

Nd.

302. Frumvarp

til laga um bygging og ábúð á jörðum, sem eru almanna eign.

Flm.: Páll Zóphóniasson, Bjarni Ásgeirsson.

1. gr.

Allar jarðir og hjáleigur, sem eru eign ríkissjóðs, kirkna landsins eða sjóða, sem eru almanna eign (kristfjárjarðir, gjafasjóða, sem ekki má skerða, sýslusjóða eða hreppssjóða), skal næst þegar þær losna úr ábúð, eða þegar núverandi ábúandi óskar þess, byggja á erfðafestu eftir lögum þessum.

Undanþegnar þessu ákvæði eru þó þær jarðir, sem þegar eru ákveðnar sem bústaður embættismanns, eða til annarar opinberrar notkunar, svo og þær, er að dómi viðkomandi sýslunefndar teljast líklegar til opinberra nota eða útskiptingar í náinni framtíð.

2. gr.

Afgjald af jörðum þeim, sem um ræðir í 1. grein, skal vera 3% af landverði jarðarinnar eins og það er þegar erfðafestan kemst í framkvæmd, og 2% af verði jarðarhúsa og álagi því, er inni stendur hjá ábúanda.

Jarðarafgjöld skal greiða sýslumönnum á manntalsþingum.

3. gr.

Erfðafesturétturinn erfist þannig:

1. Það hjónanna, sem lengur lifir, heldur réttinum meðan það lifir, og eins þó það giftist aftur.

2. Börn af fyrra hjónabandi þess hjónanna, sem erfðafesturéttinn átti, sitja fyrir börnum af síðara hjónabandi þess, enda hafi báðir foreldrar barnsins átt erfðafesturéttinn á sínum tíma.
3. Foreldrar skulu helzt sjálfir koma sér saman um, hvert af börnunum skal erfa erfðafesturéttinn, og tilkynna það sýslumanni.
4. Komi hjón sér ekki saman um það eftir 3. tölul. þessarar greinar, hvert barnanna skuli erfa erfðafesturéttinn, skulu börnin, þegar það yngsta þeirra er orðið átján ára, koma sér saman um það, að viðstöddum sýslumanni, er skal vinna að því að koma slíku samkomulagi af stað og á.
5. Náist ekki samkomulag um það eftir 3. eða 4. lið hér að ofan, hvert barnanna skuli erfa erfðafesturéttinn, skal elzti sonur erfa hann.
6. Sé hann dáinn, eða afsali hann sér réttinum, skal elzta dóttir erfa hann.
7. Sé hún dáin eða vilji ekki nytja jörðina, þá skal næstelzti sonur erfa hann, þá næstelzta dóttir, og svo áfram eftir aldri, þannig að til skiptis komi sonur og dóttir.
8. Sé ekkert barn til eftir fyrra hjónaband þess hjónanna, er á erfðafesturéttinn, eða vilji það eða þau ekki nytja jörðina, koma börn af síðara hjónabandi til greina, og þá í sömu röð og að ofan greinir með börn af fyrra hjónabandi.
9. Séu börnin yngri en getur í 4. lið, og hafi ekki verið tekin ákvörðun um, hvert þeirra skuli erfa erfðafesturéttinn, þegar hann kemur til ráðstöfunar, þá skal sýslumaður ráðstafa honum, eftir tillögu meiri hluta hreppsnefndar, þar til börnin geta tekið ákvörðun um, hvert þeirra skuli erfa réttinn (sbr. 4. tölul.).
10. Óski ekkert barnanna að nota erfðafesturéttinn og nytja jörðina áfram, þá skal byggja jörðina öðrum.

4. gr.

Deyi hjón barnlaus eða óski ekkert barnanna að nytja jörðina, skal sýslumaður byggja jörðina öðrum, og skal þá ætíð fara eftir tillögu meiri hluta hreppsnefndar um það, hver jörðina fær.

Þurfi sýslumaður til bráðabirgða að byggja jörð, sem er í erfðafestuábúð (sbr. 3. gr. 9. lið), skal afgjaldið aldrei vera hærra en það, sem borgað er eftir jörðina, að viðbættum vöxtum af verði þeirra húsa, sem á jörðinni eru fram yfir það, sem það opinbera á, er svari til þeirra lánsvaxta, er á byggingunum hvíla, ef nokkrir eru, en ella sparisjóðsvaxta.

5. gr.

Meðan sama ætt heldur jörðinni skal afgjaldið ekki hækka. Þegar við jörð tekur ný ætt (sbr. 4. gr.), skal fara fram á jörðinni nýtt mat, og skal sá, er við henni tekur, borga afgjald eftir hana miðað við það mat, en að öðru leyti eins og um getur í 2. gr.

6. gr.

Þegar ábúandaskipti milli ætta verða á jörðum, sem byggðar eru eftir lögum þessum, skal fara fram úttekt á húsum af lögskipuðum úttektarmönnum.

Við þá úttekt skal meta, hvers virði hús jarðareiganda eru með álagi, og má viðtakandi ráða, hvort hann kaupir húsin eða hann borgar eftir þau eins og segir í 2. gr.

Á sama hátt skal meta hús fráfaranda á jörðinni. Náist ekki samkomulag um, að viðtakandi kaupi þau, skulu þau flokkuð í tvo flokka af úttektarmönnum, hús, sem þarf á jörðinni vegna búrekstrar, og hús, sem jörðinni eru ekki nauðsynleg. Hin fyrri er viðtakandi skyldur að kaupa eftir matsverði, en um hin síðari fer eftir samkomulagi. Náist ekki samkomulag um kaup á þeim, skal rífa þau af erfingjum fráfaranda, svo viðtakanda verði sem minnstur bagi að.

7. gr.

Heimilt er ábúendum á þeim jörðum, sem byggðar eru eftir lögum þessum, að skipta þeim milli barna sinna. Skal þá gera greinileg landamerki milli jarðarhlutanna, og skoðast þeir úr því sem sjálfstæðar jarðir. Ekki skal leiga hækka á jörð, þó henni sé skipt eftir þessari grein, meðan sama ætt heldur ábúðinni á jörðum þeim, sem til verða við skiptin, en hætti ættin að nota einhverja jörðina, sem til hefir orðið við skiptin, fer um hana sem fyrir er mælt í 5. og 6. gr.

8. gr.

Þyki atvinnumálaráðherra, sýslunefnd eða hreppsnefnd ástæða til að skipta jörð, sem byggð er eftir lögum þessum, til þess að ný jörð geti myndast, þá skal sýslumaður hlutast til um, að svo verði gert. Skal hann þá fá mann með sérþekkingu á mati og skiptingu landa til að skipta jörðinni ásamt tveim mönnum, er hann dómkveður til þess. Skulu þeir þá meta, hver verðhækkun hefir orðið á landinu síðan sú ætt tók við því, sem hefir það þá, og að því búnu framkvæma skiptin. Skal þá hver ný jörð, sem til verður við skiptin, metast sér til verðs, og svo gamla jörðin eins og hún verður eftir skiptin. Sá, sem hefir ábúð á jörðinni, skal fá fullar bætur fyrir það, sem jörðin hefir hækkað í verði fyrir atbeina ættar hans, og aldrei má það land, sem hann hefir eftir, vera minna virði en landverð jarðarinnar var þegar hans ætt tók við jörðinni.

Um bygging þeirra jarða, sem til verða við skiptingu jarða eftir þessari grein, fer eftir fyrirmælum 2., 5. og 6. gr. laga þessara.

9. gr.

Heimilt er ábúendum þeirra jarða, sem byggðar eru eftir lögum þessum, að taka lán með veði í jörðunum til varanlegra húsabóta á jörðunum. Þó má það lán aldrei vera hærra en það, að afgangur af því, að vöxtum meðtöldum, verði jafnhátt og afgangið eftir jörðina húsalausá eftir lögum þessum.

10. gr.

Fyrir afgangur það, sem inn kemur árlega fyrir jarðir ríkisins (þjóð- og kirkjujarðir), sem byggðar eru eftir lögum þessum, skal kaupa jarðir, sem ríkinu bjóðast, en þó aldrei hærra verði en fasteignamatsverði. Leiguliðar þessara jarða mega ekki vinna af sér afgangið með jarðabótum eftir jarðræktarlögum.

Ákvæði þessarar greinar öðlast þó ekki gildi fyrr en 1. jan. 1937.

11. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 31 20. okt. 1905 og lög nr. 50 16. nóv. 1907, svo og önnur ákvæði eldri laga, sem koma í bága við lög þessi.

12. gr.

Að öðru leyti en fyrir er mælt í lögum þessum fer um réttindi og skyldur ábúanda og landsdrottins eins og fyrir er mælt í ábúðarlögum.

13. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með lögunum um sölu þjóð- og kirkjujarða frá 1905 og 1907 var tekin sú stefna, að stuðla að því, að sem flestir bændur landsins gætu orðið sjálfseignarbændur. Það, sem fyrir löggjöfunum vakti, var vitanlega það, að jarðirnar yrðu þá betur setnar og meira bættar heldur en leigujarðirnar, sem mörg dæmi voru til um og eru enn, sem eðlilegt er, með þeirri ábúðarlöggjöf, sem þá gildi og gilt hefir til þessa. Það orkar nú ekki tvímælis, að í slóð þessarar löggjafar fylgdu miklar og margháttáðar framfarir í búnaði frá því, sem áður hafði verið, bæði jarða- og húsabætur á hinum nýju sjálfseignarjörðum, sem um tíma fjölgaði ekki allitíð. Að þessu stuðlaði einnig efling Ræktunarsjóðsins, er fékk andvirði hinna seldu þjóðjarða og gaf bændum kost á ódýrum lánnum til framkvæmda á jörðum sínum.

Stefnu þessari hefir verið fylgt til þessa, bæði með því að hvetja bændur til að kaupa ábýlisjarðir sínar og með bættum lánstofnunum, til að gera þeim það kleift. Þrátt fyrir þetta verður ekki annað sagt en að fremur hægt hafi miðað að því marki, er sett var, að flestir eða allir bændur gætu eignast ábýli sín. Það sýna eftirfarandi tölur um fjölda sjálfseignarbænda í landinu:

	1918	%	1930	%
Sjálfseignarbændur	3212	48	3218	52
Leiguliðar	3562	52	2970	48

Á þessu sést, að ennþá er ekki nema röskur helmingur bænda sjálfseignarbændur, og á síðustu 12 árum hefir þeim ekki fjölgað nema um 6, en fækkunin hefir þó gengið út yfir leiguliðana. Af þessum 2970 leigujörðum 1930 eru 754 eign ríkis og kirkju og um 200 í annari opinberri eign. Þannig eru um 2000 leigujarðir í eign einstakra manna, og má fullyrða, að ábúðarkjör á þeim séu sízt betri en á jörðum í opinberri eign. Hitt er þó alvarlegra, að hin tíða jarðasala, sem fylgir einkaeign á jörðum, hefir leitt af sér óeðlilega hækkun á jarðarverðinu í landinu, svo að fjöldi hinna svokölluðu sjálfseignarbænda er að því kominn að sligast undir þeim lánnum, sem á þær hafa hlaðizt, þegar kostnaður við framkvæmdir á þeim hefir bætzt ofan á jarðarverðið.

Það er því fyllilega tímabært að athuga, hvort ekki sé unnt að finna eitt-hvert það fyrirkomulag á ábúðarréttinum, sem hafi þá kosti, er sjálfsábúðin

hefir fram yfir þá leiguábúð, sem til þessa hefir tíðkapt, en sé að einhverju leyti laus við áðurnefnda ókosti; leiguábúð, er gefi ábúandanum og afkomendum hans kost á að njóta verka sinna á jörðinni og því hvöt til að bæta hana, án þess að leggja á þá fjárhagslegar byrðar, sem eru þeim ofviða, vegna hins óhæfilega háa kaupverðs jarðanna. Það ábúðarfyrirkomulag, sem hér er stungið upp á, er tilraun í þessa átt. Verði það að lögum og fái að sýna sig, fæst eftir nokkur ár samanburður við annað ábúðarfyrirkomulag í landinu, er sker úr því, hvað er hagfelldara bændunum og þjóðinni í heild.