

## Frumvarp til laga

um breytingu á ábúðarlögum, nr. 64/1976, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 125. löggjafarþingi 1999–2000.)

### 1. gr.

38. gr. laganna hljóðar svo:

Þegar leiguliðaskipti verða á jörðum skal framkvæma úttektir á þeim og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda.

Úttektir skulu framkvæmdar af úttektarmönnum skv. 39. gr.

### 2. gr.

39. gr. laganna hljóðar svo:

Landbúnaðarráðherra skipar tvo úttektarmenn fyrir landið í heild til fjögurra ára í senn til að framkvæma úttektir á jörðum og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda við ábúðarlok. Skipa skal annan úttektarmanninn án tilnefningar og hinn samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti.

### 3. gr.

40. gr. laganna hljóðar svo:

Úttektarmenn skulu byrja úttekt og framkvæma vettvangsskoðun eigi síðar en fjórum vikum eftir að beiðni um úttekt berst nema óviðráðanlegar ástæður standi í vegi fyrir því.

Úttektarmenn skulu gera landeiganda og fráfarandi og viðtakandi ábúanda viðvart með nægum fyrirvara um hvenær úttektir fara fram og gefa þeim kost á að vera viðstaddir og gæta réttar síns.

Úttektarmenn skulu framkvæma ítarlega skoðun á vettvangi og rita lýsingu á ástandi jarða, ræktunar og mannvirkja landeiganda og fráfarandi ábúanda. Í ástandslýsingu skulu koma fram nákvæmar upplýsingar um stærð ræktunar og mannvirkja landeiganda og fráfarandi ábúanda, skemmdir á mannvirkjum sem kunna að hafa orðið af völdum ábúanda, hvernig húsum hefur verið viðhaldið og annað eftir því sem þurfa þykir. Einnig skulu úttektarmenn rita upplýsingar um allar jarðnytjar og hvernig jörð hafi verið setin.

### 4. gr.

41. gr. laganna hljóðar svo:

Úttektarmenn skulu framkvæma mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda sem háðar eru kaupskyldu landeiganda skv. 16. gr. Við matið skulu úttektarmenn leggja til grundvallar raunvirði eigna og endurbóta fráfarandi ábúanda að teknu tilliti til ástands og viðhalds þeirra.

Landbúnaðarráðherra setur með reglugerð nánari reglur um útreikning raunvirðis eigna og endurbóta og framkvæmd mats skv. 1. mgr. að öðru leyti.

## 5. gr.

42. gr. laganna hljóðar svo:

Úttektarmenn skulu skila skriflegum, rökstuddum niðurstöðum og staðfesta úttektir með undirritun sinni.

Úttektarmenn skulu skila niðurstöðum sínum eigi síðar en fjórum vikum eftir að vettvangsskoðun lauk.

## 6. gr.

43. gr. laganna hljóðar svo:

Kostnaður við úttektir greiðist að jöfnu af landeiganda og fráfarandi ábúanda.

## 7. gr.

44. gr. laganna hljóðar svo:

Landeigandi og fráfarandi ábúandi geta krafist yfirmats á eignum fráfarandi ábúanda samkvæmt lögum þessum innan tveggja vikna frá dagsetningu úttektar skv. 42. gr.

Landbúnaðarráðherra skipar þrjú menn í yfirmatsnefnd fyrir landið í heild til fjögurra ára í senn, einn án tilnefningar, einn samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands og einn samkvæmt tilnefningu Hæstaréttar Íslands og skal hann jafnframt vera formaður nefndarinnar. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti.

Um störf yfirmatsnefndar gilda ákvæði 40.–41. gr.

Yfirmatsnefnd skal að lokinni vettvangsskoðun ráða niðurstöðum sínum á fundum. Ef ágreiningur verður ræður afl atkvæða úrslitum.

Yfirmatsnefnd skal skila skriflegum, rökstuddum niðurstöðum og skulu allir nefndarmenn staðfesta matsgerðir með undirritun sinni. Yfirmatsnefnd skal skila niðurstöðum sínum eigi síðar en fjórum vikum eftir að vettvangsskoðun lauk.

Yfirmatsnefnd úrskurðar um hvernig kostnaður við yfirmat greiðist.

## 8. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2000 og gilda um allar úttektir og yfirmatsgerðir sem framkvæmdar verða eftir þann tíma.

#### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp til laga um breytingu á ábúðarlögum nr. 64/1976 er lagt fram í þeim tilgangi að koma á samræmdu verðmati mannvirkja og endurbóta í eigu fráfarandi ábúenda á jörðum yfir landið allt.

Samkvæmt 16. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976, er landeiganda skylt að kaupa af fráfarandi ábúanda mannvirki og umbætur sem er til frambúðar komið haganlega fyrir og sem nauðsynlegar eru til búrekstrar á jörðinni, á því verði sem úttektarmenn meta.

Samkvæmt gildandi lögum skulu sérstakir úttektarmenn, tveir í hverju sveitarfélagi framkvæma úttektir og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúenda við ábúðarlok. Mati þessara úttektarmanna verður síðan skotið til yfirmatsnefnda sem starfa í hverri sýslu.

Í gildandi lögum eru enn fremur engin ákvæði um hvaða sjónarmið úttektarmönnum og yfirmatsnefndum beri að leggja til grundvallar við mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúenda.

Þetta fyrirkomulag hefur óhjákvæmilega leitt til þess að nokkurt misræmi hefur orðið í því hvernig eignir og endurbætur fráfarandi ábúenda hafa verið metnar við ábúðarlok víðs vegar um landið.

Með frumvarpi þessu er leitast við að ráða bót á þessu misræmi og stefnt að því að samræma mat á fasteignum og endurbótum fráfarandi ábúenda á jörðum fyrir landið allt.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir breytingum á fyrirkomulagi á skipan úttektarmanna og yfirmatsnefndar og miðað við að tveir úttektarmenn og ein yfirmatsnefnd verði skipuð fyrir landið í heild. Í frumvarpinu eru jafnframt settar fram ákveðnar viðmiðunarreglur um mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúenda.

*Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

Um 1. gr.

Greinin er sama efnis og 38. gr. gildandi laga með lítilliga breyttu orðalagi. Fellt er niður ákvæði um að úttektir skuli framkvæma fyrir 20. júní ár hvert en það hefur ekki reynst raunhæft í framkvæmd.

Um 2. gr.

Hér er um að ræða gagngerar breytingar á núverandi fyrirkomulagi um skipan úttektarmanna en samkvæmt gildandi lögum er gert ráð fyrir að tveir úttektarmenn séu skipaðir fyrir hvert sveitarfélag til að framkvæma úttektir og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúenda við ábúðarlok. Í greininni er gert ráð fyrir að landbúnaðarráðherra skipi tvo úttektarmenn sem starfi fyrir landið allt við úttektir og mat á mannvirkjum og endurbótum fráfarandi ábúenda, annan án tilnefningar og hinn eftir tilnefningu Bændasamtaka Íslands. Ekki eru í frumvarpinu gerðar kröfur um sérstaka menntun úttektarmanna en ljóst er að mjög mikilvægt er að til starfa fáiast menn með góða þekkingu og færni þessu sviði.

Hlutverk úttektarmanna er að öðru leyti að mestu óbreytt frá gildandi lögum.

Um 3. gr.

Greinin fjallar um hlutverk og starfsskyldur úttektarmanna við vettvangsskoðun.

Um 4. gr.

Greinin er nýmæli en hér er með lögum kveðið á um hvaða sjónarmið úttektarmönnum beri að leggja til grundvallar við mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúenda. Gert er ráð fyrir að miðað verði við raunvirði eigna og endurbóta. Í ákvæðinu er einnig gert ráð fyrir að úttektarmenn hafi ákveðið svigrúm til að hækka eða lækka mat á einstökum eignum og endurbótum fráfarandi ábúenda eftir ástandi þeirra, viðhaldi o.s.frv. Einnig er í ákvæðinu gert ráð fyrir að landbúnaðarráðherra setji reglugerð um útreikning raunvirðis eigna og endurbóta og framkvæmd mats að öðru leyti.

Um 5. gr.

Í greininni er kveðið frekar á um starfshætti úttektarmanna. Jafnframt eru þeim sett ákveðin tímamörk til að skila niðurstöðum sínum.

Um 6. gr.

Greinin kveður á um hverjir skuli greiða kostnað af störfum úttektarmanna. Í greininni er ekki kveðið sérstaklega á um hvaða sjónarmið beri að leggja til grundvallar við ákvörðun

kostnaðar af störfum úttektarmanna og er gert ráð fyrir að slíkur kostnaður verði greiddur samkvæmt framlögðum reikningum, þ.m.t. ferðakostnaður og annar útlagður kostnaður.

Um 7. gr.

Í greininni er kveðið á um heimild landeigenda og fráfarandi ábúenda til að skjóta ákvörðunum úttektarmanna til yfirmatsnefndar. Ákvæðið hefur að geyma gagngerar breytingar á ákvæðum gildandi laga um yfirmat. Gert er ráð fyrir að ein yfirmatsnefnd verði starfandi fyrir landið allt og komi í stað fjölda yfirmatsnefnda sem nú starfa, ein fyrir hverja sýslu.

Að öðru leyti er í greininni að finna reglur um störf og starfshætti yfirmatsnefndar.

Gert er ráð fyrir að yfirmatsnefnd úrskurði um greiðslu kostnaðar af yfirmati og er það sama regla og er í gildandi lögum.

Um 8. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

## Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,  
fjárlagaskrifstofa:*

### **Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á ábúðarlögum.**

Frumvarp þetta er endurskoðun á ábúðarlögum, nr. 64/1976, og er lagt fram í þeim tilgangi að koma á samræmdu og faglegu verðmati á mannvirkjum og endurbótum í eigu fráfarandi ábúenda á jörðum sem undir lögin falla.

Landbúnaðarráðherra skipar tvo úttektarmenn, annan samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands. Kostnaður við úttekt greiðist að jöfnu af ábúanda/landeiganda og kaupanda. Áætla má að mat á hverri jörð nemi um 100.000 kr. og að um sjö jarðir verði metnar á ári. Miðað er við að ríkissjóður greiði helming kostnaðarins, eða um 350.000 kr. á ári.

Skv. 4. gr. frumvarpsins setur landbúnaðarráðherra reglugerð um nánari útreikning raunvirðis eigna og endurbóta. Aðkeyptur kostnaður við gerð reglugerðarinnar gæti numið um 500.000 kr.

Skv. 7. gr. frumvarpsins geta ábúendur/landeigendur krafist yfirmats. Í yfirmatsnefnd eru þrjú menn og bætist þar við oddamaður skipaður af Hæstarétti. Ekki er í frumvarpinu getið um hver greiði kostnaðinn af nefndinni enda er það nefndarinnar að kveða á um hverjum beri sá kostnaður.

Samtals mun frumvarpið kosta ríkissjóð um 850.000 kr. á næsta ári, þar af eru 500.000 kr. tímabundinn kostnaður.

Áætla má að lagabreytingin muni leiða að gagnsæu, skilvirku og óvilhøllu mati á fasteignum fráfarandi ábúenda sem skili sér í lægri kostnaði á herra dómsstigi og hagræði við kaup og sölu jarða.