

Frumvarp til jarðalaga.

(Lagt fyrir Alþingi á 128. löggjafarþingi 2002–2003.)

I. KAFLI

Markmið, skilgreiningar, gildissvið og yfirstjórn.

1. gr.

Markmið.

Markmið þessara laga er að setja reglur um réttindi og skyldur þeirra sem eiga land og nýta það, stuðla að skipulegri nýtingu lands í samræmi við landkosti og fjölþætt hlutverk landbúnaðar og að tryggja svo sem kostur er að það land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.

2. gr.

Skilgreiningar.

Afréttur merkir í lögum þessum landsvæði utan byggðar sem að staðaldri hefur verið notað til sumarbeitar fyrir búfé.

Almenningur merkir í lögum þessum landsvæði sem enginn aðili getur talið til einkaeignarréttar yfir.

Ábúandi merkir í lögum þessum einstakling eða lögaðila sem hefur afnotarétt af jörð eða jarðahluta með réttindum og skyldum samkvæmt ábúðarlögum.

Ábúð merkir í lögum þessum afnotarétt af jörðum eða jarðahlutum til búrekstrar eða annars atvinnurekstrar á sviði landbúnaðar með réttindum og skyldum samkvæmt ábúðarlögum.

Eignarland merkir í lögum þessum landsvæði sem er háð einkaeignarrétti þannig að eigandi landsins fer með öll venjuleg eignarráð þess innan þeirra marka sem lög segja til um á hverjum tíma.

Eyðijörð merkir í lögum þessum jörð sem ekki hefur verið setin í tvö ár eða lengur án til-lits til þess hvort hún er lögbýli eða ekki nema sveitarstjórn og jarðareigandi hafi samþykkt að ábúanda sé ekki skylt að búa á jörð.

Fasteign merkir í lögum þessum afmarkaðan hluta lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Félagsbú merkir í lögum þessum bú þar sem tveir eða fleiri einstaklingar gera með sér samning um að standa sameiginlega að búrekstri á einu eða fleiri lögbýlum, enda hafi aðilar félagsbúsins meiri hluta tekna sinna af rekstri félagsbúsins og séu allir búsettir á viðkomandi lögbýli/lögbýlum.

Greiðslumark merkir í lögum þessum tiltekinn fjöldi ærgilda eða magn mjólkur mælt í lítrum sem ákveðið er fyrir hvert lögbýli og veitir rétt til beingreiðslna úr ríkissjóði.

Ítak merkir í lögum þessum takmörkuð not fasteignar sem er í eigu og umráðum annars eða annarra aðila.

Jarðefni merkja í lögum þessum öll gosefni og önnur steinefni, málma, málmblanda og málmsteindir, kol, jarðolíu, jarðgas og önnur nýtanleg efni sem finnast kunna í jörðu.

Jarðhiti merkir í lögum þessum annars vegar jarðvarmaforða í bergi í jarðskorpunni og hins vegar stöðugan straum varma úr iðrum jarðar sem ekki telst grunnvatn.

Jörð merkir í lögum þessum land með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum ef um er að ræða jörð eða hjáleigu sem hefur sameiginlegt beutiland með annarri jörð eða jörðum. Það gildir þó ekki um lóðir undir sumarbústaði án tillits til þess hvort þær eru í skipulögðu sumarbústaðahverfi og heldur ekki landspildur á svæðum sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað.

Landbúnaður merkir í lögum þessum hvers konar vörslu, meðferð, ræktun og nytjun lands, annarra jarðargæða og búfjár til framleiðslu matvæla og hráefna til iðnaðarframleiðslu eða annarrar verðmætasköpunar og markaðssetningu þeirra afurða, svo og verndun lands og endurheimt landkosta, akuryrkju, landgræðslu, garðyrkju, skógrækt, veiði í ám og vötnum, nýtingu annarra hlunninda, fiskeldi og ferðaþjónustu.

Lögbýli merkir í lögum þessum sérhverja jörð sem hefur þann húsakost og það landrými eða búrekstraraðstöðu að unnt sé að stunda þar búrekstur eða aðra atvinnustarfsemi og hefur hlotið viðurkenningu sem lögbýli fyrir gildistöku þessara laga. Lögbýli teljast enn fremur jarðir sem hljóta leyfi landbúnaðarráðuneytisins sem ný lögbýli, sbr. 22.–26. gr.

Mannvirki merkja í lögum þessum hvers konar byggingar og fylgifyrirlit þeirra sem er varanlega skeytt við land.

Netlög merkja í lögum þessum vatnsbotn 115 metra út frá bakka stöðuvatns sem landareign liggur að, svo og sjávarbotn 115 metra út frá stórstraumsfjöruborði landareignar.

Ríkisjarðir eru jarðir í eigu ríkis, opinberra stofnana og opinberra sjóða.

Ræktun eða ræktað land merkir í lögum þessum land sem hefur verið ræktað með jarðvinnslu, sáningu og reglulegri áburðargjöf, land í skógrækt eða land sem hvorki hefur þarfnast jarðvinnslu né sáningar til að verða slægjuland en er það vegna áburðargjafar og er notað sem slíkt.

Skipulagt land merkir í lögum þessum land sem skipulag staðfest af skipulagsyfirlöndum gildir um í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997.

Vatnsréttindi merkja í lögum þessum rétt til að nytja grunnvatn, vatnsfall eða stöðuvatn.

Þjóðlendur merkja í lögum þessum landsvæði utan eignarlanda þó að einstaklingar eða lögaðilar kunni að eiga þar takmörkuð eignarréttindi.

Rísi ágreiningur um skilgreiningu einstakra hugtaka samkvæmt lögum þessum sker landbúnaðarráðherra úr.

3. gr.

Gildissvið.

Lög þessi taka til jarða, jarðahluta, afrétta, almenninga, þjóðlendna og hvers konar lands, þ.m.t. eyðijarða, landspildna, lóða, mannvirkja, skóga, vatnsréttinda, veiðiréttinda, námuréttinda, jarðhitaréttinda og annarra náttúruauðlinda, svo og til hvers konar annarra fasteigna, fasteignatengdra réttinda, ítaka og hlunninda á landi og innan netlaga, hvort sem þau hafa verið skilin frá jörð eða ekki, sbr. þó 2. mgr.

Land sem hefur verið skipulagt fyrir aðra starfsemi en landbúnað með skipulagi staðfestu af skipulagsyfirlöndum í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, er

undanskilið ákvæðum þessara laga. Sama gildir um land sem leyst hefur verið úr landbúnaðarnotum, sbr. 6. gr.

4. gr.

Yfirstjórn.

Landbúnaðarráðherra fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til.

II. KAFLI

Landnotkun.

5. gr.

Land í landbúnaðarnotum.

Land sem við gildistöku þessara laga er nýtt eða nýtanlegt til landbúnaðar, þ.m.t. afréttir, almenningar, þjóðlendur, eyðijarðir, landspildur og lóðir má ekki taka til annarra nota, nema heimild sé til slíks í lögum, sbr. þó 6. og 7. gr.

6. gr.

Leyfi til lausnar úr landbúnaðarnotum.

Landbúnaðarráðherra getur veitt leyfi til að land sem er nýtt eða nýtanlegt til landbúnaðar verði leyst úr landbúnaðarnotum.

Beiðni skv. 1. mgr. skal vera skrifleg og send landbúnaðarráðuneytinu ásamt hnitasettum uppdrætti staðfestum af skipulagsyfirvöldum af því landi sem beiðni lýtur að og veðbókarvottorði. Landbúnaðarráðherra skal leita umsagnar Bændasamtaka Íslands, Skipulagsstofnunar og sveitarstjórnar.

Heimilt er að binda leyfi til lausnar úr landbúnaðarnotum skilyrði um að ef landi er ekki ráðstafað til þeirra nota sem beiðni er byggð á innan þriggja ára falli leyfið úr gildi.

Leyfi landbúnaðarráðherra ásamt hnitasettum uppdrætti staðfestum af skipulagsyfirvöldum skal þinglýst og öðlast það þá fyrst gildi.

7. gr.

Skipulag.

Óheimilt er að gera staðfest skipulag á landi sem nýtt eða nýtanlegt er til landbúnaðar nema fyrir liggi leyfi landbúnaðarráðherra til að leysa landið úr landbúnaðarnotum, sbr. 6. gr.

Ef skipulag staðfest af skipulagsyfirvöldum hefur verið gert á landi fyrir aðra starfsemi en landbúnað í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, með síðari breytingum, eða eldri laga um sama efni gilda ákvæði 5. gr. ekki um nýtingu landsins. Sama gildir ef land hefur verið leyst úr landbúnaðarnotum skv. 6. gr.

8. gr.

Eignarnám.

Ef meðferð lands eða annarra fasteigna, sbr. 1. mgr. 3. gr., er ekki í samræmi við ákvæði laga þessara og þörf er á þeim til bættrar aðstöðu viðkomandi byggðarlags getur landbúnaðarráðherra heimilað sveitarstjórn eignarnám á slíkum fasteignum, enda hafi Bændasamtök Íslands og Skipulagsstofnun mælt með eignarnámi.

Um eignarnám skv. 1. mgr. skulu að öðru leyti gilda ákvæði laga nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms, með síðari breytingum.

9. gr.

Landbúnaðarnefndir sveitarfélaga.

Sveitarstjórn í hverju sveitarfélagi skal skipa sérstaka landbúnaðarnefnd sem í eiga sæti þrír menn og skal einn þeirra vera formaður samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti. Um kjörgengi nefndarmanna fer eftir sveitarstjórnarlögum, nr. 45/1998. Sveitarstjórn er heimilt að sameina verkefni landbúnaðarnefndar og annarra nefnda á vegum sveitarfélagsins.

Landbúnaðarnefndir sveitarfélaga skulu vera ráðgefandi um landnotkun, hafa eftirlit með að meðferð og nýting lands og annarra fasteigna sé í samræmi við ákvæði þessara laga, fylgjast með að búseta á jörðum sé í samræmi við ákvæði ábúðarlaga og stuðla að góðri umgengni um land og mannvirki. Þá skulu landbúnaðarnefndir sveitarfélaga fjalla um öll mál sem sveitarstjórnnum eru falin samkvæmt lögum þessum og sinna öðrum verkefnum sem þeim eru falin með lögum.

Kostnaður við störf landbúnaðarnefnda sveitarfélaga greiðist af sveitarfélögum.

III. KAFLI

Eignarréttur og aðilaskipti að landi, öðrum fasteignum o.fl.

10. gr.

Eignarréttur að landi o.fl.

Eignarréttur að landi og öðrum fasteignum sem lög þessi taka til, sbr. 1. mgr. 3. gr., þ.m.t. afréttum, getur verið hjá einstaklingum, lögaðilum, íslenska ríkinu og einstökum stofnunum þess.

Um rétt erlendra aðila til að öðlast eignarrétt eða afnotarétt að landi eða öðrum fasteignum sem lög þessi taka til fer eftir ákvæðum laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, með síðari breytingum, nema undantekningar frá því séu gerðar með lögum.

Um landamerki, nýtingu auðlinda og hlunninda, skipulag, gerð og nýtingu mannvirkja, búfjárhald, atvinnustarfsemi og takmarkanir á nýtingu lands fer eftir ákvæðum gildandi laga á hverjum tíma.

11. gr.

Hlunnindi.

Hlunnindi sem fylgja jörð eru eign jarðareiganda, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum.

Óheimilt er að skilja hlunnindi frá jörð, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu í lögum.

12. gr.

Greiðslumark.

Um eignarhald, meðferð, nýtingu og heimild til framsals á greiðslumarki lögbýla fer eftir ákvæðum laga nr. 99/1993, um framleiðslu, verðlagningu og sölu á búvörum, með síðari breytingum, og annarra gildandi laga á hverjum tíma.

13. gr.

Félög um eignarhald og rekstur lands og annarra fasteigna.

Ef eigendur lands eða annarra fasteigna sem lög þessi taka til eru fleiri en einn er þeim skylt að hafa með sér félag um eignarhald og rekstur fasteignarinnar. Skulu þeir tilnefna

fyrirsvarsmann sem hafi umboð til að bera ábyrgð og koma fram fyrir hönd annarra eigenda fasteignarinnar við úrlausn mála sem lúta að hvers konar réttindum og skyldum eigenda. Félagið og fyrirsvarsmann þess skal skrá í fyrirtækjaskrá Hagstofu Íslands. Slík skráning er skilyrði fyrir þinglýsingu eignarheimildar fyrir landi eða eignarhluta í landi þegar svo stendur á sem í 1. málsli. segir.

Ákvæði 1. mgr. gildir ekki ef eigendur lands eru hjón eða foreldrar og ófjárráða börn þeirra. Sama gildir um sambúðarfólk ef það á sameiginlegt lögheimili og sambúðin hefur var- að samfleytt í a.m.k. tvö ár eða ef það hefur átt barn saman eða á von á barni.

14. gr.

Samþykki sveitarfélaga fyrir aðilaskiptum að landi o.fl.

Ef fyrirhuguð eru aðilaskipti að réttindum yfir landi eða öðrum fasteignum sem lög þessi taka til eða stofnun slíkra réttinda, svo sem fyrir kaup, gjöf, skipti, nauðungarsölu, búskipti, félags- og sameignarslit, fyrirframgreiðslu arfs, lán, kaupleigu, leigu, ábúð o.fl., er skylt að tilkynna það sveitarstjórn og afla samþykkis hennar til ráðstöfunarinnar.

Nú telur sveitarstjórn að ráðstöfun fasteignar sé andstæð hagsmunum sveitarfélagsins, og er þá sveitarfélagi rétt að synja um áformaða ráðstöfun eignarinnar.

Samþykkis þarf ekki að afla:

1. Ef eigandi ráðstafar fasteign til einhvers þeirra, sem upp eru taldir í 1. tölul. 35. gr. laga þessara.
2. Þegar ríkissjóður eða ríkisstofnanir kaupa eða selja.
3. Þegar banki eða önnur opinber lánastofnun, sem á veð í fasteign, lögveðshafar eða fjárnámshafar vegna opinberra gjalda, kaupa eign við nauðungarsölu.
4. Þegar veiðifélög ráðstafa veiðiréttindum.
5. Þegar leigð eru eða heimiluð með öðrum hætti afnot af slægjum, beit, námum, veiðiréttindum, vatnsréttindum, einstökum húsum og íbúðum, þar með töldum sumarbústöðum, og leigutími eða annar réttindatími er þrjú ár eða skemmri.
6. Þegar landið hefur verið leyst úr landbúnaðarnotum með leyfi landbúnaðarráðherra skv. 6. gr., enda hafi slíku leyfi verið þinglýst.
7. Þegar aðilaskipti verða að sumarbústað í sumarbústaðahverfi, enda sé bústaðurinn reistur í samræmi við skipulag staðfest af skipulagsyfirvöldum samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, nr. 73/1997, eða eldri lögum um sama efni. Það telst vera sumarbústaðahverfi þegar fjórir eða fleiri sumarbústaðir eru byggðir á sömu lóð (landi) eða á samliggjandi lóðum.

Ákvæði þessarar greinar taka ekki til aðilaskipta að eignarréttindum fyrir lögerfðir eða ráðstöfun slíkra réttinda til annars hjóna við fjárslit milli hjóna, en tilkynna skal þó sveitarstjórn um breytingar á eignaraðild sem verða með þessum hætti og skal þeirri tilkynningu þinglýst.

Sveitarstjórn er heimilt að binda samþykki skilyrðum um að eignin verði nýtt til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi í samræmi við þau áform sem lýst er í beiðni um samþykki. Slíkum skilyrðum skal þinglýst sem kvöð á eignina.

Nú fullnægir aðili ekki þeim skilyrðum sem sett hafa verið skv. 5. mgr. og getur sveitarstjórn þá með samþykki landbúnaðarráðherra sett honum frest til að fullnægja skilyrðunum eða afsala fasteigninni til aðila sem fullnægir þeim. Hafi skilyrðunum ekki verið fullnægt innan þess frests getur sveitarstjórn að fengnu samþykki landbúnaðarráðherra leyst eignina

til sín. Náist ekki samkomulag um verð skal um mat og greiðslu bóta fara eftir lögum nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms.

15. gr.

Frestur til að samþykkja aðilaskipti.

Þegar samþykkis sveitarstjórnar til ráðstöfunar á fasteign er leitað ber henni að afgreiða erindið innan 30 daga frá því að það barst. Hafi svar þá ekki borist er hin áformaða ráðstöfun heimil næstu sex mánuði.

16. gr.

Kaupskylda ef samþykkis er synjað.

Ef sveitarstjórn neitar að samþykkja áformaða sölu fasteignar, sbr. 14. gr., og landbúnaðarráðherra staðfestir þá ákvörðun, sbr. 46. gr., getur eigandi eignarinnar gert kröfu til þess, að sveitarsjóður og/eða ríkissjóður kaupir eign þá sem hann vildi láta af hendi. Náist ekki samkomulag um verð skal kaupverð eignarinnar ákveðið samkvæmt lögum nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms.

17. gr.

Skilyrði fyrir aðilaskiptum að landi til landbúnaðarnota.

Ef það er ætlun þess sem fá þarf samþykki til að öðlast réttindi yfir fasteign skv. 14. gr. að nýta hana til landbúnaðar skal samþykki ekki veitt nema viðkomandi hafi starfað við landbúnað í tvö ár hér á landi. Ráðherra getur veitt undanþágu frá þessu ákvæði að fenginni umsögn sveitarstjórnar.

Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um hvaða starfsemi telst til landbúnaðar skv. 1. mgr., til hvaða fasteigna ákvæðið tekur og hvaða aðilar þurfa að uppfylla skilyrði 1. mgr. þegar félög og aðrir lögaðilar eða einstaklingar fleiri saman öðlast réttindi yfir fasteign.

Ef aðilar skv. 1. mgr. njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samningsins um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu teljast þeir uppfylla skilyrði 1. mgr. ef þeir hafa starfað í tvö ár við landbúnað í aðildarríkjum þess samnings sem þeir byggja rétt sinn á.

18. gr.

Jarðaskrá.

Landbúnaðarráðuneytið skal 31. desember ár hvert gefa út jarðaskrá á grundvelli upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna yfir allar jarðir, jarðahluta, landspildur, lóðir og annað land samkvæmt þessum kafla en er heimilt að fela öðrum aðilum að annast gerð jarðaskrár í umboði ráðuneytisins. Í jarðahluta Landskrár fasteigna, sem Fasteignamat ríkisins heldur skv. 1. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, skulu koma fram upplýsingar um nöfn jarða og annars lands, sveitarfélög, eigendur, fyrirsvarsmenn ef fleiri eigendur eru að jörð, ábúendur, leigutaka, ræktun, mannvirki, nýtingu og önnur atriði sem landbúnaðarráðuneytið ákveður nánar í reglugerð. Fasteignamat ríkisins skal í þessum tilgangi leggja til skráningarsvæði fyrir framangreindar upplýsingar án sérstaks kostnaðar fyrir ráðuneytið.

Bændasamtökum Íslands, Fasteignamati ríkisins, Hagstofu Íslands, sveitarstjórnnum, sýslumönnum og öðrum opinberum aðilum er skylt að láta landbúnaðarráðuneytinu í té endurgjaldslaust allar upplýsingar sem það óskar eftir við skráningu í jarðahluta Landskrár fast-

eigna. Sama gildir um aðra aðila sem annast skráningu í jarðahluta Landskrár fasteigna í umboði ráðuneytisins.

Um afhendingu og sölu upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna fer eftir lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, og gjaldskrá settri samkvæmt þeim lögum.

IV. KAFLI

Landskipti, sameining lands o.fl.

19. gr.

Landskipti o.fl.

Um skipti á landi sem lög þessi taka til fer eftir ákvæðum gildandi laga á hverjum tíma.

Ákvæði þessa kafla gilda um skipti á landi sem tilheyrir einni jörð, svo og um skipti á landi milli tveggja eða fleiri jarða. Einnig gilda ákvæði þessa kafla um sameiningu á landi tveggja eða fleiri jarða eða jarðahluta.

Við stofnun nýrra jarða og lóða skv. 2. mgr. skal gæta ákvæða III. kafla laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

20. gr.

Staðfesting landskipta.

Skipti á landi sem tilheyrir einni jörð og sameiginlegu landi tveggja eða fleiri jarða skulu staðfest af landbúnaðarráðherra. Beiðni um staðfestingu landskipta skal vera skrifleg og í henni skulu koma fram upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng aðila sem eru eigendur landsins og aðilar að landskiptunum, svo og lýsing á landskiptunum. Beiðninni skal fylgja samningur um landskipti eða landskiptagerð ásamt stofnskjali ef við á, hnitasettur uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirvöldum, veðbókarvottorð og önnur gögn sem kunna að liggja til grundvallar landskiptum og landbúnaðarráðherra óskar eftir að lögð verði fram.

Við meðferð beiðni skv. 1. mgr. skal landbúnaðarráðherra leita umsagnar Bændasamtaka Íslands og sveitarstjórnar.

Staðfestingu landbúnaðarráðherra ásamt hnitasettum uppdrætti staðfestum af skipulagsyfirvöldum skal þinglýst og öðlast hún þá fyrst gildi.

21. gr.

Sameining jarða.

Sameining á landi tveggja eða fleiri jarða eða jarðahluta skal staðfest af landbúnaðarráðherra. Beiðni um staðfestingu skal vera skrifleg og í henni skulu koma fram upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng eigenda jarða eða lands sem óskað er eftir að sameina eða leggja til afrétta, svo og lýsing á legu jarða og landamerkjum þeirra. Beiðninni skal fylgja hnitasettur uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirvöldum, veðbókarvottorð og önnur gögn sem landbúnaðarráðherra óskar eftir að lögð verði fram.

Óheimilt er að sameina land jarða eða jarðahluta sem ekki eru samliggjandi og tilheyra sama sveitarfélagi.

Við meðferð beiðni skv. 1. mgr. skal landbúnaðarráðherra leita umsagnar Bændasamtaka Íslands og sveitarstjórnar.

Staðfestingu landbúnaðarráðherra ásamt hnitasettum uppdrætti staðfestum af skipulagsyfirvöldum skal þinglýst og öðlast hún þá fyrst gildi.

V. KAFLI
Lögbýli, félagsbú o.fl.

22. gr.

Leyfi til stofnunar lögbýlis.

Landbúnaðarráðherra getur veitt leyfi til að stofna ný lögbýli til búvöruframleiðslu, ferðaþjónustu og skógræktar, svo og til iðnaðar og þjónustu sem tengd er landbúnaði.

23. gr.

Umsókn um stofnun nýs lögbýlis.

Umsókn um stofnun nýs lögbýlis skal vera skrifleg og skulu þar koma fram upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng aðila sem óska eftir að stofna lögbýli, nafn jarðar eða fasteignar, sveitarfélag, stærð, ræktun og mannvirki, svo og upplýsingar um hvers konar búrekstur eða aðra atvinnustarfsemi er fyrirhugað að stunda á lögbýlinu. Umsókn skulu fylgja gögn er sýni að umsækjandi hafi með þinglýstum kaupsamningi/afsali eða samningi um ábúð/leigu til a.m.k. 20 ára tryggt sér umráðarétt yfir landi og annarri búrekstraraðstöðu, veðbókarvottorð, umsögn sveitarstjórnar og umsögn héraðsráðunautar búnaðarsambands um búrekstrarskilyrði á lögbýlinu eða annars aðila með sérþekkingu á þeim atvinnurekstri sem fyrirhugað er að stunda á lögbýlinu.

24. gr.

Skipulag og nálægð annarra jarða.

Við stofnun nýs lögbýlis skal þess gætt að það sé í samræmi við staðfest skipulag og að ekki sé raskað búrekstraraðstöðu nálægra jarða.

Landbúnaðarráðuneytið skal leita umsagnar Bændasamtaka Íslands um hverja umsókn um stofnun nýs lögbýlis.

25. gr.

Landstærð, mannvirki o.fl.

Við meðferð umsóknar um stofnun nýs lögbýlis skal landbúnaðarráðuneytið leggja mat á stærð ræktanlegs lands, mannvirki og búrekstraraðstöðu að öðru leyti og hvort unnt sé að stunda þá atvinnustarfsemi sem umsókn um stofnun lögbýlis er byggð á.

26. gr.

Þinglýsing.

Leyfi til að stofna lögbýli skal þinglýst og öðlast það þá fyrst gildi.

27. gr.

Niðurfelling lögbýlisréttar.

Landbúnaðarráðherra getur fellt niður lögbýlisrétt eflögbýli fullnægir ekki lengur skilyrðum til að vera lögbýli.

Einnig getur landbúnaðarráðherra fellt niður lögbýlisrétt ef eigandi lögbýlis óskar þess. Beiðni skulu fylgja sömu upplýsingar og gögn og kveðið er á um í 23. gr.

Leita skal umsagnar sveitarstjórnar og Bændasamtaka Íslands um niðurfellingu lögbýlisréttar skv. 1. og 2. mgr.

Ákvörðun landbúnaðarráðherra um niðurfellingu lögbýlisréttar skal þinglýst og öðlast hún þá fyrst gildi.

28. gr.
Félagsbú.

Heimilt er að stofna félagsbú á lögbýlum um starfsemi skv. 22. gr.

Hjón ein sér eða með ófjárráða barni eða börnum geta þó ekki stofnað til félagsbús. Sama gildir um fólk í óvígðri sambúð ef það á sameiginlegt lögheimili og á barn saman eða á von á barni saman eða sambúðin hefur varað samfleytt í a.m.k. tvö ár.

Tilkynna skal landbúnaðarráðuneytinu og Hagstofu Íslands stofnun og slit félagsbús. Félagbússamningur skal fylgja tilkynningu um stofnun félagsbús en tilkynningu um slit félagsbús skal fylgja samningur eða yfirlýsing um slit undirrituð af öllum aðilum félagsbús.

29. gr.
Lögbýlaskrá.

Landbúnaðarráðuneytið skal 31. desember ár hvert gefa út lögbýlaskrá fyrir allt landið á grundvelli upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna. Í jarðahluta Landskrár fasteigna, sem Fasteignamat ríkisins heldur skv. 1. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, skulu koma fram upplýsingar um nöfn allra lögbýla, sveitarfélög, eigendur, fyrirsvarsmenn ef fleiri eigendur eru að lögbýli, ábúendur, leigutaka, ræktun, mannvirki, nýtingu og hvort þar sé rekið félagsbú, svo og aðrar upplýsingar sem landbúnaðarráðuneytið ákveður nánar í reglugerð.

Landbúnaðarráðuneytinu er heimilt að fela öðrum aðila að annast gerð lögbýlaskrár í umboði ráðuneytisins.

Bændasamtökum Íslands, Fasteignamati ríkisins, Hagstofu Íslands, sveitarstjórnnum, sýslumönnum og öðrum aðilum er skylt að láta landbúnaðarráðuneytinu í té upplýsingar við skráningu lögbýla í Landskrá fasteigna. Sömu reglur gilda um upplýsingaskyldu gagnvart öðrum aðilum sem annast skráningu lögbýla í Landskrá fasteigna í umboði ráðuneytisins.

Ef ágreiningur rís um skráningu jarðar á lögbýlaskrá sker landbúnaðarráðherra úr þeim ágreiningi að fenginni umsögn Bændasamtaka Íslands og sveitarstjórnar.

Landbúnaðarráðherra setur nánari reglur um gerð og útgáfu lögbýlaskrár, öflun gagna og varðveislu í jarðahluta Landskrár fasteigna.

Um afhendingu og sölu upplýsinga um skráð lögbýli úr jarðahluta Landskrár fasteigna fer eftir lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, og gjaldskrá settri samkvæmt þeim lögum.

VI. KAFLI
Forkaupsréttur.

30. gr.

Forkaupsréttur sveitarfélaga og Jarðasjóðs ríkisins.

Sveitarstjórn á forkaupsrétt að landi og öðrum fasteignum innan sveitarfélagsins sem lög þessi taka til og fyrirhugað er að selja eða ráðstafa varanlega með öðrum hætti ef sveitarfélagi er þörf á að fá umráð yfir slíkum fasteignum til nota fyrir opinbera starfsemi sveitarfélags eða sameiginlegra nota fyrir íbúa sveitarfélags.

Sveitarstjórn sem á forkaupsrétt skv. 1. mgr. er heimilt að framselja rétt sinn til Jarðasjóðs ríkisins, enda sé það gert innan 30 daga frá því að forkaupsréttartilboð barst sveitarstjórn. Sveitarstjórn skal þegar senda tilkynningu um slíka ákvörðun til landbúnaðarráðherra f.h. Jarðasjóðs ríkisins og kaupanda og seljanda þeirrar eignar sem forkaupsrétturinn tekur til. Jarðasjóður hefur þá 60 daga frá því að forkaupsréttartilboð barst sveitarstjórn til að svara

forkaupsréttartilboði skriflega. Hafi Jarðasjóður ríkisins ekki svarað innan þess tíma hefur hann í það sinn glatað rétti sínum til að kaupa eignina. Að öðru leyti gilda ákvæði þessa kafla um forkaupsrétt Jarðasjóðs ríkisins eftir því sem við á.

31. gr.

Forkaupsréttur ábúenda.

Ábúendur sem hafa haft ábúðarrétt í sjö ár eða lengri tíma eiga forkaupsrétt að ábúðarjörðum sínum á undan sveitarstjórn enda taki þeir jarðirnar til ábúðar og landbúnaðarstarfsemi.

Falli ábúandi frá heldur maki hans forkaupsrétti að jörð.

Forkaupsréttur ábúanda fellur niður ef hann hefur sagt upp samningi sínum um ábúð eða ef honum hefur verið sagt löglega upp ábúð vegna vanefnda.

32. gr.

Nauðungarsala.

Ef fasteignir sem lög þessi taka til eru seldar við nauðungarsölu geta forkaupsréttarhafar skv. 30. og 31 gr. gengið inn í hæsta boð, enda tilkynni þeir það áður en lokið er að leita boða í eignina við nauðungarsölu eða innan fimm sólarhringa frá því að þeim er kynnt kaupboð sem aflað er við nauðungarsölu á almennum markaði.

33. gr.

Forkaupsréttartilboð.

Forkaupsréttur skal boðinn forkaupsréttarhöfum skv. 30. og 31. gr. skriflega með sannanlegum hætti. Í forkaupsréttartilboði skulu koma fram upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng seljanda og kaupanda, greinargóð lýsing á þeirri fasteign sem verið er að selja, kaupverð, greiðsluskilmálar, afhendingartími og aðrir söluskilmálar sem skilgreindir skulu á tæmandi hátt. Ef um makaskipti er að ræða skal seljandi tilgreina hversu hátt hin framboðna fasteign er metin til peningaverðs. Ef ábúendur á jörð eru fleiri en einn skal bjóða hverjum þeirra um sig forkaupsrétt að jörðinni. Forkaupsréttarhafar skulu svara skriflega og afdráttarlaust innan 30 daga eftir að forkaupsréttartilboð berst hvort þeir hyggist neyta forkaupsréttar.

Vanræki forkaupsréttarhafi að svara forkaupsréttartilboði innan tilskilins frests hefur hann glatað forkaupsrétti í það sinn.

Yfirlýsing um afsal forkaupsréttar fellur úr gildi þegar sex mánuðir eru liðnir frá dagsetningu hennar.

34. gr.

Kaupverð.

Ef kaupverð fasteignar sem forkaupsréttur skv. 30. og 31. gr. tekur til er bersýnilega ósanngjarnt geta forkaupsréttarhafar krafist þess að það verði metið af dómkvöddum matsmönnum eða yfirmatsmönnum og gildir það þá sem söluverð.

Forkaupsréttarhafi skal taka ákvörðun um að krefjast mats innan 15 daga frá því að forkaupsréttartilboð berst honum.

Forkaupsréttarhafi skal innan viku frá því að matsgerð skv. 1. mgr. berst honum ákveða hvort hann neytir forkaupsréttar samkvæmt matsgerðinni. Matsgerð skal lokið innan fjögurra vikna frá þeim tíma sem fresti skv. 2. mgr. lýkur.

Matsmenn ákveða matskostnað og hvernig hann greiðist.

35. gr.

Undanþágur frá forkaupsrétti.

Ákvæði þessa kafla um forkaupsrétt gilda ekki þegar:

1. Eigandi lands eða annarrar fasteignar sem lög þessi taka til selur eða afhendir fasteignina maka sínum, barni sínu, barnabarni, kjörbarni, fösturbarni, öðrum niðjum, systkini eða foreldri. Sama gildir ef jörð fellur í erfðir til sömu aðila.
2. Ríkissjóður ráðstafar landi eða öðrum fasteignum sem lög þessi taka til.
3. Þegar ráðstafað er fasteignum sem 6. og 7. tölul. 3. mgr. 14. gr. gilda um.

Falli land eða aðrar fasteignir sem lög þessi taka til í erfðir til annarra en þeirra sem greinir í 1. tölul. 1. mgr. skulu ákvæði þessa kafla um forkaupsrétt koma til framkvæmda. Náist ekki samkomulag um verð skal um mat á kaupverði fara eftir lögum nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms.

36. gr.

Málshöfðunarfræstur.

Ef seljandi lands eða annarrar fasteignar vanrækir að bjóða forkaupsrétt í samræmi við ákvæði þessa kafla geta forkaupsréttarhafar borið þá ákvörðun undir dómstóla til ógildingar. Mál skal höfða innan sex mánaða frá því að forkaupsréttarhöfum verður kunnugt um ráðstöfun.

VII. KAFLI

Ríkisjarðir.

37. gr.

Forræði ríkisjarða.

Landbúnaðarráðuneytið fer með forræði allra ríkisjarða nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum.

38. gr.

Ábúð, leiga o.fl.

Ríkisjarðir sem ekki eru byggðar samkvæmt ábúðarlögum eða ráðstafað til skógræktar samkvæmt lögum nr. 56/1999, um landshlutabundin skógræktarverkefni, svo og jarðir sem ekki eru teknar til sérstakra nota í þágu íslenska ríkisins eða einstakra stofnana þess, er heimilt að leigja lengst til tíu ára í senn.

Leigusamninga um lóðir úr ríkisjörðum er heimilt að gera til allt að 50 ára enda séu þeir gerðir í samræmi við ákvæði annarra laga, svo sem skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, með síðari breytingum. Um stofnun slíkra lóða fer eftir III. kafla laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna.

39. gr.

Sala til sveitarfélaga.

Heimilt er að selja ríkisjarðir eða hluta þeirra þeim sveitarfélögum sem jarðirnar eru í.

40. gr.

Sala til ábúenda.

Heimilt er að selja ríkisjarðir ábúendum þeirra með eftirtöldum skilyrðum:

1. Að ábúandi hafi haft ábúð á jörðinni í a.m.k. sjö ár.

2. Að ábúandi leggi fram yfirlýsingu hlutaðeigandi sveitarstjórnar um að hann hafi setið jörðina vel og að sveitarstjórn mæli með því að hann fái jörðina keypta. Í yfirlýsingu sveitarstjórnar skulu koma fram upplýsingar um hvort ábúandi hafi lögheimili og búi á jörðinni, hvaða starfsemi sé á jörðinni, hvert sé ástand mannvirkja, hvernig jörðin hefur verið setin og önnur atriði sem sveitarfélög óska eftir að taka fram.

Ákvæði 1. mgr. gildir ekki um ríkisjarðir sem ekki eru nýttar til landbúnaðarstarfsemi og heldur ekki jarðir sem 43. gr. gildir um.

41. gr.

Söluverð.

Söluverð ríkisjarða sem seldar eru skv. 39. og 40. gr. skal metið af matsaðilum sem landbúnaðarráðuneytið kveður til og greiðir ráðuneytið af því kostnað. Kaupanda er einnig heimilt að óska eftir að söluverðið verði metið af dómkvöddum matsmönnum og skal kostnaður við undirmat og yfirmat skiptast að jöfnu milli kaupanda og ráðuneytisins. Mat á söluverði ríkisjarða skal ná til jarðar, hlunninda, mannvirkja, ræktunar og greiðslumarks. Greiðslumark ríkisjarða sem seldar eru ábúendum skv. 40. gr. skal þó ekki metið sérstaklega til verðs. Ef jörðum sem ábúendur hafa keypt er ráðstafað til annarrar starfsemi en landbúnaðar eða ef greiðslumark er selt frá jörðunum innan tíu ára frá sölu skulu kaupendur endurgreiða ríkissjóði andvirði greiðslumarksins á verði sem skal miðað við markaðsverð greiðslumarks á þeim tíma þegar endurgreiðsla fer fram en að teknu tilliti til jafnra, árlegra fyrninga sem skulu vera 10% ári. Þessari kvöð skal þinglýst á jörðina.

42. gr.

Auglýsingaskylda við sölu ríkisjarða.

Ríkisjarðir sem fyrirhugað er að selja aðrar en fram koma í 39. og 40. gr. skal auglýsa til sölu með opinberri auglýsingu og skal leitað eftir kautilboðum í þær í samræmi við gildandi löggjöf og stjórnvaldsreglur um sölu á eignum ríkisins á hverjum tíma. Kaupverð skal að jafnaði vera hagkvæmasta tilboð með tilliti til verðs og greiðsluskilmála en alltaf er heimilt að hafna öllum innsendum tilboðum.

Ákvæði 1. mgr. gildir ekki um sölu á ríkisjörðum eða jarðahlutum til aðila sem reka þar starfsemi á sviði landbúnaðar eða aðra atvinnustarfsemi ef hagsmunir sveitarfélags krefjast þess að viðkomandi jarðir eða jarðahlutar verði seldir þeim aðilum.

43. gr.

Ríkisjarðir sem óheimilt er að selja.

Ríkisjarðir sem þörf er á að ráðstafa til opinberra nota skal ekki selja og heldur ekki jarðir sem nauðsynlegt þykir með tilliti til almannahagsmuna að séu eign íslenska ríkisins eða einstakra stofnana þess.

Við ákvörðun um sölu ríkisjarða skal landbúnaðarráðuneytið leita umsagnar viðkomandi fagstofnana ríkisins eftir því sem við á. Umsagnaraðilar skulu skila skriflegri umsögn innan 30 daga frá því að beiðni um umsögn berst. Ef umsögn hefur ekki borist innan þess frests er ráðstöfun jarðar heimil næstu sex mánuði.

44. gr.

Réttindi undanskilin sölu.

Við sölu ríkisjarða skulu öll jarðefni og réttur til efnistöku undanskilin sölu og einnig öll vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisþarfir ásamt nauðsynlegri aðstöðu til að hagnýta þau réttindi.

Óheimilt er að nýta réttindi skv. 1. mgr. nema samkvæmt sérstökum samningi við landbúnaðarráðuneytið og að uppfylltum skilyrðum samkvæmt gildandi lögum.

45. gr.

Forkaupsréttur við endursölu.

Sé áformuð sala jarðar eða hluta jarðar sem seld hefur verið ábúanda eða sveitarfélagi, sbr. 39. og 40. gr., skal ríkissjóður eiga forkaupsrétt að jörðinni á undan sveitarstjórn fyrir hlutfallslega sama verð og hún var seld á að teknu tilliti til verðhækkunar miðað við vísitölu byggingarkostnaðar og eðlilegra afskrifta af mannvirkjum, svo og að viðbættum verðmætisauka vegna framkvæmda eftir að ríkissjóður seldi jörðina. Mannvirki og ræktun sem ábúandi átti þegar hann keypti jörðina skv. 40. gr. skal meta til verðs af matsnefnd eignarnámsbóta.

Forkaupsréttur skv. 1. mgr. skal boðinn landbúnaðarráðherra skriflega. Ráðherra skal svara forkaupsréttartilboði innan 30 daga frá því að það barst. Ákvörðun ráðherra um að neyta forkaupsréttar samkvæmt þessu ákvæði verður ekki tekin til endurskoðunar á stjórn-sýslustigi.

Forkaupsréttur skv. 1. mgr. fellur niður þegar tíu ár eru liðin frá sölu.

VIII. KAFLI

Málskot.

46. gr.

Málskot.

Ákvörðunum sveitarstjórna samkvæmt lögum þessum er heimilt að skjóta til landbúnaðarráðuneytisins. Kærufrestur er einn mánuður frá því að kæranda verður kunnugt um ákvörðun og skal úrskurður ráðuneytisins kveðinn upp innan átta vikna frá því að kæra berst.

IX. KAFLI

Lokaákvæði.

47. gr.

Þinglýsing.

Óheimilt er að þinglýsa skjölum um aðilaskipti að fasteignum sem lög þessi taka til nema fyrir liggja að gætt hafi verið ákvæða laganna.

48. gr.

Reglugerðir o.fl.

Landbúnaðarráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessara laga með reglugerðum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum.

49. gr.

Refsingar.

Brot gegn lögum þessum, reglugerðum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum settum með heimild í þeim varða sektum. Með mál út af brotum skal farið að hætti opinberra mála.

50. gr.
Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2003. Þá falla jafnframt úr gildi jarðalög, nr. 65/1976, með síðari breytingum.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Óheimilt er að stofna ný ættaróðul eftir gildistöku þessara laga.

Ákvæði VII. kafla jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um ættaróðul skulu halda gildi eftir því sem við á um einstök ættaróðul fram að andláti óðalseiganda eða maka hans. Ættaróðalið skal þá falla úr óðalsböndum og jörðin erfast í samræmi við ákvæði erfðalaga, nr. 8/1962, með síðari breytingum.

Ef óðalseigandi deyr tekur maki hans við réttindum og skyldum hans sem óðalseigandi ef hann óskar þess en við andlát makans erfist ættaróðalið, sbr. 2. mgr.

II.

Um félagsbú sem stofnuð hafa verið fyrir gildistöku þessara laga skulu gilda ákvæði 28. gr. þessara laga eftir því sem við á.

III.

Frestur landbúnaðarráðherra til að ljúka við gerð fyrstu jarðaskrár á grundvelli upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna skv. 18. gr. er til 31. desember 2007.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið í landbúnaðarráðuneytinu að tilhlutan landbúnaðarráðherra og er því ætlað að leysa af hólmi núgildandi jarðalög, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Frumvarp þetta er lagt fram samhliða frumvarpi til nýrra ábúðarlaga sem ætlað er að leysa af hólmi núgildandi ábúðarlög, nr. 64/1976, með síðari breytingum, og hefur verið reynt að samræma ákvæði þessara lagafrumvarpa eins og kostur er. Ljóst er að núgildandi jarðalög eru í fjölmörgum atriðum orðin úrelt og eiga ekki lengur við aðstæður hér á Íslandi í dag. Núgildandi jarðalög voru sett á árinu 1976 en frá þeim tíma hafa orðið miklar breytingar í landbúnaði eins og á öðrum sviðum í þjóðfélaginu. Má í raun segja að allar forsendur í landbúnaði séu verulega breyttar frá þeim tíma.

Í núgildandi jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, voru ýmis nýmæli en einnig voru þar fjölmörg ákvæði úr eldri lögum, m.a. lögum nr. 40/1948, um kauprétt á jörðum, og lögum nr. 102/1962, um ættaróðul, ættarjarðir, erfðaábúð og sölu þjóð- og kirkjujarða, en sum ákvæðin eru að stofni til úr enn eldri lögum. Eldri lög um sama efni eru m.a. lög nr. 40/1919, um forkaupsrétt að jörðum, lög nr. 55/1926, um sama efni, en síðar tóku við lög nr. 40/1948, um kauprétt að jörðum, sem giltu þar til jarðalög, nr. 65/1976, tóku gildi. Fyrstu lögin um erfðaábúð og óðalsrétt voru lög nr. 8/1936 en síðan tóku við lög nr. 116/1943, um ættaróðul og erfðaábúð. Á árinu 1946 voru sett lög um sölu þjóðjarða og kirkjujarða, nr. 4/1946, sem leystu af hólmi a-lið 47. gr. laga nr. 116/1943. Við setningu laga nr. 102/1962, um ættaróðul, ættarjarðir, erfðaábúð og sölu þjóð- og kirkjujarða, voru felld úr gildi bæði lög nr. 4/1946 og lög nr. 116/1943 og giltu þau þar til sett voru jarðalög, nr. 65/1976. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á núgildandi jarðalögum, nr. 65/1976, en það er með lögum nr.

37/1982, lögum nr. 90/1984, lögum nr. 108/1988, lögum nr. 20/1991, lögum nr. 90/1991, lögum nr. 28/1995 og lögum nr. 54/1999, svo og með lögum nr. 34/1992, um Jarðasjóð.

Löggjöf þessi fjallar eins og heiti hennar gefur til kynna um meðferð og nýtingu jarða og annars lands auk annarra fasteigna og fasteignatengdra réttinda á svæðum sem ekki hafa verið skipulögð fyrir aðra starfsemi en landbúnað.

Jarðir á Íslandi eru fjölmargar eða flestar í eigu einstaklinga eða lögaðila en einnig eru nokkur hundruð jarðir í eigu ríkisins sem er stærsti jarðeigandi á Íslandi. Ríkisjörðum hefur verið skipt í þjóðjarðir og kirkjujarðir en meðal þeirra eru enn fremur starfandi prestssetur. Landbúnaðarráðherra fer með málefni allra jarða í ríkiseign nema sérstakar undantekningar séu gerðar frá því með lögum, sbr. 36. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Sem dæmi um undantekningar frá þeirri meginreglu má nefna að sérstakur sjóður, Prestssetrasjóður, fer með fyrirsvar jarða sem eru prestssetur en um það gilda lög nr. 137/1993, um prestssetur. Jarðir á Íslandi eru að öðru leyti ýmist bújarðir í ábúð eða eyðijarðir. Einnig hafa nokkrar jarðir verið friðaðar, t.d. jarðir sem hafa verið lagðar undir þjóðgarða samkvæmt lögum nr. 44/1999, um náttúruvernd, og eldri lögum um sama efni. Þá eru u.þ.b. 100 jarðir á Íslandi ættaróðul samkvæmt gildandi jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, sbr. VII. kafla laganna.

Helstu lög sem gilda um meðferð og ráðstöfun jarða á Íslandi eru jarðalög, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og ábúðarlög, nr. 64/1976, með síðari breytingum. Einnig reynir á ýmis atriði um meðferð og nýtingu jarða í öðrum lögum, t.d. lögum nr. 34/1992, um Jarðasjóð, landskiptalögum, nr. 46/1941, lögum nr. 41/1919, um landamerki o.fl., lögum nr. 76/1970, um lax- og silungsveiði, vatnalögum, nr. 15/1923, girðingarlögum, nr. 135/2001, lögum nr. 6/1986, um afréttamálefni, fjallskil o.fl., orkulögum, nr. 58/1967, lögum nr. 57/1998, um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, skipulags- og byggingarlögum, nr. 73/1997, náttúruverndarlögum, nr. 44/1999, lögum nr. 99/1993, um framleiðslu, verðlagningu og sölu á búvörum, lögum nr. 64/1994, um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, lögum nr. 113/1952, um lausn ítaka af jörðum, lögum nr. 35/1953, um bæjanöfn o.fl., lögum nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, lögum nr. 46/1905, um hefð, lögum nr. 17/1965, um landgræðslu, lögum nr. 3/1955, um skógrækt, lögum nr. 56/1999, um landshlutabundin skógræktarverkefni, lögum nr. 106/2000, um mat á umhverfisáhrifum, lögum nr. 75/1997, um samningsveð, lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, þinglýsingalögum, nr. 39/1978, lögum nr. 58/1998, um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta, þjóðminjalögum, nr. 107/2001, o.fl.

Í jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, eru ýmis ákvæði sem fela í sér umtalsverðar takmarkanir á rétti jarðeigenda til meðferðar og ráðstöfunar á jörðum sínum. Hér má t.d. nefna að land sem nýtt var til landbúnaðar við gildistöku laga nr. 65/1976 er óheimilt að taka til annarra nota nema með leyfi landbúnaðarráðherra, sbr. 12. gr. laganna. Sveitarstjórnir og jarðanefndir sem eiga að hafa eftirlit með meðferð og ráðstöfun jarða og starfa fyrir hverja sýslu þurfa að samþykkja hvers konar aðilaskipti að jörðum, hvort heldur er fyrir kaup, gjöf, skipti, sameiningu, nauðungarsölu, búskipti, félags- og sameignarslit, fyrirframgreiðslu arfs, lán, leigu, ábúð, stofnun nýbýla, félagsbúa o.fl. Enn fremur eiga sveitarfélög forkaupsrétt að næstum öllum jörðum sem seldar eru í sveitarfélaginu. Örfáar undantekningar eru frá þessu íhlutunarvaldi sveitarstjórna og jarðanefnda sem gilda einkum um ríkisjarðir og jarðir sem ráðstafað er til náinna ættingja jarðareiganda, sbr. 6. gr., 30. gr. og 35. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Einnig má nefna að ef einn sameigandi jarðar sem er í óskiptri sameign fleiri aðila rekur bú á jörðinni getur hann með vissum skilyrðum fengið leyfi landbúnaðarráðherra til að leysa til sín eignarhluta sameigenda sinna í jörðinni án tillits til þess hvort sameigendur

hans eru því samþykkir eða andvígir. Fyrir eignarhlutann greiðir hann matsverð sem ákveðið er af matsnefnd eignarnámsbóta samkvæmt lögum nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms. Sömu heimildir hefur aðili sem rekur bú á jörð til að leysa til sín jarðarpart sem skipt hefur verið út úr jörðinni, sbr. 13. og 14. gr. jarðalaga, nr. 65/1976.

Framangreindar takmarkanir á eignarráðum jarðareiganda hafa verið skýrðar með hliðsjón af 1. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, en þar kemur fram að tilgangur laganna sé að tryggja að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðhagslegu sjónarmiði og að eignarráð á landi og búseta á jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra sem landbúnað stunda. Með framangreindum ákvæðum hefur verið reynt að tryggja að byggð haldist í sveitarfélögum á landsbyggðinni og að jarðir sem eru hæfar til búskapar séu nýttar til landbúnaðarstarfsemi. Í greinargerð með frumvarpi til eldri laga sem voru undanfari jarðalaga, nr. 65/1976, og ábúðarlaga, nr. 64/1976, þar sem þessi ákvæði voru fyrst sett kemur fram að tilgangur ákvæðanna sé að sporna við því að bújarðir lendi í höndum svokallaðra jarðabráskara sem ekki hyggjast nýta þær til landbúnaðarstarfsemi.

Þá eru í jarðalögum, nr. 65/1976, ákvæði um ættaróðul en um eignarhald, erfðir, meðferð og ráðstöfun þeirra jarða gilda sérstakar reglur sem fela í sér verulegar takmarkanir.

Í íslenskri löggjöf eru víðar ákvæði um ýmsar takmarkanir á eignarrétti og nýtingu á jörðum, m.a. heimildir til eignarnáms í náttúruverndarlögum, nr. 44/1999, skipulags- og byggingarlögum, nr. 73/1997, o.fl.

Ljóst er að ekki er hægt að bæta úr öllum annmörkum á meðferð og umsýslu jarða með nýrri löggjöf. M.a. eru engar opinberar upplýsingar til um stærðir jarða á Íslandi heldur eru einungis til landamerkjalyfingar hjá sýslumannsembættum í hverri sýslu en stundum eru reyndar engar slíkar lýsingar til. Jarðir og einstakir matshlutar þeirra eru skráð í Landskrá fasteigna sem Fasteignamat ríkisins heldur á grundvelli laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, og er það eina heildstæða opinbera skráningin sem til er á jörðum. Sú skrá er enn í mótun en gera má ráð fyrir að með tímanum muni hún leiða til bættrar skráningar á fasteignum landsins. Landbúnaðarráðuneytið, Rannsóknastofnun landbúnaðarins, Landgræðsla ríkisins og Bændasamtök Íslands hafa reyndar komið á fót samstarfsverkefninu Nytjalandi sem ætlað er að ráða bót á þeirri vöntun sem er á skráningu upplýsinga um jarðir hér á landi en það er í vinnslu og ekki liggur enn fyrir hvenær því lýkur.

Landamerki jarða á Íslandi eru víða óljós gagnvart aðliggjandi jörðum og nokkuð er um að landi tveggja eða fleiri jarða eða lögbýla hafi aldrei verið skipt formlægum skiptum.

Í sambærilegri löggjöf á öðrum Norðurlöndum eru enn víðtækar takmarkanir á reglum um eignarhald, meðferð og nýtingu jarða sem eru nýttar eða nýtanlegar til landbúnaðarstarfsemi.

Ljóst er að allt umhverfi í landbúnaði er mjög breytt frá því sem áður var en hefðbundinn landbúnaður hefur dregist saman á undanförunum árum og ætliðaskipti ekki orðið með sama hætti og áður. Jarðir sem nýttar voru til landbúnaðar hafa verið teknar til annarra nota, t.d. fyrir sumarhúsabyggð, aðra frístundastarfsemi o.fl. Þegar litið er til þeirra breytinga sem orðið hafa í landbúnaði síðan jarðalög, nr. 65/1976, voru sett og þess að forsendur í landbúnaði sem voru fyrir hendi á þeim tíma eru í raun mjög breyttar þykir kominn tími til að gera breytingar á íslenskri löggjöf að þessu leyti og slaka að nokkru leyti á þeim takmörkunum á ráðstöfunarrétti jarðareiganda sem fram koma í jarðalögum, nr. 65/1976.

Frumvarp þetta felur í sér nokkrar breytingar á þeim ákvæðum sem fram koma í jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Með ákvæðum þessa frumvarps er stefnt að því að færa löggjöf um jarðir í átt til nútímans og að samræma eins og unnt er eignarrétt og umsýslu jarða þeim meginreglum sem gilda um aðrar fasteignir í íslenskri löggjöf. Eins og áður hefur

verið gerð grein fyrir eru í núgildandi löggjöf verulegar takmarkanir á ráðstöfunarrétti jarðeigenda og ýmsar kvaðir lagðar á þá sem geta verið mjög íþyngjandi og hafa oft í framkvæmd reynst ósanngjarnar. Með frumvarpi þessu er ætlunin að bæta að nokkru leyti úr þessum annmörkum.

Í frumvarpi þessu eru einnig nokkrar breytingar sem eiga rætur að rekja til þess að Eftirlitsstofnun EFTA (EFTA Surveillance Authority) hefur gert ýmsar athugasemdir við nokkur ákvæði jarðalaga, nr. 65/1976, og telur þau brjóta gegn samningnum um Evrópska efnahagssvæðið, EES-samningnum, en hann hefur lagagildi hér á landi að stofni til, sbr. lög nr. 2/1993, um Evrópska efnahagssvæðið. Hafa athugasemdirnar einkum beinst að 6. gr. laganna um að samþykki bæði sveitarstjórna og jarðanefnda þurfi til að heimilt sé að ráðstafa jörðum og öðrum fasteignum sem lögin taka til, að sveitarstjórn geti bundið samþykki sitt tilteknum skilyrðum um búsetu, sbr. sama ákvæði, 11. gr. laganna um að aðilar sem kaupa vilja jarðir á Íslandi og nýta til landbúnaðar þurfi að hafa starfað við landbúnað í tvö ár hér á landi nema landbúnaðarráðherra veiti sérstaka undanþágu og 30. gr. laganna um forkaupsrétt sveitarfélaga og Jarðasjóðs ríkisins. Í bréfi stofnunarinnar til íslenskra stjórnvalda (letter of formal notice), dags. 4. júlí 2001, kemur fram það álit að framangreind ákvæði jarðalaga, nr. 65/1976, brjóti gegn 40. gr. EES-samningsins. Jafnframt er ákvæði 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um tvöfalt samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar talið brjóta í bága við 31. gr. samningsins. Með frumvarpi þessu er að nokkru leyti reynt að koma til móts við sjónarmið Eftirlitsstofnunar EFTA um lögbundna nauðsyn á að afla tvöfalds samþykkis sveitarstjórna og jarðanefnda þegar ætlunin er að ráðstafa fasteignum sem lögin taka til. Jafnframt hafa ákvæði um forkaupsrétt sveitarfélaga og Jarðasjóðs ríkisins verið takmörkuð verulega. Þá hefur ákvæði 11. gr. laganna verið breytt á þann veg að ef aðilar sem hyggjast kaupa fasteignir í þeim tilgangi að nýta þær til landbúnaðarstarfsemi njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum EES-samningsins eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu teljast þeir uppfylla skilyrði 1. mgr. 17. gr. frumvarpsins sem er sambærilegt við 11. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, ef þeir hafa starfað í tvö ár við landbúnað í aðildarríkjum þess samnings sem þeir byggja rétt sinn á. Enn fremur hefur verið fellt niður ákvæði sem nú er í 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um að sveitarstjórn geti bundið samþykki sitt tilteknum skilyrðum um búsetu á eigninni eða innan ákveðinnar fjarlægðar frá eigninni til að nýta hana. Ekki hefur hins vegar verið farin sú leið að fella úr gildi ákvæði 1. mgr. 6. gr. laganna um að samþykki sveitarstjórnar þurfi til að ráðstafa fasteign sem lögin taka til og heldur ekki ákvæði 6. gr. um að sveitarstjórn geti bundið samþykki sitt skilyrðum um að eignin verði nýtt til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi í samræmi við þau áform sem lýst er í beiðni um samþykki en slíkum skilyrðum skal þinglýst sem kvöð á eignina. Hafa síðastgreind ákvæði verið tekin í frumvarpið en skilyrði um samþykki jarðanefndar fyrir aðilaskiptum að jörðum og öðrum fasteignum fellur niður eðli málsins samkvæmt þar sem jarðanefndir eru aflagðar með frumvarpinu.

Hér þykir rétt að vekja sérstaka athygli á því að með lögum nr. 28/1995, um breytingu á jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, voru lögfest ýmis ákvæði sem var ætlað að draga úr þeim áhrifum sem EES-samningurinn hafði á eignarhald og viðskipti með jarðir og annað land hér á landi en þau gengu undir nafninu „girðingalögin“. Hér var m.a. um að ræða ákvæði 11. gr., sem áður er nefnt, og ákvæði 6. og 7. mgr. 6. gr. laganna um að sveitarstjórn sé heimilt að binda samþykki sitt samkvæmt ákvæðinu sérstökum skilyrðum um fasta búsetu eða að eignin verði nýtt til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi. Í frumvarpi þessu er gert ráð fyrir að flestar þessar takmarkanir („girðingar“) verði áfram í lögunum, sbr. þó þá

breytingu sem gerð er á 11. gr. laganna með frumvarpinu og að fellt hefur verið niður ákvæði sem nú er í 6. mgr. 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um að sveitarstjórn geti bundið samþykki sitt skilyrði um að sá sem vill öðlast réttindi yfir fasteign samkvæmt ákvæðum laganna hafi í tvö ár búsetu á eigninni eða innan eðlilegrar fjarlægðar frá eigninni til að geta nýtt hana. Í öðrum aðildarríkjum EES-samningsins eru enn víðtækar takmarkanir á meðferð og ráðstöfun lands í landbúnaðarnotum og hefur því að svo stöddu enn ekki verið farin sú leið að fella niður allar þessar takmarkanir hér á landi.

Frumvarpið var sent til umsagnar hjá Bændasamtökum Íslands, Fasteignamati ríkisins, Hagþjónustu landbúnaðarins, Landgræðslu ríkisins, Lánasjóði landbúnaðarins, Náttúruvernd ríkisins, óbyggðanefnd, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Skipulagsstofnun, Skógrækt ríkisins og utanríkisráðuneytinu. Í frumvarpi þessu hefur verið tekið tillit til ýmissa athugasemda sem fram komu frá þessum aðilum.

Helstu breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu eru þessar:

1. Markmiðum eða tilgangi laganna er hér breytt verulega í ljósi breytinga sem orðið hafa á aðstæðum, atvinnuháttum og nýtingu jarða í íslensku þjóðfélagi. Núgildandi jarðalög, nr. 65/1976, leggja of einhliða áherslu á landbúnaðarnot miðað við breytta atvinnuhætti og er reynt að breyta ákvæðinu í samræmi við það en jafnframt að tryggja þá veigamiklu hagsmuni sem fólgur eru í þeim landkostum sem til eru hér á landi, sbr. 1. gr.
2. Í 2. gr. laganna koma fram skilgreiningar á ýmsum hugtökum sem koma fram í lögnum. Hér er um að ræða hugtök eins og afréttur, almenningur, ábúandi, ábúð, eignarland, eyðijörð, fasteign, félagsbú, greiðslumark, ítök, jarðefni, jarðhiti, jörð, landbúnaður, lögbylí, mannvirki, netlög, ríkisjarðir, ræktun, skipulagt land, vatnsréttindi og þjóðlendur. Ef ágreiningur rís um skilgreiningu einstakra hugtaka sker landbúnaðarráðherra úr. Í núgildandi lögum er ekki að finna sambærilegt ákvæði en nokkur þessara hugtaka eru skilgreind í öðrum lögum.
3. Gildissviði laganna er nokkuð breytt og nær það einungis til landsvæða sem ekki hafa verið skipulögð fyrir aðra starfsemi en landbúnað án þess að slík svæði séu bundin við þéttbýli eins og er samkvæmt núgildandi jarðalögum, nr. 65/1976, sbr. 1. og 3. gr. laganna. Jafnframt er áréttað að alltaf verður skylt að leita leyfis landbúnaðarráðherra til að leysa land úr landbúnaðarnotum og gildir það bæði um skipulagsyfirvöld sem vilja skipuleggja landið fyrir aðra starfsemi en landbúnað og aðila. Sá fyrirvari er í lögnum að ef gert hefur verið skipulag staðfest af skipulagsyfirvöldum í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, fyrir aðra starfsemi en landbúnað um tiltekið land fyrir eða eftir gildistöku þessara laga er það land undanskilið ákvæðum laganna. Sama gildir um land sem leyst hefur verið úr landbúnaðarnotum, sbr. 2. mgr. 3. gr.
4. Jarðanefndir eru aflagðar með frumvarpinu. Í stað þess er gert ráð fyrir að sveitarstjórnun sé skylt að hafa starfandi sérstakar landbúnaðarnefndir sem hafa það hlutverk að vera ráðgefandi fyrir sveitarstjórnir. Jafnframt er gert ráð fyrir að skylt sé að leggja fyrir þær öll mál sem sveitarstjórn fær til meðferðar samkvæmt lögnum, sbr. 9. gr. Sveitarstjórn er þó heimilt að sameina verkefni landbúnaðarnefndar og annarrar nefndar á vegum sveitarfélagsins en það er í samræmi við ákvæði 41. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998.
5. Felld eru niður ákvæði um innlausnarrétt ábúenda og sameigenda að eignarhluta í jörðum sem eru í óskiptri sameign, sbr. 13. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og landspildum sem skipt hefur verið út úr jörðum, sbr. 14. gr. laganna.

6. Breytt er verulega ákvæðum núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, um forkaupsrétt sveitarfélaga að jörðum, sbr. 30. gr. frumvarpsins. Farin er sú leið að takmarka heimildir sveitarfélaga til að neyta forkaupsréttar á þann veg að skilyrði fyrir því að sveitarfélög geti neytt forkaupsréttar séu að sveitarfélagi sé þörf á jörð, jarðahluta, öðru landi, fasteignum eða fasteignatengdum réttindum sem á að selja til nota fyrir starfsemi sveitarfélagsins eða til sameiginlegra nota fyrir íbúa sveitarfélagsins. Með sameiginlegum notum íbúa sveitarfélagsins er hér átt við hagsmuni stærri hópa íbúa sveitarfélagsins eða jafnvel meiri hluta, t.d. gæti fallið undir þá skilgreiningu ef sveitarfélag neytir forkaupsréttar að jörð í þeim tilgangi að nýta jörðina undir afrétt fyrir íbúa sveitarfélagsins. Ekki er hins vegar lengur heimilt að sveitarfélag neyti forkaupsréttar að jörð í þeim tilgangi að selja hana tilteknum íbúum sveitarfélags eða öðrum eða afhenda hana einstaklingum til nota með öðrum hætti. Þá er ákvæði um forkaupsrétt Jarðasjóðs ríkisins sama efnis og er nú í 3. mgr. 30. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Ákvörðun sveitarstjórnar um að neyta forkaupsréttar að jörð er heimilt að kæra til landbúnaðarráðuneytisins, sbr. 46. gr. Þær breytingar sem hér eru lagðar til eru m.a. gerðar vegna athugasemda sem Eftirlitsstofnun EFTA hefur gert við forkaupsréttarákvæði 30. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, en í bréfi stofnunarinnar til íslenskra stjórnvalda dags. 4. júlí 2001 kemur fram það álit að ákvæði 30. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, brjóti gegn ákvæði 40. gr. EES-samningsins.
7. Ákvæði um að samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar þurfi til stofnunar réttinda yfir og aðilaskiptum að réttindum yfir fasteignum sem lögin taka til hefur verið breytt og leiðir það af eðli máls þar sem jarðanefndir eru aflagðar með frumvarpinu. Í stað þess er einungis skylt að afla samþykkis sveitarstjórnar fyrir slíkum aðilaskiptum. Þessi breyting er m.a. tilkomin vegna athugasemda sem ráðuneytinu hafa borist frá Eftirlitsstofnun EFTA en í bréfi stofnunarinnar, dags. 4. júlí 2001, kemur fram það álit að núgildandi ákvæði 1. mgr. 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, brjóti gegn 40. gr. EES-samningsins. Einnig er fellt niður ákvæði sem nú er í 6. mgr. 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um að sveitarstjórn sé heimilt að binda samþykki sitt samkvæmt ákvæðinu því skilyrði að sá sem öðlast réttindi yfir fasteign hafi í allt að tvö ár fasta búsetu á eigninni eða innan eðlilegrar fjarlægðar frá henni til að nýta hana. Þessi breyting er gerð vegna framangreindra athugasemda frá Eftirlitsstofnun EFTA sem taldi þetta ákvæði fela í sér mismunun gagnvart aðilum búsettum í öðrum aðildarríkjum EES-samningsins. Ákvæði 15. gr. er að öðru leyti sama efnis og 6. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, m.a. um undanþágur frá því að skylt sé að afla samþykkis sveitarstjórnar og að sveitarstjórn geti bundið samþykki sitt tilteknum skilyrðum um að eignin verði nýtt til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi í samræmi við þau áform sem lýst er í beiðni um samþykki en slíkum skilyrðum skal þinglýst sem kvöð á eignina. Þá er ekki lengur gert ráð fyrir að afla þurfi samþykkis sveitarfélaga fyrir eigendaskiptum að eignarhlutum í félögum sem eiga jarðir eða annað land sem lög þessi taka til enda samrýmist það ekki breytingum og þróun sem orðið hefur á hlutabréfamarkaði hér á landi og viðskiptum með eignarhluti í félögum og fyrirtækjum.
8. Samkvæmt frumvarpinu er óheimilt að stofna ný ættaróðul eftir gildistöku laganna. Í ákvæði til bráðabirgða kemur hins vegar fram að ákvæði VII. kafla núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um ættaróðul skuli þó halda gildi eftir því sem við getur átt fram að andláti óðalseiganda. Ættaróðalið skal þá falla úr óðalsböndum og jörðin erfast í samræmi við ákvæði erfðalaga, nr. 8/1962, með síðari breytingum. Þá kemur

þar fram að ef óðalseigandi deyr tekur maki hans við réttindum og skyldum hans sem óðalseigandi ef hann óskar þess en eftir andlát makans erfist ættaróðalið samkvæmt ákvæðum erfðalaga, nr. 8/1962, sbr. ákvæði til bráðabirgða I.

9. Breytt er nokkrum ákvæðum í nágildandi jarðalögum, nr. 65/1976, um aðkomu sveitarstjórnar að ýmsum málum en með frumvarpinu fær sveitarstjórn umsagnarrétt í stað þess að í nágildandi lögum þarf oft samþykki sveitarstjórnar fyrir tilteknum ráðstöfunum, t.d. við landskipti, sameiningu jarða, lausn úr landbúnaðarnotum o.fl. Umsagnir sveitarstjórnar binda ekki landbúnaðarráðuneytið við ákvarðanatöku en hafa að sjálfsögðu mikið leiðbeinandi gildi.
10. Nýmæli er í frumvarpinu að Skipulagsstofnun þarf einnig að mæla með eignarnámi sem framkvæmt er á grundvelli 8. gr. frumvarpsins ef meðferð jarða, lands og landsnytja er ekki í samræmi við ákvæði frumvarpsins og þörf er á landinu til bættrar aðstöðu viðkomandi byggðarlags. Samkvæmt gildandi lögum er einungis krafist umsagnar Bændasamtaka Íslands og verða þau jafnframt umsagnaraðili samkvæmt frumvarpinu.
11. Felld eru niður ákvæði í 2. másl. 2. mgr. 37. gr. nágildandi jarðalaga, nr. 65/1976, þess efnis að ef sótt er um ríkisjörð til fastrar ábúðar, sem er leigð með leigusamningi sé heimilt að segja slíkum leigusamningi upp. Um gildi slíkra samninga fer því eftir meginreglunni um skuldbindingargildi samninga.
12. Nýmæli er almennt ákvæði um að óheimilt sé að skilja hlunnindi frá jörðum nema sérstakar undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu í lögum, sbr. 11. gr. Þetta er meginregla sem hefur verið talin gilda í framkvæmd og kemur fram í sérlögum um einstakar tegundir hlunninda, sbr. t.d. í lögum nr. 76/1970, um lax- og silungsveiði, o.fl.
13. Ef fleiri eigendur eru að jörðum eða jarðahlutum er þeim skylt að hafa með sér félag um eignarhald og rekstur jarðarinnar eða jarðahlutans. Jafnframt er þeim skylt að tilnefna sérstakan fyrirsvarsmann félagsins sem kemur fram fyrir hönd þess gagnvart sveitarstjórn og öðrum aðilum við úrlausn mála er lúta að réttindum og skyldum jarðeigenda. Félagið og fyrirsvarsmann þess skal skrá í fyrirtækjaskrá Hagstofu Íslands og er slík skráning skilyrði fyrir þinglýsingu eignarheimildar að jörð eða öðru landi. Ákvæðið gildir þó ekki ef eigendur félags eru einungis hjón eða foreldrar og ófjárráða börn þeirra. Þá gilda ákvæði greinarinnar um hjón einnig um sambúðarfólk með ákveðnum skilyrðum, sbr. 13. gr. frumvarpsins.
14. Breytt er ákvæði 11. gr. gildandi laga á þann veg að ef aðilar sem óska eftir samþykki til að kaupa fasteign hér á landi og nýta hana til landbúnaðar njóta réttar samkvæmt ákvæðum EES-samningsins eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu teljast þeir uppfylla skilyrði ákvæðisins ef þeir hafa starfað við landbúnað í tvö ár í aðildarríkjum þess samnings sem þeir byggja rétt sinn á, sbr. 17. gr. frumvarpsins.
15. Nýmæli er í 18. gr. en þar er sú skylda lögð á landbúnaðarráðuneytið að gefa út 31. desember ár hvert skrá á grundvelli upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna yfir allar jarðir, jarðahluta, landspildur, lóðir og annað land en ráðuneytinu er þó heimilt að fela öðrum aðilum að annast gerð slíkrar jarðaskrár í umboði ráðuneytisins. Er við það miðað að skráin verði hluti af Landskrá fasteigna sem Fasteignamat ríkisins heldur samkvæmt lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, en landbúnaðarráðherra hefur þó ákveðnar heimildir varðandi gerð hennar og notkun. Gert er ráð fyrir að þessi skrá verði eins konar ný jarðabók fyrir Ísland. Enn fremur er annars staðar í frumvarpinu gert ráð fyrir að landbúnaðarráðuneytinu sé skylt að gefa út 31. desember ár hvert sams kon-

- ar skrá yfir lögbýli í landinu m.a. með upplýsingum um félagsbú á grundvelli sömu upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna. Sömu reglur gilda um heimild landbúnaðarráðuneytisins til að fela öðrum aðilum að annast gerð lögbýlaskrár, sbr. 29. gr.
16. Nýmæli er að leyfi landbúnaðarráðherra til landskipta, sameiningar jarða og til að leysa land úr landbúnaðarnotum öðlist fyrst gildi þegar leyfisbréfunum ásamt hnitasettum uppdrætti staðfestum af skipulagsyfirvöldum hefur verið þinglýst, sbr. 6. gr. og 20. og 21. gr.
 17. Heimilt verður að binda leyfi til lausnar úr landbúnaðarnotum því skilyrði að ef landi er ekki ráðstafað til þeirra nota sem beiðni er byggð á innan þriggja ára falli leyfið úr gildi, sbr. 3. mgr. 6. gr.
 18. Nýmæli er að óheimilt verður að sameina jarðir sem ekki liggja saman og einnig jarðir sem ekki tilheyrja sama sveitarfélagi, sbr. 2. mgr. 21. gr.
 19. Breytt er lítils háttar ákvæðum um að landbúnaðarráðherra geti veitt leyfi til að stofna ný lögbýli og bætt við atvinnugreinum á sviði ferðaþjónustu og skógræktar. Jafnframt er miðað við að ný lögbýli verði ekki stofnuð nema fyrirhuguð sé virk atvinnustarfsemi á lögbýlinu, sbr. 22. gr.
 20. Breytt er ákvæði um upplýsingar og gögn sem leggja þarf fram með umsókn um stofnun lögbýlis og er hér um að ræða mun ítarlegra ákvæði er í núgildandi lögum, sbr. 23. gr. Enn fremur er þar ákvæði um að umsækjandi þurfi að hafa tryggt sér eignarrétt yfir landi sem stofna á lögbýli á eða umráðarétt í a.m.k. 20 ár. Slík tímaskilyrði eru ekki í núgildandi lögum.
 21. Fellt er niður ákvæði um að til að stofna lögbýli til sauðfjarræktar, nautgriparæktar og/eða hrossaræktar skuli að jafnaði miða við að ræktanlegt land sé ekki minna en 100 hektarar. Þess í stað er lagt fyrir landbúnaðarráðuneytið að leggja mat á stærð ræktanlegs lands, húsakost og búrekstraraðstöðu að öðru leyti og hvort aðstaða sé til að stunda þá atvinnustarfsemi sem umsókn um stofnun lögbýlis er byggð á, sbr. 25. gr.
 22. Nýmæli er í frumvarpinu í 27. gr. um að landbúnaðarráðherra geti fellt niður lögbýlisrétt. Gert er ráð fyrir að ráðherra geti tekið slíkar ákvarðanir samkvæmt umsókn eigenda lögbýlis og einnig að eigin frumkvæði ef skilyrði fyrir því að jörð sé lögbýli eru ekki lengur fyrir hendi.
 23. Felld eru niður ákvæði í III. kafla núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, um að leyfi landbúnaðarráðherra þurfi til stofnunar félagsbús. Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir að menn geti sjálfir stofnað félagsbú og gert með sér samninga þar að lútandi og að einungis sé skylt að tilkynna stofnun félagsbús til landbúnaðarráðuneytisins. Ekki er hins vegar gert ráð fyrir að leyfi eða samþykki landbúnaðarráðherra þurfi til stofnunar slíks félagsbús. Landbúnaðarráðherra heldur skrá yfir félagsbú í landinu og er einnig gert ráð fyrir að tilkynna þurfi landbúnaðarráðherra og Hagstofu Íslands um slit félagsbús, sbr. 28. gr.
 24. Breytt er ákvæði um forkaupsrétt ábúanda og hann miðaður við sjö ára ábúðartíma. Samkvæmt gildandi lögum er miðað við tíu ára ábúðartíma. Sérstakt ákvæði er um að ef ábúandi fellur frá haldi maki hans forkaupsrétti en það er í samræmi við gildandi framkvæmd. Einnig er sérstakt ákvæði um að forkaupsréttur ábúanda falli niður ef hann hefur sagt upp samningi sínum um ábúð eða ef honum hefur verið sagt löglega upp ábúðarsamningi vegna vanefnda. Sömu skilyrði eru í frumvarpinu og í núgildandi lögum um að ábúandi sem neytir forkaupsréttar verði að taka jörðina til ábúðar og landbúnaðarstarfsemi, sbr. 31. gr.

25. Breytt er ákvæði núgildandi 38. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um kauprétt ábúenda á ríkisjörðum, sbr. 40. gr. frumvarpsins. Samkvæmt gildandi lögum eiga ábúendur ríkisjarða rétt á að kaupa ábúðarjarðir ef þeir hafa búið á þeim í tíu ár eða lengur og leggja fram yfirlýsingu sveitarstjórnar um að ábúandi hafi setið jörðina vel og að sveitarstjórn mæli með því að hann fái hana keypta, svo og meðmæli jarðanefndar viðkomandi sýslu með kaupunum. Í frumvarpinu er ákvæðinu breytt á þann veg að í stað kaupréttar ábúenda kemur að heimilt verður að selja ábúendum ríkisjarða ábúðarjarðir sínar ef þeir hafa búið í sjö ár eða lengur en sá tími kemur í stað tíu ára í gildandi lögum. Ábúendur þurfa eingöngu að leggja fram meðmæli sveitarstjórnar þar sem í frumvarpinu er lagt til að jarðanefndir verði aflagðar en að sérstakar landbúnaðarnefndir sveitarfélaga fjalli um slíkar umsóknir. Nokkrar undantekningar eru frá núgildandi kauprétti ábúandans sem eru tilgreindar í 2. mgr. 38. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Í frumvarpinu eru svipaðar reglur en ekki alveg sama efnis en gert er ráð fyrir að ákvæðið gildi ekki um jarðir sem ekki eru nýttar til landbúnaðarstarfsemi og heldur ekki um jarðir sem þörf er á til opinberra nota eða ef almannahagsmunir standa gegn því að jörð verði seld.
26. Sérstakt ákvæði er um mat á söluverði ríkisjarða sem seldar eru ábúendum og sveitarfélögum skv. 39. og 40. gr. frumvarpsins, sbr. 41. gr. Kaupandi getur einnig óskað eftir að kaupverðið verði metið af dómkvöddum matsmönnum. Lögfest er þar að söluverðið skuli ákvarðað af aðilum utan ráðuneytisins og einnig hvaða matshlutar skuli metnir. Hér er gert ráð fyrir að meta skuli jörðina sjálfa, mannvirki, ræktun og hlunnindi, t.d. veiði, æðarvarp og önnur hlunnindi sem ekki eru undanskilin sölu skv. 44. gr., svo og greiðslumark jarðarinnar. Þó er gert ráð fyrir að greiðslumark mjólkur og sauðfjár sem áunnið er á jörðina og fylgir lögbýli samkvæmt ákvæðum laga nr. 99/1993, um framleiðslu, verðlagningu og sölu á búvörum, með síðari breytingum, og eldri lögum um sama efni fylgi með við sölu á ríkisjörðum sem seldar eru ábúendum en að það verði ekki verðlagt sérstaklega. Ef jörðinni verður hins vegar ráðstafað til annarrar starfsemi en landbúnaðar eða ef kaupandi selur greiðslumarkið frá henni innan tíu ára frá sölu ber honum að endurgreiða ríkissjóði andvirði greiðslumarksins á verði sem miða skal við markaðsverð á þeim tíma sem jörð er ráðstafað til annarrar starfsemi en landbúnaðar eða greiðslumark er selt frá jörð en að frádregnum jöfnum, árlegum 10% fyrningum. Þessari kvöð skal þinglýst á jörðina.
27. Nýmæli er að við sölu ríkisjarða verður alltaf skylt að undanskilja jarðefni og rétt til efnistöku, og einnig vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisþarfir ásamt nauðsynlegri aðstöðu til að hagnýta þau réttindi, sbr. 44. gr. Samkvæmt núgildandi jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, gildir þetta eingöngu þegar ríkisjarðir eru seldar ábúendum en að öðrum kosti þarf samkvæmt núgildandi lögum leyfi iðnaðarráðherra til að skilja slík réttindi frá jörð, sbr. lög nr. 57/1998, um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Í þessu sambandi skal bent á að í frumvarpinu er sérstök skilgreining á hugtakiinu vatnsréttindi, sbr. 2. gr. Þá er áréttað í ákvæðinu að óheimilt sé að nýta slík réttindi nema samkvæmt sérstökum samningi við landbúnaðarráðuneytið og að uppfylltum skilyrðum samkvæmt gildandi lögum á hverjum tíma.
28. Nýmæli er að ríkisjarðir sem fyrirhugað er að selja, aðrar en þær sem seldar eru sveitarstjórnnum og ábúendum, skal auglýsa til sölu með opinberri auglýsingu og leita eftir kauptilboðum í þær í samræmi við gildandi löggjöf og stjórnvaldsreglur um sölu á eignum ríkisins á hverjum tíma. Undantekningar eru þó gerðar samkvæmt þessu ákvæði um einstakar jarðir ef þær er starfrækt atvinnustarfsemi á sviði landbúnaðar eða önnur starf-

- semi og hagsmunir sveitarfélags krefjast þess, sbr. 42. gr. Alltaf verður heimilt að hafna öllum innsendum tilboðum.
29. Í 43. gr. frumvarpsins er sérstakt ákvæði um ríkisjarðir sem er óheimilt að selja en það eru jarðir sem þörf er á að ráðstafa til opinberra nota eða nauðsynlegt þykir með tilliti til almannahagsmuna að séu eign íslenska ríkisins. Jafnframt er gert ráð fyrir að leita skuli umsagnar viðkomandi fagstofnana ríkisins eftir því sem við á þegar reynir á ákvæðið.
 30. Þá er það nýmæli í frumvarpinu að landbúnaðarráðherra eigi alltaf forkaupsrétt að jörðum, jarðahlutum eða landi sem ríkið hefur selt ábúendum eða sveitarfélögum og að forkaupsrétturinn haldist í tíu ár frá sölu. Þá er þar sérstakt ákvæði um hvernig beri að meta eignir sem ábúandi átti við kaup á jörðinni þegar ríkið neytir aftur forkaupsréttar að henni, sbr. 45. gr.
 31. Frestur landbúnaðarráðuneytis til að úrskurða í kærumálum á grundvelli laganna er lengdur úr sex vikum í átta, sbr. 46. gr.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Hér er að finna ákvæði um markmið eða tilgang laganna en það er verulega breytt miðað við núgildandi ákvæði 1. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, í ljósi þeirra breytinga sem orðið hafa í landbúnaði og þjóðfélaginu í heild, m.a. breytinga á atvinnuháttum og nýtingu jarða. Núgildandi jarðalög, nr. 65/1976, leggja of einhliða áherslu á landbúnaðarnot miðað við breytta atvinnuhætti og er reynt að breyta ákvæðinu í samræmi við það en jafnframt að tryggja þá veigamiklu hagsmuni sem fólgnir eru í þeim landkostum sem til eru hér á landi. Ekki liggur fyrir í dag hverjar þarfir verða á þessu sviði þegar til framtíðar er litið og eðlilegt að löggjöfin tryggji að meðferð og nýting landkosta sé með þeim hætti sem best verður á kosið, m.a. miðað við hið fjölþætta hlutverk landbúnaðar. Jafnframt þykir eðlilegt að tryggja að land sem best eða vel er fallið til búvöruframleiðslu varðveitist eins og unnt er til slíkra nota.

Um 2. gr.

Ákvæðið er nýmæli og er hér að finna skilgreiningu á ýmsum hugtökum sem koma fram í lögnum, þ.e. afréttur, almenningur, ábúandi, ábúð, eignarland, eyðijörð, fasteign, félagsbú, greiðslumark, ítak, jarðefni, jarðhiti, jörð, landbúnaður, lögbýli, mannvirki, netlög, ríkisjarðir, ræktun, skipulagt land, vatnsréttindi og þjóðlendur. Nauðsynlegt þykir að lögfesta þessar skilgreiningar til að eyða vafa um hvaða þýðingu þær hafi í einstökum ákvæðum laganna. Nokkur þessara hugtaka eru þegar skilgreind í öðrum lögum og verður reynt að samræma skýringu á þeim í þessum lögum. Ef ágreiningur rís um skilgreiningu einstakra hugtaka samkvæmt þessum lögum sker landbúnaðarráðherra úr. Rétt þykir að taka fram að hugtakið almenningur er að hverfa úr íslensku lagamáli og gert ráð fyrir að allir almenningar hér á landi falli undir þjóðlendur, sbr. athugasemdir við 1. gr. í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 58/1998, um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta, með síðari breytingum. Hugtakið er þrátt fyrir það enn til staðar í þessu frumvarpi og einnig hugtakið þjóðlendur þar sem enn liggur ekki fyrir með endanlegri vissu hvaða landsvæði hér á landi verða þjóðlendur. Vinnu óbyggðanefndar lýkur ekki fyrr en á árinu 2007. Fram að þeim tíma er ekki útilokað að hugtakið almenningur geti haft tiltekna þýðingu í lagalegum skilningi og

þótti því rétt að það yrði haft með í frumvarpinu og lögum sem kunna að verða samþykkt á grundvelli þess þar til þessu tímabili er lokið.

Um 3. gr.

Hér koma fram breytingar á gildissviði laganna en samkvæmt frumvarpinu gildir það einungis um land sem ekki hefur verið skipulagt fyrir aðra starfsemi en landbúnað og ekki hefur verið leyst úr landbúnaðarnotum með leyfi landbúnaðarráðherra. Í samræmi við það er gert ráð fyrir að lögin gildi um allt land sem ekki er skipulagt fyrir aðra starfsemi en landbúnað og skiptir í því sambandi ekki máli hvort það land er innan eða utan þéttbýlis, bæjarfélaga að kaupstaða. Landsvæði sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað falla utan gildissviðs laganna. Miðað er við að alltaf þurfi leyfi landbúnaðarráðherra til að leysa land úr landbúnaðarnotum ef fyrirhugað er að ráðstafa því til annarrar starfsemi eða nota en til landbúnaðar og gildir það án tillits til þess hver eru fyrirhuguð not landsins. Það gildir bæði um skipulagsyfirvöld sem skipuleggja vilja landsvæði fyrir aðra starfsemi en landbúnað og einnig aðra aðila. Sjá einnig fyrirvara í 7. gr. og athugasemdir við það ákvæði.

Um 4. gr.

Ákvæðið er að mestu sama efnis og 2. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 5. og 6. gr.

Ákvæðin eru efnislega samhljóða 1. mgr. 12. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa. Þetta ákvæði hefur þá þýðingu að allt land sem nú er í landbúnaðarnotum eða er nýtanlegt til landbúnaðar verður það áfram. Nýmæli er í ákvæðinu um að leyfi landbúnaðarráðherra til að leysa land úr landbúnaðarnotum öðlist fyrst gildi þegar því hefur verið þinglýst. Sjá einnig athugasemdir um 6. gr. frumvarps til laga nr. 28/1995, um breytingu á jarðalögum, nr. 65/1976, sbr. Alþingistíðindi, A-deild, 118. löggjafarþingi, 1994–1995, þskj. 109, 106. mál. Þá er það nýmæli í ákvæðinu að heimilt verður að binda leyfi til lausnar úr landbúnaðarnotum skilyrði um að ef landi er ekki ráðstafað til þeirra nota sem beiðni er byggð á innan þriggja ára falli leyfið úr gildi.

Um 7. gr.

Þetta ákvæði felur í sér að alltaf þarf samþykki landbúnaðarráðherra til að taka land sem nýtt eða nýtanlegt er til landbúnaðar til annarrar starfsemi. Samkvæmt því þurfa skipulagsyfirvöld að leita eftir samþykki landbúnaðarráðherra ef þau vilja skipuleggja landsvæði fyrir aðra starfsemi en landbúnað. Sama gildir um aðra aðila sem vilja ráðstafa landi sem er í landbúnaðarnotum til annarrar starfsemi eða annarra þarfa. Ef skipulag staðfest af skipulagsyfirvöldum hefur hins vegar verið gert fyrir tiltekið landsvæði fyrir eða eftir gildistöku þessara laga gilda ákvæði laganna ekki um það landsvæði ef skipulagið er fyrir aðra starfsemi en landbúnað. Slíkt skipulag eða lausn úr landbúnaðarnotum getur hins vegar ekki farið fram nema með samþykki landbúnaðarráðherra. Hafi tiltekin jörð eða jarðahluti verið leystur úr landbúnaðarnotum gilda sömu reglur. Sú breyting felst þó í frumvarpinu að ekki skiptir lengur máli hvort staðfest skipulag er í þéttbýli eða ekki en nügildandi jarðalög, nr. 65/1976, gilda um allt land utan skipulagðs þéttbýlis.

Um 8. gr.

Þetta ákvæði er efnislega samhljóða 15. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Skipulagsstofnun bætist hér við sem umsagnaraðili og þarf að mæla með eignarnámi auk Bændasamtaka Íslands sem nefnd voru í eldri lögum. Gert er ráð fyrir að ósk sveitarstjórnar um eignarnám verði byggð á faglegri umsögn landbúnaðarnefndar sveitarfélags sem skylt er að setja á fót í hverju sveitarfélagi, sbr. 9. gr.

Um 9. gr.

Ákvæðið er nýmæli en gert er ráð fyrir að með lögnum verði aflagðar jarðanefndir sem nú starfa á grundvelli jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Þess í stað er gert ráð fyrir að sveitarstjórnnum sé skylt að koma á fót sérstökum ráðgefandi landbúnaðarnefndum innan sveitarfélagsins sem hafi svipað hlutverk og jarðanefndir hafa samkvæmt gildandi lögum. Hlutverk þeirra er ekki alveg sambærilegt en samkvæmt gildandi lögum er gert ráð fyrir að jarðanefndir starfi við hlið sveitarstjórna í mörgum tilvikum og þurfi að samþykka ýmsar ráðstafanir eða gefa sjálfstæðar umsagnir um þær. Samkvæmt frumvarpinu er hins vegar gert ráð fyrir að landbúnaðarnefndir veiti sveitarstjórnnum ráðgjöf og umsagnir um mál sem sveitarstjórnirnar fjalla um samkvæmt lögnum. Ekki er gert ráð fyrir að landbúnaðarnefndirnar láti utanaðkomandi aðilum í té sjálfstæð álit eða umsagnir um einstök álitæfni eða mál nema sérstaklega sé kveðið á um það í lögum. Sveitarstjórnnum verður skylt að leggja öll mál sem þær fjalla um eftir lögnum fyrir landbúnaðarnefndirnar en með því er reynt að tryggja að þessi mál fái faglega umfjöllun staðkunnugra manna með svipuðum hætti og núgildandi lög gera ráð fyrir að jarðanefndir fjalli um mál. Þó er gert ráð fyrir að landbúnaðarnefndum kunni að vera falin verkefni samkvæmt öðrum lögum. Einnig er gert ráð fyrir að sveitarstjórnnum sé heimilt að sameina verkefni landbúnaðarnefnda og verkefni annarra nefnda á vegum sveitarfélaganna og er það í samræmi við ákvæði 41. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998. Þær breytingar sem hér eru lagðar til eru m.a. tilkomnar vegna athugasemda sem íslenskum stjórnvöldum hafa borist frá Eftirlitsstofnun EFTA en í áður nefndu bréfi stofnunarinnar til íslenskra stjórnvalda, dags. 4. júlí 2001, kemur fram það álit að ákvæði 6. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, um tvöfalt samþykki fyrir tilteknum ráðstöfunum, þ.e. bæði samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar og heimild sveitarstjórnar til að binda samþykki sitt tilteknum skilyrðum samkvæmt sama ákvæði, brjóti gegn 31. og 40. gr. EES-samningsins, sbr. lög nr. 2/1993, um Evrópska efnahagssvæðið. Með því fyrirkomulagi sem lagt er til í 9. gr. frumvarpsins er leitast við að koma til móts við þau sjónarmið Eftirlitsstofnunar EFTA sem fram koma í framangreindu bréfi stofnunarinnar, dags. 4. júlí 2001, um að tvöfalt samþykki sveitarstjórna og jarðanefnda til að ráðstafa jörðum, öðru landi eða mannvirkjum brjóti gegn EES-samningnum.

Um 10. gr.

Hér er að finna ákvæði sem ekki er í jarðalögum, nr. 65/1976, með síðari breytingum, en hefur eðli málsins samkvæmt verið talið gildandi réttur hér á landi.

Um 11. gr.

Í 1. mgr. 11. gr. er að finna nýmæli sem hefur verið með sama hætti í framkvæmd en þar kemur fram að hlunnindi skuli fylgja jörð og vera hluti hennar og eign jarðareiganda.

Í 2. mgr. 11. gr. er að finna nýmæli sem er almennt ákvæði um að óheimilt sé að skilja hlunnindi frá jörð. Í íslenskri löggjöf er ekki að finna almennt ákvæði um að óheimilt sé að

skilja hlunnindi frá jörð en ákvæði þess efnis er hins vegar að finna í sérlögum um einstök hlunnindi, sbr. t.d. 4. mgr. 2. gr. laga nr. 76/1970, um lax- og silungsveiði, með síðari breytingum, þar sem fram kemur að óheimilt er að skilja veiðihlunnindi frá jörð. Einnig eru slík ákvæði í 3. mgr. 8. gr. laga nr. 64/1994, um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, 1. mgr. 4. gr. tilskipunar um veiði á Íslandi frá 20. júní 1849 og 9. og 12. gr. laga nr. 57/1998, um rannsóknir og nýtingu á auðlindum á jörðu. Sú regla sem hér er lögfest hefur almennt verið talin gilda í framkvæmd.

Um 12. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

Um 13. gr.

Ákvæðið er nýmæli og er til komið vegna þess að oft eru eigendur jarðar margir og hefur dreifð eignaraðild valdið erfiðleikum í framkvæmd við að framfylgja lögum og reglum, svo sem um afréttamálefni, veggirðingar o.fl. og eins ýmsar ráðstafanir eða framkvæmdir á vegum sveitarfélaga, m.a. ef jarðir eru ekki lengur í ábúð. Hér er lagt til að lögfest verði ákvæði um að í slíkum tilvikum sé jarðeigendum skylt að hafa með sér félag og að tilnefna fyrirsvarsmann/ábyrgðaraðila sem fái skilgreint umboð til að koma fram fyrir hönd jarðeigenda gagnvart nágrönnum og sveitarstjórn við úrlausn mála er lúta að hvers konar skyldum jarðeigenda. Þá er lagt til að nafn félagsins og fyrirsvarsmannsins verði skylt að skrá í fyrirtækjaskrá Hagstofu Íslands til þess að auðvelt verði að afla upplýsinga um þessa þætti og að slík skráning verði skilyrði fyrir þinglýsingu eignarheimildar fyrir jörð eða eignarhluta í jörð. Undantekning er þó gerð og ekki gert ráð fyrir að þetta ákvæði gildi þegar eigendur jarðar eru einungis hjón eða foreldrar og ófjarráða börn þeirra en ákvæðið yrði töluvert þungt í framkvæmd ef þessi undantekning yrði ekki gerð. Þá gildir undantekning skv. ákvæði greinarrinnar um hjón einnig um sambúðarfólk með ákveðnum skilyrðum en sambærileg ákvæði eru víða í íslenskri löggjöf um sambúðarfólk.

Um 14. gr.

Þetta ákvæði felur í sér nokkrar breytingar frá ákvæðum jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Samkvæmt gildandi löggjöf þarf samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar til að ráðstafa jörðum og öðru landi sem lögin taka til með þeim hætti sem nú greinir í 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, m.a. við kaup, sölu, skipti, leigu, ábúð o.fl. Ákvæðið er ekki tæmandi og hafa ýmsar aðrar ráðstafanir verið taldar falla undir það. Nokkrar undantekningar eru frá þeirri reglu og gildir hún m.a. ekki um erfðir eða ráðstöfun fasteigna til náninna ættingja og heldur ekki um ríkisjarðir. Sveitarstjórnir og jarðanefndir hafa heimild til að binda samþykki sitt skilyrðum og eru ákvarðanir þeirra kærnanlegar til landbúnaðarráðuneytisins. Þá er ekki gert ráð fyrir að ákvæðið gildi ef eigendaskipti verða að eignarhlutum í félögum sem eiga jarðir. Ljóst er að slíkt ákvæði er ekki í samræmi við þær breytingar sem orðið hafa á hlutabréfamarkaði hér á landi og viðskiptum með eignarhluti í félögum og fyrirtækjum. Í 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, er gert ráð fyrir að afla þurfi samþykkis sveitarstjórnar og jarðanefndar við sölu á eignarhlutum í félögum en ekki hefur verið farið eftir því í framkvæmd. Ef sveitarstjórn og jarðanefnd verða ekki sammála samkvæmt gildandi lögum sker landbúnaðarráðherra úr þeim ágreiningi. Ef sveitarstjórn og jarðanefnd neita samkvæmt jarðalögum, nr. 65/1976, að samþykkja áformaða sölu fasteignar og landbúnaðarráðherra staðfestir slíka ákvörðun getur eigandi eða umráðamaður hennar krafist þess að sveitarsjóður eða ríkissjóður

kaupi jörðina á verði sem ákvæðið er af matsnefnd eignarnámsbóta í samræmi við ákvæði laga nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms, sbr. 16. gr. frumvarpsins sem geymir ákvæði um sömu skipan. Í frumvarpinu er miðað við að einungis þurfi samþykki sveitarstjórnar til aðilaskipta á landi og öðrum fasteignum sem lögin taka til en það leiðir af eðli máls þar sem jarðanefndir eru aflagðar með frumvarpinu. Sveitarstjórn ber að leita umsagnar um slík erindi hjá landbúnaðarnefnd sem skylt verður að koma á fót í hverju sveitarfélagi, sbr. 9. gr. frumvarpsins. Sú breyting sem hér er lögð til og felst í að einungis þurfi samþykki sveitarstjórnar til aðilaskipta á fasteignum er m.a. til komin vegna athugasemda sem Eftirlitsstofnun EFTA hefur gert við ákvæði 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Í bréfi Eftirlitsstofnunar EFTA til íslenskra stjórnvalda, dags. 4. júlí 2001, kemur fram það álit að ákvæði 6. gr. nógildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um tvöfalt samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar og einnig heimild sveitarstjórnar til að binda samþykki sitt tilteknum skilyrðum brjóti gegn 31. og 40. gr. EES-samningsins, sbr. og tilskipun nr. 88/361/EEC. Með þeim breytingum sem hér eru lagðar til er að nokkru leyti leitast við að koma til móts við þau sjónarmið sem fram koma í framangreindu bréfi Eftirlitsstofnunar EFTA en þó ekki farin sú leið að afnema rétt sveitarstjórnar til að binda samþykki sitt skilyrðum. Gert er ráð fyrir að sveitarstjórn geti áfram bundið samþykki sitt tilteknum skilyrðum um að eignin verði nýtt til landbúnaðar eða annarrar atvinnustarfsemi í samræmi við þau áform sem lýst er í beiðni um samþykki en slíkum skilyrðum skal þinglýst sem kvöð á eignina. Hins vegar er fellt niður ákvæði sem nú er í 6. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um að sveitarstjórn sé heimilt að binda samþykki sitt samkvæmt ákvæðinu því skilyrði að sá sem öðlast réttindi yfir fasteign hafi í allt að tvö ár fasta búsetu á eigninni eða innan eðlilegrar fjarlægðar frá henni til að nýta hana. Þessi breyting er einnig gerð vegna framangreindra athugasemda frá Eftirlitsstofnun EFTA sem taldi þetta ákvæði fela í sér mismunun gagnvart aðilum búsettum í öðrum aðildarríkjum EES-samningsins. Með ákvæði 14. gr. frumvarpsins eins og það er úr garði gert hefur verið reynt að koma til móts við sjónarmið Eftirlitsstofnunar EFTA eins og unnt er án þess þó að gengið sé lengra en þörf krefur en samkvæmt frumvarpinu eru enn töluverðar takmarkanir á aðilaskiptum með land og aðrar fasteignir sem falla undir ákvæði laganna. Ljóst er að í löggjöf annarra aðildarríkja EES-samningsins eru einnig enn víðtækar takmarkanir á því að aðilaskipti að landi geti farið fram og þykir rétt að láta reyna á hvort ákvæði 14. gr. eins og það er úr garði gert í frumvarpinu standist ákvæði EES-samningsins. Að öðru leyti er ákvæðið sama efnis og 6. gr. nógildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, m.a. um undanþágur frá því að afla þurfi samþykkis fyrir nánar tilgreindum ráðstöfunum jarða.

Um 15. gr.

Ákvæðið er sama efnis og 7. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki skýringa.

Um 16. gr.

Ákvæðið er sama efnis og 8. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki skýringa.

Um 17. gr.

Ákvæðið er sama efnis og 11. gr. nógildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki skýringa. Ekki þykir ástæða til að afnema þetta ákvæði úr frumvarpinu

þrátt fyrir athugasemdir sem fram hafa komið frá Eftirlitsstofnun EFTA sem telur það brjóta gegn 40. gr. EES-samningsins. Hér hefur hins vegar verið reynt að koma til móts við sjónarmið Eftirlitsstofnunar EFTA en með frumvarpinu hefur ákvæði 11. gr. laganna verið breytt á þann veg að ef aðilar sem hyggjast kaupa fasteignir í þeim tilgangi að nýta þær til landbúnaðarstarfsemi njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samningsins um Evrópska efnahags-svæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu teljast þeir uppfylla skilyrði ákvæðisins ef þeir hafa starfað í tvö ár við landbúnað í aðildarríkjum þess samnings sem þeir byggja rétt sinn á.

Um 18. gr.

Hér er um að ræða nýmæli þar sem landbúnaðarráðuneytinu er gert skylt að gefa út jarðaskrá á grundvelli upplýsinga úr Landskrá fasteigna sem Fasteignamat ríkisins heldur samkvæmt lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, yfir allar jarðir, jarðahluta, landspildur og annað land sem lögin taka til. Landbúnaðarráðuneytinu en er hins vegar heimilt að fela gerð hennar öðrum aðila, t.d. Hagþjónustu landbúnaðarins. Er miðað við að jarðaskráin verði hluti af jarðahluta Landskrár fasteigna enda þótt landbúnaðarráðuneytið fari með ákveðnar heimildir varðandi gerð hennar og notkun. Í 2. mgr. er ákvæði um skyldu ýmissa aðila til að láta ráðuneytinu eða þeim sem annast gerð jarðaskrár í umboði þess í té ýmsar upplýsingar sem það óskar eftir við gerð jarðaskrárinnar og í 3. mgr. ákvæði um sölu og afhendingu upplýsinga úr Landskrá fasteigna gegn gjaldi samkvæmt gjaldskrá settri samkvæmt lögum nr. 6/2001. Gert er ráð fyrir að þessi jarðaskrá verði eins konar ný jarðabók fyrir Ísland. Ákvæðið skýrir sig að öðru leyti sjálf. Sjá einnig ákvæði til bráðabirgða III um frest til að gefa út fyrstu jarðaskrána.

Um 19. gr.

Ákvæði IV. kafla gilda um landskipti án tillits til þess með hvaða hætti þau eru framkvæmd, m.a. gilda ákvæðin um staðfestingu landbúnaðarráðherra á landskiptum á landi tveggja eða fleiri jarða sem hafa verið framkvæmd með formlegum hætti samkvæmt landskiptalögum, nr. 46/1941, þegar skipti hafa verið gerð með samningi eða landskiptagerð á einni jörð og einnig þegar seldar eru landspildur eða lóðir úr jörðum. Að öðru leyti eru ákvæði kaflans í samræmi við gildandi framkvæmd og löggjöf og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 20. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 3. mgr. 12. gr. nógildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um landskipti en sérstakt ákvæði er í 21. gr. frumvarpsins um leyfi til sameiningar jarða. Ítarlegri ákvæði eru í frumvarpinu um upplýsingar og gögn sem gert er ráð fyrir að fylgi beiðni um staðfestingu landskipta. Landbúnaðarráðherra skal leita umsagnar sveitarstjórnar og Bændasamtaka Íslands eins og nógildandi ákvæði gerir ráð fyrir. Ljóst er að þetta ákvæði á við um allar athafnir, samninga og aðrar gjörðir sem hafa í för með sér að landi, landspildu eða lóð er skipt út úr jörð og skiptir ekki máli í því efni hversu stór sú landspilda eða lóð er. Landskiptin geta átt sér stað með landskiptagerð eða annars konar samningi en einnig með kaupsamningi og/eða afsali, t.d. þegar seld er lóð samkvæmt kaupsamningi og/eða afsali. Ekki þarf hins vegar að leita samþykkis landbúnaðarráðherra samkvæmt ákvæðinu þegar gerðir eru leigusamningar, t.d. lóðarleigusamningar, um landspildur eða lóð-

ir þrátt fyrir að slíkir samningar hafi í för með sér að lóðirnar ásamt þeim mannvirkjum sem á þeim standa verði sjálfstæðar fasteignir í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna. Ákvæðið á einungis við þegar um er að ræða varanleg skipti lands úr jörðum eða öðru landi. Nýmæli er í ákvæðinu um að leyfi landbúnaðarráðherra til að skipta landi öðlist fyrst gildi þegar því hefur verið þinglýst.

Um 21. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 3. mgr. 12. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um sameiningu jarða og leyfi til að leggja jarðir og annað land til afrétta. Ítarlegri ákvæði eru um upplýsingar og gögn sem leggja þarf fram með beiðni um leyfi til sameiningar o.fl. Landbúnaðarráðherra skal leita umsagnar sveitarstjórnar og Bændasamtaka Íslands. Nýmæli eru um að óheimilt er að sameina jarðir sem ekki liggja saman eða jarðir sem ekki tilheyra sömu sýslu eða lögsagnarumdæmi, svo og um að leyfi landbúnaðarráðherra til sameiningar öðlist fyrst gildi þegar því hefur verið þinglýst.

Um 22. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 1. mgr. 22. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, að því undanskildu að hér hefur verið bætt við atvinnugreinum á sviði ferðaþjónustu og skógræktar. Gert er ráð fyrir að ekki skuli veita leyfi til að stofna ný lögbýli nema fyrir liggja að virk atvinnustarfsemi verði á lögbýlinu allt árið.

Um 23. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 2. og 3. mgr. 22. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, en er nokkuð ítarlegra um hvaða upplýsingar og gögn skuli fylgja umsókn um stofnun lögbýlis. Nýmæli er að umsækjandi skuli hafa með þinglýstum kaupsamningi eða samningi um ábúð/leigu til a.m.k. 20 ára tryggt sér umráðarétt yfir landi og annarri búrekstraraðstöðu. Eðlilegt þykir að binda umráðarétt við lágmarkstímamörk eins og hér er gert þar sem gert er ráð fyrir að lögbýli sé ætlað að standa til frambúðar.

Um 24. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 3. mgr. 22. gr. og 3. mgr. 23. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 25. gr.

Í þessu ákvæði felst að það er lagt í vald landbúnaðarráðuneytisins að meta hvort lagaskilyrði, búrekstrarskilyrði eða skilyrði til annars atvinnureksturs séu fyrir hendi til að stofna lögbýli. Fellt hefur verið niður ákvæði 1. mgr. 23. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um að til að stofna lögbýli til sauðfjárræktar, nautgriparæktar eða hrossaræktar skuli ræktanlegt land að jafnaði ekki vera minna en 100 hektarar. Í stað þess er landbúnaðarráðuneytinu hér fengið vald til að meta nauðsynlega landstærð.

Um 26. gr.

Hér er það nýmæli að leyfi landbúnaðarráðherra til að stofna lögbýli öðlist fyrst gildi þegar því hefur verið þinglýst.

Um 27. gr.

Nýmæli er hér að landbúnaðarráðherra getur fellt niður lögbýlisrétt af jörð. Gildir það samkvæmt umsókn eiganda en einnig getur ráðherra gert það að eigin frumkvæði ef býli fullnægir ekki lengur skilyrðum til að vera lögbýli. Nauðsynlegt þykir að lögfesta ákvæði sem þetta. Ljóst er að fjölmörg lögbýli sem nú eru skráð fullnægja ekki lengur skilyrðum til að vera lögbýli og má gera ráð fyrir að landbúnaðarráðherra geri sérstakt átak til að koma þessum málum í lag þannig að einungis þau býli sem fullnægja skilyrðum til að vera lögbýli njóti þeirra réttinda áfram.

Um 28. gr.

Hér er lagt til að gerðar verði grundvallarbreytingar á núverandi lögum um stofnun félagsbúa á þann veg að fellt er úr gildi ákvæði um að leyfi landbúnaðarráðherra þurfi til stofnunar félagsbús. Þess í stað er gert ráð fyrir að aðilar geti sjálfir stofnað félagsbú og gert með sér samninga þess efnis án atbeina landbúnaðarráðherra. Hins vegar verður skylt að tilkynna stofnun og slit félagsbúa til landbúnaðaráðuneytisins og ber landbúnaðarráðherra að halda skrá um félagsbú í landinu á hverjum tíma sem hluta af lögbýlaskrá, sbr. 29. gr.

Um 29. gr.

Hér er gert ráð fyrir að landbúnaðarráðherra gefi út sérstaka skrá 31. desember ár hvert yfir öll lögbýli í landinu með svipuðum hætti og lýst er í 29. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Hér er þó það nýmæli að lögbýlaskrána skal gera á grundvelli upplýsinga úr jarðahluta Landskrár fasteigna og er miðað við að hún verði hluti af þeirri skrá þótt landbúnaðaráðuneytið fari með ákveðnar heimildir við gerð hennar og notkun. Þessi skrá kemur til viðbótar við jarðaskrá þá sem kveðið er á um í 18. gr. og nær eingöngu yfir þær jarðir sem hafa lögbýlisrétt. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að þessi skrá innihaldi svipaðar upplýsingar og jarðaskráin. Um afhendingu og sölu upplýsinga úr lögbýlaskrá fer eftir ákvæðum laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, og gjaldskrá settri samkvæmt þeim lögum með sama hætti og gildir um upplýsingar úr jarðaskrá, sbr. 18. gr. frumvarpsins. Ákvæðið þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 30. gr.

Ákvæðið er nýmæli en með frumvarpi þessu er breytt verulega ákvæðum jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, um forkaupsrétt sveitarfélaga að jörðum. Ákvæði 30. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um forkaupsrétt sveitarfélaga eru að stofni til komin úr enn eldri lögum. Ákvæði um forkaupsrétt hafa verið í íslenskum lögum frá árinu 1723, sbr. tilskipun frá 18. júní 1723, en þar voru ákvæði um forkaupsrétt ábúenda sem höfðu lífstíðarábúð á jörðum. Samkvæmt lögum nr. 30/1905, um forkaupsrétt ábúenda, náðu þessi ákvæði hins vegar til allra ábúenda án tillits til þess hvort þeir höfðu lífstíðarábúð eða ekki. Reglurnar um forkaupsrétt náðu einnig til ábúenda sem höfðu sagt upp ábúðarsamningum sínum og ábúenda sem löglega hafði verið sagt upp ábúð ef henni var ekki lokið. Með lögum nr. 30/1905 fengu sveitarfélög einnig forkaupsrétt að afréttum og óbyggðum svæðum sem unnt var að nýta til sumarhúsabygginga. Með lögum nr. 40/1919 fengu sveitarfélög forkaupsrétt að jörðum á eftir ábúendum sem héldu forkaupsrétti sínum með sömu skilyrðum og áður. Með lögum nr. 16/1926, um breyting á lögum nr. 40/1919, voru lögfestar undantekningar frá ákvæðum laganna um forkaupsrétt en samkvæmt þeim giltu ákvæðin ekki ef jarðareigandi seldi jörð barni sínu, kjörbarni, fósturbarni, bróður, systur eða foreldri. Lög nr. 40/1919 voru síðan endurút-

gefin svo breytt sem lög nr. 55/1926. Með lögum nr. 40/1948, um kauprétt að jörðum, voru gerðar þær breytingar á ákvæðum laganna um forkaupsrétt að ábúandi átti aðeins forkaupsrétt á undan sveitarfélagi ef hann hafði haft ábúð í þrjú ár eða lengri tíma áður en söluumleitanir hófust en að öðrum kosti átti ábúandi forkaupsrétt á eftir sveitarfélagi. Sömu undantekningar giltu áfram um sölu til nánna ættingja. Með lögum nr. 65/1976 var lögfest að ábúendur áttu forkaupsrétt á undan sveitarfélagi ef þeir höfðu haft ábúð á jörð í tíu ár eða lengur og sömu undantekningar og áður gerðar um sölu til nánna ættingja en bætt við að þau ákvæði giltu einnig um maka og barnabörn. Enn fremur voru þau skilyrði sett að ábúandi yrði að taka jörðina til ábúðar og fullra nytja. Ákvæðin um forkaupsrétt sveitarfélaga eru í þingskjöllum með framangreindum lögum rökstudd með því að verið sé að sporna gegn því að jarðir sem hæfar séu til búreksturs falli í hendur svokölluðum jarðabröskurum eða öðrum aðilum sem ekki hyggjast taka þær til búreksturs og landbúnaðarnytja að öðru leyti án tillits til þess hvort og hvaða röskun það kunni að hafa í för með sér fyrir byggðarlagið. Á síðari árum hafa þær raddir hins vegar orðið háværari að þessi rök séu ekki nægilega rétthá andspænis eignarrétti jarðeigenda og rétti þeirra til að ráðstafa eignum sínum á þann veg sem þeir sjálfir kjósa, svo og rétti annarra til að kaupa slíkar jarðir og nýta án afskipta sveitarfélagsins. Ljóst er að þessar reglur geta verið afar íþyngjandi og eiga oft ekki vel við hér á Íslandi, auk þess sem ekki er fullljóst hvort þær samrýmast nútímalöggjöf og samningum sem Ísland hefur gert á alþjóðavettvangi. Hér er því farin sú leið að takmarka heimildir sveitarfélaga til að neyta forkaupsréttar á þann veg að skilyrði fyrir því að sveitarfélög geti neytt forkaupsréttar eru þau að sveitarfélagi sé þörf á að fá umráðarétt yfir jörð, jarðahluta eða öðru landi sem á að selja til að nýta fyrir starfsemi sveitarfélagsins eða til sameiginlegra nota fyrir íbúa sveitarfélagsins. Með sameiginlegum hagsmunum íbúa sveitarfélags er hér átt við hagsmuni margra og jafnvel meiri hluta íbúa sveitarfélags, t.d. gæti þetta átt við ef þörf er á landi í sveitarfélaginu undir afrétt sem gert er ráð fyrir að nokkur fjöldi íbúa sveitarfélagsins nýti. Ekki er hins vegar heimilt lengur að sveitarfélag neyti forkaupsréttar að jörð í þeim tilgangi að selja hana tilteknum íbúum sveitarfélags eða öðrum eða afhenda einstaklingum hana til nota með öðrum hætti. Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið er ekki gert ráð fyrir að unnt sé að neyta forkaupsréttar samkvæmt þessu ákvæði í þeim tilgangi að afhenda viðkomandi jörð tilteknum einstaklingum eða þröngum hópi einstaklinga til afnota. Þá verður áfram gert ráð fyrir að sveitarstjórnir geti framselt forkaupsrétt sinn til Jarðasjóðs ríkisins og vísast um skýringar á því til athugasemda við 8. gr. frumvarps til laga nr. 28/1995, um breytingu á jarðalögum, nr. 65/1976. Þær breytingar sem lagðar eru til í 30. gr. frumvarpsins eru m.a. gerðar vegna athugasemda sem Eftirlitsstofnun EFTA hefur gert við ákvæði 30. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um forkaupsrétt sveitarfélaga og Jarðasjóðs ríkisins, sbr. bréf stofnunarinnar til íslenskra stjórnvalda, dags. 4. júlí 2001, en þar kemur fram það álit Eftirlitsstofnunar EFTA að ákvæði 30. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, brjóti gegn ákvæði 40. gr. EES-samningsins, sbr. lög nr. 2/1993, um Evrópska efnahagssvæðið. Með þessu ákvæði 30. gr. frumvarpsins er leitast við að koma að nokkru leyti til móts við þau sjónarmið Eftirlitsstofnunar EFTA sem fram koma í bréfi stofnunarinnar, dags. 4. júlí 2001, og reynt að sníða að hluta til af gildandi lögum þá vankanta sem stofnunin telur vera á þeim án þess þó að gengið sé lengra en þörf krefur. Þykir rétt að láta reyna á hvort ákvæðið eins og það er úr garði gert með frumvarpi þessu standist ákvæði EES-samningsins.

Um 31. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 2. mgr. 30. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, að því undanskildu að samkvæmt hinu nýja ákvæði öðlast ábúandi forkaupsrétt að jörð eftir sjö ára búsetu í stað tíu ára. Gert er ráð fyrir að ábúandi þurfi að fullnægja sömu skilyrðum og áður til að neyta forkaupsréttar, m.a. þarf ábúandi að taka jörðina áfram til ábúðar og landbúnaðarstarfsemi. Nýmæli er hér, sem reyndar hefur verið talið gilda í framkvæmd, að falli ábúandi frá haldi maki hans forkaupsrétti. Einnig er hér nýmæli um að forkaupsréttur ábúanda falli niður ef hann hefur sagt upp ábúðarsamningi sínum eða ef honum hefur verið sagt löglega upp vegna vanefnda. Ákvæðið þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 32. gr.

Ákvæðið er sama efnis og 31. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki skýringa.

Um 33. gr.

Ítarleg ákvæði eru hér sett um hvernig beri að standa að því að bjóða forkaupsréttarhöfum skv. 30.–31. gr. forkaupsrétt og eru þau að mestu sambærileg við 32. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Ákvæðið felur í sér frávík frá ákvæði 9. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, en samkvæmt síðastgreindu ákvæði þarf forkaupsréttarhafi að svara forkaupsréttartilboði innan 15 daga. Frestur til að svara forkaupsréttartilboði samkvæmt ákvæðum frumvarpsins er 30 dagar.

Um 34. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 34. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Í dómi Hæstaréttar frá 1993, bls. 108, reyndi enn fremur á þetta ákvæði og var þessi réttur ábúanda til að krefjast mats þar viðurkenndur.

Um 35. gr.

Ákvæðið er að mestu leyti efnislega samhljóða 35. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 36. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 33. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 37. gr.

Í ákvæðinu gert ráð fyrir að landbúnaðarráðuneytið fari með forræði allra ríkisjarða nema sérstakar undantekningar frá því séu gerðar með lögum. Ákvæðið er sama efnis og 36. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Um skilgreiningu á hugtakinu ríkisjarðir er vísað til 2. gr. frumvarpsins en ýmis réttaráhrif geta verið bundin við það, t.d. heimild til að selja ábúanda ríkisjörð eftir sjö ára búsetu samkvæmt frumvarpinu. Skilgreiningin er í samræmi við framkvæmd og skýringu á ákvæði 38. gr. jarðalaga, nr. 65/1976. Ágreiningur hefur nokkrum sinnum komið upp í framkvæmd um hvort jarðir í eigu sveitarfélaga falli undir jarðir í eigu opinberra aðila samkvæmt greindu ákvæði en ákvæðið hefur ekki verið skýrt með þeim hætti. Í 2. gr. er tekinn af allur vafi um þetta atriði.

Um 38. gr.

Ákvæðið er efnislega að verulegu leyti samhljóða 2. mgr. 37. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa. Sú undantekning er þó gerð hér frá meginreglunni um tíu ára leigutíma þegar jörðum er ráðstafað til skógræktar samkvæmt lögum nr. 56/1999, um landshlutabundin skógræktarverkefni, en í þeim tilvikum er heimilt að leigutíminn verði lengri. Þá er fellt niður ákvæði um að sé sótt um jörð eða jarðahluta til fastrar ábúðar sem leigð er lausri leigu sé heimilt að segja slíkum samningi upp fyrir jól miðað við næstu fardaga á eftir. Ákvæði þetta er ekki í samræmi við meginreglu íslenskrar löggjafar um skuldbindingargildi samninga né heldur meginviðhorf í samningarétti og þykir nauðsynlegt að breyta því.

Um 39. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 1. mgr. 37. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 40. gr.

Ákvæðið er að nokkru leyti samhljóða 1. og 2. mgr. 38. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Sú breyting er þó gerð hér að samkvæmt gildandi lögum er gert ráð fyrir að ábúandi jarðar eigi með nokkrum undantekningum kauprétt að ábúðarjörð sinni eftir tíu ára ábúð ef hann leggur fram yfirlýsingu sveitarstjórnar um að hann hafi setið jörðina vel og að sveitarstjórn mæli með því að hann fái jörðina keypta, svo og meðmæli jarðanefndar viðkomandi sýslu með kaupunum. Samkvæmt þessu frumvarpi er ekki gert ráð fyrir að um verði að ræða kauprétt ábúanda heldur miðað við að ríkinu sé heimilt að selja ábúanda ríkisjarðar ábúðarjörð hans án þess að hún sé auglýst til sölu eins og skylt er í öðrum tilvikum. Ljóst er að þessu ákvæði verður að beita í framkvæmd eftir samræmdum reglum og þannig að jafnræði ábúenda verði tryggt að þessu leyti. Einnig er hér gerð sú breyting að samkvæmt núgildandi lögum er gert ráð fyrir að ábúandi geti sótt um að kaupa ábúðarjörð sína á grundvelli framangreinds kaupréttarákvæðis eftir tíu ára ábúð ef hann leggur fram meðmæli hlutaðeigandi sveitarstjórnar og jarðanefndar með kaupunum. Hér er hins vegar gert ráð fyrir að ábúendur geti lagt inn slíkar umsóknir ef þeir hafa haft ábúðarrétt í sjö ár eða lengur og leggja fram meðmæli sveitarstjórnar um að þeir hafi setið jörðina vel og að sveitarstjórn mæli með því að þeir fái viðkomandi jörð keypta. Hér nægja meðmæli sveitarstjórnar þar sem gert er ráð fyrir í frumvarpinu að jarðanefndir verði aflagðar. Jafnframt er gert ráð fyrir að sveitarstjórn beri að leggja slík erindi fyrir landbúnaðarnefnd sveitarfélags, sbr. 9. gr. Sett eru ítarleg ákvæði um hvað beri að taka fram í meðmælum sveitarstjórnar. Ákvæðið um heimild til að selja ábúanda ríkisjarðar ábúðarjörð sínar gildir ekki ef jörðin er ekki nýtt til landbúnaðarstarfsemi og ekki heldur ef þörf er á jörðinni til opinberra nota eða ef almannahagsmunir mæla gegn því að jörðin verði seld, sbr. 43. gr.

Um 41. gr.

Ákvæðið er nýmæli og fjallar um hvernig skuli staðið að ákvörðun söluverðs við sölu á ríkisjörðum til ábúenda og sveitarstjórna, sbr. 39. og 40. gr. frumvarpsins. Í samræmi við starfsreglur sem hafa gilt í landbúnaðarráðuneytinu um nokkurra ára skeið er hér lagt til að við sölu ríkisjarða til ábúenda og sveitarfélaga verði skylt að afla mats aðila utan ráðuneytisins. Þessi regla á sér stöð í því að í skýrslu Ríkisendurskoðunar um stjórnsýsluendurskoðun á jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins sem kom út í október 1998 var fundið að því að starfs-

menn ráðuneytisins höfðu annast mat á söluverði ríkisjarða sem seldar höfðu verið og lagt til að framvegis yrðu fengnir sérfróðir aðilar utan ráðuneytisins til að annast þau verkefni. Hefur þeirri reglu verið fylgt í framkvæmd að mestu síðan sú skýrsla kom út en þó með nokkrum undantekningum við sölu á jörðum sem var að mestu lokið þegar framangreind skýrsla kom út. Ríkiskaup og matsmenn þeirra hafa annast flestar matsgerðir á söluverði ríkisjarða til ábúenda og sveitarfélaga síðan þessi regla var tekin upp. Samkvæmt frumvarpinu er miðað við að landbúnaðarráðuneytið greiði kostnað af slíku mati en það er í samræmi við þá framkvæmd sem verið hefur. Kaupendur geta einnig óskað eftir mati dómkvaddra matsmanna en þá skiptist kostnaður við undirmat og yfirmat að jöfnu milli kaupanda og landbúnaðarráðuneytisins. Í þessu ákvæði frumvarpsins eru einnig taldir upp þeir matshlutar ríkisjarða sem ber að meta til söluverðs, þ.e. ræktun, mannvirki og hlunnindi, en með hlunnindum er hér átt við veiði, æðarvarp o.fl. en ekki þau réttindi sem tilgreind eru í 44. gr. og skulu undanskilin sölu. Í ákvæðinu er m.a. lagt til að greiðslumark verði hér ekki metið til verðs við sölu til ábúenda en gert ráð fyrir að það fylgi með við sölu. Hins vegar er gert ráð fyrir að greiðslumark skuli metið til verðs við sölu til annarra aðila, m.a. til sveitarfélaga. Við sölu á ríkisjörðum til ábúenda hefur sú framkvæmd verið viðhöfð að greiðslumark jarða hefur ekki verið metið til verðs en það hefur eigi að síður fylgt með við sölu. Þessi regla hefur að meginstefnu verið byggð á því að greiðslumarkið hefur oft orðið til fyrir framleiðslu og vinnu ábúendanna sjálfra á jörðunum, svo og því að þegar búmarki og síðar fullvirðisrétti, sem er undanfari greiðslumarks, var úthlutað við upphaf framleiðslustjórnarkerfis búvara hér á landi var það gert án þess að nokkurt endurgjald kæmi á móti frá þeim sem fengu slíka úthlutun. Það hefur því ekki verið talið óeðlilegt að þeir ábúendur sem þá sátu ríkisjarðir og myndað höfðu grundvöll að úthlutun búmarks og síðar fullvirðisréttar með framleiðslu sinni fengju að njóta þess þegar þeir keyptu ábúðarjarðir sínar. Hafa þeir því ekki verið látnir greiða sérstaklega fyrir það. Hins vegar hefur því ekki alltaf verið þannig farið að greiðslumark ríkisjarðar hafi orðið til fyrir vinnu þess ábúanda sem óskað hefur eftir að fá keypta ábúðarjörð sína heldur hefur það stundum átt rætur að rekja til framleiðslu og vinnu ábúenda frá eldra tímabili sem látið hafa af ábúð en erfitt hefur verið í framkvæmd að réttlæta mismunun að þessu leyti við sölu á ríkisjörðum til einstakra ábúenda. Hefur þessi regla því verið látin gilda um alla ábúendur sem keypt hafa ábúðarjarðir sínar. Ljóst er hins vegar að þessi vinnuregla er ekki óumdeild og er því nauðsynlegt að löggjafinn taki af skarið um hvernig skuli farið með greiðslumark við sölu ríkisjarða til ábúenda. Sú regla sem hér er lagt til að verði lögfest hefur í för með sér að ábúendur greiða ekki fyrir greiðslumark þegar þeir kaupa ábúðarjarðir sínar en verða eigendur þess með ákveðnum fyrirvara. Ef jörð sem seld hefur verið ábúanda skv. 40. gr. er ráðstafað til annarrar starfsemi eða ef greiðslumarkið er selt frá jörðinni innan tíu ára frá sölu skulu kaupendur, þ.e. ábúandi sem keypti jörðina eða erfingjar hans, endurgreiða ríkissjóði andvirði greiðslumarksins á verði sem skal miða við markaðsverð greiðslumarks á þeim tíma þegar endurgreiðsla fer fram en að teknu tilliti til jafnra, árlegra fyrninga sem skulu vera 10% á ári. Þessi regla hefur ekki í för með sér röskun á högum ábúenda þar sem þeir halda greiðslumarkinu sem fylgt hefur jörðinni og geta haldið áfram að nýta það til innleggs og beinna greiðslna eftir kaup á jörðunum og alltaf á meðan landbúnaðarstarfsemi er stunduð á jörðinni að uppfylltum skilyrðum í öðrum lögum, t.d. að sambærilegt framleiðslustjórnarkerfi verði áfram í íslenskri löggjöf. Sama gildir um þá sem kunna að taka við réttindum og skyldum ábúenda samkvæmt samningum eða fyrir erfðir allt þar til jörðinni verður ráðstafað til annarrar starfsemi en landbúnaðarstarfsemi eða þar til greiðslu-

markið verður selt frá henni. Þessari kvöð skal þinglýsa á jörðina sem á að tryggja að viðsemjendum kaupenda sé kunnugt um hana en hún fellur niður að liðnum tíu árum frá sölu.

Um 42. gr.

Ákvæðið er nýmæli en samrýmist þeim viðhorfum sem gilda nú um sölu ríkisjarða, svo og lögum og stjórnvaldsreglum um sölu á eignum ríkisins. Einnig byggist ákvæðið á jafnræðisreglu stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33 17. júní 1944, sbr. og 11. gr. stjórnsýslulaga, nr. 37/1993, en því hefur verið haldið fram að þegar seldar eru ríkisjarðir skuli allir landsmenn eiga jafnan rétt á að gera tilboð í og kaupa þessar eignir.

Um 43. gr.

Undir þetta ákvæði geta t.d. fallið tilvik þegar þörf er á jörð til atvinnu- eða verðmætastöpunar, t.d. stóriðju, jarðir á friðuðum svæðum eða jarðir sem hafa sögulegt gildi eða geyma merkar fornminjar. Slík tilvik þurfa þó ekki alltaf að falla undir þetta ákvæði. Það hlýtur að vera að verulegu leyti háð mati hverju sinni hvort og að hvaða marki einstök tilvik falla undir ákvæðið. Leiðbeinandi sjónarmið eru hvort fyrirætlanir hins opinbera um nýtingu jarðarinnar eða landsins feli í sér að þjóðfélagslegum hagsmunum sé betur borgið með slíkri nýtingu. Hagsmunir fárra einstaklinga geta ekki legið þar til grundvallar. Skyld er að leita umsagnar viðkomandi fagstofnunar ríkisins við ákvörðun um sölu, t.d. Landgræðslu ríkisins ef um er að ræða jarðir sem hætta er á að undirorpnar séu foki, uppblæstri, landbroti o.fl., Umhverfisstofnunar ef um er að ræða jarðir sem eru á náttúruminjaskrá, Orkustofnunar eða iðnaðarráðuneytis ef um er að ræða jarðir sem jarðhiti, vatnsréttindi eða aðrar auðlindir fylgja, Þjóðminjasafns Íslands ef um er að ræða jarðir sem hafa sögulegt gildi eða geyma merkar fornminjar o.s.frv. Umsagnaraðilum er settur sérstakur frestur til að svara og er það gert til að tryggja skilvirkni við afgreiðslu slíkra mála. Ef umsögn hefur ekki borist innan frestsins er ráðstöfun heimil án þess að umsögn liggja fyrir næstu sex mánuði.

Um 44. gr.

Ákvæði þetta gildir í dag einungis við sölu ríkisjarða til ábúenda, sbr. 38. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Eðlilegt þykir að þessi regla gildi um sölu allra ríkisjarða án tillits til þess hvort þær eru seldar ábúendum eða öðrum með opinberri auglýsingu. Gert er ráð fyrir að þetta ákvæði gildi án tillits til ákvæða laga nr. 57/1998, um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, og annarra laga sem kunna að hafa að geyma almenn ákvæði um annað. Þá er að gefnu tilefni áréttað að óheimilt er að nýta slík réttindi nema samkvæmt sérstökum samningi við landbúnaðarráðuneytið og að uppfylltum skilyrðum samkvæmt gildandi lögum á hverjum tíma.

Um 45. gr.

Ákvæði þetta gildir í dag einungis við sölu ríkisjarða til ábúenda, sbr. 38. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, en eðlilegt þykir að það gildi einnig þegar jarðir eru seldar sveitarfélögum. Ákvæðið gildir þegar ábúendur og sveitarfélög endurselja jarðir sem þessir aðilar hafa keypt af ríkissjóði og þarfnast ekki frekari skýringa. Forkaupsréttur fellur niður að liðnum tíu árum frá sölu og er það breyting miðað við núgildandi ákvæði 38. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, um sölu ríkisjarða til ábúenda. Ekki þykir ástæða til að þessi forkaupsréttur gildi í ótakmarkaðan tíma og því er lagt til að hann falli niður þegar tíu ár eru liðin frá sölu.

Um 46. gr.

Ákvæðið er samhljóða 17. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, að öðru leyti en því að frestur landbúnaðarráðuneytisins til að úrskurða um kærur er lengdur úr sex vikum í átta vikur. Ákvæðið þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 47. gr.

Ákvæðið er að nokkru leyti efnislega samhljóða 9. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Þarfnast það ekki frekari skýringa.

Um 48. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 72. gr. núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 49. og 50. gr.

Ákvæðin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða I.

Samkvæmt ákvæðinu er óheimilt að stofna ný ættaróðul eftir að frumvarpið verður að lögum. Ákvæðið er að öðru leyti nokkurs konar sólarlagsákvæði fyrir VII. kafla núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, sem gert er ráð fyrir að gildi tímabundið áfram eftir gildistöku þessara laga eða fram að andláti óðalseiganda eða maka hans nema jarðirnar verði leystar úr óðalsböndum fyrr. Samkvæmt því er gert ráð fyrir að ættaróðalið falli úr óðalsböndum við andlát óðalseiganda og að óðalseigandi geti ekki ráðstafað ættaróðali til næstu kynslóðar lengur í samræmi við ákvæði VII. kafla núgildandi jarðalaga, nr. 65/1976. Eftirlifandi maki látins óðalseiganda á þó rétt á að sitja ættaróðalið til æviloka en að þeim tíma loknum fellur það úr óðalsböndum og erfist jörðin í samræmi við ákvæði erfðalaga, nr. 8/1962.

Núgildandi ákvæði VII. kafla jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum, eru úrelt og samrýmast ekki núgildandi viðhorfum til eignarréttar í þjóðfélaginu. Eignarhaldi og umsýslu óðalsjarða eru enn fremur settar þröngar skorður sem oft hafa valdið erfiðleikum í framkvæmd, t.d. varðandi þörf óðalsbænda fyrir lánafyrirgreiðslu og þar með til að veðsetja jarðirnar. Þá er til þess að líta að í fjöldamörgum tilvikum hefur ekki verið farið með ættaróðul í samræmi við ákvæði VII. kafla jarðalaga, nr. 65/1976, og er því ekki ástæða til að ákvæði laganna gildi áfram í þeim tilvikum.

Samkvæmt framanrituðu er gert ráð fyrir að öll ættaróðul verði leyst úr óðalsböndum á næstu árum eða áratugum. Ákvæðið skýrir sig að öðru leyti sjálf.

Um ákvæði til bráðabirgða II.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða III.

Ljóst er að gerð fyrstu jarðaskrár á grundvelli jarðahluta Landskrár fasteigna skv. 18. gr. frumvarpsins tekur töluverðan tíma í vinnslu en mikil söfnun upplýsinga þarf að fara fram áður en unnt verður að fullgera skrána þar sem töluvert vantar á að núgildandi opinberar skrár geymi fullnægjandi upplýsingar um þau atriði sem eiga að koma fram í skránni. Hér er um að ræða mikið verk þar sem sambærileg skrá er ekki til hér á landi. Enn fremur er ljóst

að nokkuð vantar á að fullnægjandi upplýsingar séu til um einstakar jarðir eða að erfitt getur verið að nálgast þær. Þegar skráin hefur fyrst verið unnin í heild er auðveldara að halda henni við. Í ákvæði til bráðabirgða III er því lagt til að veittur verði frestur til 31. desember 2007 til að ljúka gerð hennar.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til jarðalaga.

Tilgangur frumvarpsins er að setja ný lög í stað gildandi jarðalaga, nr. 65/1976. Með ákvæðum frumvarpsins er stefnt að því að færa löggjöf um jarðir í átt til nútímans og samræma eignarrétt og umsýslu jarða þeim meginreglum sem gilda um aðrar fasteignir í íslenskri löggjöf.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum verður ekki séð að það hafi aukinn kostnað í för með sér fyrir ríkissjóð.