES-samninginn felur í sjálfu sér ekki í sér neina breytingu á þessu atriði. Hins vegar heimilar það ákvæði aðildarríkjunum að setja nýjar reglur sem væru þrengri en núgildandi löggjöf en í samræmi við samninginn. Í samræmi við þetta væri hægt að setja í íslensk lög ákvæði sem takmörkuðu heimildir EES-aðila til kaupa á sumarbústöðum og landi undir þá og annað íbúðarhúsnæði sem aðeins er notað hluta úr ári ef um hreina fjárfestingu væri að ræða. Enn skal þó minnt á það sem áður hefur verið sagt um framþróun reglna EB-réttar um frjálsa fjármagnsflutninga og þar með heimild til kaupa á fasteignum í öðru ríki.

Fasteignalögin hafa að geyma ákvæði er varðar það ef sá sem öðlast mátti réttindi yfir fasteign án leyfis missir skilyrði laganna til að eiga eignina. Ákvæði þetta mundi að óbreyttu einnig ná til þeirra sem eignast mega fasteignaréttindi á grundvelli EES-reglna án þess að þurfa að afla sér sérstaks leyfis í því skyni en missa síðar skilyrðin, svo sem dvalarleyfi.

#### Fylgiskjal II.

*Fjármálaráðuneyti,  
fjárlagaskrifstofa:*

#### **Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, o.fl.**

Með frumvarpinu eru sett „girðingarákvæði“ um rétt manna til að kaupa jarðir á Íslandi. Er þetta gert í tengslum við samning um hið Evrópska efnahgassvæði. Ekki verður séð að frumvarpið feli í sér útgjaldaauka fyrir ríkissjóð.