

Lög

um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (aðilar utan Evrópska efnahagssvæðisins, landeignaskrá, ráðstöfun landeigna, aukið gagnsæi o.fl.).

I. KAFLI

Breyting á lögum um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, nr. 19/1966, með síðari breytingum.

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. gr. laganna:

a. Í stað 2. mgr. koma fjórar nýjar málsgreinar, svohljóðandi:

Ráðherra er heimilt að veita leyfi til að víkja frá skilyrðum 1. mgr.:

- samkvæmt umsókn frá einstaklingi eða lögaðila sem er nauðsynlegt að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteign og fasteignaréttindum sem tilheyra henni til beinnar notkunar í atvinnustarfsemi sinni, eða
- samkvæmt umsókn frá einstaklingi ef hann telst hafa sterk tengsl við Ísland, svo sem vegna hjúskapar við íslenskan ríkisborgara.

Leyfi skv. 2. mgr. skal taka til ákveðinnar fasteignar. Stærð fasteignar skal ekki vera meiri en 3,5 hektarar nema umsókn byggist á 1. tölul. 2. mgr. og umsækjandi sýni fram á þörf fyrir stærri eign vegna atvinnustarfsemi sem hann hyggst stunda á eigninni, þó að hámarki 25 hektarar. Skilyrði leyfis er að umsækjandi eigi ekki aðrar fasteignir hér á landi nema umsókn byggist á 1. tölul. 2. mgr. og umsækjandi sýni fram á þörf fyrir fleiri eignir vegna atvinnustarfsemi sinnar.

Í umsókn um leyfi skv. 2. mgr. skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirhugaðri nýtingu fasteignar. Einnig skal veita upplýsingar um aðrar fasteignir sem eru í hans eigu hér á landi svo og í eigu tengdra aðila í skilningi laga um ársreikninga ef við á. Sé umsækjandi skv. 1. tölul. 2. mgr. lögaðili skal í umsókn einnig gera grein fyrir beinu og óbeinu eignarhaldi hans. Enn fremur skal gera grein fyrir raunverulegum eiganda eða eigendum lögaðila í skilningi laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Upplýsingar í umsókn um leyfi skulu studdar viðhlítandi gögnum sem unnt er að sannreyna. Ráðherra skal synja um leyfi ef viðhlítandi gögn eða upplýsingar skortir að hans mati eftir að umsækjanda hefur verið gefinn kostur á að bæta úr því.

Leyfi skv. 2. mgr. verður ekki veitt erlendu ríki, stjórnvaldi, ríkisfyrirtæki eða öðrum erlendum opinberum aðila, sbr. þó 11. gr.

b. Í stað tilvísunarinnar „1.–3. mgr.“ í 4. mgr. kemur: 1.–6. mgr.

2. gr.

Í stað tilvísunarinnar „4. mgr.“ í 3. og 12. gr. laganna kemur: 7. mgr.

II. KAFLI

Breyting á þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með síðari breytingum.

3. gr.

Við 21. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Afsali verður heldur ekki þinglýst sem eignarheimild ef það geymir ekki upplýsingar um kaupverð eignar, nema fram komi berum orðum í skjali að ekkert endurgjald komi fyrir eign.

III. KAFLI

Breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, með síðari breytingum.

4. gr.

Á eftir 3. gr. laganna kemur ný grein, 3. gr. a, svohljóðandi:

Landeignaskrá merkir í lögum þessum skráningar- og upplýsingakerfi sem er hluti af fasteignaskrá og geymir upplýsingar m.a. um eignamörk lands á samræmdum kortagrunni. Markmið landeignaskrár er að tryggja yfirsýn og samræmda opinbera skráningu á landi. Færsla upplýsinga í landeignaskrá hefur ekki áhrif á tilvist og efni eignarréttinda að einkarétti.

Þjóðskrá Íslands annast skráningu eignamarka og tengdra upplýsinga í landeignaskrá. Stofnunin skrásetur uppruna gagna sem skráning er byggð á og metur gæði þeirra. Þá heldur stofnunin ferilskrá yfir breytingar á skráðri afmörkun lands í landeignaskrá.

Að því marki sem upplýsingar um stærð og eignamörk lands skortir er Þjóðskrá Íslands heimilt að áætla þau til skráningar í landeignaskrá. Áður en til þess kemur skal stofnunin gefa landeiganda eða öðrum hlutaðeigandi kost á því að bæta úr skorti á upplýsingum.

Kortagrunnur landeignaskrár skal vera aðgengilegur almenningi á rafrænu formi og án endurgjalds þar sem sýndar skulu upplýsingar um eignamörk lands sem greind eru eftir skráningarnúmeri. Aðgangur almennings að landeignaskrá skal einnig ná til upplýsinga um þinglýsta eigendur að landi og eignarhluti þeirra sem koma fram í þinglýsingarhluta fasteignaskrár.

Ráðherra skal setja nánari ákvæði í reglugerð um framkvæmd þessa ákvæðis, m.a. um:

1. Skilgreiningu á skráningareiningum í landeignaskrá og um auðkenningu þeirra.
2. Heimildir sem skráning í landeignaskrá getur grundvallast á og vægi þeirra innbyrðis.
3. Kröfur til mælinga á eignamörkum lands, þar á meðal framsetningu gagna þar um, vegna skráningar í landeignaskrá.
4. Viðmiðanir til að áætla stærð og eignamörk lands skv. 3. mgr., þar á meðal skekkjumörk.
5. Aðgang að frekari upplýsingum úr landeignaskrá en greinir í 4. mgr. og gjaldtöku fyrir slíkan aðgang eftir atvikum.

IV. KAFLI

Breyting á jarðalögum, nr. 81/2004, með síðari breytingum.

5. gr.

1. gr. laganna orðast svo:

Markmið þessara laga er að stuðla að því að nýtingu lands og réttinda sem því tengjast sé hagað í samræmi við landkosti og með hagsmuni samfélagsins og komandi kynslóða að

leiðarljósi, að teknu tilliti til mikilvægis lands frá efnahagslegu, félagslegu og menningarlegu sjónarmiði. Markmið laganna er þannig m.a. að stuðla að fjölbreyttum og samkeppnishæfum landbúnaði, náttúruvernd, viðhaldi og þróun byggðar og um leið þjóðfélagslega gagnlegri og sjálfbærri landnýtingu. Tryggja skal svo sem kostur er við framkvæmd laganna að land sem er vel fallið til búvöruframleiðslu sé varðveitt til slíkra nota og að fæðuöryggi sé tryggt til framtíðar.

6. gr.

Orðin „eða aðra atvinnustarfsemi“ í 16. mgr. 2. gr. laganna falla brott.

7. gr.

Á eftir 10. gr. laganna koma tvær nýjar greinar, 10. gr. a og 10. gr. b, ásamt fyrirsögnum, svohljóðandi:

a. (10. gr. a.)

Skylda til að afla samþykkis ráðherra fyrir ráðstöfun fasteignar.

Skylt er að afla samþykkis ráðherra fyrir ráðstöfun beins eignarréttar yfir fasteign, eða afnotaréttar til lengri tíma en sjö ára, ef:

1. fasteign er lögbýli og viðtakandi réttar og tengdir aðilar eiga fyrir fimm eða fleiri fasteignir sem eru skráðar í lögbýlaskrá enda nemi samanlögð stærð þeirra 50 hekturum eða meira, eða
2. viðtakandi réttar og tengdir aðilar eiga fyrir fasteign eða fasteignir sem eru samanlagt 1.500 hektarar eða meira að stærð.

Skylt er að afla samþykkis ráðherra fyrir breytingu á yferráðum yfir lögaðila sem á fasteign, eina eða fleiri, ef 1. eða 2. tölul. 1. mgr. eiga við um þann sem öðlast yferráð yfir lögáðilanum og tengda aðila.

Ákvæði 1. og 2. mgr. gilda einnig þótt beinn eignarréttur eða afnotaréttur yfir fasteign taki aðeins til hluta hennar, svo sem ákvæðins eignarhluta í henni sé um óskipta sameign að ræða eða tiltekinn mannvirkja eða fasteignaréttinda sem tilheyra henni. Við afmörkun á stærð fasteignar eða fasteigna skv. 1. og 2. mgr. skal ávallt miða við heildarstærð þeirrar fasteignar sem um ræðir miðað við mörk hennar gagnvart öðrum fasteignum. Ef fasteign fylgir eignarhlutdeild í óskiptu landi skal telja óskipta landið með í heild sinni.

Óskytt er að afla samþykkis ráðherra skv. 1. tölul. 1. mgr. ef:

1. viðtakandi réttar er nákominn þeim sem ráðstafar rétti, þ.e. maki, barn, barnabarn, kjörbarn, fósturbarn, annar niðji, systkini eða foreldri, eða
2. ríkissjóður eða sveitarfélag ráðstafar fasteign eða er viðtakandi réttar yfir henni.

Hugtökin tengdir aðilar og yferráð í ákvæðum þessarar greinar hafa sömu merkingu og í lögum um ársreikninga. Þar sem vísað er til fasteignar eða fasteignaréttinda í ákvæðum þessarar greinar er einungis átt við fasteignir eða réttindi sem falla undir gildissvið þessara laga.

Með umsókn um samþykki ráðherra samkvæmt þessu ákvæði skal fylgja afrit af undirrituðum samningi um réttindi, t.d. kaupsamningi, afsali eða leigusamningi og öðrum heimildarskjölum ef við á. Í umsókn skal gera grein fyrir fyrirhugaðri notkun fasteignar eða fasteigna af hálfu viðtakanda réttar, þar á meðal ræktanlegs lands ef við á, ásamt nýtingu fasteignaréttinda, svo sem vatns-, veiði- og jarðhitaréttinda. Einnig skal í umsókn veita upplýsingar um aðrar fasteignir sem viðtakandi réttar og tengdir aðilar eiga eða hafa afnot af og hvernig nýtingu þeirra er og hefur verið háttáð. Ef viðtakandi réttar er lögaðili skal að auki gera grein fyrir beinu og óbeinu eignarhaldi hans. Enn fremur skal gera grein fyrir raunverulegum eig-

anda eða eigendum lögaðila í skilningi laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka.

Upplýsingar í umsókn um samþykki ráðherra samkvæmt þessu ákvæði skulu studdar viðhlítandi gögnum sem unnt er að sannreyna. Ráðherra er heimilt að leita staðfestingar Þjóðskrár Íslands á upplýsingum í umsókn og fylgigögnum og láta stofnuninni í té afrit gagna í þeim tilgangi. Ráðherra skal synja samþykkis ef viðhlítandi gögn eða upplýsingar skortir að hans mati eftir að umsækjanda hefur verið gefinn kostur á að bæta úr því.

Ráðherra skal óska eftir umsögn hlutaðeigandi sveitarstjórnar um umsókn um samþykki ráðherra samkvæmt þessari grein nema umsókn byggist á 2. mgr. Ráðherra er heimilt að óska eftir umsögnum annarra stjórnvalda ef talin er þörf á því. Umsagnir skulu liggja fyrir eins skjótt og verða má.

Ákvörðun ráðherra um hvort samþykki skv. 1. og 2. mgr. sé veitt skal að jafnaði tekin innan fjögurra vikna frá því að nauðsynleg gögn og upplýsingar liggja fyrir. Við mat á því hvort samþykki skuli veitt skal ráðherra einkum líta til þess hvort ráðstöfun fasteignar og áformuð nýting hennar samrýmist markmiðum þessara laga skv. 1. gr., skipulagsáætlunum viðkomandi sveitarfélags, landsskipulagsstefnu og annarri stefnu stjórnvalda um landnýtingu eftir því sem við á. Enn fremur skal ráðherra í þessum efnum líta til þess hvort áformuð nýting fasteignar sé í samræmi við stærð, staðsetningu og ræktunarskilyrði hennar, sem og gæði og fasteignaréttindi sem fylgja henni. Þá skal ráðherra líta til þess hvort ráðstöfun sé fallin til að styrkja landbúnað og búsetu á viðkomandi svæði, þ.m.t. hvort viðtakandi réttar hyggist hafa fasta búsetu á fasteign eða byggja hana hæfum ábúanda og á hvaða kjörum.

Við mat á því hvort samþykki skv. 1. og 2. mgr. skuli veitt ber ráðherra einnig að líta til þess hvernig viðtakandi réttar og tengdir aðilar nýta fasteignir og fasteignaréttindi sem þeir eiga fyrir eða hafa afnot af og hvernig sú nýting fellur að þeim atriðum sem greinir í 9. mgr. Samþykki skal að jafnaði ekki veitt ef viðtakandi réttar og tengdir aðilar eiga fyrir fasteign eða fasteignir sem eru samanlagt 10.000 hektarar eða meira að stærð nema umsækjandi sýni fram á að hann hafi sérstaka þörf fyrir meira landrými vegna fyrirhugaðra nota fasteignar.

Ráðherra er heimilt að binda samþykki skv. 1. og 2. mgr. skilyrðum, m.a. um að nýtingu fasteignar og búsetu á henni verði hagað í samræmi við áform sem lýst er í umsókn um samþykki. Ef til stendur að byggja jörð til ábúðar er ráðherra að auki heimilt að setja skilyrði sem líta að efni samnings um ábúðina, m.a. samningstíma, kaupskyldu á framkvæmdum að honum liðnum og réttindi og skyldur samningsaðila að öðru leyti. Skilyrðum ráðherra skal af hálfu viðtakanda réttar þinglýst á eignina án ástæðulauss dráttar.

Fjárvörslusjóðum og öðrum sambærilegum aðilum er óheimilt að eiga bein eða óbein eignaréttindi yfir fasteign sem fellur undir gildissvið þessara laga nema þeir séu skráðir í fyrirtækjaskrá skv. 4. tölul. 2. gr. laga um fyrirtækjaskrá, nr. 17/2003.

Ábyrgð á því að leita samþykkis ráðherra samkvæmt þessari grein hvílir á viðtakanda réttar. Löggerningur um ráðstöfun á fasteign sem samþykki ráðherra þarf til samkvæmt þessari grein öðlast ekki gildi nema samþykki sé veitt.

Ráðherra er heimilt að setja í reglugerð nánari fyrirmæli um form, efni og fylgigögn með umsóknum um samþykki samkvæmt þessu ákvæði og um framkvæmd ákvæðisins að öðru leyti.

Ákvæði þetta gildir ekki um yfirtöku viðskiptabanka, sparisjóða og láanafyrirtækja á eignum til að tryggja fullnustu kröfu, sbr. 2. mgr. 22. gr. laga um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002.

b. (10. gr. b.)

Upplýsingar um eignarhald lögaðila undir erlendum yferráðum o.fl.

Ákvæði þetta gildir um lögaðila sem eiga bein eignarréttindi yfir fasteign eða fasteignaréttindum sem falla undir þessi lög, enda uppfylli lögaðili a.m.k. eitt af eftirtöldum skilyrðum:

1. Lögaðili hefur annaðhvort aðalstöðvar eða aðalstarfsemi í öðru ríki eða hefur þar heimili samkvæmt samþykktum sínum eða um er að ræða útibú erlends lögaðila.
2. Lögaðili fellur undir gildissvið laga um skráningu raunverulegra eigenda og er að $\frac{1}{3}$ hluta eða meira í beinni eða óbeinni eigu erlends eða erlendra lögaðila eða er undir yferráðum erlends eða erlendra lögaðila.
3. Lögaðili fellur undir gildissvið laga um skráningu raunverulegra eigenda og er að $\frac{1}{3}$ hluta eða meira í beinni eða óbeinni eigu erlends eða erlendra fjárvörslusjóða eða sambærilegra aðila eða er undir yferráðum slíks eða slíkra aðila.

Hugtakið yferráð í þessu ákvæði hefur sömu merkingu og í lögum um ársreikninga.

Lögaðilar sem falla undir 1. mgr. skulu fyrir 1. febrúar ár hvert tilkynna ríkisskattstjóra um beint og óbeint eignarhald sitt. Lögaðilar sem falla undir 1. mgr. skulu einnig tilkynna ríkisskattstjóra um raunverulegan eiganda eða eigendur sína í skilningi laga um skráningu raunverulegra eigenda. Lögaðilar sem falla undir 1. tölul. 1. mgr. skulu að auki tilkynna ríkisskattstjóra um stjórnarmenn og aðra stjórnendur sína. Upplýsingar sem veittar eru ríkisskattstjóra samkvæmt framansögðu skulu studdar viðhlítandi gögnum sem unnt er að sannreyna. Ríkisskattstjóra er heimilt að inna viðkomandi lögaðila eftir frekari gögnum og upplýsingum ef ástæða þykir til.

Ríkisskattstjóri skal vinna úr og miðla upplýsingum sem berast stofnuninni á grundvelli þessa ákvæðis til ráðherra.

Ábyrgð á því að tilkynna um atriði samkvæmt þessari grein hvílir á lögaðila sem fellur undir 1. mgr. Ríkisskattstjóri skal gera ráðherra viðvart um tilvik þar sem upplýsingaskyldu samkvæmt þessu ákvæði hefur ekki verið sinnt með fullnægjandi hætti. Jafnframt skal ríkisskattstjóri tilkynna slík tilvik til stýrihóps sem starfar skv. 39. gr. laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 140/2018, vegna samhæfingar aðgerða á því sviði.

8. gr.

Í stað orðanna „uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirköldum“ í 3. másl. 1. mgr. 13. gr. laganna kemur: staðfesting á því að áformuð landskipti samrýmist gildandi skipulagsáætlun.

9. gr.

Í stað orðanna „uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirköldum“ í 3. másl. 1. mgr. 15. gr. laganna kemur: staðfesting á því að áformuð sameining samrýmist gildandi skipulagsáætlun.

10. gr.

Orðin „eða annarra atvinnugreina“ í 16. gr. laganna falla brott.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 23. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Beiðni um niðurfellingu lögbýlisréttar skulu fylgja sömu upplýsingar og gögn og kveðið er á um í 17. gr.
- b. 2. mgr. fellur brott.

- c. Við 3. mgr. bætast tveir nýir málsliðir, svohljóðandi: Ekki skal fella niður lögbýlisrétt ef sveitarstjórn leggst gegn því með rökstuddum hætti. Ráðherra er heimilt að gera að skilyrði fyrir ákvörðun um staðfestingu landskipta að lögbýlisréttur falli niður.

12. gr.

Við 54. gr. laganna bætist ný málsgrein sem verður 1. mgr., svohljóðandi:

Rétthafa er skylt að láta þinglýsa skjali sem felur í sér yfirfærslu á beinum eignarrétti yfir fasteign eða réttindum sem falla undir lög þessi. Sé um að ræða fleiri en eitt skjal um sömu eignayfirfærslu er nægilegt að þinglýsa því sem síðast kemur, t.d. afsali. Einnig er skylt að þinglýsa skjölum um stofnun eða yfirfærslu afnotaréttinda yfir eign til lengri tíma en sjö ára og skjölum um stofnun eða yfirfærslu veðréttinda eða annarra tryggingarréttinda yfir eign. Skjöl sem falla undir þetta ákvæði skulu afhent til þinglýsingar án ástæðulauss dráttar. Ákvæði þetta gildir ekki um samninga veiðifélaga um afnot af veiðiréttindum.

13. gr.

Á eftir 54. gr. laganna kemur ný grein, 54. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Krafa um úrbætur, nauðungarsala o.fl.

Ákvæði þetta gildir ef einstaklingur eða lögaðili brýtur gegn ákvæðum þessara laga eða afleiddra stjórnvaldsfyrirmæla, þar á meðal 10. gr. um tilkynningarskyldu til sveitarstjórnar við aðilaskipti, 10. gr. a um skyldu til að afla samþykkis ráðherra, 10. gr. b um upplýsinga-skyldu til ríkisskattstjóra, ákvæðum IV. kafla um landskipti, sameiningu lands o.fl., og 54. gr. um skyldu til að þinglýsa skjölum sem þar greinir. Að auki gildir þetta ákvæði ef veittar eru rangar, villandi eða ófullnægjandi upplýsingar til sveitarstjórnar í tilkynningu skv. 10. gr., ráðherra í tengslum við umsókn um samþykki skv. 10. gr. a eða ríkisskattstjóra skv. 10. gr. b.

Í tilvikum skv. 1. mgr. skal ráðherra skora á hlutaðeigandi að bæta úr broti. Sé ekki orðið við kröfu ráðherra um úrbætur eða þær eru ekki mögulegar eða raunhæfar skal ráðherra að undangenginni viðvörðun krefjast nauðungarsölu á eign í samræmi við reglur laga um nauðungarsölu, sbr. þó 3. mgr.

Í stað þess að gera kröfu um nauðungarsölu skv. 2. mgr. getur ráðherra lagt til að ríkissjóður leysi eign eða réttindi til sín. Virkjust þá innlausnarréttur ríkissjóðs sem skal neytt innan þriggja mánaða. Náist ekki samkomulag um innlausnarverð skal fara um mat og greiðslu bóta eftir lögum um framkvæmd eignarnáms.

14. gr.

Við 55. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Ráðherra er heimilt að gefa út leiðbeiningar um framkvæmd ákvæða þessara laga um landnotkun, landskipti o.fl. Auk þess er ráðherra heimilt að gefa út leiðbeiningar um hvernig skuli flokka landbúnaðarland í aðalskipulagi. Leiðbeiningar þessar skulu unnar í samvinnu við yfirvöld skipulagsmála.

15. gr.

Við 56. gr. laganna bætist nýr málsliður, svohljóðandi: Lögaðila verður einnig gerð sekt fyrir slíkt brot skv. II. kafla A almennra hegningarlaga, nr. 19/1940.

16. gr.

Við lög in bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:
Ákvæði 10. gr. a og 10. gr. b skulu endurskoðuð að liðnum þremur árum frá gildistöku þessara laga.

17. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Samþykkt á Alþingi 29. júní 2020.