

Nd.

154. Frumvarp til ábúðarlaga.

[117. mál]

Frá landbúnaðarnefnd.

I. KAFLI

Um bygging jarða.

1. gr.

Jörð eða lögbýli nefnist í lögum þessum land utan skipulagssvæða kaupstaða eða kauptúna með ákveðnum þinglýstum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, er hefur sameiginlegt beiti-land með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstraraðstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina.

Jörð, sem farin er í eyði og öll hús á henni fallin eða rifin, telst þó eftir sem áður jörð eða lögbýli, þar til liðin eru 25 ár, frá því að hún fór síðast í eyði. Eftir þann tíma telst hún í flokki óbyggðra landa.

Jörð eða lögbýli teljast enn fremur nýbýli, garðyrkjubýli og smábýli, sem hlotið hafa samþykki nýbýlastjórnar sem lögbýli samkv. skilgreiningu laga nr. 48 1957, III. kafla, 14. gr.

Sama gildir um jarðarhluta, sem skipt er úr jörð og stofnað á honum til sjálfstæðs búrekstrar, þótt hann falli ekki undir ákvæði laga nr. 48/1957, enda hafi nýbýlastjórn ríkisins viðurkennt þennan jarðarhluta sem lögbýli.

2. gr.

Jarðir má því aðeins sameina, að þær verði ekki taldar lífvænleg býli og úttektarmenn telji sameiningu gagnlega. Sami maður má heldur ekki samtímis hafa ábúð á tveimur jörðum eða fleiri, ef þær geta framfleytt til samans meira en 60 kúgildum eða hafi sjávargagn eða önnur hlunnindi, sem því svarar, enda geti sú jarðanna, sem minnst er, framfleytt meiri bústofni en 10 kúgildum. Heimild til slíkrar sameiningar skal því aðeins veitt, að úttektarmenn eða sveitarstjórn mæli með því og nýbýlastjórn ríkisins samþykki það, sbr. þó síðustu málsgr. 3. gr. og 11. gr., 4. málsgr. Ákvæði þetta tekur þó ekki til þeirra jarða, sem eru í ábúð sama manns, er lög þessi öðlast gildi, meðan sú ábúð helzt.

3. gr.

Hver sá, sem á jörð, er undanfarið hefur verið í sérábúð, og rekur ekki búskap á henni sjálfur, er skyldur að byggja hana hæfum umsækjanda að dómi úttektarmanna.

Nú hefur eigandi jarðar nytjað eignarjörð sína án þess að sitja á jörðinni og hvorki hann né fjölskylda hans hefur þar lögheimili, en tún jarðar fer í órækt, mannvirki niðast niður eða jörðin rýrnar, svo að sveitarfélagið bíður hnekki af því, allt að dómi úttektarmanna, og getur þá sveitarstjórn krafizt þess, að jarðareigandi bæti það, sem áfátt er, innan tveggja missira eða hann byggi jörðina frá næstu fardögum samkvæmt 1. málsgr. Nú byggir jarðareigandi ekki jörðina að þessum fresti liðnum fyrir 15. febrúar, næst eftir að frestur er útrunninn, og skal honum þá skylt að bjóða sveitarstjórninni innan 6 daga að ráðstafa jörðinni gegn hæfilegu eftirgjaldi. Ef ágreiningur verður um eftirgjald, skulu úttektarmenn meta það, en hvor aðili um sig getur krafizt yfirmats samkvæmt 53. gr.

Sveitarstjórn getur krafizt þess, að landsdrottinn láti fylgja jörðinni nauðsynleg hús og mannvirki, er henni hafa áður fylgt, í ábúðarfæru ástandi og peningshús að minnsta kosti fyrir þá áhöfn, sem jörðin ber, er ábúandi tekur við henni, eða setji tryggingu fyrir, að svo verði gert, áður en ábúandi þarf að nota peningshúsin.

Sinni sveitarstjórn ekki boði jarðareiganda um að ráðstafa ábúð á jörð hans samkvæmt grein þessari fyrir 15. apríl, er landsdrottinn skylt að auglýsa jörðina til ábúðar. Geti hann þá ekki byggt hana, má hann ráðstafa jörðinni næsta fardagaár, en skylt er honum að annast viðhald mannvirkja, svo sem girðinga, húsa, vatnsbóla og annars, er jörðinni tilheyrir, enn fremur að ganga þannig frá húsum og mannvirkjum, að hættulaust sé fyrir búfé.

Nú hefur jörðin verið í eyði í 3 ár eða lengur og rýrnað að búrekstrargildi af þeim sökum, og er þá jarðareiganda skylt að gefa hlutaðeigandi hreppi eða Landnámi ríkisins kost á að kaupa jörðina. Skal jörðin metin til slíkrar sölu af gerðardómi, sem skipaður sé þremur mönnum. Tilnefna aðilar sinn mannninn hvor og hlutaðeigandi sýslumaður oddamaður, og er hann formaður. Hafni þessir aðilar að kaupa samkvæmt þessu mati, er jarðareiganda heimilt að ráðstafa jörðinni sem hentast þykir. Hafi enginn not jarðarinnar að þessu gerðu, er landsdrottinn ekki skylt að greiða af jörðinni opinbera skatta, en önnur lögskil verður hann að inna af hendi, svo sem vegagjöld, fjallskilagjöld og kostnað við fyrirskipaðar smalanir heimalanda. Má krefjast sölu slíkra jarða til greiðslu á skuldum af þessum sökum, ef vanskil hafa orðið í þrjú ár eða lengur.

4. gr.

Nú sinnir jarðareigandi ekki kröfu sveitarstjórnar, er um ræðir í 2. málsgr. 3. gr., eða vanrækir að bjóða sveitarstjórn jörðina til ráðstöfunar, svo að jörðin fer í eyði eða hús á henni eru fallin, hafa verið rifin eða annað það gert, er eigendur jarðarinnar síðustu 5 árin eiga að mestu sök á, og getur þá hlutaðeigandi hreppsnefnd krafizt þess, að sýslumaður auglýsi jörðina til sölu. Sýslumaður rannsakar

Því næst alla málavexti og aflar sér nauðsynlegra upplýsinga, þar á meðal umsagnar hlutaðeigandi úttektarmanna, ef um jarðniðslu er að ræða. Nú telur sýslumaður kröfu hreppsnefndar réttmæta, og skal hann þá, að undangengnum úrskurði, bjóða jörðina upp og selja hæsthjóðanda, enda leggi kaupandi fram skilríki fyrir því, að hann geti innleyst jörðina og rekið á henni hæfilegan búskap, og enn fremur yfirlýsingu um, að hann geri jörðina að ættaróðali.

Nú fullnægir kaupandi ekki þessum skilyrðum, og hefur þá hreppsnefnd eða Landnám ríkisins heimild til að ganga í kaupin.

Söluákvæði þessi taka þó ekki til hjáleigna með óskiptu beitilandi úr heima-jörð, ef sami eigandi er að báðum jörðunum, enda sé jörðin nytjuð og sameiginlegt ræktað land ekki minnkað.

5. gr.

Jörð skal ávallt byggja frá fardögum til fardaga, og skal um það bréf gera, sem er byggingarbréf fyrir jörðinni. Gera skal 3 samhljóða frumrit af byggingarbréfi, er landsdrottinn og leiguliði rita nöfn sín undir í votta viðurvist. Heldur landsdrottinn einu, leiguliði öðru, en hið þriðja skal afhenda sýslumanni, er varðveiti það með öðrum embættisskjölum.

6. gr.

Í byggingarbréfi skal greina landamerki jarðar og geta þeirra ítaka, er hún á í annarra manna lönd, svo og þess, ef kvaðir eða iskyldur hvíla á henni. Þá skal og kveða á í byggingarbréfi, hverja landskuld skuli greiða eftir jörðina og í hverju hún sé goldin, svo og ef innstæðukúgildi fylgja jörð og hversu mörg þau séu. Landsdrottinn má undanskilja leiguliðaafnotum leigur af lóðum undir hús, land til fiskreita og uppsátur í landi jarðarinnar, sbr. 25. gr.

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

7. gr.

Nú hefur landsdrottinn vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörð, og skal þá svo telja, að hún hafi verið byggð með sömu leigu sem síðast var á henni, enda telji úttektarmenn hana hæfilega og hvorugur aðila sannar, að öðruvísi hafi verið um samið. Telji úttektarmenn þennan leigumála ekki við hæfi, ákveða þeir eftirgjald jarðarinnar.

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

8. gr.

Ef landsdrottinn byggir fleiri en einum manni sömu jörð eða jarðarpart, þá skal sá hafa, er fyrr tók, en landsdrottinn fá hinum jafngott jarðnæði sem hitt var eða bæta skaðann, hvort tveggja eftir mati óvilhallra manna.

II. KAFLI

Um ábúðartíma og eftirgjald.

9. gr.

Allar jarðir skal byggja ævilangt, nema nauðsyn beri til að ráðstafa jörð, svo sem embættisjörðum, skólajörðum, jörð, sem sveitarfélag á innan hreppsins, og jörðum, sem líkt stendur á um, tiltekinn tíma, sbr. þó 3. málsg. r.

Ekkja leiguliða hefur ábúðarrétt hans, þar til hún giftist að nýju. Heimilt er þó landsdrottni að taka jörð eða jarðarpart úr lífstíðarábúð til ábúðar handa sjálfum sér, foreldri sínu, systkini, barni, stjúpbarni, tengdabarni eða kjörbarni, fósturbarni eða barni þeirra, nema landsdrottinn hafi fallið frá þessum rétti í byggingarbréfi. Uppsögn skal vera tilkynnt að minnsta kosti með árs fyrirvara.

Nú getur jörð framfleytt meira en 36 kúgildum að dómi hlutaðeigandi héraðsráðunauta eða trúnaðarmanna Búnaðarfélags Íslands og úttektarmanna, og er landsdrottinn þá ekki skylt að byggja ævilangt meira af jörðinni en sem því svarar.

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

10. gr.

Landskuld samkvæmt 6. gr. skal jafnan miða við búrekstrargildi jarðar, sbr. 2. málsg. 7. gr. Miða skal landskuld við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsafurða eða þeirra hlunninda, sem jörðin gefur af sér, og greiðist í peningum eftir verðlagsskrárverði eða gangverði þessara afurða í viðkomandi sýslu ár hvert.

III. KAFLI

Um hús á jörð og skyldur landsdrottins og leiguliða.

11. gr.

Skylt er landsdrottni að láta fylgja leigujörð sinni nauðsynleg bæjarhús í íbúðarhæfu ástandi og peningshús í nothæfu lagi, hvort tveggja að dómi úttektarmanna.

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

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

Undanþeginn þessari húsakyldu er landsdrottinn um þær jarðir, sem vegna kostarýrðar, skorts á ræktunarskilyrðum eða annarri aðstöðu til búrekstrar verða ekki gerðar búhæfar, sbr. lög nr. 48 1957, 38. gr., svo og jarðir innan takmarka kaupstaða, sjávar- og sveitarþorpa, er rétt þykir að dómi landbúnaðarráðuneytisins, að fengnum tillögum Búnaðarfélags Íslands, að skipta niður í ræktunarlóðir, enda geri landsdrottinn fyrir sitt leyti kost á löndum til þess með þeim leigumála, sem þessir aðilar samþykkja.

12. gr.

Þegar endurreisa þarf jarðarhús eða auka við þau, hefur landsdrottinn rétt til að ákveða, að hann sjálfur kosti alla endurbyggingu á jörðinni. Hann ræður þá

byggingarfyrirkomulagi. Landsdrottinn er þá heimilt að endurbyggingu fullgerðri að hækka landskuld. Skulu úttektarmenn meta, hverju sú hækkun nemur. Við matið skal þess gætt, að landskuldarhækkun ber aðeins að reikna af húsakosti, sem er við hæfi jarðarinnar, og miðast, að því er tekur til peningshúsa, við þann bústofn, sem jörðin ber, og íbúðarhúsakost með hliðsjón af búspörfum. Leiguliða er þó skylt að leggja til við endurbyggingu rif niðurlagðra húsa, gröft allan, þar með talið frárennsli og aðfærsla vatns til búþarfa, svo og öflun og aðflutning á öllu byggingar-efni endurgjaldslaust, enda dragast framlög þessi frá stofnverði því, sem leiga er metin eftir.

Nú er jörð á orkuveitusvæði Rafmagnsveitna ríkisins og hefur verið tekin á áætlun um raforkuframkvæmdir, og er þá landsdrottinn skylt að borga kostnað þann, er leiðir af heimtaug og raflögn í þau jarðarhús, sem raftaugar eru lagðar í, nema annað hafi verið tekið fram í byggingarbréfi.

Nú hafa jarðnyttjar á leigujörð aukizt svo við ræktun, að jarðarhús þau, sem úttektarmenn hafa áður talið nægileg samkvæmt 11. gr., 1. málsg., eru orðin ónóg peningi þeim, er jörðin framfleytir, og landsdrottinn vill ekki framkvæma aukningu þeirra samkvæmt 1. málsg. þessarar greinar, og er leiguliða þá heimilt að gera hús, sem þörf krefur að dómi úttektarmanna. Þó skal landsdrottinn, áður en bygging er hafin, gerður kostur á að kynna sér teikningar, sem byggt verður eftir. Verði þá ágreiningur við ábúanda um stærð þeirra eða fyrirkomulag, skal leitað álits viðkomandi héraðsráðunautar og byggingarfulltrúa, og með hliðsjón af umsögn þessara aðila úrskurða úttektarmenn, hvernig byggt skuli. Þegar bygging er fullgerð, skulu úttektarmenn meta húsagerðina til verðs að frádregnu tilskildu framlagi leiguliða og leiguliðabót, sem til verksins er lögð. Kveðja skal landsdrottinn eða umboðsmann hans til að vera viðstaddan, þegar leitað er álits sérfræðinganna um matsgerðina og þegar úrskurður er felldur, og getur hann krafizt nægra sannanagagna um kostnaðinn að dómi úttektarmanna. Skal landsdrottinn gerður kostur á að greiða leiguliða húsagerðarkostnaðinn samkvæmt því mati. Nú greiðir landsdrottinn leiguliða húsagerðarkostnaðinn, og má hann þá hækka afgjald jarðarinnar sem svarar allt að almennum útlánsvöxtum þeirra sjóða Búnaðarbanka Íslands, er lán veita til byggingar sveitabýla. Skulu vextirnir reiknast á matsverð íbúðarhúss eftir vöxtum byggingarsjóðs, en á önnur penings- og útihús eftir vöxtum ræktunarsjóðs auk váttryggingargjalds af húsunum. Hafni landsdrottinn kaupum, er hann skyldur að veita leiguliða leyfi til að veðsetja jörðina til tryggingar þeim lánum, sem heimilt er að veita til bygginganna úr byggingarsjóði og ræktunarsjóði í Búnaðarbanka Íslands. Veðleyfið skal ná til lands og jarðarhúsa hinnar leigðu fasteignar. Landsdrottinn getur þó krafizt, að fyrir liggi yfirlýsing frá hlutaðeigandi hreppsnefnd um, að hún ábyrgist, að lán það, er leiguliði tekur með veði í jörðinni, verði eingöngu notað til þeirra bygginga á jörðinni, er úttektarmenn telja nauðsynlegar. Landsdrottinn skal innan tveggja mánaða svara beiðni leiguliða um nauðsynleg jarðarhús eða veðleyfi samkvæmt framansögðu. Að öðrum kosti skal landsdrottinn sæta 50—100 króna dagsektum, unz hann hefur fullnægt þeirri skyldu. Hafi landsdrottinn hafnað að innleysa húsin samkvæmt matinu, á leiguliði endurgjaldskröfu á landsdrottinn fyrir húsin, er hann flyzt af jörðinni. Skal þá af úttektarmönnum metinn hæfilegur endingartími húsanna, og skiptist matsfjárhæðin á þann tíma, og á leiguliði endurgreiðslurétt fyrir þau ár, sem eftir eru af fyrningartímanum, er hann flyzt af jörðinni.

Nú er annar hvor aðili, landsdrottinn eða leiguliði, óánægður með úrskurðaða stærð og skipan húsanna, sem ákveðið er að reisa á jörðinni, og samkomulag næst ekki þar um, og getur þá hvor aðili um sig krafizt, að matið sé lagt í gerð, þannig að aðilar tilnefna sinn manninn hvor, en hlutaðeigandi sýslumaður tilnefnir oddamann, sem jafnframt er formaður gerðardómsins.

13. gr.

Nú á fráfarandi hús á jörð, og eru þau til frambúðar, haganlega fyrir komið og nauðsynleg til búrekstrar á jörðinni að dómi úttektarmanna, og skal þá landsdrottinn skylt að kaupa þau því verði, sem úttektarmenn meta, enda séu þá hús jarðarinnar eigi meiri eða dýrari en svo, að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgjald að dómi úttektarmanna. Skylt er landsdrottinni að kaupa hús úr varanlegu efni, sem ekki er unnt að flytja af jörðinni, en séu þau ekki nauðsynleg vegna búrekstrar viðtakanda á jörðinni, skal taka tillit til þess við mat þeirra og þau metin lægra verði en hin nauðsynlegu jarðarhús. Fjárhæð þá, sem landsdrottinn er gert að greiða samkvæmt mati, skal greiða með jöfnum afborgunum á næstu fjórum árum, að viðbættum almennum útlánsvöxtum í Búnaðarbanka Íslands.

Þau hús, sem ekki teljast nauðsynleg til búrekstrar og unnt er að flytja, er jarðeigandi ekki skyldur að kaupa af fráfaranda. Verði ekki samkomulag um kaup á þeim, hefur fráfarandi rétt til að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og er skylt að sjá um, að þau séu rifin, ef viðtakandi krefst, og þá svo, að viðtakanda sé minnst mein að.

14. gr.

Leiguliði greiðir fyrningargjaldið af húsum landsdrottins, nefnist það leiguliðabót, og skal hún tilgreind í byggingarbréfi og hvernig hún skuli greidd. Miðast leiguliðabótin við varanleik húsanna og er ákveðin af úttektarmönnum í eitt skipti fyrir öll sem jafnt hundraðsgjald af kostnaðarverði þeirra að frádregnu framlagi leiguliða. Skal hundraðsgjaldið vera $\frac{1}{3}$ — $\frac{2}{3}$ % af steinhúsum, en $\frac{3}{4}$ — $1\frac{1}{2}$ % af húsum úr öðru efni. Sýslumenn innheimta gjald þetta árlega á manntalsþingi fyrir allar jarðir, þegar ekki er öðruvísi um samið í byggingarbréfi. Leiguliðabót, sem ekki er innheimt sem að framan greinir, er í vörzlu leiguliða með 5% ársvöxtum frá eindaga, sem skal vera í lok hvers fardagaárs, þar til hann fer frá jörðinni og úttekt fer fram, þá skulu úttektarmenn meta ástand húsanna og gera á þau álag, ef þau hafa hrörnað umfram eðlilega fyrningu. Nú hefur leiguliði gert meira en að varna eðlilegri fyrningu húsa, og ber honum þá að fá það greitt eftir mati úttektarmanna af þeirri leiguliðabót, er stendur inni hjá honum. Álag það, sem hér um ræðir, hefur lögtaksrétt. Leiguliðabót, sem innheimt er af sýslumanni á manntalsþingum, fylgir lögtaksréttur. Innheimtar fjárhæðir skal greiða í sérstakan sjóð, er nefnist Endurbyggingarsjóður húsa á leigujörðum. Sjóðinn skal ávaxta í Búnaðarbanka Íslands undir yfirstjórn bankastjórnar og landbúnaðarráðuneytisins. Hver jörð hefur sérreikning í sjóðnum og á tilkall til séreignar sinnar eða hluta af henni til að endurreisa hús og híbýli jarðarinnar.

Er leigujörð kemst í sjálfsábúð, fellur niður greiðsla leiguliðabótar, en séreign hennar skal standa óhreyfð, þar til hús jarðarinnar verða endurreist.

Landbúnaðarráðherra setur með reglugerð nánari reglur um sjóðinn að fengnum tillögum stjórnar Búnaðarfélags Íslands.

15. gr.

Skyldur er leiguliði að halda húsum við, svo að ekki hrörni umfram eðlilega fyrningu að álit og mati úttektarmanna. Setur landbúnaðarráðherra reglur um viðhald húsa á leigujörðum að fengnum tillögum Búnaðarfélags Íslands.

Nú hefur leiguliði eigi haldið við jarðarhúsum samkvæmt ákvæðum, er þar að lúta, og skulu úttektarmenn gera honum að bæta það, er vantar, svo að í lagi sé, og setja honum frest til, að úr sé bætt. Sé það vanrækt, varða vanefndir útbýggingu.

16. gr.

Skylt er úttektarmönnum, ef landsdrottinn eða leiguliði krefst, að skoða öll hús á leigujörð og gefa skýrslu um til aðila. Skulu úttektarmenn sérstaklega athuga

umgengni og viðhald húsa, hversu ákvæðum þar að lútandi sé fylgt og jörðin setin yfirleitt.

17. gr.

Jarðarhús öll á leigujörðum skulu váttryggð gegn eldsvoða, og skal eigandi bera kostnaðinn. Um aðrar tryggingar gegn skaða af náttúruhamförum hvers konar geta aðilar komið sér saman, enda skal þess getið í byggingarbréfi. Skytt er leiguliða að annast váttryggingar fyrir hönd landsdrottins á eign hans í húsum og sjá um greiðslu iðgjalda gegn endurgreiðslu. Við sameign aðila í húsum greiðir ábúandi iðgjöld af sínum eignarhluta.

18. gr.

Nú sér landsdrottinn sér ekki fært að fullnægja þeim skyldum, sem á hann eru lagðar með lögum þessum, og skal hann þá bjóða við votta leiguliða jörðina til kaups fyrir það verð, er úttektarmenn meta, enda fái leiguliði gjaldfrest á $\frac{3}{4}$ þess hluta kaupverðs, er kann að vera umfram veðskuldir, eigi skemmri tíma en þrjú ár gegn almennum útlánsvöxtum í Búnaðarbanka Íslands og veði í jörðinni næst á eftir áhvilandi veðskuldum með uppfærslurétti, og á seljandi heimtingu á, að hús séu váttryggð og kaupandi taki að sér veðskuldir.

Þegar úttektarmenn meta kaupverð jarðar samkvæmt 1. málsg. skal það metið með hliðsjón af gildandi fasteignamat, en jafnframt sé eðlilegt tillit tekið til framlags jarðareiganda til umbóta á jörðinni í tíð leiguliða, einnig búrekstrargildis jarðarinnar, þegar kaupin eru gerð, og breytinga, sem orðið hafa á verðgildi peninga, eftir að fasteignamat síðast fór fram.

IV. KAFLI

Um leiguliðaskipti á jörð og skyldur leiguliða.

19. gr.

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

20. gr.

Þá er leiguliðaskipti verða á jörð, má viðtakandi taka til voryrkju, þegar hann vill, en eigi má hann flytja bú sitt á jörðina fyrir fardaga, nema fráfarandi leyfi. Þó er viðtakanda heimill hagi, þegar 3 vikur eru af sumri, ef hann óskar. Fardagar eru, þegar 6 vikur eru af sumri, og eru þeir fjórir. Er fimmtudagur í sjöundu viku sumars fyrstur þeirra, en sunnudagur seinastur. Ef leiguliði er ekki kominn til jarðar að forfallalaus, þegar sjö vikur eru af sumri, eða umboðsmaður hans, og hvorugur hefur gert ráðstafanir til að hagnýta hana, hefur leiguliði fyrirgert ábúðarétti sínum og lúki landsdrottni eins árs jarðarafgjöld. En landsdrottinn má nytja sér jörð það ár, ef hann getur ekki byggt öðrum.

21. gr.

Fráfarandi skal hafa flutt allt bú sitt af jörð hinn síðasta fardag, nema viðtakandi leyfi, að hann hafi það þar lengur. Verði tún eða engjar jarðarinnar fyrir ágangi af búfénaði fráfaranda á tímabilinu frá byrjun gróanda og þar til hann yfirgefur jörðina, skal hann bæta viðtakanda það afraksturstjón, er af þessu kann að leiða, samkvæmt mati úttektarmanna. Heimilt er fráfaranda að skilja eftir það, sem viðtakanda er ekki mein að, af búslóð sinni, ef hann má eigi flytja það burt þegar. En það skal hann hafa flutt burt svo fljótt sem hann má og eigi síðar en fyrir næstu veturnætur. Séu húsmunir þá eigi burt fluttir, skal ábúandi segja hreppstjóra til, og fer hann með þá sem fé í vanhirðu.

22. gr.

Ef fráfarandi á fyrningar heys, eldsneytis eða byggingarefnis, er hann hefur aflað á þeirri jörð, skal hann bjóða viðtakanda eða landsdrottni kaup á því eftir mati úttektarmanna. Vilji hvorgur kaupa, má fráfarandi flytja það með sér eða selja öðrum. En burt skal hann hafa flutt það af jörðinni fyrir næstu heyannir, nema öðruvísi semji. Bannað er að flytja búfjáraburð af jörðinni undan þeim búpeningi, sem fóðraður er aðallega á heyi, sem aflað er á jörðinni sjálfri. Ákvæði þessarar greinar ná þó ekki til þeirra jarða, sem landsdrottni er ekki skylt að húsa, sbr. 3. gr.

23. gr.

Fráfarandi skal hafa flutt búfjáraburð allan á tún, áður en hann fer frá jörð, svo snemma, að hægt sé að byrja ávinnslu í tæka tíð, ef ekki er um annað samið milli viðtakanda og fráfaranda. Hann skal og hreinsa hús, hlöður og heystæði, sem á jörðu eru. Ef fráfarandi vanrækir þetta, bætir hann viðtakanda eftir mati úttektarmanna.

Ef æðarvarp, eggver, sellátur, uppsátur og fiskreitir eru á jörð eða önnur þvilik hlunnindi fylgja jörð, á viðtakandi öll afnot þeirra það vor, er hann flytur sig að jörð, nema öðruvísi sé um samið. Ef reki fylgir leigujörð, á fráfarandi það, sem rekur til miðs föstudags í fardögum. Sama gildir um veiðirétt.

24. gr.

Um innstæðukúgildi á jörð fer eftir samkomulagi landsdrottins og leiguliða. Taki leiguliði við kúgildum, skal hann greiða leigu eftir þau, 6% af verði þeirra eftir verðlagsskrá, og skila þeim fullgildum við brottför.

25. gr.

Leiguliði skal hafa öll leiguliðanot ábúðarjarðar sinnar, en það eru leiguliðanot að hafa full afnotaumráð þeirra nytja, er jörðin sjálf gefur af sér, án þess að hún eða sá hluti hennar, sem afraksturinn gefur, rýrni eða eyðileggist við notkunina. Enn fremur felst í leiguliðanotum réttur til aðgerða, er auka framleiðsluhæfni jarðarinnar, annað tveggja tímabundið eða varanlega.

Teljast því til leiguliðanota öll hús og mannvirki svo og hlunnindi, er jörðinni fylgja, svo sem lax- og silungsveiði, sellátur, eggver og annað, sem leiguliðanotum hefur fylgt að fornri landsvenju, nema sérstakur samningur sé um annað og sveitarstjórn samþykki eða lög mæli öðruvísi fyrir.

Heimilt er landsdrottni eða leiguliða, ef samkomulag verður þar um, að leigja öðrum hlunnindi, sem vegna fjarlægðar eða aðstöðu er erfitt að nytja frá jörðinni, enda sé býlið vel lífvænlegt til búrekstrar að dómi úttektarmanna, þó að þau hlunnindi séu undan tekin, og eigi bannað í lögum að skilja hlunnindi þessi við jörðina. Þá má landsdrottinn og leigja lóðir undir hús eða land til uppsáturs og fiskverkuunarreita og spildur til ræktunar í óyrktu landi leigujarðar, ef hlutaðeigandi hér- aðsráðunautur eða trúnaðarmaður Búnaðarfélags Íslands telur það eigi valda leiguliða verulegum skaða eða takmarki ekki aðstæður hans til ræktunar á jörðinni, enda lækki jarðarafgjaldið að rétttri tiltölu eftir mati úttektarmanna.

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

26. gr.

Eigi má leiguliði byggja öðrum af leigujörð sinni, nema landsdrottinn leyfi. Aftur á móti má hann leyfa not hlunninda eða landsnytja gegn öðrum jafngildum hlunnindum eða landsnyttjum, sem jörð hans þarf með. Heimilt er honum að

láta í té landsnytjar heimilismönnum, sem vinna á búi hans. Enn fremur er honum heimilt að láta af hendi jarðarafurðir, sem hann hefur aflað sjálfur, gegn öðrum jafngildum jarðarafurðum og sömuleiðis gegn verði, en gæta verður hann þess ætíð, að varanlegar landsnytjar, hlunnindi og ræktun jarðarinnar rýrni ekki eða spillist fyrir slík viðskipti með jarðarnytjar, ella greiði hann fullar skaðabætur eftir mati úttektarmanna.

27. gr.

Skyldur er leiguliði að halda við húsum jarðar, þar með talið vatns-, hita- og raflagnir, eldunar-, hreinlætis- og hitunartæki, að þau eigi gangi úr sér umfram eðlilega fyrningu. Honum ber einnig að halda við ræktun jarðar og hlunnindum. Hann skal á sinn kostnað annast viðhald heimreiðar-, ræktunar- og engjavega, sem jörð fylgja, girðinga, framræsluskurða og lokræsa, þannig að þessi mannvirki gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu.

Ef leiguliði vanrækir slíkt viðhald, situr illa ábúðarjörð sína að öðru leyti, svo að hún verður fyrir varanlegum skemmdum af þeim sökum, hefur hann fyrirgert ábúðarrétti sínum, nema málsbætur séu, að bæta má fébótum og hann hafi lofað að bæta úr á næsta ári og setji tryggingu fyrir. Greini landsdrottin og leiguliði á um viðhald jarðar eða hvað telja skuli jarðníðslu, geta þeir lagt ágreining í gerð að undangenginni skoðun samkvæmt ákvæðum 16. gr.

28. gr.

Leiguliði skal greiða alla skatta og skyldur, sem sérstaklega hvíla á leigujörð hans, og halda uppi lögskilum af henni landsdrottinni að kostnaðarlausu. Landskuld og leigur og önnur afgangjöld skal hann greiða fyrir 31. desember ár hvert, nema öðruvísi sé um samið.

Nú hefur leiguliði eigi greitt afgangjöldin 31. júlí, og ber honum þá að greiða af þeim almenna útlánsvexti Búnaðarbanka Íslands frá eindaga og innheimtukostnað. Nú greiðir leiguliði eigi jarðarafgjöldin að fullu fyrir 1. nóvember næstan eftir eindaga, og getur landsdrottinn þá byggt honum út af jörðinni, enda sé úthygging birt í síðasta lagi fyrir næstu jól á eftir.

29. gr.

Ef landskuld og leigur greiðast í öðru en peningum, er leiguliði skyldur til þess, þótt eigi sé tilskilið, að færa jarðarafgjöld á heimili landsdrottins, ef eigi er fjær en 30 km, ella hafi landsdrottinn umboðsmann, er eigi búi fjær og taki við jarðarafgjöldunum. Greiðist jarðarafgjöldin í peningum, er leiguliða hins vegar skylt að koma þeim til landsdrottins, þó að hann búi í meiri fjarlægð.

30. gr.

Hvarvetna þar, er landsdrottinn byggir leiguliða út vegna vanefnda á skyldum hans, skal hann hafa gert það fyrir jól, nema öðruvísi sé mælt í lögum þessum. Úthygging skal vera tvímælalaus og sannanleg. Skal þar tekið skýrt fram, hverjar sakir leiguliða séu.

31. gr.

Leiguliði fyrirgerir ábúðarrétti sínum og varðar úthyggingu, ef hann:

1. Brýtur ákvæði 15. gr.
2. Er ekki kominn til jarðar 7 vikur af sumri, sbr. 20. gr.
3. Brýtur fyrirmæli 26. gr.
4. Brýtur fyrirmæli 27. gr.
5. Greiðir eigi jarðarafgjöld samkvæmt 28. gr.

6. Vanefnir skyldur þær, er hann kann að hafa á sig tekið samkvæmt 40. gr., meira en eitt ár.
7. Brýtur fyrirmæli 44. gr.

Þá hefur leiguliði fyrirgert ábúðarrétti sínum án útbyggingar, ef hann vísvitandi spillir jörð, húsum eða mannvirkjum, eftir að útbyggingarfrestur er liðinn, svo sem með því að rífa víði úr húsum til eldsneytis eða gera önnur þvílík spellvirki að dómi úttektarmanna. Þó skal leiguliði halda ábúðarrétti sínum næsta ár, ef hann greiðir fullar skaðabætur þegar í stað eða setur fullt veð fyrir, hvort tveggja að mati úttektarmanna.

32. gr.

Nú vill leiguliði flytja sig af leigujörð sinni, og skal hann þá hafa sagt jörð lausri fyrir jól. Skal hann segja landsdrottni eða umboðsmanni hans upp leigumála þannig, að sannað verði.

33. gr.

Ef leiguliði segir eigi lausri leigujörð sinni eftir lögum, en flytur sig af henni, án þess að valdi ástæður, sem landsdrottinn á sök á, geldur hann landsdrottni jarðarafgjald næsta ár og ber alla ábyrgð á jörðinni, eins og hann sitji hana sjálfur, nema landsdrottinn leysi hann frá þeim skyldum. Nú hefur leiguliði sagt jörð lausri í tæka tíð, en flytur sig af henni fyrir fardaga, og bætir hann þá landsdrottni skaða þann, er af hefur hlotizt, eftir mati úttektarmanna.

34. gr.

Nú hefur landsdrottinn byggt leiguliða löglega út, sbr. 30. gr., og vill leiguliði ekki flytja af jörð eða beitir prásetu, og er landsdrottinn þá rétt að krefjast útburðar á sína ábyrgð, og fer um það sem lög mæla fyrir.

V. KAFLI

Um breyting á jarðarafgjöldum fyrir sérstakar ástæður.

35. gr.

Ef land jarðar spillist af vatnsgangi, skriðum, sandfoki, eldsumbrotum eða öðru af völdum náttúrunnar, sem leiguliða verður ekki sök á gefin, þá gerir hann landsdrottinn eða umboðsmanni hans aðvart og krefst skoðunar á skemmdunum. Skoðun sé framkvæmd af héraðsráðunaut, sem skilar skriflegri skoðunargerð. Séu skemmdir ekki meiri en svo, að bættar verði á einu ári, enda nemi kostnaður eigi meiru en þriggja ára eftirgjaldi jarðar, skulu báðir, landsdrottinn og leiguliði, bæta skemmdirnar, þannig að leiguliði leggi þó aldrei meira til en svarar eins árs afgangi af jörðinni.

Verði land jarðar fyrir meiri skemmdum og til langframa, skulu úttektarmenn ásamt héraðsráðunaut meta, hve mikill hluti jarðarafgjaldsins verði að teljast leiga eftir landið sjálft og hve mikið landverð jarðarinnar mundi eiga að lækka að fasteignamati vegna skemmdanna, og síðan meta, hve mörg ár sjálf landleigan á að lækka að sama skapi.

Á sama hátt skal ábúandi tilkynna landsdrottinn, ef skóga-, mosa- eða sinubruni verður, svo að land eða mannvirki spillist, ræktun, vegir, beitilönd, einnig ef hlunnindi verða fyrir skemmdum vegna umferðar óviðkomandi manna, þannig að verulegt tjón hljóttist af, og skal skoðunargerð fara fram, eins og að framan greinir.

Leiguliði á sókn þess máls, nema öðruvísi semjist milli leiguliða og landsdrottins.

36. gr.

Nú verða verulegar breytingar á verðlagi eða aðstaða til búskapar á jörð breytist mjög, t. d. þannig, að tekjur af jarðarnytjum eða hlunnindum hverfa eða stórukast frá því, sem áður var, án þess að einstök fyrirmæli þessara laga náí til þess, og getur þá hvor aðila krafizt, að úttektarmenn endurskoði leigumála jarðar og meti eftirgjald eftir jörð með hliðsjón af sammingsbundnum leigumála og breytingum þeim, er orðið hafa, síðan hann var gerður. Nú telur annar hvor aðili leigumála jarðar óviðunandi samanborið við leigumála á líkum jörðum í þeirri sveit eða héraði, og getur hann þá á sama hátt krafizt endurskoðunar á leigumálanum, einnig þótt leigumáli hafi verið settur samkvæmt eldri gildandi ábúðarlögum.

VI. KAFLI

Um reka á leigujörðum.

37. gr.

Þegar reki fylgir jörð, er leiguliða skylt að hirða það, sem rekur, og draga úr flæðarmáli, svo að eigi taki út aftur. Hið sama gildir, þar sem sérstakt ítak á reka er í ábýlisjörð hans. Skal hann þá marka þann við viðarmerki eiganda ítaksins. Til endurgjalds fyrir björgun og umhirðu rekans ber leiguliða $\frac{1}{3}$ hluti hans, nema byggingarbréf taki annað fram.

38. gr.

Nú rekur hval, og skal þá landeigandi hafa $\frac{2}{3}$, en leiguliði $\frac{1}{3}$ hluta hvalsins. Leiguliði skal festa hvalinn landfestum og bjarga, sem lög ákveða. Gera skal hann landsdrottni strax aðvart eða umboðsmanni hans. Komi landsdrottinn eða umboðsmaður hans ekki þegar á vettvang, er leiguliða rétt að skera hvalinn, en ábyrgjast skal hann landsdrottni allan þann hval, sem hann sker. Um endurgjald til leiguliða fer sem lög ákveða.

39. gr.

Um allan annan reka á leigujörð fer eftir lagaákvæðum, er gilda þar um í hvert sinn.

VII. KAFLI

Um jarðabætur á leigujörðum og greiðslu landsdrottins.

40. gr.

Þegar leiguliða er með ákvæðum byggingarbréfs gert að skyldu að inna af höndum jarðarafgjald að einhverju eða öllu leyti með jarðabótum eða öðrum framkvæmdum, á leiguliði rétt til þeirra framlaga, sem á framkvæmdirnar kunna að verða greiddar samkvæmt ákvæðum sérstakra laga.

Til afgangsgreiðslu og við úttekt reiknast umbæturnar kostnaðarverði að fradregnum framlögum, sem á þær hafa verið greiddar. Vanræki leiguliði að framkvæma umsamdar umbætur, á landsdrottinn heimtingu á greiðslu jarðarafgjalds í peningum, eftir því sem úttektarmenn meta. Nú næst ekki samkomulag milli landsdrottins og leiguliða, hverjar jarðabætur skuli gerðar á leigujörð, og ræður þá landsdrottinn, enda kosti hann umbæturnar að öllu leyti sjálfur. Ákveði leiguliði að gera jarðabæturnar á sinn kostnað, er honum það heimilt, enda hafi héraðsráðunautur eða trúnaðarmaður Búnaðarfélags Íslands áætlað framkvæmd þeirra, talið þær jörðinni og leiguliða nauðsynlegar og að þær stuðli að því að hækka jörðina í verði. Skal leiguliði, þá er hann fer frá jörðinni, fá jarðabætur þessar greiddar, eftir því sem úttektarmenn meta að hækka megi landskuld á jörðinni, þannig að hann

fái tólfaldaða landskuldarhækkunina, en þó eigi yfir kostnaðarverð jarðabótanna að frádreginni fyrningu og jarðræktarframlögum.

41. gr.

Hafi leigujörð tún yfir 10 ha og leiguliði ætlar að gera meiri háttar jarðabætur, þannig að þær á einu ári kosti meira en nemur tvöföldu eftirgjaldi jarðarinnar, og skal hann þá jafnan leita samkomulags og samþykkis landsdrottins og fara fram á, að hann láti gera jarðabótina á sinn kostnað og hækki fyrir því eftirgjald jarðarinnar sem svarar vöxtum ræktunarsjóðs.

Ef landsdrottinn vill ekki gera jarðabótina á sinn kostnað, en hún er samkvæmt skriflegu, rökstuddu álitu hlutaðeigandi héraðsráðunautar eða trúnaðarmanns Búnaðarfélags Íslands nauðsynleg og álitleg til að gefa góðan arð, og er leiguliða þá heimilt að framkvæma verkið, og á hann þá, er hann fer frá jörðinni, sömu kröfu fyrir þá jarðabót eins og segir í 40. gr. og eftir mati sömu manna. Jarðar-eigandi á þó rétt til að skjóta ágreiningi um þetta til yfirdóms, sbr. 53. gr.

42. gr.

Nú vill landsdrottinn gera meiri háttar jarðabót á jörð, sem hefur tún yfir 10 ha, og jörðin er í fastri byggingu, og skal hann þá um það leita samkomulags við leiguliða. Náist ekki samkomulag, getur hann látið gera jarðabótina engu að síður, en bæti leiguliða fullum bótum það, sem verkið kann að spilla leiguliðanotum hans. Þegar jarðabótinni er lokið, getur hann látið úttektarmenn skoða hana og meta, hversu mikið jarðarafgjald megi hækka við jarðabótina. Getur hann þá afhent hana leiguliða, og ber honum þá að halda henni vel við og svara henni í góðu lagi eða með álagi. Enn fremur ber honum að gjalda árlega þá hækkun á eftirgjaldi, sem metin er fyrir jarðabótina, enda fari það gjald ekki fram úr almennum útlánsvöxtum ræktunarsjóðs af kostnaðarverði jarðabótarinnar. Úttektarmenn skulu um hverja tegund jarðabótar leiguliða áætla hæfilegan endingartíma, sem jafnan skal vera 10—20 ár fyrir ræktun, fyrir opna skurði 6—20 ár og girðingar 6—10 ár. Skiptist matsfjárhæð á hinn metna endingartíma. Kemur þá til frádráttar sú fyrning, er fellur á þann tíma, sem leiguliði hefur haft umbótarinnar not, að frádregnum jarðabótaframlögum. Nú telur leiguliði sér ekki hagkvæmt að auka bú sitt, svo að hann geti fullnýtt umbótina, og úttektarmenn telja honum ekki fært að greiða afgjaldshækkunina samkvæmt framansögðu, og er þá landsdrottinn rétt að leita úrskurðar landnámsstjóra, hvort jörðin geti skipzt í tvö býli, gegn því að hann bæti leiguliða missinn með umbótum á þeim hluta jarðarinnar, er hann heldur, eða gegn hæfilegri lækkun eftirgjaldsins.

43. gr.

Leiguliðabót samkvæmt 14. gr. skal vera forgangskrafa í bú leiguliða og ganga jafnhliða þeim kröfum, sem nefndar eru í 6. lið 83. gr. skiptalaga, nr. 3 12. apríl 1878. Krafa sú, sem leiguliði á á hendur landsdrottinni samkvæmt 12. gr., 13. gr., 40. gr., síðustu málsgr., og 41. gr., skal vera forgangskrafa í bú landsdrottins, og gengur hún næst á eftir forgangskröfum, sem nú eru í lögum.

VIII. KAFLI

Um kaupskyldu á leigujörðum.

44. gr.

Nú býður landsdrottinn leiguliða ábýlisjörð hans til kaups með þeim kjörum, er segir í 18. gr., en leiguliði neitar eða hefur ekki svarað kauptilboði innan missiris, og hefur leiguliðinn þá fyrirgert ábúðarrétti sínum, og getur eigandi þá byggt honum út af jörðinni fyrir næstu jól að frestinum liðnum.

Geti ábúandi ekki keypt ábúðarjörð sína eða vilji það ekki, hefur sveitarstjórn heimild til að ganga í kaupin með þeim skilmálum, er hún var boðin ábúanda, og skal landsdrottinn þá senda sveitarstjórn samrit af tilboði sína til ábúanda.

IX. KAFLI

Um úttektir á leigujörðum.

45. gr.

Þegar leiguliðaskipti verða á jörðum, skal taka þær út með lögum skoðunargerð. Áður en úttektin fer fram, skal byggingarbréfið liggja frammi til athugunar fyrir úttektarmenn, hvort það sé lögum samkvæmt. Þegar úttektarmenn hafa fullvissað sig um, að svo sé, skulu þeir rita samþykki sitt á byggingarbréfið. Nú telja úttektarmenn, að byggingarbréfið sé ekki lögum samkvæmt, og skulu þeir þá leitast við að fá það leiðrétt. Takist það ekki, ber þeim að rita athugasemdir sínar þar að lútandi á byggingarbréfið. Úttekt á jörð skal fara fram fyrir 20. júní. Úttektarmenn skulu gera viðtakanda og fráfaranda aðvart með nægum fyrirvara, hvenær úttekt fer fram, svo og landsdrottinn eða umboðsmanni hans, svo að þeir geti verið viðstaddir og gætt réttar síns.

46. gr.

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

47. gr.

Úttektarmenn, aðrir en hreppstjóri, skulu skipaðir til 6 ára. Enginn er skyldugur að taka við endurskipun, fyrr en 6 ár eru liðin frá því hann hætti starfanum. Allir fullveðja búendur hreppsins, yngri en 60 ára, eru skyldir að taka útnefningu.

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

48. gr.

Úttektarmenn fá þóknun fyrir starf sitt, sem hér segir:

1. Fyrir úttekt á jörð skal greiðslan miðast við dagkaup, eins og það er metið til skatts í viðkomandi sýslu. Kostnaður þessi greiðist að jöfnu af fráfaranda og viðtakanda.
2. Fyrir aðrar virðingar- og skoðunargerðir ákveðst greiðslan á sama hátt, og greiði sá, er krafizt hefur virðingar- eða skoðunargerðar. Þó kosta landsdrottinn og leiguliði skoðun og virðing, sem gerð er samkvæmt 13. gr., að hálfu hvor.

49. gr.

Úttektarmenn skulu hafa gerðarbók, er sveitarsjóður borgar og sýslumaður lögildir. Skal í hana rita allar úttektir jarða, skoðunargerðir á jörðum samkvæmt 16. gr. og allar matsgerðir úttektarmanna samkvæmt lögum þessum. Þegar úttekt, skoðunargerð eða mati er lokið, skulu úttektarmenn og þeir aðilar, sem eru við úttektina, rita nöfn sín undir í bókina til staðfestingar. Ef aðilar, einn eða fleiri, neita að rita undir úttektargerð, skal þess getið í bókun. Skyldir eru úttektarmenn að gefa staðfest eftirrit úr gerðabók gegn hæfilegu gjaldi.

50. gr.

Úttektarmenn skulu í starfi sínu gera sér glögga grein fyrir, hvað er eðlileg fyrning húsa og mannvirkja, sem á jörðinni eru, og hvað verði að teljast nauðsynlegt viðhald, sem leiguliða beri að inna af hendi, svo að eignin gangi ekki meira úr sér en fyrningin segir til um. Úttektarmenn skulu þá lýsa nákvæmlega stærð og ásigkomulagi jarðarhúsa og geta þeirra breytinga, er á þeim hafa orðið í ábúðartíð fráfarandi leiguliða. Á sama veg skulu þeir gera grein fyrir stærð túns, þar með talið nýræktir og beitiland, ef ræktað er, ræktunarástandi og öðru ásigkomulagi landsins, hvenær nýrækt var gerð og af hverjum. Sama gildir um girðingar, skurði, lokræsi, flóðgarða, vegi, brýr og önnur mannvirki, sem fylgdu jörðinni í hendur fráfarandi leiguliða eða gerð hafa verið í ábúðartíð hans og fylgja jörðinni.

Lýsing þessi skal bera það með sér, ef tún og engjar eða hús og önnur mannvirki hafa spillt vegna skorts á nauðsynlegu viðhaldi, sömuleiðis ef leiguliði hefur bætt lönd og mannvirki jarðarinnar umfram viðhaldsskyldu hans.

Að þessum athugunum loknum og að fengnum upplýsingum og skilríkjum frá landsdrottni og leiguliða, er úttektarmenn telja sér þörf á við starf sitt, ber að meta viðskipti leiguliða við jörðina til tekna og gjalda svo og framlag landsdrottins, ef um það er að ræða, til umbóta á jörðinni, allt eftir því sem lög þessi mæla fyrir.

Nú hefur fráfarandi gert þær jarðabætur á jörð, að úttektarmenn meta honum greiðslu úr hendi landsdrottins fram yfir það, sem álaginu nemur, og skal það þá staðgreitt að lokinni úttektargerð, nema aðilar semji um annað. Um húsabætur leiguliða sjá 13. gr.

Ef innstæðukúgildi fylgja jörð, skulu úttektarmenn meta, hvort þau séu fullgild. Í úttektargerð skal þess sérstaklega getið, ef úttektarmenn telja hús jarðarinnar ekki fullgild jarðarhús og hvað á skorti í því efni.

51. gr.

Þegar ábúandi fer af leigujörð, skulu úttektarmenn meta þær umbætur, sem hann hefur gert á húsum, ræktun og öðrum mannvirkjum á leigutíma sínum. Séu þessi mannvirki meira virði alls á jörðinni en þau voru, þá er ábúandi fluttist á hana, skal landsdrottinn greiða fráfaranda mismuninn og taka að sér þau lán, sem hann hefur gefið veðleyfi fyrir, ef einhver eru, til greiðslu mannvirkjanna. Séu mannvirkin minna virði, að mati úttektarmanna, en þau voru, er leiguliði tók við jörðinni, skal hann greiða landsdrottni mismuninn, og kallast það leiguliðabót. Sá mismunur, er greiðast skal og ekki eru skuldir fyrir, er lögtakskræfur. Við matsgerðir þessar ber úttektarmönnum að taka tillit til almennra verðbreytinga, sem orðið hafa á mannvirkjagerð.

52. gr.

Ef tvíbýli eða fleiri býli eru á jörð, skulu úttektarmenn, ef leiguliðar óska þess og landsdrottinn samþykkir það, skipta í milli þeirra húsum og matjurtagörðum og öðrum mannvirkjum, ef til eru og þess eðlis, að skipt verði, sömuleiðis túni, engi, skógi og hlunnindum og yfirleitt öllu, sem aðilar koma sér saman um að æskja skipta á.

53. gr.

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

Sýslumaður skipar tvo menn í dóminn eftir tilnefningu sýslunefndar til 6 ára og varamenn til sama tíma. Sýslumaður eða fulltrúi hans er sjálfkjörinn formaður dómsins. Heimilt er sýslumanni að kveðja, ef ástæða þykir til, að auki í dóm tvo meðdómendur, jarðræktarráðunaut og byggingarfulltrúa viðkomandi sýslu.

Skýlt er formanni dómsins að tilkynna gagnaðila, að krafizt hafi verið yfirmats, og veita honum nægan frest, svo að hann geti gætt réttar síns.

Yfirdómendur eiga sömu laun fyrir starfa sinn sem úttektarmenn og auk þess hæfilegan ferðakostnað, og greiðir krefjandi yfirúttektar það gjald, ef bótum er breytt, ella fer um gjaldið sem segir í 48. gr.

X. KAFLI

Niðurlagsákvæði.

54. gr.

Brot gegn ákvæðum þessara laga varða sektum allt að kr. 10000.00. Mál út af brotum á lögum þessum svo og rannsókn sú, er um ræðir í 2. gr., skulu sæta meðferð almennra lögreglumála.

55. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Um jarðir, sem byggðar hafa verið, meðan lög nr. 1 12. jan. 1884, lög nr. 87 19. júní 1933 og lög nr. 8 5. febr. 1951 voru í gildi, fer samkvæmt þeim lögum, eftir því sem við á, að því er tekur til ákvæða byggingarbréfa, sem út eru gefin undir þeim lögum, þangað til leiguliðaskipti verða á slíkum jörðum eða nýtt byggingarbréf er gefið út. Falla áðurgreind lög úr gildi, jafnóðum og leiguliðaskipti verða.

56. gr.

Með lögum þessum falla úr gildi lög nr. 8 5. febr. 1951 svo og önnur laga-fyrirmæli, sem koma í bága við lög þessi.

Greinargerð.

Frumvarp þetta var flutt af landbúnaðarnefnd á síðasta þingi að beiðni landbúnaðarráðherra, en hlaut þá ekki fullnaðarafgreiðslu. Landbúnaðarnefnd skilaði þá álit og breytingartillögum. Þær tillögur eru nú felldar inn í frumvarpið. Er það þannig flutt á ný að beiðni landbúnaðarráðherra, og fylgir því hin sama greinargerð og áður.

Skýringar við einstakar greinar.

I. KAFLI

Um bygging jarða.

Um 1. gr.

Í þessari grein er skilgreint nokkru nánar en gert er í núgildandi lögum, hver skilyrði séu fyrir því, að sérmetin fasteign falli undir ákvæði laganna og teljist lögbýlisjörð.

Í fyrsta lagi verða landrými og búrekstrarskilyrði að vera þau, að jörðin framfleyti 10 kúgildum í stað 9 í gildandi lögum og að á jörðinni sé nauðsynlegur húsa-kostur, til þess að hægt sé að nytja jörðina.

Þá er í öðru lagi það skilorð sett, að hver lögbýlisjörð hafi þinglýst landamerki, með þeirri undantekningu þó, ef sameiginleg beitarlönd eru, að þá sé þó alltaf úrskipt tún, engi og ræktunarland.

Þá er í upphafi greinarinnar ákveðið, að þau lönd, sem eru innan skipulagðra svæða kaupstaða og kauptúna, teljist ekki lögbýli, heldur aðeins þær jarðir, sem eru utan þessara svæða, þó að þær séu í sama lögsagnarumdæmi.

Þá þótti nefndinni ástæða til, að tímatakmark yrði sett fyrir því, hve lengi eyðijörð skal halda lögbýlisréttindum, eftir að hús hennar eru fallin eða hafa verið

rifin. Þetta tímatakmark er sett 25 ár, reiknað frá þeim tíma, er síðasti ábúandi flytur af jörðinni. Eftir þann tíma teljast slíkar jarðir í flokki óbyggðra landa.

Þá er einnig tekið upp, að lögbýli verði þau nýbýli, sem nýbýlastjórn hefur samþykkt eða kann að samþykkja samkvæmt ákvæðum laga nr. 48/1957, að því tilskildu, að landumráð geri mögulegt að framfleyta 10 kúgildum í stað 9 kúgilda, sem miðað er við í núgildandi lögum.

Um 2. gr.

Þessi grein er breytt að því einu, að hafi maður ábúð á tveimur eða fleiri jörðum, þá er það því aðeins heimilt, að þær til samans framfleyti minni bústofni en 60 kúgildum í stað 46 í gildandi lögum, með þeim fyrirvara þó, að sú jörð, sem minni eða minnst er, nái ekki því lágmarksákvæði 1. greinar að framfleyta 10 kúgildum og sameiningin sé samþykkt af nýbýlastjórn eftir meðmælum sveitarstjórnar og að fenginni umsögn úttektarmanna.

Um 3. grein.

Að meginmáli er greinin eins og í gildandi lögum, en frestur fyrir jarðareiganda, hvenær hann skuli hafa byggt jörð, er stytur um einn mánuð og settur 15. febrúar í stað 15. marz, kröfur auknar um, að jörð fylgi leigufær hús, og ef jörð hefur ekki byggt 3 ár í röð, þá ber landeignnda að bjóða jörðina, fyrst og fremst hreppnum eða Landnámi ríkisins, til kaups eftir mati, en rétt hafa þessir aðilar til að hafna kaupum, semjist ekki á grundvelli matsins.

Um 4. grein.

Greinin er óbreytt frá gildandi lögum, en Landnámi ríkisins gefinn hliðstæður réttur um að ganga í kaupin eins og hreppsnefndir nú hafa.

Um 5. grein.

Greinin er óbreytt frá gildandi lögum og þarfnast ekki skýringa.

Um 6. grein.

Í greinina eru sett ákvæði um, hvað megi undanskilja leiguliðaafnotum. Er þar lagt til grundvallar það sjónarmið, að verðmæt efni jarðar, sem ekki endurnýja sig, megi undanskilja leigu og að landsdrottinn geti áskilið sér aðstöðu til að hagnýta þau efni með öðrum hætti, en leiguliða tryggðar bætur fyrir jarðrask og átroðning vegna þeirrar starfrækslu.

Um 7. grein.

Greinin er að mestu óbreytt, þarfnast ekki skýringa.

Um 8. grein.

Greinin ekki breytt, þarfnast ekki skýringa.

II. KAFLI

Um ábúðartíma og eftirgjald.

Um 9. grein.

Næstsíðasti málsliður greinarinnar var tekinn upp í 6. grein, 10. grein í núgildandi lögum felld óbreytt inn í 9. grein, þar sem hún efnislega á heima.

Um 10. grein.

Ný grein. Þar er ákveðið, að landskuld skuli ákveðin með hliðsjón af búrekstrargildi jarðarinnar og ákvarðist við byggingu jarða í friðu, en greiðist í

peningum eftir verðlagsskrárverði í viðkomandi sýslu. Virðist, að sá grundvöllur sé réttlátur gagnvart báðum aðilum. Ef afurðaverð er lágt, þá lækkar afgjaldið, hækki afurðaverð, hækkar afgjaldið að krónutölu.

III. KAFLI

Um hús á jörð og skyldur landsdrottins og leiguliða.

Um 11. grein.

Nokkrar breytingar eru lagðar til um skyldur landsdrottins, hver húsakostur skuli fylgja ábúð. Miðast hann við það lágmark, er telja verður nauðsynlegt, til þess að ábúandi geti séð fólki sínu og fénaði fyrir húsnæði, og að hús séu í því lagi, að ætla megí, að þau séu nothæf í 10 ár með eðlilegu viðhaldi. Það má telja, að samkvæmt nógildandi lögum séu minni kröfur um þetta gerðar, því að $\frac{2}{3}$ hlutar landverðs að fasteignamati grundvalla vart þann húsakost, að búandi geti hafið búskap á jörð án þess að byrja strax á byggingum, sem getur verið lítt framkvæmanlegt fyrir þá, sem eru að hefja búskap.

Um 12. gr.

Í þessari grein er landsdrottinn gefið val á því að kosta allar byggingar sjálfur með rétti til landskuldarhækkunar eftir mati úttektarmanna. Leiguliða má þó ekki gera að greiða meiri hækkun á landskuld en af húsakosti, sem er við hæfi jarðarinnar og í samræmi við, hvað jörðin framfleytir. Haldið er ákvæðum að mestu óbreyttum um vinnuframlag leiguliða, og má ekki reikna afgjaldshækkun af því.

Þá eru sett ákvæði um það, ef landsdrottinn vill ekki kosta endurbyggingu eða aukningu jarðarhúsa. Er leiguliða veittur réttur til að framkvæma það á sinn kostnað og tryggt annað tveggja, að hann fái húsaágerðina strax greidda gegn landskuldarlækkun, en hafni landsdrottinn því, er hann skyldur að veita veðleyfi, og um það eru tekin upp óbreytt ákvæði um þetta eftir þeirri breytingu, er gerð var á ábúðarlögunum með lögum nr. 79 2. des. 1952. Í þriðja lagi er leiguliða tryggður endurkröfuréttur á landsdrottin, þegar hann fer frá jörð, eftir mati úttektarmanna, að frádreginni fyrningu þeirra ára, sem ábúandi hefur notað húsin.

Gagnvart ágreiningsatriðum varðandi þessa grein og matsgerðir, sem samkvæmt henni eru gerðar, er báðum aðilum gefinn réttur til að fá skipaðan gerðardóm til að gera endanlega út um ágreiningsatriðin.

Um 13. grein.

Fyrri hluta greinarinnar í nógildandi lögum er haldið óbreyttum. Lögð er sú skylda á landsdrottin að kaupa öll hús úr varanlegu efni, sem ábúandi á við brottför á jörð, en séu húsin ekki nauðsynleg vegna búrekstrar, skulu þau metast lægra verði en hin nauðsynlegu jarðarhús. Þá þótti rétt, að allt að þriggja ára gjaldfrestur væri gefinn, ef matsfjárhæð fer yfir hina ákveðnu upphæð, sem í greininni getur. Séu ónauðsynleg hús flytjanleg, hvílir ekki kaupskylda á landsdrottin.

Um 14. grein.

Ákvæðum um leiguliðabót er haldið óbreyttum, að því er tekur til fjárhæðar leiguliðabótar og ávöxtun hennar og réttar til þessarar séreignar jarðanna, þegar endurbyggt verður. Þar sem komið hefur fram, að mikill misbrestur hefur orðið á, að leiguliðabót hafi verið innheimt á öllum leigujörðum, þá þótti ástæða til að setja ákvæði um, að óinnheimt leiguliðabót mætti standa í vörzlu leiguliða á 5% ársvöxtum, þar til hann fer frá jörðinni, en hann verður þá að svara henni ásamt vöxtunum, hafi hann ekki gert framkvæmdir, sem leiguliðabótin á að ganga til, og hann því hafi átt rétt til hennar að einhverju eða öllu leyti.

Um 15. grein.

Greinin er óbreytt frá núgildandi lögum að öðru en því, að vanefndir eftir settan frest frá úttektarmönnum að bæta úr, ef hús ganga úr sér umfram eðlilega fyrningu, varða úthyggingu.

Um 16. grein.

Greinin er ekki breytt, þarfnast ekki skýringa.

Um 17. grein.

Vátrygging á öllum húsum er gerð að skyldu. Þar sem nú er hægt að fá tryggingu gegn tjóni á húsum af náttúruhamförum, þótti rétt, að á það væri bent, að aðilar geti komið sér saman um slíka tryggingu. Enn fremur eru sett ákvæði um, að ábúandi greiði tryggingu af eignarhluta sínum í húsum jarðar.

Um 18. grein.

Greinin heldur sér óbreytt, en tilgreint er nánar en gert er í núgildandi lögum, til hverra atriða skuli tekið tillit, þegar úttektarmenn meta kaupverð, er sala fer fram, samkvæmt ákvæðum greinarinnar.

IV. KAFLI

Um leiguliðaskipti á jörð og skyldur leiguliða.

Um 19. grein.

Í greininni er leiguliða gert að skyldu að eiga lögheimili á jörð, sem hann tekur í ábúð. Hann verður að nýlja jörðina og reka búskap á henni.

Um 20. grein.

Greininni er ekki breytt frá núgildandi lögum og þarfnast ekki skýringa.

Um 21. grein.

Greinin er óbreytt að öðru leyti en því, að eigi er beit bönnuð á túni og engjum frá gróanda og þar til ábúandi fer frá jörð, en honum aftur gert að skyldu að bæta afraksturstrjón, er af því hlýzt. Er þetta gert með tilliti til, að þegar tekin er upp beitiræktun og tún orðin stór á jörðum, geti vorbeit verið fráfaranda mjög nauðsynleg.

Um 22. grein.

Sú ein breyting er á greininni, að ekki þótti rétt að banna að flytja allan búfjáraburð af jörðinni. Áburð, sem verður til af fóðri, sem aflað er á sjálfri jörðinni, er eðlilegt að fráfarandi láti af hendi. Búrekstur getur verið með þeim hætti, að mikils fóðurs sé aflað með öðrum hætti eða keypt, og þykir því ekki sanngjarn, að fráfarandi megi ekki selja eða flytja burt af áburði sem því fóðri svarar.

Um 23. grein.

Felld er niður skylda fráfaranda um að flytja áburð á tún, en lagt til, að það verði eftir samkomulagi milli viðtakanda og fráfaranda. Það er engan veginn undantekningarlaust, að viðtakandi telji sér hagkvæmt að nota búfjáraburð til yfirbreiðslu á tún, vilji fremur hagnýta hann í nýræktir, og þá er ástæðulaust að halda þessu skylduákvæði. Að öðru leyti eru ekki efnisbreytingar á greininni.

Um 24. grein.

Greinin er óbreytt frá núgildandi lögum.

Um 25. grein.

Hér er skilgreint nokkru nánar en í núgildandi ábúðarlögum, hvað felist í leiguliðanotum. Það er ekki óalgengt, að ábúendur hafa viljað telja til leiguliðanota verðmæti í jörð eða á, sem ekki er hægt að telja til afraksturs, er jörðin gefi af sér, án þess að verðmæti sjálfrar eignarinnar rýrni. Má þar benda á, að ekki er óalgengt, að leiguliðar telja sig hafa rétt að selja byggingarefni, svo sem mól og sand, en það getur ekki samrýmt þeim forna almenna skilningi á orðinu leiguliðanot eða almennum skilningi um eignarrétt. Þótti því rétt að skilgreina með þeim hætti, sem gert er í upphafi greinarinnar, hvað leiguliðanot væru. Að öðru leyti hafa ekki verið gerðar breytingar á þessari grein.

Um 26. grein.

Greinin er óbreytt frá gildandi lögum að öðru leyti en því, að orðið „nokkrar“ er felld niður í annarri málsgrein greinarinnar, þar sem eðlilegt þykir, að ábúandi hafi frjálssar hendur til að láta heimilismenn sína, er að búinu vinna, hafa afnot landsnytja, ef það þykir hentara en beinar kaupgreiðslur í peningum.

Um 27. grein.

Að efni er greinin ekki breytt, en ákvæði hennar gerð nokkru fyllri og að ágreining um jarðniðslu geta aðilar lagt í gerð, eftir að skoðunargerð hefur farið fram í samræmi við ákvæði 16. greinar.

Um 28. grein.

Greinin er ekki breytt frá gildandi lögum.

Um 29. grein.

Greinin er óbreytt.

Um 30. grein.

Greinin er eins og í gildandi lögum.

Um 31. grein.

Greinin er efnislega óbreytt, en teknar eru upp í greinina tilvísanir, þar sem ný ákvæði setja þau viðurlög, sem varða tapi á ábúðarréttinum.

Um 32. grein.

Greinin er ekki breytt frá gildandi lögum.

Um 33. grein.

Efnislega er greinin eins og í núgildandi lögum. Þó er með greininni lögð sú skylda á ábúanda, sem flytur sig fyrirvaralaust af jörð, að hann beri alla ábyrgð á því, að meðferð jarðar næsta ár sé eins og hann hefði sjálfur setið jörðina og nytjað hana, nema landsdrottinn leysi hann frá umsjón jarðarinnar.

Um 34. grein.

Greinin er ekki breytt frá gildandi lögum.

V. KAFLI

Um breyting á jarðarafgjöldum fyrir sérstakar ástæður.

Um 35. grein.

Efnislega eru ekki gerðar aðrar breytingar á greininni en að héraðsráðunautar skuli framkvæma skoðunargerð, ef áföll verða af völdum náttúrunnar á jörð, og að héraðsráðunautar ásamt úttektarmönnum framkvæmi mat, ef krafizt er lækkunar á jarðarafgjaldi af þessum sökum.

Um 36. grein.

Efnislega er greinin eins og í núgildandi lögum, en krafan um endurskoðun leigumála er heimil, þó að hann hafi verið settur undir eldri lögum. Er það gert með tilliti til þess, að þær breytingar geta orðið á verðlagi, að eldri leigumálar verði úr hófi fram ósanngjarnir. Því er þetta ákvæði sett.

VI. KAFLI

Um reka á leigujörðum.

Um 37. grein.

Hér er gerð sú breyting, að ábúanda er gert að hirða allan reka og fær $\frac{1}{3}$ hluta hans, í stað þess að áður fékk hann aðeins við þann, er var styttri en 4 álna, og einungis álnarkefli, ef um rekaitök var að ræða. Þó er gert ráð fyrir, að aðilum sé heimilt að semja á annan hátt, enda sé þess getið í byggingarbréfi.

Um 38. grein.

Greinin er óbreytt, enda fylgir hún mjög fornum lagafyrirmælum, sem ekki þótti ástæða til að breyta.

Um 39. grein.

Greinin er tekin óbreytt úr gildandi lögum.

VII. KAFLI

Um jarðabætur á leigujörðum og greiðslu landsdrottins.

Um 40. grein.

Í fyrstu málsgrein þessarar greinar er ætlað til, að leiguliði eigi rétt á þeim jarðræktarstyrk, sem á þessar umbætur er greiddur, en við afgangsgreiðslur og úttekt reiknast umbæturnar á kostnaðarverði, að frádregnum framlögum, sem á þær eru greiddar.

Þá er landsdrottinn veittur réttur að ráða, hverjar umbætur séu gerðar á leigujörð hans, ef hann kostar þær að öllu leyti sjálfur.

Heimild leiguliða til að gera jarðabætur, sem hann kostar, er háð því eina skilyrði, að héraðsráðunautur eða trúnaðarmaður Búnaðarbanka Íslands telji þær ábúanda og jörðinni nauðsynlegar og að þær stuðli að því að hækka jörðina í verði. Nær það til jarðabóta, er gera þarf, til þess að jörðin nái 10 ha ræktunartakmarkinu.

Um 41. grein.

Þá er túnstærð er komin yfir 10 ha, skal ábúandi þó leita samkomulags um, að landsdrottinn kosti umbótina, en heimilt er honum að gera hana, neiti landsdrottinn, enda liggi fyrir skriflegt álit héraðsráðunautar með rökstuðningi fyrir því, að jarðabótin sé ábúanda nauðsynleg.

Hér er það sjónarmið haft að koma í veg fyrir, að landsdrottinn hefti framkvæmdir á jörð, sem hefur minni túnstærð en það lágmark, sem talið er að þurfi til þess að jörð sé byggileg, en þó haldið því, að leitað skuli samkomulags við landsdrottinn, ef um kostnaðarsamari og stærri framkvæmdir er að ræða.

Um 42. grein.

Landsdrottinn er veittur hliðstæður réttur til að gera og kosta sjálfur meiri háttar jarðabætur á leigujörð sinni og ábúanda er gefinn í 41. grein. En jafnframt er tryggð aðstaða leiguliða, ef sú framkvæmd spillir leiguliðanotum hans, meðan á verkinu stendur.

Í greininni er einnig ákveðið lágmarks- og hámarksákvæði fyrir fyrningartíma á ræktun, opnum skurðum og girðingum.

Telji leiguliði sér ekki hagkvæmt að auka bú sitt, svo að slíkar stærri umbætur séu fullnýttar, hefur landsdrottinn heimild til að skipta jörðinni í tvö býli, en er skyldur að bæta leiguliða, ef hann tapar nokkurs við landskerðinguna, og skal hann gera það með umbótum á ábúðarhluta leiguliða.

Um 43. grein.

Greinin er óbreytt frá gildandi lögum.

VIII. KAFLI

Um kaupskyldu á leigujörðum.

Um 44. grein.

Greinin er samhljóða og í núgildandi lögum og þarfnast ekki skýringa.

IX. KAFLI

Um úttektir á leigujörðum.

Um 45. grein.

Greinin er samhljóða ákvæðum gildandi laga.

Um 46. grein.

Greinin er samhljóða ákvæðum gildandi laga.

Um 47. grein.

Greinin er samhljóða ákvæðum gildandi laga.

Um 48. grein.

Það þótti eðlilegt, að kaup úttektarmanna og virðingar- og skoðunargerðir séu greiddar samkvæmt almennum kauptaxta viðkomandi sýslu.

Mat á húsum samkvæmt ákvæðum 13. greinar varðar báða aðila, og þótti því rétt, að báðir bæru kostnað af þeirri virðingu.

Um 49. grein.

Greinin er óbreytt frá ákvæðum gildandi laga.

Um 50. grein.

Í þessari grein eru tekin upp fyrirmæli, sem nánar ákveða en verið hefur, hvernig úttektir eiga að vera gerðar. Það má almennt segja, að úttektir hafa aðallega verið gerðar á húsum jarða, en um aðra meðferð og mannvirki jarða vísað til jarðabótaúttekta. En markmiðið við úttekt er að meta viðskipti leiguliða við jörðina sjálfa til tekna og gjalda, svo að það liggji skýrt fyrir, í hvaða ástandi hann skilar henni, og uppgjör milli landsdrottins og leiguliða á að koma skýrt fram í úttekt-argerðinni.

Um 51. grein.

Í þessari grein er því einu breytt, að lögtak má gera í eigum fráfaranda, þó að slíkar eignir séu annars staðar en á jörðinni sjálfri, er úttekt fer fram.

Um 52. grein.

Greinin er samhljóða ákvæðum í núgildandi lögum að öðru leyti en því, að leiguliða er gefinn rétturinn að krefjast skiptanna, þar sem það getur verið honum meira hagsmunamál að fá skiptin fram heldur en landsdrottni.

Um 53. grein.

Á ákvæðum hennar er sú breyting gerð, að í hverri sýslu sé fastur yfirúttektar- og virðingardómur, skipaður þremur mönnum til 6 ára, og sýslumaður sjálfkjörinn í þann dóm sem oddamaður. Enn fremur að kveðja megi tvo sérfræðinga í dóminn, þegar ástæða er til, þá er fyrir koma verkefni, er sérþekkingar þarf til á sviði húsabóta eða jarðræktar. Er því eðlilegt, að jarðræktarráðunautur viðkomandi sýslu og byggingarfulltrúi séu kvaddir í yfirdóm vegna sérþekkingar sinnar, að því er varðar meðferð bygginga á jörðum og jarðirnar sjálfar.

X. KAFLI

Niðurlagsákvæði.

Um 54. grein.

Sektarákvæði er hækkað úr 3000 kr. í 10000 kr.

Um 55. grein.

Parfnast ekki skýringa.

Um 56. grein.

Parfnast ekki skýringa.

Nefndarálit.

Á Alþingi 1958 var lögð fram tillaga til þingsályktunar um endurskoðun ábúðarlaga.

Flutningsmenn hennar voru alþingismennirnir Ágúst Þorvaldsson, Halldór E. Sigurðsson og Ásgeir Bjarnason.

Tillaga þessi var lögð fyrir sameinað þing og vísað til allsherjarnefndar. Tillögu þessa er að finna í máli nr. 41, á þingskjali 69, sem hljóðar svo:

„Alþingi ályktar að skora á ríkisstjórnina að láta endurskoða ábúðarlögin og leggja síðan fram á Alþingi frumvarp til nýrra ábúðarlaga.“

Allsherjarnefnd sameinaðs Alþingis sendi tillögu þessa til umsagnar nokkurra stofnana, þar á meðal Jarðeignadeildar ríkisins og Landnáms ríkisins. Þessir aðilar mæltu með samþykkt tillögunnar.

Tillaga frá allsherjarnefnd sameinaðs þings var samþykkt af Alþingi hinn 4. febr. 1959, þannig að kosin skyldi af sameinuðu Alþingi þriggja manna nefnd til að framkvæma endurskoðun á ábúðarlögum, nr. 8 5. febr. 1951, og á lögum um ættaróðal og erfðaábúð, nr. 116 30. des. 1943.

Kosning nefndarinnar fór fram hinn 11. maí 1959, og kjörnir voru þessir menn í nefndina:

Jón Sigurðsson alþingismaður,

Ágúst Þorvaldsson alþingismaður,

Pálmi Einarsson landnámsstjóri.

Samkvæmt því gefur landbúnaðarráðherra út skipunarbréf, dags. 21. maí 1959, og felur Jóni Sigurðssyni að kveðja nefndina saman til funda. Áður hafði forseti sameinaðs þings tilkynnt nefndarmönnum kosningu þeirra með bréfi, dags. 12. maí 1959.

Var þá ákveðið af nefndinni, að útvegaðar skyldu upplýsingar um löggjöf og meðferð þessara mála erlendis, einkum á Norðurlöndum, og þar sem Pálmi Einarsson átti að mæta á Nordisk Jordbruksforskeres kongress í Ósló hinn 24. júní, var ákveðið, að hann skyldi leitast við að fá upplýsingar um þessi mál á Norðurlöndum. Hefur nefndin fengið í hendur ýmsar álitsgerðir milliþinganefnda í jarðeignamála-um frá Noregi og norska löggjöf um óðalsrétt og ábúðarafnot, enn fremur hefur nefndin fengið til athugunar gögn þau, sem landnámsstjóri aflaði sumarið 1956 frá Finnlandi, Svíþjóð og Danmörku um skipulag jarðeignamála í þessum löndum.

Nefndin var kvödd til fundar hinn 5. nóvember 1959. Á þeim fundi var Jón Sigurðsson kosinn formaður nefndarinnar og Pálmi Einarsson ritari.

Á þessum fyrsta fundi nefndarinnar voru lögð fram þau gögn, sem útveguð höfðu verið. Jafnframt var ákveðið að skrifa stjórnnum allra búnaðarsambanda í landinu og óska eftir rökstuddum tillögum frá þeim um þau atriði, sem þær teldu sérstaka nauðsyn bera til að breyta í hinum tilgreindu lögum. Var óskað eftir, að nefndin fengi svör við þeim fyrirspurnum fyrir 15. desember.

Þá var ákveðið að hafa samband við Jarðeignadeild ríkisins og fá frá deildarstjóra upplýsingar um jarðeignir ríkisins og óska tillagna til breytinga um þau ákvæði umræddra laga, er taka til jarðeigna ríkisins og opinberra sjóða.

Hinn 3. desember hóf nefndin aftur fundarstörf, en nefndarmenn höfðu áður, hver fyrir sig, gert sér grein fyrir, hverra breytinga væri þörf, og lögðu tillögur sínar fram á fundinum.

Þá voru kvaddir á fund nefndarinnar deildarstjóri og fulltrúi Jarðeignadeildar, þeir Sveinbjörn Dagfinnsson og Haukur Jörundsson.

Lýstu þeir því álitinu sínu, að afgangur jarða þyrftu að ákveðast þannig, að hugsanlegar breytingar á verðlagi á ábúðartímanum séu teknar til greina, þegar grundvöllur er lagður að ákvörðun jarðarafgjalds. Deildarstjóri gerði einnig grein fyrir afstöðu jarðeignadeildar til endurbyggingarskyldu þeirrar, sem er á ríkissjóð lögð í núgildandi löggjöf.

Það krefur meiri fjárframlög en verið hafa til umráða, ef fullnægja á þeirri skyldu á þeim jörðum, sem eru í lífstíðarábúð, en þær eru 420, og til þeirra jarða, sem eru í lausri ábúð, sem eru nú 78. Auk þess eru í óvissri leigu 26 jarðir. Samtals eru það því 524 jarðir, sem telja má að byggingarskylda hvíli á eftir núgildandi lögum. Hin síðustu ár hefur verulega áunnizt um uppbyggingu á ríkissjóðum, en einnig það atriði skapar ný fjárhagsvandamál, þegar ábúendaskipti verða á jörðunum.

Á undanförunum árum hafa margir leiguliðar á lífsábúðarjörðunum byggt fyrir eigið fé og fengið heimild til að setja jarðirnar að veði fyrir þeim lánum, er farið hafa til uppbyggingar á þeim, úr byggingarsjóði og ræktunarsjóði. Koma þá fram sömu örðugleikar, ef ábúendaskipti verða á jörðunum. Nýir viðtakendur eru ekki þess umkomnir að kaupa byggingarnar, enda þótt á þeim hvíli hin hagstæðu lán þessara sjóða, enda hvílir kaupskyldan á landsdrottnei samkvæmt 13. grein núgildandi laga. Þegar tíð ábúendaskipti eru á jörðum, getur það endurtekið sig, að einhverjar byggingar hafi verið gerðar á ábúðartímanum, sem eigi verður komizt hjá að kaupa.

Þá benti deildarstjórinn á, að í þessu sambandi væri nauðsynlegt að ákveða greiðslufrest í lögnum, því að eins og gildandi ákvæði eru, þá er ríkissjóður jafnan krafinn um staðgreiðslu á eignarhluta ábúanda, er hann fer frá jörð.

Varðandi erfðaábúðarjarðir hefur það verið hin almenna regla, að erfðaábúðarhafar, þar sem arftakar ekki taka við ábúðinni, selja viðtakanda hús og annað, er þeir eiga á jörð, en byggist slík jörð ekki strax, getur svo farið, að ríkið verði að leysa til sín þessar eignir erfðaábúðarhafa.

Að beiðni nefndarinnar kom á fund hennar forstöðumaður Búreikningaskrifstofu ríkisins, Eyvindur Jónsson. Var við hann rætt um ýmis atriði ábúðarlaganna, en einkum þó, hvernig mundi bezt fyrir komið í lögnum ákvæðum um leigumála á jörðum. Gaf hann nefndinni ýmsar ábendingar því viðkomandi.

Nefndin hefur, eftir því sem tók hafa verið á, reynt að afla sér upplýsinga um lögbýlisjarðir í landinu, hve margar þær hafa verið síðustu áratugi, enn fremur, hversu margar ábúendur hafa á þeim verið á hverjum tíma, enn fremur um, hversu margar jarðir hafa verið og eru í eyði af sérmetnum jörðum. Þá hefur nefndin gert sér grein fyrir ábúðarhreyfingum á síðustu árum og hver áhrif ábúðarfyrirkomulagið hefur haft á það, hvernig jarðir haldast í byggð. Hins vegar skortir mjög á, að fullnægjandi gögn séu fyrir hendi um öll þessi atriði, þar sem hvergi er aðgengilegt á einum stað frá ári til árs um eignar- og ábúðarbreytingar á jörðum, þegar undan eru skildar jarðir, sem komið hafa til skipta vegna nýbýlastofnana, svo

og um eyðijarðir fram til ársins 1952, en þá eru þær allar síðast skrásettar af Landnámi ríkisins.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum hefur eftirfarandi yfirlit verið gert um sérmetnar, byggðar jarðir, sérmetnar eyðijarðir og heildartölu sérmetinna lögbýlisjarða frá 1922—1957, enn fremur um tölu ábúenda, og miðast þá búendatala við, að taldir eru þeir búendur, er sérrekstur hafa, en þar sem um félagsbúskap er að ræða, er það aðeins talið sem eitt bú. Væru aftur á móti allir samrekstraraðilar taldir, yrði búendatalan 1952 og 1957 um 400 fleiri en neðanskraðar tölur sýna:

Yfirlit um sérmetnar byggðar jarðir, eyðijarðir og búendur 1922—1957:

Ár	Sérmetnar		Sérmetnar	
	byggðar jarðir	Eyðijarðir	jarðir alls	Búendur alls
1922	6146			6852
1932	5736	497	6233	6193
1942	5862	646	6508	6341
1952	5368	1080	6448	6219
1957	5915	1130	7045	6418

Þessar tölur eru sambærilegar að öðru en því, að árin 1952 og 1957 eru ekki teknar með þær jarðir, sem eru innan takmarka þeirra staða, sem hafa kaupstaðarréttindi samkvæmt Fasteignabók II, útgefinni 1957.

Byggðum jörðum hefur fjölgað um 547 á fimm ára tímabilinu 1952—1957, en á sama tíma hefur eyðijörðum einnig fjölgað um 50 eða að meðaltali um 10 jarðir á ári. Heildaraukning sérmetinna jarða á sama tíma er 597 alls.

Nefndin hefur ekki haft aðstöðu til að rannsaka, hvernig jarðir skiptast nú eftir eignar- og áburðarumráðum, þar sem ekki eru tiltækar upplýsingar um hinar árlegu hreyfingar viðkomandi sölum og ábúðarskiptum á jörðum, svo að þær megi telja fullábyggilegar. Þegar fasteignamat fór fram 1938—1944, skiptust eignarumráð á byggðum jörðum þannig:

Einkaeign	4872 jarðir	eða	83.0%
Kirkjujarðir	462 —	—	7.9%
Þjóðjarðir	230 —	—	3.9%
Jarðakaupasjóðsjarðeignir	97 —	—	1.7%
Jarðeignir stofnana og hreppa	201 jörð	—	3.5%

Samtals 5862 jarðir eða 100.0%

Samkvæmt þessu voru þá opinberir aðilar eigendur að 17% af tölu hinna byggðu jarða, en í einkaeign voru þá 83% af jörðum í landinu.

Ábúðarumráðin á jörðunum skiptast á sama tíma þannig:

Einkaeign og sjálfsábúð	3168 jarðir	eða	54.0%
Leiguábúð	2234 —	—	38.1%
Að nokkru leyti sjálfsábúð	460 —	—	7.9%

Af þeim jörðum, þar sem nokkur hluti jarðanna er í leiguábúð og sjálfsábúð, koma fyrst og fremst til greina jarðir, sem eru í fjölskyldueign og aðeins einn eignaraðili býr á jörðinni allri.

Frá því 1944 hefur orðið nokkur breyting á þessum hlutföllum, sem fer í þá átt, að sjálfsábúðarjörðum fjölgar. Öll nýbýli, sem á þessu tímabili hafa verið stofnuð, eru einkaeign stofnenda, eykur það tölu sjálfsábúðarjarða. Enn fremur hefur það áhrif í sömu átt, að það eru hin síðustu ár fleiri leigujarðir, sem farið hafa í eyði, en sjálfsábúðarjarðir, þó að heildarhlutföllin milli einkaeignar og sjálfsábúðar móti einstaklingseignum og leiguábúð séu þannig, að fleiri fyrrverandi sjálfsábúðarjarðir hafi í eyði farið heldur en leigujarðir.

Samkvæmt heimildum frá Landnámi ríkisins var árið 1952 athugað, hvernig eignar- og ábúðarumráðum var háttað á 1024 eyðijörðum af 1080 jörðum, sem þá

voru í eyði. Fer hér á eftir yfirlit um eignar- og ábúðarumráðin, eins og þau voru, þá er jarðirnar fóru í eyði:

Einkaeign og sjálfsábúð	498 jarðir eða 48.6%
Einstaklingseignir, leiguábúð	313 jarðir eða 30.6%
Kirkjueignir	77 jarðir eða 7.5%
Hreppseignir	55 jarðir eða 5.3%
Þjóðjarðir	50 jarðir eða 4.9%
Jarðakaupasjóðsjarðir	5 jarðir eða 0.5%
Eign sérstakra sjóða	5 jarðir eða 0.5%
Ótilgreind eignaumráð	21 jörð eða 2.1%

Af þessum jörðum eru því leiguábúðarjarðirnar, þegar þær fara í eyði, 505 að tölu eða 49.3%, og þegar þess er gætt, að um helmingur eyðijarðanna hefur verið leigujarðir og að sjálfsábúðarjarðir í byggð eru þriðjungur fleiri en leigujarðir, verður að telja, að sjálfsábúðin gefi meira öryggi fyrir, að jarðirnar haldist í ábúð, heldur en leiguábúðin.

Hinar árlegu ábúðarhreyfingar verða ekki raktar hér ýtarlega. Frá því 1955 hafa þær þó verið athugaðar lauslega, og má áætla þær 250—300 á ári. Meiri hluti ábúendaskipta er með þeim hætti, að ættmenn taka við jörð af foreldri sínu eða öðru nánu skyldmenni, þegar í hlut eiga sjálfseignaraðilar og erfðaábúðarhafar, en á leigujörðum virðist engin föst regla ríkjandi þar um, þó virðist einnig í allmörgum tilfellum, að ábúð leigujarðar haldist í sömu ætt.

Í frumvarpi því, sem hér með fylgir, er kaflaskipting hin sama og í nógildandi lögum, og segja má, að grundvallarsjónarmið nógildandi laga haldi sér. Breytingarnar eru fyrst og fremst á þeim ákvæðum, sem vegna breyttrar aðstöðu og nýrra búnaðarháttanna eru orðin úrelt. Í öðru lagi má á það benda, að jarðarnyttjar, sem áður töldust til leiguliðanota, hafa ekki lengur leigugildi almennt, svo sem hagnýting torfs til bygginga. Aftur á móti er nú orðið mjög mikið verðmæti í sandi og mól sem byggingarefni. Jarðhiti og virkjun vatnsafls var ekki talið jörð til gildis 1884, er hin elztu ábúðarlög voru sett. Eru í frumvarpinu tekin upp ákvæði um, að hve miklu leyti þessi verðmæti falla undir notkunarrétt leiguliða, og þau undanskilin leiguliðanotum að öðru leyti en því, sem þeirra er þörf vegna búrekstrar á jörðinni. Þá eru tekin upp ný ákvæði um, að landskuld miðast við búrekstrargildi jarðarinnar og ákveðist með tölu búfjár eða annars afraksturs af jörðinni og peningagreiðsla ákveðist eftir verðlagsskrárverði þeirra afurða.

Húsaskylduákvæðin eru gerð nokkru fyllri, einkum þau ákvæði, er lúta að því, þegar endurreisa þarf hús jarðar á ábúðartímanum og auka við þau, en kröfur um jarðarhús úr hendi eiganda, þegar ábúð hefst, eru auknar, því að ákvæði um þetta atriði voru orðin áhrifalítill vegna hinna öru breytinga á verðlagi, frá því að lög in voru sett.

Nokkrar breytingar eru í frumvarpinu um kaup á húsum, er ábúandi fer frá jörð, og um greiðslufyrirkomulag leiguliðabótar. Skyldutrygging er ákveðin á jarðarhús í samræmi við aðra löggjöf þar um.

Þá er fastara en áður var kveðið á um, að leiguliði sé skyldur að reka sjálfur bú á jörðinni.

Um úttektir á jörðum eru sett nokkru fyllri ákvæði en í nógildandi lögum og um fyrningu jarðabóta. Þá er sú breyting gerð um yfirúttekt, að í hverri sýslu skuli vera fastur úttektardómur. Er það gert með tilliti til þess, að meira samræmi fáiast innan sýslu um úrskurði í ágreiningsmálum varðandi úttektir.

Að öðru leyti vísast til þeirra athugasemda, sem gerðar eru um einstakar greinar frumvarpsins.

Reykjavík, 10. febrúar 1960.

Jón Sigurðsson.

Pálmi Einarsson.

Ágúst Þorvaldsson.