

Ed.

107. Frumvarp til ábúðarlaga.

[65. mál]

(Lagt fyrir Alþingi á 70. löggjafarþingi, 1950.)

I. KAFLI

Um bygging jarða.

1. gr.

Jörð nefnist í lögum þessum hvert það býli, heimajörð eða hjáleiga, utan kaupstaða eða kauptúna, sem metið er sérstaklega til verðs samkvæmt fasteignamati, enda framfleyti býlið 9 kúgildum í minnsta lagi eða landverð þess að fasteignamati sé 1000 kr. hið minnsta.

2. gr.

Jarðir má því aðeins sameina, að þær verði ekki taldar lífvænleg býli og úttektarmenn telji sameiningu gagnlega.

Ekki má sami maður samtímis hafa ábúð á tveimur eða fleiri jörðum, ef þær geta framfleytt til samans meira en 46 kúgildum, eða hafa sjávargagn eða önnur hlunnindi sem því svarar, nema úttektarmenn eða sveitarstjórn samþykki, sbr. þó 3. gr. 4. málsg. og 11. gr. 4. málsg.

Ákvæði þetta tekur þó ekki til þeirra jarða, sem eru í ábúð sama manns, er lög þessi öðlast gildi, meðan sú ábúð helzt.

Landeiganda er heimilt að skipta jörð sinni í tvær eða fleiri jarðir, og fer um það samkvæmt ákvæðum gildandi landskiptalaga.

3. gr.

Hver sá, sem á jörð, er undanfarið hefur verið í sérábúð og hann nýttar ekki sjálfur, er skyldur að byggja hana hæfum umsækjanda gegn hóflegu eftirgjaldi að dómi úttektarmanna.

Nú hefur maður nýttjað jörð, sem hann á, og dvelur þar ekki sjálfur né fjöl-skylda hans, en tún fer í órækt, mannvirki niðast niður eða jörðin rýrnar svo, að sveitarfélagið hiður hnekki af, allt að dómi úttektarmanna, getur þá sveitarstjórn krafizt þess, að jarðeigandi bæti það, sem áfátt er, innan tveggja missira eða hann byggji jörðina frá næstu fardögum samkvæmt 1. málsgrein. Nú byggir landsdrottinn ekki jörð sína fyrir 15. marz, og skal honum þá skylt að bjóða sveitarstjórn innan 6 daga að ráðstafa ábúð á jörðinni gegn hæfilegu eftirgjaldi. Ef ágreiningur verður um eftirgjald, skulu úttektarmenn meta, 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 fylgt, og ekki í lakara lagi en telja verður meðalag í þeim hreppi að dómi úttektarmanna, miðað við landverð jarðarinnar, eða setja tryggingu fyrir, að svo verði.

Sinni sveitarstjórn ekki boði landeiganda um að ráðstafa ábúð á jörð hans samkv. grein þessari innan mánaðar, er landsdrottinn skylt að auglýsa jörðina til ábúðar. Geti hann þá ekki byggt hana, má hann ráðstafa jörðinni næsta fardagaár. Næsta ár skal hann bjóða sveitarstjórn enn að ráðstafa jörðinni, ef hann hefur ekki byggt hana sjálfur fyrir þann tíma, er áður greinir. Er þá sveitarstjórn heimilt að byggja jörðina til lífstíðar, þannig að óheimilt sé að byggja ábúanda út af jörðinni, þó að landsdrottinn sjálfur eða skyldulið hans, sbr. 9. gr., óski að fá jörðina til ábúðar. Þegar svo hefur gengið 3 ár í röð, að jörðin byggist ekki, er jarðeiganda heimilt að ráðstafa jörðinni sem hentast þykir.

Hafi enginn not jarðarinnar, er landsdrottinn ekki skylt að greiða af henni opinbera skatta, en önnur lögskil verður hann að inna af höndum.

4. gr.

Nú sinnir jarðeigandi ekki kröfu sveitarstjórnar, er um ræðir í annarri málsg. 3. gr., eða vanrækir að bjóða sveitarstjórn jörðina til ráðstöfunar, svo að jörðin fer í eyði eða hús á jörðinni 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 hæstbjóðanda, 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 heimild til að ganga í kaupin.

Söluákvæði þessi taka þó ekki til hjáleigna með óskiptu beitilandi úr heima-jörð. Þar sem sami er eigandi að báðum jörðunum, enda sé jörðin nytjuð og sanieiginlegt 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 hreppstjóra, 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 ískyldur hvíla á henni. Þá skal og kveða á í byggingarbréfi, hverja landskuld skuli greiða eftir jörðina og í hverju sé goldin. Svo og ef innstæðukúgildi fylgja jörð og hversu mörg þau séu.

7. gr.

Nú hefur landsdrottinn vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörð, og skal þá svo telja, að hún hafi verið byggð með sama leigumála sem síðast var á henni, enda telji úttektarmenn hann hæfilegan 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 leigumála hennar að fornu, að svo miklu leyti sem jörðin er óbreytt, 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, er á henni kunna að hvíla.

8. gr.

Ef landsdrottinn byggir fleirum 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, hvorttveggja eftir mati óvilhallra manna.

II. KAFLI

Um ábúðartíma.

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, um tiltekinn tíma, sbr. þó 3. mgr.

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

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

Landsdrottinn má undanskilja leiguliðaafnotum leigur af lóðum undir hús eða land til fiskreita og uppsáturs í landi jarðarinnar, sbr. 25. gr.

Undanskilin leiguliðaafnotum eru vatnsréttindi, önnur en til heimilisnota og búsparfa, svo sem til áveitu og rafstöðvar, og nauðsynlegt land til virkjunar þeirra, námar og önnur því lík verðmæti, er ekki geta talizt til venjulegra leiguliðaafnota á jörð, en leiguliða ber bætur fyrir jarðrask og átroðning, er leiðir af virkjun vatns eða starfrækslu því líkra fyrirtækja.

10. gr.

Nú segir landsdrottinn upp ábúð, en aðeins af yfirskinsástæðum, þannig að hann hvorki flytur sjálfur á jörðina né afhendir hana öðrum til ábúðar samkvæmt 9. gr., og er þá sú uppsögn ógild og á leiguliði heimting 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.

III. KAFLI

Um hús á jörð og skyldur landsdrottins og leiguliða.

11. gr.

Skylt er landsdrottni að láta fylgja leigujörð sinni nauðsynleg bæjarhús og peningshús í góðu lagi, að dómi úttektarmanna.

Vítalaust er þó landsdrottni, ef hann leggur til nothæf jarðarhús, er nema $\frac{2}{3}$ af landverði jarðarinnar, hvort tveggja að fasteignamati. Enn fremur er landsdrottni vítalaust, ef hann leggur til jarðarhús, er nema helmingi af landverði jarðarinnar, ef landskuld er lægri en 3% af verði lands og jarðarhúsa samkvæmt fasteignamati.

Nú fylgja jörð lóðargjöld, vatnsréttindi, námar eða önnur því lík verðmæti, er auka verð landsins fram yfir verðgildi þess til búrekstrar, og skal þá draga verðgildi þessara verðmæta frá landverðinu, þegar meta skal skyldur landsdrottins til húsabóta.

Undanþeginn þessari húsaskyldu er landsdrottinn um þær jarðir, er við auðn liggur að mati úttektarmanna, svo og þær jarðir í nánd við kaupstaði eða sjávarþorp, er rétt þykir að dómi landbúnaðarráðuneytis að fengnum tillögum Búnaðarfélags Íslands að skipta niður í spildur til ræktunar, enda geri landsdrottinn fyrir sitt leyti kost á leigulöndum með þeim leigumála, er þessir aðilar samþykkja.

12. gr.

Þegar endurreisa þarf jarðarhús eða auka við þau, er leiguliða skylt að leggja fram rif tófta, gróft allan og innlent efni, svo og aðrætti á innlendu efni um allt að 2 km veg og á útlendu efni um allt að 5 km veg.

Nú hafa jarðnytjar á leigujörð aukizt svo við ræktun, að jarðarhús þau, sem úttektarmenn hafa áður talið nægileg samkvæmt ákvæðum 11. gr. 1. mgr., eru orðin ónóg peningi þeim, er jörðin framfleytir, og getur leiguliði þá krafizt, að landsdrottinn auki hús á jörðinni, svo sem úttektarmenn telja nægilegt, sbr. þó 11. gr. 2.—4. mgr.

Ef landsdrottinn vill ekki auka jarðarhús, er leiguliða heimilt að gera hús svo sem þörf krefur, að dómi úttektarmanna. Skulu úttektarmenn síðan meta húsa-gerðina til verðs, að frádregnu framlagi leiguliða, og er landsdrottinn þá skylt að greiða leiguliða húsa-gerðarkostnaðinn, samkvæmt því mati, enda sé þar ekki um óþarfan íburð að ræða og fullrar hagsýni gætt. Jafnan skal landsdrottinn gerður kostur á að vera viðstaddur matsgerðina, og getur hann krafizt nægra sönnunargagna um kostnaðinn, að dómi úttektarmanna.

Nú hefur landsdrottinn greitt leiguliða húsa-gerðarkostnaðinn samkvæmt 2.—3. málsgrein, og má þá hækka afgjald jarðarinnar sem svarar allt að almennum útlánsvöxtum Búnaðarbanka Íslands af upphæðinni, auk váttryggingargjalds af húsunum.

Sama er um endurnýjun bæjar- eða peningshúsa, ef landsdrottinn neitar að endureisa þau. En þá skal jafnan draga frá húsa-gerðarkostnaði verð húsa þeirra, sem endurnýjuð eru, ásamt álagi og leiguliðabót, sbr. 14. gr., og tekur hækkun afgjalds aðeins til mismunarins.

Ákvæði 2.—3. málsgr. gilda þó ekki, ef landsdrottinn hefur áður lagt til nægileg peningshús, sem nú verða eigi notuð að fullu, vegna breyttra búnaðarháttá á jörðinni.

Nú flytur leiguliði af jörð áður en liðin eru 10 ár frá því hús voru reist á jörðinni, og á hann þá endurgjaldskröfu á landsdrottinn á $\frac{1}{10}$ af framlagi sínu fyrir hvert ár, sem vantar á þann tíma, allt samkv. mati úttektarmanna.

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 hana megi leigja fyrir hæfilegt afgjald, að dómi úttektarmanna.

Geti leiguliði ekki selt landsdrottinn né viðtakanda hús sín, er honum rétt að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og skylt að sjá um, að þau séu rofin, ef viðtakandi krefst, og þá svo, að viðtakanda sé sem minnst mein að.

14. gr.

Leiguliði greiðir leiguliðabót af húsum landsdrottins. Miðast leiguliðabótin við varanleik húsa 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. Innheimtir sýslumaður það á manntalsþingum og fylgir því lögtaksréttur. Leiguliðabót allra leigujarða skal greiða í sérstakan sjóð, er nefnist endurbyggingarsjóður húsa

á leigujörðum. Sjóðinn skal ávaxta í Búnaðarbanka Íslands undir yfirstjórn banka-
stjórnar og landbúnaðarráðuneytisins. Hver jörð hefur sérreikning í sjóðnum og á
tilkall til séreignar sinnar eða hluta af henni til að endurreisa hús og híbýli jarð-
arinnar.

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

Landbúnaðarráðherra setur, að fengnum tillögum stjórnar Búnaðarfélags Ís-
lands, með reglugerð nánari reglur um sjóðinn.

15. gr.

Skyldur er leiguliði að halda húsum við, svo að ekki hrörni umfram eðlilega
fyrningu, að álitu 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 þá gera honum að bæta það, er á vantar, með
álagi.

16. gr.

Skyllt er úttektarmönnum, ef landsdrottinn eða leiguliði krefst, að skoða öll
hús á leigujörð og gefa skýrslu um til aðila. Skulu úttektarmenn sérstaklega at-
huga umgengni og viðhald húsa, hversu ákvæðum þar að lútandi er fylgt og jörð
setin yfirleitt.

17. gr.

Séu jarðarhús vátryggð á leigujörðum, skal eigandi bera kostnaðinn. En skyllt
er leiguliða að annast vátryggingu fyrir hönd landsdrottins, ef hann krefst þess.

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 Búnaðarbanka Íslands og veði í jörðinni næst á
eftir áhvilandi veðskuldum með uppfærslurétti, og á seljandi heimtingu á, að hús
séu vátryggð og kaupandi taki að sér veðskuldir.

Þegar úttektarmenn meta kaupverð jarðar samkvæmt 1. mgr., skal það metið
með hliðsjón af gildandi fasteignamati, nema sérstakar breytingar séu orðnar á
jörðinni frá því, er fasteignamat hefur síðast farið fram.

IV. KAFLI

Um leiguliðaskipti á jörð og skyldur leiguliða.

19. gr.

Skyllt er leiguliða að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nema sveitarstjórn og
landsdrottinn samþykki annað.

20. gr.

Þá er leiguliðaskipti verða á jörð, má viðtakandi taka til voryrkju þá, er 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. Far-
dagar eru, þá er 6 vikur eru af sumri, og eru þeir fjórir. Er fimmtudagur í sjöundu
viku sumars fyrstur þeirra, en sunnudagur síðastur. Ef leiguliði er ekki kominn
til jarðar að forfallalaus, þá er sjö vikur eru af sumri, né umboðsmaður hans,
og hvorugur þeirra hefur gert ráðstöfun til að hagnýta hana, hefur leiguliði fyrir-
gert ábúðarrétti sínum og líki landsdrottne eins árs jarðarafgjöld. En landsdrott-
inn 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. En hvorki má hann beita tún né engjar, heldur verja fyrir öllum ágangi frá byrjun gróanda og þar til hann yfirgefur jörðina. 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 fyrning heys, eldsneytis eða byggingarefnis, er hann hefur aflað á þeirri jörð, skal hann bjóða viðtakanda eða landsdrottni kaup á því eftir mati úttektarmanna. Vilji hvorugur 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. Ákvæði þessarar greinar ná þó ekki til þeirra jarða, sem landsdrottni er ekki skylt að húsa.

23. gr.

Fráfarandi skal hafa flutt búfjáraburð allan á tún, áður hann fer frá jörð, svo snemma, að hægt sé að byrja ávinnslu á henni í tæka tíð. Hann skal og hreinsa öll hús, heygarða og heytóftir, sem á jörðu eru. Ef fráfarandi vanrækir þetta, bæti hann viðtakanda fyrir eftir mati úttektarmanna.

Ef æðarvarp, eggver, selalátur, uppsátur og fiskreitir eða önnur þvilík 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.

24. gr.

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

25. gr.

Leiguliði skal hafa öll leiguliðanot ábúðarjarðar sinnar, eða þess hluta, er hann býr á, en það eru leiguliðanot að hafa til notkunar allt land jarðarinnar eða jarðarparts, öll hús og mannvirki, svo og hlunnindi, er jörðinni fylgja, svo sem lax- og silungsvæði, selalátur, 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 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 fiskreita og spildur til ræktunar í óyrktu landi leigujarðar, ef hlutaðeigandi héraðsráðunautur eða trúnaðarmaður Búnaðarfélags Íslands telur það eigi valda leiguliða verulegum skaða, 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 leiguréttur 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 nokkrar landsnyttjar heimilismönnum, sem vinna að 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 landsnyttjar, hlunnindi og ræktun jarðarinnar rýrni ekki eða spillist fyrir slík viðskipti með jarðarnyttjar, ella greiði hann fullar skaðabætur, eftir mati úttektarmanna.

27. gr.

Ef leiguliði situr illa ábúðarjörð sína, tún eða engi fer í órækt eða hús hrörna og mannvirki spillast sökum vanhírðu hans, eða jörðin á annan hátt liður varanlegar skemmdir af hans völdum, hefur hann fyrirgert ábúðarrétti sínum, nema hann lofi að bæta úr næsta ár og setji tryggingu fyrir. Getur landsdrottinn hvenær sem er látið meta skemmdir, er orðið hafa á leigujörð hans, og er leiguliði skyldur að bæta þær að fullu.

28. gr.

Leiguliði skal greiða alla skatta og skyldur, er sérstaklega hvíla á leigujörð hans, og halda uppi lögskilum af henni landsdrottinni að kostnaðarlausu. Leigur skal hann greiða fyrir 1. október ár hvert, en landskuld og önnur afgjöld af jörðinni skal greiða eftir á ár hvert í fardögum, nema öðruvísi sé um samið. Nú hefur leiguliði eigi greitt jarðarafgjöldin tveim mánuðum eftir gjalddaga, og ber honum þá að greiða af þeim almenna útlánsvexti Búnaðarbanka Íslands frá eindaga og innheimtukostnað.

Nú greiðir leiguliði eigi jarðarafgjöld að fullu fyrir veturnætur næstar eftir eindaga, og getur landsdrottinn þá byggt honum út af jörðinni, enda sé úthygging birt í síðasta lagi fyrir jól næstu 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 jarðarafgjöldum. Greiðist jarðarafgjöldin í peningum, er leiguliða hins vegar skylt að koma þeim til landsdrottins, þó að hann búi í meiri fjarlægð.

30. gr.

Hvarvetna þess, 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. er ekki kominn til jarðar 7 vikur af sumri, sbr. 20. gr.
2. brýtur fyrirmæli 26. gr.
3. brýtur fyrirmæli 27. gr.
4. greiðir eigi jarðarafgjöld samkvæmt 28. gr.
5. vanefnir skyldur þær, er hann kann að hafa á sig tekið samkvæmt 40. gr., meira en eitt ár.

Þá hefur leiguliði og fyrirgert ábúðarrétti sínum án úthyggingar, ef hann vísitandi spillir jörð, húsum eða mannvirkjum eftir að úthyggingarfrestur er liðinn, svo sem með því að rífa víði úr húsum til eldsneytis eða gera önnur þvilik spellvirki, að dómi úttektarmanna. Þó skal leiguliðinn 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, geldur hann landsdrottni jarðarafgjöld næsta ár.

Nú hefur leiguliði sagt jörð lausri í tækan tíma, en flytur sig af henni fyrir fardaga, og bætir hann 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 þrásetu, og er landsdrottinn þá rétt að krefja 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 aðvart eða umboðsmanni hans og krefst skoðunar á skemmdunum. Séu skemmdir ekki meiri en svo, að bætta verði á einu ári, enda nemi kostnaður eigi meiru en þriggja ára eftirgjaldi jarðar, skulu báðir, landsdrottinn og leiguliði, bæta skemmdirnar, þannig að leiguliði leggur þó aldrei meira til en svarar eins árs afgjöldum af jörðinni.

Verði land jarðar fyrir meiri skemmdum og til langframa, skulu úttektarmenn 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.

36. gr.

Nú verða breytingar á verðlagi eða aðstaða til búskapar á jörð breytist, án þess að einstök fyrirmæli laga þessara nái til þess, og getur þá hvor aðila krafizt, að úttektarmenn endurskoði leigumála jarðar og meti eftirgjald eftir jörð með hliðsjón af eldri leigumála og breytingum þeim, er orðið hafa síðan hann var gerður. Nú telur annar hvor aðila 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.

VI. KAFLI

Um reka á leigujörðum.

37. gr.

Þegar reki fylgir jörð, skal landsdrottinn hafa allan fjöggra álna við og lengri, en leiguliði allan við minni, nema landsdrottinn vilji nota hann til einhverra umbóta á jörðinni.

Skal þá leiguliði hirða við þann, er rekur, sem ætti hann sjálfur og draga úr flæðarmáli, svo eigi taki út aftur. Skyllt er leiguliða, er sérstakt rekaitak er í ábýljörð hans, að hirða reka fyrir eiganda, marka hann viðarmarki hans og bjarga, svo að sjór taki ekki út. Öll álnarlöng kefli eða minni skulu þá vera eign leiguliða.

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 strax landsdrottni 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, er 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 leyti með jarðabótum eða öðrum framkvæmdum, en hann vanrækir að framkvæma þær, á landsdrottinn heimtingu á greiðslu jarðarafgjalds í peningum, eftir því sem úttektarmenn meta.

Heimilt er leiguliða, án samþykkis landsdrottins, að gera minni háttar jarðabætur á ábýlisjörð sinni, ef þær eru að mati hlutaðeigandi héraðsráðunauts eða trúnaðarmanns Búnaðarfélags Íslands vel og hyggilega gerðar og stuðla 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 þeirra vegna landskuld á jörðinni, þannig að hann fái tólfalda landskuldarhækkunina, en þó eigi yfir kostnaðarverð jarðabótanna, að frádreginni fyrningu.

41. gr.

Ef leiguliði ællar að gera meiri háttar jarðabætur, þannig að þær á einu ári kosti hann meira en sem nemur eftirgjaldi jarðarinnar, skal hann 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 að áliti hlutaðeigandi héraðsráðunauts eða trúnaðarmanns Búnaðarfélags Íslands er nauðsynleg og álitleg til að gefa góðan arð, er leiguliða heimilt að framkvæma verkið, og á hann þá, er hann fer frá jörðinni, sömu kröfu fyrir þá jarðabót eins og segir í næstu grein á undan og eftir mati sömu manna.

42. gr.

Nú vill landsdrottinn gera jarðabót á jörð, sem er í fastri byggingu, og getur hann þá um það leitað 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 Búnaðarbanka Íslands af kostnaðarverði jarðabótarinnar.

Nú er leiguliða, að dómi úttektarmanna, ekki fært að greiða eftirgjaldshækkun samkvæmt 1. lið þessarar greinar, og er landsdrottni þá rétt, með samþykki út-

lektarmanna, að taka hluta af jörðinni til nýbýlis, gegn því að bæta leigunna missinn með umbótum á þeim hluta jarðar, 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 b-lið 83. gr. skiptalaga, nr. 3 12. apríl 1878. Krafa sú, er leiguliði á á hendur landsdrottni samkvæmt 12. gr., 13. gr., 40. gr. 2. mgr. og 41. gr., skal vera forgangskrafa í bú landsdrottins, og gengur hún næst á eftir þeim 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 eigi svarað kaupsboði innan missiris, og hefur leiguliðinn þá fyrirgert ábúðarrétti sínum, og getur eigandi þá byggt honum út af jörðinni fyrir næstu jóli að frestinum liðnum.

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

IX. KAFLI

Um úttektir á leigujörðum.

45. gr.

Þá er leiguliðaskipti verða á jörðum, skal taka þær út með lögmætri 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 fram fara fyrir 20. júní.

Úttektarmenn skulu gera viðtakanda og fráfaranda aðvart, hvenær úttekt fer fram, með nægum fyrirvara, svo og landsdrottni eða umboðsmanni hans, svo þeir geti verið þar viðstaddir og gætt réttar síns.

46. gr.

Úttektarmenn skulu vera tveir. Hreppstjórar eru úttektarmenn, hver í sínum hreppi, en hinn aðalúttektarmann skipar sýslumaður, og tvo varamenn, að fengnum tillögum sveitarstjórnar. Nú hefur úttektarmaður forföll 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 vera skipaðir til 6 ára. Enginn er skyldugur að taka við endurskipun fyrr en 6 ár eru liðin frá því að hann hætti starfanum. Allir fullveðja búendur hreppsins, yngri en 60 ára, eru skyldir að taka við útnefningu.

Úttektarmenn skulu áður en þeir byrja starf sitt 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 greiða svo sem fyrir er mælt í lögum nr. 85 11. júní 1938, um laun hreppstjóra og aukatekjur m. m., lögum nr. 57 7. maí 1940 og lögum nr. 75 5. júní 1947 um breyting á þeim lögum, og kosti fráfarandi og viðtakandi hana að hálfu hvor.
2. Fyrir aðrar virðingar- og skoðunargerðir, er um ræðir í lögum þessum, ber hverjum úttektarmanni 6 krónur auk ferðakostnaðar, og greiðir sá, er krafizt hefur virðingar eða skoðunargerðar. Þá kostar landsdrottinn og leiguliði skoðun og virðing, sem gerð er samkvæmt 13. gr., að hálfu hvor.

49. gr.

Úttektarmenn skulu hafa gerðabók, er sveitarsjóður borgar og sýslumaður löggildir. Skal í hana rita allar úttektir jarða, skoðunargerðir á jörðum samkvæmt 16. gr. og allar matsgerðir úttektarmanna samkvæmt lögum þessum. Þegar úttekt er lokið eða skoðunargerð, 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 endurgjaldi samkv. lögum um laun hreppstjóra, nr. 85 11. júní 1938, og lögum nr. 75 5. júní 1947, um breyting á þeim.

50. gr.

Úttektarmenn skulu lýsa nákvæmlega stærð og ásigkomulagi húsa, hvað á skorti til þess, að þau séu fullgild jarðarhús, skenndum á þeim, ef orðið hafa af völdum ábúanda, hvernig húsunum hefur verið viðhaldið og annað, eftir því sem þurfa þykir.

Enn fremur skulu þeir taka út og lýsa öðrum mannvirkjum landsdrottins á jörðinni.

Ef innstæðukúgildi fylgja jörð, skulu úttektarmenn meta, hvort séu fullgild. Þeir skulu og kynna sér nákvæmlega allar jarðarnytjar og meta, hvort jörð er sæmilega setin.

51. gr.

Að lokinni úttektargerð greiðir fráfarandi álag til viðtakanda. En greiði hann eigi þegar álagið, geri úttektarmenn lögtak til lúkningar álaginu í eignum þeim, sem fráfarandi á á jörðinni, eftir því sem hann vísar á og fyrir hendi er. Geti viðtakandi sannað, að hann hafi að lögum krafizt álags frá fráfaranda, en eigi fengið það eða hluta þess, á landsdrottinn að greiða honum það, sem á vantar.

52. gr.

Ef tvíbýli eða fleiri býli eru á jörð, skulu úttektarmenn, ef landsdrottinn óskar þess, skipta í millum þeirra húsum, matjurtagörðum og öðrum mannvirkjum, ef til eru og þess eðlis, að skipt verði. Sömuleiðis túni, engi, skógi, 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 krafizt yfirúttektar eða yfirmats. Skal þá sýslumaður innan hálfis mánaðar skipa fjóra yfirúttektarmenn eða yfirmatsmenn, og skulu

þeir haga úttekt eða mati á sama hátt. Sönnu laun eiga þeir fyrir starfa sinn sem úttektarmenn, og greiðir krefjandi yfirúttektar það gjald, ef bótum er eigi 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. 3000.00. 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 gildi 1. janúar 1951.

Um jarðir, sem verið hafa í óslitinni ábúð frá 1. janúar 1934 eða lengur, án þess að nýtt byggingarbréf hafi verið gefið út eða framlengt, fer samkvæmt lögum nr. 1 12. janúar 1884, þangað til leiguliðaskipti verða á slíkum jörðum og nýtt byggingarbréf er gefið út.

Falla lög nr. 1 12. janúar 1884 úr gildi jafnóðum og slík leiguliðaskipti verða.

56. gr.

Með lögum þessum falla úr gildi lög nr. 87 19. júní 1933 — ábúðarlög, lög nr. 22 12. febrúar 1940, lög nr. 102 20. desember 1945, svo og önnur lagafyrirmæli, er koma í bága við lög þessi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Árið 1945 voru samþykkt á Alþingi lög nr. 102 1945 um breyting á ábúðarlögum, nr. 87 1933, og var svo fyrir mælt í 8. gr. laganna, að fella skuli meginmál þeirra inn í texta laga nr. 87 19. júní 1933, og gefa ábúðarlögin út svo breytt.

Þegar átti að framkvæma þessi fyrirmæli, kom í ljós, að erfitt var að fella lögin saman, og voru einkum niðurlagsákvæði laganna frá 1933, X. kafli, orsök þess. Ábúðarlögin hafa því eigi til þessa verið gefin út með þeim breytingum, sem lögin frá 1945 gera ráð fyrir og mæla fyrir um.

Til að ráða bót á þessu eru ábúðarlögin nú sett fram í heild í frumvarpsformi. Hafa verið gerðar á þeim þær breytingar, sem nauðsynlegar voru, til þess að efni laganna frá 1945 félli inn í lögin frá 1933. Nokkrar aðrar leiðréttingar hafa um leið verið gerðar á lögnum, svo sem um tilvitnun í önnur lög, en að mestu eru lögin óbreytt. Þannig hefur t. d. ekki verið hreyft við ákvæði 14. greinar um leiguliðabót, og endurbyggingarsjóð húsa á leigujörðum, en það ákvæði laganna frá 1933 hefur sem kunnugt er aldrei komið til framkvæmda. Svo er og um fleiri atriði laganna, t. d. ákvæði 9. gr., um lífstíðarábúð á jörðum, að því hefur naumast verið framfylgt, þótt ekki geti það talizt galli á lögnum.

Kemur það til álita Alþingis, hvort hið óvirka ákvæði laganna um endurbyggingarsjóð á að haldast óbreytt, og svo er um fleira í þeim, en höfuðnauðsyn ber til að samræma lögin frá 1945 við lögin frá 1933 og fella þau saman, svo sem gert er í frumvarpi þessu.