

## Frumvarp til laga

um breytingu á jarðalögum, nr. 81/2004.

Flm.: Jón Bjarnason, Bjarkey Gunnarsdóttir, Þuríður Backman.

### 1. gr.

Við 10. gr. laganna bætist ný málsgrein sem orðast svo:

Óheimilt er hverjum þeim sem fyrir á jörð eða jarðarhluta að  $\frac{1}{5}$  eða meira að kaupa, þiggja að gjöf eða taka sem greiðslu skuldar aðra jörð eða hluta annarrar jarðar ef stysta loftlína milli íbúðarhúsa á viðkomandi jörðum er lengri en hámarksvegalengd sem ráðherra ákveður með reglugerð. Óheimilt er hverjum þeim sem fyrir á  $\frac{1}{5}$  hluta í fleiri en þremur jörðum að kaupa, þiggja að gjöf eða taka sem greiðslu skuldar jörð eða jarðarhluta.

### 2. gr.

Á eftir 10. gr. laganna kemur ný grein sem verður 10. gr. a og orðast svo:

Hlutafélagi er því aðeins heimilt að kaupa jörð eða jarðarhluta að einstaklingur sem á að lágmarki 10% hlutafjár hafi fasta búsetu á viðkomandi jörð og uppfylli önnur ákvæði þessara laga um aðilaskipti að jörðum, og að hann fari með að lágmarki 50% atkvæða í félaginu.

### 3. gr.

Við 35. gr. laganna bætist ný málsgrein sem orðast svo:

Þegar selja á ríkisjörð öðrum en ábúendum skal sveitarfélag, sem viðkomandi jörð er í, hafa forkaupsrétt að jörðinni.

### 4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

### Greinargerð.

Frumvarp þetta var lagt fram á síðasta löggjafarþingi en náði ekki fram að ganga.

Á síðustu árum hafa fjársterkir aðilar keypt bújarðir um allt land í ört vaxandi mæli. Ljóst er að í mörgum tilfellum eru jarðirnar fyrst og fremst keyptar í því augnamiði að selja þær á hærra verði síðar meir. Sums staðar hefur búskap verið haldið áfram eða búrekstur af mörgum jörðum sameinaður á einni jörð og greiðslumark fært til að sama skapi. Eftir standa jarðir, sem áður voru vel setnar, í eyði og sumar jafnvel komnar í niðurníðslu eftir fáein ár.

Ekki þarf að fara mörgum orðum um þau áhrif sem slík uppkaup hafa á byggð í viðkomandi sveitum. Í hvert einasta sinn sem jörð fer úr ábúð, búskapur leggst af og fólk flytur á brott stendur samfélagið veikara eftir. Þegar slíkt gerist fyrir tilstilli kaupsýslumanna sem hugsa fyrst og fremst um að fjárfesta í jörðum en horfa til búrekstrar sem aukagetu eða líta á hann einungis sem leið til að fá fyrir arð af fjárfestingunni, verður að spyrna við fæti. Þetta er líka alvarlegt mál fyrir sveitarfélögin sem hafa ekki bolmagn til að kaupa jarðirnar í því skyni að halda þeim í byggð þar eð útsvarstekjur þeirra minnka yfirleitt vegna þessa. Á hinn

bóginn er ekki hægt að áfella þá sem jarðirnar selja. Það er skiljanlegt að bændur eigi erfitt með að hafna því þegar þeim eru boðnar háar fjárhæðir fyrir jarðir með öllu því sem þeim fylgir, bæði eignum og skuldum. Þar geta líka lífeyrismál fólks haft sitt að segja.

Hluti af þeirri sátt sem ríkt hefur um landbúnað á Íslandi í seinni tíð á rætur í þeirri sýn að bændur séu eins konar vörslumenn landsins sem nýti það til framleiðslu á hollum matvælum. Jarðnæði á Íslandi er í dreifðri eign og víðast hvar hefur sambúð landeigenda og þeirra sem vilja ferðast um landið, skoða það og njóta útivistar, verið góð. Uppkaup fjársterkra aðila á jörðum vítt og breitt um landið stefna þessari stöðu mála í voða.

Samþjöppun jarðeigna á fáar hendur mun augljóslega gerbreyta ásýnd sveitanna í mörgu tilliti. Fyrir liggur að það verður afar erfitt, ef ekki útilokað, að snúa til baka ef þessi uppkaup halda áfram með sama hætti og verið hefur. Verð á bújörðum og greiðslumarki, sem nú eru orðin eins og hver önnur markaðsvara, er þannig að ólíklegt er að búskapur verði endurreistur á jörðum þar sem hann hefur einu sinni verið lagður af í tengslum við þau viðskipti sem hér eru til umfjöllunar.

Markmið þeirra lagabreytinga sem hér eru lagðar til er að koma í veg fyrir að einstakir lög-aðilar safni að sér jarðeignum víða um land og láti jafnvel reka þar fyrir sig bú án þess að koma þar að sjálfir. Hins vegar er ekki ætlunin að hindra að bændur geti sameinað aðliggjandi jarðir eða stundað heildstæðan búrekstur á fleiri en einni jörð ef þær jarðir liggja það nærri hver annarri að slíkt sé mögulegt og önnur skilyrði fyrir eignarhaldi og slíkum rekstri eru uppfyllt.

Við gerð frumvarpsins voru höfð til hliðsjónar nokkur ákvæði dönsku jarðalaganna. Danir hafa nokkuð aðra skipan á þessum málum en tíðkast hefur hér á landi eins og rakið er í meðfylgjandi grein Ernu Bjarnadóttur sem birtist í Bændablaðinu 11. janúar 2005.

## Fylgiskjal I.

*Erna Bjarnadóttir:*

### **Hvaða reglur eiga að gilda um viðskipti með bújarðir?**

(Bændablaðið 11. janúar 2005)

Hinn 1. júlí 2004 tóku gildi ný jarðalög hér á landi þar sem meginbreytingin frá fyrri lögum er að færa viðskipti með bújarðir í átt til þess sem almennt gerist með fasteignir. Skiptar skoðanir eru eðlilega á því hvort svo skuli vera. Margir vilja halda því fram að aðrar reglur eigi að gilda um viðskipti með landbúnaðarland þar sem jarðnæði er takmörkuð gæði sem tryggja þarf aðgang komandi kynslóða að. Á því þurfa þær m.a. að byggja matvælaframleiðslu sína auk ýmissa annarra landnota, svo sem til útivistar o.fl. Því skulu ríkari skyldur lagðar okkur á herðar um hvernig búið er um viðskipti með land heldur en íbúðarhús eða aðrar forgengilegar fasteignir, svo að dæmi séu tekin.

Í þessu sambandi er fróðlegt að gaumgæfa dönsku jarða- og ábúðarlögin. Þónokkrar breytingar voru gerðar á þeim á síðasta ári og tóku breytt lög gildi þann 1. september sl. Í dönsku lögunum er lögð þung áhersla á að landbúnaðarland sé nýtt til búskapar og eitt af markmiðum laganna er að auka samkeppnishæfni landbúnaðar. Sérstakur kafli laganna fjallar um hvaða

skilyrði þurfi að uppfylla til að taka land úr landbúnaðarnotum og er þar mikil áhersla á að unnið sé eftir skipulagi sveitarfélaga. Með áður nefndum lagabreytingum voru rýmkuð ákvæði sem fjölluðu um hverjir mega kaupa bújarðir og hvaða skilyrði þeir þurfa að uppfylla. Margvislegar kröfur eru gerðar til þeirra sem kaupa bújarðir og mikil áhersla er lögð á ábúðarskyldu jarðareiganda. Dönsku bændasamtökin styðja það eindregið og leggja áherslu á að ábúðarskyldu sé viðhaldið.

Eftirfarandi kröfur þarf m.a. að uppfylla til að kaupa bújörð á frjálsum markaði í Danmörku:

- Hafa náð 18 ára aldri.
- Búseta á jörðinni innan 6 mánaða frá kaupum.
- Búa að lágmarki í 8 ár á jörðinni áður en hægt er að leigja hana öðrum.
- Ef bújörðin er stærri en 30 hektarar þarf kaupandinn að hafa landbúnaðarmenntun og reka þar sjálfur búskap. Ef viðkomandi á fleiri en eina jörð þurfa þær allar að liggja innan 10 km loftlínu frá íbúðarhúsinu á þeirri jörð sem viðkomandi hefur fasta búsetu.
- Meginregla er að sami aðili má ekki eiga fleiri en fjórar jarðir en ef einstaklingur á fleiri jarðir má samanlögð stærð þeirra ekki fara yfir 400 hektara. Ef einstaklingur á hluta af bújörð telst sá hluti jarðarinnar með í þessu tilviki. Þegar um hjón er að ræða geta þau hvort um sig átt fjórar jarðir, uppfylli þau aðrar kröfur (svo sem um menntun og búsetu).

Erlendir ríkisborgarar geta nú keypt bújarðir í Danmörku að því tilskildu að þeir uppfylli þær kröfur sem settar eru samkvæmt jarðalögunum. Einnig er það breytinga að einstaklingar án búfræðimenntunar geti keypt jarðir sem eru minni en 30 ha.

Þegar jarðir ganga kaupum og sölum innan fjölskyldu eða erfast gilda sérstakar reglur. Þá eru t.d. ekki gerðar kröfur um búfræðimenntun og 10 km loftlínukrafan gildir heldur ekki varðandi búsetu.

Sérstakur kafli laganna fjallar um kaup lögpersóna (svo sem hlutafélaga) á bújörðum. Þannig getur hlutafélag keypt jörð ef einstaklingur, sem uppfyllir skilyrði til að mega kaupa og reka bújörð og hefur fasta búsetu á jörðinni og á að minnsta kosti 10% hlutafjár, er aðili að hlutafélaginu. Aðrir hluthafar geta aðeins verið fjölskyldumeðlimir sem eiga samtals ekki meira en 400 hektara lands.

Hér á landi eru engar takmarkanir í gildi um það hve margar jarðir einn aðili getur átt og svo virðist einnig að sami aðili geti tekið lán til jarðakaupa í mörgum landshlutum samtímis. Hér er athyglisverður munur á íslensku og dönsku lagaumgjörðinni. Af dönsku lögunum má ráða að þeim sé ætlað að styrkja sjálfseignarbændur til búrekstrar á eigin jörð með stækkunarmöguleikum með kaupum á allt að fjórum bújörðum samtals. Hér á landi eru hins vegar engin sambærileg takmörk á jarðakaup og hafa ekki verið. Til eru bæði gömul og ný dæmi um að einstakir aðilar hafi ráðist í að kaupa margar jarðir og má þar nefna kaup Thors Jensen á jörðum sem lágu að Haffjarðará á Snæfellsnesi á sínum tíma. Önnur dæmi um þetta má finna í samtímanum en spyrja má hvort eðlilegt sé að land geti óhindrað færst í eigu fárra aðila, eins og fyrr á öldum þegar kirkjan og kóngurinn voru ráðandi jarðaeigendur.

Aukið frelsi í viðskiptum með bújarðir og nýting þeirra til annars en landbúnaðar ásamt afnámi ábúðarskyldu ætti eðli máls samkvæmt að auka eftirspurn eftir jörðum og hækka þar af leiðandi verð þeirra. Á hinn bóginn þýðir þetta um leið að landbúnaður verður að standa undir herra jarðaverði með tilheyrandi vaxtakostnaði. Augljóslega þýðir þetta enn frekari hagræðingarkröfu ef ekki á að sækja þennan kostnað í hækkuðu afurðaverði.

## Fylgiskjal II.

*Jón Bjarnason:*

### **Sjálfs eignarbóndi eða réttláus leiguliði.** (Morgunblaðið 3. nóvember 2004.)

Öldum saman var meginhluti jarða í eigu fárra stóreignamanna, kóngsins og biskupsstólanna. Frumkvöðlar sjálfstæðisbaráttunnar á níttjándu öld töldu brýnt fyrir sjálfstæði þjóðarinnar og framfarir í landbúnaði að bændur ættu jarðirnar, sjálfs eignarbóndinn var í lykilhlutverki. „Það var leiðin út úr torfkofunum.“

Með svokölluðum ábúðarlögum hefur þessari stefnu verið fylgt eftir þannig að þeir sem höfðu jarðirnar á leigu fengu lífstíðarábúðarrétt, sem setti þá nánast að fullu upp að hlið sjálfs eignarbóndans. Fjölskyldubúin voru grunneining í landbúnaði. Þetta hefur reynst þjóðinni farsælt og um þessa stefnu hefur ríkt sátt til þessa. Stuðningur hins opinbera við landbúnað hefur annars vegar miðast við að bæta náttúruleg gæði landsins til framtíðar og hins vegar að tryggja neytendum holla og góða vöru á hagstæðu verði.

Með dreifðri búsetu skapast forsendur fyrir því að gæði landsins séu vernduð og nýtt á sjálfbæran hátt. Þessi stefna krefst búsetumynsturs þar sem bændurnir, landeigendurnir, sitja jarðirnar og mynda samfélag þar sem hver styður annan. Ekki aðeins hin náttúrulegu gæði eru auðlind heldur einnig samfélagið og gerð þess.

Sérlæg um landbúnað þurfa fyrst og fremst að lúta að hagsmunum byggðanna og varanleika náttúruauðlindanna ásamt framleiðslu gæðavöru og þjónustu. Hlutur löggjafans er að skapa þeim sem vilja búa í sveit og stunda þar sinn atvinnuveg fullnægjandi starfsumgjörð. Réttur þeirra á að hafa algjöran forgang og fyrir þá eiga samtök bænda að berjast. Þar eiga að fara saman hagsmunir bændanna og þjóðarinnar til skemmri og lengri tíma. Búvörusamningar ríkisins við bændur hafa byggt á því að þessari grunnhugsun sé fylgt þannig að framleiðslurétturinn sé ávallt í höndum þeirra sem búa á jörðunum.

Síðastliðið voru gerðar veigamiklar breytingar á jarðalögum og ábúðarlögum. Sumar voru eðlilegar, en aðrar stuðluðu því miður að því að veikja stöðu sjálfs eignarbóndans og fjölskyldubúsins sem grunneiningar. Í stað þess að skerpa forkaupsrétt sveitarfélaga að jörðum var hann afnuminn. Í stað þess að skilgreina samfélagslegar kvaðir á landeigendur var frjálsræði í ráðstöfun og meðferð lands aukið. Réttur ábúenda á leigujörðum var skertur verulega. Innlausnarréttur ábúanda gagnvart sameigendum var afnuminn. Aðkoma sveitarfélaganna að meðferð og ráðstöfun lands til landbúnaðarnota er skert verulega þvert á meginmarkmið laganna.

Þessar breytingar voru flausturslega unnar og flestar athugasemdir samtaka bænda og sveitarfélaga að engu hafðar. Frekar hefði þurft að skýra og styrkja samfélagskvaðir á þá sem fara með forsjá lands og búvöruframleiðslu.

Nágrannaþjóðir okkar á Norðurlöndum leggja áherslu á að verslun með land og landgæði hafi sérstöðu. Öfugt við okkur eru í löggjöf þeirra gerðar ákveðnar og skilgreindar kröfur til landeigenda um búsetuskyldu og meðferð auðlindarinnar.

[...]

Beingreiðslum til bænda var ætlað að tryggja búsetu, dreifða byggð og heilnæma framleiðslu. Fari fram sem horfir verða beingreiðslurnar notaðar til hins gagnstæða, til að fjár-

magna skipulögð uppkaup á bújörðum. Forsendur nógildandi búvörusamninga bæði í mjólk og sauðfjárafurðum hljóta að vera í uppnámi. Verð á framleiðsluheimildum, áskrift að greiðslum úr ríkissjóði rýkur upp úr öll valdi, er nú komið yfir 300 kr. á mjólkurlítrann. Greiðslumark í sauðfé er á sömu leið. Bóndinn á engin tók á að kaupa framleiðsluheimildir þessu verði. Neytendur geta ekki greitt þetta háa kvótaverð. Framleiðsluöryggið dvín. Heilu byggðarlögin standa agndofa og varnarlaus gagnvart því sem er að gerast.

[...]

### Fylgiskjal III.

*Sunna Ósk Logadóttir:*

**Ásókn auðmanna í bújarðir hefur víðtæk áhrif**  
Fjársterkir aðilar safna hlunnindajörðum  
(Morgunblaðið, innlendar fréttir, 10. mars 2006.)

Aukin jarðakaup fjársterkra aðila víðs vegar um landið hafa meðal annars þau áhrif að hefðbundinn búskapur leggst af í meira mæli en ella, sveitarfélög og ríki verða af tekjum og verð jarðanna er orðið það hátt að þeir sem vilja kaupa þær til hefðbundins búskapar geta engan veginn boðið í þær. Þetta gæti haft áhrif á byggðaðróun sem og nýliðun í landbúnaði.

Þetta segir Jón Benediktsson, bóndi og formaður Veiðifélags Laxár og Krákár. Hann segir gríðarlega ásókn vera í bújarðir á Íslandi, sérstaklega hlunnindajarðir. Jarðirnar sem um ræðir séu bæði eyðijarðir sem og jarðir í búskap sem dæmi séu um að leggist þá af við kaupin. Nýju eigendurnir, sem séu fjársterkir aðilar, búi margir hverjir aðeins hluta úr ári á jörðum sínum og því ekki með lögheimili sitt skráð þar. Þannig verður sveitarfélagið af tekjum.

Jón segir fjársterka aðila, jafnt einstaklinga sem lögaðila, standa að baki jarðakaupunum og dæmi séu um að þeir safni jörðum, hafi jafnvel eignast um tug jarða og ásælist fleiri.

#### **Auglýsti eftir jörð til rjúpnaveiða.**

Á Búnaðarþingi sem lauk í gær var samþykkt tillaga þess efnis að Bændasamtök Íslands kanni stöðuna og hvaða hagrænu áhrif uppkaup jarða geti haft á íslenskan landbúnað.

Jón segir ásóknina fyrst og fremst vera í jarðir sem eigi veiðihlunnindi en einnig ásælist margir jarðir til hrossabúskapar eða skógræktar. „Þetta gengur svo langt að núna fyrir viku síðan var auglýst eftir jörð til rjúpnaveiða,“ tekur Jón sem dæmi. „Þannig er nú komið að það er nánast gengið á eftir hverjum einasta manni sem á jarðnæði eða hluta úr [hlunninda]jörð.“

Þá segir Jón að þeir sem séu með búrekstur á jörðum sínum séu algjörlega ósamkeppnisfærir við þá sem engan rekstur hafa á hlunnindajörð sinni. Þeir fyrrnefndu verði að greiða tekjuskatt af hlunnindatekjunum en þeir síðarnefndu greiði aðeins 10% fjármagnstekjuskatt. „Þarna er skattaleg mismunur sem gerir það að verkum að við höfum ekki minnstu samkeppnismöguleika um að kaupa þessar jarðir og bjóða á móti þessum mönnum,“ segir Jón.