

Nd.

632. Frumvarp til ábúðarlaga.

[270. mál]

(Lagt fyrir Alþingi á 97. löggjafarþingi 1975—76.)

I. KAFLI

Um byggingu jarða.

1. gr.

Jörð eða lögbýli nefnist í lögum þessum hvert það býli, sem sérstaklega er metið til verðs í fasteignamati, með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, sem hefur sameiginlegt beitiland með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstraráðstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina.

Jörð, sem ekki hefur verið setin í 2 ár eða lengur, telst eyðijörð, og þó að hús séu fallin eða rifin. Telst hún lögbýli, nema jörðinni sé ráðstafað til annarra nota með samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar, t. d. lögð til afréttar eða sameinuð annarri jörð.

Jörð eða lögbýli teljast enn fremur nýbýli, garðyrkjubýli og smábýli, sem hlotið hafa samþykki jarðanefndar og staðfestingu landnámsstjórnar sem lögbýli.

2. gr.

Hver sá, sem á jörð og rekur ekki búskap á henni sjálfur, er skyldur að byggja hana hæfum umsækjanda, að dómi jarðanefndar. Nú rækir jarðeigandi eigi þessa skyldu og ber þá sveitarstjórn að áminna hann um það og setja honum frest til næstu fardaga. Nú byggir hann eigi jörðina að þessum fresti liðnum fyrir 15. febrúar næst eftir að frestur rann út og skal þá sveitarstjórn í samráði við jarðanefnd ráðstafa jörðinni 5 ár í senn á þann hátt sem hagkvæmastur er fyrir sveitarfélagið.

Jarðanefnd getur undanþegið jarðareiganda byggingarskyldu á jörð, ef hún er að dómi nefndarinnar svo kostarýr til búskapar eða þannig í sveit sett, að nefndin telur ekki fært að hafa búskap þar að aðalatvinnu.

Nú hefur eigandi jarðar nytjað eignarjörð sína án þess að sitja á jörðinni og hvorki hann, fjölskylda hans né umsjónarmaður á hans vegum hefur þar lögheimili, en jörðin rýrnar svo, að sveitarfélagið bíður hnekki af, að mati jarðanefndar, og skal þá sveitarstjórn krefjast þess, að jarðareigandi bæti það, sem áfátt er, innan tveggja missira eða byggji jörðina frá næstu fardögum, en sæti ella ráðstöfun sveitarstjórnar á jörðinni skv. 1. málsg.

Nú er land fallið úr tölu lögbýla eða hefur skipst úr jörð án þess að verða nýbýli og er ekki nytjað af eiganda né leigt hreppsbum, en þess er þörf vegna búskapar í sveitarfélaginu að mati jarðanefndar og getur þá sveitarstjórn tekið það leigunámi til þeirra nota 5 ár í senn, en ábyrgjast verður hún að landið sé hóflega nýtt að viðlagðri bótaskyldu. Á sama hátt fer um jarðir, sem undanþegnar eru byggingarskyldu skv. 2. málsg.

Eftirgjald jarða eða landa, er sveitarstjórn tekur til ráðstöfunar skv. ákvæðum þessarar greinar, ákveður jarðanefnd, nema um semjast við eiganda, en hvor aðili um sig getur krafist yfirmats skv. 44. gr.

3. gr.

Sé ekki um annað samið, skal byggja jörð frá fardögum til fardaga, og skal um það bréf gera, sem er byggingarbréf fyrir jörðinni. Gera skal þrjú samhljóða frumrit af byggingarbréfi, er landsdrottinn og leiguliði rita nöfn sín undir í votta viðurvist. Heldur landsdrottinn einu, leiguliði öðru, en hið þriðja skal afhenda jarðanefnd, er varðveitir það í skjalasafni sínu.

4. gr.

Í byggingarbréfi skal greina landamerki jarðar og geta þeirra ítaka, er hún á í annarra lönd, svo og þess, ef kvaðir hvíla á henni. Þá skal og kveða á um í byggingarbréfi, hverja landskuld skuli greiða eftir jörðina og í hverju hún sé goldin, svo og ef kúgildi fylgja jörð og hversu mörg þau séu.

Undanskilin leiguliðaafnotum eru vatnsréttindi, þar með talið jarðhiti, námur, byggingarefni, svo sem sand- og malarnámur og önnur jarðefni, sem ekki geta talist til venjulegra leiguliðanota af jörð, einnig land til nauðsynlegra bygginga, til þess að eigandi geti hagnýtt þessi efni. Þó á leiguliði rétt á vatni til áveitu og heimilisrafstöðvar og til upphitunar á húsum jarðar, þar með talin gróðurhús til eigin atvinnurekstrar, svo og byggingarefni til búsparfa. Leiguliði á rétt á bótum fyrir jarðrask og átroðning, sem leiðir af virkjun vatns eða starfrækslu þvilkra fyrirtækja.

II. KAFLI

Um ábúðartíma og eftirgjald.

5. gr.

Jarðir skal byggja hið skemmsta til 5 ára í senn. Jarðir í eigu ríkis, sveitarfélaga, opinberra sjóða og stofnana, skal byggja lífstíð leigutaka, nema nauðsyn beri til að ráðstafa jörð, svo sem embættisjörðum, skólajörðum, jörð, sem sveitarfélag á innan hreppsins, og jörðum, sem líkt stendur á um, þær skal byggja tiltekinn tíma.

Ekkja leiguliða heldur ábúðarrétti hans.

Heimilt er eiganda að taka jörð eða jarðarluta úr lífstíðarábúð vegna eigin þarfa eða til ábúðar handa sjálfum sér, barni sínu, barnabarni, kjörbarni, fósturbarni, systkini eða foreldri, nema landsdrottinn hafi fallið frá þessum rétti í byggingarbréfi.

Nú segir landsdrottinn upp ábúð, en hvorki flytur sjálfur á jörðina né afhendir hana öðrum til ábúðar, skv. þessari grein, og er þá sú uppsögn ógild, og á leiguliði heimtingu á að fá jörðina aftur, ef hann krefst þess, innan árs frá því að hann flutti af jörðinni. Auk þess bæti landsdrottinn allan þann skaða, er leiguliði kann að hafa beðið af þessum sökum.

6. gr.

Nú hefur landsdrottinn vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörð, og skal þá svo telja, að hún hafi verið byggð lífstíð leigutaka og eftirgjald skal ákveðið af jarðanefnd, nema um annað semjast.

7. gr.

Landskuld, sem aðilar kunna að semja um, er heimilt að miða við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsafurða eða verðmæti þeirra hlunninda, sem jörðinni fylgja, og greiðist í peningum eftir verðlagsgrundvelli þeirra afurða, sem við er miðað ár hvert, eða söluverði, sé um að ræða afurðir, sem verðlagsgrundvöllur nær ekki til.

Náist ekki samkomulag um eftirgjald skal jarðanefnd úrskurða það. Ákvörðun jarðanefndar má skjóta til yfirmats skv. 44. gr. innan eins mánaðar frá dagsetningu ákvörðunarinnar.

8. gr.

Nú metur jarðanefnd jörð til eftirgjalds, og er þá rétt að miða landskuld við afrakstur hennar í búrekstri, aðstöðu til ræktunar og sölu afurða, arð af sérstökum hlunnindum, húsakost, váttryggingarkostnað, girðingar og önnur mannvirki, er jörðinni fylgja, svo og kvaðir, sem á henni hvíla.

9. gr.

Ef jörð spillist af ástæðum, sem leiguliði má ekki við gera, og spjöllin valda röskun á búskaparaðstöðu hans, á hann rétt á eftirgjaldslækkun, að mati jarðanefndar, náist ekki samkomulag við landsdrottin.

III. KAFLI

Um mannvirki, ræktun, stöðu landsdrottins og leiguliða vegna framkvæmda.

10. gr.

Þegar jörð er byggð til lífstíðar eða á erfðaábúð, er landsdrottin ekki skylt að láta jörðinni fylgja önnur hús en þau, sem eru á jörðinni og í hans eigu við upphaf leigutíma.

11. gr.

Jörð, sem leigð er til ákveðins árabils, er landsdrottin skylt að láta íbúðarhús og peningshús í nothæfu ástandi fylgja, hvort tveggja að dómi úttektarmanna.

Vitalaust er landsdrottin, ef íbúðarhús er fullnægjandi fyrir meðalfjölskyldu og þá vinnuhjálpi, sem ætla má að þurfi, til þess að jörð verði nytjuð með venjulegum hætti, og peningshús fylgja fyrir $\frac{3}{4}$ hluta þess bústofns, sem úttektarmenn meta, að jörðin geti borið, miðað við ástand hennar, þegar ábúandi tekur við ábúðinni.

Nú er ekki fyrir hendi hinn tilskildi húsakostur, er viðtaka fer fram, og skal þá í byggingarbréfi ákveðinn sá frestur, er landsdrottinn hefur, til þess að úr sé bætt, og tilgreint, með hvaða hætti það skuli gert. Húsakostur telst ekki leigufær án umbóta, ef ekki má ætla, að hann með eðlilegu viðhaldi sé nothæfur í 10 ár.

Undanþeginn þessari húsaskyldu er landsdrottinn um þær jarðir, sem vegna kostarýrðar, skorts á ræktunarskilyrðum eða annarri aðstöðu til búrekstrar verða ekki taldar búhæfar að mati jarðanefndar, svo og jarðir innan takmarka kaupstaða, sjávar- og sveitaborpa, er rétt þykir að dómi landbúnaðarráðuneytisins, að fengnum tillögum Búnaðarfélags Íslands, að skipta niður í ræktunarlóðir.

12. gr.

Þegar endurreisa þarf jarðarhús eða auka við þau, hefur landsdrottinn rétt til að ákveða, að hann sjálfur kosti alla endurbyggingu á jörðinni. Hann ræður þá byggingarfyrirkomulagi. Landsdrottin er þá heimilt, að endurbyggingu fullgerðri, að hækka landskuld. Náist ekki samkomulag, skal jarðanefnd meta, hverju sú hækkun nemur. Við matið skal þess gætt, að landskuldarhækkun ber aðeins að reikna af húsakosti, sem er við hæfi jarðarinnar og miðast að því er tekur til peningshúsa við þann bústofn, sem jörðin ber, og íbúðarhús með hliðsjón af búspörfum.

Nú leggur landsdrottinn að ósk leiguliða fram fé til umbóta á jörð sinni, og skal þá landskuld hækka, þannig að af framlaginu greiðist sömu vextir og af lán- um hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins á hverjum tíma.

Nú vill leiguliði auka húsakost ábúðarjarðar sinnar, og hans telst þörf, að mati viðkomandi héraðsráðunautar og byggingafulltrúa, en landsdrottinn vill ekki kosta auknar byggingaframkvæmdir. Leiguliða er þá heimilt að byggja, eftir að hafa sannanlega tilkynnt landsdrottni, enda sé gerð bygginga og fyrirkomulag samþykkt af byggingafulltrúa viðkomandi héraðs og jarðanefnd.

13. gr.

Ef leiguliði vill gera meiriháttar jarðarbætur, skal hann leita samkomulags og samþykkis landsdrottins og fara fram á, að hann láti gera jarðarbæturnar á sinn kostnað og hækki þá eftirgjald jarðarinnar sem svarar vöxtum Stofnlánadeildar landbúnaðarins.

Ef landsdrottinn vill ekki gera jarðarbótina á sinn kostnað, en hún er samkvæmt skriflegu áliti hlutaðeigandi héraðsráðunautar álitleg til að gefa góðan arð, er leiguliða heimilt að framkvæma verkið.

14. gr.

Nú vill landsdrottinn gera meiriháttar jarðarbætur á jörð sem er í fastri bygg- ingu, og skal hann þá leita samkomulags um það við leiguliða. Náist ekki samkomu- lag, getur hann látið gera jarðarbótina engu síður, en bæti leiguliða það, sem verkið kann að spilla leiguliðaafnotum hans. Þegar jarðarbótinni er lokið, getur lands- drottinn látið úttektarmenn skoða hana og meta, hversu mikið jarðarafgjald megi hækka við jarðarbótina miðað við aðstæður leiguliða. Getur landsdrottinn þá afhent hana leiguliða, og ber leiguliða að halda henni vel við og svara henni í góðu lagi eða með álagi. Enn fremur ber leiguliða að gjalda árlega þá hækkun á eftirgjaldi, sem metin er fyrir jarðarbótina.

15. gr.

Leiguliða er heimilt að veðsetja ábúðarjörð sína til tryggingar þeim lánnum, sem hann á kost á í Búnaðarbanka Íslands, Lífeyrissjóði bænda og Orkusjóði vegna framkvæmda á ábúðarjörð sinni, sem samþykktar hafa verið af byggingafulltrúa eða jarðræktarráðunaut og taldar eru við hæfi jarðarinnar að dómi jarðanefndar.

16. gr.

Nú á fráfarandi leiguliði hús, hlut í húsum eða umbætur á jörð, og er það til frambúðar haganlega fyrirkomið og nauðsynlegt til búrekstrar á jörðinni, að dómi úttektarmanna, og skal þá landsdrottni skylt að kaupa þær eignir fráfaranda því verði, er úttektarmenn meta, enda séu þá hús jarðarinnar og önnur mannvirki ekki meiri og dýrari en svo, að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgjald, að mati út- tektarmanna. Séu hús ekki nauðsynleg vegna almenns búrekstrar, skal taka tillit til þess við mat þeirra og þau metin lægra verði en hin nauðsynlegu jarðarhús. Lands- drottni er einnig skylt að kaupa ræktun, sem fráfarandi hefur látið gera.

Helming þeirrar fjárhæðar sem landsdrottni er gert að greiða samkvæmt mati, ber honum að inna af hendi með þremur jöfnum greiðslum innan níu mánaða frá því úttekt fór fram og eftirstöðvar með jöfnum afborgunum á sex árum nema um annað semjast. Landsdrottni ber að greiða sömu vexti af skuldum vegna kaupa á mannvirkjum leiguliða og Stofnlánadeild landbúnaðarins reiknar af lánnum vegna sambærilegra mannvirkja hverju sinni.

Þau hús, sem ekki teljast nauðsynleg til búrekstrar og unnt er að flytja, er jarðareigandi ekki skyldugur að kaupa af fráfaranda. Verði ekki samkomulag um kaup á þeim, hefur fráfarandi rétt til að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og er skylt að sjá um, að þau verði rifin, ef viðtakandi krefst, og

þá svo, að viðtakanda sé sem minnst mein að. Séu mannvirki minna virði, að mati úttektarmanna, en þau voru, er leiguliði tók við jörð, skal hann greiða landsdrottni mismuninn. Sá mismunur, er greiðast skal, er lögtakskræfur. Við matsgerðir þessar ber úttektarmönnum að taka tillit til almennra verðbreytinga, sem orðið hafa á kostnaði við mannvirkjagerð.

17. gr.

Leiguliða er skylt að halda við húsum, öðrum mannvirkjum og ræktun, þannig að ekki rýrni umfram eðlilega fyrningu, að mati úttektarmanna.

Landbúnaðarráðherra setur reglur um viðhald húsa á leigujörðum, að fengnum tillögum Búnaðarfélags Íslands og Byggingastofnunar landbúnaðarins.

18. gr.

Skylt er úttektarmönnum, ef landsdrottinn eða leiguliði krefst, að skoða öll hús á leigujörð, mannvirki og ræktun og gefa um það skýrslu til aðila. Skulu úttektarmenn sérstaklega athuga umgengni og viðhald húsa og hvernig jörðin er setin yfirleitt.

19. gr.

Jarðarhús öll á leigujörðum skulu vátryggð gegn eldsvoða og skal landsdrottinn bera kostnaðinn, nema um annað sé samið. Um tryggingar gegn skaða af náttúruhamförum geta aðilar komið sér saman, enda skal þess getið í byggingarbréfi. Skylt er leiguliða að annast vátryggingar fyrir hönd landsdrottins á eign hans í húsum og sjá um greiðslu iðgjalds gegn endurgreiðslu, beri landsdrottinn að greiða iðgjaldið. Af sameign aðila í húsum greiðir ábúandi iðgjald af sínum eignarhluta.

20. gr.

Sjái landsdrottinn sér ekki fært að fullnægja þeim skyldum, sem á hann eru lagðar samkvæmt lögum þessum, getur hann boðið leiguliða jörðina til kaups fyrir það verð, er úttektarmenn meta, enda fái leiguliði gjaldfrest á helmingi þess kaupverðs, er kann að vera umfram veðskuldir. Skal leiguliði greiða þá fjárhæð með jöfnum árlegum afborgunum á 6 árum, nema öðruvisi semjast, gegn sömu vöxtum og bankar greiða af óbundnu sparifé. Taka skal veð í jörðinni næst á eftir áhvilandi veðskuldum.

Neiti leiguliði að kaupa eða hafi hann ekki svarað tilboði innan missiris, hefur hann fyrirgert ábúðarrétti sínum.

Geti ábúandi ekki keypt ábúðarjörð sína eða vilji hann það ekki, hefur sveitarstjórn rétt til að ganga í kaupin með þeim skilmálum, sem jörðin var boðin ábúanda.

IV. KAFLI

Um réttindi og skyldur leiguliða og ábúðarlok.

21. gr.

Skylt er leiguliða að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nytja hana og reka þar bú, nema sveitarstjórn og landsdrottinn samþykki annað.

22. gr.

Þegar leiguliðaskipti verða á jörð, má viðtakandi taka til voryrkju, þegar hann vill, en ekki má hann flytja bú sitt á jörðina fyrir fardaga, nema fráfarandi leyfi. Fardagar eru fjórir og hefjast, þegar sex vikur eru af sumri. Fimmtudagur í sjöundu viku sumars er fyrstur þeirra, en sunnudagur seinastur.

Leiguliða er skylt hið síðasta að hefja ábúð, þegar sjö vikur eru af sumri, ella fyrirgerir hann ábúðarrétti sínum, en ber að greiða eins árs jarðarafgjald auk bóta eftir almennum reglum, ef tjón sannast.

23. gr.

Fráfaranda ber að hafa hreinsað öll hús og haugstæði, flutt bú sitt, tæki og allt, sem er í hans eign á jörðinni, í burtu hinn síðasta fardag, nema um annað semjist. Nú vill fráfarandi selja hey, sem hann á á jörðinni við ábúðarlok, og á þá viðtakandi forkaupsrétt.

24. gr.

Leiguliði skal hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar, sbr. þó 2. mgr. 4. gr., en það eru leiguliðaafnot að hafa full afnotaumráð þeirra nytja, er jörðin sjálf gefur af sér, án þess að hún eða sá hluti hennar, sem afraksturinn gefur, rýrni eða eyðileggist við notkunina. Enn fremur telst til leiguliðaafnota réttur til framkvæmda, er auka framleiðsluhæfni jarðarinnar.

Til leiguliðaafnota teljast öll hús, mannvirki, ræktun, svo og hlunnindi, er jörðinni fylgja, svo sem lax- og silungsveiði, sellátur, eggver og annað, sem leiguliðaafnotum hefur fylgt að fornri landsvenju, nema sérstakur samningur sé um annað, sbr. 2. gr. laga um lax- og silungsveiði.

Leiguliði skal hafa not slíkra hlunninda það vor, sem hann flytur á jörð, nema um annað sé samið. Heimilt er landsdrottni eða leiguliða, ef samkomulag verður þar um, að leigja öðrum hlunnindi, sem vegna fjarlægðar eða aðstöðu er erfitt að nytja af jörðinni, enda sé slíkt gert í samráði við jarðanefnd og býlið lífvænlegt til búrekstrar, að dómi jarðanefndar, þó að þau hlunnindi séu undan tekin. Þá má landsdrottinn og leigja lóðir undir hús eða land til uppsáturs og fiskverkunarreita og spildur til ræktunar í óyrktu landi leigujarðar, ef hlutaðeigandi héraðsráðunautur eða trúnaðarmaður Búnaðarfélags Íslands telur það ekki valda leiguliða verulegum skaða eða takmarki ekki aðstöðu hans til ræktunar á jörðinni, enda lækki jarðarafgjaldið að réttri tiltölu eftir mati úttektarmanna.

25. gr.

Þegar reki fylgir jörð, er leiguliða skylt að hirða það, er rekur, og draga það úr flæðarmáli, svo að ekki taki út aftur. Hið sama gildir, þar sem sérstakt rekaitak er í ábylisjörð hans. Skal hann þá marka þann við varmerki eiganda ítaksins. Til endurgjalds fyrir björgun og umhirðu rekans ber leiguliða $\frac{1}{3}$ hluti hans, nema byggingarbréf taki annað fram. Um allan annan reka á leigujörð fer eftir lagaákvæðum, er gilda þar um hverju sinni.

26. gr.

Ekki má leiguliði byggja öðrum af leigujörð sinni, né leyfa not hlunninda eða landsnytja, nema landsdrottinn leyfi eða ekki verði hjá því komist vegna ákvæða laga.

27. gr.

Skylt er leiguliða að halda við húsum jarðar og öllu, sem þeim fylgir, þannig að þau gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu. Honum ber einnig að halda við öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum. Hann skal á sinn kostnað annast viðhald heimreiðar, ræktunar, girðinga, framræsluskurða og lokræsa, þannig að þessi mannvirki gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu.

28. gr.

Leiguliði skal greiða skatta og skyldur, sem lög ákveða og tengdar eru notum hans af jörðinni, landsdrottni að kostnaðarlausu. Landskuld, leigur og önnur gjöld skal hann greiða fyrir 31. des. ár hvert, nema öðruvísi sé um samið.

29. gr.

Nú er leiguliðaréttur brotinn og á leiguliði sókn þess máls. Ef leiguliði sækir ekki, á landsdrottinn sókn, enda skal leiguliði gera aðvart, ef leiguliðaréttur hans er brotinn, og láta vita, hvort hann sækir.

30. gr.

Vanefni leiguliði verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarsamningi eða lögum þessum, er landsdrottinn heimilt að byggja leiguliða út, enda liggja fyrir skriflegt álit úttektarmanna og jarðanefndar er staðfesti vanefndir leiguliða.

Hvarvetna, þar sem landsdrottinn segir leiguliða upp ábúð eða byggir honum út, vegna vanefnda á skyldum hans, skal hann hafa gert það sannanlega fyrir jól, miðað við næstu fardaga.

31. gr.

Nú vill leiguliði flytja sig af ábúðarjörð sinni, og skal hann þá hafa sagt jörðinni lausri fyrir jól miðað við næstu fardaga. Skal hann segja landsdrottinn eða umboðsmanni hans upp, þannig að sannað verði.

V. KAFLI

Um erfðaábúð.

32. gr.

Heimilt er að byggja jarðir í einkaeign, í eigu rikissjóðs, kirkna landsins eða sjóða, sem eru almannaæign (kristfjárjarðir, jarðir gjafasjóða, sýslusjóða eða hreppssjóða) á erfðaleigu.

33. gr.

Afgjald af jörðum þeim, sem um ræðir í 32. gr., skal vera 3% af fasteignamatsverði lands og jarðarhúsa. Með verði jarðarhúsa telst það álag, er kann að fylgja jörð, þegar erfðaábúð hefst.

34. gr.

Erfðaleiguabúanda er skylt að greiða árlega iðgjöld af brunabótavirðingu húsa og fasteignagjöld af ábúðarjörð sinni, án endurgjalds frá landsdrottinn. Kostnað við virðingu á eignum greiðir hver eigandi að sínum hluta.

35. gr.

Meðan sama ætt heldur jörð, skal afgjald ekki hækka umfram það, er leiðir af hækkun fasteignamats vegna verðbreytinga og framlaga jarðareiganda. Ef liðin eru þrjú ár eða meira frá síðasta fasteignamati, þegar ákvarða skal eftirgjald, er heimilt að krefjast millimats fasteignamatsnefndar og leggja það til grundvallar ákvörðun um eftirgjald.

36. gr.

Þegar ábúendaskipti verða á milli ættliða á jörð, sem er í erfðaábúð, skulu úttektarmenn tilkvaddir, ásamt jarðareiganda eða umboðsmanni hans, og jörðin tekin út. Úttektargerðin skal bera með sér:

- a) Eign jarðeiganda í húsum og öðruni mannvirkjum, sem fráfarandi hefur tekið við, ásamt eign jarðeiganda í húsum og mannvirkjum vegna fjárframlags hans til þeirra í tíð fráfaranda.
- b) Eign ættarinnar, sem fráfarandi tók við í húsum og mannvirkjum á jörðinni, og auk þess það, er fráfarandi leggur fram sem eignarauka. Að öðru leyti fer um úttekt þessa eftir almennum reglum.

37. gr.

Réttur til ábúðar á jörðum þeim, sem um ræðir í þessum kafla laganna, þar með talin hús og mannvirki, sem viðkomandi ætt á á jörðinni, erfist sem hér segir:

- 1) Það hjóna, sem lengur lifir, heldur réttindum, meðan það lifir.
- 2) Erfðaréttur erfist til barns þess hjóna, sem erfðaábúðarréttinn stofnaði eða erfði, og til barna þeirra og kjörbarna.

- 3) Foreldrar koma sér saman um, hvert af börnum þeirra skal erfa ábúðarréttinn, og skulu tilkynna það sýslumanni ekki síðar en þegar erfðaábúandi er fullra 60 ára.
- 4) Verði hjón ekki ásátt um, hvert barna þeirra skuli hljóta réttinn, skulu börnin eða forráðamenn þeirra leita samkomulags að viðstöddum sýslumanni.
- 5) Náist ekki samkomulag skv. 3. og 4. lið, skal elsta barnið erfa réttinn. Afsali það sér réttinum, hafa börnin hann eftir aldri.
- 6) Nú hefur erfingi erfðaábúðar ekki náð lögaldri, þegar ábúendaskipti verða, og skal þá sýslumaður byggja jörðina öðrum um stundarsakir, óski erfingi eða fjárráðamaður fyrir hans hönd ekki að taka jörðina sjálfur til ábúðar.
- 7) Óski ekkert barnanna að nota erfðaréttinn og nytja jörðina áfram, þá er foreldrum heimilt að ánafna hana fósturbarni.
- 8) Nú deyr erfingi ábúðarréttar barnlaus innan 10 ára frá því er hann hefur tekið við ábyli sínu, enda hafi hann ekki tekið kjörbarn áður en hann dó, og hefur þá næsti erfingi rétt til að ganga inn í ábúðina.
- 9) Ef engar tillögur eða óskir liggja fyrir frá fráfaranda um ráðstöfun jarðarinnar, skal henni ráðstafað að tillögu jarðanefndar sem áður hefur leitað um-sagnar viðkomandi sveitarstjórnar.

VI. KAFLI

Um úttektir á leigujörðum.

38. gr.

Þegar leiguliðaskipti verða á jörðum, skal taka þær út með lögmati skoðun-argerð.

Úttekt á jörð skal fara fram fyrir 20. júní. Úttektarmenn skulu gera viðtakanda og fráfaranda aðvart með nægum fyrirvara, hvenær úttekt fer fram, svo og landsdrottinn eða umboðsmanni hans, svo að þeir geti verið viðstaddir og gætt réttar síns.

39. gr.

Úttektarmenn skulu vera tveir. Hreppstjórar eru úttektarmenn, hver í sínum hreppi, en hinn aðalúttektarmanninn skipar sýslumaður og tvo varamenn að fengnum tillögum sveitarstjórnar. Nú hefur úttektarmaður forfall eða er svo nákominn aðila, að hann mætti eigi dómkveðja til matsstarfa í dómsmáli hans, eða getur talist vilhallur, og tekur þá varamaður sæti hans. Ef úttektarmenn greinir á, skal kalla til varamann þann, sem nær er, og er hann þá oddamaður.

40. gr.

Úttektarmenn, aðrir en hreppstjóri, skulu skipaðir til 6 ára. Enginn er skyldugur að taka við endurskipun, fyrr en 6 ár eru liðin frá því hann hætti starfanum.

Allir fullveðja búendur hreppsins, yngri en 60 ára, eru skyldir að taka útnefningu.

Úttektarmenn skulu, áður en þeir byrja störf sín, undirrita í úttektarbókina drengskaparheit um að gegna starfi sínu hlutdrægnislaust og eftir bestu vitund og sannfæringu.

41. gr.

Úttektarmenn fá þóknun fyrir starf sitt, sem hér segir:

- 1) Fyrir úttekt á jörð skal greiðslan miðast við dagkaup, eins og það er reiknað í verðlagsgrundvelli landbúnaðarafurða hverju sinni. Kostnaður þessi greiðist að jöfnu af fráfaranda og viðtakanda.
- 2) Fyrir aðrar virðingar- og skoðunargerðir ákveðst greiðslan á sama hátt, og ber þeim að greiða, sem krafist hefur virðingar- eða skoðunargerðar. Þó kosta landsdrottinn og leiguliði skoðun og virðing, sem gerð er samkv. 16. gr., að hálfu hvor.

42. gr.

Úttektarmenn skulu hafa gerðarbók, er sveitarsjóður borgar og sýslumaður lög-gildir. Skal í hana rita allar úttektir jarða, skoðunargerðir á jörðum samkvæmt 18. gr. og allar matsgerðir úttektarmanna samkvæmt lögum þessum. Þegar úttekt, skoðunargerð eða mati er lokið, skulu úttektarmenn og þeir aðilar, sem eru við úttektina, rita nöfn sín undir í bókina til staðfestingar. Ef aðilar, einn eða fleiri, neita að rita undir úttektargerð, skal þess getið í bókun. Skyldir eru úttektarmenn að gefa staðfest eftirrit úr gerðarbók gegn hæfilegu gjaldi.

43. gr.

Úttektarmenn skulu lýsa nákvæmlega stærð og ásigkomulagi húsa, skemmdum á þeim, ef orðið hafa af völdum ábúanda, hvernig húsunum hefur verið viðhaldið og öðru, eftir því sem þurfa þykir. Enn fremur skulu þeir taka út og lýsa öðrum mannvirkjum landsdrottins og leiguliða á jörðinni. Ef kúgildi fylgja jörð, skulu úttektarmenn meta, hvort þau séu fullgild. Þeir skulu og kynna sér nákvæmlega allar jarðarnytjar og meta, hvort jörð hafi verið sémilega setin.

44. gr.

Ef einhver, sem hlut á að máli, vill ekki hlíta úttekt, sem gerð er á jörð, eða öðrum mats- og skoðunargerðum úttektarmanna samkvæmt lögum þessum, getur hann innan tveggja vikna krafist yfirúttektar eða yfirmats. Í hverri sýslu skal vera sérstök yfirúttektar- og virðingarnefnd. Skal hún þannig skipuð:

Sýslumaður skipar tvo menn í nefndina eftir tilnefningu sýslunefndar til 6 ára og varamenn til sama tíma. Sýslumaður eða fulltrúi hans er sjálfkjörinn formaður nefndarinnar. Heimilt er sýslumanni að kveðja, ef ástæða þykir til, að auki í nefndina tvo meðnefndarmenn, jarðræktarráðunaut og byggingarfulltrúa viðkomandi sýslu. Skylt er formanni nefndarinnar að tilkynna gagnaðila, að krafist hafi verið yfirmats, og veita honum nægan frest, svo að hann geti gætt réttar síns.

Yfirnefndarmenn eiga sömu laun fyrir starfa sinn sem úttektarmenn og auk þess hæfilegan ferðakostnað. Yfirnefnd úrskurðar hvernig kostnaður við yfirmat greiðist.

VII. KAFLI

Niðurlagsákvæði.

45. gr.

Vanræki jarðeigandi skyldur sínar samkvæmt 2.—3. gr., 1. mgr. 4. gr. laga þessara, varðar það brot hans sektum, allt að kr. 100 000.00. Með mál út af brotum gegn lögum þessum skal fara að hætti opinberra mála.

46. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt eru numin úr gildi ábúðarlög nr. 1 frá 1884, nr. 87/1933, nr. 8/1951, nr. 36/1961 og VIII. kafla laga nr. 102/1962, ásamt síðari lögum um breytingar á þeim lögum, svo og önnur lagafyrirmæli, að því leyti, sem þau fara í hága við lög þessi.

Fara skal eftir ákvæðum laga þessara um réttindi og skyldur leiguliða og landsdrottins varðandi framkvæmdir á leigujörð, sbr. 12.—16. gr., greiðslu jarðarafgjalds og annarra gjalda af jörð, sbr. 7.—9. gr., riftun og uppsögn ábúðarsamnings, sbr. 30. og 31. gr., enda þótt ábúðarsamningur hafi verið gerður fyrir gildistöku laganna.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Nú eru í gildi ábúðarlög nr. 1 12. jan. 1884, nr. 87 19. júní 1933, nr. 8 5. febr. 1951 og lög nr. 36 29. marz 1961.

Lögin eiga við eftir því hvenær ábúð hefst. Þannig fer eftir lögum nr. 1 frá 1884 um ábúð þeirra, sem hófu búskap fyrir 1. jan. 1934. Samkvæmt þeim lögum er réttarstaða leiguliða mun verri heldur en eftir yngri ábúðarlögum, þannig er landsdrottinn t. d. ekki skyldur að kaupa hús, sem leiguliði hefur látið gera, þó að haganleg séu, og er leiguliða þá heimilt að rífa hús og hafa með sér efni og önnur verðmæti úr þeim.

Ábúðarlögin frá 1933, 1951 og 1961 eru í höfuðatriðum efnislega lík. Þessi mörgu lög um nær sama efni hafa hins vegar oft orðið til að valda misskilningi.

Í lögnum eru ákvæði, sem eru óþörf vegna almennra reglna laga eða breyttra búháttar og þjóðfélagsaðstæðna.

Leitast hefur verið við að haga efnisskipan þessa frumvarps þannig, að saman væri það, sem saman á, stytta lögin eftir föngum, án þess af þeim sökum að rýra þau að efnisgildi frá fyrri lögum.

Var ákveðið, eftir að hafa ráðgætt við próf. Gauk Jörundsson, að gera tillögu um að fella úr gildi með þessum lögum eldri ábúðarlög, þó svo, að samningar skv. þeim lögum haldi gildi sínu að svo miklu leyti, sem annað leiðir ekki af ákvæðum frumvarps þessa, ef að lögum verður.

Rétt var talið að taka með í ábúðarlögum ákvæði um erfðaábúð, sem hingað til hafa verið í sérstökum lögum, nú lög nr. 102 21. des. 1962.

Frumvarp þetta var lagt fram 1973, en hlaut þá ekki afgreiðslu. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á frv., eins og það liggur nú fyrir, með tilliti til athugasemda og breytingatillagna, sem fram komu eftir að frumvarpið var lagt fram árið 1973.

Athugasemdir við einstakar greinar.

Um 1. gr.

Notast er við sömu skýrgreiningu á jörð og í lögum nr. 36 1961, að öðru leyti en því að fellt er niður ákvæði um, að landamerkjum þurfi að hafa verið þinglýst, þar sem vitað er um, að slíkt hefur verið vanrækt og ekki rétt, að það geti opnað leið til að komast undan því, að jörð, sem uppfyllir önnur skilyrði ábúðarlaga, falli ekki undir ákvæði laganna.

Um 2. gr.

Er efnislega hliðstæð 3. gr. núgildandi laga. Þó er felld niður skylda á landsdrottinni í 4. mgr. til að auglýsa jörð, sem sveitarstjórn hefur ekki tekizt að byggja.

3. mgr. 3. gr. laga nr. 36/1961 er einnig felld niður. Ákvæði um opinber gjöld eru tekin annars staðar, en skylda landsdrottins til að gefa hreppsnefnd eða Landnámi ríkisins kost á að kaupa jörð, sem ekki hefur tekizt að koma í ábúð, er felld niður, því 15. gr. jarðalaga kemur þar í staðinn.

Um 3. gr.

Rétt er talið að gefa samningsaðilum frjálst við hvaða tíma þeir miða gildistöku ábúðarsamnings, eða hvenær hann fellur úr gildi, en í núgildandi lögum er skylt að byggja jörð frá fardögum til fardaga. Einnig er nýmæli, að jarðanefndir eiga framvegis að hafa í sinni vörzlu eintak af byggingabréfi í stað sýslumanna.

Um 4. gr.

4. gr. er að mestu samhljóða 6. gr. í núgildandi lögum.

Um 5. gr.

Í þessari grein felst veruleg breyting frá 9. gr. núgildandi laga.

Skýlt var að byggja allar jarðir ævilangt, en frumvarpið gerir ráð fyrir skemmstum leigutíma 5 árum, að öðru leyti skulu samningsaðilar frjálssir að semja um tímalengd samnings.

Vitað er, að fjöldi samninga hefur verið gerður með ákvæðum um tímatak-mörk, þrátt fyrir skylduna til að byggja ævilangt. Jarðir í opinberri eigu skal þó byggja lífstíð leiguliða.

Um 6. gr.

Reikna má með að við gildistöku laganna sé eitthvað af leiðuliðum, sem sitja jarðir, án þess að gert hafi verið byggingarbréf. Þeir leiguliðar verða að eiga tryggja áframhaldandi ábúð. Ákvæði um lífstíðarábúð, sé vanrækt að gera byggingarbréf, ætti að verka hvetjandi, þannig að jarðareigendur gæti þess að ganga á lögformlegan hátt frá ábúðarsamningi.

Um 7. gr.

Í 10. gr. núgildandi laga er mælt fyrir um, að landskuld skuli miðuð við búrekstrargildi jarðar. Ekki er víst, að samstaða náist milli samningsaðila um, hvað skuli teljast búrekstrargildi jarðar. Rétt var talið að veita aðilum frelsi til að semja um eftirgjald.

Um 8. gr.

Í greininni felst ábending um það, hvernig jarðanefndir skuli meta eftirgjald. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 36/1961 fjallar um sama efni, en í þeirri grein eru úttektarmenn skyldaðir til að vinna eftir ákveðnum matsreglum.

Um 9. gr.

Greinin fjallar um sama efni og 35. gr. laga nr. 36/1961, en er stytta til muna.

Um 10. gr.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 36/1961 er landsdrottinn skyldur að láta nauðsynlegan húsakost fylgja jörð, sem hann leigir og bæta úr, ef ábótavant þykir. Frumvarpið skyldar þá landsdrottina, sem leigja til lífstíðar eða á erfðaábúð aðeins til að láta þann húsakost fylgja, sem til er á jörð við upphaf leigutíma. Að öðru leyti er ekki um efnisbreytingar að ræða.

Um 11. gr.

Greinin fjallar um sama og 11. gr. laga nr. 36/1961.

Um 12. gr.

Geymir ákvæði um sama efni og 12. gr. laga nr. 36/1961, en greinin er stytta og nokkur atriði felld niður.

Um 13. gr.

Greinin fjallar um sama og 41. gr. laga nr. 36/1961.

Um 14. gr.

Greinin er sama efnis og fyrri hluti 42. gr. laga nr. 36/1961.

Um 15. gr.

Samkvæmt 12. gr. laga nr. 36/1961 er landsdrottinn skyldur til, að viðlögðum dagsektum, að veita leiguliða veðleyfi vegna lántöku til framkvæmda á ábúðarjörð

sinni. Skv. 45. gr. laga nr. 102/1962 er erfðaábyúðarhöfum heimilt að veðsetja ábyúðarjarðir sínar vegna lána til framkvæmda.

Þetta er nú samræmt í 15. gr.

Um 16. gr.

16. gr. fjallar um sama efni og 13. gr. og að nokkru 51. gr. laga nú. Tími sá, sem landsdrottinn hefur til að greiða andvirði eigna, er lengdur úr 4 árum í 6.

Um 17. gr.

17. gr. er um sama og 15. gr. laga nr. 36/1961.

Um 18. gr.

18. gr. er um sama og 16. gr. laga nr. 36/1961.

Um 19. gr.

19. gr. er óbreytt frá 17. gr. laga nr. 36/1961.

Um 20. gr.

20. gr. er að nokkru um sama og 18. gr. nú.

Skylda landsdrottins til að bjóða leiguliða jörð til kaups, geti landsdrottinn ekki staðið við skyldur sínar, er felld niður, en honum er heimilt að velja þá leið.

Kaupi leiguliði jörð af þessari ástæðu, er greiðslutími kaupverðs lengdur úr 3 árum í 6. Felldur er niður réttur leiguliða til að krefjast að fá jörð keypta. Við greinina er bætt ákvæðum 44. gr. laga nr. 36/1961.

Um 21. gr.

21. gr. er óbreytt frá því, sem 19. gr. laga nr. 36/1961.

Um 22. gr.

22. gr. er sama efnis og 20. gr. laga nr. 36/1961.

Um 23. gr.

23. gr. kemur fyrir 21., 22. og 1. mgr. 23. gr. laga nr. 36/1961.

Um 24. gr.

Greinin fjallar að mestu um sama efni og 25. gr. laga nr. 36/1961. Auk þess er bætt í greinina 2. mgr. 23. gr. laga nr. 36/1961.

Um 25. gr.

Greinin er samhljóða 37. og 39. gr. laga nr. 36/1961. Ákvæði 38. gr. laga nr. 36/1961 um hvalreka eru felld niður.

Um 26. gr.

Greinin er sama efnis og upphaf 26. gr. laga nr. 36/1961, en að öðru leyti er efni þeirrar greinar fellt niður.

Um 27. gr.

Greinin er efnislega hliðstæð 1. mgr. 27. gr. laga nr. 36/1961. Síðari málsgreinin er felld niður og efni hennar felst í 30. gr. frumvarpsins.

Um 28. gr.

Greinin er sama efnis og fyrri málsgrein 28. gr. laga nr. 36/1961. Síðari málsgrein 28. greinar er felld niður og kemur 30. gr. frumvarpsins í hennar stað.

Um 29. gr.

Greinin er samhljóða 4. mgr. 25. gr. laga nr. 36/1961.

Um 30. gr.

Greinin kemur í stað 30. og 31. gr. laga nr. 36/1961. Auk þess breytist með henni síðasti málslíður 2. mgr. 9. gr. laga nr. 36/1961, þannig að uppsagnarfrestur verður alltaf hinn sami.

Um 31. gr.

Greinin er sama efnis og 32. gr. laga nr. 36/1961.

Um 32. gr.

Skv. 34. gr. nágildandi laga um erfðaábúð, er skylt að byggja jarðir í opinberri eign á erfðaábúð og taka lögin ekki til annarra jarða. Skv. frumvarpinu eru samningsaðilar frjálssir að því, hvort samið er um erfðaábúð eða annað ábúðarform.

Um 33. gr.

Grein þessi er sama efnis og 35. gr. laga nr. 102/1962.

Um 34. gr.

Greinin er sama efnis og 4. mgr. 35. gr. laga nr. 102/1962.

Um 35. gr.

Greinin er sama efnis og 38. gr. laga nr. 102/1962.

Um 36. gr.

Greinin fjallar um sama og 41. gr. laga nr. 102/1962.

Um 37. gr.

Greinin er að mestu sama efnis og 46. gr. laga nr. 102/1962. Þó er í 2. tölulið fellt niður, að skilgetin börn hafi rétt umfram óskilgetin, og í 9. tölulið er gert ráð fyrir, að jarðanefnd hafi ábrif á ráðstöfun jarðar, sem enginn er til að taka við af erfðaábúðarhafa.

Um 38. gr.

Greinin er sama efnis og 45. gr. laga nr. 36/1961.

Um 40. gr.

Samhljóða 47. gr. laga nr. 36/1961.

Um 41. gr.

Greinin er sama efnis og 48. gr. laga nr. 36/1961. Auk þess er ákveðið, hvernig úttektarmenn skuli reikna laun sín.

Um 42. gr.

Greinin er samhljóða 49. gr. laga nr. 36/1961.

Um 43. gr.

Greinin fjallar um verkefni úttektarmanna og er styttri heldur en 50. gr. laga nr. 36/1961, sem fjallar um sama efni.

Um 44. gr.

Greinin er að mestu samhljóða 53. gr. laga nr. 36/1961. Ekki er þó talið rétt að hafa yfirúttektar- og virðingardóm, eins og í lögum nr. 36/1961, þar sem ekki getur verið um dómsvald að ræða. Í þess stað er gert ráð fyrir yfirúttektar- og virðingarnefnd.

Þá er í þessu frumvarpi gert ráð fyrir, að yfirnefnd úrskurði um, hver greiði kostnað af yfirmati.

Um 45. gr.

Greinin skýrir sig sjálf.

Um 46. gr.

Eins og vikið er að í upphafi greinargerðar fyrir frv. þessu, þykir rétt að nema eldri ábúðarlög úr gildi. Þar með er þó engan veginn sagt, að réttaráhrifa þeirra gæti ekki um ábúðarsamninga, sem gerðir hafa verið í gildistíð eldri laga, þar sem að sjálf-sögnu verður oft að líta svo á, að ákvæði eldri laga séu til fyllingar ábúðarsamning-um, sem gerðir hafa verið undir þeim. Engu að síður þykir rétt, að um tiltekin atriði í skiptum landsdrottins og leiguliða fari eftir ákvæðum frv. þessa, ef að lögum verður, þar sem æskilegt er, að um þau gildi samræmdar reglur, og auk þess óvið-unandi, að reglur um sum þessa atriða verði ekki færðar til nútímahorfs vegna breyttra búskaparháttanna.