

## Nefndarálit

### um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (óskipt sameign, landamerki o.fl.).

Frá meiri hluta allsherjar- og menntamálanefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Sif Guðjónsdóttur, Sigurð Örn Guðleifsson og Friðrik Árna Friðriksson Hirst fyrir hönd forsætisráðuneytisins, Tryggva Má Ingvarsson frá Þjóðskrá Íslands, Ásgeir Helga Jóhannsson og Hilmar Vilberg Gylfason frá Bændasamtökum Íslands, Gunnar H. Kristinsson og Guðmund Valsson frá Landmælingum Íslands, Árna Bragason og Birki Snæ Fannarsson frá Landgræðslunni, Davíð Baldursson og Lech Pajdak frá Reykjavíkurborg, Valgerði Rún Benediktsdóttur frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Jón Einarsson, Heiðrúnu Björk Gísladóttur frá Samtökum atvinnulífsins, Björgu Ástu Þórðardóttur frá Samtökum iðnaðarins, Jón Birgi Eiríksson frá Viðskiptaráði Íslands, Baldur Sigmundsson og Jóhannes Þór Skúlason frá Samtökum ferðaþjónustunnar, Hauk B. Sigmarsson og Kára Ólafsson frá Eleven Experience á Íslandi, Einar Baldvin Árnason og Stefán Reykjalín frá BBA Fjeldco ehf. og Óskar Magnússon frá Landssamtökum landeigenda á Íslandi.

Nefndinni bárust umsagnir frá Bændasamtökum Íslands, Eleven Experience á Íslandi, Jóni Einarssyni, Landgræðslunni, Landmælingum Íslands, Minjastofnun Íslands, Óbyggðanefnd, Reykjavíkurborg, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum ferðaþjónustunnar, Samtökum atvinnulífsins, Samtökum iðnaðarins og Viðskiptaráði Íslands, BBA Fjeldco ehf. og Landssamtökum landeigenda á Íslandi, þá bárust minnisblöð frá forsætisráðuneytinu auk þess sem nefndin átti í samskiptum við menningar- og viðskiptaráðuneytið.

Frumvarpið felur í sér breytingar á nokkrum lagabálkum. Í fyrsta lagi er lagt til að kveðið verði á um forkaupsrétt ríkisins að landi þar sem eru friðlýstar menningarminjar samkvæmt lögum um menningarminjar, nr. 80/2012. Í öðru lagi er lagt til að gerðar verði breytingar á jarðalögum, nr. 81/2004, og bætt við ítarlegri ákvæðum er varða óskipta sameign á landi sem fellur undir gildissvið jarðalaga, þar sem mælt verði fyrir um fyrirvarsmenn og hlutverk þeirra, boðun funda sameigenda, reglur um ákvörðunartöku um sameign og forkaupsrétt sameigenda. Í þriðja lagi er lagt til að í lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, komi ákvæði um landfræðilega afmörkun fasteigna almennt, innan og utan þéttbýlis. Í fjórða lagi eru lagðar til breytingar á lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, nr. 19/1966. Tekið verði af skarið um að áskilnaður laganna varðandi eignarhald íslenskra ríkisborgara á félagi með takmarkaða ábyrgð eigi við um öll félög með takmarkaða ábyrgð hluthafa. Þá er lagt til að slakað verði á skilyrði laganna um sterk tengsl við Ísland þegar í hlut eiga erlendir ríkisborgarar frá ríkjum utan Evrópska efnahagssvæðisins (EES) sem hafa áhuga á að eignast hér íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði, samkvæmt heimild dómsmálaráðherra. Loks verði kveðið á um að lögaðilar innan EES sem eru undir yfirráðum annarra en EES-aðila þurfi að óska eftir leyfi dómsmálaráðherra til að kaupa fasteign hér á landi og með því verði spornað við sniðgöngu á ákvæðum laga nr.

19/1966 af hálfu aðila utan EES. Jafnframt eru lagðar til breytingar á lögum um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991, og skipulagslögum, nr. 123/2010.

Til grundvallar frumvarpinu liggur skýrsla stýrihóps, sem var skipaður af forsætisráðherra, um heildstæða löggjöf og stjórnsýslu varðandi jarðir, land og aðrar fasteignir, frá því í maí 2021.

### **Umfjöllun nefndarinnar.**

*Breyting á lögum um menningarminjar, nr. 80/2012.*

Með frumvarpinu er lagt til að kveðið verði á um forkaupsrétt ríkisins að landi þar sem eru friðlýstar menningarminjar. Í umsögnum og fyrir nefndinni komu fram ábendingar um að það væri íþyngjandi að mæla fyrir um forkaupsrétt ríkisins og takmarka þar með ráðstöfunarrétt eigenda. Þá var bent á að frestur ríkissjóðs til að svara forkaupsréttartilboði þætti of langur og skapaði óvissu.

Nefndin telur mikilvægt að við framkvæmd ákvæðisins sé ávallt byggt á málefnalegum sjónarmiðum og með hliðsjón af eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttar o.fl. Nefndin áréttar þó að ákvæði er lúta að forkaupsrétti fela ekki í sér eignarnám í skilningi ákvæðisins heldur takmarkanir á ráðstöfunarrétti eigenda sem felst í því að veita ríkinu möguleika á að ganga inn í fyrirbyggjandi samninga. Ljóst er að markmið 1. gr. frumvarpsins er að veita ríkinu forkaupsrétt á eignum til að stuðla að vernd menningarminja og menningararfs þjóðarinnar og jafnframt tryggja aðgengi, nýtingu og uppbyggingu innviða á slíkum svæðum. Kann því í vissum tilvikum að vera um mikilvæga almannahagsmuni að ræða. Nefndin telur framangreint markmið byggjast á málefnalegum sjónarmiðum en telur þó æskilegt að ríkið setji sér hlutlæga stefnumörkun hvað þetta varðar sem tryggi aukið jafnræði og gagnsæi varðandi ákvarðanatöku um nýtingu forkaupsréttar samkvæmt ákvæðinu, líkt og finna má í eigendastefnu ríkisins vegna jarða, landa, lóða og auðlinda frá árinu 2019 þar sem er fjallað um heimild ríkisins til forkaupsréttar skv. 37. gr. laga nr. 60/2013, um náttúruvernd. Þar segir m.a.: „Sjónarmið almannahagsmuna þarf að veita og meta þegar til greina kemur að virkja þetta ákvæði. Jafnframt geta legið verulegir almannahagsmunir í því að ríkið eigi frumkvæði að kaupum á landi vegna náttúruverndar.“ Nefndin beinir því til ráðherra að huga að framangreindu.

Hvað varðar frest ríkissjóðs til að svara forkaupsréttartilboði, sem skal vera 60 dagar frá því að tilboð berst samkvæmt frumvarpinu, þá bendir nefndin á að um er að ræða jafn langan frest og vegna forkaupsréttar ríkissjóðs samkvæmt lögum um náttúruvernd. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd segir hvað þetta varðar: „Sérstakt ákvæði er um frest ríkissjóðs til að svara forkaupsréttartilboði og er hann lengri en almennur frestur samkvæmt jarðalögum. Þetta helgast af því að tímafrekt kann að vera fyrir stjórnvöld að afla nauðsynlegra upplýsinga til að geta tekið afstöðu til þess hvort forkaupsréttar skuli neytt.“ Með hliðsjón af þessu telur nefndin ekki þörf á að stytta þann frest sem ríkissjóður fær.

*Breyting á jarðalögum, nr. 81/2004.*

Með breytingu á jarðalögum er lagt til að við lögin bætist ítarlegri ákvæði varðandi óskipta sameign á landi. Fyrir nefndinni kom meðal annars fram að mikilvægt væri að setja skýrara regluverk varðandi samskipti milli sameigenda á landi í sérstakri sameign, sem falla undir gildissvið laganna, varðandi ákvarðanatöku og fyrirsvar. Í umsögn Bændasamtaka Íslands kemur fram að ganga hefði mátt lengra varðandi ráðstöfun jarða í óskiptri sameign, ekki síst í tilfellum þar sem kann að vera um það að ræða að fjöldi eigenda sé kominn yfir tiltekin mörk, og setja ítarlegri ákvæði hvað þetta varðar. Þá kom einnig fram fyrir nefndinni

sjónarmið um hvort æskilegt væri að skýra nánar í frumvarpinu hvernig ætti að skilgreina hvaða athafnir féllu undir ákvarðanatöku sameigenda sem teljast til óvenjulegra ráðstafana eða ráðstafana sem eru meiri háttar og hverjar ekki.

Nefndin tekur undir þau sjónarmið að það sé flókið í framkvæmd þegar eignarhald jarða er orðið mjög dreift, ekki síst varðandi ákvarðanatöku þegar samþykki allra þarf að liggja fyrir. Með frumvarpinu séu tekin mikilvæg skref í átt að því markmiði að skilgreina betur og setja regluverk varðandi samskipti sameigenda á óskiptri sameign á landi. Hvað varðar sjónarmið m.a. um að mæla fyrir um skyldu til að stofna félag um eignarhald þegar fjöldi eigenda hefur náð vissum fjölda þá tekur nefndin undir með afstöðu forsætisráðuneytisins sem kemur fram í minnisblaði um að sú leið verði farin, líkt og gert er með frumvarpinu, að það verði meginregla að kjósa eða tilnefna fyrirsvarsmann vegna sameignarlands. Víkja megi frá því með stofnun félags um sameignina með samþykki allra landeigenda. Ekki skuli ganga svo langt að leggja skyldu á eigendur jarða til að stofna félag um eignarhald sameigenda. Þá sé mjög atvikið hvers eðlis ákvarðanir sem sameigendur taka séu og því ekki farin sú leið að tilgreina nánar í frumvarpinu hversu stóran hluta sameigenda þurfi fyrir mismunandi ákvörðunum enda ákvæðinu ætlað að vera almenns eðlis sem muni taka mið af og mótast í réttarframkvæmd og með hliðsjón af sjónarmiðum á sviði eignarréttar. Nefndin aflaði nánari upplýsinga hjá forsætisráðuneytinu hvað þetta varðar, sem vísaði til þess að horfa mætti til þess að ef ráðstöfun eða nýting breytti tilgangi sameignar þá þarfnaðist hún alltaf samþykkis allra sameigenda og það sama gildi um sölu og veðsetningu fasteignarinnar í heild sinni, líka ef hún skerti verulega eða kæmi í veg fyrir nýtingu eða ráðstöfun annarra sameigenda. Loks tekur nefndin undir sjónarmið um að breyting á ákvæðum um fyrirsvar verði til þess að auðvelda m.a. sveitarfélögum og öðrum aðilum að eiga í samskiptum við landeigendur. Með frumvarpinu sé ætlunin að setja lagareglur um sameignarland og samskipti sameigenda, ekki síst þegar um er að ræða dreift eignarhald, en að gættum eignarrétti sameigenda.

*Breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001.*

Samkvæmt 3. gr. a laga um skráningu og mat fasteigna er m.a. mælt fyrir um að heimilt sé að áætla upplýsingar um stærð og eignamörk lands að því marki sem þær skortir til skráningar í landeignaskrá og halda jafnframt utan um breytingar á skráðri afmörkun lands í landeignaskrá. Áætlun um eignamörk miðar að því að veita stjórnvöldum yfirsýn og er jafnframt til upplýsingar fyrir almenning en hefur ekki áhrif á hvar merki teljast liggja með réttu. Ef landeigendur vilja sjálfir uppfæra landamerki sín þá skortir ákvæði í núgildandi löggjöf til að samræma skráningu landamerkja að einkarétti. Með frumvarpinu er stefnt að því að samræma upplýsingar um eignamörk fasteigna, auka yfirsýn og gagnsæi, líkt og kemur fram í greinargerð. Þá verði fallið frá því að hafa tvö konar skráningu eignamarka, annars vegar í dreifbýli og hins vegar í þéttbýli.

Í greinargerð með frumvarpinu segir: „Kveðið verði á um merkjalýsingar eigenda, með áherslu á hnitsetningu merkja í stað þess að miðað sé við vörður, skurði o.s.frv. Merkjalýsingar sem gerðar voru samkvæmt eldri rétti halda gildi sínu nema til breytinga komi en þá er skylt að fylgja fyrirmælum frumvarpsins, verði það að lögum.“ Þá verði mælt fyrir um atriði sem skulu koma fram í merkjalýsingu, skyldu um að þeir einir megi taka að sér gerð merkjalýsingar sem hafa fengið til þess sérstakt leyfi og hlutverk sýslumanns við úrlausn ágreinings. Með breytingunni sé verið að skapa skýrari og samræmdari farveg fyrir jarðeigendur til að gera merkjalýsingu um fasteign sína og láta draga upp merkin með hnitum, enda liggja ekki fyrir þinglýst og glögg afmörkun. Færsla upplýsinga í landeignaskrá hafi ekki áhrif á tilvist og efni eignarréttinda að einkarétti. Líkt og segir í greinargerð með frumvarpinu þá

eru heimildir sem landeignaskrá byggist á tvenns konar, annars vegar áætlun sem byggist á mismunandi heimildum og hefur þann tilgang að þjóna stjórnslu ríkis og sveitarfélaga og hins vegar þinglýstar heimildir sem stafa frá rétthöfum sjálfum, einkaréttarlegs eðlis, sem ganga framár.

Við umfjöllun nefndarinnar um málið kom fram að landamerki kynnu víða að vera óljós og því til bóta að bæta úr hvað þetta varðar með reglum um merki og skráningu fasteigna.

### *Breyting á lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, nr. 19/1966.*

#### I. Tilslökun vegna skilyrða um sterk tengsl:

Í lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, nr. 19/1966, er í 1. gr. mælt fyrir um skilyrði sem þarf að vera fullnægt svo að unnt sé að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteignum hér á landi. Samkvæmt b-lið 11. gr. frumvarpsins er lagt til að rýmka heimild dómsmálaráðherra til að veita undanþágu frá skilyrðum laganna til einstaklinga sem hyggjast kaupa íbúðarhúsnæði á leigulóð í þéttbýli eða frístundahús á leigulóð á skipulögðu frístundasvæði. Með breytingum sem voru gerðar með lögum nr. 85/2020, sem fólu í sér breytingar á lögum nr. 19/1966, var m.a. stefnt að því markmiði að koma í veg fyrir of mikla samþjöppun eignarhalds, sérstaklega utan þéttbýlis. Sett var skilyrði um að dómsmálaráðherra gæti veitt undanþágu frá ákvæðum laganna þegar einstaklingur vill eignast fasteign hér á landi ef hann hefur sterk tengsl við Ísland. Í frumvarpinu er nú lagt til að slakað verði á skilyrði um sterk tengsl við Ísland fyrir ríkisborgara utan EES sem hafa áhuga á að eignast tvær tilgreindar tegundir fasteigna hér á landi en nær þó ekki til fasteigna á eignarlóð.

Í umsögnum og fyrir nefndinni kom meðal annars fram að það væri til bóta að rýmka heimild ráðherra en að það mætti ganga enn lengra. Nefndin tekur undir mikilvægi þess að slakað verði á skilyrðum um sterk tengsl við Ísland varðandi heimild ráðherra til að veita undanþágu þegar einstaklingar vilja eignast hér fasteign. Nefndin telur þá leið sem farin er í frumvarpinu heppilega í þessu tilliti og m.a. koma til móts við mikilvægi erlendar fjárfestingar.

#### II. Leyfi vegna lögaðila undir yfirráðum annarra en EES-aðila:

Með c-lið 11. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að lögaðilar innan EES sem eru undir yfirráðum annarra en EES-aðila þurfi að óska eftir leyfi dómsmálaráðherra til að kaupa fasteign hér á landi. Með því er ætlunin að sporna við því að gildandi lög séu sniðgengin hvað þetta varðar og koma í veg fyrir að aðilar frá ríkjum utan EES geti sem dæmi stofnað félag innan EES og fjárfesti í gegnum það í fasteignum hér á landi.

Í umsögnum og fyrir nefndinni hafa komið fram ýmis sjónarmið um lögmæti framangreinds ákvæðis c-liðar 11. gr. frumvarpsins og hvort ákvæðið yfir höfuð standist skuldbindingar Íslands að EES-rétti.

Í frumvarpinu er fjallað með ítarlegum hætti um samræmi ákvæðisins við reglur EES-réttar. Í því sambandi er m.a. bent á að áþekk leið og lögð er til í frumvarpinu var farin í Finnlandi árið 2019. Sú sérstaka ráðstöfun var t.d. kynnt framkvæmdastjórn Evrópusambandsins sem sérstök ráðstöfun sem gerir stjórnvöldum kleift að rýna fasteignakaup aðila utan EES í ljósi þjóðaröryggis. Fasteignir og landsréttindi þeim tengd eru undirstaða fullveldis ríkis og njóta sem slík sérstöðu sem takmörkuð sameiginleg gæði. Nefndin telur ljóst að sambærileg sjónarmið og eiga við í Finnlandi eiga við hér á landi. Enda standa þjóðaröryggissjónarmið til þess að fjárfestingar í fasteignum af hálfu aðila frá öðrum ríkjum, einkum utan EES, séu háðar athugun og leyfi stjórnvalda.

Í minnisblaði forsætisráðuneytisins til nefndarinnar kemur fram að ekki leiki vafi á því að ríkjum sé heimilt bæði að EES- og ESB-rétti að grípa til ráðstafana til að tryggja að reglur landslaga, sem takmarka aðgang erlendra aðila frá ríkjum utan EES-svæðisins að grundvallargæðum, séu ekki sniðgengnar í skjóli réttinda samkvæmt EES-samningnum. Þá er ljóst að ákvæði c-liðar 11. gr. frumvarpsins leiðir ekki til þess að erlendum lögaðilum, sem eru undir yfirráðum aðila utan EES-svæðisins, verði meinað að eignast fasteign eða fasteignaréttindi á Íslandi, heldur eingöngu að þeir þurfi að afla leyfis ráðherra og sæta öðrum þeim takmörkunum sem gilda um fasteignakaup lögaðila utan EES-svæðisins samkvæmt gildandi ákvæðum laga nr. 19/1966.

Nefndin tekur undir framangreind sjónarmið og vísar til þess að ákvæði laga nr. 19/1966 lúta ekki að hefðbundnum hagsmunum eða réttindum heldur sameiginlegum grundvallargæðum þjóðarinnar, þ.e. fasteignum og fasteignaréttindum sem geta fylgt, svo sem jarðrænar auðlindir, þ.e. efnistaka hvers konar og nýting á vatni og jarðvarma. Þá búa einnig að baki frumvarpinu sjónarmið er lúta að þjóðaröryggi. Lögin og þær breytingartillögur sem felast í frumvarpinu hafa því ríka sérstöðu. Að auki áréttar nefndin sérstaka lagaáskilnaðarreglu ákvæðis 2. mgr. 72. gr. stjórnarskrár þar sem fram kemur heimild til þess að takmarka rétt erlendra aðila til að eiga fasteignaréttindi eða hlut í atvinnufyrirtæki hér á landi með lögum. Forræði slíkra takmarkana eru að öllu leyti í höndum löggjafans sem hefur stjórnarskrár-bundna heimild til takmarkana.

### III. Fjárfestingar erlendra aðila:

Nefndin hefur fjallað sérstaklega um áhrif frumvarpsins á fjárfestingar erlendra aðila á Íslandi. Í umsögnnum og öðru samráði nefndarinnar hefur komið fram að þau áhrif geti verið neikvæð. Í umsögn BBA Fjeldco ehf. kemur m.a. fram að almennur samhljómur sé um að fullt tilefni sé til að fara bæði varlega og ganga ekki of langt hvað varðar heimildir erlendra aðila til að eignast réttindi yfir fasteignum á Íslandi. Hins vegar þurfi að fara fram ítarleg skoðun á því hvaða afleiðingar frumvarpið kann að hafa í för með sér. Það kunni að hafa í för með sér að fjárfestar geti ekki fjárfest í íslensku atvinnulífi ef slík fjárfesting hefur eitt-hvað með fasteignaréttindi að gera.

Nefndin kannaði sérstaklega afstöðu menningar- og viðskiptaráðuneytisins til efnis um-sagnarinnar. Ráðuneytið vísar til þess, líkt og bent er á í greinargerð frumvarpsins, að breytingunni er ætlað að koma í veg fyrir sniðgöngumöguleika sem aðilar utan EES-svæðisins hafa getað nýtt sér frá setningu laga nr. 85/2020, sem gera þær breytingar sem gerðar voru þá á lögum nr. 19/1966 að nokkru leyti marklausar. Þá bendir ráðuneytið á að í umsögninni sé sérstaklega tiltekið að ýmsir erlendir opinberir fjárfestingarsjóðir muni ekki geta fjárfest beint í fyrirtæki hér á landi sem nemi meira en 20% eignarhlut í viðkomandi fyrirtæki. Ráðuneytið tekur ekki afstöðu til þess hvaða aðilar það eru sem gætu fallið undir að teljast aðrir opinberir aðilar en sér ekki ástæðu til að gera sérstakan greinarmun á formi þeirra annarra erlendu aðila sem lögin ná til, þar sem markmið ákvæðisins sé að ná yfir áhrif erlendra ríkja hér á landi með vísan til sjónarmiða um fullveldi landsins. Þá vísar ráðuneytið til þess að um-rædd breyting á lögum nr. 19/1966 hefur að nokkru leyti áhrif á möguleika opinberra aðila og annarra opinberra aðila til beinna erlendra fjárfestinga hér á landi en þó verða ýmsir möguleikar þrátt fyrir það til staðar upp að ákveðnu hlutfalli hlutafjár. Það er afstaða ráðuneytisins að umsögnin gefi ekki sérstakt tilefni til breytinga á frumvarpinu hvað þessi atriði varðar. Nefndin hefur lagt mat á framangreint og tekur undir þau sjónarmið sem koma fram í umsögnnum um mikilvægi erlendrar fjárfestingar en áréttar jafnframt nauðsyn þess að koma

böndum á möguleika á sniðgöngu. Meiri hluti nefndarinnar leggur til breyting á frumvarpinu hvað þetta varðar sem er gerð nánari grein fyrir í kafla um breytingartillögur meiri hlutans.

### **Breytingartillögur meiri hlutans.**

#### *Almennt.*

Nefndin telur, í ljósi umsagna við málið og annars samráðs m.a. við forsætisráðuneytið, að breytingar þurfi að gera á frumvarpinu. Annars vegar er um að ræða tilteknar breytingar er lúta að notkun hugtaka og orðalagi og hins vegar breytingar á einstökum greinum eins og nánar verður gerð grein fyrir.

#### *Þinglýsing vegna tilnefningar fyrirsvarsmanns (a-liður 2. gr.).*

Í minnisblaði forsætisráðuneytisins er lagt til að það kunni að vera til bóta að tilgreina sérstaklega að það beri að þinglýsa því þegar sýslumaður tilnefnir fyrirsvarsmann fyrir jörð í sameign, svo og breytingar á fyrirsvarsmönnum og leggur nefndin til breytingu um að mæla fyrir um þetta í ákvæðinu til að taka af allan vafa.

#### *Undanþága frá greiðslu þinglýsingargjalds (a-liður 2. gr.).*

Í umsögn Jóns Einarssonar er því velt upp hvernig fara skuli með greiðslu þinglýsingargjalds, sérstaklega í tilfellum þar sem sýslumaður tilnefnir fyrirsvarsmann, ef ekki hefur verið tilkynnt um fyrirsvarsmann skv. a-lið 2. gr. frumvarpsins. Forsætisráðuneytið tekur undir þessa ábendingu og bendir á að óraunhæft sé að standa að innheimtu þinglýsingargjalds og skiptingu gjaldskyldunnar milli sameigenda auk þess sem óeðlilegt sé að sýslumaður beri kostnaðinn. Nefndin leggur því til breytingu þess efnis að veitt verði undanþága frá greiðslu þinglýsingargjalds skv. 1. mgr. 8. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs.

#### *Undanþágur frá forkaupsrétti (d-liður 2. gr.).*

Lögð er til breyting þess efnis að um forkaupsrétt sameigenda gildi ekki 1. tölul. 31. gr. jarðalaga. Í minnisblaði forsætisráðuneytisins er tekið undir ábendingu í umsögn Bændasamtakanna um að beiting tilgreindrar undantekningarreglu jarðalaga um forkaupsrétt skv. d-lið 2. gr. frumvarpsins geti unnið gegn markmiðum ákvæðisins um að sporna gegn óhæfilegri fjölgun sameigenda m.a. fyrir erfðir.

#### *Heiti gatna, vega og torga (14. gr.).*

Í umsögn Reykjavíkurborgar og Sambands íslenskra sveitarfélaga er vakin athygli á því að skv. a-lið 14. gr. frumvarpsins þá falli brott 47. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010, en í 3. málsl. ákvæðisins er kveðið á um skyldu sveitarfélaga til að gefa öllum götum, vegum og torgum í sveitarfélagi heiti. Nefndin leggur því til breytingu þess efnis að tilgreindur málsliður 47. gr. skipulagslaga haldi gildi sínu.

#### *Tilfærsla fasteignaskrár frá Þjóðskrá Íslands til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.*

Með frumvarpi til laga um breytingu á ýmsum lögum vegna flutnings fasteignaskrár frá Þjóðskrá Íslands til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (fasteignaskrá) sem er til meðferðar hjá Alþingi (684. mál) er lagt til að ábyrgð á fasteignaskrá færist frá Þjóðskrá Íslands til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Í ljósi þeirrar breytingar leggur nefndin til breytingu þess efnis að í ákvæðum III. kafla frumvarpsins þar sem Þjóðskrá Íslands eru falin verkefni vegna breytinga á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, komi Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

*Lögaðilar undir yfirráðum annarra en EES-aðila.*

Líkt og rakið hefur verið í álitinu þá hefur nefndin fjallað um áhrif c-liðar 11. gr. frumvarpsins með hliðsjón af þeim umsögnum sem bárust um málið. Markmið ákvæðisins er að koma í veg fyrir að lögaðilar innan EES sem eru undir yfirráðum annarra en EES-aðila geti hagnýtt sér undanþágureglu laganna, t.d. með því að fjárfesta í fasteign hér á landi gegnum félag innan EES og sniðgengið þannig skilyrði laga nr. 19/1966 fyrir eignarhaldi erlendra aðila yfir fasteignum og fasteignaréttindum. Fyrir nefndinni var bent á að með breytingunni sem gerð væri skv. c-lið 11. gr. frumvarpsins yrðu takmarkaðir verulega möguleikar erlendra ríkisfyrirtækja eða annarra opinberra aðila utan EES-svæðisins til að fjárfesta hér á landi, eins og m.a. er stefnt að með frumvarpinu, sbr. 5. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966.

Nefndin leggur til að c-liður 11. gr. frumvarpsins falli brott að svo stöddu. Nefndin telur þó mikilvægt að til staðar séu úrræði fyrir stjórnvöld til að takmarka erlenda eigu þegar undir eru almannahagsmunir, þ.m.t. yfirrád auðlinda, þjóðaröryggi eða allsherjarregla. Forsenda fyrir slíkum úrræðum er að fyrir liggja heildstæð löggjöf um rýni á erlendum fjárfestingum. Hvað þetta varðar vísar nefndin til þess að í stjórnarsáttmálanum, undir umfjöllun um jarðamál og mikilvæga innviði, kemur fram „að lagareglur um rýni á tilteknum fjárfestingum erlendra aðila með hliðsjón af þjóðaröryggi og allsherjarreglur verði endurskoðaðar og styrktar“. Nefndin hefur fengið þær upplýsingar að stefnt sé að framlagningu frumvarps þess efnis frá forsætisráðherra á komandi haustþingi og telur mikilvægt að horfa til fyrirhugaðrar vinnu við rýni á erlendum fjárfestum varðandi fjárfestingar erlendra aðila, ekki síst varðandi erlenda opinbera aðila, áður en umrætt ákvæði verður lögfest. Nefndin telur að í því frumvarpi þurfi að huga að þeim úrræðum og þeim álitaefnum sem vaknað hafa við umfjöllun nefndarinnar, m.a. þeirri óæskilegu stöðu að erlendum aðilum utan EES-svæðisins sé unnt að fara kringum skilyrði laga nr. 19/1966 gegnum milliliði á EES-svæðinu, þar á meðal varðandi fjárfestingu erlendra opinberra aðila í 5. mgr. 1. gr. laganna. Jafnframt leggur nefndin áherslu á að haldið verði áfram að vinna almennt að umbótum á sviði jarðamála á grundvelli þeirrar heildstæðu stefnumótunar sem unnin hefur verið í forsætisráðuneytinu.

Nefndin leggur til að frumvarpið verði **samþykkt** með þeim breytingum sem lagðar eru til í sérstöku þingskjali.

Bergþór Ólason var fjarverandi við afgreiðslu málsins. Sigmar Guðmundsson, áheyrnarfulltrúi í nefndinni, er samþykktur álitum þessu.

Alþingi, 10. júní 2022.

Bryndís Haraldsdóttir,  
form., frsm.

Birgir Þórarinnsson.

Jóhann Friðrik Friðriksson.

Lilja Rannveig  
Sigurgeirsdóttir.

Logi Einarsson.

Kári Gautason.