

Ed.

102. Frumvarp

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

Flutningsm.: Jónas Jónsson.

1. gr.

Allar jarðir og hjáleigur, sem eru eign ríkissjóðs eða kirkna landsins, skulu næst þegar þær losna úr ábúð, eða þegar núverandi ábúandi óskar þess, verða byggðar á erfðafestu eftir lögum þessum. Undanskildar þessu ákvæði eru þó þær jarðir, sem þegar eru ákveðnar fyrir bústaði embættismanna, eða til annarar opinberrar notkunar.

2. gr.

Afgjald af þeim jörðum, sem um ræðir í 1. gr., skal vera 3% af fasteignamati landsins eins og það er þegar erfðafestan kemst í framkvæmd, og 2% af verði jarðarhúsa og álags, sem á þeim hvílir.

Jarðarafgjöld skulu greiddast 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.
3. Foreldrar skulu helst sjálfir koma sér saman um, hvert barnanna fær erfðafesturéttinn, og tilkynna það sýslumanni.
4. Komi hjón sér ekki saman um, hvert barnanna skuli hljóta erfðafesturéttinn, og séu börnin orðin 18 ára eða eldri, skulu þau að viðstöddum sýslumanni og að hans ráði koma sér saman um, hvert þeirra erfi erfðafesturéttinn.
5. Náist ekki samkomulag um það, hvert barnanna skuli erfa erfðafesturéttinn, þá skal elzti sonur erfa hann.
6. Sé hann dáinn eða vilji ekki nytja jörðina, þá 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.
9. Séu börnin yngri en getur í 4. lið og hafi ekki verið tekin ákvörðun um, hvert þeirra skuli hljóta erfðafesturétt þegar erfðafesturéttur kemur til ráðstöfunar, skal sýslumaður ráðstafa honum, eftir tillögu meiri hluta hreppsnefndar, þar til börnin geta tekið ákvörðun um, hvert þeirra skuli erfa hann (sbr. 4. gr.).
10. Sé ekkert barnanna, er óski að nota erfðafesturéttinn og nytja jörðina, skal jörðin byggð öðrum (sbr. 4. gr.).

4. gr.

Nú deyja hjón barnlaus, eða ekkert barnanna óskar að nytja jörðina, og skal þá sýslumaður byggja hana öðrum. Ætíð skal þá um ábúðina fara eftir tillögu meiri hluta hreppsnefndar.

Þurfi sýslumaður til bráðabirgða að hyggja jörð, sem er í erfðafestu (sbr. 3. gr. 9. lið), má ekki byggja hana hærra en nemur afganginu, að viðbættum 6% af verði þeirra húsa, sem á jörðinni eru og ættin á, sem jörðina hefir til ábúðar.

5. gr.

Meðan sama ætt heldur jörðinni má afgangið ekki hækka. Þegar við jörðu tekur ný ætt, skal fara fram á jörðinni nýtt mat, og skal sá, er við henni tekur, borga afgang eftir hana á sama hátt og um getur í 2. gr.

6. gr.

Þegar ábúendaskipti 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 borgar eftir þau eins og um getur í 2. gr.

Á sama hátt skal meta önnur hús á jörðinni. Náist ekki samkomulag um, að viðtakandi kaupi þau, skulu þau flokkuð í tvo flokka af úttektarmönnum, hús, sem þarf á jörðina vegna húrekstrar, og hús, sem jörðinni eru ekki nauðsynleg. Hin fyrri er viðtakandi skyldur að kaupa með matsverði, en um hin síðari fer eftir samkomulagi. Náist ekki samkomulag um kaup á þeim, skal rífa þau og flytja burt af jörðinni, svo ábúanda verði sem minnstur lagi að, og skal það gert af erfingjum fráfaranda.

7. gr.

Heimilt er ábúendum á þeim jörðum, sem byggðar eru eftir lögum þessum, að skipta þeim milli barna sinna. Skulu þá gerð greinileg landamerki milli jarðarhlutanna, og skoðast hver þeirra úr því sem sjálfstæð jörð. Ekki skal leiga hækka, þó jörð 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 hyggð er eftir þessum lögum, til þess að ný jörð geti myndast, þá skal sýslumaður hlutast til um, að svo verði gert. Skal hann þá fá viðkomandi héradsráðunaut eða jarðræktarráðunaut Búnaðarfélags Íslands til að aðstoða við skiptin, ásamt tveim dómkvöddum mönnum. Þeir skulu meta landið og hvað það hefir hækkað síðan sú ætt tók við því, sem það hefir þá, og síðan framkvæma skiptin. Skal þá hver ný jörð, sem til verður, metast sér til verðs, svo og gamla jörðin með því landi, sem henni fylgir. Sá, sem hefir áhúð 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 er látinn halda eftir, vera minna virði en landið allt var, er ættin tók við henni. Um bygging þeirra jarða, sem til verða við skiptingu jarða eftir þessari grein, fer eins og fyrir er mælt í 2., 5. og 6. gr.

9. gr.

Heimilt er ábúendum þeirra jarða, sem byggðar eru eftir lögum þessum, að taka lán út á jarðirnar í Búnaðarbanka Íslands til varanlegra húsabóta, en aldrei má það lán vera hærra en það, að árlegir vextir og afborgun séu jafnháir jarðarafgjaldinu.

10. gr.

Fyrir afgang þeirra jarða, sem byggðar eru eftir lögum þessum, skal árlega kaupa jarðir, sem bjóðast, en þó aldrei fyrir hærra verð en fasteignamatsverð.

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.

Greinargerð.

Um allmörg ár hefir verið um það rætt, að eðlilegt væri að lögfesta erfðafestu á leigujörðum, og þá fyrst og fremst á jörðum ríkisins. Með því móti geta þeir hændur, sem búa á jörðum, er þjóðfélagið á, haft öll sömu hlunnindi af áhúðarrétti eins og væru þeir sjálfseignarhændur, en að auki þann létti, sem í því er fólgið, að börn þeirra þurfa ekki að eyða orku sinni í að endurkaupa jarðirnar með umbótum foreldra sinna, en geta í þess stað heitt sér einhuga að umbótum jarðanna og varið til þess öllum handbærum höfuðstól.

Þegar hafin var sala á kirkjujörðum og þjóðjörðum, var það vitaskuld gert í góðum tilgangi, og varð líka til mjög mikils gagns fyrir þá kynslóð, sem fékk jarðirnar með ágætum kjörum og fann til mikillar gleði yfir að verða sjálfseignarstétt. Má segja, að langsamlega flestir hændur, sem keyptu þessar jarðir, hafi lagt mikla orku í að bæta og fegra jarðir sínar. En eftir því sem fleiri af hinum upprunalegu kaupendum hætta búskap og vilja fá börnum sínum hinar nýkeyptu og mjög endurbættu bújarðir til búrekstrar, vaxa erfiðleikarnir. Jarðirnar eru þá stórhækkaðar í verði, af mörgum ástæðum. Í fyrsta lagi af því, að jarðirnar voru upprunalega seldar undir gangverði. Í öðru lagi hafa almennar framfarir í landinu aukið verðgildi jarðanna, og í þriðja lagi hafa þær vitaskuld vaxið í verði við jarðabætur og húsabyggingar. En af allri þessari verðhækkun leiðir það, að börnum, sem taka við jörðum með uppsprengdu verði eftir foreldra sína, veitist oft nær ókleift að standa undir byrðum þeim, sem leiðir af jarðabótunum. Er þá skipt um aðstöðu, því að í stað þess, að sú kynslóð, sem eignaðist jarðirnar fyrst með vægu verði, gat gert mikið til að bæta þær, þá verður næsta kynslóð aðallega önnum kafin við afborgana- og vaxtagreiðslur af fasteign, sem orðin er miklu dýrari heldur en framleiðslan þolir. Er þá auðsætt, að stöðvast hlýtur framsóknin með umbætur í ræktun og húsagerð.

Enn á ríkið eftir allmikið af jarðeignum, sem lítil ástæða er til að selja, ef hægt er að skapa ættum þeim, er á þeim búa, ekki aðeins sama öryggi og með sjálfseign og sjálfsábúð, heldur miklu meira, eins og sannað er með undangenginni rökleiðslu og stefnt að með frv. þessu.

Páll Zophoniasson ráðunautur Búnaðarfélags Íslands hefir manna mest gert til að fræða menn um kosti erfðafestuábúðar. Hann hefir einnig átt mikinn þátt í að undirbúa þetta frv. Skoðun hans á að vera mjög þung á metunum um það, hvað hændum landsins henti bezt í þessu þýðingarmikla efni, með því að hann er kunnugri hændum landsins og öllum hag þeirra, frá ferðum sínum og rannsóknum um efnabag bændastéttarinnar, heldur en flestir aðrir menn hér á landi. Hefir og á síðari tímum orðið mikil stefnubreyting hjá hændum landsins um þessi atriði. Eru nú fjölmargir hændur, sem heldur vildu afhenda börn-

um sínum, einu eða fleiri, erfðafestusamning um mjög endurbætta jörð heldur en að verða máske að sjá á eftir býlinu í hendur óviðkomandi manna, af því ekkert barnanna getur risið undir vaxta- og afborganabyrðinni. Má því vænta, að þessu frv. verði nú tekið með meiri skilningi og samúð heldur en hefði mátt vænta fyrir nokkrum árum. .