

Alþingi  
Erindi nr. P 130/1932  
komudagur 19.4.2004

Til landbúnaðarnefndar Alþingis.  
Elín V. Þorsteinsdóttir, nefndarritari.  
Frá Sigríði Norðmann, landbúnaðarráðuneyti.  
Dags.: 19.04.2004.

### Minnisblað um löggjöf um jarðir á öðrum Norðurlöndum.

Samkvæmt beiðni landbúnaðarnefndar Alþingis á fundi mánudaginn 30. mars 2004 fylgir hér á eftir lausleg samantekt um hvernig löggjöf um jarðir, meðferð, nýtingu og ráðstöfun lands er háttáð í Noregi og Danmörku. Í tilefni af framangreindri beiðni landbúnaðarnefndar Alþingis sendi undirrituð skriflega beiðni til sendiráða Íslands í Noregi, Danmörku og Bretlandi (einnig var óskað eftir upplýsingum um löggjöf Bretlandi) um að afla samantektar eða upplýsinga um þessi atriði frá landbúnaðarráðuneytum eða öðrum stofnunum sem fara með stjórn þessara mála í viðkomandi löndum. Ekki reyndist unnt að fá samantekt um löggjöfina frá ráðuneytum eða stofnunum framangreindra landa en ábendingar bárust frá Noregi og Danmörku um vefsíður sem undirrituð gat unnið úr. Engar upplýsingar hafa borist frá Bretlandi um löggjöf þar í landi en undirrituð mun senda landbúnaðarnefnd Alþingis þær upplýsingar jafnskjótt og þær berast.

#### I. Noregur:

##### A. Skylda til að halda jörð í ræktun og nýta til landbúnaðarstarfsemi.

Samkvæmt norsku jarðalögnum, Jordlova nr. 23/1995 er skylt að halda öllu ræktuðu landi sem unnt er að nýta til landbúnaðarstarfsemi í atvinnuskyni í áframhaldandi ræktun. Sveitarstjórn getur bannað tiltekna framkvæmdir eða athafnaleysi sem hefur í för með sér að slík jörð fer í eyði eða órækt, m.a. getur sveitarstjórnin gert jarðareiganda skylt að leigja jörðina frá sér til allt að 10 ára. Ef jörð er ekki í ræktun getur sveitarstjórn gefið jarðareiganda fyrirmæli um að hefja þar ræktun, planta þar skógi o.fl.

Jörð eða land sem er í ræktun og landbúnaðarnotum má einungis nýta til landbúnaðarframleiðslu- og starfsemi. Ekki er heimilt að selja eða afhenda með öðrum hætti jörð sem er í landbúnaðarnotum ef slík ráðstöfun hefur í för með sér að jörðin verður ekki áfram í landbúnaðarnotum í framtíðinni. Landbúnaðarráðuneytið getur þó veitt leyfi til að víkja frá þessum reglum ef heildstætt mat á öllum aðstæðum leiðir í ljós að víkja beri til hliðar landbúnaðarhagsmunum fyrir aðra hagsmuni, t.d. vegna skipulags samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, ef rekstrar- eða umhverfisvandamál eru fyrir hendi fyrir landbúnaðarstarfsemi eða aðra ræktun í nágrenninu við óbreyttar aðstæður eða ef aðrir samfélagslegir hagsmunir mæla með því.

## ***B. Leyfi til landskipta.***

Óheimilt að skipta jörð eða öðru landi sem nýtt eða nýtanlegt er til landbúnaðar nema með samþykki landbúnaðarráðuneytisins og eru þar jafnframt tilgreind þau sjónarmið sem landbúnaðarráðuneytinu ber að leggja til grundvallar við ákvörðun um hvort slíkt leyfi til landskipta skuli veitt. Þessi ákvæði gilda þó ekki ef um er að ræða að sérstaklega afmarkaður hluti lands er seldur á nauðungarsölu eða ef nauðsynlegt er talið af einhverjum ástæðum að framkvæma opinber landskipti, þ.e. landskipti sem eru framkvæmd í þeim tilgangi að tryggja tilteknar opinberar framkvæmdir eða gæta opinberra hagsmuna.

## ***C. Leyfi til að eignast jarðir eða annað land.***

### *1) Jarðir og annað land sem leyfi þarf til að selja eða eignast.*

Konsesjonsloven nr. 98/2003 (lov om konsesjon ved erhverv av fast eiendom) eru samkvæmt 1. gr. laganna sett í þeim tilgangi að hafa stjórn og eftirlit með viðskiptum með tilteknar fasteignir til að vernda landbúnaðarhagsmuni og einnig tilteknar aðra samfélagshagsmuni, t.d. að tryggja þarfir komandi kynslóða í tilteknum tilvikum, landbúnað sem atvinnugein, að fyrir hendi sé nægilegt byggingarland miðað við þarfir hverju sinni, tryggja nauðsynlega umhverfisvernd, náttúruvernd eða útivistarhagsmuni svo og að tryggja búsetu.

Samkvæmt Konsesjonsloven nr. 98/2003 þarf leyfi norska konungsins til að öðlast eignarrétt yfir landi og öðrum fasteignum sem falla undir lögin, m.a. jörðum og öðru landi til landbúnaðarnota. Leyfisveitingarvaldið getur konungur framselt til fylkisstjórna og sveitarstjórna.

Í 9. gr. laganna eru tilgreindar sérstakar viðmiðunarreglur sem ber að fara eftir við sölu á landi í landbúnaðarnotum, m.a. að verðið sé í samræmi við þjóðfélagslega hagkvæma verðþróun, hvort kaupsendur ætla að búa á landinu, hvort áformaður sé atvinnurekstur á landinu o.fl.

### *2) Undantekningar frá meginreglunni um leyfisskyldu.*

Undantekningar frá framangreindri reglu um að sala lands sé leyfisskyld eru þær að ekki þarf leyfi til að selja óbyggðar lóðir sem áður hefur verið skipt út úr landi í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga ef flatarmál þeirra fer ekki yfir 2000m<sup>2</sup> eða lóðir sem eru á svæði sem skipulagt er fyrir byggingarlóðir eða lóðir allt að 2000m<sup>2</sup> á svæði sem skipulagt er fyrir aðra starfsemi en landbúnað. Einnig þarf ekki leyfi ef um er að ræða önnur óbyggð svæði sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað eða fyrir byggingarlóðir og byggðar jarðir ef heildarflatarmál þeirra fer ekki yfir 100.000m<sup>2</sup> og ræktað land er ekki meira en 2000m<sup>2</sup> en konungurinn getur þó með stjórnvaldsreglum takmarkað frekar sölu á slíkum jörðum. Frekari skilyrði eru sett í sumum tilvikum um búsetu innan 5 ára og að jörðin verði ekki tekin til annarra nota sem brýtur í bága við skipulag.

Ennfremur þarf ekki leyfi ef um er að ræða sölu eða aðra afhendingu til tiltekinna náninna ættingja, óðalsjarðir, ef ríkið kaupir eða selu, ef land er tekið eignarnámi, ef bankastofnun eignast land á nauðungarsölu o.fl.

#### ***D. Forkaupsréttur (brottfall ákvæða um forkaupsrétt úr norskum lögum).***

Ákvæði norskra laga um forkaupsrétt m.a. forkaupsrétt opinberra aðila voru felld úr gildi með lögum nr. 17/2001 breytingu á konsesjonsloven nr. 31/1974 sem þá giltu. Í nýju konsesjonsloven nr. 98/2003 eru engin ákvæði um forkaupsrétt opinberra aðila eða annarra.

#### ***E. Óðalsjarðir.***

Í Noregi eru í gildi lög nr. 58/1974 um óðalsjarðir með síðari breytingum og er þar í gildi tiltekið skipulag um óðalsrétt og óðalsjarðir.

Á heimasíðu Norska landbúnaðarráðuneytisins kemur fram að í Evrópu séu óðalsjarðir i dag eingöngu til í Noregi og á Íslandi en annars staðar sé þetta fyrirkomulag fallið niður.

## **II. Danmörk.**

### ***A. Skylda til að nýta jarðir til landbúnaðarstarfsemi o.fl.***

#### *1) Meginregla.*

Samkvæmt landbrugsloven nr. 598/1999 er skylt að nýta til landbúnaðar jarðir sem nýttar eða nýtanlegar eru til landbúnaðar og óheimilt að taka þær til annarra nota. Landbúnaðarráðherra getur einnig ákveðið að tilteknar jarðir sem ekki falla beint undir skilgreiningu á framangreindu hugtaki skuli nýttar til landbúnaðarnota. Landbúnaðarskyldan hvílir ekki á jarðahlutum sem skipt hefur verið frá jörð síðustu 5 ár.

Landbúnaðarráðherra framkvæmir flokkun á jörðum í landbúnaðarnotum og við gerð skipulags er tekið tillit til þess hvort sérstaklega verðmæt landbúnaðarsvæði eru á skipulagi og reynt að gæta þess að þau fari ekki undir annars konar skipulag en landbúnaðarsvæði.

#### *2) Undantekningar.*

Landbúnaðarráðherra getur veitt leyfi til að jörð sem nýtt eða nýtanleg er til landbúnaðar verði leyst úr landbúnaðarnotum með tilteknum skilyrðum, m.a. ef líkur eru á að jörðin verði hluti af íbúðabyggingasvæði í framtíðinni o.fl. Lausn úr landbúnaðarnotum getur tekið til heilla jarða eða hluta af jörðum og er heimilt að binda tilteknum skilyrðum m.a. um nýtingu þess hluta sem leystur er úr landbúnaðarnotum, t.d. til jarðræktar, skógræktar, varðveislu náttúruverðmæta eða að jörðin verði nýtt með tilteknum hætti í samræmi við þjóðfélagshagsmuni (almannahagsmuni). Sú almenna krafa er gerð um notkun jarða í landbúnaðarnotum

að þær skuli nota með forsvaranlegum hætti í atvinnuskyni í samræmi við stærð og aðra eiginleika þeirra.

*3) Reglur um gerð, búnað, nýtingu og rekstur jarðar, bygginga o.fl.*

Landbúnaðarráðherra getur sett tilteknar reglur um um byggingar á jörð í landbúnaðarnotum, rekstur jarðar að öðru leyti, hámarksfjölda dýra, ræktun, efnistöku, umhverfistengd skilyrði og önnur atriði varðandi notkun jarðarinnar. Ef enginn hefur búið á jörð sem nýtanleg er til landbúnaðar í tvö ár eða lengur getur landbúnaðarráðherra veitt undanþágu frá þeim skilyrðum sem almennt eru gerð til jarða í landbúnaðarnotum.

Heimilt er að stunda samrekstur á tveimur eða fleiri jörðum með tilteknum skilyrðum, t.d. um fjarlægð milli jarða og fjölda þeirra jarða sem geta átt aðild að slíkum samrekstri. Einnig er heimilt að stunda annars rekstur í annars konar félagsformi á jörðum.

**C. Ábúð.**

Jarðir sem nýttar eða nýtanlegar eru til landbúnaðarnota má ráðstafa til ábúðar án leyfis landbúnaðarráðherra ef tiltekin skilyrði eru uppfyllt, t.d. um aldur ábúanda, ríkisborgararétt hans (eða rétt samkvæmt EES-samningnum), menntun ábúanda, búsetu auk takmarkana sem eru settar um fjölda jarða og flatarmál í rekstri ábúanda. Ennfremur er gert ráð fyrir að tiltekin félagsform geti fengið ábúð á jörðum án leyfis landbúnaðarráðherra svo og að heimilt sé að ráðstafa hluta af jörðum til ábúðar án leyfis landbúnaðarráðherra. Landbúnaðarráðherra getur veitt leyfi til ábúðar í ýmsum öðrum tilvikum, sbr. landbrugsloven nr. 598/1999.

**D. Leyfi til landskipta, sameiningar o.fl.**

Leyfi landbúnaðarráðherra þarf til að skipta jörðum og sameina jarðir sem eru nýttar eða nýtanlegar til landbúnaðar ef tiltekin skilyrði eru fyrir hendi, sbr. 13.-15. gr. landbrugsloven nr. 598/1999.

**E. Leyfi til að eignast jarðir og annað land.**

*1) Meginregla.*

Samkvæmt landbrugsloven nr. 598/1999 er almenna reglan sú að leyfi landbúnaðarráðherra þarf til að eignast jarðir og annað land sem nýtt eða nýtanlegt er til landbúnaðar og gilda tilteknar reglur og skilyrði sem gert er ráð fyrir að uppfyllt séu til að sala slíkrar jarðar geti átt sér stað, m.a. tengd því í hvaða tilgangi kaupin eiga sér stað og fyrirhugaða nýtingu jarðar, takmörkunum á hve margar jarðir og mikið flatarmál einstakir aðilar geta átt o.fl. Sérstakar reglur gilda um rétt félaga til að eignast jarðir með leyfi landbúnaðarráðherra. Leyfi landbúnaðarráðherra má binda fleiri skilyrðum og tímatakmörkunum. Sérstakar reglur gilda um sölu jarða á nauðungarsölu og sem eru yfirteknar af veðhafa.

Takmarkanir á að jarðareigandi geti eignast tiltekið viðbótarland ef eigandi nágrannajarðar þarf á því að halda en hann nýtur þá forgangsréttar með tilteknum skilyrðum.

## 2) *Undantekningar.*

Undantekningar frá þeirri reglu eru þær að einstaklingur getur átt rétt til að eignast jörð sem er yfir 30 ha að stærð og sem er nýtt eða nýtt til landbúnaðar ef hann uppfyllir tiltekin skilyrði um aldur kaupanda eða annars viðtakanda jarðar, ríkisborgararétt (eða rétt skv. EES-samningnum), að viðkomandi kaupandi, maki hans eða börn eigi ekki jarðir af tiltekinni tegund innan lands í Danmörku eða erlendis, að kaupandinn annist sjálfur eignarhald og rekstur jarðarinnar og að kaupandinn uppfylli kröfur um menntun á sviði landbúnaðar. Eigi kaupandinn aðrar jarðir getur hann samt fengið að kaupa jarðir af ofangreindri stærð ef tiltekin skilyrði eru uppfyllt, m.a. um fjarlægðir milli jarðanna o.fl. Sérstakar reglur eru um rétt maka jarðareigand til að eignast jarðir. Einnig eru undantekningar ef jörðum er ráðstafað til náinna ættingja.

## E. *Upplýsingaskylda sveitarstjórna.*

Sveitarstjórnir skulu veita landbúnaðarráðherra upplýsingar ef þær verða varar við að ákvæði laganna hafi verið brotin.

## F. *Frumvarp til nýrra laga um “landbrugsejendomme”.*

Fyrir danska þinginu liggur nú frumvarp til nýrra laga um landbrugsejendomme en gert er ráð fyrir að framangreind ákvæði dönsku landbúnaðarlaganna, landbrugsloven nr. 598/1999 verði felld úr gildi þegar það frumvarp verður að lögum. Þetta nýja frumvarp geymir ekki eins strangar reglur um meðferð, nýtingu og ráðstöfun jarða og eldri lög.

Helstu breytingar eru þessar:

Mun víðtækari heimildir eru fyrir landbúnaðarráðherra til að leysa jarðir úr landbúnaðarnotum, t.d. auk þeirra skilyrða sem eru í eldri lögum er heimilt að leysa jarðir úr landbúnaðarnotum undir sumarbústaðasvæði, ef opinber stjórnvöld óska eftir að taka land til annarra nota, jarðir sem á að leggja undir skógrækt, við tilteknar aðstæður ef íbúðarhús er á jörð eða jarðahluta og af ýmsum fleiri ástæðum, sbr. 7. gr. frumvarpsins.

Landbúnaðarráðherra getur veitt undanþágur frá þeim skilyrðum sem eru í eldri lögnum fyrir að eignast jörð, t.d. um búsetuskyldu, menntunarkröfum, kröfum um fjarlægð frá öðrum jörðum, takmörkunum á þeim fjölda jarða og flatarmáli sem einstaklingur má eiga og sérstakar undanþágur gilda ef jörð er ráðstafað til tilteknum tilgangi.

Ekki er gert ráð fyrir að leyfi landbúnaðarráðherra þurfi til að ráðstafa jörðum í ábúð en hámarkstími settur í 30 ár og tiltekin skilyrði sem viðkomandi þarf að uppfylla,

m.a. um hármarks flatarmál lands, aldur o.fl. Landbúnaðarráðherra getur veitt undanþágu frá þessum skilyrðum. Sama gildir um ábúð á hluta jarðar eða lands.

Leyfi til sameiningar jarða og landskipta er flutt frá landbúnaðarráðherra til “praktiserende landinspektör.”

Sérstök ákvæði um stofnun nýrra “landbrugsejendomme” t.d úr landi sem hefur verið skipt úr annarri jörð, svipað og stofnun nýrra lögbýla hér á landi.

Þetta er ekki tæmandi talning um þær breytingar sem frumvarpið hefur í för með sér en það fylgir hér í ljósriti ef þingmenn vilja kynna sér það.

## **G. Forkaupsréttur.**

### *1) Meginregla.*

Samkvæmt Jordköbsloven nr. 181/1971 á danska ríkið forkaupsrétt að jörðum og öðru landi sem nýtt eða nýtanlegt er til landbúnaðar ef þörf er á landinu til eftirfarandi nota:

- i) Ef nauðsyn er á landi til að hefja jarðrækt eða til að bæta við annað land sem nýtt er til jarðræktar og einnig til að gera landskipti hagkvæmari.
- ii) Í sérstökum tilvikum ef það er talið hagkvæmt til að varðveita land (landslag) eða umhverfi landbúnaðar á svæðinu.

Forkaupsrétturinn nær til svæðis sem er í landbúnaðarnotum og einnig svæða innan jarðar sem ekki eru ræktuð en eru hluti af “landbrugsejendommen.”

### *2) Undantekningar:*

- i) Framangreind ákvæði um forkaupsrétt gilda ekki ef yfirgnæfandi hluti landsins er ekki á aðliggjandi landsvæði.
- ii) Þegar ríki og sveitarfélög kaupa jarðir.
- iii) Þegar jörð gengur í erfðir eða við slit á félagsbúi hjóna.
- iv) Þegar um er að ræða sölu til náninna ættingja sem tilgreindir eru í ákvæðinu.

Landbúnaðarráðherra getur framselt framangreindan rétt til að neyta forkaupsréttar til sveitarfélaga og ýmissa annarra opinberra stofnana og einnig sett frekari reglur um framkvæmd forkaupsréttarins.