

Nd. 498. Frumvarp til laga

um erfðaábúð og óðalsrétt.

(Eftir 2. umr. í Nd.).

I. KAFLI

Um jarðir, sem eru í eign almennings.

1. gr.

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

Undanþegnar þessu ákvæði eru þó þær jarðir, sem þegar eru ákveðnar sem bústaðir embættismanna, eða til annarar opinberrar notkunar, svo og þær, er að dómi Búnaðarfélags Íslands, að fengnum tillögum viðkomandi sýslunefndar og aðliggjandi bæjarfélaga, teljast líklegar til opinberra nota eða skiptingar í náinni framtíð.

2. gr.

Afgjald af jörðum þeim, sem um ræðir í 1. grein, skal vera 3% af fasteignamatsverði landsins og jarðarhúsa. Með verði jarðarhúsa telst það álag, er kann að fylgja jörð þegar erfðaábúð hefst, og kúgildi með verðlagsskrárverði.

Jarðarafgjöld skal greiða sýslumönnum á manntalsþingum.

Skylt er að selja ábúanda jarðarhús og innstæðukúgildi, ef hann óskar að kaupa.

3. gr.

Þurfi sýslumaður til bráðabirgða að hyggja jörð, sem er í erfðaábúð (sbr. 24. gr. 6. lið), skal afgjaldið aldrei vera hærra en nam síðasta jarðarafgjaldi, 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.

4. gr.

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

5. gr.

Nú verður jörð fyrir varanlegum skemmdum, svo að jarðarnytjar rýrna að mun, og getur þá ábúandi krafizt endurmats. Ekki fær þó ábúandi lækkun á afgangi nema matið leiði í ljós, að jörðin hafi rýrnað að verðmæti um minnst 20%.

Um kostnað af matinu fer eftir ákvæðum ábúðarlaganna.

6. gr.

Þegar ábúendaskipti milli ætta verða á jörðum, sem byggðar eru eftir lög um þessum, skal fara fram úttekt af lögskipuðum úttektarmönnum. Úttektarmenn meta öll hús. Skal matið miðað við kostnaðarverð húsanna á þeim tíma, er matið fór fram, að frádreginni eðlilegri fyrningu. Þeir skulu meta sér þau hús, er þeir telja, að ekki séu nauðsynleg fyrir venjulegan búrekstur á jörðinni, ef nokkur eru.

Frá mati nauðsynlegra húsa ber að draga þá upphæð, sem jarðareigandi á í húsum. Það, sem eftir er og leitt hefir af framkvæmdum ábúanda sjálfs, er viðtakandi skyldur að kaupa við matsverði, en hitt verður eign jarðareiganda.

Um hús þau, sem ekki teljast nauðsynleg vegna búrekstrar á jörðinni, fer eftir samkomulagi, en náist ekki samkomulag, fer um þau hús eftir ákvæðum ábúðarlaganna.

7. gr.

Heimilt er ábúendum á þeim jörðum, sem um ræðir í lögum þessum, að skipta þeim milli barna sinna. Þó skal það tryggt, að hvert býli hafi þá stærð, er nægi til framfærslu meðalfjölskyldu, að dómi Búnaðarfélags Íslands, enda samþykki það skiptinguna. Skal þá skipta túni og engjum og að öðru leyti gera greinileg landamerki milli jarðarhlutanna, eftir því sem þurfa þykir, og skoðast þeir úr því sem sjálfstæðar jarðir. Ekki má 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 4. og 6. gr.

8. gr.

Þyki sýslunefnd eða hreppsnefnd ástæða til að skipta jörð, sem byggð er eftir lögum þessum, til þess að ný býli geti myndast, skal hún senda Búnaðarfélagi Íslands álit sitt um það, og skal Búnaðarfélagið þá hlutast til um, að svo

verði gert, þyki því ástæða til. Skal þá fá mann með sérþekkingu á mati og skiptingu landa til að skipta jörðinni, ásamt tveim mönnum, er sýslumaður 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 hvert býli metast sér til verðs eins og þau verða eftir skiptin. Sá, sem hefir ábúð á jörðinni, og samerfingjar hans skulu fá fullar bætur fyrir það, sem hið útskipta land hefir hækkað í verði fyrir atbeina ættar hans, og ábúandi sjálfur fyrir það, sem það hefir hækkað í verði fyrir atbeina hans. Samtímis lækkar jarðarleiga hans hlutfallslega við upprunalegt verðmæti jarðarhlutanna.

Aldrei má það land, sem hann hefir eftir, vera minna virði en land jarðarinnar var, þegar hans ætt tók við jörðinni, nema landeigandi og ábúandi samþykki.

Einnig skal ábúandi fá hæfilegar bætur, ef svo mikið er tekið af landi jarðarinnar, að það land, sem eftir er, samsvarar eigi þeim húsum, sem byggð hafa verið á jörðinni, enda hafi þau samsvarað heilbrigðum búrekstri á jörðinni allri.

Um byggingu þeirra jarða, sem til verða við skiptingu jarða eftir þessari grein, fer eftir fyrirmælum 2., 4., 6. og 24. gr., 10. lið.

9. gr.

Heimilt er ábúendum þeirra jarða, sem byggðar eru eftir lögum þessum, að taka lán með veði í jörðunum til varanlegra húsabóta eða annara umbóta. Þó má lán aldrei vera hærra en 50% af fasteignamatsverði landsins. Skulu úttektarmenn viðkomandi hrepps hafa eftirlit með því, að láninu sé varið til þeirra umbóta, sem til er ætlað, og taka þær út að verkinu loknu. Ákvæði ábúðarlaganna um skyldu til húsabóta gilda eigi að því er snertir jarðir, sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum.

II. KAFLI

Um ættaróðul.

10. gr.

Sérhverjum jarðareiganda er heimilt að gera jörð sína með húsum og mannvirkjum að ættaróðali, ef þessi skilyrði eru fyrir hendi:

- a. Að jörðin sé svo stór, eða hafi það í sér, að afraksturinn af búi, er jörðin getur borið, með hlunnindum, er henni fylgja, geti framfært a. m. k. meðalfjölskyldu, að dómi Búnaðarfélags Íslands.
- b. Að jörðin sé ekki, að áliti Búnaðarfélags Íslands, stærri en svo, að hún sé og hafi jafnaðarlega verið nokkurn veginn fullnytjuð af einum ábúanda.
- c. Að jarðareigandinn, eða erfingi hans, búi eða hafi ábúðarrétt á jörðinni, þegar hún er gerð að ættaróðali, enda öðlist ábúandinn óðalsréttinn.
- d. Að fyrir liggi samþykki 16 ára og eldri barna jarðareiganda um, að jörðin sé gerð að ættaróðali.
- e. Að á jörðinni hvili ekki hærri veðskuldir en svo, að árlegir vextir af þeim nemi 3% af fasteignamatsverði jarðarinnar og arðberandi fylgifé, sem jörðinni er lagt. Miða skal verð fylgifyrjar við skattmat þess, þegar gerningurinn er gerður.

11. gr.

Nú hefir bóndi gert jörð sína að ættaróðali, og eiga þá erfingjar hans í fyrsta lið kröfu til þess, að næsti viðtakandi (óðalserfingi) greiði þeim árlega meðan hann lifir, þó eigi lengur en 25 ár, sem svarar 3% af land- og húsaverði jarðarinnar, samkvæmt þáverandi fasteignamati, af þeirra hluta í skuldlausri eign fasteignarinnar, ef jörðin hefði komið til skipta.

12. gr.

Eignir óðalsbónda og konu hans, aðrar en ættaróðal og fylgifé þess, erfast samkvæmt ákvæðum erfðalaganna.

13. gr.

Nú á óðalsbóndi og kona hans fleiri en eitt barn, og skal þá því af börnunum, er óðalið hlaut, skylt að framfæra foreldra sína, ef með þarf. Sama skylda hvílir á fóstur- eða kjörbörnum.

14. gr.

Nú ánafnar jarðareigandi eða aðrir ættaróðali fylgifé, svo sem kvikfénað, verkfæri, húsmuni eða annað, og er það þá fylgifé ættaróðalsins, sem skylt er að halda við að verðmæti og endurnýja, ef gagnlegt getur talizt til búrekstrar á jörðinni.

15. gr.

Nú sannast við arfaskipti eða á annan hátt, að óðalsbóndi hefir eytt fylgifé óðalsins, og ber honum þegar að bæta það að fullu. Nú er um dánarbú að ræða, og skal þá greiða fylgifé af óskiptum eignum húsin, en sé búið þrotabú, skal það vera forgangskrafa, er aðeins vikur fyrir ógreiddum opinberum sköttum af eigninni sjálfri.

16. gr.

Nú er jörð gerð að ættaróðali, og skal þá skylt að láta fylgja henni hlunnindi og annað það, er jörðinni hefir fylgt og jarðareigandi á. Ennfremur afurðir, sem framleiddar eru á jörðinni og eru nauðsynlegar við búreksturinn, svo sem áburð, hey o. fl.

Jarðareigandi skal auk þess láta fylgja jörðinni skjöl, er varða jörðina frá fyrri tíð, ef einhver eru í hans vörzlum, einnig myndir og muni, er hafa minningargildi fyrir þá bændaætt, er situr eða setið hefir jörðina.

17. gr.

Nú óskar jarðareigandi að gera jörð sína að ættaróðali, og skal hann þá afhenda sýslumanni yfirlýsingu þar að lútandi, undirritaða við votta, ásamt lýsingu á jörð og jarðarhúsum og skilríki fyrir því, að fullnægt sé ákvæðum 10. gr.

Nú telur sýslumaður, að fullnægt sé ákvæðum laganna um stofnun ættaróðals, og skal þá færa jörðina inn á sérstaka skrá yfir ættaróðul. Tilgreina skal þáverandi fasteignamat jarðarinnar, jarðarverð sér og húsaverð sér, svo og tölur, er sýni stærð ræktaðs lands og meðaltal af afrakstri jarðarinnar síðustu 3 árin.

Gerninginn skal þinglesa á næsta manntalsþingi.

18. gr.

Allar tryggingar, sem stofnað hefir verið til vegna ættaróðalsins eða þess, sem því fylgir, tilheyra óðalinu ásamt skaðabótum, sem greiddar eru samkvæmt þeim.

19. gr.

Heimilt er eiganda ættaróðals að skipta því milli erfingja í tvö eða fleiri býli, enda fullnægi hin nýju býli ákvæðum 10. gr.

Þegar skipti eru ákveðin, skal gera landamerki milli hinna nýju ættaróðala, svo sem þörf krefur.

Áhvilandi veðskuldir skiptast milli hinna nýju ættaróðala í réttu hlutfalli við matsverð þeirra.

20. gr.

Heimilt er óðalsbónda að taka lán með veði í óðalinu til húsabóta eða annara varanlegra umbóta á jörðinni. Lán, sem þá hvíla á jörðinni, mega þó aldrei nema hærri upphæð en 100% af fasteignamatsverði landsins, en þó ekki yfir 50% af heildarmati óðalsins. Fylgifié má ekki veðsetja.

21. gr.

Eigi má gera aðför í ættaróðali, né selja það til lúkningar skuldum, öðrum en áhvilandi veðskuld, sbr. 10. gr. e-lið og 20. gr., eða opinberum sköttum, er hvíla á eigninni sjálfri, og þó því aðeins, að hóndi eigi ekki aðrar eignir, sem aðför verði gerð í. Sama gildir um fylgifié óðalsins.

22. gr.

Nú hefir verið krafizt fjárnáms eða sölu á ættaróðali, og er sýslumanni þá skylt að gera þeim, er næstir standa að erfa óðalið, aðvart. Nú er honum eigi kunnugt, hverjir þeir eru, og skal hann þá gera hlutaðeigandi óðalserfingjum aðvart með opinberri auglýsingu, hliðstæðri erfingjainnköllum. Kostnaður við slíka auglýsingu telst áfallinn sölukostnaður.

23. gr.

Nú treystist enginn, sem samkvæmt lögum þessum hefir rétt til ættaróðals, að taka við því (sbr. þó 24. gr. 6. lið), og skal það þá falla til rikissjóðs til fullrar eignar og fer þá um ábúð þess samkvæmt I. kafla laga þessara. Falli ættaróðal til rikisins, erfist fylgifié og minjagripir ættarinnar samkvæmt erfðalögum.

III. KAFLI

Erfðaréttur óðals og ábúðar.

24. gr.

Réttur til ábúðar á jörðum þeim, sem um ræðir í 1. kafla laga þessara, þar með talin hús og mannvirki, sem ættin á á jörðinni, ennfremur ættaróðul, erfist sem hér segir:

1. Það hjónanna, sem lengur lifir, heldur réttindum meðan það lifir, sbr. þó 9. lið þessarar greinar.
2. Erfðaréttur erfist til barna, þar með talin kjörbörn, þess hjónanna, sem ábúðar- eða óðalsréttinn stofnaði eða erfði, og ganga skilgetin börn fyrir óskilgetnum.
3. Foreldrar koma sér saman um, hvert af börnunum skal erfa ábúðar- eða óðalsréttinn, og skulu tilkynna það sýslumanni.
4. Verði hjón ekki ásátt um, hvert barnanna skuli hljóta réttinn, skulu börnin, eða forráðamenn þeirra, leita samkomulags að viðstöddum sýslumanni.
5. Náist ekki samkomulag eftir 3. og 4. lið, skal elzta barnið erfa réttinn. Af-sali það sér réttinum, hafa börnin hann eftir aldri.
6. Nú hefir erfingi erfðaábúðar eða óðalsréttar ekki náð lögaldri þegar ábú-endaskipti verða, og skal þá sýslumaður byggja jörðina öðrum um stund-arsakir, óski erfingi eða fjárráðamaður fyrir hans hönd ekki að taka jörð-ina sjálfur til ábúðar.
7. Óski ekkert barnanna að nota erfða- eða óðalsréttinn og nytja jörðina áfram, þá er foreldrum heimilt að ánafna hana fósturharni.
8. Nú deyr erfingi óðalsréttar ókvæntur og harnlaus og hefir ekki tekið kjör-barn, og öðlast þá systkini hans óðalsréttinn í réttri aldursröð. Nú eru syst-kinin dáið, og fellur þá rétturinn til barna þeirra eftir sömu reglum.
9. Nú deyr erfingi ábúðar- eða óðalsréttar harnlaus, innan tíu ára frá því hann hefir tekið við ábyli sínu, enda hafi hjónin ekki tekið kjörbarn áður en hann dó, og hefir þá næsti erfingi rétt til að ganga inn í ábúðina.
10. Deyi hjón harnlaus eða óski ekkert barnanna að nytja jörðina, sbr. 6. og 23. gr., skal sýslumaður byggja jörðina öðrum, og skal þá ætíð farið eftir til-lögu meiri hluta hreppsnefndar um það, hver jörðina fær.

IV. KAFLI

Hvernig menn missa ábúðar- og óðalsrétt.

25. gr.

Áhúendur opinberra jarða samkvæmt lögum þessum missa ábúðarrétt sinn á sama hátt og af sömu orsökum og leiguliðar eftir ákvæðum ábúðarlaga.

26. gr.

Eignarréttur óðalsbónda á ættaróðalinu og fylgifé þess gengur til næsta óð-alsarfingja hans:

- a. Eyði hann fylgifé óðalsins.
- b. Greiði hann ekki samningsbundna vexti og afborganir af þeim skuldum, sem á ættaróðalinu hvíla, svo það leiði til sölu.
- c. Telji hann sér heimili annarsstaðar en á ættaróðalinu eða hætti að reka þar búskap.
- d. Ef hann, að dómi Búnaðarfélags Íslands, situr ættaróðalið svo illa, að það mundi varða útbyggingu eftir ábúðarlögum.

27. gr.

Þjóð- og kirkjujarðir, sem byggja má eftir lögum þessum, er heimilt að selja, ef þær jafnframt eru gerðar að ættaróðali, þegar sala fer fram.

Verð jarðanna skal fara eftir mati tveggja dómkvaddra manna. Fjórðungur verðs skal greiddur þá þegar, en þrír fjórðu á 42 árum, með jöfnum árlegum greiðslum, er séu 4% af skuldinni.

V. KAFLI

Niðurlagsákvæði.

28. gr.

Ákvæði V. kafla 23. gr. laga nr. 43 20. júní 1923, svo og 10. og 11. gr. laga nr. 40 7. maí 1928 taka eigi til þeirra jarða, er byggðar verða samkvæmt lögum þessum.

29. gr.

Lög nr. 31 20. okt. 1905, um sölu þjóðjarða, lög nr. 50 16. okt. 1907, um sölu kirkjujarða, lög nr. 51 frá 1911, um breytingu á þeim lögum, eru úr gildi felld, svo og tilskipun frá 17. apríl 1833 viðvíkjandi óðalsrétti á Íslandi.

30. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.