

Nd.

507. Frumvarp til laga

um ræktunarlönd og byggingarlóðir í kaupstöðum, kaaptúnum og þorpum.

Flm.: Lúðvik Jósefsson, Einar Olgeirsson.

I. KAFLI

Orðaskýringar.

1. gr.

Í lögum þessum merkir orðið sveitarstjórn bæði bæjarstjórn og hreppsnefnd. Sveitarfélag merkir bæjarfélag og hreppsfélag, og sveitarsjóður merkir bæjarsjóð og hreppssjóð.

II. KAFLI

Um áhrifasvæði laganna.

2. gr.

Lög þessi gilda um land þeirra jarða, sem kaupstaðir og kauptún eru byggð á, svo og um land þeirra þorpa, þar sem verzlun er rekin. Að fengnu samþykki félagsmálaráðuneytisins geta þau einnig gilt um jarðir, þar sem upp hafa risið byggðahlverfi, þótt engin verzlun sé þar, enda hafi íbúar þeirra sent ráðuneytinu beiðni um það.

Verði ágreiningur um áhrifasvæði laganna, sker ráðuneytið úr.

3. gr.

Nú telur sveitarstjórn nauðsynlegt, vegna landsparfa fólksins á viðkomandi stað, að áhrifasvæði laganna verði stærra en heimilt er samkv. fyrirætlum 2. gr., og skal hún þá senda ráðuneytinu rökstudda beiðni um stækkun áhrifasvæðisins og taka greinilega fram takmörk þess lands, sem hún óskar eftir til viðbótar, enda hafi málið áður verið rætt við eiganda eða eigendur landsins. Að fengnu álit skipulagsnefndar og Búnaðarfélags Íslands um málið er ráðuneytinu heimilt að samþykkja beiðnina, og breytist þá áhrifasvæði laganna samkvæmt því.

Heimild þessa má ráðuneytið eigi nota oftár á sama stað en á 10 ára fresti, nema sérstaklega standi á.

4. gr.

Nú biður sveitarstjórn um stækkun á áhrifasvæði laganna samkv. heimild 3. gr., og er landið, sem beðið er um, að einhverju eða öllu leyti í nágrennasveitarfélagi kaupstaðarins, kauptúnsins eða þorpsins, sem hlut á að máli, og gildir þá heimild 3. gr. einnig um slíkar beiðnir. Nú samþykkir ráðuneytið slíka stækkun, og skulu þá hreppamörkin breytast samkvæmt því, enda greiði þá sveitarfélagið, er landið hlýtur, viðkomandi sveitarsjóði fullar bætur fyrir þá skerðingu á gjaldstofni, sem tilfærsla hreppamarkanna bakar honum. Sama gildir um lönd, sem sveitarstjórnir hafa aflað sér í öðrum sveitarfélögum fyrir gildistöku laga þessara.

Náist ekki samkomulag um þetta milli þeirra aðila, sem hlut eiga að máli, skulu tveir dómkvaddir menn meta bætunarnar.

5. gr.

Þegar áhrifasvæði laganna á hverjum stað hefur verið ákveðið, skal landinu, svo fljótt sem kostur er, skipt í ræktunarsvæði og byggingarsvæði, sbr. 9. gr. og 23. gr. laga þessara.

Á áhrifasvæði laganna er óheimilt að selja land, leigja það eða ráðstafa því til langframa á annan hátt en fyrir er mælt í lögum þessum.

Eigi landeigandi sannanlega kost á að leigja landið eða hluta af því, áður en skipulagningu þess til ræktunar og bygginga er lokið, getur hann krafizt þess, að viðkomandi sveitarfélag kaupi landið eða þann hluta af því, sem hann á kost á að leigja, og gilda um þau kaup ákvæði 11. gr. laga þessara.

III. KAFLI

Um forkaupsrétt og bann gegn sölu lóða og landa.

6. gr.

Nú vilja landeigendur á áhrifasvæði laga þessara selja lönd sín og lóðir eða hluta af þeim, án þess að fyrir hendi séu þær ástæður fyrir sölunni, er um getur í 5., 11., og 24. gr. laga þessara, og skulu þeir þá skyldir að bjóða viðkomandi sveitarstjórn forkaupsrétt á landinu fyrir það verð og greiðsluskilmála, sem þeir eiga kost á að

fá hjá öðrum. Sveitarstjórn er þá skylt innan fjögurra vikna, frá því er henni berst bréf um forkaupsréttinn, að segja til um, hvort hún vill nota hann. Hafi landeiganda eigi borizt svar innan þess tíma, má hann lita svo á, að forkaupsréttinum hafi verið hafnað.

7. gr.

Nú fer fram sala á landi á áhrifasvæði laga þessara, án þess að sveitarstjórn hafi verið boðinn forkaupsréttur á landinu, og getur hún þá krafizt þess, að sölunni sé riftað. Jafnframt getur sveitarstjórn krafizt þess að fá að ganga inn í kaupin, enda sé lögsókn til þess hafin innan sex mánaða, frá því er sveitarstjórn varð kunnugt um misfelluna.

8. gr.

Óheimilt er þeim sveitarfélögum, sem lög þessi ná til, að selja án lagaheimildar óbyggðar lóðir, ræktunarlönd, þar með talin ræktunarmannvirki, jarðir og hvers konar lönd, sem þau eiga eða kunna að eignast.

IV. KAFLI

Um ræktunarlönd, not þeirra og leigu.

9. gr.

Ræktunarlönd telst í lögum þessum hvert það land innan áhrifasvæðis þeirra, sem samkvæmt ræktunarskipulagi á staðnum er ræktað eða á að notast til grasræktar, garðyrkju eða framleiðslu annars jarðargróðurs eða til hvers konar búfjárræktar, enda sé landið ekki ætlað til byggingarlóða samkvæmt byggingarskipulagi staðarins.

10. gr.

Ráðuneytið skal fela Búnaðarfélagi Íslands eða annarri stofnun, sem ræður yfir sérþekkingu í ræktunarmálum, að gera svo fljótt sem hægt er mælingar og uppdretti af ræktunarskipulagi á öllum þeim stöðum, sem lög þessi ná til, og sé skipulagið gert í samráði við þær sveitarstjórnir, sem hlut eiga að máli. Uppdrættir sýni, hvernig haga skuli framræslukerfi landsins, jarðvinnslu, girðingum, vegum, skiptingu þess í skákir, hverjar byggingar megri reisa á landinu og hvort það skuli byggt á erfðaleigu eða ekki. Ræktunarskipulagið öðlast gildi, þegar ráðuneytið hefur staðfest það, enda sé það gert innan tveggja ára frá því tillaga um ræktunarskipulagið var lögð fram.

Nú vill sveitarstjórn gera breytingar á staðfestu ræktunarskipulagi, og skal hún þá senda ráðuneytinu breytingartillögur sínar. Fer þá um breytingartillögurnar samkvæmt ákvæðum 1. málsgreinar þessarar greinar.

11. gr.

Eigendum lands á ræktunarsvæði er óheimilt að ráðstafa því til annarra án samþykkis sveitarstjórnar, er hlut á að máli.

Þegar viðkomandi sveitarstjórn óskar eftir, skal hver sá, er óræktað land á innan ræktunarsvæðis, skyldur að leigja það til ræktunar íbúum í viðkomandi kaupstað, kauptúni eða þorpi, með þeim kjörum, sem lög þessi mæla fyrir, enda sé um notkun landsins, skiptingu og ræktun farið eftir gildandi ræktunarskipulagi. Fullræktað land, sem eigandi notar sjálfur, er hann þó ekki skyldur til að leigja, nema brýna nauðsyn beri til að dómi sveitarstjórnar, enda sé þá lokið ræktun á öllu ræktanlegu landi innan ræktunarskipulagsins. Óski landeigandi heldur að selja landið eða þann hluta af því, sem falazt er eftir, er sveitarfélaginu skylt að kaupa það ásamt mannvirkjum, er landeigandi hefur á því gert og hann vill selja með landinu.

Náist ekki samkomulag um kaupverð lands og mannvirkja, skal það ákveðið með mati. Matsmenn séu þrír. Seljandi útnefnir einn, kaupandi annan, en oddamaður sé dómkvaddur, og skal hann hafa sérþekkingu á ræktunarmálum.

Matsverð skal ákveðið með hliðsjón af eftirgreindum atriðum:

- a. Hvað eignin gefur af sér.
- b. Hvaða verð eigandi hefur greitt fyrir eignina.
- c. Kostnaðarverð umbóta á eigninni, ef til eru.
- d. Ástand mannvirkja og ræktunarhæfi landsins.
- e. Gildandi fasteignamat.

Verðhækkun á landi og mannvirkjum, er stafar af öðrum orsökum en umbótunum sjálfum, má aldrei hafa áhrif á matsverðið.

Matsverð má aldrei fara fram úr tvöföldu fasteignamatsverði fasteignarinnar.

Nú verður seljandi fyrir röskun á atvinnurekstri vegna sölunnar, sem honum er tilfinnanleg að dómi matsmanna, og ber þeim þá að ákveða honum hæfilegar bætur fyrir það sérstaklega.

Nú er land það, sem falast er eftir í leiguabúð eða á annan hátt, í notum eins eða fleiri manna, annarra en eigandans, en þau not eru ekki í samræmi við gildandi ræktunarskipulag, og er þá leigjanda eða leigjendum landsins skylt að láta af hendi leigurétt sinn eða hluta af honum, enda komi bætur fyrir eftir sömu reglum og til lands-eiganda.

Nú vill kaupandi eða seljandi lands, mannvirkja eða leiguréttinda ekki una matsverði á eignum, leiguréttindum eða bótum fyrir atvinnutruflun, og getur þá hver þeirra sem er krafizt yfirmats. Yfirmat skal framkvæmt af þremur dómkvöddum mönnum, og fer um kvaðningu þeirra og greiðslu matskostnaðar á sama hátt og segir í 6. gr. laga nr. 61 14. nóv. 1917. Yfirmatsmenn eru í starfi sínu háðir öllum sömu reglum um matið og áður er fyrir mælt í þessari grein.

12. gr.

Árlegt afgangur af ræktunarlöndum skal vera 5% af fasteignamatsverði landsins, eins og það er á hverjum tíma, þar með ekki talinn sá hluti matsverðsins, er myndast hefur vegna umbóta, er leiguliði hefur gert á því og er hans eign.

Óheimilt er að innheimta leigu af ræktunarlandi fyrr en fasteignamat á því er fyrir hendi, en þá má krefja leigu frá þeim tíma, er landið varð afgangsskyldt, þó eigi lengur en tvö ár aftur í timann. Afgangsskylda ræktunarlands telst frá næstu áramótum eftir að útmæling fór fram, enda hafi þá mælingin verið gerð á síðari helmingi árs. Hafi landið verið útmælt fyrir 1. júlí, greiðist hálf leiga það ár.

Um ræktunarlönd gilda tvenns konar leiguform:

- a. Leiga í tiltekinn árafjöld, þó eigi yfir 50 ár.
- b. Erfðaleiga.

Um leið og ræktunarskipulag er fullgert samkv. 10. gr., skal Búnaðarfélag Íslands og viðkomandi sveitarstjórn ákveða leigutíma ræktunarlands innan skipulagsins á þeim grundvelli, er lög þessi mæla fyrir, og gilda þær samþykktir þar til þessir aðilar ákveða annað. Sú meginregla skal gilda við þessa flokkun að byggja á erfðaleigu aðeins þau ræktunarlönd, sem eru yfir 2000 m² að flatarmáli og eigi er líklegt, að nota þurfi í byggingarlóðir eða til annarra félagslegra afnota næstu 30 ár. Þó skal alltaf leigja félögum og stofnunum land um tiltekinn árafjöld.

13. gr.

Leiguréttur erfðaleigulanda gengur að erfðum til þess hjóna, er lengur lifir, síðan til barna, þar með talin kjörbörn. Foreldrar komi sér saman um, hvert af börnunum erfi leiguréttinn. Nú er engin ákvörðun tekin, og skal þá elzta barn erfa réttinn. Af-sali það sér réttinum eftir að það er lögráða, erfist hann eftir aldri barnanna.

Hafi erfingi leiguréttar ekki náð lögaldri, og óski lögráðamaður hans ekki, að erfinginn noti réttinn, þegar hann fellur til hans, skal lögráðamaður leigja landið öðrum, nema landseigandi óski að gera það sjálfur, en aðeins um stundarsakir eða þar til erfingi nær lögaldri.

14. gr.

Nú vill leiguliði hætta afnotum af ræktunarlandi sínu, og ber honum þá að tilkynna það skriflega landseiganda eða umboðsmanni hans með sex mánaða fyrirvara. Skal þá landseigandi eða umboðsmaður hans auglýsa landið til leigu með minnst eins mánaðar fyrirvara. Beiðnir um leigu á ræktunarlöndum skulu gerðar í tveimur samritum. Annað eintakið sendist landseiganda, en hitt afhendist viðkomandi sveitarstjórn. Verði beiðnir um sama land fleiri en ein, skal sveitarstjórn ráða, hver landið hlýtur.

Þegar leiguliðaskipti verða, skal fara fram úttekt á landinu, sem er í því fólgin, að metnar eru til verðs þær umbætur, sem fráfarandi hefur gert á því, svo og hús, ef til eru, enda teljist þau nauðsynleg vegna notkunar landsins að dómi úttektarmanna. Hafi landið gengið úr sér frá því leiguliði tók við því, enda verði honum gefin sök á, skal honum gert að greiða hæfilegt álag. Við úttekt húsa ræður hliðsjón af kostnaði við bygginguna, aldur hennar og ásigkomulag, svo og hæfilegt matsverð sambærilegra fasteigna. Við úttekt á ræktunarmannvirkjum skal leggja til grundvallar ræktunarstig landsins, eins og það er þegar úttekt fer fram, og hafa einnig til hliðsjónar kostnað við ræktun þess. Verðhækkun á landi og mannvirkjum, sem stafar af öðrum orsökum en umbótunum sjálfum, má aldrei hafa áhrif á matsverðið.

Úttektarverð húsa og ræktunarmannvirkja má þó aldrei fara fram úr tvöföldu fasteignamatsverði þeirra eigna, sem úttektin er gerð á.

15. gr.

Landseigandi hefur forkaupsrétt að ræktunarmannvirkjum fyrir úttektarverð. Noti hann forkaupsrétt sinn, er hann skyldur að leigja hinum nýja viðtakanda ræktunarmannvirkin fyrir 5% á ári af fasteignamatsverði þeirra. Hafni landseigandi forkaupsrétti, er viðtakandi skyldur að kaupa fyrir úttektarverð þau hús, sem eru á ræktunarlandinu, enda séu þau nauðsynleg við hagnýtingu landsins að dómi úttektarmanna.

16. gr.

Úttekt ræktunarlanda á hverjum stað framkvæma matsmenn þeir, er um getur í 12. gr. laga nr. 3 6. jan. 1938, um fasteignamat. Um kostnað við úttektir þessar og störf úttektarmanna gilda ákvæði IX. kafla ábúðarlaga, nr. 87 19. júní 1933, að því leyti sem ekki er öðruvísi fyrir mælt í lögum þessum. Úttektargerð ræktunarlands ásamt greinilegri lýsingu á landi og ræktunarmannvirkjum skulu úttektarmenn færa inn í sérstaka bók, sem sýslumaður löggildir sem úttektarbók ræktunarlanda. Sama gegnir um hús og aðrar umbætur á landinu, sem ekki teljast ræktunarmannvirki. Í bók þessa skulu einnig skráð öll fasteignamöt á ræktunarlöndum í viðkomandi sveitarfélagi.

Nú verða skemmdir á ræktunarlandi af náttúrunnar völdum, svo sem af skriðuföllum, sandfoki, eldgosum, vatnangangi, sjávarflóði eða öðrum slíkum orsökum, og getur þá leiguliði krafizt mats úttektarmanna á skemmdunum. Ber þeim þá að meta tjónið til verðs og ákveða afgangslækkun í hlutfalli við matið, en heimilt er þeim að ákveða, að afgangsbreytingin gildi aðeins takmarkaðan tíma.

17. gr.

Þegar ræktunarland losnar úr ábúð, er landseiganda skylt að leigja það á ný með þeim kjörum og á þann hátt, sem lög þessi mæla fyrir. Sé þess ekki kostur, skal landinu ráðstafað til eins árs í senn, þar til fært reynist að leigja það til lengri tíma. Óheimilt er að leigja ræktunarland til frambúðar þeim manni, sem hefur tvo hektara eða meira af ræktuðu eða ræktanlegu landi til afnota, eða félagi, sem hefur tvo hektara eða meira á hvern félagsmann.

Nú losnar ræktunarland úr ábúð, en enginn vill taka það á leigu, þótt rækilega hafi verið auglýst, og er þá landseigandi skyldur að kaupa ræktunarmannvirkin fyrir

úttektarverð, en öðrum mannvirkjum má fráfarandi ráðstafa sjálfur, ef landseigandi óskar ekki eftir kaupum á þeim fyrir úttektarverð.

18. gr.

Leiguliði fyrirgerir ábúðarrétti sínum, og varðar útbyggingu, ef hann:

- a. Greiðir ekki samningsbundið afgangi af landinu innan tveggja mánaða frá gjald-
daga.
- b. Vanrækir að greiða af landinu opinbera skatta, er hann á að borga, eða vexti og
afborganir af veðskuldum, er á því kunna að hvíla og honum ber að standa straum
af, og gert er lögtaf í landinu eða fjárnám af þeim ástæðum eða öðrum, og ef
leiguliði verður gjaldþrota.
- c. Nytjar ekki landið sjálfur.
- d. Hirðir landið svo illa, að ræktunarmannvirki þess ganga úr sér að dómi úttekt-
armanna.
- e. Vanrækir að rækta landið, svo sem leigusamningur hans kveður á um, eða brýtur
samninginn að öðru leyti í verulegum atriðum.

19. gr.

Nú telur sveitarstjórn sig þurfa á ræktunarlandi að halda til bygginga eða ann-
arra slikra almenningsþarfa, og er leiguliða þeim, er hlut á að máli, þá skylt að láta
af hendi leigurétt sinn, enda sé honum tilkynnt það með $\frac{1}{2}$ árs fyrirvara. Skal leigu-
liði þá fá endurgjald fyrir ræktunarmannvirki sín og aðrar eignir á landinu, eftir
mati úttektarmanna, er nema má allt að tvöföldu fasteignamatsverði eignanna, sem
úttektin er gerð á. Enn fremur má ákveða leiguliða bætur fyrir atvinnuþröflun, eftir
sömu reglum og segir í 11. gr. laga þessara.

Verðhækkun á landi og mannvirkjum, sem orsakast af öðrum ástæðum en um-
bótunum sjálfum, má þó aldrei hafa áhrif á matsverðið. Ef bæjar- eða sveitarstjórn
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.

20. gr.

Heimilt er leiguliða á ræktunarlandi, sem er a. m. k. 0.3 ha að stærð, að taka lán
með veði í ræktun og öðrum mannvirkjum, sem hann á í landinu. Lán þessi mega þó
ekki nema hærri upphæð en 75% af fasteignamati hinna veðsettu eigna.

21. gr.

Leiguliða ber að greiða alla skatta og gjöld til hins opinbera, sem lagðir kunna
að verða á ræktunarlandið sem gjaldstofn.

22. gr.

Skyllt er að láta leiguliða fá leigusamning. Í samningnum séu tekin fram megin-
atriði laga þessara um réttindi og skyldur leiguliða. Enn fremur sé þar tilgreind stærð
landsins, landamerki, afgangsupphæð og ræktunarskyldur. Þá sé og greint frá rétt-
indum til húsaþygginga á landinu o. s. frv. Heimilt er að setja í leigusamning ákvæði
um greiðslu dráttarvaxta vegna vanskila á afgangi, eftir sömu reglum og gilda um
útsvör, svo og að afgangið hvíli með lögveði á mannvirkjum þeim, sem á landinu
eru á undan samningsbundnum veðum. Fjögur samrit skulu gerð af leigusamning-
um, og rita landseigandi og leiguliði nöfn sín undir í votta viðurvist. Heldur lands-
eigandi einu eintakinu, leiguliði öðru, úttektarmenn geyma hið þriðja, en hið fjórða
afhendist til þinglýsingar. Leiguliði greiðir kostnað við þinglýsingu og stimplun.

V. KAFLI

Um byggingarlóðir, not þeirra og leigu.

23. gr.

Byggingarsvæði telst í lögum þessum það land í kaupstað, kauptúni, þorpi eða byggðahverfi, sem notað er eða ætla má að notað verði samkvæmt gerðum eða væntanlegum skipulagsupprætti til þess að reisa á íbúðarhús, skólahús, sjúkrahús, geymsluhús, hafnarmannvirki, peningshús, götur, torg, hús vegna iðnaðar, flutninga, verzlunar eða gera á hvers konar framkvæmdir vegna menningarmála, viðskipta eða atvinnurekstrar, annars en landbúnaðar.

Nú hefur ekki verið gerður byggingarskipulagsuppráttur af kauptúni, þorpi eða byggðahverfi, og þar af leiðandi er þar ekkert afmarkað byggingarsvæði, og skal þá sveitarstjórn tafarlaust gera tillögur til ráðuneytisins um stærð og takmörk byggingarsvæðis á staðnum. Ráðuneytið skal leita umsagnar skipulagsnefndar um tillögurnar, áður en það staðfestir þær. Þegar tillögur um byggingarsvæði hafa hlotið staðfestingu ráðuneytisins, fer um afnot og leigukjör landsins til bygginga og annarra framkvæmda eftir því, sem lög þessi mæla fyrir.

24. gr.

Allt óbyggt land innan byggingarsvæðis skal um afnot, annarra en eiganda landsins, vera háð samþykki viðkomandi sveitarstjórnar, og er eiganda landsins óheimilt að leyfa eða synja um notkun þess án samþykkis hennar. Beiðnir um leigu á lóðum skulu gerðar í tveim samritum. Annað eintakið sendist landseiganda, en hitt afhendist sveitarstjórn. Verði beiðnir um sömu lóð fleiri en ein, ræður sveitarstjórn, hver umsækjandi fær lóðina. Skytt er eiganda byggingarsvæðis að leigja lóðir til bygginga, gatnagerðar, torga eða annarra álíkra afnota á óbyggðu byggingarsvæði, ef bæjarstjórn óskar eftir eða mælir með því, enda séu hús þau eða mannvirki, er reisa skal á lóðinni, í samræmi við byggingarskipulagsupprátt staðarins, ef til er. Vilji eigandi byggingarsvæðis heldur selja landið eða hluta af því, skal sveitarsjóður skyldur að kaupa það ásamt þeim mannvirkjum, er á því eru og landseigandi vill selja með landinu. Þó er landseigandi ávallt skyldur, ef sveitarstjórn óskar eftir, að selja land undir götur, torg og til annarra opinberra þarfa.

Um kaupverð landsins og aðrar bætur fer aftir sömu reglum og segir í 11. gr. laga þessara.

Nú er óbyggt byggingarsvæði, sem falazt er eftir, í leiguafnotum og notkun þess ekki í samræmi við skipulagsupprátt staðarins, og er þá leigjandi landsins skyldur að láta af hendi leigurétt sinn eða hluta af honum, ef sveitarstjórn óskar, og fer um bætur fyrir það eftir sömu reglum og segir í 11. grein.

25. gr.

Skytt er lóðarleigjanda að hefja byggingu á lóð innan árs frá því lóðarleyfi er veitt, og hafa lokið henni innan tveggja ára frá því er hún hófst, ella fellur niður réttur hans til lóðarinnar.

Lóðarsamningar, sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku þessara laga, skulu og falla úr gildi, ef eigi er innan þriggja ára frá gildistöku laganna lokið byggingu á lóðunum samkvæmt gildandi byggingarskipulagi. Sveitarstjórnir geta þó framlengt þessa fresti, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi.

Framleiga á lóðum eða hvers konar ráðstöfun á þeim til þriðja manns er óheimil, nema í sambandi við sölu húsa eða meiri háttar mannvirkja, sem á lóðinni standa.

Ef hús eða mannvirki brennur, er rífið niður eða eyðilagt á einhvern hátt, er leigjanda lóðarinnar skytt að byggja það á ný innan tveggja ára, ella fyrirgerir hann réttindum sínum til lóðarinnar.

26. gr.

Byggingarlóðir skulu leigðar um ótakmarkaðan tíma. Árleg leiga eftir byggingarlóðir sé 5% af fasteignamatí þeirra, eins og það er á hverjum tíma, þar í ekki taldar umbætur, er lóðareigandi hefur gert á lóðinni. Óheimilt er að innheimta leigu af lóð, tyrr en fasteignamat á lóðinni er fyrir hendi, en þá má krefja lóðargjald frá þeim tíma, er lóðin varð afgjaldsskyld, þó ekki lengur en tvö ár aftur í tímann. Afgjaldsskylda lóða telst frá næstu áramótum eftir að hún er útmæld, ef mælingin hefur farið fram á síðari helmingi árs. Hafi lóðin verið afhent fyrir 1. júlí, greiðist hálf lóðargjald það ár.

27. gr.

Leigutaka ber að greiða alla skatta og gjöld til hins opinbera, sem lögð kunna að verða á lóðina sem gjaldstofn.

28. gr.

Skyllt er að láta leigutaka fá lóðarsamning, þar sem nánar eru fram tekin réttindi hans og skyldur. Heimilt er að setja í lóðarsamninga ákvæði um greiðslu dráttarvaxta vegna vanskila á lóðarleigum, eftir sömu reglum og gilda um útsvör. Enn fremur, að lóðarleiga hvíli með lögveði á mannvirkjum þeim, sem á lóðinni eru, á undan sammingsbundnum veðum. Af lóðarsamningi séu gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og hið þriðja til þinglýsingar. Leiguliði greiðir þinglýsingar- og stimpilgjald.

VI. KAFLI

Um verðhækkunarskatt á lóðum og löndum.

29. gr.

Af öllum lóðum og löndum, sem lög þessi ná til og ekki eru opinber eign, skal greiða árlegan skatt af verðhækkun landsins, án húsa, mannvirkja og annarra umbóta, eftir því sem lög þessi mæla fyrir. Heitir skatturinn verðhækkunarskattur og rennur í viðkomandi sveitarsjóð. Skatturinn miðast ávallt við fasteignamatsverð landsins, þar með talið afgjaldskvaðaverðmæti þess, og skal hann vera 4% — fjórir af hundraði — af verðhækkun þeirri, er verður á landinu, án húsa, mannvirkja og annarra umbóta, miðað við fasteignamat árið 1940.

Nú verða eigendaskipti á landi eða lóðum, þannig að eigendum fjölgar, en ekki verður séð af fasteignamatinu frá 1940, hvert hafi verið matsverð á landi því, er kemur í hlut hvers hinna nýju eigenda, og skal þá yfirfasteignamatsnefnd skipta matsverðinu frá 1940, án húsa og mannvirkja, niður á hina nýju eigendur, og verður skipting þessi grundvöllur við álagningu verðhækkunarskattsins.

30. gr.

Gjaldlagning verðhækkunarskatts er 1. júlí ár hvert. Skulu sveitarstjórnir þá hafa gert skrá um skattinn og skattgreiðendur, er liggja frammi almenningi til sýnis næstu fjórar vikur, og sé framlagning skrárinnar auglýst í blöðum eða á annan hátt. Rétt er gjaldanda skattsins að kæra yfir honum til sveitarstjórnar, ef hann telur skattinn ranglega lagðan á, enda sé kæran komin fram á þeim tíma, er skráin lá frammi. Kærur út af verðhækkunarskatti skulu úrskurðaðar eigi síðar en fjórtán dögum eftir kærufrest. Úrskurði þessum getur skattgreiðandi skotið til yfirskattanefndar og rikisskattanefndar, eftir sömu reglum og gilda um kærur yfir tekju- og eignarskatti.

31. gr.

Yfirfasteignamatsnefnd skal fyrir 1. júlí ár hvert senda sveitarstjórnnum á áhrifsvæði laga þessara afrit af breytingum þeim, er kunna að hafa orðið á fasteignamatinu á hverjum stað frá því næsta ár á undan. Notast þau gögn ásamt fasteignamatinu 1940 sem grundvöllur undir álagningu skattsins.

32. gr.

Eigandi hinnar skattskyldu fasteignar skal greiða verðhækkunarskattinn. Er honum með öllu óheimilt að innheimta hann í nokkurri mynd hjá notendum landsins umfram það, sem heimilað er í 12. og 26. gr. laga þessara. Sveitarstjórnir innheimta skattinn. Fylgir honum lögtaksréttur og lögveð í lóð þeirri, er hann er lagður á, og skal hann í tvö ár frá gjalddaga ganga fyrir samningsveði og aðfararveði, er á eigninni hvíla.

VII. KAFLI

Niðurlagsákvæði.

33. gr.

Þegar lög þessi hafa öðlzt gildi, skulu fasteignamatsnefndir hefjast handa um sundurliðun á fasteignamatinu frá 1940 í grunnverð og mannvirkjaverð, að því er snertir lönd og lóðir, er lög þessi taka til, og skal því verki lokið innan árs frá gildistöku laganna.

34. gr.

Eftir gildistöku laga þessara skulu allir gildandi samningar um lóðir og ræktunarlönd á áhrifasvæði þeirra endurnýjaðir, svo fljótt sem verða má, á þann hátt er lög þessi mæla fyrir.

35. gr.

Ráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

36. gr.

Með lögum þessum falla úr gildi l. nr. 86 16. des. 1943, um ákvörðun leigumála og söluverð lóða og landa Reykjavíkurborgar, VII. kafli jarðræktarlaga, nr. 101 23. júní 1936, svo og önnur lagaákvæði, er ekki samræmast ákvæðum laga þessara.

37. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarp þetta er samið af 4 manna nefnd, sem skipuð var af félagsmálaráðherra 19. apríl 1943. Nefndin var skipuð samkvæmt samþykkt Alþingis varðandi mál þau, er frumv. þetta fjallar um.

Frumvarpið var á sínum tíma sent félagsmálaráðherra. Hann hefur enn ekki orðið við beiðni um að flytja frumv. á Alþingi. Við flm. þessa frumv. teljum, að efni þess sé svo mikilsvert og lausn þeirra mála, sem það fjallar um, þ. e. um eignar- og umráðarétt kaupstaða og kauptúna yfir nauðsynlegum löndum og lóðum byggðarlaganna, svo aðkallandi, að nú á þessu þingi þurfi að setja lög, sem leysi þessi mál svo við verði unað.

Við höfum valið þá leið að leggja frv. fram óbreytt eins og nefndin gekk frá því, þótt við teljum heppilegt að gera á því nokkrar breytingar. Hér fylgir með greinargerð sú, er nefndin lét fylgja frumvarpinu:

Eigi verður hjá því komizt að gera nokkra grein fyrir aðdraganda og undirbúningi þessa frumvarps, áður en vikið er að því í heild og einstökum greinum þess.

Hinn 12. apríl 1943 afgreiddi sameinað Alþingi svo hljóðandi tillögu til þingsályktunar:

„Alþingi ályktar að skora á ríkisstjórnina að láta athuga með nefndarskipun eða á annan hátt, hvernig megi veita kaupstöðum, kauptúnum og sjávarþorpum eignar- eða umráðarétt yfir nauðsynlegum löndum og lóðum, með sanngjörnum kjörum, án þess gengið verði of nærri hagsmunum nágrannasveita þeirra, hvernig komið

verði í veg fyrir óréttmæta verðhækkun á þessum löndum og afnotarétti þeirra, og hvernig tryggja megi, að verðhækkun á löndum og lóðum, sem verða kann á fyrrnefndum stöðum vegna meiri háttar opinberra framkvæmda, verði almenningseign.

Athugun þessi fari fram í samráði við hlutaðeigandi bæjar- og sveitarfélög, eftir því sem þurfa þykir, og sé henni lokið fyrir reglulegt Alþingi 1944.“

Samkvæmt ofangreindri þingsályktun skipaði þáverandi félagsmálaráðherra, Jóhann Sæmundsson, með bréfi dags. 19. apríl 1943, fjóra menn í nefnd til athugunar á þeim málum, sem þingsályktunin fjallar um. Þessir voru skipaðir í nefndina:

Kjartan Ólafsson bæjarfulltrúi, Hafnarfirði,
Sigurður Á. Björnsson frá Veðramóti, framfærslufulltrúi, Rvík,
Áki Jakobsson alþingismaður, Reykjavík,

Jens Hólmgeirsson skrifstofustjóri, Reykjavík, og var hann skipaður formaður nefndarinnar.

Nefndin hóf störf sín 7. maí 1943 og hafði aðsetur sitt á skrifstofu framfærslumálanetndar í Alþýðuhúsinu. Nefndin hafði engan fastan starfsmann. Jens Hólmgeirsson leysti af hendi bréfaskriftir og aðra nauðsynlega vinnu milli funda.

Við athugun þessa máls hafði nefndin eftirgreinda starfshætti:

1. Send voru bréf til allra oddvita í kaптúnunum og þorpum og bæjarstjóra í kaupstöðum, þar sem óskað var álits þeirra um málið. Voru í þessu skyni afgreidd 63 bréf, en um það bil 10 svarbréf bárust nefndinni til baka.
 2. Athuguð var gildandi löggjöf, sem snerti rannsóknarefni nefndarinnar.
 3. Athuguð voru frumvörp, sem fram hafa verið borin á Alþingi hin síðustu ár, varðandi lóða- og jarðeignamál kaupstaða og kaптúna.
 4. Safnað var talsverðum upplýsingum um lóða- og jarðeignamálin í kaupstöðum og kaптúnunum í því skyni að fá yfirlit um ástandið í þeim efnunum.
- Helztu niðurstöður framangreindra athugana voru sem hér segir:

Um 1. lið.

Í svarbréfum þeim, er nefndinni bárust, er það sameiginlegt álit, að nauðsynlegt sé, að bæir og hreppar eigi eða hafi fullkominn umráðarétt yfir því landi, sem kaupstaðir, kaптún eða þorp standa á, og auk þess hæfilegu svæði til viðbótar til stækkunar, ræktunar og annarra félagslegra afnota. Í flestum bréfunum er bent á nauðsyn þess, að reistar verði skorður við óhóflegri verðhækkun á lóðum og löndum, og er jafnvel minnst á hámarksmerð í því sambandi.

Um 2. lið.

Í löggjöfinni er fátt eitt, sem snertir landsnotkun og landsleigu í kaupstöðum og kaптúnunum. Þetta er helzt:

Lög um útmælingu lóða í kaupstöðum og löggiltum kaптúnunum o. fl., nr. 75 14. maí 1917.

Lög um skipulag kaптúna og sjávarþorpa, nr. 55 27. júní 1921, ásamt viðaukunum og breytingum, er síðar hafa verið gerð á þeim.

Lög um forkaupsrétt kaupstaða og kaптúna á hafnarmannvirkjum o. fl., nr. 22 23. júní 1932.

Lög um bann gegn jarðraski við sjó í kaupstöðum, kaптúnunum og þorpum, nr. 28 19. júní 1933.

Lög um jarðakaup ríkisins vegna kaптúna og sjávarþorpa, nr. 64 27. júní 1941. Jarðræktarlög, nr. 54 4. júlí 1942, VII. kafli (um erfðaleigulönd).

Lög um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaптustaðar, nr. 86 22. nóv. 1943.

Auk þess, sem hér hefur verið talið, munu vera til allmargar reglugerðir um lóðarleigur og landsnotkun í einstökum kaupstöðum og kaптúnunum. Eru þær eðlilega allólikar að efni og formi, þar eð engin heildarlöggjöf er til um þessi mál.

Um 3. lið.

Nokkur viðleitni hefur komið fram hjá löggjafanum á undanförunum árum um að tryggja kaupstöðum og kauptúnum nauðsynlegt land og fyrirbyggja óeðlilega verðhækkun þess. Auk fyrrgreindra laga hafa komið fram á Alþingi nokkur frumvörp um það efni, sem ekki hafa náð samþykki. Þessi eru helzt:

Árið 1930 flytja þeir Haraldur Guðmundsson og Halldór Stefánsson frumvarp til laga um verðhækkunarskatt. Frumvarpið varð ekki útrætt.

Árið 1931 flytur Haraldur Guðmundsson frumvarp til laga um fasteignaskatt. Frumvarpið varð ekki útrætt.

Árið 1932 flytja þeir Jörundur Brynjólfsson og Bernharð Stefánsson frumvarp til laga um erfðaleigulönd í kaupstöðum, kauptúnum og þorpum. Frumvarpið varð ekki útrætt.

Árið 1940 flytur allsherjarnefnd efri deildar samkv. beiðni félagsmálaráðherra frumvarp til laga um skipulagssjóði. Frumvarpið sömdu þeir Gunnl. Briem stjórnarráðsfulltrúi og próf. Ólafur Lárusson, að tilhlutun bæjarráðs Reykjavíkur og skipulagsnefndar. Frumvarpið varð ekki útrætt.

Árið 1942 flytja þeir Bjarni Ásgeirsson og Steingrímur Steinþórsson frumvarp til laga um erfðaleigulönd. Frumvarpið varð ekki útrætt.

Um öll þessi frumvörp sem heild má segja það, að tilgangurinn með þeim hafi verið sá að tryggja þéttbýlinu nauðsynlegt land til bygginga og ræktunar og hamla gegn óeðlilegri verðhækkun þess.

Um 4. lið.

Svo sem fyrr getur, er engin heildarlöggjöf til um landsverð og lóðarleigu í kaupstöðum og kauptúnum. Af því hefur leitt, að verðlag á landi og lóðum er sett mjög af handahófi. Virðist sín reglan gilda á hverjum stað, en vera það eitt sameiginlegt, að verðlagið hækkar eftir því sem fólkinu fjölgar og landsþörfin vex. Í litlum kauptúnum, þar sem land er nægilegt, er óviða um verulega verðhækkun að ræða enn þá, einkum ef landið er opinber eign og vel hefur tekizt til um ýtarlega leiguskiðmála. Í kaupstöðum og stærri kauptúnum er mjög víða farið að bera á mikilli verðhækkun á landi og lóðum. Enn fremur er það mjög algengt, sérstaklega þar, sem landið er einkaeign, að kaupstaðir, kauptún og þorp fá ekki land til umræða með viðunandi kjörum, og torveldar það mjög nauðsynlega þróun í byggingum, ræktun og öðrum félagslegum umbótum.

Hér skulu nefnd nokkur dæmi um ástandið í þessum efnum:

1. Í einum af stærri kaupstöðum landsins var mikill hluti byggingarlóðanna eign ríkisins þar til 1943, að bærinn keypti ríkislandið. Fyrir mörgum árum leigði umboðsmaður ríkisins á staðnum ýmsum borgurum stærri og smærri lóðir fyrir mjög sanngjarnt verð, og mun það hafa verið gert með samþykki þáverandi ráðuneytis. Engin ákvæði voru sett í leigusamningana um byggingarskyldu innan ákveðins tíma né heldur um hann gagn framleigu. Ýmsir af leigjendum þessara lóða hafa látið þær ónotaðar, en beðið eftir verðhækkun á þeim og selt síðan leigurétt sinn fyrir afarverð. Fyrir leiguréttinn á einni slíkri lóð, sem var að stærð um 1200 ferálmir, varð bæjarsjóður t. d. að greiða nú fyrir skömmu um 10 þúsund krónur, eða sem næst 8 krónum fyrir hverja ferálm, og var sú greiðsla ákveðin með mati.
2. Í þessum sama kaupstað er verulegur hluti af hafnarsvæðinu einkaeign. Mikil vöntun er á hafnarsvæði fyrir útgerðina, og er það almenn skoðun, að auðveldast sé úr því að bæta með því að gera stórfelldar uppfyllingar á þeim hluta hafnarsvæðisins, sem er einkaeign að nokkru leyti, og nota til þess uppmokstur úr höfninni, sem er of grunn. Til þessa hafa framkvæmdir ekki hafizt, að því er ætla má, af þeim ástæðum, að bæjarsjóður hefur ekki fengið samkomulag við eigendur hafnarspildunnar um viðunandi endurgjald fyrir mannvirkin af hálfu þeirra, er landið eiga.

3. Í öðrum kaupstað, þar sem ríkissjóður er eigandi alls landsins, var fyrir nokkrum árum ýmsum bæjarbúum leigt talsvert af landi til ræktunar með mjög sanngjörnum kjörum. Í leigusamningana var ekkert ákvæði sett um ræktunarskyldu né bann gegn framleigu. Ýmsir af leigjendunum ræktuðu ekki lönd sín, en héldu þó leiguréttinum í mörg ár. Nú síðustu árin hafa þeir svo verið að selja leigurétt sinn fyrir hátt verð, eða allt að 2000 krónum pr. ha., enda þótt engar umbætur hafi verið gerðar á landinu. Sterkar líkur eru til, að afnotaréttur þessara ræktunarlanda eigi eftir að hækka meira í verði, eftir því sem fólkinu fjölgar á staðnum og þörfin fyrir landsafnot verður meiri.
4. Í smáþorpi úti á landi, þar sem svo er háttað um atvinnu, að fólkinu er lífsnauðsyn að stunda smábúskap samhliða stopulli sjósókn á smábátum, er helmingur landsins eign eins manns, er notar það til eigin búskapar. Maðurinn hefur ekki fjölskyldu og er kominn á elliár. Hefur hann oftast haft vafasaman hagnað af þessum búrekstri sínum, enda er allur bústofn hans talsvert innan við 100 fjár. Þrátt fyrir mjög ákveðin tilmæli hefur þessi landeigandi þverlega synjað um sölu eða leigu á landinu, enda þótt augljóst sé, að eina leiðin til þess að tryggja fólkinu í þorpinu sómasamleg lífskjör sé að gefa því kost á afnotum á öllu landinu, sem þarna er fyrir hendi.
5. Þorpið Hveragerði austan við Hellisheiði er byggt á heitum stað, eins og kunnugt er, og er landið einkaeign nokkurra manna. Lóðarleigur eru um 100 kr. á ári fyrir um 1000 m² lóðir. Þegar þess er gætt, að því nær allar félagslegar umbætur eru ógerðar þarna, ræktunarskilyrði erfið og kostnaðarsamt að virkja jarðhitann, verður að telja lóðarleigurnar mjög háar. Fyrir tveimur árum fór fram sala á tveggja hektara stórri landspildu í þorpinu, sem að mestu var óræktað, og var verðið 30 þúsund krónur. Mjög er orðið aðkallandi að byggja götur í Hveragerði, leggja vatnsveitu, skolpæðar og skipuleggja notkun jarðhitans. Af skiljanlegum ástæðum hafa þorpsbúar ekki séð fært að hefja þessi nauðsynjaverk, meðan ósamið er um eignarumráð landsins.
Fyrir eindregna ósk þorpsbúa gerði ríkisstjórnin tilraun til að festa kaup á landinu, sem þorpið stendur á, ásamt nauðsynlegu svæði í grennd við það, eða alls um 260 ha. að flatarmáli. Eigi tókst að fá viljrði fyrir kaupum nema á tæpum helmingi landsins. Verðið, sem eigendurnir settu upp, var frá 3 til 20 þúsund krónur pr. ha., eða alls um 659 þúsund krónur fyrir 122 ha. af landi. Að sjálf-sögðu kom eigi til mála að binda þorpsbúum þá fjárhagsbagga, sem slík kaup hefðu af sér leitt. Mega þeir því enn um hrið bíða eftir þeim félagslegu umbótum, sem eru ómissandi grundvöllur fyrir heilsusamlegu lífi á staðnum.
6. Í einum kaupstaðanna, sem búinn er að fá sinn byggingarskipulagsuppdrátt, neita eigendur landsins að láta af hendi lóðir undir byggingar og torvelda með því nauðsynlega þróun í byggingarmálum á staðnum. Árekstrar af þessari tegund eru talsvert algengir, þar sem landið er einkaeign eða í skilyrðislausri leigu einstakra manna. Er augljóst, hve óheppileg áhrif þetta getur haft á byggingar, ræktun og aðrar félagslegar framkvæmdir.
7. Í kaптúni nokkru, þar sem svo hagar til um atvinnu, að íbúunum er ómissandi að stunda smábúskap til uppbótar stopulli sjósókn og eyrarvinnu, er allt landið einkaeign. Við jaðar kaптúnsins eru nokkrir tugir ha. af ágætu landi, sem gæti skapað íbúunum sémilegt atvinnuöryggi, ef þeir fengju að rækta það og nytja. Samningar um kaup á þessu landi hafa ekki tekizt, þar eð eigendur þess hafa viljað selja það herra verði en hreppsfélagið hefur talið fært að greiða.
8. Um lóða- og landsleigu í kaupstöðum, kaптúnum og þorpum gilda engar allsherjarreglur, jafnvel ekki þótt landið sé opinber eign. Má segja, að sinn leigumálinn gildi á hverjum stað. Þar sem landið er einkaeign, er lóðarverðið hæst og heldur áfram að stíga með vaxandi landsþörf og auknum fólksfjölda. Almennt eru lóðarleigur kr. 0.04—1.50 pr. m² á ári og leiga fyrir ræktunarlönd kr. 5.00—50.00 pr. ha. af óræktuðu landi. Um þetta virðist gilda fullkomið handahóf, geð-

þótti og sanngirni þeirra, sem landið eiga. Þegar þess er gætt, að lóðir og ræktunarlönd eru yfirleitt afhent leigjendum í óræktuðu ástandi og að víða á þessum stöðum er vant flestra eða allra félagslegra umbóta, verður að telja hærri leigumálana, sem skýrt er frá, fram úr hófi háa. Dæmi eru til þess, að í samninga um ræktunarlönd hafa, samhliða háu leigugjaldi, verið sett ákvæði um það, að ræktunarmannvirki, sem leigjandi gerir, falli endurgjaldslaust til landseiganda, þegar leigjandi deyr eða hættir að nota land sitt af einhverjum ástæðum.

Þá rannsakaði nefndin, hversu væri háttað um eignarrétt á lóðum og löndum í þeim ca. 70 kaupstöðum, kauptúnunum og þorpum, sem telja má, að nú séu á landinu. Niðurstaða þeirra athugana er þannig:

Landið er eingöngu einkaeign á	25 stöðum
— — sameign, skipt eða óskipt, einstaklinga og þess opinbera á	21 stað
— — eingöngu opinber eign (rikis, hrepps eða bæjar) á	24 stöðum.

Í yfirliti þessu er fyrst og fremst átt við lóðirnar, sem húsin standa á, og auk þess sums staðar við ræktunarlönd, þar sem ræktun er hafin.

Framangreindar athuganir hafa leitt í ljós:

- að engin heildarlöggjöf er til um verðlag og leigu landa og lóða í þéttbýlinu og að um verðlagið ríkir hið mesta ósamræmi og handahóf.
- að söluverð og leiga lands og lóða í þéttbýlinu fer ört hækkandi, eftir því sem fólkinu fjölgar á hverjum stað og þörfin vex fyrir afnot landsins.
- að hinn óskoraði einkaeignarréttur, sem nú er að einhverju eða öllu leyti á landi og lóðum í nálega 50 kaupstöðum, kauptúnunum og þorpum, torveldar stórkostlega nauðsynlega þróun í byggingum, ræktunarmálum og öðrum félagslegum framkvæmdum.
- að leiguréttur á landi, jafnvel þótt það sé opinber eign, gengur allvíða kaupum og sölum og fylgir sömu verðhækkunarlögmálum, eins og landið væri einkaeign.
- að verðhækkun lands og lóða vegna opinberra framkvæmda og af öðrum félagslegum ástæðum rennur næstum undantekningarlaust í vasa þeirra, sem landið eiga eða hafa óskoraðan umráðarétt yfir því.

Þegar þess er gætt, að afnot lands og lóða í einhverri mynd eru hverjum manni eigi minni lífsnauðsyn en fæði og klæði, er ljóst, hve þýðingarmikið er fyrir afkomu fólksins, að afnot landsins séu því fól eftir þörfum og fyrir sanngjarnt verð. Landverðið — hvort sem það er í formi söluverðs eða leigu — er í raun og veru aðgangseyrir að lífsgæðunum, sem sérhver þjóðfélagsborgari verður að greiða í einhverri mynd. Þeim mun hærri sem þessi aðgangseyrir er, því minna verður afgangur til uppfyllingar öðrum lífsþörfum. Hátt landverð og dýrar lóðarleigur valda dýrtíð, sem leggst eins og þung mara á fólkið og rænir það nauðsynlegum lífsskilyrðum, ekki aðeins á þeim stöðum, þar sem landverðið er hátt, heldur ná þessi lamandi áhrif oft og einatt til fjarlæggra héraða.

Að öllu þessu athuguðu var nefndin sammála um, að nauðsynlegt væri að setja heildarlöggjöf um afnot og verðlag lands og lóða í kaupstöðum, kauptúnunum og þorpum, sem tryggði meðal annars eftirgreind atriði:

- að kaupstaðir, kauptún og þorp geti ávallt fengið land og lóðir eftir þörfum til bygginga, ræktunar og annarra félagslegra afnota með sanngjörnum kjörum.
- að landsverð og lóðarleigur verði ákveðnar eftir föstum, lögbundnum reglum og grundvallist á mati landsins á hverjum stað.
- að í leigusamningum um land og lóðir séu skýr ákvæði, er fyrirbyggja, að leiguréttur á því geti gengið kaupum og sölum.
- að verðhækkun á landi og lóðum, sem stafar af opinberum framkvæmdum og öðrum félagslegum ástæðum, renni til þess opinbera.

Nefndin ætlast til, að framanritað frumvarp tryggi fyrrgreind atriði, og er efni þess í stuttu máli þetta:

Afmarka skal hverjum kaupstað, kauptúni og þorpi tiltekið landsvæði til umráða og afnota. Skipta skal landinu í byggingarsvæði og ræktunarsvæði, og sé gerður skipulagsuppráttur af hvoru tveggja. Þurfi landið á einhverjum stað að vera stærra en jörðin eða jarðirnar, sem kaupstaðurinn, kauptúnið eða þorpið er byggt á, skal ráðuneytið ákveða takinörkin, eftir að hafa fengið um það tillögur frá viðkomandi hreppsnefnd eða bæjarstjórn og umsögn Búnaðarfélags Íslands og skipulagsnefndar.

Um afnot og umráð þessa afmarkaða lands, leigu og sölu á því gilda sérstök ákvæði, sem frumvarpið greinir nánar frá. Umráðaréttur á landinu færast að verulegu leyti úr höndum eigandans til viðkomandi hreppsnefndar eða bæjarstjórnar. Landseigandi er skyldur að leigja landið, ef umbeðin notkun er í samræmi við skipulag þess, og sé leigan fastbundin 5% árlega af fasteignamati landsins. Vilji landseigandi fremur selja landið en leigja, er viðkomandi hreppur eða kaupstaður skyldur að kaupa það eftir mati, sem þó aldrei fari fram úr tvöföldu fasteignamatsverði lands og mannvirkja, sem um er að ræða. Verði landseigandi fyrir verulegri atvinnuþröflun vegna missis landsins að dómi matsmanna, má ákveða honum hæfilegar bætur fyrir það. Sams konar hámarksverð gildi einnig um mat á landi og mannvirkjum, ef það opinbera þarf á þessum eignum að halda, svo og, þegar mannvirkin ganga kaupum og sölum við leigjendaskipti. Í frumvarpinu eru ákvæði, sem eiga að útiloka, að afnotaréttur lóða og landa lendi í gróðabralli, jafnframt því sem eðlilegur réttur leigjandans er tryggður. Gert er ráð fyrir, að bæjarfélög og hreppsfélög hafi forkaupsrétt að landi og lóðum, hvert á sinum stað. Að lokum er ákvæði um, að eigandi landsins, annar en hið opinbera, skuli greiða árlegan verðhækkunarskatt af landi og lóðum á áhrifasvæði laganna, ef fasteignamat landsins án húsa og umbóta, þar með talin ræktunarmannvirki, hækkar frá núverandi fasteignamati, þ. e. matinu 1940. Skatturinn sé 4% af verðhækkuninni, og renni hann í viðkomandi bæjar- eða sveitarsjóð.

Með því að í frumvarpinu felast ýmis nýmæli, þykir nefndinni hlýða að rekja þau nokkuð nánar. Helztu nýmælin eru þessi:

1. Umráðaréttur landsins á áhrifasvæði laganna færast að verulegu leyti úr höndum eigenda þess til hreppsnefnda og bæjarstjórna.
2. Leiga landsins og söluverð ákveðst með hámarksbundnu mati á landinu.
3. Af verðhækkun landsins án umbóta greiðist árlegur skattur, verðhækkunarskattur.

Skulu nú þessi atriði athuguð.

1. Eitt af þeim félagslegu vandamálum, sem myndast hafa við tilfærslu byggðarinnar í landinu á síðustu áratugum, er, hversu haga skuli afnotum lands og lóða í kaupstöðum, kauptúnum og þorpum. Meginhluti landsins á þessum stöðum var og er raunar enn þá eign einstakra manna, er ýmist nytja landið sjálfir eða leigja það á þann hátt og með því verði, er þeir geta samið um. Svo sem fyrr segir í þessari greinargerð, hefur þetta torveldað eðlilega byggðaþróun og valdið deilum og árekstrum milli eigenda landsins annars vegar og félagsheildarinnar, er hlut á að máli, hins vegar. Út frá þessum árekstrum hefur svo smátt og smátt skapast skoðun um það, að réttmætt væri og raunar óhjákvæmilegt að ganga allnærri umráða- og eignarrétti á landi og í vissum tilfellum einnig öðrum fasteignum, þegar almenningsþörf krefst þess. Stjórnarskráin gerir einnig ráð fyrir, að skylda megí menn til að láta af hendi vissar tegundir eigna eða umráðarétt yfir þeim, þegar svo stendur á. Þessari skoðun hefur mjög aukizt fylgi á síðari árum, bæði í réttarmeðvitund almennings og einnig hjá löggjafanum. Af gildandi lögum um þau efni skulu hér nefnd: Lög um útmælingu lóða í kaupstöðum og löggiltum kauptúnum, nr. 75 14. maí 1917. Þar er landeigandi skyldaður til, þegar tilgreind þörf er fyrir hendi, að þola, að mældar séu út lóðir í landi hans til leigu eða sölu og að leigan og söluverðið sé ákveðið með mati. Lög um skipulag kauptúna og sjávarþorpa gera ráð fyrir, að taka megí eignarnámi lóðir og hús, ef þess gerist þörf vegna skipulagsins.

Vegalög, símalög og vatnalög heimila lögnám á landi, þegar sérstaklega stendur á.

Gildandi húsaleigulög svipta húseigendur að mjög verulegu leyti umráðarétti yfir húsum sínum og binda jafnframt upphæð húsaleigunnar.

Lög um oliugeyma o. fl., frá haustþinginu 1943, heimila eignar- og leigunám á lóðum, oliugeymum og tilteknum fasteignum, ef ríkisstjórnin telur þess þörf. Jarðræktarlögin, VII. kafli, gera ráð fyrir, að taka megi eignarnámi lönd til ræktunar í námunda við kaupstaði, kauptún og þorp, ef íbúana skortir land til afnota og önnur tilgreind skilyrði eru fyrir hendi. Loks má nefna, að Alþingi hefur undanfarið, nær því árlega, afgreitt lög um eignarnám eða leigunám á sérstökum löndum eða fasteignum, þegar talið hefur verið, að almenningsþörf gerði það nauðsynlegt. Má í því sambandi minna á fjölmörg lög um hafnargerðir og lendingarbætur, þar sem landeigendur eru skyldaðir til að láta af hendi mannvirki, land og jarðefni, svo og þola þær eignarkvaðir, óhagræði og takmörkun á afnotarétti, sem hafnargerðirnar hafa í för með sér.

Af framangreindu er ljóst, að löggjafinn telur réttmætt, þegar sérstaklega stendur á, að skilyrðislaus eignar- og umráðaréttur einstakra manna á landi, lóðum og í sérstökum tilfellum öðrum fasteignum þoki fyrir auðsæri afnotaðörf almennings. Sá þáttur í frumvarpi nefndarinnar, sem gerir ráð fyrir, að umráðaréttur lands og lóða á áhrifasvæði laganna færist úr höndum landseigenda til viðkomandi hreppsnefnda eða bæjarstjórna, er því í raun og veru í samræmi við þá stefnu, sem kemur fram í fyrrgreindri löggjöf, og á sér að ýmsu leyti hliðstæður í henni. Þá verður að telja, að þróunin í lands- og lóðamálum í þéttbýlinu sé nú komin á það stig, að eigi verði lengur hjá því komið að stíga það spor, er frumvarpið gerir ráð fyrir, um yfirráð lands og lóða almennt. Sé hleypidómalaust litið á þetta mál, hlýtur niðurstaðan að verða sú, að landið á hverjum stað sé til vegna fólksins, er staðinn byggir, og að það sé siðferðislegur og þjóðfélagslegur réttur fólksins að fá afnot landsins með sanngjörnu verði og á þann hátt, er bezt samrýmist hagsmunum heildarinnar. Hægt er að færa söguleg rök að því, að tregða og skilningsleysi í þessum málum hefur oft og einnatt haft hinar örlagaríkustu afleiðingar.

2. Það er viðurkennd þjóðfélagsleg nauðsyn, að sett sé hámarksverð á ýmsar vörutegundir til þess að fyrirbyggja okur og óhóflegt verðlag á þeim, enda þótt vitanlegt sé, að slíkt hámarksverð stórskaði oft seljanda vörunnar, sé við það miðað, að hann hagnýti hæsta verð, sem frjáls markaður hefur að bjóða. Þegar sýnt er, að frjáls verðmyndun á landi og lóðum skapar óhóflegt verð á þeim, eins og áður hefur verið sýnt fram á í þessari greinargerð, verður að telja, að verðlagseftirlit og hámarksverð eigi einnig að ná til lands og lóða. Eigi verða fundin rök fyrir því, að eigendur lands og lóða hafi rétt til, í skjóli hóflausrar eftirspurnar, að verðleggja þessa tegund eigna sinna óhæfilega hátt, á sama tíma sem aðrir þegnar þjóðfélagsins eru háðir verðlagseftirliti og hámarksverði á vörum sínum og ýmsum eignum. Sé þess enn fremur gætt, að verðlag á landi og lóðum hefur langtum örlagaríkari áhrif á afkomu fólksins og atvinnulífsins í landinu heldur en tímabundið verð á einstökum tegundum neyztuvöru, þá sýnast öll rök hníga að því, að stíga beri það skref að ákveða framvegis verðlag á landi og lóðum eftir föstum mælikvarða, svo sem nú er gert um ýmis önnur verðmæti í landinu.

Nefndin komst að þeirri niðurstöðu, að einfaldasta leiðin til þess að ákveða verðlag og leigu á landi og lóðum og fá í því efni samræmi yfir allt landið væri að nota fasteignamatið sem verðgrundvöll. Fyrirmyndin að þessari tilhögun er að miklu leyti frá Reykjavíkurbæ, en hann leigir, svo sem kunnugt er, allar byggingarlóðir, er hann á, fyrir 5% af fasteignamati þeirra. Líkri reglu fylgja fáeinir aðrir kaupstaðir og kauptún, sem eiga land og hafa komið á hjá sér fastri skipun

um þessi mál. Á það má og benda, að gildandi ábúðarlöggjöf byggir að nokkru leyti á þessari reglu, sbr. lög um erfðaábúð.

Sé það nú talið réttmætt, að lögbundið mat skuli lagt til grundvallar fyrir leiguhæð á landi, sem er opinber eign, verða vandfundin rök fyrir því, að önnur regla eigi að gilda um leigu á landi, sem er einkaeign. Það mundi verða talin einkennileg verðlagning á sams konar vörutegund, ef hámarksverð gilti um vöruna í sumum verzlunum, en í öðrum réði geðþótti seljandans verðinu. Slik verðlagning yrði ekki varin með neinum rökum. Verður því að telja rétt, að landið sé alls staðar verðlagt eftir sömu reglum, hvort sem það er opinber eign eða einkaeign, og virðist ekki vera fyrir hendi önnur heppilegri verðlagningaraðferð en miða leiguna og söluverðið við fasteignamat landsins.

Ýmsir bæir og kaupún, sem eiga lönd og leigja þau út til ræktunar, setja í leigusamningana sérstök ákvæði um endurkaupsverð á ræktunarmannvirkjum, ef þau þurfa að taka landið aftur til almenningsnota. Er þetta gert til þess að koma í veg fyrir, að viðkomandi bær eða kaupún þurfi að sæta okurkjörum á landinu, þegar á því þarf að halda. T. d. tilskilur Reykjavíkurbær í sínum leigusamningum, að hann geti tekið landið aftur hvenær sem bæjarstjórn telur þess þörf, gegn því að greiða leiguliða ræktunarmannvirkin með allt að 3000 kr. pr. ha. Er þetta um það bil tvöfalt fasteignamatsverð á fullræktuðu landi hér í Reykjavík, samkvæmt upplýsingum, sem yfirfasteignamatið hefur gefið nefndinni. Vitað er aftur á móti, að ræktað land gengur nú kaupum og solum manna á milli fyrir tvöfalt endurkaupsverð bæjarins og jafnvel meira. Ákvæði Reykjavíkurbæjar og fleiri kaupstaða um fastákveðið endurkaupsverð eru í rauninni ákvæði um hámarksverð, sem þessir bæir setja á ræktunarmannvirkin, er gerð eru á landi þeirra. Er það staðfesting þess, að þeir telja sig eiga þá verðhækkun ræktunarmannvirkjanna, sem umfram er endurkaupsverðið, en ekki sá maður, er mannvirkin gerði. Þessi helgun bæjanna á vissum hluta af verðhækkun landsins getur ekki byggzt á öðru en því, að verðhækkunin sé af félagslegum rótum runnin. Þess vegna sé hún eign bæjarins, en ekki leigutakans.

Sé þetta atriði rakið nánar, verður ekki séð, að verulegu máli skipti, hver sé eigandi landsins. Ef bæirnir geta eignað sér ákveðinn hluta verðhækkunar á ræktunarmannvirkjum, sem gerð eru á þeirra eigin landi, þá hljóta þeir með sama rétti að eiga hliðstæða verðhækkun á ræktunarmannvirkjum, sem gerð eru á landi, sem aðrir en þeir eru eigendur að. Í framhaldi af þessu virðist enn fremur rökrétt að álykta, að eigi hið opinbera ákveðinn hluta í þeirri verðhækkun, sem verða kann á ræktunarmannvirkjum, þá sé það engu síður vel að því komið að helga sér verðhækkun, sem verður á landi, sem eigandinn hefur engar umbætur gert á.

Nefndin hefur eftir vandlega ihugun komizt að þeirri niðurstöðu, að eigi sé unnt að komast hjá því að setja einhvers konar lögbundið hámarksverð á landið á áhrifasvæði laganna, þegar það opinbera þarf að kaupa það. Sé það eigi gert, en verð landsins hér eftir sem hingað til látið ákveðast með frjálsri verðmyndun eða ákveðið með eignarnámsmati, sbr. lög nr. 61 14. nóv. 1917, um framkvæmd eignarnáms, má ganga að því vísu, að verðið verði í flestum tilfellum óhóflega hátt, sbr. það, sem fyrr er sagt í þessari greinargerð. Með því er fólkinu í bæjum og kaupúnum, er slíkum ókjörum þurfa að sæta um landakaup, bundnir þungir fjárhagsbaggar, sem ræna það lífsgæðum og torvelda því að lifa menningarlífi. Má þá segja, að lítið gagn sé að nýrri löggjöf um þetta mál, ef með henni tekst eigi að hindra óhóflega verðhækkun á landinu, sem á sumum stöðum er svo gífurleg, að nærri stappar, að þekja megi lóðirnar með kaupverði þeirra, ef það er greitt í smámynt.

Nefndin hefur komizt að þeirri niðurstöðu, að hæfilegt muni vera að binda hámarksverðið á landinu við tvöfalt fasteignamat þess, en jafnframt sé heimilt, þegar sérstaklega stendur á, að greiða nokkrar bætur fyrir þá atvinnutruflun,

sem missir landsins veldur þeim, er átt hefur. Þetta hámarksverð — tvöfalt fasteignamatsverð — er, svo sem fyrr greinir, mjög hliðstætt endurkaupsverðinu, sem Reykjavíkurbær hefur sett á ræktunarmannvirkin, sem gerð eru á bæjarlandinu.

3. Þegar frá er talin sú verðhækkun á landi og lóðum, sem leiðir af breyttu verðgildi peninga og endurbótum og mannvirkjum landeigendanna sjálfra, má telja, að verðhækkunin myndist vegna fólksfjölgunar og ýmissa opinberra framkvæmda á landinu, eða í sambandi við það, og er erfitt að greina, hvort veldur þar meira um. Þjóðfélagið leggur árlega fram stórfé til samgöngubóta, hafnar- og bryggjurgerðar og annarra almennta umbóta. Samhliða þessum framkvæmdum og aukinni tækni í atvinnurekstri skapast svo bætt lífsskilyrði í bæjum, kaup-túnnum og þorpum, sem hefur þar afleiðingar, að fólkinu fjölga stórkostlega á þessum stöðum og nytjalaust land breytist í arðgæfar byggingarlóðir. Þá verja bæir, kaup-tún og þorp milljónum króna árlega til gatnagerðar, til þess að leggja leiðslur fyrir vatn, skulp og rafmagn o. fl., auk alls þess, sem varið er til margs konar annarra mannvirkja og opinberra framkvæmda. Allar þessar framkvæmdir, ásamt fólksfjölguninni, eru meginorsök verðhækkunarinnar í landinu, ekki einungis á stöðunum sjálfum, heldur jafnvel í næsta nágrenni þeirra. Þessa verðhækkun hefur samfélagið skapað og er þar af leiðandi réttur eigandi hennar. Í hlut landeigandans getur því aðeins komið sú verðmætisaukning, er myndast í mannvirkjum og umbótum, sem hann gerir sjálfur.

Á það má benda, að þessa skilnings verður vart a. m. k. á tveim stöðum í löggjöfinni. Í lögum 61/1917, um framkvæmd eignarnáms, er svo fyrir mælt, (10. gr.), að við mat á lóðum og fasteignum í sambandi við framkvæmd skipulagsins skuli tekið tillit til þeirrar verðhækkunar, sem stafa kann af skipulaginu, og draga hana frá, þegar matsverðið er ákveðið. Sama hugsun kemur fram í lögum 55/1921, um skipulag kaup-túna og sjávarþorpa (25. gr.). Er þetta viðurkenning löggjafans á því, að landseigandi eigi ekki þá verðhækkun, sem leiðir af skipulagsaðgerðum. Í framhaldi af því virðist fyllilega rökrétt að draga þá ályktun, að öll verðhækkun á landi og lóðum, sem stafar frá opinberum framkvæmdum (ríkis, hreppa og bæja), hvort sem það eru skipulagsaðgerðir, hafnararmannvirki, samgöngubætur eða annað, sé réttilega eign samfélagsins, en ekki landeigandans.

Svo sem að framan greinir, byggir frv. á því, að samfélagið eigi þá verðhækkun á landi og lóðum, sem stafar af félagslegum ástæðum, þ. e. verðhækkun vegna beinna eða óbeinna opinberra framkvæmda og vegna fólksfjölgunar. Landseigendum beri hins vegar sú verðmætisaukning, er felst í mannvirkjum og framkvæmdum, er þeir gera sjálfir. Með því að lönd og lóðir í tveim þriðju hlutum af öllum bæjum, kaup-túnnum og þorpum í landinu eru að einhverju eða öllu leyti í einkaeign, og gera má ráð fyrir, að svo verði enn um hríð, virðist ekki önnur leið fyrir hendi en leggja verðhækkunarskatt á landið, til þess að hið opinbera fái réttmætar tekjur af eign sinni.

Framkvæmd verðhækkunarskattsins er hugsuð þannig: Fasteignamatið frá 1940 er lagt til grundvallar við álagningu skattsins, á þann hátt, að aðeins er skattlögð sú hækkun, sem verður á matsverði landsins án umbóta og mannvirkja, miðað við fasteignamatið 1940. Sennilega þarf allvíða að aðgreina fasteignamatið frá 1940 í grunnverð (verð landsins án umbóta) og mannvirkjaverð (umbæturnar sjálfar), og er þetta að sjálfsögðu verk fasteignamatsnefndanna. Hækki matið á lóðum og löndum án mannvirkja og umbóta, miðað við matið frá 1940, greiðir eigandi landsins 4% árlega af hækkuninni. Á þann hátt fær hið opinbera árlega tekjur af þessari eign sinni, svo sem réttmætt er.

Svo sem fyrr er greint, er í frv. gert ráð fyrir, að fasteignamatið sé grundvöllur fyrir landsleigu bæði til ræktunar og bygginga. Af þessu leiðir, að milli-mót á einstökum lóðum og landsvæðum þurfa að fara fram jafnóðum og landið

er tekið í notkun. Auk þess fer svo aðalmatið fram með 10 ára millibili. Hækkun matsverðs — ef nokkur er — hýltur því ávallt að koma í ljós jafnóðum og landið er látið á leigu. Verður því að telja, að álagning verðhækkunarskattsins muni verða tiltölulega auðveld í framkvæmd.

Þessu næst skal vikið að einstökum greinum frumvarpsins:

Um 1. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 2. gr.

Þar sem löggin gilda ekki fyrir allt landið, er nauðsynlegt að skilgreina áhrifasvæði þeirra. Þykir rétt að takmarka það við land kaupstaða, kauptúna og þorpa, þar sem verzlun er rekin, en heimila ráðuneytinu jafnframt að láta löggin ná til byggðahverfa, ef íbúar þeirra óska eftir því.

Um 3. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 4. gr.

Allviða mun standa svo á, að vaxandi kauptún verða að fá land sitt stækkað á kostnað nágrannahrepps eða hreppa. Verður þá að telja eðlilegt, að hreppamörkin breytist samkvæmt því. Enn fremur að sá hreppur, sem missir land af þessum ástæðum, fái fullar bætur fyrir þá gjaldstofnsskerðingu, sem landmissirinn veldur honum. Um þetta, einkum þó bæturnar, hafa að vísu skapast nokkuð fastar reglur, líkar því, er greinin felur í sér. Þó þykir réttara að lögfesta þær hér.

Um 5. gr.

Skipting landsins í byggingasvæði og ræktunarsvæði virðist sjálfsagður og nauðsynlegur undanfari frekari skipulagningar á landinu. Þar sem sú kvöð leggst á landið, að eigi má leigja það nema það hafi áður verið skipulagt, verður að telja réttmætt, að eigandi landsins eigi kost á að selja það, ef þessi ákvæði torvelða honum leigu á því.

Um 6. og 7. gr.

Almennt mun nú viðurkennt, að æskilegt sé, að kaupstaðir, kauptún og þorp eigi land sitt og rétt sé að stefna að því, að svo verði. Þykir því sjálfsagt, að þessir aðilar hafi forkaupsrétt að landinu. Hreppsnefndir hafa nú forkaupsrétt að jörðum í sveitum, næst á eftir ábúendum (lög 55/1926). Þá eru einnig til heimildarlög (22/1932) um forkaupsrétt kaupstaða og kauptúna á hafnarmannvirkjum o. fl. Nefndar greinar frumvarpsins eru efnislega að mestu samhljóða þeim lögum, að því undanteknu, að forkaupsrétturinn er skilyrðislaus.

Um 8. gr.

Vitað er, að einstöku kaupstaðir og kauptún hafa sold lönd sín eða hluta af þeim. Er eigi nema skammt síðan hreppsnefnd í einu kauptúni auglýsti jörð til sölu, sem var eign hreppsins og lá áfast við kauptúnið. Þessar ráðstafanir verður að telja mjög óhyggilegar. Virðist því fullkomin ástæða til að óheimila slíkar söluger, nema um þær sé fengin sérstök lagaheimild í hvert skipti.

Um 9. og 10. gr.

Reynslan hefur sýnt, að nauðsynlegt er, að land það, sem kaupstaðir, kauptún eða þorp hafa yfir að ráða, sé skipulagt til notkunar, hvort heldur það á að notast til ræktunar eða bygginga. Vöntun á skipulagningu hefur oft valdið miklum árekstrum og aukakostnaði og mjög torveldað nauðsynlegar framkvæmdir.

Hér er gert ráð fyrir, að ræktunarlandið sé skipulagt og að um það gildi líkar reglur og um byggingarskipulag, sbr. skipulagslögin.

Um 11. gr.

Skipulagslögin óheimila lóðareigendum notkun lóða til byggingar, nema hún sé í samræmi við skipulagið á staðnum og hljóti samþykki viðkomandi bæjarstjórnar eða hreppsnefndar. Hér er þessi kvöð einnig látin ná til ræktunarlanda, og jafnframt er landseigendum gert að skyldu að leigja landið, þegar tilgreind skilyrði eru fyrir hendi. Telja verður, að eigi sé hægt að komast hjá því að setja þessi ákvæði, þar eð aðgangur að landi til ræktunar er mjög víða litlu minni nauðsyn fyrir fólkið í kaup-túnnum og þorpum heldur en afnot lóða til húsabygginga, þar sem landseigandi er skyldaður til að leigja landið, þegar þess er löglega krafizt, verður að telja réttmætt, að hann eigi kost á að selja það, ef hann óskar eftir því. Um hámarksverð á landinu og efni greinarinnar að öðru leyti visast til þess, sem áður er sagt í þessari grein-argerð.

Um 12. gr.

Telja verður, að fasteignamatsverð landsins sé réttlátasti og eðlilegasti mæli-kvarðinn fyrir leigu þess, hvort sem er til ræktunar eða bygginga, enda hafa nokkrir bæir og kaup-tún aðhyllzt þá reglu, þar á meðal Reykjavík, sem leigir sínar bygging-arlóðir fyrir 5% af fasteignamatsverði þeirra. Leigukjör þau, er frumv. tiltekur, — þ. e. 5% af fasteignamatsverði, — eru því búin að hljóta nokkra viðurkenningu.

Um það má deila, hvers konar leiguform skuli gilda um ræktunarlönd. Langur leigutími eða erfðaleiga skapar leiguliða aukið öryggi um framtíðarafnot landsins og jafngildir að ýmsu leyti eignarrétti á því. Hins vegar hefur oft reynzt erfitt og dýrt að ná leigulöndum úr notkun, ef leigutíminn hefur verið ótakmarkaður, og skýr ákvæði hefur vantað í leigusamningana um afhendingu landsins. Með því að það er jafnan álitamál, hvers konar form skuli hafa á leigu landsins, verður að telja eðli-legast, að viðkomandi bæjar- eða sveitarstjórn ákveði leiguformið í samráði við Bún-aðarfélag Íslands, en jafnframt markar þó frumvarpsgreinin höfuðdrættina um það.

Um 13. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 14. gr.

Leiguréttur ræktunarlands hefur mjög víða lent í gróðabralli, jafnvel þótt landið hafi verið opinber eign. Þess eru nokkur dæmi, að leiguréttur hefur verið seldur fyrir nokkur þúsund krónur pr. ha., þótt landið hafi með öllu verið óræktað. Hér er reynt að fyrirbyggja þetta með því að óheimila leiguliða framsal leiguréttarins og setja hámarksbundið mat á umbætur hans á landinu. Þessi ákvæði eru að ýmsu leyti hliðstæð þeim kafla ábúðarlaganna, sem fjallar um leiguliðaskipti á jörðum. Virðist og réttmætt, að svipaðar reglur gildi um hvort tveggja. Vegna fenginnar reynslu þykir ekki verða hjá því komizt að láta bæjar- og sveitarstjórnir hafa nokk-urn ihlutunarrétt um ráðstöfun ræktunarlands við leiguliðaskipti, þótt löndin séu ekki opinber eign.

Um 15. gr.

Þar sem fráfarandi leiguliði verður að seta hámarksbundnu mati um endurgjald fyrir ræktunarmannvirki sín og umbætur, verður að telja réttmætt, að honum sé tryggt þetta endurgjald með kaupskyldu landseiganda eða viðtakanda.

Um 16. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 17. gr.

Reynslan hefur sýnt, að mikil hætta er á, að ræktunarlönd safnist á fáar hend-ur, einkum þar sem landþröngt er, og er nauðsynlegt að fyrirbyggja það. Að því lýtur ákvæði greinarinnar um tveggja ha. hámarksstærð til sama manns.

Um 18. gr.

Er efnislega samhljóða tilsvarendi kafla í ábúðarlögum og þeim erfðaleigusamningum, sem bezt eru úr garði gerðir.

Um 19. gr.

Oft hefur reynzt erfitt og dýrt að ná ræktunarlöndum úr leigu, af því að ekkert hefur verið tekið fram um það í samningum um landið. Ákvæði greinarinnar eiga að fyrirbyggja þau vandkvæði. Rétt þykir, að mat á mannvirkjum sé hámarksbundið.

Um 20.—22. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 23. gr.

Nákvæm skilgreining á orðinu byggingarsvæði er nauðsynleg vegna ákvæða síðari greina í þessum kafla frumvarpsins.

Samkvæmt skipulagslögunum eru öll kaптún og þorp, sem hafa 200 íbúa og þar yfir, skipulagsskyld, svo og mannfærri þorp, ef tiltekin skilyrði eru fyrir hendi. Vitað er, að enn þá er eftir að gera skipulag af meiri hluta þeirra kaптúna og þorpa, sem nú eru skipulagsskyld, og er líklegt, að það dragist enn um hríð, vegna þess hve skipulagsnefnd hefur yfir litlum starfskröftum að ráða, en verkefnið hins vegar geysimikið. Verður því að telja til bóta, að ákveðið sé tafarlaust byggingarsvæði á hverjum stað, þótt mælingar og fullnaðarskipulagsgerð dragist eitthvað.

Um 24. gr.

Skipulagslögin mæla svo fyrir, að óheimilt sé að byggja á lóðum, sem eru á skipulögðu svæði, nema byggingarnar séu reistar í samræmi við gildandi skipulag.

Hér er gengið nokkru lengra, þar sem lóðareigendur eru skyldaðir til að leigja lóðir til bygginga, ef bæjar- eða sveitarstjórn óskar þess eða mælir með því. Með hliðsjón af þeirri reynslu, sem skapast hefur um þetta atriði (sjá fyrri hluta greinargerðar þessarar), verður tæpast talið unnt að komast hjá því að setja þetta ákvæði, enda ekki stórkostlegur munur á því og fyrrnefndu ákvæði skipulagslaganna. Ákvæði um ihlutunarrétt bæjar- og sveitarstjórna varðandi lóðarbeiðnir er sett til þess að fyrirbyggja baktjaldasamningu um leigu á lóðunum. Þar sem lóðareigandi er skyldaður til að leigja lóðir þegar krafizt er, verður að telja réttmætt, að hann geti selt þær, ef hann óskar frekar eftir því. Um hámarksbundið mat lands og lóða hefur áður verið rætt í þessari greinargerð, og vitnast hér með til þess.

Um 25. gr.

Í mörgum kaupstöðum og kaптúnunum er það orðin föst venja að setja lóðarleigjanda tveggja ára frest til þess að byggja á lóðinni. Er þetta ágæt regla og virðist sjálfsagt að lögfesta hana. Ákvæði um að banna lóðarleigjendum framleigu á lóðum verður að telja mjög nauðsynlegt til þess að koma í veg fyrir, að afnotaréttur lóða lendi í gróðabralli.

Þar sem vitað er, að einstakir menn hafa sums staðar tekið lóðir og jafnvel lóðasvæði á leigu án þess að byggja á þeim, verður að telja mikla þörf á því að ógilda þá samninga með hæfilegum fyrirvara.

Um 26.—28. gr.

Um leigumála lóða vísast til þess, sem sagt er um sams konar efni fyrr í greinargerðinni. Að öðru leyti þurfa greinarnar ekki skýringa.

Um 29. gr.

Svo sem áður hefur komið fram í þessari greinargerð, byggist verðhækkunarskatturinn á þeirri kennisetningu, að þjóðfélagið eigi þá verðhækkun á landi og lóðum, sem skapast af félagslegum orsökum, og hafa áður verið leidd að því nokkur

rök. Að sjálfsgöðu er undanskilin skattinum sú verðhækkun, sem skapast af umbótum og mannvirkjum, sem eigandi eða leigjandi landsins gerir á því. Skoða ber því verðhækkunarskattinn sem vexti af þeim hluta af lands- og lóðarverði, sem raunverulega er eign samfélagsins, þótt einstakir menn hafi það undir höndum. Með því að fasteignamat lands og lóða er yfirleitt notað sem verðgrundvöllur í frumvarpinu, — og ekki virðist hægt að finna annan réttlátari og einfaldari grundvöll eins og sakir standa, — verður að telja réttast að miða verðhækkunarskattinn við fasteignamatið og leggja hann á samkvæmt því. Frumvarpið gerir ráð fyrir, að ekki megi innheimta leigu af landi og lóðum, nema sérstakt fasteignamat sé fyrir hendi á landinu, sem leigja á. Af þessu ákvæði leiðir það, að millimöt hljóta árlega að fara fram. Verða því ávallt fyrir hendi skilyrði til að reikna út skattinn, ef um verðhækkun er að ræða.

Gert er ráð fyrir, að skatturinn sé 4% árlega af verðhækkun lands og lóða á áhrifasvæði laganna. Fær þá landseigandi 1% af verðhækkuninni í sinn vasa, því telja má, að verðhækkun komi tæplega eða ekki fram í mati, nema landið gefi af sér auknar leigutekjur, en þær auknu tekjur ákvarðast á þann átt, eins og fyrr er greint, að landið er leigt út fyrir 5% á ári af fasteignamatsverði þess.

Hér skal sett upp dæmi til skýringar.

Tökum lítið kauptún, þar sem landið er eign eins manns. Samkvæmt fasteignamatinu 1940 er matsverð lands og lóða án mannvirkja og umbóta kr. 20000.00. Nú fjölgar fólki verulega í kauptúninu, og mörg ný hús eru reist. Við það breytist arðlítið eða arðlaust land í byggingarlóðir. Vegna aukinna leigutekna hækkar fasteignamatið á landinu án umbóta úr kr. 20000.00 í kr. 30000.00. Skattskyld verðhækkun er því kr. 10000.00. Landseigandi fær árlega 5% í tekjur af verðhækkuninni, eða alls $5 \times 10000 : 100 =$ kr. 500.00. Af verðhækkuninni greiðir hann árlega 4% sem verðhækkunarskatt í sveitarsjóð, eða alls $4 \times 10000 : 100 =$ kr. 400.00. Af þessum auknu leigutekjum fær því landseigandi árlega í sinn vasa kr. 100.00, sem skoða má sem innheimtulaun til hans og til að mæta hugsanlegu eignáútsvari og eignaskatti, ef hann á landið skuldlaust. Að öllum jafnaði munu bæir og kauptún standa á bak við meginhluta þeirra framkvæmda, sem orsaka verðhækkun landsins. Virðist því réttmætt, að verðhækkunarskatturinn renni í viðkomandi bæjar- og sveitarsjóð, en ekki til ríkisins.

Um 30. gr.

Rétt þykir að gefa gjaldendum verðhækkunarskatts kost á að kæra yfir skattinum og að um það gildi sömu reglur eins og um kærur út af tekju- og eignarskatti.

Um 31. og 32. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 33. gr.

Þar sem gera má ráð fyrir, að nokkuð vanti á, að fasteignamatið frá 1940 sé alls staðar sundurliðað í grunnverð og mannvirkjaverð, er óhjákvæmilegt, að úr því verði bætt.

Um 34.—37. gr.

Þarfnast ekki skýringa.