

Frumvarp til laga

um breytingu á jarðalögum, nr. 81/2004, með síðari breytingum.

Frá landbúnaðarnefnd.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

a. 2. málsl. fellur brott.

b. Við bætist ný málsgrein er orðast svo:

Skylda til að tilkynna stofnun réttinda og aðilaskipti skv. 1. mgr. hvílir á kaupanda, erfingja, gjafþega, leigutaka, ábúanda eða öðrum viðtakanda réttar.

2. gr.

43. gr. laganna orðast svo:

Á ættaróðali mega ekki hvíla aðrar veðskuldir en þær sem teknar hafa verið til tryggingar greiðslu lána til mannvirkjagerðar eða annarra varanlegra endurbóta á jörðinni.

3. gr.

Orðin „hjá Lífeyrissjóði bænda og Orkusjóði samkvæmt þeim reglum sem um slík lán gilda á hverjum tíma“ í 47. gr. laganna falla brott.

4. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2007.

Greinargerð.

Markmið frumvarpsins er að auka veðtökuheimildir óðalsbænda í óðalsjörð, en takmarkanir af því tagi hafa verið í lögum um langa hríð og réttlætast af séreðli eignarformsins. Með sölu Lánasjóðs landbúnaðarins árið 2005 voru möguleikar óðalsbænda þó skertir það mikið að rétt þykir að leggja fram frumvarp þetta. Með frumvarpinu er einnig stefnt að því að skýra 10. gr. jarðalaga um tilkynningarskyldu til sveitarfélaga við aðilaskipti að jörðum.

Óðalsjörð er sérstakt eignarform sem hefur lengi verið í lögum og við gildistöku núgildandi jarðalaga um mitt ár 2004 voru óðalsjarðir taldar vera um 100 talsins. Óðalsjarðir eiga sér langa sögu á hinum Norðurlöndunum og segir t.d. frá því í Egils sögu Skallagrímssonar að Haraldur hárfagri sem sameinaði Noreg á níundu öld hafi tekið óðul af bændum. Fyrstu lög um þetta efni voru nr. 8/1936, um erfðaábúð og óðalsrétt. Meðal markmiða laganna var að auðvelda kynslóðaskipti á jörðum með því að auðvelda ungum bændum að taka við góðu búi án þess að þurfa að taka á sig þunga skuldabyrði gagnvart með erfingjum sem sligad gæti búreksturinn, og að binda jarðirnar varanlega við eina ætt.

Segja má að meginhugmyndin að baki eignarforminu sé að óðalsjörð sé í vörslu ættar og má líkja óðalsjörð við sjálfseignarstofnun í vörslu óðalsbónda sem ber að skila henni til næstu kynslóðar með öllum gögnum og gæðum. Líta má því á óðalsbónda sem nokkurs konar

vörslumann óðalsins sem er t.d. óheimilt að nota það til tryggingar persónulegum fjárskuld-bindingum ótengdum óðalinu. Að þessu leyti má segja að eignarformið samræmist þeim markmiðum jarðalaga að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota svo sem kostur er.

Í 42. gr. jarðalaga, nr. 81/2004, er sólarlagsákvæði sem meiri hluti landbúnaðarnefndar mælti fyrir á sínum tíma og samþykkt var við 2. umræðu um málið. Samkvæmt því mun eignarform þetta hverfa úr íslenskum rétti á nokkrum áratugum með fráfalli núverandi óðalsbænda og maka þeirra, en jafnframt er lagt bann við stofnun nýrra ættaróðala. Samkvæmt álitni meiri hluta landbúnaðarnefndar var talið tilefni til að fella eignarformið úr lögum þar sem ekki væri í raun farið eftir lagaboðum um óðalsjarðir sem væru orðin úrelt og samrýmdust ekki núverandi viðhorfum í þjóðfélaginu til eignarréttar og meðferðar jarða.

Um 1. gr.

Í 1. mgr. 10. gr. jarðalaga er mælt fyrir um að við stofnun réttinda yfir og aðilaskipti að jörðum, öðru landi, fasteignum og fasteignaréttindum sem lögin gilda um, svo sem fyrir kaup, gjöf, skipti, nauðungarsölu, búskipti, félags- og sameignarslit, fyrirframgreiðslu arfs, lán, kaupleigu, leigu og ábúð, skuli tilkynna sveitarstjórn um aðilaskiptin. Í 2. másl. lagagreinarinnar segir hins vegar að ekki þurfi að tilkynna um eigendaskipti þegar lögaðilar eiga jarðir.

Sá greinarmunur sem gerður er í 2. másl. 10. gr. á lögaðilum og einstaklingum er ekki eðlilegur og hefur sætt nokkurri gagnrýni. Því er lagt til að sama skylda, til að tilkynna um eigendaskipti, verði lögð á lögaðila og hvílir nú á einstaklingum. Í frumvarpi til núgildandi jarðalaga var þennan greinarmun ekki að finna en hann kom inn í frumvarpið með breytingartillögu meiri hluta landbúnaðarnefndar. Breytingin var rökstudd með því að hún væri til einföldunar og hagræðis þar sem ekki væri unnt að leggja það á sveitarstjórnir að fylgjast með aðilaskiptum að jörðum þegar lögaðilar ættu jarðir enda gæti verið um stór almenningshlutafélög að ræða og því erfitt að fylgjast með breytingum á eignarhaldi þeirra. Í þessu felst algengur misskilningur á eðli hlutafélaga, en það eru félögin sjálf, sjálfstæðir lögaðilar, sem skráð yrðu sem eigendur en ekki hluthafar í félögunum.

B-liður greinarinnar hefur að markmiði að skýra hver beri ábyrgð á tilkynningarskyldu til sveitarfélaga. Rétt er talið að viðtakandi réttar sjái um að tilkynna um aðilaskiptin, eða réttindastofnunina, til sveitarfélagsins. Þetta er í samræmi við venjur sem myndast hafa í fasteignaviðskiptum þar sem það er kaupandi sem tekur að sér að þinglýsa kaupsamningi. Mikilvægt er að sveitarfélög hafi upplýsingar um landeigendur og aðra réttthafa á forráðasvæði sínu.

Um 2.–3. gr.

Eignarhaldi og umsýslu óðalsjarða eru settar þröngar skorður í VIII. kafla jarðalaga. Hafa þessar skorður valdið erfiðleikum við lántöku óðalsbænda þegar kemur að veðsetningu.

Í 47. gr. laganna er óðalsbónda einungis heimilað að taka lán með veði í óðalinu að uppfylltum tveimur skilyrðum. Í fyrsta lagi þarf lánið að vera til mannvirkjagerðar eða annarra varanlegra endurbóta á jörðinni og í öðru lagi er einungis heimilt að taka lán hjá Lífeyrissjóði bænda eða Orkusjóði samkvæmt þeim reglum sem um slík lán gilda á hverjum tíma. Fyrir sölu Lánaþjóðs landbúnaðarins var einnig heimilt að taka lán þar, en við sölu sjóðsins árið 2005 skertust lántökumöguleikar óðalsbænda hvað hann varðaði. Möguleikar óðalsbænda til lántöku með veði í óðalinu eru því mjög litlir í dag. Með vísan til jafnréttis og hagræðis-sjónarmiða er lagt til að veðsetningarheimildir óðalsbænda verði víkkaðar allnokkuð með því að þeim verði heimilað að taka nauðsynleg lán hjá hvaða lánastofnun sem er, en þó aðeins

til mannvirkjagerðar eða annarra varanlegra endurbóta á jörðinni. Telja verður þetta fyrirkomulag í samræmi við önnur ákvæði VIII. kafla jarðalaga um óðalsjarðir og til þess fallið að tryggja að óðalið haldist óskert. Í samræmi við þessa breytingu er lögð til breyting á 43. gr. laganna og tekin út þau skilyrði sem kveða á um að ekki megi hvíla aðrar veðskuldir á ættaróðali en þær sem kunna að vera teknar í Lífeyrissjóði bænda og Orkusjóði og í staðinn ítrekað að þær megi eingöngu vera til mannvirkjagerðar eða annarra varanlegra endurbóta á jörðinni.

Bent skal á að fyrirhugað er að heimildir til aðfarar (fjárnáms) í ættaróðali verði áfram takmarkaðar af 48. gr. jarðalaga og því ekki heimilt að ganga að óðalinu til tryggingar öðrum skuldbindingum en þeim sem heimilaðar yrðu skv. 47. gr. laganna. Í 49. gr. laganna eru síðan fyrir mæli um sérstaka málsmeðferð við fjárnám og nauðungarsölu óðalsjarðar.

Um 4. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.