

Ed.

55. Frumvarp

til laga um viðauka og breytingar á lögum um byggingu, ábúð og úttekt jarða frá 12. jan. 1884.

Flutningsm.: Sigurjón Friðjónsson.

1. gr.

Jörð skal ávalt byggja frá fardögum til fardaga. Skal um það brjef gera, og er það byggingarbrjef fyrir jörðinni. Í byggingarbrjefi skal það skýrt tekið

fram, hve langur ábúðartími sje. Sje ekkert tekið fram um ábúðartímann, skal svo álitíð, að jörð sje byggð æfilangt, nema landsdrottinn sanni, að öðruvísi hafi verið samið. Ekkja heldur ábúðarrjetti manns síns, og helst sá rjettur óbreyttur þótt hún giftist aftur.

2. gr.

Pegar jarðeigandi byggir jörð sína skal hann láta fylgja jörðinni öll hús, sem nauðsynleg eru við ábúð á henni, og skulu þau afhent leiguliða í gildu og góðu standi, eða með fullu álagi. Reynist hús ófullnægjandi, sem fylgja jörðu, getur leiguliði bætt úr því á eigin kostnað, en leita skal hann áður samkomulags um það við landsdrottin.

3. gr.

Vilji leiguliði gera meiriháttar jarðabót, sem ekki er áskilin í byggingarbrjefi, svo sem girðingu um tún, engi, haga eða land jarðarinnar alt, framræslu og áveitu í stórum stýl o. s. frv., skal hann leita um það samkomulags við landsdrottin. Náist ekki samkomulag, er rjett að leiguliði fái 2 óvilhalla menn, á sinn kostnað, til að meta, hvert gagn megi verða að jarðabótinni, og skal að minsta kosti annar þeirra vera búfróður. Skulu þeir jafnframt gera áætlun um kostnað við jarðabótina og um hve mikið eftirgjald jarðarinnar megi hækka fyrir hana. Landsdrottni skal bjóða að vera við matið. Leiguliði skal því næst bjóða landsdrottni að gera jarðabótina og borga jafnframt hálfan kostnað við matið, en að leiguliði skuli halda jarðabótinni við og greiða þá eftirgjaldshækkun, sem álist hæfileg. Vilji landsdrottinn þetta eigi, getur leiguliði gert jarðabótina á sinn kostnað, enda greiðir þá enga eftirgjaldshækkun hennar vegna. Jarðabætur, sem lúta að útgræðslu túns, túnsljettun, áburðarhirðingu o. s. frv., svo og smærri engjabætur, getur leiguliði gert án þess að leita um það samkomulags við landsdrottin.

4. gr.

Verði skemdir á jörðu eða húsum af völdum náttúrunnar, eða af eldsvoða, sem leiguliða verður ekki sök á gefin, bættir landsdrottinn skemdir að fullu, eða svo, er verða má. Sje skemdir ekki bættar til fulls, á leiguliði heimting á að landskuld sje selt niður, í hlutfalli við það er á vantar, eftir mati úttektarmanna.

5. gr.

Leiguliðum, sem hafa innstæðukúgildi á ábúðarjörðum sínum, er heimilt að leysa til sín kúgildi, gegn því að leggja jörðinni til jafngilda eign í húsum, sem nauðsynleg eru fyrir hæfilega ábúð á jörðinni, eða jarðabótum, sem auka framleiðslu hennar og verðmæti. Úttektarmenn meta til verðs kúgildin og eignir þær, sem á móti eru látnar. Fellur þá kúgildaleigan niður, en eftirgjald jarðarinnar hækkar að sama skapi.

6. gr.

Pegar leiguliði hættir ábúð, skulu úttektarmenn meta húsabætur þær og jarðabætur, sem fráfarandi hefir gert, ásamt meðferð hans á jörðinni yfirleitt, og ákveða, hver áhrif þær megi rjettilega hafa á verð jarðarinnar eftirleiðis. Verði matið á þá leið, að jörðin hafi hækkað í verði fyrir verk fráfaranda, skal lands-

drottinn greiða honum þá verðhækkun að fullu, enda gjaldi fráfarandi fullu verði, ef jörðin hefir spilst fyrir niðurníðslu eða óheppilegar umbótatilraunir, sem landsdrottinn hefir lagt á móti, eða engan þátt átt í. Hús, sem fráfarandi hefir gert og álitast jörðinni ofviða, skulu metin eftir því gildi, sem þau geta haft fyrir viðtakanda, eða vera eign fráfaranda áfram, ef hann kýs það heldur. Gelur hann þá rífið þau og flutt burt af jörðinni; en gæta verður hann þess, að notfæra sjer húsin þannig, að viðtakanda verði sem minstur skaði að. Skal hús rjúfa fyrir næstu Jónsmessu, ef viðtakandi vill gera hús þar, sem hin hafa verið, en flytja burt viði og annað húsefni fyrir lok hins nýbyrjaða fardagaárs. Mati úttekta- manna á húsabótum og jarðabótum má skjóta til yfirmatsnefndar í sýslu þeirri, sem jörðin liggur í. Yfirmat borgar matskrefjandi, ef fyrra mat breytist eigi, en ella báðir hlutaðeigendur að jöfnu. Landsdrottinn getur hækkað landskuld jarðar með 5% af fje því, sem hann greiðir fyrir aðgerðir leiguliða.

7. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin ákvæði 2. gr., 6. gr., 10. gr., 16. gr., 17. gr. og 20. gr. í lögum 12. jan. 1884 um byggingu, ábúð og úttekt jarða.

Greinargerð.

Alþingi hefir að undanfögnu hvað eftir annað gert tilraunir til að bæta úr göllum þeim, sem eru á ábúðarlöggjöfni, en af þeim tilraunum hefir orðið litill árangur. Mun aðalorsökin til þess vera sú, að þingið hefir skort djarfleika til að taka fyrir rætur aðalágallans, sem er sá, að ábúðarlöggjöfin er yfirleitt vilhóll jarðeigendum, svo að umbætur á jörðum, þar með taldar húsabætur, falla venjulega fyr eða síðar endurgjaldslitið, eða endurgjaldslaust, til jarðarinnar og um leið eiganda hennar. Svo er t. d. um útfærslu túna og túnasljettun. Og eins er að miklu leyti um stækkun húsa og aðrar umbætur á þeim, einkum vinnukostnað allan við byggingarefni, sem jörðin leggur sjálf til: upptekt grjóts, torfristu, heimflutning efnisins, veggjahleðslu o. s. frv. Að því leyti sem slíkur kostnaður gengur til viðhalds hinum svo nefndu »jarðarhúsum« er eðlilegt og sjálfsagt, að hann hvili á leiguliða. En eins og allir vita, er stærð og gæði »jarðarhúsanna« venjulegast miðuð við efnahag og hugsunarhátt þjóðarinnar á löngu liðnum tíma og allsendis ófullnægjandi nú á dögum. Af því hefir leitt bæði það, að »jarðarhúsin« hafa stækkað smátt og smátt, oftast alveg á kostnað leiguliða, og að leiguliðar hafa bætt við húsum á jarðirnar, sem að nafninu eru þeirra eign, en þeir fá þó sjaldnast verð fyrir, flytji þeir burtu, nema aðflutt byggingarefni, og þá venjulega eftir lágu mati. Þetta dregur eðlilega mjög úr vilja leiguliða til húsabóta og jarðabóta yfirleitt, jafnframt og þeir leiguliðar, sem mestir eru framtaksmenn og ósjerplægnastir, verða tiltölulega harðast úti við að fá hin rjettu iðgjöld athafna sinna.

Frumvarp það, sem hjer liggur fyrir, stefnir aðallega að því að bæta úr þessu vanrjetti leiguliða. Virðist sú einfalda leið sjálfsgöðust til þess, að hver leiguliði fái sín umbótastörf sanngjarnlega borguð af landsdrottni, en landsdrottinn iðgjöld fjár þess, sem hann leggur jörðu til í hækkaðri landskuld. Og trygging fyrir því, að hver fái sem næst því, er honum ber, fyrir það, sem hann vinnur

eða leggur fram landinu til bóta, ætti að vera, og mundi að líkindum verða öflug undirrot að umbótum á jörðum og húsakynnum í landinu.

Af smærri breytingum, sem hjer er lagt til að gerðar sje á gildandi lögum, eru helstar þær: að ekkja skuli halda ábúðarrjetti fyrverandi manns síns, eins þótt hún giftist aftur; að skemdir af eldsvoða, sem engum verður sök á gefin, og skemdir af völdum náttúrunnar skuli bættar af landsdrotni, að því leyti sem hægt er, en komi ekki niður á leiguliða; og að leiguliði skuli hafa rjett til að innleysa kúgildi á ábúðarjörð sinni.

Við samningu frumvarps þessa er að ýmsu leyti stuðst við aðgerðir fyrri þinga.