

Nd.

381. Frumvarp til ábúðarlaga.

[104. mál]

(Eftir 2. umr. í Nd., 3. maí.)

Samhljóða þskj. 228 með þessum breytingum:

1. gr. hljóðar svo:

Jörð eða lögbýli nefnist í lögum þessum land utan skipulagssvæða kaupstaða eða kauptúna með ákveðnum þinglýstum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, er hefur sameiginlegt beiti-land með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstraraðstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina.

Jörð, sem farin er í eyði og öll hús á henni fallin eða rifin, telst þó eftir sem áður jörð eða lögbýli, þar til liðin eru 25 ár, frá því að hún fór síðast í eyði. Eftir þann tíma telst hún í flokki óbyggðra landa.

Jörð eða lögbýli teljast enn fremur nýbýli, garðyrkjubýli og smábýli, sem hlotið hafa samþykki nýbýlastjórnar sem lögbýli samkvæmt skilgreiningu laga nr. 48 1957, III. kafla, 14. gr.

Sama gildir um jarðarhluta, sem skipt er úr jörð og stofnað á honum til sjálfstæðs búrekstrar, þótt hann falli ekki undir ákvæði laga nr. 48/1957, enda hafi nýbýlastjórn ríkisins viðurkennt þennan jarðarhluta sem lögbýli.

3. gr. hljóðar svo:

Hver sá, sem á jörð, er undanfarið hefur verið í sérábúð og rekur ekki búskap á henni sjálfur, er skyldur að byggja hana hæfum umsækjanda að dómi úttektar-
manna.

Nú hefur eigandi jarðar nytjað eignarjörð sína án þess að sitja á jörðinni og hvorki hann né fjölskylda hans hefur þar lögheimili, en tún jarðar fer í órákt, mannvirki niðast niður eða jörðin rýrnar, svo að sveitarfélagið bíður hnekki af því, allt að dómi úttektarmanna, og getur þá sveitarstjórn krafizt þess, að jarðareigandi bæti það, sem áfátt er, innan tveggja missira eða hann byggji jörðina frá næstu fardögum samkvæmt 1. málsg. Nú byggir jarðareigandi ekki jörðina að þessum fresti liðnum fyrir 15. febrúar, næst eftir að frestur er útrunninn, og skal honum þá skylt að bjóða sveitarstjórninni innan 6 daga að ráðstafa jörðinni gegn hæfilegu eftirgjaldi. Ef ágreiningur verður um eftirgjald, skulu úttektarmenn meta það, en hvor aðili um sig getur krafizt yfirmats samkvæmt 53. gr.

Sveitarstjórn getur krafizt þess, að landsdrottinn láti fylgja jörðinni nauðsynleg hús og mannvirki, er henni hafa áður fylgt, í ábúðarfæru ástandi og peningshús að minnsta kosti fyrir þá áhöfn, sem jörðin ber, er ábúandi tekur við henni, eða setji tryggingu fyrir, að svo verði gert, áður en ábúandi þarf að nota peningshúsin.

Sinni sveitarstjórn ekki boði jarðareiganda um að ráðstafa ábúð á jörð hans samkvæmt grein þessari fyrir 15. apríl, er landsdrottinn skylt að auglýsa jörðina til ábúðar. Geti hann þá ekki byggt hana, má hann ráðstafa jörðinni næsta fardagaár, en skylt er honum að annast viðhald mannvirkja, svo sem girðinga, húsa, vatnsbóla og annars, er jörðinni tilheyrir, enn fremur að ganga þannig frá húsum og mannvirkjum, að hættulaust sé fyrir búfé.

Nú hefur jörðin verið í eyði í 3 ár eða lengur og rýrnað að búrekstrargildi af þeim sökum, og er þá jarðareiganda skylt að gefa hlutaðeigandi hreppi eða Landnámi ríkisins kost á að kaupa jörðina. Skal jörðin metin til slíkrar sölu af gerðar-
dómi, sem skipaður sé þremur mönnum. Tilnefna aðilar sinn manninn hvor og hlutaðeigandi sýslumaður oddamann, og er hann formaður. Hafni þessir aðilar að kaupa samkvæmt þessu mati, er jarðareiganda heimilt að ráðstafa jörðinni sem

hentast þykir. Hafi enginn not jarðarinnar að þessu gerðu, er landsdrottinn ekki skylt að greiða af jörðinni opinbera skatta, en önnur lögskil verður hann að inna af hendi, svo sem vegagjöld, fjallskilagjöld og kostnað við fyrirskipaðar smalanir neimalanda. Má krefjast sölu slíkra jarða til greiðslu á skuldum af þessum sökum, ef vanskil hafa orðið í þrjú ár eða lengur.

6. gr. hljóðar svo:

Í byggingarbréfi skal greina landamerki jarðar og geta þeirra ítaka, er hún á í annarra manna lönd, svo og þess, ef kvaðir eða iskyldur hvíla á henni. Þá skal og kveða á í byggingarbréfi, hverja landskuld skuli greiða eftir jörðina og í hverju hún sé goldin, svo og ef innstæðukúgildi fylgja jörð og hversu mörg þau séu. Landsdrottinn má undanskilja leiguliðaafnotum leigur af lóðum undir hús, land til fiskreita og uppsátur í landi jarðarinnar, sbr. 25. gr.

Undanskilin leiguliðaafnotum eru vatnsréttindi, þar með talið heitt vatn; námur, þar með talið byggingarefni, svo sem sand- og malarnámur; svo og önnur verðmæt jarðarefni, sem ekki geta talizt til venjulegra leiguliðaafnota á jörð; einnig land til nauðsynlegra bygginga, til þess að eigandi geti hagnýtt þessi efni. Þó á leiguliði rétt á vatni til áveitu og heimilisrafstöðvar og til upphitunar á húsum jarðar, þar með talin gróðurhús til eigin atvinnurekstrar, svo og byggingarefni til búsparfa. Leiguliði á rétt á bótum fyrir jarðrask og átroðning, sem leiðir af virkjun vatns eða starfrækslu þvilíkra fyrirtækja.

7. gr. hljóðar svo:

Nú hefur landsdrottinn vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörð, og skal þá svo telja, að hún hafi verið byggð með sömu leigu sem síðast var á henni, enda telji úttektarmenn hana hæfilega og hvorugur aðila sannar, að öðruvísi hafi verið um samið. Telji úttektarmenn þennan leigumála ekki við hæfi, ákveða þeir eftirgjald jarðarinnar.

Nú meta úttektarmenn jörð til eftirgjalds, og skal þá miða landskuld við af-rakstur hennar í búrekstri, aðstöðu til ræktunar og sölu afurða, arð af sérstökum hlunnindum, húsakost, váttryggingarkostnað, girðingar og önnur mannvirki, er jörðinni fylgja, svo og kvaðir, sem á henni hvíla.

13. gr. hljóðar svo:

Nú á fráfarandi hús á jörð, og eru þau til frambúðar, haganlega fyrir komið og nauðsynleg til búrekstrar á jörðinni að dómi úttektarmanna, og skal þá landsdrottinn skylt að kaupa þau því verði, sem úttektarmenn meta, enda séu þá hús jarðarinnar eigi meiri eða dýrari en svo, að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgjald að dómi úttektarmanna. Skylt er landsdrottinn að kaupa hús úr varanlegu efni, sem ekki er unnt að flytja af jörðinni, en séu þau ekki nauðsynleg vegna búrekstrar viðtakanda á jörðinni, skal taka tillit til þess við mat þeirra og þau metin lægra verði en hin nauðsynlegu jarðarhús. Fjárhæð þá, sem landsdrottinn er gert að greiða samkvæmt mati, skal greiða með jöfnum afborgunum á næstu fjórum árum, að viðbættum almennum útlánsvöxtum í Búnaðarbanka Íslands.

Þau hús, sem ekki teljast nauðsynleg til búrekstrar og unnt er að flytja, er jarðareigandi ekki skyldur að kaupa af fráfaranda. Verði ekki samkomulag um kaup á þeim, hefur fráfarandi rétt til að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og er skylt að sjá um, að þau séu rifin, ef viðtakandi krefst, og þá svo, að viðtakanda sé sem minnst mein að.

22. gr. hljóðar svo:

Ef fráfarandi á fyrningar heys, eldsneytis eða byggingarefnis, er hann hefur aflað á þeirri jörð, skal hann bjóða viðtakanda eða landsdrottinn kaup á því eftir mati úttektarmanna. Vilji hvorugur kaupa, má fráfarandi flytja það með sér eða

selja öðrum. En burt skal hann hafa flutt það af jörðinni fyrir næstu heyannir, nema öðruvísi semji. Bannað er að flytja búffjáraburð af jörðinni undan þeim búpeningi, sem fóðraður er aðallega á heyi, sem aflað er á jörðinni sjálfri. Ákvæði þessarar greinar ná þó ekki til þeirra jarða, sem landsdrottinn er ekki skylt að húsa, sbr. 3. gr.

23. gr. hljóðar svo:

Fráfarandi skal hafa flutt búffjáraburð allan á tún, áður en hann fer frá jörð, svo snemma, að hægt sé að byrja ávinnslu í tæka tíð, ef ekki er um annað samið milli viðtakanda og fráfaranda. Hann skal og hreinsa hús, hlöður og heystæði, sem á jörðu eru. Ef fráfarandi vanrækir þetta, bætir hann viðtakanda eftir mati úttektarmanna.

Ef æðarvarp, eggver, sellátur, uppsátur og fiskreitir eru á jörð eða önnur þvilik hlunnindi fylgja jörð, á viðtakandi öll afnot þeirra það vor, er hann flytur sig að jörð, nema öðruvísi sé um samið. Ef reki fylgir leigujörð, á fráfarandi það, sem rekur til miðs föstudags í fardögum. Sama gildir um veiðirétt.

28. gr. hljóðar svo:

Leiguliði skal greiða alla skatta og skyldur, sem sérstaklega hvíla á leigujörð hans, og halda uppi lögskilum af henni landsdrottinn að kostnaðarlausu. Landskuld og leigur og önnur afgangjöld skal hann greiða fyrir 31. des. ár hvert, nema öðruvísi sé um samið.

Nú hefur leiguliði eigi greitt afgangjöldin 31. júlí, og ber honum þá að greiða af þeim almenna útlánsvexti Búnaðarbanka Íslands frá eindaga og innheimtukostnað. Nú greiðir leiguliði eigi jarðarafgjöldin að fullu fyrir 1. nóv., næstan eftir eindaga, og getur landsdrottinn þá byggt honum út af jörðinni, enda sé úthygging birt í síðasta lagi fyrir næstu júl á eftir.

42. gr. hljóðar svo:

Nú vill landsdrottinn gera meiri háttar jarðabót á jörð, sem hefur tún yfir 10 ha, og jörðin er í fastri byggingu, og skal hann um það leita samkomulags við leiguliða. Náist ekki samkomulag, getur hann látið gera jarðabótina engu að síður, en bæti leiguliða fullum bótum það, sem verkið kann að spilla leiguliðanotum hans. Þegar jarðabótinni er lokið, getur hann látið úttektarmenn skoða hana og meta, hversu mikið jarðarafgjaldið megi hækka við jarðabótina. Getur hann þá afhent hana leiguliða, og ber honum þá að halda henni vel við og svara henni í góðu lagi eða með álagi. Enn fremur ber honum að gjalda árlega þá hækkun á eftirgjaldi, sem metin er fyrir jarðabótina, enda fari það gjald ekki fram úr almennum útlánsvöxtum ræktunarsjóðs af kostnaðarverði jarðabótarinnar. Úttektarmenn skulu um hverja tegund jarðabótar leiguliða áætla hæfilegan endingartíma, sem jafnan skal vera 10—20 ár fyrir ræktun, fyrir opna skurði 6—20 ár og girðingar 6—10 ár. Skiptist matsfjárhæð á hinn metna endingartíma. Kemur þá til frádráttar sú fyrning, er fellur á þann tíma, sem leiguliði hefur haft umbótarinnar not, að frá-dregnum jarðabótaframlögum. Nú telur leiguliði sér ekki hagkvæmt að auka bú sitt, svo að hann geti fullnýtt umbótina, og úttektarmenn telja honum ekki fært að greiða afgangshækkunina samkvæmt framansögðu, og er þá landsdrottinn rétt að leita úrskurðar landnámsstjóra, hvort jörðin geti skippt í tvö býli, gegn því að hann bæti leiguliða missinn með umbótum á þeim hluta jarðarinnar, er hann heldur, eða gegn hæfilegri lækkun eftirgjaldsins.

51. gr. hljóðar svo:

Þegar ábúandi fer af leigujörð, skulu úttektarmenn meta þær umbætur, sem hann hefur gert á húsum, ræktun og öðrum mannvirkjum á leigutíma sínum. Séu þessi mannvirki meira virði alls á jörðinni en þau voru, þá er ábúandi fluttist á

hana, skal landsdrottinn greiða fráfaranda mismuninn og taka að sér þau lán, sem hann hefur gefið veðleyfi fyrir, ef einhver eru, til greiðslu mannvirkjanna. Séu mannvirkin minna virði, að mati úttektarmanna, en þau voru, er leiguliði tók við jörðinni, skal hann greiða landsdrottni mismuninn, og kallast það leiguliðabót. Sá mismunur, er greiðast skal og ekki eru skuldir fyrir, er lögtakskræfur. Við matsgerðir þessar ber úttektarmönnum að taka tillit til almennra verðbreytinga, sem orðið hafa á mannvirkjagerð.