

# Full ástæða til að bregðast við

- Ef takmarka á eignarhald á jörðum verður að gera það með lögum og fylgja því svo eftir
- Fagnaðarefni ef útlendingar vilja fjárfesta hér og fjárfestingin fellur að hagsmunum Íslendinga

## VIÐTAL

Gudni Einarsson  
gudni@mbli.is



Full ástæða er til að bregðast við áhyggjum fólks af jarðakaupum erlendrar aðila hér á landi, að mati Sigríðar Á. Andersen dómsmálaráðherra. Hún minnti á að einnig hafi orðið vart við áhyggjur vegna kaupra rammíslenskra aðila á jörðum í gegnum árin.

Sigríður benti á að það séu um 7.700 jarðir skráðar á Íslandi og af þeim séu 6.600 lögþýli. Eins og komið hafi fram í Morgunblaðinu séu 384 jarðir að hluta eða í heild í eigu aðila með lögheimili erlendis, þar af séu 62 jarðir að fullu í eigu aðila með lögheimili erlendis. Þar á meðal séu trúlega Íslendingar.

### Eignarhald sé ljóst

„Ég veit að margir, þar á meðal erlendir aðilar, hafa keypt jarðir í gegnum félög eða með því að kaupa hluti í félögum sem eiga jarðir. Lög in heimila það. Það væri mögulegt að kveða á um það í lögum að það yrði að liggja fyrir hvaða einstaklingar eiga félögin, telji menn að það skipti máli í sjálfu sér. Fyrir því eru fordæmi eins og varðandi eignarhald á flugfélögum, en það er mjög sérstakt fordæmi. Hafi menn áhuga á að takmarka eignarhald á jörðum með einhverjum hætti verður að gera það með lögum og fylgja því svo eftir. Það má draga í efa að það sé framkvæmanlegt að fylgjast með því með góðu móti.“

Það vill líka oft gleymast í þessu samhengi að það felst í fullveldisrétti Íslands að löggjafinn getur alltaf sett eignarhaldi skorður til að ná einhverjum samfélagslegum markmiðum. Menn þurfa svo að komast að niðurstöðu um hvert hið samfélagslega markmið er. Við Íslendingar förum alltaf með skipulagsvaldið. Það má ekki gleyma því. Í þessu sambandi skiptir ekki máli hvort jarðeigendurnir eru Íslendingar eða útlendingar, eitt verður yfir alla að ganga.

Hins vegar er það fagnaðarefni í sjálfu sér að útlendingar hafi áhuga á að fjárfesta hér á landi, þar með talið í jarðnæði ef tilgangurinn fellur að hagsmunum okkar Íslendinga,“ sagði Sigríður. Hún sagði að ekki megi gleyma því að Íslendingar geri kröfu um að eiga þennan rétt erlendis. Íslendingar hafi keypt bæði húsnæði og jarðir í EES-löndunum og víðar.

Hún sagði að sér virtist áhugi útlendinga ekki beinast að bújörðum



Morgunblaðið/Arnþór Birkisson

**Dómsmálaráðherra „Það felst í fullveldisrétti Íslands að löggjafinn getur alltaf sett eignarhaldi skorður til að ná einhverjum samfélagslegum markmiðum,“ sagði Sigríður Á. Andersen.**

sem slíku. „Frekar eru menn að líta til uppbyggingar í ferðaþjónustu, laxveiðiréttinda eða eru jafnvel að fjárfesta í þágu umhverfisverndar. Oft eru þessar fjárfestingar að undirlagi Íslendinga og í samstarfi við þá,“ sagði Sigríður. „Ég heyrir að menn lýsa áhyggjum um af þessum fjárfestingum útlendinga án þess þó að skýrt hafi komið fram hvað það er nákvæmlega sem menn óttast. Jafnvel hefur komið fram samhliða þessum áhyggjum að menn hafi bara jákvæða reynslu af fjárfestingunum. Ég skynja það því þannig að þessar áhyggjur séu að nokkru leyti tilfinningalegs eðlis og ótti við að hagsmunir almennings verði mögulega fyrir borð bornir til framtíðar lítið. Það er full ástæða til að bregðast við þessum áhyggjum. Ég rifja hins vegar upp að áhyggjur sem þessar hafa líka komið upp í umræðum um kaup rammíslenskra aðila á jörðum í gegnum árin.“

En hafa mikil uppkaupt jarða til dæmis í Fljóttum og Vopnafirði komið ráðherranum á óvart?

„Já, ég les til dæmis að einn aðili

eigi um 40 jarðir í einum firði. Það kemur mér á óvart ef satt er.“

Sigríður stefnir að því að leggja fram frumvarp á kjörtímabilinu þar sem settar verði fastmótaðri reglur en nú gilda um jarðakaup útlendinga á Íslandi. Hvaða breytingar vill ráðherrann sjá í þessum efnum? „Hvað útlendingana varðar þá veitir dómsmálaráðuneytið undanþágur frá bannákvæðum laga eftir viðmiðunarreglum sem í dag taka mið af niðurstöðu þessarar nefndar,“ sagði Sigríður og vísar til nefndar um heildarendurskoðun laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. „Ég mun leggja til við þingið að þessar reglur verði færðar inn í lög og kerfi umsókna og undanþága þannig lagt niður að mestu. Ég tel að best fari á því að kveðið sé á í lögum um eignarheimildir útlendinga. Þannig er gagnsæi best tryggt og jafnræði.“

En er ástæða til að setja strangari skilyrði en nú eru í lögum vegna kaupna á fasteignum, einkum stórum landareignum eins og bújörðum?

„Það fer eftir því hvert markmiðið er. Er nauðsynlegt að halda fleiri jörðum í rækt en nú? Á matvælaframleiðsla undir högg að sækja? eru menn tilbúnir til þess að borga fyrir að halda jörðum í rækt? eru til menn sem eru tilbúnir til þess að stunda markaðsbúskap á þessum jörðum? Vilja menn kannski frekar takmarka fjárfestingar í hlunnindum jarðanna eins og laxveiði? Ef þessu er öllu svarað já-andi þá kann að vera ástæða til þess að setja skilyrði sem þjóna tilteknum tilgangi,“ sagði Sigríður. „Ef þú ert að spyrja um fjárfestingar útlendinga sérstaklega þá er það alveg ljóst að skilyrði sem kunna að verða sett munu eiga við gagnvart Íslendingum jafnt sem útlendingum. Það er við afar takmarkaðar aðstæður sem hægt er með málefnalegum hætti að láta aðrar reglur gilda um EES-borgara en Íslendinga.“

### EES-fólk nýtur sama réttar

Sigríður sagði að borgarar EES-ríkja njóti almennt sama réttar og Íslendingar við kaup á fasteignum. Mögulega sé hægt að setja EES-borgurum þrengri skilyrði en Ís-

lendingum við fasteignakaup vegna verulegra almannahagsmuna, skipulags tiltekinna svæða eða samfélagslegra markmiða á borð við að halda tilteknum bújörðum í rækt og tilteknum svæðum í byggð allt árið. Einnig vegna umhverfisverndar eða verndar sérstakra menningarsvæða. Byggja verði á þessum sjónarmiðum með málefnalegum hætti og meðalhöf að leiðarljósi. Sýna verði fram á að ekki sé gengið lengra en nauðsyn krefur til að ná þessum markmiðum.

„Eignarrétturinn er varinn af stjórnarskránni og er mannréttindi. Menn geta ekki takmarkað eignarréttinn nema með mjög málefnalegum sjónarmiðum og þannig að meðalhöfs sé gætt,“ sagði Sigríður. Hins vegar sé hægt að setja strangari skilyrði gagnvart þeim sem standa utan EES og það sé gert í lögum. Eins og fram hafi komið í Morgunblaðinu í gær hafi umsóknunum um leyfi til að kaupa hér fasteignir verið hafnað.

### Búsetuskylda langsótt

Fram hefur komið í umfjöllun um þessi mál undanfarið að t.d. Danir og Norðmenn hafa að sumu leyti sett strangari skilyrði fyrir kaupum á bújörðum en við. Kemur til greina að taka upp búsetuskyldu hér eða gera kröfu um nýtingu á ræktuðu landi og að því sé viðhaldið í góðu ástandi til landbúnaðar?

„Þær takmarkanir sem í gildi eru í Danmörku og Noregi gilda að mestu gagnvart dönskum og norskum borgurum. Búsetuskyldu á jörðum í Noregi ná jafnt til Norðmanna og útlendinga. Mér þykir afar langsótt og óraunhæft að takmarka aðilaskipti að jörðum á Íslandi með búsetuskyldu. Það væri ansi harkalegt gagnvart núverandi jarðeigendum sem vilja bregða búi,“ sagði Sigríður.

Töluvert margar bújarðir eru nú komnar í eigu félaga sem svo eru í eign annarra félaga, oft erlendra, og svo koll af kolli. Sýslumannsembættin og ráðherra eiga að fylgjast með því að skilyrði laganna fyrir eignarhaldi séu uppfyllt. Hvernig er eftirliti háttáð með því hvort skilyrði laga eru uppfyllt ef þessi félög ganga kaupum og solum?

## DÓMSMÁLARÁÐHERRA

Sigríður Á. Andersen

Sigríður Á. Andersen tók við embætti dómsmálaráðherra 11. janúar 2017. Áður hafði hún starfað sem héraðsdómslögmaður og verið alþingismaður.

Sigríður þekkir vel til lagaumhverfisins varðandi fasteignir og afnotarétt þeirra. Hún átti m.a. sæti í nefnd um heildarendurskoðun laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. Nefndin skilaði skýrslu 30. maí 2014 og var m.a. stuðst við tillögur nefndarinnar við samningu viðmiðunarreglna sem stuðst er við þegar umsóknir útlendinga um kaup á fasteign á Íslandi eru afgreiddar í dómsmálaráðuneytinu.

„Lagaskilyrði eru könnuð við þinglýsingu og eftir atvikum við umsókn um undanþágu. Það er útilokað að fylgjast í framhaldinu með viðskiptum með hluti í félögum. Ráðherra hefur hins vegar heimild til þess að þinglýsa kvöð á eign ef upplýst er um að eignarhald hennar sé ekki samræmi við lög nr. 19/1966,“ sagði Sigríður. Hún nefndi til dæmis jörð í eigu íslensks félags sem svo selur jörðina erlendu félagi utan EES-svæðisins. „Nýi eigandinn þyrfti að sækja um leyfi til ráðuneytisins til að eignast jörðina. Gerði hann það ekki myndi málið stoppa í þinglýsingu,“ sagði Sigríður.

En hafa íslensk stjórnvöld burði og ráð til þess að kanna hvort nýir eigendur að hlutafélagi sem á jörð, mögulega erlendir, uppfylla skilyrðin?

„Það eru engin skilyrði um eigendur hlutafélaga í þessu sambandi. Eina skilyrðið er að eigandi jarðarinnar sé íslenskur aðili eða EES-aðili. Ef hlutafélagið er íslenskt eða til heimilis á EES-svæðinu þá uppfyllir það skilyrði laganna. Því flóknari sem skilyrðin eru, svo sem kvöð um búsetu, ræktun eða sérstök tengsl við landið og svo framvegis, því erfiðara er að kanna hvort þau eru uppfyllt.“

### Gagnsæi á að ríkja

Hve mikilvægt er að þínu mati að gagnsæi ríki um eignarhald á íslensku landi, t.d. bújörðum?

„Ýmis lög krefjast þess að gagnsæi ríki um eignarhald fasteigna. Það þarf að minnsta kosti að liggja fyrir hver ber ábyrgð á eigninni og tekur ákvörðun um ráðstöfun hennar,“ sagði Sigríður. En þarf að setja skýrari reglur um til dæmis fulltrúa eiganda eða tengilið vegna hvernar landareignar?

„Ég hef ekki orðið vör við að þetta sér raunverulegt vandamál en það kann að vera,“ sagði Sigríður. Lög mæla svo fyrir að ef einstaklingur eða félag eignast fasteign án þess að uppfylla skilyrði laga fyrir því skuli koma fasteigninni í söluferli. eru þess dæmi að jörðum hafi verið komið í söluferli af þessari ástæðu?

„Nei, ég þekki ekki dæmi þess. En það er rétt að hafa í huga að þegar sýnað er um leyfi til kaupna á fasteign eftir gerð kaupsamnings þá teljast fasteignakaupin ógild samkvæmt 2. grein laga númer 19 frá 1966. Þetta gerist nokkrum sinnum á ári,“ sagði Sigríður.

## Innblásið af Aalto

Norræna húsið



Með sjálfbærni að leiðarljósi  
Finnisk innanhússhönnun  
02.03–02.09.2018

www.norraenahusid.is