



C21:02 Áhrif jarðasöfnunar á byggð,  
fræðileg greining og reynsla  
annarra Evrópulanda

maí, 2021

**HAGFRÆÐISTOFNUN**



HÁSKÓLI ÍSLANDS

## Formáli

Haustið 2020 fór stýrihópur um heildstæða löggjöf og stjórnsýslu varðandi jarðir, land og aðrar fasteignir fram á að Hagfræðistofnun tæki saman yfirlit um áhrif jarðasöfnunar á nærsamfélag til skamms og langs tíma, þar á meðal fjárfestingar og viðhald jarða, nýliðun í landbúnaði og almannarétt. Skoðuð yrðu áhrif nýrra laga. Þá yrði horft á það sem gerst hefur í öðrum löndum og viðbrögð stjórnvalda þar könnuð.

Margir hafa veitt aðstoð og ráð við gerð skýrslunnar. Guðmundur Jónsson, prófessor í sagnfræði, lét í té doktorsritgerð sína og benti á fleiri heimildir um jarðamál á fyrri öldum. Starfsmenn Byggðastofnunar og Þjóðskrár veittu aðgang að gögnum um eignarhald á jörðum og jarðaverð. Þá svöruðu heimamenn í Vopnafirði, Þistilfirði, Fljótum og Mýrdalshreppi spurningum um áhrif jarðasöfnunar á byggð og mannlíf. Eru þeim öllum færðar bestu þakkir.

Reykjavík, 28. maí 2021,  
Sigurður Jóhannesson.

# Samantekt og ályktanir

Fyrr á öldum mátti heita að jarðir væru eina varanlega eignin hér á landi. Íslenskir auðmenn söfnuðu jörðum. Það gerðu kirkja og kóngur líka. Með siðaskiptum eignaðist konungur kirkjujarðirnar og um miðja átjándu öld var talið að hann ætti um helming jarða á Íslandi. En undir lok átjándu aldar tóku dönsk stjórnvöld að koma ríkisjörðum í hendur ábúenda. Eftir að stjórnin færðist inn í landið héldu íslenskir ráðamenn áfram á sömu braut. Hugmyndin var sú að menn gengju betur um eigin eignir en annarra. Eigendur hugsuðu til lengri tíma en leigjendur og einkaeign væri forsenda jarðabóta. Lengst var gengið í þessa átt með jarðalögunum 1976. Markmið þeirra var að nýting lands væri í samræmi við hag þeirra sem stunduðu landbúnað. Hamlað var gegn því að jarðir væru seldar til annarra nota. Jarðaverð réðst fyrst og fremst af möguleikum til búskapar. Laxveiði og önnur hlunnindi gátu hleypt verðinu upp, en skorður voru settar við annarri nýtingu, til dæmis smíði sumarhúsa. Undir lok 20. aldar voru yfir 70% jarða á Íslandi í eigu ábúenda. Þéttbýlisbúar áttu jarðir hér og þar, mest meðfram laxveiðiám. Ekki fór sögum af andstöðu heimamanna, enda mátti grípa inn í jarðaviðskipti ef þau voru talin ganga gegn hagsmunum þeirra. Tímamót urðu með lögum sem samþykkt voru 2004. Eftir það stóð fátt í vegi þess að þéttbýlisbúar keyptu jarðir, þó að enn þyrfti leyfi ráðherra til þess að taka land úr landbúnaðarnotum. Verðið ræðst af öllum möguleikum jarðanna, þar á meðal til sumardvalar, friðsældar og útiveru. Jarðaverð hækkaði í kjölfar lagabreytingarinnar. Það kemur þeim bændum vel sem vilja bregða búi, en torveldar nýjum bændum að eignast jarðnæði. Fjáraflamenn tóku að kaupa jarðir í fjárfestingarskyni. Á fyrsta áratug aldarinnar átti fyrirtækið Lífsval um tíma meirihluta í 45 jörðum. Þá og síðar vöktu jarðakaup erlendra ríkisborgara athygli. Kaup þeirra hafa sennilega aldrei verið svo mikil að þau hafi haft veruleg áhrif á jarðaverð almennt, en staðbundin áhrif geta verið töluverð, bæði á verð jarða og mannlíf í sveitum. Oft tengist jarðasöfnun veiði, en stundum býr annað að baki, til dæmis ferðaþjónusta, náttúruvernd eða leit að friði frá skarkala heimsins. Á seinni árum er nokkuð um að sauðfjárbændur búi á nokkrum jörðum, en sennilega mundu fáir kalla þá jarðasafnara. Eiginlegir jarðasafnarar eru ekki margir hér á landi og fáir eru stórtækir. Eftir því sem næst verður komið eiga sjö menn eða félög meirihluta í 5-9 jörðum um þessar mundir. Fjórir eiga 10 jarðir eða fleiri, þar af á einn meirihluta í meira en þrjátíu jörðum. Hér eru kaupendur sem vinna saman taldir í einu lagi. Við skýrslugerðina var rætt við nokkra heimamenn í fjórum sveitum á slóðum umsvifamestu jarðasafnaranna. Á einum stað eru heimamenn ósáttir við aðgangshörku manna við jarðakaup og ýmis önnur samskipti og á öðrum stað var deilt um rétt almennings til farar um land. Yfirleitt er nýjum jarðeigendum þó borin vel sagan. Dæmi er um að nýjum jarðeiganda fylgi umsvif í ferðaþjónustu og atvinna fyrir heimamenn. Það er búbót, því að sauðfjárrækt er óvída full atvinna fyrir bændur og fjölskyldur þeirra. Þá getur verið auðveldara að hefja búskap á leigujörð en þar sem byrja þarf á að kaupa jörðina. Hvergi verður þó sagt að óblandin ánægja sé með að land hverfi úr eigu

bænda. Einn viðmælandinn líkti sölu á landi við sölu á fiskveiðikvóta úr byggðarlagi. Hún færði mönnum fé í eitt skipti, sem iðulega nýttist þeim til að flytjast á brott. Framleiðni vex jafnt og þétt í landbúnaði og þar fækkar störfum ef ekki bætast við ný verkefni. Margir geta því gert sér gott úr slíkum „brottfararstyrk“. En á móti minnkar sjálfstæði bænda og ýmsar tekjur þeirra rýrna um ókomna tíð. Leiguliðar hafa ekki jafnmikil áhrif á framtíð sína og jarða sinna og jarðeigendur. Tekjur af hlunnindum fara annað. Nýr landeigandi vill ekki alltaf leggja til veð vegna nýfjárfestinga og áhugi á viðhaldi jarðanna kann að minnka. Vísbendingar eru um að nýfjárfestingar og jarðabætur séu meiri á eignarjörðum en leigujörðum. Samanburður á sjálfseignarbúum og ábúðarjörðum í eigu ríkisins leiðir í ljós að eignir eru að jafnaði um 35% meiri á sjálfseignarbúunum. Slíkur samanburður er að vísu aldrei einfaldur. Grannþjóðir Íslendinga beita ýmsum ráðum til þess að sporna við því að jarðir safnist á fáar hendur. Norðmenn gera kröfu um búsetu á jörðum og nýta verður land undir venjulegan búrekstur. Í Danmörku verða menn að hafa átt heima í landinu í fimm ár til þess að fá að eignast jarðir og aðrar fasteignir. Í Austur-Evrópu er þess sums staðar krafist að kaupendur jarða hafi búfræðimenntun. Víða hafa ábúendur forkaupsrétt að landi. Evrópudómstóllinn setur sig ekki upp á móti því að stuðlað sé að því að ábúendur eigi jarðir. Ráðherranefnd sambandsins bendir á að reglur um hámark á jarðeignum einstakra manna eða félaga geti stutt við fjölskyldubúskap. Þá geti forgangur heimamanna að jarðnæði átt rétt á sér. Eftir að Ísland varð aðili að Evrópsku efnahagssvæði á tíunda áratug 20. aldar fengu borgarar annarra aðildarríkja að eignast fasteignir á Íslandi, ef þeir þurftu þess til að geta dvalist hér og rekið fyrirtæki. En ekkert var talið koma í veg fyrir að fólki sem ekki ætti heima hér væri meinað að eignast aðrar fasteignir hér á landi. Samningurinn um Evrópskt efnahagssvæði nær ekki til landbúnaðar. Ekki verður séð að hann komi í veg fyrir að íslensk stjórnvöld setji hömlur á jarðakaup borgara annarra aðildarríkja. Hitt er annað mál hvort skynsamlegt er að stjórnvöld hlutist til um þetta eða önnur viðskipti með jarðir. Ef landsmenn leggja mikið upp úr því að byggð haldist í sveitum og að þar haldist fjölskyldubúskapur með svipuðum hætti og verið hefur er ekkert að því að ríkisvaldið styðji við þessi markmið. Ein leið að markinu gæti verið að greiða fyrir því að bændur eigi jarðir sínar sjálfir. En ef landsmenn eru ekki bundnir tilfinningaböndum við sveitir og landbúnað mælir fátt gegn því að markaðurinn fái að ráða. Hagfræðin veitir hér ekki skýra leiðsögn. Þetta er einfaldlega smekksatriði.

Sem fyrr segir hefur ferðafólki verið bægt frá landareign sem nær yfir nokkrar jarðir. Á öðrum stað óttast heimamenn að það kunni að gerast. Lengi vel var frjáls för fólks hluti af almannarétti á Íslandi, en í náttúruverndarlögum sem samþykkt voru 1971 var landeigendum leyft að banna ferðir um afgirt land. Til stóð að færa þetta í fyrra horf þegar náttúruverndarlög voru endurskoðuð 1999 en hætt var við það. Ekki verður séð að niðurstaða alþingis hafi verið þaulhugsuð og einfalt ætti að vera að breyta lögum um þetta ef áhugi er á því.

Sum ríki reyna að hamla gegn spákaupmennsku með jarðir. Spákaupmenn kaupa ekki til þess að njóta eignar, heldur til þess að selja hana með hagnaði. Þeir kaupa

jarðir þegar þeir telja að þær eigi eftir að hækka í verði og selja þegar þeir telja að verðið muni lækka. Allajafna ætti spákaupmennska því að jafna verðsveiflur. En stundum rennur æði á markaðinn og eftir á, að minnsta kosti, er ljóst að það, sem margir töldu eðlilegt verð, var aðeins bóla. Spákaupmennsku er kennt um. Gallinn er að oft er erfitt að greina á milli spákaupmanna og annarra. Dæmi eru um að jarðasafnarar hér á landi hafi selt jarðir, en flestir virðast ekki vera í söluhugleiðingum. Félagið Lífsval, sem keypti margar jarðir á fyrsta áratug aldarinnar, hafnaði á endanum í höndum lánardrottins. Ekki er ljóst hvort fjárfestarnir horfðu til skamms tíma, en eftir á er ljóst að bæði þeir og bankinn fóru óvarlega. Erfitt er að koma í veg fyrir glannaðegar fjárfestingar og erfitt er að tína spákaupmenn úr hópi jarðasafnara. Varla verður spornað við spákaupmennsku með jarðir nema með því að setja um leið hömlur á alla jarðasöfnun.

Með lögum sem samþykkt voru 2020 getur ráðherra komið í veg fyrir jarðakaup ef kaupandinn á fyrir tiltekinn fjölda jarða hér á landi eða ef jarðirnar fara yfir tiltekna stærð. Lögin koma ekki með öllu í veg fyrir að menn safni jörðum, til dæmis meðfram laxveiðiám. Líklegt er að jarðasafnarar reyni að komast framhjá hámarksákvæðum laganna, til dæmis með því að mynda með sér óformleg samtök. Reynslan af lögnum er of stutt til þess að slá megi miklu föstu um áhrif þeirra.

## Efnisyfirlit

Inngangur.....	7
Jarðasöfnun á sér langa sögu á Íslandi.....	7
Bújarðasöfnun á 20. öld.....	9
1785-2000: Jörðum komið í hendur bænda.....	11
Landnám í íslenskum sveitum í upphafi 20. aldar .....	13
2004: Auðveldara að safna jörðum .....	14
Áhrif jarðasöfnunar... ..	15
... á verð bújarða... ..	18
... og framleiðslu í landbúnaði, fjárfestingar og samfélag .....	19
2020: Íslensk stjórnvöld bregðast við jarðasöfnun.....	21
Aðrar Evrópuþjóðir sporna við jarðakaupum erlendra ríkisborgara og spákaupmennsku .....	23
Jarðasöfnun er víða áhyggjuefni.....	28

# Inngangur

Í skýrslunni er fyrst brugðið ljósi á sögu jarðasöfnunar á Íslandi og viðbrögð stjórnvalda við henni. Fyrr á öldum sönkuðu auðmenn að sér jörðum en flestar jarðir áttu kirkja og kóngur. Þegar leið að lokum 18. aldar breyttu stjórnvöld um stefnu og tóku að vinna að því að koma jörðum í hendur bænda. Breyting varð á með jarðalögunum 2004. Þá varð auðveldara fyrir fjárfesta sem ekki eru bændur, að eignast jarðir. Segja má að þá hafi annað tímabil jarðasöfnunar hafist. Í nokkrum sveitum eru margar jarðir nú á einni hendi. Skoðuð eru nokkur dæmi um það. Rætt var við nokkra heimamenn í Vopnafirði, Þistilfirði, Fljótum og Mýrdal, auk þess sem stuðst er við frásagnir fjölmiðla. Skoðuð eru áhrif jarðasöfnunar á verð jarða og mannlíf í sveitunum. Rætt er um jarðasöfnun í öðrum löndum, einkum í öðrum ríkjum á Evrópsku efnahagssvæði, og afstöðu stjórnvalda til hennar. Þá er fjallað um stefnu íslenskra stjórnvalda í þessum málum og hagfræðileg rök fyrir henni skoðuð. Einnig er rætt um svigrúm íslenskra stjórnvalda til þess að setja lög um jarðakaup.

Upplýsingar Þjóðskrár um jarðaverð, sem hér er verið stuðst við, eru gloppóttar. Ekki er langt síðan skylt var að þinglýsa kaupverði og því ná góðar upplýsingar um það ekki mörg ár aftur í tímann. Ekki liggur heldur fyrir hvað jarðirnar, sem höndlað er með, eru stórar. Þess vegna verður að hafa fyrirvara á ályktunum sem dregnar eru um jarðaverð og áhrif jarðasöfnunar á það.

## Jarðasöfnun á sér langa sögu á Íslandi

Öldum saman mældu íslenskir auðmenn ríkidæmi sitt í jörðum. Á fyrri hluta 15. aldar átti Guðmundur ríki á Reykhólum 178 jarðir á Vestfjörðum, samkvæmt jarðaskrá hans. Loftur ríki Guttormsson, sem uppi var um svipað leyti átti jafngildi 250 meðaljarða. Flestar voru á norðvestanverðu landinu. Áætlað hefur verið að Björn Þorleifsson hirðstjóri og Ólöf Loftsdóttir kona hans hafi á seinni hluta 15. aldar átt sem svaraði 400-500 meðaljörðum, en flestar voru einnig á landinu norðaustanverðu.<sup>1</sup> En mestu jarðasafnararnir voru samt lengi vel ekki auðmenn heldur kaþólska kirkjan og konungur, eftir að hann kom til. Staðamálin fyrri og síðari á tólftu og þrettánda öld, snerust um kröfu biskupanna Þorláks Þórhallssonar og Árna Þorlákssonar, Staða-Árna, til jarða þar sem bændur höfðu reist kirkjur. Að baki lá ekki síst að fjórðungur tíundarinnar rann til kirkna. Staðamálunum síðari lauk undir lok þrettánda aldar með hálfum sigri biskups. Árni Daníel Júlíusson sagnfræðingur telur að kirkjan hafi átt um fjórðung allra jarðeigna um 1400 en hlutur hennar hafi enn aukist um helming fram að siðaskiptum og hafi hún þá átt um helming allra jarðeigna hér á landi.<sup>2</sup> Konungur eignaðist líka jarðir en hann var lengi vel ekki jafnstórtækur og kirkjan. Við siðaskiptin féllu kirkjujarðir undir konung, en þær voru áfram flokkaðar sér. Árið 1760 voru gömlu kirkjujarðirnar 31% allra jarðeigna á Íslandi, en konungsjarðir og aðrar jarðir í opinberri eigu voru 18%.<sup>3</sup> Samtals átti ríkið því rétt tæpan helming allra jarða. En upp úr þessu tóku stjórnvöld að huga að því að selja jarðirnar. Byrjað var að selja jarðir Skálholtsstóls 1785 og 13 árum síðar höfðu 278

<sup>1</sup> Árni Daníel Júlíusson, 2013, Landbúnaðarsaga Íslands, 1. bindi, útg. Skrudda, bls. 189-.

<sup>2</sup> Árni Daníel Júlíusson, 2013, Landbúnaðarsaga Íslands, 1. bindi, útg. Skrudda, bls. 187.

<sup>3</sup> Guðmundur Jónsson, 1991, The State and the Icelandic Economy, 1870-1930, doktorsritgerð, bls. 60.

jarðir verið seldar.<sup>4</sup> Áhersla var lögð á að ábúendur eignuðust jarðirnar, en það gekk ekki alltaf eftir.<sup>5</sup>

Tafla 1 Jarðir í ríkiseigu	
Ár	Hlutfall jarða í ríkiseigu %
1760	50%
1850	31%
1930	15%

Heimild: Guðmundur Jónsson, 1991, bls. 46.

Ríkisjarðir seldust smám saman alla næstu öld og með heimastjórninni 1904 hófst nýtt átak í jarðasölu. Áfram var stefnt að því að bændur eignuðust jarðirnar. Ábúendur fengu hagstæð tilboð. Að meðaltali voru jarðirnar seldar fyrir 87-90% af markaðsverði á næstu árum, að því er fram kom í skýrslu til alþingis 1911.<sup>6</sup> Sjálfseignarbændum fjölgaði enn á meðan ríkisjörðum fækkaði. Eins og sjá má í töflum 1 og 2 fylgjast þessar tvær breytingar að allt frá 18. öld og fram á 20. öld. Það stuðlaði líka að fækkun leiguliða að áhugi auðmanna á að sanka að sér jörðum minnkaði. „Sú var tíðin, að gróðamenn gátu vart trygt fé sitt í öðru en jörðum, en nú eru margir aðrir vegir til að ávaxta fé sitt, bæði tryggilegar og með meiri ágóða,“ segir í álitni millipinganeftndar um landbúnaðarmál frá árinu 1905.<sup>7</sup> Í upphafi 20. aldar mátti til dæmis ávaxta fé í togurum og iðnrekstri. Á sömu sveif lagðist að menn með rúm auraráð sáu oftast ekki mikil gróðafæri í landbúnaði um þær mundir. Thor Jensen stofnaði stórbú á Korpúlfsstöðum 1929, en ekki var grundvöllur fyrir rekstrinum eftir að mjólkurlögin voru samþykkt árið 1934, ef hann var þá nokkurn tíma nokkur. Jarðir í grennd við þéttbýli gátu orðið mikils virði þegar kaupstaðir stækkuðu og þéttbýlisbúar sóttust eftir sumarbústaðalóðum í sveit, en annars voru jarðir fyrst og fremst nýttar til búskapar. Lögum var líka á ýmsan hátt beitt til þess að draga úr möguleikum þeirra sem vildu nýta jarðir til annars en búskapar. Sjá má á töflu 2 að hlutfall sjálfseignarbænda hækkaði jafnt og þétt. Árið 1990 áttu rúm 70% bænda jarðirnar sem þeir bjuggu á.

<sup>4</sup> Guðmundur Jónsson, 1991, bls. 61.

<sup>5</sup> Úr skjölum landsnefndarinnar síðari. Hér frá Guðmundi Hálfðanarsyni, 2005, Sala Skálholtsjarða, Fyrsta uppboð ríkiseigna á Íslandi, 1785-1798, Saga, 2. hefti, bls. 74.

<sup>6</sup> Guðmundur Jónsson, 1991, bls. 93.

<sup>7</sup> Millipinganeftnd í landbúnaðarmálinu, er skipuð var með konungsúrskurði 2. marz 1904: 1905. Frumvörp og athugasemdir við þau. Gefin út að tilhlutan stjórnarráðsins, bls. 44.



Tafla 2. Ábúðarform jarða 1702–1990						
Ár	Bændur		Leiguliðar		Sjálfseignarbændur	
	Tala	%	Tala	%	Tala	%
1702	8.191	100	7.787	95	404	5
1802–06	6.267	100	5.498	88	769	12
1842	7.204	100	5.967	83	1.237	17
1901	5.121	100	3.696	72	1.425	28
1910	6.034	100	3.773	63	2.261	38
1922	6.774	100	3.562	53	3.212	47
1932	5.723	100	2.439	43	3.284	57
1942	5.944	100	2.296	39	3.648	61
1954	6.517	100	2.275	35	4.242	65
1960	5.929	100	1.744	29	4.185	71
1981	5.073	100	1.521	30	3.552	70
1990	4.754	100	1.335	28	3.419	72

Heimild: Hagskinna. Útg. Hagstofa Íslands.

### Bújarðasöfnun á 20. öld

„Það eru engir dónar sem eiga jarðir á Snæfellsnesi í dag. Thórsararnir sjálfir hafa litið í náð sinni til þessara grýttu jarða. Þykir mörgum fara vel á því að menn sem reka togaraútgerð og utanríkisþjónustu fáist einnig við bújarðasöfnun í tómstundum sínum.“

*J.B. í Þjóðviljanum 12. september 1952.*

„...fór búnaðarmálastjóri mjög hörðum orðum um jarðasöfnun braskara og peningamanna í þéttbýli. „Þessa öfugþróun verður að stöðva og það verður ekki gert, nema með aðstoð löggjafar“, sagði Halldór Pálsson.“

*Úr forystugrein Alþýðublaðsins, 12. janúar 1973, ritstjóri Sighvatur Björgvinsson.*

Lengi hefur tíðkast að þéttbýlisbúar kaupi land kringum laxveiðiár. Á 20. öld voru kaupendurnir ekki alltaf stórauðugir, því að jarðir voru almennt ekki mjög dýrar hér á landi. Sums staðar var land í eigu brottfluttra heimamanna og afkomenda þeirra. Þótt jarðakaup hafi oftast verið hugsuð til langs tíma var annað slagið amast við jarðabranski peningamanna (sjá kassann hér fyrir ofan). Brask eða spákaupmennska er það þegar eign er keypt með það í huga að selja hana síðar með gróða. Braskarar kaupa þegar þeir telja að eign sé ódýr og selja þegar þeir telja að verðið muni lækka. Þeir gegna mikilvægu hlutverki við verðmyndun og allajafna ættu þeir að draga úr verðsveiflum. Þó hafa þeir ekki haft gott orð á

sér. Jarðalög sem samþykkt voru 2004 auðvelduðu fólki sem ekki stundaði búskap að eignast jarðir. Á uppgangsráunum fram til 2007 var nokkuð um að menn keyptu jarðir í fjárfestingarskyni. Félagið Lífsval, sem stofnað var 2003, átti þegar mest lét 45 bújarðir víða um land.<sup>8</sup> Ekki er ljóst hvað eigendur Lífsvals hugsuðu kaup sín til langs tíma, en kaup þeirra og annarra fjárfesta áttu þátt í að jarðaverð margfaldaðist um tíma. Það gerði þeim erfitt um vik sem hugðust festa kaup á landi til þess að hefja búskap. Þegar markaðir með eignir hrundu árið 2008 hrapaði jarðaverð líka. Bóla reyndist hafa verið á mörkuðum með jarðir eins og víðar. Lagabreytingin 2004 átti að öllum líkindum þátt í því að bólan varð til. Spákaupmennska með jarðir átti vafalaust líka hlut að máli. En erfitt er að greina braskarana frá langtímafjárfestum. Spákaupmenn eru ekki afmarkaður hópur. Þegar orðrómur barst út um gengisfellingu fyrr á árum flýttu flestir sér að kaupa innfluttar vörur á „gamla verðinu“ – og flýttu þannig fyrir falli krónunnar. Erfitt er að sporna gegn spákaupmennsku nema með því að leggja hömlur á önnur viðskipti í leiðinni. Nú síðast hafa kaup erlendra borgara á jörðum vakið athygli. Árið 1994 urðu Íslendingar aðilar að samningi um Evrópskt efnahagssvæði, þar sem kveðið var á um frjálsa flutninga fólks, rétt þess til búsetu og til þess að reka þjónustu. Með nýjum lögum fengu borgarar annarra aðildarríkja rétt til þess að kaupa fasteignir hér á landi án sérstaks leyfis.<sup>9</sup> Magnús Leópoldsson fasteignasali sagði í viðtali við Bændablaðið í júlí 2019 að útlendingar ættu um 60 jarðir hér á landi, en á lögbýlaskrá voru í upphafi árs 2020 tæplega 6.400 jarðir. Jarðakaupin tengjast að sögn Magnúsar áhugamálum kaupenda, veiðimennsku eða hestamennsku. Að jafnaði seljist fáar jarðir á ári hverju til útlendinga.<sup>10</sup> Umsvifamestur í jarðakaupum hér á landi er enskur auðmaður, sem var fyrir fáum misserum talinn eiga meirihluta í 30 jörðum á Norð-Austurlandi, en minnihluta í níu jörðum.<sup>11</sup> Margar jarðanna eru eyðibýli. Blaðamenn Kveiks í Ríkisútvarpinu töldu að jarðirnar næðu yfir 1.400-1.500 ferkílómetra, eða 1,4% af flatarmáli landsins. Jarðirnar eru í Þistilfirði, á Langanesströnd og í Vopnafirði, en þar voru þær langflestar, eða 24.<sup>12</sup> Kaupandinn segir eina tilganginn með kaupnum að vernda náttúruna og íslenska laxastofninn.<sup>13</sup> Aðrir kaupa jarðir til þess að reka ferðaþjónustu, eins og rakið verður hér á eftir, og enn aðrir virðast leita að stað þar sem þeir geti verið ótruflaðir. Vísbendingar eru um að jarðaverð hafi hækkað undanfarin misseri. Þar veldur lækkun vaxta sennilega mestu, fremur en kaup einstakra manna. Það setur nokkurn svip á umfjöllun um þetta að gögn um jarðaverð eru ekki góð. Heimildum um verðbreytingar ber ekki að öllu leyti saman. Að sögn fasteignasala á Vesturlandi er jarðaverð enn mun lægra en á uppgangsráunum í upphafi aldarinnar, en í greinargerð með frumvarpi til laga um eignarráð og nýtingu fasteigna, sem lagt var fyrir alþingi 2019-2020, segir að verðhækkunin frá því fyrir efnahagshrunið hafi haldið sér.<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup> Jarðir Lífsvals auglýstar til sölu, Viðskiptablaðið 26. maí 2012, sótt af: <https://www.vb.is/frettir/jardir-lifsvals-auglystar-til-solu/72522/?q=L%C3%ADfsv%20val>, ársreikningar Lífsvals.

<sup>9</sup> Lög nr. 1333, 31. desember 1993, 22. grein.

<sup>10</sup> Útlendingar ekki í röð eftir að kaupa jarðir á Íslandi, rætt við Magnús Leópoldsson, Bændablaðinu, 25. júlí 2019, sótt af: <https://www.bbl.is/media/1/bbl.-14.tbl.2019webminna.pdf>

<sup>11</sup> Steindór Grétar Jónsson, 2018, Sviðin jörð ríkasta manns Bretlands og landeiganda á Austurlandi, Stundinni, 3. ágúst, sótt af: <https://stundin.is/grein/7210/?plan=web>

<sup>12</sup> Tryggvi Aðalbjörnsson, Þetta eru jarðirnar sem Ratcliffe hefur eignast. Sótt af síðu Ríkisútvarpsins, <https://www.ruv.is/kveikur/thetta-eru-jardirnar-sem-ratcliffe-hefur-keypt/>

<sup>13</sup> Garðar Örn Úlfarsson, 2019, Ratcliffe segir náttúruvernd eina tilgang sinn, Fréttablaðinu, 6. ágúst, sótt af: <https://www.frettabladid.is/frettir/ratcliffe-segir-natturuvernd-eina-tilgang-sinn/>

<sup>14</sup> Sjá kafla um jarðaverð síðar í skýrslunni, Frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna, lagt fyrir alþingi 2019-2020, þingskjal 1223-715. mál. sótt af: <https://www.althingi.is/altext/150/s/1223.html> .

Tafla 3. Áætlað ábúðarform 2014 og 2019

Ár	Lögbýli		Leiga		Sjálfseign	
2014	5.638	100%	2.947	52%	2.691	48%
2019	5.732	100%	2.966	52%	2.766	48%

Heimild: Lögbýlaskrá, útg. Þjóðskrá, eigin útreikningar.

Nýjustu tölur Hagstofunnar um ábúð á jörðum ná til ársins 1990. Þjóðskrá Íslands gefur út skrá yfir lögbýli á Íslandi þar sem fram kemur meðal annars hverjir eiga býlin og hverjir eru ábúendur. Þannig má komast að því hvort ábúendur eiga sjálfir býlin. Tala leiguliða úr lögbýlaskrá er líkast til ekki sambærileg við tölur Hagstofunnar og sennilega eru tölur um sjálfseignarbændur ekki sambærilegar heldur. En ekkert bendir til annars en að óhætt sé að bera saman lögbýlaskrár frá einu ári til annars. Eins og sjá má í töflu 3 eru ekki merki um að nein breyting hafi orðið í hlutfalli býla í sjálfseign á árunum 2014 til 2019.

## 1785-2000: Jörðum komið í hendur bænda

Hagfræðingar tala stundum um leigjendavanda. Hugmyndin er sú að þeir sem leigi eignir umgangist þær síður með langtímahagsmuni í huga en eigendur. Leiguliðar eigi til að ofnýta jarðir sínar. Þeir leggi minna upp úr varanlegum jarðarbótum en landeigendur og jarðir séu iðulega minna virði þegar þeir skili þeim af sér en þegar þeir tóku við þeim. Helst freistast þeir til þess að ganga þannig á höfuðstólinn þegar jarðnæði er leigt til skamms tíma, eða þegar búast má við því hvenær sem er að ábúðinni verði sagt upp. Vandinn er mestur þegar jarðeigendur hafa lítil tók á að fylgjast með búrekstrinum, eða líta ekki eftir honum af öðrum sökum.<sup>15</sup> Þetta eru ekki nýuppögötvuð sannindi. Á seinni hluta átjándu aldar tóku dönsk yfirvöld upp þá stefnu að selja jarðeignir ábúendum. Sala á eignum Skálholtsstóls 1785 var rökstudd með því, meðal annars, að „[I]eylændingen aldrig saa godt dyrker sin underhavende Jord, som den der besidder samme med fuld Eyendom og Arverettighed“ (leiguliðar rækta jarðir sínar aldrei jafnvel og bændur með fullan eignarrétt og erfðaréttindi).<sup>16</sup> Það var trú danskra stjórnvalda á þessum árum að eign ábúenda á jörðum væri ein meginforsenda framfara í búskap.<sup>17</sup> Ekki var aðeins lögð áhersla á að selja ábúendum ríkisjarðir, heldur var þess einnig freistað að gefa þeim forskot við kaup á jörðum í einkaeign. Þegar líða tók að lokum 19. aldar jókst áhugi á jarðabótum hér á landi. Á aldarfjórðungi, frá 1892 til 1917, stækkuðu tún um tæpan helming, eða um 78%, og heyfengur jókst álíka mikið.<sup>18</sup> Margir ábúendur vildu eignast jarðir áður en ráðist væri í dýrar fjárfestingar.<sup>19</sup> Um svipað leyti tóku þingmenn á endurreistu alþingi að beita sér fyrir sölu ríkisjarða. Kraftur færðist í málið með heimastjórninni 1904. Á fyrsta ári sínu beitti hún sér fyrir skipun millipinganevndar um málefni landbúnaðar á alþingi. Nefndin samdi frumvarp um jarðasölu,

<sup>15</sup> Dæmið sem hér er lýst er angi af fulltrúavandanum (e. principal-agent problem), sjá til dæmis Varian, 1992, *Microeconomic Analysis 3*. útgáfa, Norton & Company, bls. 441 og áfram.

<sup>16</sup> Úr skjölum landsnefndarinnar síðari. Hér frá Guðmundi Hálfðanarsyni, 2005, *Sala Skálholtsjarða, Fyrsta uppboð ríkiseigna á Íslandi, 1785-1798*, bls. 74.

<sup>17</sup> Guðmundur Jónsson, 1991, bls. 61.

<sup>18</sup> Hagskinna, tafla 4.8, bls. 266.

<sup>19</sup> Guðmundur Jónsson, 1991, bls. 84.

sem varð að lögum um sölu þjóðjarða 1905 og kirkjujarða 1907. Meginmarkmiðið var að stuðla að sjálfseign bænda á jörðum. Nefndin lagði einnig til að ábúendur fengju forkaupsrétt að jörðum í einkaeign og voru lög um það efni samþykkt 1905.<sup>20</sup>

Segja má að ágæti sjálfseignar bænda á jörðum sé rauður þráður í umræðum alþingismanna um jarðamál á fyrstu áratugum 20. aldar. „Í öðrum löndum hefir jafnan stefnt svo og stefnir, að þjóðjarðir ganga úr eignarhaldi ríkisins til ábúenda, og er þá talið bezt komið bæði hag ríkisins og einstaklingsins,“ segir í álit milliþinganefndar í landbúnaðarmálinu frá 1905.<sup>21</sup> Árið 1913 sagði Stefán Stefánsson konungkjörinn alþingismaður meðal annars í þingræðu: „Eg hefi haft góð tækifæri á, að kynnst þessu í minni sýslu, Eyjafjarðarsýslu, því að eg hefi nú um æðimörg ár verið mælingamaður jarðabóta þar í nokkrum hreppum. Og það er segin saga, að þær jarðirnar, sem eru í sjálfsábúð, hafa alt annan svip yfirleitt, en hinar, sem leiguliðar búa á. Einkum eru tún og jafnvel engjar, þar sem því verður annars við komið, stórum bættar og öll umgengni og hirðing á jörðinni svo miklum mun betri.“<sup>22</sup> Og árið 1929 mátti lesa þetta í greinargerð milliþinganefndar í landbúnaðarmálum:

Af svörum sveitarstjórna mátti sjá:

1. Að ræktun á leigujörðum er yfirleitt mikið lakari en á jörðum í sjálfsábúð.
2. Að byggingar, bæði íveru- og peningshús, eru miklu lakari á leigujörðum en á jörðum í sjálfsábúð, og það litilfjörlegar víða, að heilbrigði manna er stórkostleg hættu búin.
3. Að því styttri, sem ábúðartimi leiglendings er, í þess verri rækt er jörðin og því hrörlegri eru húsakynnin.
4. Að á þeim sárafáu jörðum víðsvegar um land, þar sem ábúð þeirra að einhverju leyti svipar til góðrar ábúðar á jörðum í sjálfsábúð, er það aðeins á þeim jörðum, sem eru í lífstíðarábúð, og þá frekast á kirkju- og þjóðjörðum.
5. Að á leigujörðum er undantekningarliðið byggt úr óvaranlegu byggingarefni, sem alls ekki getur orðið til frambúðar.

Nefndin hefir safnað skýrslum um land alt af byggingu þeirra jarða, sem í leiguábúð eru, og um ásigkomulag þeirra hvað byggingar snertir, ræktun, búskap o. fl., og borið saman við jarðir, sem í sjálfsábúð eru. Og það má heita einróma svör hvaðanæfa af landinu, að leigujarðir sjeu mikið ver ræktaðar og ver setnar en jarðir í sjálfsábúð. Byggingar á leigujörðunum eru víða óhæfar og þar frameftir götunum. Þar, sem leiguábúðinni svipar til sjálfsábúðarinnar, er helst á þeim jörðum, sem eru í

---

<sup>20</sup> Milliþinganefnd í landbúnaðarmálinu, er skipuð var með konungsúrskurði 2. marz 1904: 1905. Frumvörp og athugasemdir við þau. Gefin út að tilhlutan stjórnarráðsins. Frumvarp til laga um breytingar á ýmsum lögum á sviði jarðamála, 150. löggjafarþing 2019 til 2020, greinargerð, bls. 5. Guðmundur Jónsson 1991, bls. 94.

<sup>21</sup> Milliþinganefnd: 1905, bls. 45.

<sup>22</sup> Stefán Stefánsson, Neðri deild: 56. fundur, 24. löggjafarþing. Sjá dálk 2368 í C-deild Alþingistíðinda. (2605). Sótt af: <https://www.althingi.is/altext/raeda/?lthing=24&nr=2605>

lífstíðarábúð, og gætir þess þá mest með þær jarðir, sem landið á, þjóð og kirkjujarðir.<sup>23</sup>

## Landnám í íslenskum sveitum í upphafi 20. aldar

Fyrir rúmri öld voru uppi hugmyndir um að færa meira líf í íslenskar sveitir með því að fá fólk frá öðrum löndum til þess að hefja hér búskap. Einkum var litið til þegna annarra norræna ríkja, sérstaklega Norðmanna og Finna. Valtýr Guðmundsson flutti árið 1903 frumvarp til laga þar sem landsstjórninni var veitt heimild til þess að veita þeim innflytjendum, sem vildu setjast að á Íslandi, óræktað land úr þjóðjörðum til eignar og umráða. Veitt var fé til þess að styðja við flutningana og lána til uppbyggingar á nýjum búum. Frumvarpið var samþykkt sem lög frá alþingi, en ekkert varð úr aðgerðum.

Ísafold, 15. júlí 1903, bls. 174, Millipinganevnd í landbúnaðarmálinu, 1905, bls. 43.

Árið 1933 var réttur ábúenda tryggður betur en áður með nýjum lögum. Byggja skyldi jarðir ævilangt, en eigandi gat sagt ábúanda upp leigunni ef hann eða nánasta fjölskylda hugðist búa á jörðinni.<sup>24</sup> Þetta styrkti stöðu leigjenda, en auk þess mátti gera ráð fyrir að ábúendur hugsuðu til lengri tíma ef óvissa um ábúðina minnkaði. Fjárfestingar ykjust, viðhald á mannvirkjum batnaði og betur væri farið með landið. Þegar leið á öldina jókst áhugi manna á að nýta jarðir undir annað en búskap. Jarðir seldust á háu verði ef þar var talið gott land undir sumarhúsaðri eða ef jörð fylgdi veiði eða önnur hlunnindi. Jarðalögum, sem samþykkt voru 1976, var ekki síst ætlað að bregðast við þessu. Lögin áttu meðal annars að tryggja að nýting lands væri í samræmi við hag þeirra sem stunduðu landbúnað. Fleiri en áður þurftu að samþykkja að land væri tekið undir annað en landbúnaðarnot. Stofnaðar voru jarðanefndir í hverri sýslu, sem skyldu vera hreppsnefndum til ráðgjafar um framkvæmd laganna. Jarðanefnd og hreppsnefnd gátu komið í veg fyrir eigendaskipti að jörð ef þau voru talin óhagstæð heimasveit. Hreppar áttu samkvæmt lögum forkaupsrétt að nær öllum jörðum innan sinna marka. Bóndi í óskiptri sameign gat með leyfi ráðherra leyst til sín hlut meðeigenda, þótt þeir vildu ekki selja. Einnig gat bóndi leyst til sín jarðarpart sem skipt hafði verið út úr jörð. Ábúendur, hreppsnefnd eða aðrir handhafar forkaupsréttar gátu farið fram á mat dómkvaddra manna ef uppsett verð þótti of hátt.<sup>25</sup> Árið 1984 settu ný lög smíði sumarhúsa þrengri mörk en áður. Í skýrslu nefndar alþingis um landnýtingu frá 1986 kom fram að mörg dæmi væru um sumarhúsabyggðir sem væru til lýta á umhverfi sínu. Reyndar voru skilyrðin rýmkuð aftur eftir fá ár að ósk bænda.<sup>26</sup> Árið 1994 varð Ísland aðili að Evrópsku efnahagssvæði. Af aðildinni leiddi að veita varð „borgurum annarra ríkja samningsins sama rétt til fasteignakaupa hér á landi og íslenskum ríkisborgurum að því leyti sem það [var] nauðsynlegt til þess að nýta þau réttindi sem samningurinn [veitti] til frjálsra

<sup>23</sup> Jörundur Brynjólfsson, Bernharð Stefánsson, 1929, Frumvarp til ábúðarlaga, þingskjal. 240, neðri deild.

<sup>24</sup> Frumvarp til laga um breytingar á ýmsum lögum á sviði jarðamála, 150. löggjafarþing 2019 til 2020, greinargerð.

<sup>25</sup> Frumvarp til jarðalaga, þingskjal 565, 257. mál, sjá <https://www.althingi.is/altext/97/s/0565.html>, var samþykkt sem lög með þeim breytingum sem taldar eru hér: <https://www.althingi.is/altext/97/s/pdf/0936.pdf>.

<sup>26</sup> Frumvarp til laga um breytingar á jarðalögum, nr. 81/2004, 151. löggjafarþing 2020 til 2021, þingskjal 467-375, greinargerð, sótt af <https://www.althingi.is/altext/151/s/0467.html>

fólksflutninga, staðfestu [þ.e. rétt til dvalar] og þjónustustarfsemi.<sup>27</sup> Í lögum var ráðherra falið að setja reglur þar sem fram kæmi til hvaða fasteigna rétturinn tæki.<sup>28</sup> Ekkert var talið koma í veg fyrir að borgurum annarra ríkja á svæðinu, sem ekki ættu heima hér, væri meinað að eignast fasteignir á Íslandi, sem þeir þyrftu ekki á að halda vegna atvinnurekstrar eða til þess að halda heimili.<sup>29</sup> Samningurinn um Evrópskt efnahagssvæði nær ekki til landbúnaðar, en ekki er að sjá að lagðar hafi verið hömlur á jarðakaup borgara annarra ríkja samningsins með reglugerð. Á hinn bóginn voru árið 1995 samþykkt lög um að kaupandi jarðar, sem ætlaði að stunda landbúnað, yrði að hafa unnið við búskap í tvö ár hér á landi. Hreppsnefnd og jarðanefnd gátu farið fram á að nýr eigandi byggi á eigninni eða ekki fjær en svo að hann gæti nýtt hana í allt að tveimur árum frá kaupnum. Jafnframt gátu nefndirnar krafist þess að eign yrði áfram nýtt til búskapar.<sup>30</sup> Öll þessi ákvæði torvelda jarðakaup erlendra ríkisborgara – og raunar allra sem ekki hyggjast stunda búskap. Segja má reyndar að lagasmíð um jarðir hafi þá um alllangt skeið miðað að því að verja þær fyrir ásókn þeirra sem hugðust nýta þær til annars en búskapar.

## 2004: Auðveldara að safna jörðum

Vatnaskil urðu með nýjum jarðalögum sem samþykkt voru 2004. Markmið þeirra var samkvæmt fyrstu grein að stuðla að skipulegri nýtingu lands í samræmi við landkosti. Í greinargerð kemur fram að hefðbundinn landbúnaður hafi dregist mjög saman. Tími sé kominn til þess að slaka að nokkru leyti á hömlum á rétti eiganda til þess að ráðstafa jörð sinni. Eftirlitsstofnun EFTA hafi fundið að því að hreppsnefndir og jarðanefndir þyrftu að fallast á viðskipti með jarðir. Jarðanefndir hurfu með nýju lögnum og sveitarstjórnir þyrftu ekki heldur að samþykkja jarðakaup. Eftirlitsstofnunin hafði líka andmælt kröfum laga frá 1995 um að jarðeigendur hefðu unnið við landbúnað á Íslandi og að hreppsnefndir gætu sett skilyrði um búsetu og búskap. Öll þessi fyrirmæli hurfu úr lögum. Var það skoðun ráðherra að sveitarstjórn hefði nóg ráð til að tryggja hagsmuni sína með forkaupsrétti og skipulagsvaldi. Bændur misstu rétt til þess að leysa til sín jarðarhlut án samþykkis meðeigenda. Þá var forkaupsréttur hrepps bundinn við land til eigin nota hans. Ný ættaróðul verða ekki stofnuð. Skerpt var á þeirri reglu, sem áður var talin gilda í reynd, að óheimilt væri að skilja hlunnindi frá jörð. Ýmislegt hélst þó óbreytt frá fyrri lögum. Enn þarf leyfi ráðherra til þess að leysa land úr landbúnaðarnotum.<sup>31</sup> Megináhrif lagabreytingarinnar 2004 voru að auðveldara varð fyrir þá sem ekki stunduðu landbúnað að eignast jörð. Um leið hurfu úr lögum óbeinar hömlur á jarðakaupum borgara annarra ríkja á Evrópsku efnahagssvæði. Íslensk löggjöf um jarðaviðskipti var orðin sú frjálsgasta á Norðurlöndum.<sup>32</sup>

<sup>27</sup> Frumvarp til laga um breyting á ýmsum lögum sem varða réttarfar, atvinnuréttindi o.fl. vegna aðildar að samningi um Evrópska efnahagssvæðið, 1993, 117. löggjafarþing. 103. mál, greinargerð um 20.-23. grein.

<sup>28</sup> Lög um breyting á ýmsum lögum sem varða réttarfar, atvinnuréttindi o.fl. vegna aðildar að samningi um Evrópska efnahagssvæðið, nr. 133, 31. desember 1993, 22. grein.

<sup>29</sup> Frumvarp til laga um breyting á ýmsum lögum sem varða réttarfar, atvinnuréttindi o.fl. vegna aðildar að samningi um Evrópska efnahagssvæðið, 1993, 117. löggjafarþing. 103. mál, greinargerð um 20.-23. grein.

<sup>30</sup> Lög nr. 28, 3. mars 1995.

<sup>31</sup> Frumvarp til jarðalaga, lagt fram 2003-2004. Lög nr. 81 2004, jarðalög.

<sup>32</sup> Samtal við Eyvind G. Gunnarsson prófessor, Friðrik Friðriksson Hirst, tölvupóstur.

Þar sem fleiri gátu nú keypt jarðir en áður, og verð þeirra réðst af fleiri notum en búskap, hækkaði það í kjölfar þessarar breytingar. Og efnahagsuppsveiflan á árunum 2004 til 2007 varð til þess að jarðaverð hækkaði miklu meira en ella. Áhrif breytingarinnar á hag bænda voru tvíþent. Verðhækkun á landi torveldar nýjum bændum að hefja búskap og hún verður til þess að skuldir þeirra vaxa, en hún auðveldar gömlum bændum á hinn bóginn að bregða búi. Breytingin var ekki sérlega hliðholl landbúnaði, en hún var ekki endilega óhagstæð bændum. Þess vegna settu þeir sig ekki upp á móti breytingunni.

## Áhrif jarðasöfnunar...

Í upphafi árs 2020 voru 114 jarðir af tæplega 6.400 jörðum á lögbýlaskrá að helmingi eða meira í eigu manna sem áttu fimm jarðir eða fleiri. Þetta eru tæp 2% allra jarða á landinu. Einn jarðeigandi sker sig úr með meira en 30 jarðir og þrír eiga 10 til 19 jarðir, eins og sjá má í töflu 4. Víðast tengist jarðasöfnunin veiðiskap. Lax- og silungsveiðum er stjórnað af veiðifélögum og þar hefur hvert lögbýli eitt atkvæði, óháð stærð.<sup>33</sup> Ef ætlunin er að stjórna veiðinni þarf því stundum að eiga nokkrar jarðir. Jarðasöfnunin tengist ekki alltaf veiði, eins og fram kemur hér á eftir. Ekki eru heldur allir jarðasafnarar aðkomumenn. Nokkuð er um að sauðfjárnætur búi á nokkrum jörðum, en oft veitir ekki af því ef ætlunin er að hafa fulla atvinnu af búskapnum.<sup>34</sup> Ríkið er enn sem fyrr stærsti jarðeigandi hér á landi, með á fjórða hundrað jarðir, rúm 5% jarða á landinu, en auk þess eiga sveitarfélög margar jarðir.

Tafla 4. Á annað hundrað jarða er í eigu manna sem eiga fimm jarðir eða fleiri í upphafi árs 2020. Ríkið er þó enn langstærsti jarðeigandinn.		
Jarðir	Landeigendur	Eiga 50% jarðar eða meira
5-9	8	7
10-14	2	2
15-19	1	1
20-24		
25-29		
30-34		1
35-40	1	
Samtals jarðir:	124	114
Reykjavíkurborg	14	14
Ríkissjóður Íslands	338	338

Heimildir: Sigurður Árnason, Lögbýlaskrá 2019, þinglýsingar, eigin útreikningar og ályktanir. Tveim umsvifamiklum jarðeigendum er slegið saman, en þeir hafa átt samstarf.

Hér á eftir er horft á jarðakaup aðkomumanna í nokkrum sveitum: Vopnafirði, Þistilfirði, Fljótum og Mýrdal. Haft var samband við nokkra heimamenn og afstaða þeirra til jarðakaupanna könnuð, en auk þess er stuðst við blöð og aðra fjölmiðla. Segja má að Vopnafjörður sé í sérflokki meðal byggðarlaganna sem hér eru skoðuð. Hvergi eru fleiri jarðir í höndum eins eiganda og þar munar raunar miklu (samanber töflu 4). Þá eiga jarðakaupin sér lengri sögu þar en víðast annars staðar. Önnur dæmi um jarðasöfnun eru einkum valin vegna þess að þau hafa af ýmsum ástæðum verið í fréttum.

<sup>33</sup> Lög um lax- og silungsveiði, nr. 61 2006, 40. grein.

<sup>34</sup> Samtal við Sigurð Árnason, Byggðastofnun.

Á áttunda áratug fyrri aldar keyptu nokkrir Íslendingar fimm jarðir sem liggja að Selá í Vopnafirði,<sup>35</sup> gerðu laxastiga og ræktuðu seiði í ánni. Síðan var annar Íslendingur um tíma atkvæðamestur í jarðakaupum í hreppnum, en hann var fyrir fáum árum sagður eiga þar 23 jarðir. Gott landbúnaðarland er í Vopnafirði, en búskapur hefur skroppið saman undanfarin ár, jafnvel hraðar en víða annars staðar. Árið 2016 ræddi Morgunblaðið við Björn Halldórsson, sem rekur bú með systkinum sínum á tveim bæjum. Hann telur að fleiri en ein skýring sé á deyfð í landbúnaði í hreppnum. Tekjur af veiðileyfum séu víða svo góðar að ekki þurfi mikinn búskap til þess að hafa það bærilegt. Gamalt fólk sitji jarðir lengur en ella meðan það hafi góðar tekjur af veiðinni. En jarðasalan eigi líka hlut að máli. Snúið sé fyrir leiguliða að leggja í miklar fjárfestingar. Til þess þurfi að leggja fram veð.<sup>36</sup> Nú síðast keypti enskur auðmaður fjölmargar jarðir sem safnast höfðu á eina hendi í Vopnafirði, en auk þess keypti hann tvær jarðir beint af bændum. Samkvæmt úttekt Kveiks í Ríkisútvarpinu í nóvember 2019 átti hann þá 24 jarðir í hreppnum.<sup>37</sup> Alls voru þá 59 lögbýli í Vopnafjarðarhreppi, þar af 7 í eyði. Auðmaðurinn átti því 40% af öllum býlum í hreppnum. Skilja má á Vopnfirðingum, sem rætt var við, að jarðakaupin hafi ekki mikil áhrif á daglegt líf í hreppnum, en skoðanir eru skiptar um þau. Sala á jörð geti leyst eigendur úr skuldakröggum, en þetta sé ekki skemmtileg flóttaleið. Mörgum falli þetta illa. En landbúnaður standi ekki vel í Vopnafirði. Nokkuð sé að vísu um unga bændur, en flestir séu orðnir gamlir og endurnýjunin lítil. Dæmi sé um að jarðakaupin hafi greitt götu nýrra ábúenda, sem ekki treystu sér til þess að kaupa jörð í upphafi búskapar. Eigandinn vilji gjarnan að búið sé áfram á jörðunum, hann setji ekki upp háa leigu og liði jafnvel fyrir búskapnum með kvótakaupum. Almennt skipti hann sér þó lítið af og ekki beri mikið á honum.<sup>38</sup> Hann dvelst sjálfur í litlu veiðihúsi á bökkum Vesturdalsár þegar hann er hér á landi, en hann situr einn að veiði í ánni.<sup>39</sup> Hann hefur kynnt ráðagerðir um ræktun, nýja laxastiga og stækkun veiðisvæða og heimamenn sjá von um atvinnu í uppbyggingu veiðihúsa og ferðapjónustu á vegum hans. Ekki eru allir ánægðir með að erlendu auðmaður eigi nú einu heitavatnsuppsprettuna í hreppnum, en hún sér sundlauginni í Selárdal fyrir vatni. Sundlaugin er þó enn opin öllum. Þá óttast sumir að nýr landeigandi kunni að amast við rjúpnaskyttum eða annarri umferð á jörðum sínum.

Meira ósætti hefur verið um jarðakaup auðmannsins enska og viðskiptafélaga hans í Þistilfirði, en þeir ráða nú 7 atkvæðum af 15 í veiðifélagi Hafralónsár. Gengið er á röðina og boðið í jarðir við ána, en sem fyrr segir fylgir hverri jörð eitt atkvæði í veiðifélagi, óháð því hvað hún er stór.<sup>40</sup> Landeigandi sem kveðst hafa hafnað mörgum kauptilboðum, fékk bréf frá lögfræðingi granna sinna, sem selt höfðu jörð sína, með kröfu um að girðing yrði reist milli jarðanna, en girðingin hefði skilið land hans frá afrétti. Hann leit á kröfuna sem „hótun um að

---

<sup>35</sup> Steinunn Ásmundsdóttir, 2006, Freistandi upphæðir í boði, af [www.mbl.is](http://www.mbl.is), 28. ágúst.

<sup>36</sup> Viðar Guðjónsson, 2016, Blómatíma búrekstrar lokið, af [www.mbl.is](http://www.mbl.is), 14. desember, rætt við Björn Halldórsson.

<sup>37</sup> Tryggvi Aðalbjörnsson, 2019, Þetta eru jarðirnar sem Ratcliffe hefur eignast. Sótt af síðu Ríkisútvarpsins, <https://www.ruv.is/kveikur/thetta-eru-jardirnar-sem-ratcliffe-hefur-keypt/>

<sup>38</sup> Rætt var við þrjá Vopnfirðinga, Bjart Aðalbjörnsson, Sigríði Bragadóttur sem sitja í hreppsnefnd og Steinunni Zoëga, Rauðhólum.

<sup>39</sup> Tryggvi Aðalbjörnsson, Ingvar Haukur Guðmundsson, Kristín Ásmundsdóttir, 2019, Ratcliffe stóreykur eignamsvif sín á Íslandi, af [www.ruv.is](http://www.ruv.is) 5. nóvember, sótt af: <https://www.ruv.is/kveikur/ratcliffe-storeykur-eignamsvif-sin-a-islandi/>

<sup>40</sup> Svavar Hávarðsson, 2017, Ratcliffe ásælist fjölda jarða í Þistilfirði, Fréttablaðinu, 12. janúar. Sótt af: <https://timarit.is/page/6757285?iabr=on#page/n15/mode/2up>



koma [sér] fjárhagslega á hliðina“.<sup>41</sup> Heimamenn óttast að nýir landeigendur við Hafralónsá leigi sjálfum sér veiðiréttinn á góðum kjörum þegar meirihluta er náð í veiðifélaginu.<sup>42</sup> Í þessu sambandi má nefna að í stjórnarfrumvarpi sem liggur fyrir þingi er farið fram á aukinn meirihluta þegar veiði er framseld manni eða félagi, sem tengist félögum veiðifélags. Frumvarpið er rætt nánar síðar í skýrslunni.

Í Fljótum á bandarískt félag sex jarðir. Á Deplum, langt inni í sveit, rekur það 2.600 fermetra hótél. Herbergi eru 13 og gistingin dýr.<sup>43</sup> Á öðrum jörðum býr starfsfólk í gömlum bæjarhúsum. Gestir ganga um Fljótin og nágrenni eða fara á þylum, fjallaskíðum, kajökum, fjallahjólum og á hestbaki. Ferðapjónustan hefur líka keypt veiðidaga í Fljótaá fyrir gesti sína. Um þessar mundir er búið á 11 jörðum í sveitinni. Fólk á öllum bæjum vinnur eitthvað utan bús og margir eru ánægðir með að vinna bjóðist í grenndinni. Þegar hótelinu á Deplum var lokað vegna farsóttarinnar vorið 2020 unnu þar átta manns með heimilisfesti í Fljótum, en sumir fluttu gagngert í sveitina til þess að vinna á hótelinu. Auk þess hafa unglingar úr sveitinni unnið þar á sumrin. Menn bera ferðapjónustunni vel söguna, einkum eftir að nýr framkvæmdastjóri tók við fyrir fáum árum. Starfsmenn taka þátt í lífinu í sveitinni, aðstoða við snjómokstur og taka þátt í göngum og réttum. Þyluflug veldur ekki miklum truflunum, sérstaklega eftir að tekið var upp á því að láta vita um ferðir og biðja um leyfi til þess að lenda. Jarðakaupin lyfta verði á jörðum og fólk sér þar von um góðan lífeyri. Hinir erlendu fjárfestar keyptu framan af jarðir sem lítil von var um að búið yrði á, en margir sjá eftir Hraunum, sem keypt var síðast. Hraun eru stór og góð bújörð og hún var fyrrum talin með dýrustu jörðum landsins. Nú eru horfur á að tveir bændur bregði búi í haust og þá veltir fólk því fyrir sér hvort ferðapjónustan hyggi á meiri jarðakaup.<sup>44</sup>

Svissneskur auðmaður hóf árið 2004 að kaupa jarðir sem liggja að Heiðarvatni í Mýrdal. Hann keypti einnig Arnarstakksheiði af bændum í Reynishverfi, en í kaupsamningi var þeim veitt leyfi til að hafa þar áfram sauðfé á beit. Þá hafa félög, sem erlendir fjárfestar eiga að miklum hluta, nýlega keypt tvær stórar jarðir í Mýrdalshreppi, Höfðabrekku og Hjörleifshöfða. Alls fer nærri að þessar tvær jarðir og Heiðarjarðirnar fimm séu þriðjungur lands í hreppnum.<sup>45</sup> Í landi Höfðabrekku, sem seld var 2018, er Hótél Katla, en kaupendurnir eiga fyrir sex hótél í miðbæ Reykjavíkur. Jörðin er 4.700 hektarar. Þar er flugvöllur og jörðinni fylgir veiðiréttur í Kerlingardalsá og Vatnsá.<sup>46</sup> Árið 2020 var Hjörleifshöfði seldur félagi, sem Þjóðverjar og Íslendingar eiga. Jörðin er 11.500 hektarar. Kaupendur hyggjast vinna Kötluvíkur til útflutnings, en auk þess hafa þeir hugmyndir um ferðapjónustu á jörðinni. Hvort tveggja gæti kallað á vinnu heimamanna. Enginn búskapur var á jörðunum sem hér hefur

<sup>41</sup> Samtal við Jóhannes Sigfússon, Gunnarsstöðum, Steindór Grétar Jónsson, 2018, Sviðin jörð ríkasta manns Bretlands og landeiganda á Austurlandi, Stundinni, 3. ágúst, sótt af: <https://stundin.is/grein/7210/?plan=web>

<sup>42</sup> Samtal við Jóhannes Sigfússon, Gunnarsstöðum.

<sup>43</sup> Allt sem þú vissir ekki um Depla í Fljótum, Héðinsfjörður – Fréttavefur í Fjallabyggð, 23.03.2017, sótt af <http://hedinsfjardur.is/allt-sem-thu-vissir-ekki-um-depla-i-fljotum/>, Þetta eru dýrustu hótél landsins – enn lokuð og enginn afsláttur, DV, 16. maí 2020, sótt af: <https://www.dv.is/frettir/2020/05/16/dyrustu-hotel-landsins-enn-lokud/>

<sup>44</sup> Rætt var við Stefáníu Hjördísi Leifsdóttur, Brúnastöðum, og tvo aðra menn úr sveitinni sem vildu ekki láta nafns síns getið.

<sup>45</sup> Þórir Níels Kjartansson, tölvuskeyti, 11. mars 2021.

<sup>46</sup> Samkeppniseftirlitið, 2018, Kaup S&K eignarhaldsfélags ehf. Á Höfðabrekku ehf sótt af: <https://www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/3056>, 4.700 hektara jörð seld með hóteli, Mbl.is, 10.7.2018, sótt af [https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2018/07/10/4\\_700\\_hektara\\_jord\\_seld\\_med\\_hoteli/](https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2018/07/10/4_700_hektara_jord_seld_med_hoteli/)

verið rætt um. Á undanförunum árum hefur hefðbundinn landbúnaður að miklu leyti vikið fyrir ferðapjónustu í Mýrdalshreppi. Fólki finnst skrítið að stór hluti lands í hreppnum hverfi úr eigu heimamanna, en ekki verður séð að ákaft andóf sé gegn þessum breytingum. Helst er það andstaða eiganda Heiðarjarða við umferð um landið sem fer í taugarnar á fólki.<sup>47</sup> Veiðimenn voru ósáttir þegar veiðileyfi á landareign hans hurfu nánast úr sölu nokkru eftir kaupin,<sup>48</sup> en undanfarin ár hafa veiðileyfi í Heiðarvatni verið á almennum markaði.<sup>49</sup> Við hlið að landareigninni, þó nokkurn spöl frá vatninu, voru fyrir fáum árum skilti sem bönnuðu tjöld og akstur og undir stóð „Thank you for respecting my privacy“ (Vinsamlega veitið mér næði, bókstaflega: Virðið einkalíf mitt). Um landið liggur gamalgróin þjóðleið og ekki er ljóst hvort landeigandi má banna umferð um hana. Einar Freyr Elínarson, oddviti Mýrdalshrepps, sagðist í viðtali við Bændablaðið 2019 bera litla virðingu fyrir einkalífi manns sem ekki hefði fasta búsetu hér og hefði ekki staðið við fyrirheit sem hann gaf þegar hann keypti jarðirnar á sínum tíma.<sup>50</sup> Mýrdalshreppur lét taka skiltin niður og því var ekki mótmælt.<sup>51</sup>

### ... á verð bújarða...

Eftir breytinguna sem gerð var á jarðalögum 2004 hófust jarðakaup í fjárfestingarskyni fyrir alvöru. Lífsval ehf., sem nokkrir umsvifamenn í atvinnulífinu stofnuðu 2003, keypti margar jarðir á árunum fram til 2007 og átti þegar mest lét 45 bújarðir víða um land, eins og áður kom fram.<sup>52</sup> Jóhanna Lind Elíasdóttir, sem kannaði jarðaverð á árunum 1998-2014, telur að miðgildi jarðaverðs hafi verið um 20.000 krónur á hektara (0,01 ferkílómetra) árið 2003, en það hafi síðan um það bil tífaldast á fimm árum. Miðgildið var um 200.000 krónur árið 2008. Verðið tók að lækka í hruninu og árið 2014 hafði miðgildið lækkað um helming frá 2008, í um 100.000 krónur á hektara. Verðsveiflan var langmest innan allt að tveggja tíma akstursvegalengdar frá höfuðborgarsvæðinu. Vísitala neysliverðs hækkaði um 36% frá 2003 til 2008 og aftur um 37% frá 2008 til 2014, þannig að raunhækkunin var nokkru minni til 2008 og raunlækkun meiri eftir það. Viðskiptum fækkaði mikið í hruninu. Frá 2003 til 2007 voru 60-100 jarðir seldar á ári samkvæmt yfirliti Jóhönnu Lindar, en innan við 20 á ári næstu ár á eftir.<sup>53</sup> Svipaða sögu má lesa úr ársreikningum Lífsvals. Kostnaðarverð jarða félagsins nam ríflega 1.500 milljónum króna í lok árs 2010. Árið 2007 kannaði óháður matsmaður verð á svipuðum eignum á markaði. Að hans dómi hefði þá mátt fá 4.500 milljónir króna fyrir jarðirnar. Frá kaupdegi, sem í fyrsta lagi var árið 2003, og fram að matinu 2007, þrefölduðust jarðirnar með öðrum orðum í verði.<sup>54</sup> En árið 2011 hafði verðið fallið um 2.000 milljónir. Það hafði með öðrum orðum lækkað um tæpan helming frá 2007.

Heimildir um jarðaverð eftir 2014 eru glöppóttar. Fasteignasali á Vesturlandi sem rætt var við segir að verðið sé núna ekkert í líkingu við það sem var á uppgangsárunum fram til 2007. Nú

<sup>47</sup> Samtal við Þóri Níels Kjartansson, 10. mars 2021.

<sup>48</sup> Auðmaður eignast veiðiparadís við Vík, 16. apríl 2007, af [www.visir.is](https://www.visir.is), sótt af <https://www.visir.is/g/2007104160035>

<sup>49</sup> Þórir Níels Kjartansson, tölvuskeyti, 11. mars 2021.

<sup>50</sup> Gagnrýnir harðlega kaup erlends auðkýfings á Heiðardal, Bændablaðinu 29. ágúst 2019, bls. 8.

<sup>51</sup> Þorbjörg Gísladóttir, tölvupóstur 11. mars 2021.

<sup>52</sup> Jarðir Lífsvals auglýstar til sölu, Viðskiptablaðið 26. maí 2012, sótt af: <https://www.vb.is/frettir/jardir-lifsvals-auglystar-til-solu/72522/?q=L%C3%ADfsval>

<sup>53</sup> Jóhanna Lind Elíasdóttir, 2015, Landmarkaðurinn á Íslandi 1998-2014. Meistararitgerð í Viðskiptafræði, bls. 57-58.

<sup>54</sup> Það kann að vera vanmat, því að Lífsval keypti jarðeignir fyrir á þriðja hundrað milljóna króna árið 2008 og tölurnar eru frá 2010. Upplýsingarnar eru flestar úr ársreikningi fyrirtækisins fyrir 2011.

sé algengt að meðaljörð seljist fyrir 50 til 80 milljónir króna. Ef margir sýna jörð áhuga geti verðið spennst upp, en jafnan þurfi laxveiði eða önnur hlunnindi til þess að það hækki að einhverju ráði.<sup>55</sup> Algengt er að tífaldar árstekjur af hlunnindum leggist við jarðaverð,<sup>56</sup> en aðrir meta hlunnindin meira. Fyrir nokkrum árum var til dæmis miðað við það í jarðaviðskiptum í Vopnafirði að einn lax á sumri að jafnaði væri einnar milljónar króna virði,<sup>57</sup> en ekki telja allir, sem til þekkja, að slík verðlagning sé algeng. Samanburður við verð á laxveiðileyfum bendir þó til þess að hún sé ekki fjarri lagi.<sup>58</sup>

Skammt er síðan skylt var að þinglýsa kaupverði jarða og Þjóðskrá hefur aðeins upplýsingar um verð í fáum jarðaviðskiptum frá því fyrir 2018. Þótt nú sé skylt að þinglýsa verði í jarðaviðskiptum vantar í gagnagrunninn lykilupplýsingar eins og stærð jarðar og staðsetningu. Margt fleira aðgreinir jarðir og vönduð greining kallar á að hver viðskipti séu skoðuð fyrir sig. Mikla fyrirvara verður því að hafa á tölum sem lesa má úr grunninum. Árin 2018 og 2019 voru 159 jarðir keyptar hér á landi fyrir 47 milljónir að jafnaði að núvirði og árið 2020 og fram í febrúar 2021 voru 134 jarðir keyptar á tæpar 60 milljónir króna að jafnaði.<sup>59</sup> Þetta má taka sem vísbendingu um verðhækkun, þó að munurinn teljist ekki marktækur á venjulega mælikvarða þegar horft er á fleiri skýristærðir, eins og fjölda matseininga, stærð húsa og fleira. En óvíst er að jarðasöfnun valdi miklu um almenna verðhækkun á jörðum hér á landi. Meira máli skiptir sennilega að vextir hafa lækkað mikið. Frá vori 2019 og til ársloka 2020 lækkuðu meginvextir Seðlabankans úr 4,5% í 0,75% og vextir á langtímalánum fylgdu í kjölfarið. Hvers kyns fjárfestingar verða hagstæðari. Atvinnulífið er laskað vegna farsóttarinnar og fasteignir virðast álitlegur kostur. Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um tæp 14% frá apríl 2019 fram í mars 2021. Þetta þýðir ekki að jarðakaup einstakra manna eða félaga hafi engin áhrif. Þótt vafi leiki á um að þau breyti miklu um meðalverð á öllum jörðum á Íslandi er ljóst að þau þrýsta upp verði á einstökum svæðum.

## ... og framleiðslu í landbúnaði, fjárfestingar og samfélag

Árið 2008 skoðaði Kolfinna Jóhannesdóttir áhrif jarðaeftirspurnar á framleiðslu í landbúnaði. Jarðaverð hækkaði mest á árunum á undan á Suðurlandi og Vesturlandi. Kolfinna sér merki um að sauðfjárrækt fjarlægist þessi svæði, en mjólkurframleiðsla aukist þar á móti.<sup>60</sup> Reyndar hefur mjólkurframleiðsla lengi þjappast kringum tvö þéttbýlissvæði, höfuðborgarsvæðið og Eyjafjörð og erfitt er að segja til um það hvort sú breyting var óvenjuhröð um það leyti sem fjárfestar sóttu sem mest í jarðir. Árið 2018 voru rekstrartekjur sauðfjárbús 8,4 milljónir króna að meðaltali, samkvæmt yfirliti Hagstofu Íslands. Af tekjunum þarf að greiða laun bænda og fjölskyldna þeirra, auk afskrifta og vaxta af lánum. Þær standa ekki undir mikilli fjárfestingu. Við það bætist að sauðfjárafurðir þarf ekki að flytja á hverjum degi og ekki er dýrt að flytja þær. Tekjur kúabúa voru að meðaltali 39 milljónir króna 2018. Koma þarf afurðum í vinnslu og á markað á hverjum degi. Þar vegur fjarlægðin miklu þyngra en í sauðfjárrækt og tekjurnar standa undir meiri fjárfestingu í jarðnæði.

<sup>55</sup> Samtal við Pétur Kristinsson fasteignasala í Stykkishólmi 11. desember 2020.

<sup>56</sup> Samtal við Pétur Kristinsson fasteignasala í Stykkishólmi 11. desember 2020.

<sup>57</sup> Samtal við Orra Vigfússon, 2014.

<sup>58</sup> Samanber: Hagfræðistofnun 2018, Virði lax- og silungsveiða, sótt af: [http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/sjz/virdi\\_lax-\\_og\\_silungsveidi\\_16.11.2018\\_0.pdf](http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/sjz/virdi_lax-_og_silungsveidi_16.11.2018_0.pdf)

<sup>59</sup> Upplýsingar frá Þjóðskrá, eigin útreikningar.

<sup>60</sup> Kolfinna Jóhannesdóttir, 2008, Staðsetning landbúnaðar: Áhrif spurnar eftir landi á framleiðslu svæða, Bifröst Journal of Social Science - 2 (2008).

Ríkið á rúmlega hundrað jarðir sem það leigir ábúendum, svonefndar ábúðarjarðir. Fróðlegt er að bera tölur um rekstur ábúenda á ríkisjörðum saman við tölur um sjálfseignarbúskap úr búnaðarskýrslum. Þannig má fá hugmynd um muninn á búskap leiguliða og jarðeigenda, þótt hafa verði fyrirvara á samanburðinum. Á ábúðarjörðum er einkum búið með sauðfé og ábúendur eru að jafnaði um fimm árum eldri en sjálfseignarbændur. Búskapurinn er oft lítill, bæði hjá ábúendum og sjálfseignarbændum, og tekjur eru iðulega að miklu leyti af öðru. Eins og sjá má í töflu 5 hér á eftir eru tekjur af landbúnaði að jafnaði mjög svipaðar á 87 ábúðarjörðum, sem skoðaðar eru, og á sjálfseignarbúum, eða um 10 milljónir króna á ári, en rekstrarafgangur er meiri á sjálfseignarbúum. Mun meira munar á eignum sjálfseignarbúenda og ábúðarbúenda. Eignir eru um 35% meiri á sjálfseignarbúum. Enn meira munar á skuldunum, en þær eru að jafnaði helmingi meiri (100%) á sjálfseignarbúum en ábúðarjörðum, eins og sjá má í töflunni. Á þessu eru ýmsar skýringar. Ábúðarjörðunum fylgir til dæmis oft endurgjaldslaus kvóti. Ábúðarbændur kvarta undan því að þeir geti ekki veðsett jörð og íbúðarhús fyrir lánnum, en sú staðreynd að ábúendur eiga ekki jarðirnar kann einnig að letja þá til þess að leggja í áhættusamar fjárfestingar.<sup>61</sup>

Tafla 5. Tekjur og efnahagur á sjálfseignarbúum og ábúðarjörðum samkvæmt landbúnaðarskýrslum fyrir árið 2015. Fjárhæðir í milljónum króna.				
	Sjálfseignarbú		Ábúðarjarðir	
	Meðaltal	Summa	Meðaltal	Summa
Fjöldi	1	2.893	1	87
Rekstrartekjur	10,4	30.245	10,3	897
Rekstrargjöld	9,1	26.424	9,9	859
Afgangur	1,3	3.821	0,4	38
Eignir	13,6	39.411	10,1	876
Skuldir	13,8	39.825	7,5	655
Eigið fé	-0,1	-359	2,5	222

Heimildir: Ólöf Lovísa Jóhannsdóttir og Sigurður Jóhannesson, 2017: Ábúðarjarðir í ríkiseigu, útg. Hagfræðistofnun, bls. 18/Landbúnaðarskýrslur, fjármálaráðuneyti, eigin útreikningar.

Sölu jarða til utansveitarmanna hefur verið líkt við það þegar fiskveiðikvóti er seldur úr byggðarlagi. Salan þýði einkiptishagnað, sem oft sé nýttur til þess að bregða búi og flytjast annað. Tekjur af hlunnindum færast úr byggðinni.<sup>62</sup> Skoðum hvaða áhrif sala jarða í Vopnafirði þýðir fyrir efnahag í hreppnum. Ætla má að markaðsvirði veiðiréttar í Vopnafirði sé á bilinu 1,4-3,3 milljarðar króna. Hér er miðað við laxveiði í hreppnum 2018-2019 og mat á verðmæti laxveiða á öllu landinu. Þá má ætla að tekjur veiðifélaga (jarðeigenda) í Vopnafirði af laxveiði hafi verið nálægt 130 milljónum króna árið 2018. Hér er horft á fjölda laxa sem veiddust í Vopnafirði árin 2018 og tölur um meðaltekjur á veiddan lax á öllu landinu

<sup>61</sup> Hagfræðistofnun, 2017: Ábúðarjarðir í ríkiseigu, sótt af [http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/sjz/abudarjardir\\_juli\\_lok.pdf](http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/sjz/abudarjardir_juli_lok.pdf)

<sup>62</sup> Samtal við Jóhannes Sigfússon, Gunnarsstöðum.

2018.<sup>63</sup> Tekjur af veiðunum eru um 200 þúsund krónur á hvern íbúa í Vopnafirði, en þeir eru nú um 660. Miklu munar um tekjurnar í sveitinni, en þær skipta varla sköpum fyrir framtíð byggðar í öllum hreppnum. Að hluta til má bregðast við með því að breyta skattheimtu. Tekjur manna eru skattlagðar þar sem þeir eiga heima og ef þeir flytja úr sveitinni flytjast skatttekjurnar með. Viðmælandi varpaði fram þeirri hugmynd að tekjur af hlunnindum yrðu skattlagðar heima í héraði.<sup>64</sup>

Sem fyrr segir hefur auðmaðurinn, sem keypt hefur jarðir í Vopnafirði og víðar, ekki amast við ferðum fólks á jörðum sínum, svo að vitað sé, en sumir óttast að sú afstaða kunni að breytast. Hann heldur nú þegar heilli veiðiá fyrir sig og það má túlka þannig að hann vilji vera í friði. Við Heiðarvatn í Mýrdal bað landeigandi fólk að halda sig utan girðingar um víðfeðma landareign, eins og áður kom fram. Við fyrstu sýn virðist frjáls för um land tryggð í náttúruverndarlögum, en þar segir í 17. grein: „Almenningi er heimil för um landið og dvöl þar í lögmætum tilgangi.“ Þá segir í 18. grein laganna: „Mönnum er heimilt, án sérstaks leyfis landeiganda eða rétthafa, að fara gangandi, á skíðum, skautum og óvélknúnum sleðum eða á annan sambærilegan hátt um óræktað land og dveljast þar.“ Lengi vel var réttur almennings til að ferðast um óræktað land fortakslaus, en það breyttist með náttúruverndarlögum, sem sett voru 1971. Þaðan í frá þurfti leyfi til þess að ferðast um afgirt land. Hugmyndin var að færa þetta til fyrra horfs með stjórnarfrumvarpi að nýjum náttúruverndarlögum 1999, en að tillögu umhverfisnefndar alþingis var þessum orðum bætt við 18. greinina, sem áður var vitnað til: „Á eignarlandi í byggð er eiganda eða rétthafa þó heimilt að takmarka eða banna með merkingum við hlið og göngustiga umferð manna og dvöl á afgirtu óræktuðu landi.“ Í álitni nefndarinnar kemur fram að með byggð sé bæði átt við þéttbýlt land og strjálbýlt. Nefndin rökstyður tillöguna þannig: „Ýmsar ástæður geta verið fyrir því að þessir aðilar telji ástæðu til að nýta [heimild til að banna för um afgirt land]. Má þar nefna beit eða aðra notkun á landinu.“ Ekki verður séð af þingtíðindum að tekist hafi verið á um þetta í umræðum. En lögin eru skýr. Þrátt fyrir orð um frjálsa för fólks, sem virðast afdráttarlaus, má banna ferðir um land ef það er girt af.

## 2020: Íslensk stjórnvöld bregðast við jarðasöfnun

Eftir breytingu á lögum um ráðstöfun jarða 2020 þarf samþykki ráðherra fyrir eigendaskiptum á lögbýli ef nýr eigandi og fólk eða félög tengd honum eiga jarðir, sem eru samanlagt 1.500 hektarar eða meira, eða fimm lögbýli eða fleiri, sem samtals eru að minnsta kosti 50 hektarar. Leita skal samþykkis þó að kaupin nái aðeins til hluta fasteignar. Ríki og hreppar þurfa ekki samþykki ráðherra fyrir jarðakaupum og það þarf ekki heldur ef nýr eigandi er nákominn fyrri eiganda. Þá skulu jarðeigendur leggja fram upplýsingar um beint og óbeint eignarhald sitt á hverju ári. Þinglýsa skal skjölum um eigendaskipti. Í lögnum er lýst í alllöngu máli þeim sjónarmiðum sem ráðherra skal líta til þegar hann skoðar umsóknir um jarðakaup. Skoða skal hvort áform kaupanda samrýmast 1. grein jarðalaga (sjá um markmiðskafla laganna hér á eftir), skipulagi hrepps, landskipulagi og annarri stefnu stjórnvalda um landnýtingu. Horft skal til þess hvort jörð stendur undir þeirri nýtingu sem

<sup>63</sup> Hagfræðistofnun 2018, Virði lax- og silungsveiða, sótt af: [http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/sjz/virdi\\_lax- og\\_silungsveidi\\_16.11.2018\\_0.pdf](http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/sjz/virdi_lax-_og_silungsveidi_16.11.2018_0.pdf), eigin útreikningar og áætlanir.

<sup>64</sup> Samtal við Jóhannes Sigfússon, Gunnarsstöðum.

ráðgerð er. Þá skiptir máli hvort ráðstöfun jarðar er fallin til þess að styrkja landbúnað og búsetu, þar á meðal hvort nýr eigandi hyggst búa á jörð eða byggja hana hæfum ábúanda og á hvaða kjörum. Að jafnaði skulu kaupin ekki samþykkt ef kaupandi á fyrir 10.000 hektara lands eða meira hér á landi, nema hann sýni fram á þörf fyrir stærra land. Binda má samþykki fyrir viðskiptum skilyrðum um nýtingaráform, sem lýst er í umsókn. Skilyrðunum skal þinglýst.<sup>65</sup> Lögin beinast almennt gegn jarðasöfnun, bæði Íslendinga og annarra. Meðaljörð á Íslandi var fyrir nokkrum árum talin 1100 hektarar.<sup>66</sup> Ef miðað er við efri mörk laganna, 10.000 hektara, getur einn maður eða félag ekki eignast hlut í meira en 9 meðaljörðum með góðu móti. En lögin gilda um viðskipti með jarðir, en ekki eignarhald, og þau raska ekki fyrri viðskiptum.

Þá er með nýjum lögum dregið úr heimildum ráðherra til þess að leyfa fólki eða fyrirtækjum utan Evrópska efnahagssvæðisins að eignast fasteignir hér á landi. Tekið er af skarið um að erlend ríki eða ríkisfyrirtæki fái ekki að kaupa fasteignir hér á landi nema undir sendiráð og bústaði starfsfólks þeirra. Það gildir hvort sem ríkin eru á Evrópsku efnahagssvæði eða ekki.<sup>67</sup>

Nýr markmiðskafli jarðalaga bregður ljósi á hugmyndir löggjafans. Þar segir nú að nýta skuli land með hagsmuni samfélagsins og komandi kynslóða að leiðarljósi, með hliðsjón af mikilvægi lands frá efnahagslegu, félagslegu og menningarlegu sjónarmiði. Tryggja skuli að land sem er vel fallið til búvöruframleiðslu sé varðveitt til slíkra nota og að fæðuöryggi sé tryggt til framtíðar. Í greinargerð er rætt um að dreift eignarhald á landi tryggi hagkvæman landbúnað, en það er ekki skýrt nánar. Eins og rætt hefur verið fyrir í þessari skýrslu eru vísbendingar um að meira sé hugað að jarðabótum og öðrum fjárfestingum á sjálfseignarjörðum en leigujörðum. Orð um fæðuöryggi má túlka þannig að mikilvægt sé að hægt sé að taka nýtt land til búrekstrar með skömmum fyrirvara. Ekki er skýrt hvernig það tengist eignarhaldi á landi. Ein skýringin gæti verið hætta á að kostir leigulands rýrni, samanber umræðuna hér að framan, en einnig gæti verið átt við hættu á að land sé tekið til annarra nota. Leyfi ráðherra þarf til þess að taka land úr landbúnaðarnotum, en ætla má að landeigandi hafi ýmis ráð til þess að þrengja að leiguliðum, ef hann kærir sig um það. Deilt er um hugtakið fæðuöryggi, sem kemur 16 sinnum fyrir í frumvarpinu. Færa má rök að því að mest megi framleiða af mat í heiminum ef hver einbeitir sér að því að sem hann er bestur í. Íslendingar veiði til dæmis fisk kringum landið og flytji afurðirnar að mestu til annarra landa, en flytji á móti inn ávexti, korn og fleiri búsafurðir frá löndum sem best falli til slíkrar ræktunar. Róttæk túlkun á hugtakinu er að þjóðir heims eigi að framleiða sem mest af mat sínum sjálfar, því að aldrei sé að vita hvenær skorið verði á samgöngur.<sup>68</sup> Sams konar rök eru færð gegn viðskiptum með aðrar vörur, til dæmis orku. Sjálfsagt er að vera viðbúinn hinu versta, til dæmis því að aðföng hætti að berast, en erfitt er að sjá að besta leiðin til þess sé að nýta

<sup>65</sup> Lög um breyting á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna, nr. 85. 7. júlí 2020. Sótt af <https://www.althingi.is/altext/150/s/1957.html>

<sup>66</sup> Fanney Ósk Gísladóttir, Einar Grétarsson, Sigmar Metúsalemsson, Björn Traustason og Ólafur Arnalds, 2006, Stærð bújarða á Íslandi, Erindi á fræðabingi landbúnaðarins, sótt af [http://www.landbunadur.is/landbunadur/wgsamvef.nsf/8bbba2777ac88c4000256a89000a2ddb/587e0681cc6cac2b0025710200404bdb/\\$FILE/68.pdf](http://www.landbunadur.is/landbunadur/wgsamvef.nsf/8bbba2777ac88c4000256a89000a2ddb/587e0681cc6cac2b0025710200404bdb/$FILE/68.pdf)

<sup>67</sup> Lög um breyting á ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna, nr. 85. 7. júlí 2020 og frumvarp til laga um sama mál, þingskjal 1223-715. mál, sótt af: <https://www.althingi.is/altext/150/s/1223.html>

<sup>68</sup> Rætt er um þetta efni hér: Erla Sturludóttir, Jóhannes Sveinbjörnsson (ritstj.), 2020.: Fæðuöryggi á Íslandi, skýrsla unnin fyrir atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið. Útg. Landbúnaðarháskóli Íslands.

ekki þá kosti sem nú eru í boði. Þá segir í greinargerð með frumvarpinu að sporna verði við kaupum eða söfnun á landi í spákaupmennskuskyni eða í öðrum tilgangi sem fari ekki saman við þjóðfélagslega gagnlega nýtingu á landi í samræmi við landkosti. Með þjóðfélagslega gagnlegri nýtingu er líklega meðal annars átt við að það land sé nýtt undir búskap sem best falli til þess. Líklegt er að skorður við jarðasöfnun hamli um leið gegn spákaupmennsku með jarðir, en eins og áður hefur komið fram er erfitt að segja til um það fyrirfram hvenær land er keypt í spákaupmennskuskyni.

Ætla má að ný lög geri stjórnvöldum kleift að grípa inn í kaup stórtækustu jarðasafnaranna, en þau koma ekki með öllu í veg fyrir að menn safni jörðum á einstökum svæðum, til dæmis meðfram laxveiðiám. Þá er líklegt að reynt verði að komast framhjá mörkum um stærð jarða og fjölda þeirra. Til dæmis mætti hugsa sér að nokkrir kaupendur hefðu með sér óformleg samtök um jarðakaup. Reynslan af nýjum lögum er of stutt til þess að reynt hafi á þetta.

Nokkrir þingmenn lögðu á þingi 2018-2019 fram frumvarp til laga um að tengdir menn eða félög gætu ekki farið með meira en 30% atkvæðisréttar í veiðifélagi. Í greinargerð er minnt á ákvæði laga hér og erlendis um vernd minnihluta í félögum. Tillagan var ekki rædd,<sup>69</sup> en sjávarútvegsráðherra hefur síðan tvisvar lagt fram frumvarp um veiðifélög. Samkvæmt frumvarpi því sem nú liggur fyrir þingi þarf samþykki  $\frac{2}{3}$  hluta atkvæða í veiðifélagi til þess að draga úr veiði sem nokkru nemur. Þá þarf samþykki  $\frac{2}{3}$  hluta atkvæða til þess að ráðstafa veiðirétti til manns eða félags sem tengist félagsmanni ef hann eða einhver tengdur honum fer að lágmarki með 30% atkvæða í veiðifélaginu.<sup>70</sup>

## Aðrar Evrópuþjóðir sporna við jarðakaupum erlendra ríkisborgara og spákaupmennsku

Eignarhald á bújörðum hefur þjappast saman í ríkjum Evrópusambandsins undanfarin ár. Árið 2010 var talið að 3% býla réðu yfir helmingi ræktarlands í sambandinu, en minnstu 80% býlanna réðu aðeins yfir 12% lands. Frá 2007 til 2010 minnkaði hlutur bænda sem áttu minna en 10 hektara um 17%.<sup>71</sup> Í langflestum Evrópulöndum, sem heimildir eru um, eru einhvers konar bönd á eignarhaldi á jörðum. Víða eru gerðar kröfur um menntun jarðeigenda eða búsetu og oft eru settar skorður við spákaupmennsku. Oftast er reglum ætlað að tryggja að búskapur haldist áfram. Stundum hafa yfirvöld forkaupsrétt að landi, en stundum ábúendur eða nágrannar. Almenn regla í Evrópusambandinu er að borgarar allra aðildarríkja hafi sama rétt til þess að kaupa fasteignir og heimamenn, en á henni eru undantekningar.<sup>72</sup>

<sup>69</sup> Haraldur Benediktsson, Óli Björn Kárason, Ari Trausti Guðmundsson, Bjarkey Olsen Gunnarsdóttir, Njáll Trausti Friðbertsson, Líneik Anna Sævarsdóttir, 2018-2019, Frumvarp til laga um lax- og silungsveiði, nr. 61/2006. Þingskjal 681 - 464. mál.

<sup>70</sup> Frumvarp til laga um breyting á lögum um lax- og silungsveiði, nr. 61/2006, með síðari breytingum, sótt af: <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=daf7e0d9-ef67-11e9-9450-005056bc4d74>

<sup>71</sup> Sylvia Kay, Jonathan Peuch, Jennifer Franco, 2015, Extent of farmland grabbing in the EU, European Parliament.

<sup>72</sup> Jayne Glass, Rosalind Breyce, Martin Price, Leonie Schulz, Diana Valero, Malcolm Combe, Norman Hutchison, 2018, Research on interventions to manage land markets and limit the concentration of land ownership elsewhere in the world, útg. Scottish Land Commission, Coimisean Fearainn na H-Alba. Sótt af:

Víða gilda strangari reglur um jarðakaup manna sem búa utan sambandsins en þær eru yfirleitt ekki ræddar hér.

Fróðlegt er að skoða takmarkanir á jarðakaupum erlendra borgara í öðrum ríkjum á Evrópska efnahagssvæðinu. Fyrst verður rætt um reglur um jarðakaup í grannlöndum Íslands, öðrum norrænum ríkjum og í Skotlandi, en síðar verður rætt um reglur í nokkrum öðrum Evrópuríkjum. Öll nema Noregur og Sviss eru í Evrópusambandinu. Borgarar Evrópusambandsríkja hafa almennt meiri rétt til þess að fjárfesta í öðrum ríkjum sambandsins en á Íslandi, í Noregi og Liechtenstein. Sviss er ekki á Evrópsku efnahagssvæði og hefur því meira svigrúm en mörg önnur ríki, sem hér er rætt um, til þess að setja hömlur á fjárfestingar borgara ríkja á svæðinu.

*Álandseyingar* tala sænsku en eyjarnar tilheyra Finnlandi. Margir heimamenn vildu að eyjarnar sameinuðust Svíþjóð eftir að Finnland hlaut sjálfstæði frá Rússum árið 1918. Þjóðabandalagið úrskurðaði um málið árið 1921. Ákveðið var að eyjarnar skyldu tilheyra Finnlandi, en eyjaskeggjar skyldu hafa áhrif á eigin mál. Árið 1952 tók heimastjórn eyjanna upp svokallaðan heimarétt (s. hembygdsrátt) fyrir fólk sem fætt er á Álandseyjum. Þeir sem átt hafa þar heima í fimm ár og tala sænsku geta öðlast heimarétt. Honum fylgir kosningaréttur og kjörgengi í kosningum á Álandseyjum ásamt rétti til þess að kaupa fasteign og reka þar fyrirtæki. Rétturinn brýtur í bága við almennan rétt fólks í Evrópusambandinu, en Finnar fóru fram á að hann héldist þegar þeir gengu í sambandið.<sup>73</sup> Um aldamótin var því haldið fram að heimarétturinn tryggði að jarðaverð og fasteignir væru á verði sem heimamenn réðu vel við. Þeir sem vildu eiga heima á eyjunum áfram ættu sjaldnast í erfiðleikum með að koma sér upp húsnæði, en það gæti reynst snúið fyrir aðkomumenn.<sup>74</sup> Um þessar mundir er húsaleiga á fermetrann á Álandseyjum ekki langt frá því sem er á Akureyri eða í allri Svíþjóð að meðaltali.<sup>75</sup> Ekki eru allir ánægðir með að aðkomumönnum sé haldið frá fasteignum á Álandseyjum. Hærra mat á jörðum mundi til dæmis hafa í för með sér að hægt væri að leggja fram hærra veð fyrir fjárfestingarlánunum í landbúnaði.<sup>76</sup>

Snemma á 20. öld tóku enskir auðmenn að kaupa bújarðir, fiskivötn og veiðilendur í *Noregi*. Í kjölfarið var norskum lögum breytt á þann veg að bera þurfti kaup á meira en hálfum hektara lands undir hreppsyfirvöld. Þetta nægði til þess að stöðva jarðakaupin. Einnig dró úr spákaupmennsku með jarðir. Í lögnum er þess krafist að bændur búi á jörðum sínum.<sup>77</sup> Núna fylgjast verðlagsyfirvöld með verði á öllum bújörðum sem eru stærri en 3½ hektari. Ef jarðarverð virðist ekki vera í samræmi við almenna verðlagsþróun geta þau farið fram á

---

[https://www.researchgate.net/publication/324747306\\_Research\\_on\\_interventions\\_to\\_manage\\_land\\_markets\\_and\\_limit\\_the\\_concentration\\_of\\_land\\_ownership\\_elsewhere\\_in\\_the\\_world](https://www.researchgate.net/publication/324747306_Research_on_interventions_to_manage_land_markets_and_limit_the_concentration_of_land_ownership_elsewhere_in_the_world)

og Kommissionens fortolkningsmeddelelse om erhvervelse af landbrugsjord og EU-retten (2017/C 350/05)

<sup>73</sup> Planering för åretruntboende i kust och skärgård, útg. Glesbygdsverket och Arkitekturåret 2001, bls. 37-38. Sótt af:

<https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.62dd45451715a00666f276d3/1586367610675/aretruntboende-i-skargard-01.pdf>

<sup>74</sup> Planering för åretruntboende i kust och skärgård, bls. 38.

<sup>75</sup> Þjóðskrá Íslands, <https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/leiguverd-og-avoxton-ibuda>

<sup>76</sup> Planering..., bls. 39.

<sup>77</sup> Planering..., bls. 40-41, Aanesland, Normann, Olaf Holm og Inger-Lise Labugt, 2007.



verðlækkun.<sup>78 79</sup> Hreppar geta með leyfi æðri stjórnvalda látið lög um jarðakaup gilda um öll fasteignaviðskipti, þannig að skylt sé að búa í öllum húsum sem skilgreind eru sem heilsárshús. Þannig á að koma í veg fyrir að þau breytist í orlofsbústaði. Þess er krafist að búið sé að minnsta kosti hálfri árið í heilsárshúsum.<sup>80</sup> Markmiðið er svipað og með búsetuskyldu á jörðum. Þess vegna er fróðlegt að skoða hvaða áhrif búsetuskylda í húsum hefur. Um aldamótin var slík krafa gerð í 70 af 436 hreppum í Noregi og árið 2007 höfðu sex bæst við.<sup>81</sup> En upp á síðkastið hefur áhuginn minnkað. Árið 2015 hurfu fimm hreppar frá búsetuskyldu og fleiri íhuguðu það. Því hefur verið haldið fram að hún hafi ekki þau áhrif sem stefnt er að. Aanesland, Holm og Labugt komust að þeirri niðurstöðu 2007 að færri dveldust allt árið í hreppum með búsetuskyldu en annars staðar. Búsetuskyldan tryggir aðeins að heilsársbústaðir verða ekki að orlofshúsum við sölu, en til eru aðrar leiðir. Eigendur geta framselt húsin til barna eða ættingja, sem geta breytt skilgreiningu á eigninni. Höfundarnir telja að heilsárshús breytist fremur í orlofshús í hreppum með búsetuskyldu en annars staðar. Ef ný kynslóð hyggst eiga hús áfram henti oft að breyta því í orlofshús, en ekki skipti minna máli að hærra verð fáiast iðulega fyrir orlofshús en hús sem skylt er að búið sé í hálfri árið.<sup>82</sup> Jonas Dahl skoðar áhrif búsetuskyldu á fasteignaverð í meistararitgerð í hagfræði frá Agðaháskóla 2017. Niðurstaða hans er að í hreppum með búsetuskyldu sé íbúðarhúsnæði að öðru jöfnu 6% ódýrara en annars staðar.<sup>83</sup> Hún hafi með öðrum orðum nokkur áhrif í þá átt sem ætlast er til. Sá munur er á búsetuskyldu í húsum í Noregi og búskaparskyldu á jörðum, að búskaparskyldan nær yfir allar jarðir, þó að hægt sé að losna undan henni ef sérstaklega stendur á. Eigandi verður að búa á landi sem er stærra en fimm hektarar í að minnsta kosti fimm ár eftir kaup. Skylt er að nýta land undir „venjulegan búrekstur“ og viðhalda verður framleiðslugetu þess. Rækta verður landið og hirða uppskeru á hverju ári. Fylkismaður og hreppsyrirvöld fylgjast með því að lögunum sé framfylgt. Gróf brot varða sektum, en einnig má fara fram á að eigandi leigi jörð út til búskapar, allt að 10 árum, eða að skógi sé plantað í landið.<sup>84</sup> Ekki má skipta upp bújörðum, nema sérstaklega standi á, til dæmis ef sýnt er fram á að búskapur verði fjölbreyttari á eftir.<sup>85</sup> Ættingjar fyrri eigenda hafa forkaupsrétt að bújörðum.<sup>86</sup> Búskaparskyldan gildir þó að jörð sé leigð út. Ekki verður betur séð en að kröfur um búskap í lögum beri þann árangur sem stefnt er að. Mestallt

---

<sup>78</sup> Landbruksdirektoratet.no, Priskontroll på landbrukseiendom, sótt af <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#priskontroll-paa-landbrukseiendom>

<sup>79</sup> Glass o.fl., 2018, bls. 35.

<sup>80</sup> Aanesland, Normann, Olaf Holm og Inger-Lise Labugt, 2007, Boplikt for fall? Økonomisk frihet og utvikling, sótt af: [file:///C:/Users/USER/H%C3%A1sk%C3%B3li%20%C3%8Dslands/Hagfr%C3%A6%C3%B0istofnun%20-%20Documents/2020/Eignarhald%20%C3%A1%20j%C3%B6r%C3%B0um/Boplikt%20for%20fall\\_%20-%20Civita.html](file:///C:/Users/USER/H%C3%A1sk%C3%B3li%20%C3%8Dslands/Hagfr%C3%A6%C3%B0istofnun%20-%20Documents/2020/Eignarhald%20%C3%A1%20j%C3%B6r%C3%B0um/Boplikt%20for%20fall_%20-%20Civita.html)

<sup>81</sup> Planering..., bls. 40-41, Aanesland, Normann, Olaf Holm og Inger-Lise Labugt, 2007.

<sup>82</sup> Aanesland, Normann, Olaf Holm og Inger-Lise Labugt, 2007.

<sup>83</sup> Jonas Dahl, 2017, Bopliktens påvirkning på boligpriser. Er boligprisene i utvalgte kommuner i Norge påvirket av boplikten? Universitetet i Agder, bls. 75.

<sup>84</sup> Torfinn Vollan, 2020, Driveplikt. Útg. Fylkesmannen i Agder. Sótt af: <https://www.fylkesmannen.no/contentassets/20be9cf54d9c480082d175fc8b182f80/presentation-driveplikt-2020.pdf>, Lov um jord (jordlova), sótt af: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-05-12-23>

<sup>85</sup> Glass o.fl., 2018, bls. 35.

<sup>86</sup> Glass o.fl. 2018, bls. 23.

landbúnaðarland er nýtt undir búskap í Noregi. Árið 2018 nutu 86,8% af landbúnaðarlandi og 90,6% af véltæku landi í Noregi styrkja vegna landbúnaðar.<sup>87</sup>

Í *Svíþjóð* þarf leyfi yfirvalda fyrir kaupum á jörðum á strjálbýlum svæðum. Leyfi er veitt á grunnri reynslu kaupanda af búskap eða eftir mat á áhrifum kaupanna á atvinnu á svæðinu. Stundum er farið fram á að eigandi búi sjálfur á jörðinni.<sup>88</sup>

Samkvæmt samningi *Dana* um aðild að Efnahagsbandalagi Evrópu 1973 var erlendum borgurum bannað að eignast fasteign í Danmörku án leyfis stjórnvalda. Borgarar annarra aðildarlanda mega kaupa fasteign ef þeir hafa átt heima í landinu í fimm ár.<sup>89</sup> Ótti Dana við að Þjóðverjar legðu undir sig orlofssvæði í Danmörku réð mestu um að þeir sóttust eftir þessari undanþágu frá almennum rétti í bandalaginu. Markmiðið er líka að koma í veg fyrir að heilsárshús breytist í orlofshús, eins og víðar. Skipulagsyfirvöld á hverjum stað streitast líka gegn því að heilsárshús breytist í orlofshús og dæmi eru um að tekist hafi að breyta orlofsbyggð aftur í heilsársbyggð. Um þessar mundir er húsaleiga í suðurhluta Danmerkur, næst þýsku landamærunum, um 80% af leigu höfuðborginni og raunar hvergi lægri í landinu.<sup>90</sup> En á þekktum orlofsstað nyrst á Jótlandi, þar sem einu sinni nefndist Vendilskagi (d. Skagen), eru hús dýr og mörg standa tóm á veturna. Þar hefur verið varpað fram hugmynd um búsetuskyldu eins og tíðkast sums staðar í Noregi.<sup>91</sup> Ekki er langt síðan slakað var á kröfum um hámarkseign á jarðnæði í Danmörku. Áður mátti aðeins eiga fjórar jarðir, sem samtals væru að hámarki 400 hektarar, en hámarkið var afnumið 2010, að beiðni hagsmunasamtaka í landbúnaði, sem töldu að það stæði í vegi fyrir stærðarhagkvæmni.<sup>92</sup>

Tafla 6. Eigendur lands utan borga og bæja í Skotlandi 2014	
Einkaeign	57,1%
Ríkisstofnanir, t.d. skógrækt	12,6%
Hreppar	3,1%
Umhverfissamtök	2,5%
Samtals	75,4%

Heimild: Glenn, S., MacKessack-Leitch, J., Pollard, K., Glass, J., and McMorran, R., (2019), Investigation into the Issues Associated with Large scale and Concentrated Landownership in Scotland, Scottish Land Commission.

<sup>87</sup> Torfinn Volla, 2020, Driveplikt. Útg. Fylkesmannen i Agder. Sótt af: <https://www.fylkesmannen.no/contentassets/20be9cf54d9c480082d175fc8b182f80/presentation-driveplikt-2020.pdf>

<sup>88</sup> Glass, Jayne o.fl., 2018, bls. 19, European Land Registry Association, Sweden (heimasíða), sjá: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/sweden/legal-restrictions-6/>, European Economic and Social Committee, 2015, Land grabbing in Eyurope/family farming, bls. 11.

<sup>89</sup> Glass, Jayne o.fl., 2018, bls. 16.

<sup>90</sup> Huslejestatistik, 2020, útg. Landbyggefonden, bls. 4, sótt af: <https://lbf.dk/media/1557414/huslejestatistik-2020.pdf>

<sup>91</sup> Planering..., bls. 44.

<sup>92</sup> Glass o.fl. 2018, bls. 20.

Í *Skotlandi* eru engar hömlur á eignarhaldi á landi, en heimastjórnin hefur sýnt því áhuga að breyta því. Langt er síðan land tók að safnast á fáar hendur þar í landi, en á 18. og 19. öld voru íbúar leigujarða í Hálöndunum og á Suðureyjum reknir þaðan í stórhópum til þess að rýma fyrir sauðfé og nautgriparækt.<sup>93</sup> Svæði með 1½-2 milljónum íbúa lögðust hér um bil í auðn.<sup>94</sup> Enn eiga fáir landeigendur meirihluta lands í Skotlandi. Árið 2014 var talið að 1.125 jarðeignir næðu yfir 70% af landi í dreifbýli í Skotlandi, sem væri á annað borð í einkaeign. Þá voru 667 eignir 1.000 til 10.000 hektarar og 87 enn stærri.<sup>95</sup> Skosk erfðalög leyfa að jarðir færist óskiptar frá einni kynslóð til annarrar. Eignarhaldið hreyfist lítið. Algengt er að eigendur eigi ekki heima á landeignum sínum. Sumir hafa keypt land í fjárfestingarskyni, en aðrir hafa hugsað það fyrir útivist. Minna er um að þeir hyggi á rekstur á landinu. Sumir landeigendur eru erlendir, enda er ekkert í lögum sem hindrar það. Ekki er alltaf ljóst hver á landið í reynd þegar eigandinn er utan Evrópsks efnahagssvæðis.<sup>96</sup> Lög um jarðeignir sem samþykkt voru 2003 færa öllum rétt til þess að ferðast um land án vélarafis. Sömu lög færa hreppum og ábúendum á jörðum forkaupsrétt að landi.<sup>97</sup> Hreppar hafa keypt nokkurt land í krafti laganna, oft með umhverfisverndarsamtökum. Umhverfissamtök eins og National Trust of Scotland hafa einnig ein og sér eignast nokkurt land á nýliðnum árum. Hluttur landbúnaðarlands í eigu ábúenda óx úr tæplega 60% 1982 í 77% árið 2014.<sup>98</sup>

Í nýjum aðildarríkjum Evrópusambandsins í *Austur-Evrópu* voru ríkisjarðir ýmist fengnar fyrri eigendum eða seldar á markaði. Jarðaverð hefur hækkað þó nokkuð, en það enn lágt miðað við það sem gerist í Vestur-Evrópu. Erlendir ríkisborgarar keyptu á árunum 2004 til 2017 ½-2½% jarða í löndunum.<sup>99</sup> Samkvæmt annarri heimild er 20-30% lands í Rúmeníu stjórnað af fjárfestum frá öðrum Evrópusambandsríkjum og að auki eru allt að 10% í eigu fjárfesta utan sambandsins. Í Rúmeníu eru stærstu jarðir um 65.000 hektarar.<sup>100</sup> Mörg Austur-Evrópuríki gátu reist skorður við fjárfestingum frá öðrum Evrópusambandsríkjum á fyrstu árum aðildar og eftir að reynslutíma lauk hafa mörg samþykkt ný lög sem eiga að hafa áhrif á eignarhald á jörðum. Þar eru sett ýmis skilyrði fyrir rétti til þess að eiga land, til dæmis að kaupandi hafi lokið námi sem nýtist við búskap. Ábúendur, bændur á næstu jörðum eða aðrir heimamenn hafa forskot á aðra við jarðakaup. Ráðherranefnd Evrópusambandsins telur að borgurum annarra Evrópusambandslanda sé mismunað með lögum af þessu tagi og hún hóf af þeim sökum mál gegn fimm Austur-Evrópulöndum árið 2015.<sup>101</sup>

---

<sup>93</sup> Britannica, Highland Clearances. Sótt af: <https://www.britannica.com/event/Highland-Clearances>

<sup>94</sup> Kay og fleiri 2015, bls. 46.

<sup>95</sup> Glass o.fl. 2018, bls. 6.

<sup>96</sup> Glass o.fl. 2018, bls. 6.

<sup>97</sup> Thomson, Steven, Andrew Moxey, Andy Wightman, Annie McKee, Dave Miller, Ellie Brodie, Jayne Glass, Jon Hopkins, Keith Mathews, Ken Thomson, Rob Mc Morran and Rosalind Bryce, 2016, The impact of diversity of ownership scale on social, economic and environmental outcomes: Exploration and case studies CR/2014/19, The Scottish Government, Riaghaltas na h-Alba, bls. 5.

<sup>98</sup> Thomson og félagar, 2016, bls. 22.

<sup>99</sup> Kommissionens fortolkningsmeddelelse om erhvervelse af landbrugsjord og EU-retten, 2017, bls. 7.

<sup>100</sup> European Economic and Social Committee, 2017, NAT/632 Land grabbing in Europe/family farming, bls. 6-7.

<sup>101</sup> Kommissionens fortolkningsmeddelelse om erhvervelse af landbrugsjord og EU-retten, 2017, bls. 9.

Í *Austurríki og Þýskalandi* þarf leyfi hreppa eða héraðsstjórna til þess að kaupa skóglendi og í *Þýskalandi* þarf slíkt leyfi fyrir kaupum á bújörð yfir tiltekinni stærð.<sup>102</sup>

Í *Frakklandi, Póllandi* og á *Spáni* hafa ábúendur forkaupsrétt að landi. Í *Póllandi, Portúgal* og á *Spáni* hafa nágrannar forkaupsrétt.<sup>103</sup>

Í *Sviss* þarf samþykki kantónu fyrir kaupum á bújörðum. Eigandi eða ábúandi verður að geta ræktað landið sjálfur. Ættingjar hafa forkaupsrétt að landi, en ábúendur þar á eftir. Erlendir ríkisborgarar mega ekki kaupa land í fjárfestingarskyni, land má ekki vera stærra en nauðsyn ber til fyrir búrekstur og þeir mega ekki eiga meira en eina jörð. Kantónur geta sett hámark á fjölda orlofshúsa.<sup>104</sup> Jarðabrask er nær óþekkt í *Sviss* og jarðaverð sveiflast miklu minna en í grannlöndunum.<sup>105</sup>

Evrópudómstóllinn hefur fallist á að stjórnvöld í ríkjum Evrópusambandsins hafi rétt til ýmiss konar afskipta af jarðakaupum, til dæmis megi þau setja reglur sem auðvelda sameiningu jarðaskika, beita sér gegn jarðabraski og setja reglur sem stuðla að því að búskapur haldist og ábúendur eigi jarðir. En þótt dómstóllinn fallist á að æskilegt sé að bændur eigi jarðir sem þeir sitja hefur hann lagst gegn því að gerð sé almenn krafa um það. Í áliti ráðherranefndar sambandsins kemur fram að ekki verði séð að hámark á jarðeignum einstakra manna eða félaga brjóti alltaf í bága við Evrópurétt. Slík mörk geti meðal annars stutt við fjölskyldubúskap. Ekki er heldur með öllu lagst gegn því að heimamenn njóti forgangs við jarðakaup, en tryggja verði að í því felist ekki mismunun umfram það sem nauðsynlegt er til þess að slíkar reglur nái tilgangi sínum.<sup>106</sup>

## Jarðasöfnun er víða áhyggjuefni

Svipað virðist vaka fyrir jarðasöfnunum úti um heim og hér á landi. Í Bandaríkjunum er algengara að jarðeigendur sem búa utan sveitar nýti landið til frístundaiðkunar eða annarrar skemmtunar en að þeir noti það til framleiðslu. Þeir skipta sér ekki mikið af búrekstri. Ýmist er hvort þeir sýna umhverfisvernd meiri eða minni áhuga en aðrir jarðeigendur.<sup>107</sup> Skosk athugun sem lokið var 2016 bendir ekki til þess að eignarhald á jörðum hafi nokkur umtalsverð áhrif á byggðapróun. Jarðeigendur hafi vissulega áhrif á mannlíf í grennd við landareignir sínar, en annað virðist skipta meira máli fyrir framtíð byggðar, til dæmis samgöngur, fjöldi ferðamanna og tækni framfarir.<sup>108</sup> Aðrir fræðimenn ræddu við heimamenn í dreifðum byggðum Skotlands, sem ekki voru á einu máli um áhrif stórra jarðeigna þar í landi.

<sup>102</sup> Glass o.fl. 2018, Research on interventions to manage land markets and limit the concentration of land ownership elsewhere in the world, Scottish Land Commission, bls. 18.

<sup>103</sup> Glass o.fl. 2018, bls. 22-23.

<sup>104</sup> Glass o.fl. 2018, bls. 16,18,19, 21, 31.

<sup>105</sup> Kommissionens fortolkningsmeddelelse om erhvervelse af landbrugsjord og EU-retten, 2017. (2017/C 350/05), 2017, bls. 8-16. Sjá einnig: European Economic and Social Committee, 2015, Land grabbing in Europe/family farming.

<sup>106</sup> Kommissionens fortolkningsmeddelelse om erhvervelse af landbrugsjord og EU-retten, 2017. (2017/C 350/05), 2017, bls. 8-16. Sjá einnig: European Economic and Social Committee, 2015, Land grabbing in Europe/family farming.

<sup>107</sup> Peggy Petrzalka, Zhao Ma, Stephanie Malin, 2013, The elephant in the room: Absentee landowner issues in conservation and land management, Land Use Policy, bls. 157-166.

<sup>108</sup> Thomson o.fl. 2016, bls. 1.

Sumir töldu ekki skipta höfuðmáli hver ætti landið, en aðrir nefndu dæmi um að vald landeigenda hefti vöxt byggðar og atvinnulífs. Fjórðungur viðmælenda taldi að eignarhald á landi í Skotlandi drægi sums staðar úr framboði á húsnæði. Sums staðar bar á ótta við landeigendur. Það gæti haft slæmar afleiðingar að ganga gegn vilja þeirra. Niðurstaða höfunda var að koma þyrfti á eins konar kærufarli sem hægt væri að beita þegar landeigendur misnotuðu vald sitt og væru dragbítur á þróun byggðar.<sup>109</sup> Efnahags- og félagsmálanefnd Evrópusambandsins segir að jarðasöfnun ógni fjölskyldubúskap í sambandinu og hún leggur til að ríkjum sambandsins verði gefnar meiri heimildir til þess að hafa áhrif á viðskipti með land.<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> Glenn, S., MacKessack-Leitch, J., Pollard, K., Glass, J., and McMorran, R., (2019), Investigation into the Issues Associated with Large scale and Concentrated Landownership in Scotland, Scottish Land Commission.

<sup>110</sup> European Economic and Social Committee, 2015.