

Nd.

238. Frumvarp til laga

um erfðaleigulönd.

Flm.: Steingrímur Steinþórsson, Bjarni Ásgeirsson.

1. gr.

Skylt er að leigja á erfðaleigu hvert það leiguland í sveitum, kaupstöðum, kaup-
túnum og sjávarþorpum, sem hagnýtt er til ræktunar, enda sé það að flatarmáli
minna en svo, að það geti talizt jörð samkvæmt skilgreiningu ábúðarlaga, nr. 87
19. júní 1933.

Undanþegin þessu ákvæði eru þó þau lönd, sem eru minna en 1000 m² að stærð, svo og þau, er að dómi hreppsnefndar eða bæjarstjórnar verða innan 20 ára notuð sem húsalóðir, undir götur, hafnarmannvirki, fiskreita eða aðrar slíkar framkvæmdir í almenningsþarfir. Leigusamningar, sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laga þessara og eru í ósamræmi við þau, skulu lagfærðir til samræmis við lögín, svo fljótt sem verða má.

2. gr.

Búnaðarfélag Íslands skal gera ræktunarskipulag og tillögur um fyrirkomulag ræktunar í kaupstöðum, kauptúnum og sjávarþorpum, og eru tillögurnar bindandi, þegar þær hafa náð samþykki viðkomandi bæjarstjórnar eða hreppsnefndar. Búnaðarfélag Íslands skal einnig hafa eftirlit með því, að ræktunin fari fram eftir tillögum þess, og varðar missi jarðræktarstyrks, ef út af er brugðið.

3. gr.

Árlegt eftirgjald erfðaleigulanda skal vera 4% af matsverði landsins, eins og það er ákveðið, þegar leiguliði tekur við því. Mat þetta og úttekt samkv. 6. gr. framkvæma úttektarmenn hreppsins, og gilda um störf þeirra ákvæði ábúðarlaga, nr. 87 19. júní 1933. Ef engir úttektarmenn eru til í kauptúnum og kaupstöðum, skal hlutaðeigandi sýslumaður skipa þá, að fengnum tillögum hreppsnefnda og bæjarstjórna. Mat og úttekt á erfðaleigulöndum ásamt greinilegri lýsingu á landi og ræktunarmannvirkjum þeim, sem hafa á þeim verið gerð frá því síðasta úttekt fór fram, skulu úttektarmenn færa inn í úttektarbók hreppsins eða kaupstaðarins. Ef hús og önnur mannvirki, sem ekki teljast ræktunarmannvirki, eru á landinu, skal þeim lýst og þau metin á sama hátt. Er viðtakandi skyldur að kaupa þau af fráfaranda, á matsverði úttektarmanna, enda séu þessi mannvirki nauðsynleg vegna afnota erfðaleigulandsins, að dómi úttektarmanna. Ræktunarmannvirki þau, sem fráfarandi hefur gert á landinu, er viðtakandi einnig skyldur að kaupa með því verði, er úttektarmenn ákveða, enda óski þá landeigandi ekki að sitja fyrir kaupum á þeim. Ef landeigandi kaupir ræktunarmannvirkin, er honum skylt að leigja þau viðtakanda fyrir 4% af matsverði. Við úttekt og mat á húsum skal hafa hliðsjón af kostnaði við byggingu þeirra, en meta jafnframt til frádráttar eðlilega fyrningu og raunverulegt slit. Ræktunarmannvirki má þó aldrei meta hærra verði en svo, að landbúnaður sá, sem á þeim er rekinn, geti rentað matsverðið. Eftirspurn eftir landi eða verðhækkunarmöguleikar má aldrei hafa áhrif á matsverð og úttekt erfðaleigulandanna.

4. gr.

Nú verða skemmdir á erfðaleigulandi af náttúrunnar völdum, svo sem af skriðuföllum, sandfoki, eldgosum, vatnagangi, sjávarflóðum eða af öðrum slíkum orsökum. Getur þá leiguliði krafizt mats úttektarmanna á skemmdunum. Ber þeim að meta tjónið til verðs, og breytist afgangur landsins í hlutfalli við það mat. Úttektarmenn geta ákveðið, að afgangsbreytingin gildi aðeins ákveðinn tíma.

5. gr.

Erfðaréttur á erfðaleigulöndum erfist til þess hjónanna, er lengur lifir, og til barna þeirra, þar með talin kjörbörn og fósturbörn. Elzta barnið hefur forgangsrétt að leiguréttinum og síðan eftir aldri, nema samkomulag verði um annað. Hafi erfingi leiguréttar ekki náð lögaldri, þegar leiguliðaskipti verða, og óski ekki eftir að fá landið, er landeigandi skyldur að leigja það öðrum um stundarsakir, ef erfingi eða fjárráðamaður hans óskar þess.

6. gr.

Nú vill leiguliði hætta að nota leiguland sitt, og ber honum þá að segja því lausu með skriflegri tilkynningu til landeiganda eða umboðsmanns hans fyrir jól. Fer þá afhending landsins fram á næstu fardögum á eftir. Þá skulu úttektarmenn meta til

verðs þær breytingar, sem orðið hafa á húsum og ræktunarmannvirkjum frá því að leiguliðaskipti urðu síðast. Fráfarandi skal svara álagi til viðtakanda, ef metið verður, og á hinn bóginn fá greiddar umbætur með matsverði, sbr. 3. gr.

Nú losnar erfðaleiguland úr ábúð, og er þá landeiganda skylt að leigja það á erfðaleigu á ný. Sé þess ekki kostur, skal landinu ráðstafað til eins árs í senn, þar til hægt er að leigja það á erfðaleigu. Ekki er heimilt að leigja sama manni meira en eitt land á erfðaleigu, nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

7. gr.

Leiguliði fyrirgerir ábúðarrétti sínum og varðar úthyggingu, ef hann:

- a. Greiðir ekki samningsbundið afgjald af landinu.
- b. Vanrækir að greiða vexti og afborganir af þeim veðskuldum, sem á landinu kunna að hvíla og honum ber að standa straum af, svo til sölu leiði á því.
- c. Nytjar ekki landið sjálfur.
- d. Hirðir landið svo illa, að ræktunarmannvirki þess ganga úr sér að dómi úttektarmanna.
- e. Vanrækir að rækta landið, svo sem erfðaleigusamningur hans kveður á um, eða brýtur samninginn að öðru leyti í verulegum atriðum.

8. gr.

Nú þarf ríki, kaupstaður, kauptún eða hreppur á erfðaleigulandi að halda vegna framkvæmda í almenningsþarfir, svo sem vegna opinberra bygginga, vega- eða gatnagerðar, hafnarmannvirkja, framkvæmda á skipulagi kaupstaðarins eða kauptúnsins eða til hvers konar annarra framkvæmda í almenningsþágu, og er leiguliða þá skylt að láta af hendi leigurétt sinn, enda sé honum það tilkynnt með árs fyrirvara. Skal leiguliði þá fá endurgjald fyrir ræktunarmannvirki sín og aðrar eignir á landinu eftir mati úttektarmanna, og sé þess gætt við matið, að hann fái viðunandi bætur fyrir þessar eignir sínar og það hagsmunatjón, sem hann bíður við missi þeirra. Verðhækkun á landi og mannvirkjum, sem orsakast af öðrum ástæðum heldur en umbótunum sjálfum, má þó aldrei hafa áhrif á matsverðið. Ef það opinbera vill taka meira en $\frac{1}{4}$ hluta landsins, getur leiguliði krafizt þess, að landið sé allt tekið, ásamt þeim mannvirkjum, er á því eru. Þó er heimilt að leggja vatns- og skólpæðar í almenningsþarfir um erfðaleigulönd án þess að sérstakar bætur komi fyrir, nema fyrir skemmdir, eftir mati úttektarmanna.

9. gr.

Heimilt er leiguliðum á erfðaleigulöndum, sem byggð eru eftir lögum þessum, að taka lán með veði í löndunum til ræktunar eða húsbýgginga, enda séu mannvirkin gerð á þeim. Lán þessi mega þó aldrei vera hærra en 75% af fasteignamati lands, ræktunarmannvirkja og húsa, sem á landinu eru. Úttektarmenn viðkomandi hrepps eða kaupstaðar skulu hafa eftirlit með því, að láninu sé varið til þeirra umbóta, sem til var ætlað, og ber þeim að taka þær út að verkinu loknu og færa úttektargerðina inn í úttektarbók.

10. gr.

Leiguliða ber að greiða alla skatta og gjöld af erfðaleigulandi sínu.

11. gr.

Skyllt er að láta leiguliða fá erfðaleigusamning. Í samningnum séu tekin fram meginatriði laga þessara um réttindi og skyldur leiguliða. Enn fremur sé þar tilgreind stærð landsins, landamerki, afgjaldsupphæð og ræktunarskyldur. Þá sé og greint frá réttindum til húsbýgginga á landinu o. s. frv. Fjögur samhljóða frumrit skulu gerð af erfðaleigusamningnum, og rita landeigandi og leiguliði nöfn sín undir þá í votta viðurvist. Heldur landeigandi einu eintakinu, leiguliði öðru, úttektarmenn geyma hið þriðja, en hið fjórða afhendist til þinglestrar. Leiguliði greiðir kostnað við þinglestur.

12. gr.

Ráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

13. gr.

Með lögum þessum fellur úr gildi VII. kafli laga nr. 101 23. júní 1936, svo og önnur lagafyrirmæli, er koma í bága við lög þessi.

14. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

G r e i n a r g e r ð .

Þegar jarðræktarlögin voru samþykkt árið 1923, var inn í þau settur sérstakur kafli um erfðaleigulönd í kaupstöðum og kauptúnum. Mun þetta hafa verið fyrsta sjálfstæða ákvæðið í islenzkri löggjöf um leigukjör á ræktunarlöndum, sem ekki náðu lögbýlisstærð. Þrátt fyrir það, þótt fyrr nefnd ákvæði jarðræktarlaganna væru á sínum tíma mikil bót frá ríkjandi ástandi, hefur það komið í ljós, að fyrirmæli þessi hafa ekki fyllilega náð þeim tilgangi, sem til var ætlað. Reynslan hefur sýnt, að talsvert brask hefur átt sér stað með afnotarétt ræktunarlandanna, sem hefur víða leitt af sér óeðlilega mikla verðhækkun, jafnvel þótt landið sjálft hafi verið og sé enn þá í opinberri eign. Þess munu nokkur dæmi, að óræktað land hafi verið látið á erfðaleigu og afnotaréttur þess seldur háu verði eftir örfá ár, án þess að minnstu ræktunarbætur hafi verið á því gerðar. Þannig hefur jafnvel alveg óræktað land getað komið í hátt verð, ef landsþörfin á staðnum hefur verið nægilega mikil. Það er augljóst mál, að óeðlileg verðhækkun lands er þjóðfélagslegt bölg, sem leiðir af sér dýrtíð og fátækt fyrir þá, sem hlut eiga að máli, og er ekki þörf að rökstyðja það nánar.

Þessu frumvarpi er ætlað að lagfæra þá galla, sem eru á skipulagi þessara mála. Af ýmsum ástæðum virðist eðlilegra að hafa um þessi mál sjálfstæða löggjöf heldur en að fella hana inn í jarðræktarlögin. Frumvarpið hefur þó verið sniðið mjög mikið eftir fyrr nefndum kafla jarðræktarlaganna. Til hliðsjónar hafa einnig verið notuð gildandi lög um ábúð á jörðum, enda um skylt mál að ræða.

Skal nú stuttlega vikið að einstökum greinum frumvarpsins.

Um 1. og 2. gr.: Sjálfsagt virðist að greina tæmandi frá því, hvers konar lönd skuli teljast erfðaleigulönd.

Rétt þykir að lögfesta, að Búnaðarfélag Íslands hafi afskipti og umsjón með rækun í kaupstöðum og kauptúnum, þar eð í því felst allmikil trygging fyrir heppilegri framkvæmd þeirra mála, enda er sú regla óðum að skapast, að þessir staðir óski aðstoðar Bf. Ísl. um ræktunarmál sín.

Mjög mun orka tvímælis, hvort hægt er að breyta gildandi samningum um erfðaleigulönd. En þar sem vitað er, að mikið af þessum samningum gildir aðeins um ákveðinn árafjölda, þykir rétt að gera ráð fyrir, að þeim verði breytt til samræmis við hin nýju ákvæði frumvarps þessa, ef tækifæri gefst til þess.

Um 3. gr.: Þessi grein ásamt 6. grein felur í sér meginmáli frumvarpsins. Er það í því fólgið, að sama aðalregla gildi um erfðaleigulönd, sem losna úr leigu, eins og um leigujarðir, er losna úr ábúð, þ. e. að þeim skuli sagt lausum, þegar leigjandi eða erfingi leiguréttar óskar ekki að hafa landið lengur til afnota. Enn fremur að mannvirki, sem á landinu hafa verið gerð, skuli seld eða leigð eftir mati, er úttektarmenn framkvæma. Þetta á að tryggja óeðlilega verðhækkun á löndunum og koma í veg fyrir brask. Ef til vill dregur það úr ræktunaráhuga stöku manna, að þeim skuli óheimilt að selja ræktunarmannvirki sín og aðrar eignir, er þeir hafa gert á leigulandi sínu, á frjálsum markaði. En að óreyndu verður því ekki trúað, að þetta dragi verulega úr áhuga manna við ræktunina, enda verður hinn þjóðfélagslegi ávinningur í málinu mjög mikill, ef unnt reynist að koma í veg fyrir óeðlilega verðhækkun. Um

hlutverk úttektarmannanna í þessu máli, sem að visu er allvandasamt, nægir að vísa til gildandi ábúðarlaga, að því viðbættu, sem grein þessi telur fram um starfsreglur þeirra við matið. Gert er ráð fyrir, að árleg landsleiga sé 4% af matsverði. Er það 1% hækkun frá gildandi ákvæðum um það atriði, og skulu færð fyrir því eftirfarandi rök:

Árið 1941 voru samþykkt lög um jarðakaup ríkisins vegna kauptúna og sjávarþorpa, þar sem veitt er heimild til að ríkið kaupi lönd og lóðir á þessum stöðum og leigi hreppunum fyrir 4% af kaupverði. Þess má vænta, að mikið af landi kauptúna og sjávarþorpa, sem nú er í einkaeign, verði keypt af ríkinu og leigt hlutaðeigandi hreppum eftir þessum lögum, þ. e. fyrir 4% árlegt gjald. Þykir því rétt að samræma afgjald erfðaleigulandanna við ákvæði fyrr greindra laga, enda er þessi hækkun fremur smávægileg í framkvæmd.

Um 4. gr.: Þarf ekki skýringar við.

Um 5. gr.: Greinin er hliðstæð sams konar ákvæðum í lögum um erfðaábúð og óðalsrétt.

Um 6. gr.: Um fyrri hluta greinarinnar hefur verið nokkuð rætt í sambandi við 3. grein. Síðari hluti 6. gr. er hliðstæður sams konar ákvæðum gildandi ábúðarlaga, að viðbættu ákvæðinu um að óheimila söfnun erfðaleigulanda á fáar hendur. Þetta ákvæði verður að teljast réttmætt og nauðsynlegt.

Um 7. gr.: Er að mestu samhljóða ákvæðum ábúðarlaganna og gildandi lögum um erfðaleigulönd.

Um 8. gr.: Er að mestu samhljóða hliðstæðum ákvæðum gildandi erfðaleigulaga, með þeirri aðalbreytingu, að úttektarmenn framkvæma mat í stað dónkvaddra manna og að úttektarmönnum eru lagðar meginreglur um matsgrundvöll. Verður að telja hvort tveggja til bóta.

Um 9. gr.: Er hliðstæð sams konar ákvæðum í lögum um erfðaábúð og óðalsrétt.

Um 10. gr.: Þarf ekki skýringar.

Um 11. gr.: Þarf ekki skýringar. Á það skal þó bent, að heppilegt virðist, að Bf. Ísl. búi til fyrirmynd að erfðaleigusamningum, sem séu í samræmi við frumvarp þetta. Mundi það skapa aukna festu og samræmi í framkvæmd málsins. Um þetta má ákveða í reglugerð.

Um 12., 13. og 14. gr.: Þurfa ekki skýringar.