

Frumvarp til ábúðarlaga.

(Lagt fyrir Alþingi á 128. löggjafarþingi 2002–2003.)

I. KAFLI

Gildissvið, skilgreiningar og yfirstjórn.

1. gr.

Gildissvið.

Lög þessi gilda um ábúð á jörðum og jarðahlutum en ekki um leigu á landi nema sérstaklega sé samið um það.

2. gr.

Skilgreiningar.

Ábúandi merkir í lögum þessum einstakling eða lögaðila sem hefur afnotarétt af jörð með réttindum og skyldum samkvæmt lögum þessum.

Ábúð merkir í lögum þessum afnotarétt af jörð eða jarðahluta til búrekstrar eða annars atvinnurekstrar á sviði landbúnaðar með réttindum og skyldum samkvæmt lögum þessum.

Erfðaábúð merkir í lögum þessum ábúð sem gengur í erfðir.

Fardagar eru í lögum þessum fjórir og hefjast þegar sex vikur eru af sumri. Fimmtudagur í sjöundu viku sumars er fyrstur þeirra en sunnudagur seinastur.

Greiðslumark merkir í lögum þessum tiltekinn fjöldi ærgilda eða magn mjólkur mælt í lítrum sem ákveðið er fyrir hvert lögbyli og veitir rétt til beingreiðslna úr ríkissjóði.

Jarðefni merkja í lögum þessum öll gosefni og önnur steinefni, málma, málmblanda og málmsteindir, kol, jarðolíu, jarðgas og önnur nýtanleg efni sem finnast kunna í jörðu.

Jarðhiti merkir í lögum þessum annars vegar jarðvarmaforða í bergi í jarðskorpunni og hins vegar stöðugan straum varma úr iðrum jarðar sem ekki telst grunnvatn.

Jörð merkir í lögum þessum land með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum ef um er að ræða jörð eða hjáleigu sem hefur sameiginlegt beutiland með annarri jörð eða jörðum. Það gildir þó ekki um lóðir fyrir sumarbústaði án tillits til þess hvort þær eru í skipulögðu sumarbústaðahverfi og heldur ekki landspildur á svæðum sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað.

Landbúnaður merkir í lögum þessum hvers konar vörslu, meðferð, ræktun og nytjun lands og annarra jarðargæða og búfjár til framleiðslu matvæla og hráefna til iðnaðarframleiðslu eða annarrar verðmætasköpunar og markaðssetningu þeirra afurða, svo og verndun lands og endurheimt landkosta, akuryrkju, landgræðslu, garðyrkju, skógrækt, veiði í ám og vötnum, nýtingu annarra hlunninda, fiskeldi og ferðaþjónustu.

Lífstíðarábúð merkir í lögum þessum ævilanga ábúð.

Mannvirki merkja í lögum þessum hvers konar byggingar og fylgifé þeirra sem er varanlega skeytt við land.

Ræktun eða *ræktað land* merkir í lögum þessum land sem hefur verið ræktað með jarðvinnslu, sáningu og reglulegri áburðargjöf, land í skógrækt eða land sem hvorki hefur þarfnast jarðvinnslu né sáningar til að verða slægjuland en er það vegna áburðargjafar og er notað sem slíkt.

Vatnsréttindi merkja í lögum þessum rétt til að nytja grunnvatn, vatnsfall eða stöðuvatn.

Rísi ágreiningur um skilgreiningu einstakra hugtaka samkvæmt lögum þessum sker landbúnaðarráðherra úr.

3. gr.

Yfirstjórn.

Landbúnaðarráðherra fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi taka til.

II. KAFLI

Bygging jarða.

4. gr.

Ábúendur.

Ábúendur samkvæmt lögum þessum geta verið einstaklingar.

5. gr.

Ábúðartími.

Jörð skal byggja frá fardögum til fardaga sé ekki um annað samið til fimm ára í senn hið skemmsta.

6. gr.

Jarðarafgjöld.

Jarðareiganda og ábúanda er heimilt að semja um fjárhæð jarðarafgjalds, gjalddaga, greiðslustað og hvort og hvaða tryggingu ábúandi skuli setja fyrir greiðslu þess, svo og aðra skilmála að því leyti sem ekki er ákveðið á annan hátt með lögum.

7. gr.

Ástand jarðar, mannvirkja o.fl.

Jörð með ræktun og mannvirkjum skal afhent ábúanda í því ástandi sem hún er við upphaf ábúðar og skal þess getið í byggingarbréfi, sbr. 8. gr.

Við upphaf ábúðar skal liggja fyrir úttekt úttektarmanna skv. 35. gr. um ástand jarðar, ræktunar, mannvirkja og annarra atriða gerð á síðustu sex mánuðum. Jarðareigandi greiðir kostnað af slíkri úttekt nema um sé að ræða úttekt vegna ábúðarloka en þá skiptist kostnaður skv. 39. gr.

8. gr.

Byggingarbréf.

Jarðareigandi og ábúandi skulu gera skriflegan samning um ábúð sem nefnist byggingarbréf. Í byggingarbréfi skulu koma fram upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng aðila, ræktun, mannvirki, hlunnindi, greiðslumark, ábúðartíma, upphaf og lok ábúðar, fjárhæð, gjalddaga og greiðslustað jarðarafgjalds, hvort ábúandi skuli setja tryggingu fyrir

greiðslu jarðarafgjalds og í hvaða formi, aðra ábúðarskilmála, landamerki jarðar, ítök sem jörðin kann að eiga í öðru landi og á afréttum, kvaðir sem kunna að hvíla á jörð svo og upplýsingar um starfsemi ábúanda á jörðinni. Einnig skulu koma fram í byggingarbréfi upplýsingar um ástand ræktunar og mannvirkja eða tilvísun til slíkra upplýsinga í úttekt. Gera skal þrjú samhljóða frumrit af byggingarbréfi, er jarðareigandi og ábúandi rita nöfn sín undir í viðurvist tveggja vitundarvotta. Heldur jarðareigandi einu eintaki, ábúandi einu en hið þriðja skal afhent sýslumanni til þinglýsingar.

9. gr.

Vanræksla á gerð byggingarbréfs.

Hafi aðilar vanrækt að gera byggingarbréf teljast þeir hafa gert ótímabundinn samning um ábúð og gilda öll ákvæði þessara laga um réttarsamband þeirra. Fjárhæð jarðarafgjalds skal miða við þá fjárhæð sem jarðareigandi getur sýnt fram á að ábúandi hafi samþykkt að greiða.

III. KAFLI

Réttindi og skyldur ábúanda og jarðareiganda.

10. gr.

Leiguliðaafnot ábúanda.

Ábúandi skal hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar en það eru leiguliðaafnot að hafa full afnotaumráð þeirra nytja, sem jörðin sjálf gefur af sér, án þess að hún eða sá hluti hennar, sem afraksturinn gefur, rýrni eða eyðileggist við notkunina. Til leiguliðaafnota telst ræktun og öll mannvirki svo og greiðslumark og hlunnindi er jörðinni fylgja, sbr. þó 11. gr.

11. gr.

Réttindi undanskilin leiguliðaafnotum.

Undanskilin leiguliðaafnotum eru vatns- og jarðhitaréttindi, þ.m.t. jarðhiti, námur, byggingarefni, svo sem sand- og malarnámur og önnur jarðefni sem ekki geta talist til venjulegra leiguliðaafnota af jörð, einnig land til nauðsynlegra bygginga, til þess að eigandi geti hagnýtt þessi efni. Ábúandi á þó rétt á vatni til áveitu og heimilisrafstöðvar og til upphitunar á mannvirkjum jarðar, þ.m.t. gróðurhúsum til eigin atvinnurekstrar, svo og byggingarefni til búsparfa. Ábúandi sem verður fyrir tjóni á eignum sínum vegna hagnýtingar annarra aðila á rétt á bótum fyrir jarðrask og átroðning sem leiðir af virkjun vatns eða annarra framkvæmda.

Jarðareigandi og ábúandi geta samið um víðtækari afnot af réttindum skv. 1. mgr. enda séu slíkir samningar í samræmi við gildandi lög á hverjum tíma.

12. gr.

Lögheimili ábúanda, landbúnaðarstarfsemi o.fl.

Skylt er ábúanda að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni og stunda þar landbúnaðarstarfsemi nema sveitarstjórn og jarðareigandi samþykki annað.

13. gr.

Breytingar eða lok landbúnaðarstarfsemi ábúanda.

Ef ábúandi óskar eftir að gera breytingar á landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni skal hann leita eftir skriflegu leyfi jarðareiganda. Sama gildir ef ábúandi óskar eftir að hætta landbúnaðarstarfsemi sinni.

14. gr.

Endurbætur ábúanda á mannvirkjum o.fl.

Ef ábúandi óskar eftir að gera endurbætur á mannvirkjum ábúðarjarðar eða byggja ný mannvirki skal hann leita skriflegs leyfis jarðareiganda og skal þar tekið fram hvort jarðareigandi samþykki að kaupa þær framkvæmdir af ábúanda við ábúðarlok. Ef mannvirki á ábúðarjörð fullnægja ekki kröfum laga og stjórnvaldsreglna um landbúnaðarstarfsemi ábúanda samkvæmt byggingarbréfi aðila er jarðareiganda skylt að veita leyfi til framkvæmda og samþykkja kaupskyldu við ábúðarlok.

15. gr.

Veðsetning.

Ábúanda er heimilt að veðsetja ábúðarjörð sína til tryggingar lánnum sem hann tekur vegna varanlegra framkvæmda og annarra endurbóta á jörðinni. Einnig er ábúanda heimilt að veðsetja ábúðarjörð sína til tryggingar lánnum sem hann tekur hjá Lánasjóði landbúnaðarins vegna kaupa á bústofni og búvélum.

Heimildir ábúanda til veðsetningar á ábylisjörð sinni eru bundnar því skilyrði að heildarskuldir ábúanda sem tryggðar eru með veði í jörðinni nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til eignarhluta hans í ræktun og mannvirkjum á jörðinni.

16. gr.

Greiðsla jarðarafgjalda.

Ábúandi skal greiða jarðarafgjöld á gjalddaga. Hafi ábúandi ekki gert skil á jarðarafgjaldi innan 30 sólarhringa frá gjalddaga er jarðareiganda heimilt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af fjárhæð jarðarafgjaldsins til greiðsludags. Vangoldin jarðarafgjöld er heimilt að innheimta með fjárnámi án undangengins dóms eða sáttar.

17. gr.

Viðhaldsskylda.

Ábúanda er skylt að halda við húsum, öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum þannig að þau rýrni ekki umfram eðlilega fyrningu að mati úttektarmanna, sbr. 35. gr., eða yfirmatsnefndar, sbr. 40. gr.

18. gr.

Skattar o.fl.

Ábúandi skal greiða skatta og skyldur sem lög ákveða og tengjast notum hans af jörðinni jarðareiganda að kostnaðarlausu nema um annað sé samið.

19. gr.

Brunatryggingar.

Öll mannvirki á jörðum í ábúð skulu vátryggð lögboðinni brunatryggingu samkvæmt gildandi lögum á hverjum tíma og skal ábúandi greiða af því kostnað nema um annað sé samið.

20. gr.

Framsal eða veðsetning ábúðarréttar.

Ábúanda er óheimilt að framselja, veðsetja eða láta af hendi ábúðarrétt sinn á annan hátt að öllu leyti eða að hluta, né leyfa not landsnytja eða hlunninda nema með skriflegu leyfi jarðareiganda sem skal þinglýsa.

21. gr.

Opinber framlög og styrkir.

Framlög og styrkir sem greiddir eru af opinberum aðilum til ræktunar eða annarra framkvæmda á jörð sem er í ábúð tilheyrja jörðinni og verða eign jarðareiganda.

22. gr.

Skylða ábúanda til að láta af hendi land undir skipulag o.fl.

Ábúanda er skylt að láta af hendi land vegna skipulags, undir opinberar byggingar og atvinnurekstur eða framkvæmdir sem nauðsynlegt þykir að gera í landi jarðarinnar án annars endurgjalds en hlutfallslegrar lækkunar á jarðarafgjaldi. Náist ekki samkomulag um lækkun jarðarafgjalds skulu dómkvaddir matsmenn skera úr. Ef tjón verður á eignum ábúanda skal jarðareigandi eða þeir aðilar sem öðlast rétt yfir landinu á grundvelli þessa ákvæðis greiða ábúanda bætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna. Kostnað við undirmat greiðir jarðareigandi en kostnað við yfirmat greiða aðilar að jöfnu.

23. gr.

Heimild jarðareiganda til að taka úr ábúð landspildur, lóðir o.fl.

Jarðareigandi er heimilt að taka úr ábúð landspildur eða lóðir til eigin þarfa og vegna þarfa niðja sinna, þ.m.t. kjörbarna og fósturbarna, nema jarðareigandi hafi fallið frá þessum rétti í byggingarbréfi. Einnig er jarðareigandi heimilt að taka úr ábúð og leigja lóðir undir hús, land til atvinnustarfsemi og spildur til ræktunar í landi jarðar sem er í ábúð enda valdi það ábúanda ekki verulegu tjóni og takmarki ekki aðstöðu hans til ræktunar eða búrekstrar með öðrum hætti á jörðinni að mati dómkvaddra matsmanna. Ef tjón verður á eignum ábúanda skal jarðareigandi greiða ábúanda bætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna. Kostnað við undirmat greiðir jarðareigandi en kostnað við yfirmat greiða aðilar að jöfnu.

24. gr.

Aðgangur jarðareiganda að jörð, mannvirkjum o.fl.

Jarðareigandi skal eiga aðgang að jörð sem er í ábúð og mannvirkjum hennar með hæfilegum fyrirvara í samráði við ábúanda til að framkvæma úrbætur og til eftirlits með ástandi og meðferð jarðarinnar. Jarðareigandi er þó aldrei heimill aðgangur að jörðinni og mannvirkjum hennar þegar ábúandi er þar ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki ábúanda.

25. gr.

Réttur maka við andlát ábúanda.

Falli ábúandi frá á ábúðartímanum heldur maki hans ábúðarréttinum.

26. gr.

Réttur til ábúðar við skilnað hjóna.

Ef hjón, annað eða bæði, hafa ábúðarrétt á jörð og hjúskap þeirra lýkur skal fara um ábúðarréttindin í samræmi við ákvæði hjúskaparlaga, nr. 31/1993, ef hjónin koma sér ekki saman um hvort þeirra skuli hljóta ábúðarréttindin. Það hjóna sem aðallega hefur atvinnu sína af landbúnaðarstarfsemi eða annarri starfsemi á jörðinni skal hafa forgang til áframhaldandi ábúðar á jörðinni án tillits til þess hvort þeirra undirritaði byggingarbréf.

27. gr.

Réttur sambúðarfólks.

Ákvæði í lögum þessum um hjón eða maka eiga einnig við um sambúðarfólk ef það á sameiginlegt lögheimili og sambúðin hefur varað í a.m.k. tvö ár eða ef það hefur átt barn saman eða á von á barni.

28. gr.

Tilkynningar.

Ef jarðareigandi eða ábúandi þarf að senda skriflegar tilkynningar, hverju nafni sem nefnast í lögum þessum, sem koma þarf til viðtakanda innan ákveðins frests eða tímamarka teljast tilkynningarnar komnar til viðtakanda ef þær eru sendar af stað með sannanlegum hætti innan þeirra tímamarka.

29. gr.

Önnur atriði.

Óheimilt er að semja um að ábúandi taki á sig meiri skyldur eða öðlist minni réttindi en lög þessi mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstaka heimild þess efnis.

Um réttindi og skyldur ábúanda og jarðareiganda fer að öðru leyti eftir gildandi lögum og stjórnvaldsreglum á hverjum tíma, svo og byggingarbréfi aðila.

IV. KAFLI

Ábúðarlok.

30. gr.

Tímabundinn ábúðarsamningur.

Tímabundnum samningi um ábúð lýkur á umsömdum tíma án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Heimilt er jarðareiganda og ábúanda að semja um að segja megi slíkum samningi upp án sérstakra aðstæðna, atvika eða forsendna. Slík uppsögn skal vera skrifleg og rökstudd og fara fram fyrir áramót miðað við næstu fardaga nema jarðareigandi og ábúandi hafi samið um annað tímamark.

Ef ábúandi deyr áður en tímabundnum ábúðarsamningi lýkur skal dánarbú hans segja upp ábúðarsamningnum. Slík uppsögn skal fara fram fyrir áramót og taka gildi í næstu fardögum nema um annað sé samið.

31. gr.

Ótímabundinn ábúðarsamningur.

Ótímabundinn samningur um ábúð er uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsögn skal fara fram fyrir áramót og taka gildi í næstu fardögum nema um annað sé samið.

32. gr.

Lífstíðarábúð.

Ábúanda er heimilt að segja upp samningi um lífstíðarábúð.

Ábúandi sem óskar eftir að segja upp samningi um ábúð skv. 1. mgr. skal gera það með sannanlegum hætti fyrir áramót miðað við næstu fardaga nema jarðareigandi og ábúandi hafi samið um annað tímamark.

33. gr.

Vanefndir ábúanda.

Ef ábúandi vanefnir verulega skyldur sínar samkvæmt lögum þessum eða samningi um tímabundna ábúð, lífstíðarábúð eða erfðaábúð er jarðareigandi heimilt að segja upp samningi um ábúð.

Uppsögn jarðareiganda á ábúðarsamningi vegna vanefnda á skyldum ábúanda skal fara fram með sex mánaða fyrirvara nema um annað hafi verið samið. Uppsögn skal vera skrifleg og skulu þar tilgreindar ástæður uppsagnar.

Ábúandi skal bæta jarðareiganda það tjón sem leiðir af vanefndum hans.

34. gr.

Kaupskylda jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda.

Jarðareigandi er skylt að kaupa af ábúanda við ábúðarlok ræktun, mannvirki og aðrar framkvæmdir eða umbætur á jörð sem jarðareigandi hefur heimilað ábúanda að reisa og samþykkt skriflega að kaupa við ábúðarlok. Náist ekki samkomulag skal kaupverð ákveðið af úttektarmönnum, sbr. 35. gr., eða yfirmatsnefnd, sbr. 40. gr.

35. gr.

Úttektarmenn.

Landbúnaðarráðherra skipar tvo úttektarmenn fyrir landið í heild til fjögurra ára í senn til að framkvæma úttektir á jörðum og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda við ábúðarlok. Skipa skal annan úttektarmanninn án tilnefningar en hinn samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti.

36. gr.

Framkvæmd úttektar.

Úttektarmenn skulu byrja úttekt eigi síðar en fjórum vikum eftir að beiðni um úttekt berst nema sérstakar aðstæður standi í vegi fyrir því.

Úttektarmenn skulu tilkynna jarðareiganda og fráfarandi ábúanda skriflega með nægum fyrirvara um hvenær úttekt fer fram og gefa þeim kost á að vera viðstaddir og gæta réttar síns að öðru leyti. Einnig skulu úttektarmenn gefa jarðareiganda og ábúanda kost á að skila skriflegum greinargerðum.

Úttektarmenn skulu framkvæma ítarlega skoðun á vettvangi og rita lýsingu á ástandi jarðar, ræktunar og mannvirkja jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Í ástandslýsingu skulu koma fram nákvæmar upplýsingar um stærð ræktunar og mannvirkja jarðareiganda og fráfarandi ábúanda, skemmdir á mannvirkjum sem kunna að hafa orðið af völdum ábúanda, hvernig húsum hefur verið viðhaldið og annað eftir því sem þurfa þykir. Einnig skulu úttektarmenn rita allar upplýsingar um kosti jarðarinnar, nýtingu, nýtingarmöguleika hennar og hvernig jörð hefur verið setin. Úttektarmenn skulu undirrita lýsinguna.

37. gr.

Mat á eignum og endurbótum ábúanda.

Úttektarmenn skulu framkvæma mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda sem háðar eru kaupskyldu jarðareiganda, sbr. 34. gr.

Við mat á eignum og endurbótum skulu úttektarmenn leggja til grundvallar efnisleg verðmæti eigna. Mat skal vera nývirði eigna að frádregnum eðlilegum afskriftum reiknað til staðgreiðslu. Nývirði er kostnaður sem því mundi fylgja á matsdegi að reisa nýja eign sem komið gæti að öllu leyti í stað hinnar metnu. Afskriftir eru verðýrnun eigna sem rekja má til aldurs, hrörnunar, slits, úreldingar og minnkaðs notagildis.

Við mat á eignum og endurbótum skal leggja til grundvallar ástand og viðhald eigna að teknu tilliti til aldurs þeirra og eðlilegs slits af notkun.

Úttektarmenn skulu leggja mat á afleiðingar þess að viðhaldi eigna hafi ekki verið sinnt með fullnægjandi hætti eða að gallar eða slit hafi orðið vegna óeðlilegrar notkunar eigna. Einnig skulu úttektarmenn leggja mat á kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er ekki í samræmi við 42. gr.

38. gr.

Niðurstöður úttektar.

Úttektarmenn skulu skila skriflegum, rökstuddum niðurstöðum og staðfesta úttektir með undirritun sinni eigi síðar en fjórum vikum eftir að vettvangsskoðun lauk.

39. gr.

Kostnaður.

Kostnaður við úttektir við ábúðarlok greiðist að jöfnu af jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Ef óskað er eftir úttekt af öðrum ástæðum skal sá sem óskar eftir úttekt greiða af því kostnað.

Kostnað við úttektir má innheimta með fjárnámi án undangengins dóms eða sáttar.

40. gr.

Yfirmat.

Jarðareigandi og fráfarandi ábúandi geta krafist yfirmats á eignum fráfarandi ábúanda samkvæmt lögum þessum innan 15 daga frá dagsetningu úttektar skv. 38. gr.

Landbúnaðarráðherra skipar þrjú menn í yfirmatsnefnd fyrir landið í heild til fjögurra ára í senn, einn án tilnefningar, einn samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands og einn samkvæmt tilnefningu Hæstaréttar Íslands og skal hann jafnframt vera formaður nefndarinnar. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti.

Um störf yfirmatsnefndar gilda ákvæði 36.–37. gr.

Yfirmatsnefnd skal að lokinni vettvangsskoðun komast að niðurstöðu á fundum. Ef ágreiningur verður ræður afl atkvæða úrslitum.

Yfirmatsnefnd skal skila skriflegum, rökstuddum niðurstöðum og skulu allir nefndarmenn staðfesta matsgerðir með undirritun sinni. Yfirmatsnefnd skal skila niðurstöðum sínum eigi síðar en fjórum vikum eftir að vettvangsskoðun lauk.

Yfirmatsnefnd úrskurðar um hvernig kostnaður við yfirmat greiðist en þó skal kærandi alltaf greiða að lágmarki helming þess kostnaðar. Kostnað við yfirmat má innheimta með fjárnámi án undangengins dóms eða sáttar.

41. gr.

Greiðsla kaupverðs, greiðsluskilmálar o.fl.

Ef jarðareigandi og ábúandi ná ekki samkomulagi um greiðsluskilmála kaupverðs skal jarðareigandi greiða helming kaupverðsins á næstu níu mánuðum eftir ábúðarlok. Eftirstöðvar kaupverðsins skal jarðareigandi greiða með skuldabréfi til að hámarki tveggja ára. Fjárhæð skuldabréfsins skal verðtryggð samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar miðað við grunnvísitölu við ábúðarlok til greiðsludags og bera meðaltalsvexti verðtryggðra útlána almennra banka og sparisjóða á hverjum tíma.

42. gr.

Frágangur og skil ábúðarjarðar, mannvirkja o.fl.

Ábúandi skal skila ábúðarjörð sinni ásamt öllum mannvirkjum og tilheyrandi fylgifé í ekki lakara ástandi og hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegrar notkunar og viðhalds, á umsömdum tíma við ábúðarlok. Ábúandi skal hafa rýmt og hreinsað öll mannvirki og flutt bústofn sinn, vélar, tæki og allt sem er í hans eign á jörðinni í burtu og gert aðrar viðeigandi ráðstafanir til að rýma og skila jörðinni.

43. gr.

Aflýsing byggingarbréfs.

Ábúandi skal aflýsa þinglýstu byggingarbréfi innan viku frá ábúðarlokum. Eftir þann tíma skal byggingarbréfi aflýst að kröfu jarðareiganda á kostnað ábúanda.

V. KAFLI

Lokaákvæði.

44. gr.

Reglugerðir o.fl.

Landbúnaðarráðherra setur nánari ákvæði um framkvæmd þessara laga með reglugerðum og öðrum stjórnvaldsreglum.

45. gr.

Refsingar.

Brot gegn lögum þessum, reglugerðum og öðrum stjórnvaldsreglum settum samkvæmt heimild í þeim varða sektum. Með mál út af brotum skal farið að hætti opinberra mála.

46. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2003. Jafnframt falla úr gildi frá sama tíma ábúðarlög, nr. 64/1976, með síðari breytingum.

Ákvæði til bráðabirgða.

Samningar um ábúð sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku þessara laga skulu halda gildi sínu en að öðru leyti fer um réttarsamband jarðeigenda og ábúenda samkvæmt þessum lögum eftir 1. júlí 2003.

Um kaupskyldu jarðareiganda á ræktun, mannvirkjum og öðrum endurbótum eða framkvæmdum fráfarandi ábúanda sem gerðar hafa verið fyrir gildistöku þessara laga fer eftir 16. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976, með síðari breytingum.

Ábúendur sem öðlast hafa erfðaábúð fyrir gildistöku þessara laga svo og síðari réttihafar skulu halda þeim réttindum en um réttarstöðu þeirra fer áfram eftir V. kafla ábúðarlaga, nr. 64/1976, með síðari breytingum.

Ábúendur sem hafa öðlast lífstíðarábúð á grundvelli 6. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976, með síðari breytingum, skulu halda þeim réttindum.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið í landbúnaðarráðuneytinu að tilhlutan landbúnaðarráðherra og er því ætlað að leysa af hólmi núgildandi ábúðarlög, nr. 64/1976, með síðari breytingum. Frumvarpið er lagt fram samhliða frumvarpi til nýrra jarðalaga sem ætlað er að leysa af hólmi núgildandi jarðalög, nr. 65/1976, með síðari breytingum, og hefur verið reynt að samræma ákvæði þessara lagafrumvarpa eins og kostur er. Ljóst er að núgildandi ábúðarlög eru í fjölmörgum atriðum orðin úrelt og eiga engan veginn lengur við aðstæður hér á landi. Núgildandi ábúðarlög voru sett á árinu 1976 en frá þeim tíma hafa orðið miklar breytingar í landbúnaði sem og á öðrum sviðum í íslensku þjóðfélagi. Í raun má segja að allar forsendur fyrir landbúnaðarstarfsemi séu gjörbreyttar frá því sem var þegar ábúðarlög nr. 64/1976 voru sett. Þá voru enn fremur ýmis ákvæði laganna að stofni til byggð á enn eldri löggjöf.

Fyrstu heildstæðu lögum um ábúð hér á landi voru lög nr. 1/1884, um bygging, ábúð og úttekt jarða, með síðari breytingum. Ábúðarlög nr. 87/1933 leystu þau af hólmi en þá tóku við ábúðarlög nr. 8/1951. Ábúðarlög nr. 36/1961 leystu þau lög af hólmi og giltu þar til ábúðarlög nr. 64/1976 tóku gildi. Einnig eru ýmis ákvæði laga nr. 64/1976 að stofni til komin úr eldri lögum um erfðaábúð og óðalsrétt en fyrstu lögum um það efni voru lög nr. 8/1936, um erfðaábúð og óðalsrétt, með síðari breytingum. Lög nr. 116/1943, um ættaróðul og erfðaábúð, leystu þau lög af hólmi en þá tóku við lög nr. 102/1962, um ættaróðul, ættarjarðir, erfðaábúð og sölu þjóð- og kirkjujarða, með síðari breytingum, sem giltu þar til ábúðarlög nr. 64/1976 tóku gildi. Ábúðarlög nr. 64/1976 hafa nokkrum sinnum tekið breytingum, þ.e. með lögum nr. 38/1982, lögum nr. 93/1984, lögum nr. 64/1988, lögum nr. 108/1988 og lögum nr. 21/2000.

Í greinargerð með frumvarpi til nýrra jarðalaga sem lagt er fram samhliða þessu frumvarpi er gerð grein fyrir ýmsum takmörkunum sem jarðalög, nr. 65/1976, leggja á jarðeigendur. Í ábúðarlögum, nr. 64/1976, eru enn fremur ýmis ákvæði sem fela í sér verulegar takmarkanir á eignarrétti og ráðstöfunarheimildum jarðeigenda.

Hér má nefna m.a. að skv. 2. gr. núgildandi ábúðarlaga geta sveitarstjórnir knúið jarðeigendur til að ráðstafa jörðum sínum með tilteknum hætti en þar kemur fram að hver sem á jörð og rekur ekki búskap á henni sjálfur sé skyldur til að byggja hana hæfum umsækjanda að dómi jarðanefndar. Jafnframt er gert ráð fyrir að sveitarstjórn geti knúið jarðeigendur til að fara að þessu ákvæði. Einnig er í 2. gr. laganna ákvæði þess efnis að ef eigandi jarðar hefur nytjað eignarjörð sína án þess að sitja á jörðinni en hvorki hann, fjölskylda hans né umsjónarmaður á hans vegum hefur þar lögheimili geti sveitarfélag ef jörð rýrnar að ákveðnu marki krafist þess að jarðareigandi bæti rýrnunina en að öðrum kosti getur sveitarstjórn ráðstafað jörðinni. Enn fremur getur sveitarstjórn ef þörf er á landi til búskapar tekið land leigunámi ef það er fallið úr tölu lögbyla eða hefur skipst úr jörð án þess að verða nýbýli að því tilskildu að það sé ekki nytjað af eiganda né leigt íbúum sveitarfélags. Ef jörð er ráðstafað til ábúðar í skemmri tíma en lífstíð er jarðareiganda samkvæmt gildandi lögum skylt að láta jörð fylgja íbúðarhús og útihús í nothæfu ástandi. Jarðareigandi hefur kaupskyldu á öllum eignum og endurbótum ábúanda sem er haganlega fyrir komið og nauð-

synlegar eru til búskapar, sbr. 16. gr., og gildir það hvort sem jörð hefur verið ráðstafað til ábúðar af jarðareiganda sjálfum eða af sveitarfélagi samkvæmt framansögðu.

Þá er í núgildandi ábúðarlögum ákvæði þess efnis að ef jarðareigandi segir upp ábúð en hvorki flytur sjálfur á jörðina né afhendir hana öðrum til ábúðar sé sú uppsögn ógild en samkvæmt því á ábúandi rétt á að fá jörðina aftur ef henn krefst þess innan árs frá því að hann flutti af jörðinni auk þess sem jarðareiganda ber að bæta honum allan skaða sem af því hefur hlotist.

Loks eru í núgildandi ábúðarlögum ákvæði um hvernig jarðarafgjöld skuli ákvörðuð og ef ágreiningur verður sker jarðanefnd úr en jarðareigandi og ábúandi hafa ekki frelsi til að semja um fjárhæð jarðarafgjalds. Ákvæði laganna um erfðaábúð eru einnig mjög íþyngjandi fyrir jarðeigendur og jörð sem háð er samningi um erfðaábúð er verðlítill eða nánast verðlaus fyrir jarðeigendur. Í lögnum er jafnframt ákvæði um að á meðan sama ætt hefur erfðaábúð á jörð megi jarðarafgjald ekki hækka sem veldur því að víða er leiga fyrir jarðir í erfðaábúð ekki í samræmi við verðlagsþróun í landinu og aðrar forsendur. Þá er í 20. gr. núgildandi laga ákvæði þess efnis að ef jarðareigandi telur sér ekki fært að fullnægja skyldum sínum samkvæmt lögnum geti hann boðið ábúanda jörðina til kaups fyrir það verð sem úttektarmenn meta og á þá ábúandi rétt á að fá gjaldfrest á helmingi kaupverðsins sem er umfram veðskuldir. Ef ábúandi vill ekki kaupa á sveitarstjórn rétt á að leysa jörðina til sín með sömu skilmálum og boðin voru ábúanda. Hér er í raun um nokkurs konar nauðungarsölu að ræða og rétt ábúanda ef jarðareiganda er ekki fært, t.d. af fjárhagsástæðum, að fullnægja öllum skyldum sínum samkvæmt lögnum en í þeirri skyldu getur t.d. falist að byggja íbúðarhús og útihús fyrir ábúanda þegar um tímabundna ábúð er að ræða, kaupa allar eignir ábúanda við ábúðarlok o.s.frv.

Frumvarp þetta felur í sér miklar breytingar frá þeim ákvæðum sem fram koma í ábúðarlögum, nr. 64/1976, með síðari breytingum, en með þeim er stefnt að því að færa löggjöf um ábúð á jörðum í átt til nútímans og að samræma eignarrétt og umsýslu jarða þeim meginreglum sem gilda um aðrar fasteignir í íslenskri löggjöf. Núgildandi löggjöf um ábúð felur í sér verulegar takmarkanir á eignarrétti jarðeigenda. Með frumvarpi þessu er ætlunin að bæta úr þessum annmörkum en þó er leitast við að tryggja að við þær breytingar sem lagðar eru til séu sjónarmið bæði jarðeigenda og ábúanda höfð að leiðarljósi.

Helstu breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu eru þessar:

1. Í stað orðanna landsdrottinn og leiguliði eru í frumvarpinu notuð hugtökin jarðareigandi og ábúandi.
2. Í 2. gr. frumvarpsins er að finna skilgreiningar á ýmsum hugtökum sem talin eru upp í ákvæðinu en það eru hugtök eins og ábúð, erfðaábúð, fardagar, greiðslumark, jarðefni, jarðhiti, jörð, landbúnaður, lífstíðarábúð, mannvirki, ræktun og vatnsréttindi. Nauðsynlegt þykir að skilgreina þessi hugtök eins og gert er hér til þess að taka eins og unnt er af vafa um hver sé þýðing þeirra. Ef ágreiningur ris um skilgreiningu einstakra hugtaka sker landbúnaðarráðherra úr.
3. Felld eru úr gildi ákvæði í 2. gr. núgildandi ábúðarlaga um heimildir sveitarstjórnar til að knýja jarðeigendur til að ráðstafa jörðum sínum með tilteknum hætti í þágu sveitarfélags eða íbúa þess. M.a. er þar fellt úr gildi ákvæði um að hverjum þeim sem á jörð og rekur ekki búskap á henni sjálfur sé skylt að byggja hana hæfum umsækjanda að dómi jarðanefndar en samkvæmt gildandi lögum er gert ráð fyrir að sveitarstjórn geti knúið eiganda jarðar til að fara að þessu ákvæði. Einnig er fellt úr gildi ákvæði um að ef eigandi jarðar hefur nytjað eignarjörð sína án þess að sitja á jörðinni, og hvorki hann,

fjölskylda hans né umsjónarmaður á hans vegum hefur þar lögheimili og jörðin rýrnar svo að sveitarfélagið biður hnekki af skuli sveitarstjórn krefjast þess að jarðareigandi bæti það sem áfátt er eða byggji jörðina en að öðrum kosti getur sveitarstjórn ráðstafað jörðinni. Þá er fellt úr gildi ákvæði um að sveitarstjórn geti tekið land leigunámi ef það er fallið úr tölu lögbýla eða hefur skipst úr jörð án þess að verða nýbýli og er ekki nytjað af eiganda né leigt hreppsþúum ef þess er þörf vegna búskapar í sveitarfélaginu.

4. Fellt er niður ákvæði í núgildandi ábúðarlögum þess efnis að ef jarðareigandi hefur vanrækt að gera byggingarbréf skuli litið svo á að ábúandi hafi öðlast lífstíðarábúð á jörðinni. Hér er hins vegar gert ráð fyrir að við þær aðstæður hafi stofnast ótímabundinn ábúðarsamningur sem hægt er að segja upp fyrir áramót og tekur uppsögnin gildi í fardögum næst á eftir, sbr. 9. og 31. gr.
5. Nýmæli er að kostnað við úttektir og yfirmat má innheimta með fjárnámi án undan-gengins dóms eða sáttar, sbr. 39. og 40. gr.
6. Felld eru niður ákvæði V. kafla núgildandi ábúðarlaga um erfðaábúð þar sem ekki þykir raunhæft að ætla að jörðum verði ráðstafað með þeim hætti eftir gildistöku þessara laga. Erfðaábúð er ábúð sem erfist til ættingja ábúanda með nánar tilgreindum hætti sem lýst er í 37. gr. núgildandi ábúðarlaga og getur falið í sér mjög langa eða jafnvel ævarandi skerðingu á afnota- og ráðstöfunarrétti eiganda jarðar. Ekki þykir ástæða til að hafa slík ákvæði lengur í lögum. Í ákvæði til bráðabirgða er þó gert ráð fyrir að þeir samningar sem nú eru í gildi um erfðaábúð haldi gildi sínu og að ákvæði V. kafla núgildandi laga gildi áfram um slíka samninga.
7. Fellt er úr gildi ákvæði í 5. gr. núgildandi ábúðarlaga um að jarðir í eigu ríkis, sveitarfélaga og opinberra sjóða og stofnana skuli byggja til lífstíðar og gert ráð fyrir að opinberir aðilar geti samið um ábúðartíma eins og aðrir.
8. Fellt er úr gildi ákvæði 4. mgr. 5. gr. núgildandi ábúðarlaga um að ef jarðareigandi segir upp ábúð en hvorki flytur sjálfur á jörðina né afhendir hana öðrum til ábúðar sé sú uppsögn ógild. Samkvæmt þessu ákvæði á ábúandi rétt á að fá jörðina aftur ef hann krefst þess innan árs frá því að hann flutti af jörðinni auk þess sem jarðareigandi þarf að bæta honum allan skaða sem af því hlýst.
9. Sérstakt ákvæði er um gerð og efni byggingarbréfs í 8. gr.
10. Nýmæli er um að jörð skuli byggð í því ástandi sem hún er og ekki lagðar sérstakar skyldur á jarðareiganda í því efni eins og er samkvæmt núgildandi ábúðarlögum.
11. Breytt er ákvæði um að ekkja leiguliða skuli halda ábúðarrétti hans á þann veg að það tekur til maka, sbr. 25. gr.
12. Meginreglan er áfram sú að undanskilin afnotum ábúanda eru vatns- og jarðhitaréttindi, þ.m.t. námur, byggingarefni, svo sem sand- og malarnámur og önnur jarðefni, einnig land til nauðsynlegra bygginga til þess að jarðareigandi geti hagnýtt þessi efni. Einnig á ábúandi áfram rétt á vatni til áveitu og heimilisrafstöðvar og til upphitunar á húsum jarðar. Þá er í frumvarpinu nýmæli um að jarðareigandi og ábúandi geti samið um við-tækari afnot þessara réttinda, sbr. 11. gr.
13. Fellt er úr gildi ákvæði um að jarðarafgjald skuli miðað við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsafurða eða verðmæti þeirra hlunninda sem jörðinni fylgja o.s.frv. en samkvæmt ákvæðinu skyldi jarðanefnd skera úr ef ágreiningur yrði um fjárhæð jarðarafgjalds. Samkvæmt frumvarpi þessu er jarðareiganda og ábúanda veitt frelsi til að semja um fjárhæð jarðarafgjalds, gjalddaga þess og greiðslustað, svo og hvort ábúandi skuli setja tryggingu fyrir greiðslu jarðarafgjalds og í hvaða formi slík trygging á að vera, sbr.

6. gr. Þá er þar ákvæði um að ef ábúandi greiðir ekki jarðarafgjöld á tilsettum tíma eða gjalddaga reiknist af þeim hæstu lögleyfðu dráttarvextir þegar 30 dagar eru liðnir frá gjalddaga.
14. Verulegar breytingar eru gerðar á ákvæðum núgildandi ábúðarlaga sem fjalla um skyldu jarðareiganda til að láta ábúðarjörð fylgja ákveðinn húsakost, sbr. 10. og 11. gr. þeirra laga. Samkvæmt gildandi lögum er jarðareiganda sem byggir ábúanda jörð í takmarkaðan tíma skylt að láta fylgja jörðinni íbúðarhús og útihús og gert ráð fyrir að unnt sé að knýja jarðareiganda til að sinna þessari skyldu. Í frumvarpi þessu er hins vegar gert ráð fyrir að jörð sé byggð í því ástandi sem hún er hvort sem um er að ræða ábúð í takmarkaðan tíma eða til lífstíðar og skal getið um ástand jarðarinnar og mannvirki í byggingarbréfi, sbr. 8. gr.
15. Verulegar breytingar eru einnig gerðar á ákvæðum 16. gr. núgildandi ábúðarlaga um heimild ábúanda til að framkvæma endurbætur á mannvirkjum jarðarinnar og til að byggja ný mannvirki. Samkvæmt gildandi lögum á ábúandi rétt á að auka við ræktun og mannvirki eða byggja ný mannvirki ef ljóst þykir að hann þurfi þess og er jarðareiganda skylt að kaupa þessar framkvæmdir af honum við ábúðarlok. Í 14. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að ábúanda séu einungis heimilar þær endurbætur og framkvæmdir sem jarðareigandi hefur samþykkt skriflega. Í greinargerð kemur fram að hér er átt við allar endurbætur og framkvæmdir hverju nafni sem nefnast ef ábúandi ætlast til að þær verði háðar kaupskyldu jarðareiganda við ábúðarlok. M.a. er hér átt við ræktun, öll mannvirki, þ.m.t. girðingar, plön, vegi, garðrækt, veitulagnir, skjólbelti o.s.frv. Þá er það nýmæli að ef mannvirki á ábúðarjörð fullnægja ekki kröfum laga og stjórnvaldsreglna um þá starfsemi sem þar fer fram af hálfu ábúanda sé jarðareiganda skylt að veita leyfi og samþykkja kaupskyldu á framkvæmdum við ábúðarlok.
16. Verulegar breytingar eru gerðar á kaupskyldu jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda, sbr. 34. gr. Skv. 16. gr. núgildandi ábúðarlaga er jarðareiganda skylt að kaupa af fráfarandi ábúanda allar eignir og endurbætur hans sem er „haganlega fyrirkomið og nauðsynlegt til búrekstrar á jörðinni, að dómi úttektarmanna ... enda séu þá hús jarðarinnar og önnur mannvirki ekki meiri og dýrari en svo, að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgang, að mati úttektarmanna.“ Í frumvarpi þessu er gert ráð fyrir að jarðareigandi hafi einungis kaupskyldu á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda ef hann hefur samþykkt þær skriflega og jafnframt skuldbundið sig til að kaupa þær af fráfarandi ábúanda við ábúðarlok. Í ákvæði til bráðabirgða er þó sett sérákvæði um þau mannvirki sem hafa verið reist fyrir gildistöku laganna en um kaupskyldu á þeim mun áfram fara eftir ákvæði 16. gr. núgildandi ábúðarlaga.
17. Breytt er ákvæði 3. mgr. 5. gr. núgildandi ábúðarlaga þar sem jarðareiganda er áskilinn réttur til að taka jörð úr ábúð vegna þarfa sinna eða tiltekinna ættingja sinna. Hér er þrengdur sá hópur ættingja sem undir ákvæðið getur fallið og það takmarkað við niðja jarðareiganda. Ekki er hins vegar gerður munur á niðjum með tilliti til þess hvort þeir eru börn jarðareiganda, kjörbörn eða fósturbörn. Gilda sömu reglur um fjarskyldari niðja í beinan legg. Enn fremur eru heimildir jarðareiganda til að taka land úr ábúð samkvæmt frumvarpinu takmarkaðar við landspildur og lóðir úr jörðinni. Jarðareigandi getur hins vegar ekki tekið alla jörðina eða meirihluta hennar úr ábúð.
18. Nýmæli er að skylt er að við upphaf ábúðar liggi alltaf fyrir úttekt úttektarmanna um ástand jarðar, ræktunar, mannvirkja o.fl. er ekki sé eldri en sex mánaða, sbr. 2. mgr. 7. gr.

19. Nánari skilyrði eru sett fyrir heimildum ábúenda til að veðsetja ábúðarjarðir sínar en samkvæmt þeim er gert ráð fyrir að ábúendur verði sjálfir að eiga mannvirki á ábúðarjörðum sínum sem séu a.m.k. jafnvirði heildarskulda þeirra sem tryggðar eru með veði í jörðunum. Jarðareigandi getur að sjálfsgöðu veitt ábúanda rýmri heimildir en þar koma fram, sbr. 15. gr.
20. Fellt er úr gildi ákvæði í 20. gr. núgildandi ábúðarlaga um að ef jarðareigandi telur sér ekki fært að fullnægja þeim skyldum sem á hann eru lagðar samkvæmt lögnum geti hann boðið ábúanda jörðina til kaups fyrir það verð er úttektarmenn meta enda fái leiguliði gjaldfrest á helmingi þess kaupverðs er kann að vera umfram veðskuldir. Ef ábúandi vill ekki kaupa jörðina eftir núgildandi lögum hefur hann fyrirgert ábúðarrétti sínum og hefur þá sveitarstjórn rétt til að ganga inn í kaupin með þeim skilmálum sem jörðin var boðin ábúanda.
21. Felld eru úr gildi ákvæði 22. og að hluta til 23. gr. núgildandi ábúðarlaga um hvenær ábúandi skuli taka við jörð, flytja bú sitt á jörðina og hvenær fráfarandi skuli hafa flutt bú sitt o.s.frv. Gert er ráð fyrir að aðilar semji um þessi atriði í byggingarbréfi, sbr. 8. gr.
22. Fellt er úr gildi ákvæði í núgildandi ábúðarlögum um að ábúandi skuli hirða reka sem til fellur á jörð en í frumvarpinu eru almenn ákvæði um að ábúandi skuli hafa öll hlunnindi jarðar, sbr. þó 11. gr.
23. Fellt er úr gildi ákvæði um gjalddaga jarðarafgjalds og gert ráð fyrir að það verði samkomulagsatriði í byggingarbréfi, sbr. 8. gr.
24. Nýmæli er um að ef ábúandi óskar eftir að hætta landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni skuli hann leita skriflegs leyfis jarðareiganda. Sama gildir ef ábúandi vill gera verulegar breytingar á landbúnaðarstarfsemi sinni, sbr. 13. gr.
25. Nýmæli er um að framlög og styrkir sem greiddir eru af opinberum aðilum til ræktunar eða annarra framkvæmda á jörð sem er í ábúð tilheyri jörðinni og verði eign jarðareiganda, sbr. 21. gr.
26. Nýmæli er um að ábúanda sé skylt að láta af hendi land undir skipulag, opinberar byggingar og atvinnurekstur eða framkvæmdir er nauðsynlegt þykir að gera í landi jarðarinnar án annars endurgjalds en hlutfallslegrar lækkunar á jarðarafgjaldi, sbr. 22. gr. Ef tjón verður á eignum ábúanda skal jarðareigandi eða sá sem öðlast rétt yfir landinu greiða ábúanda bætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna.
27. Nýmæli er um aðgang jarðareiganda að jörð sem er í ábúð til að framkvæma úrbætur og til eftirlits með ástandi og meðferð jarðarinnar, sbr. 24. gr. Jarðareiganda er þó aldrei heimill aðgangur að jörðinni og mannvirkjum hennar þegar ábúandi er þar ekki viðstaddur nema að fengnu samþykki ábúanda. Er það í samræmi við almennar reglur íslensks réttar um friðhelgi einkalífs.
28. Nýmæli er um að jarðareiganda er heimilt að taka úr ábúð og leigja lóðir undir hús, land til atvinnustarfsemi og spildur til ræktunar í landi jarðar sem er í ábúð, enda valdi það ábúanda ekki verulegu tjóni og takmarki ekki aðstöðu hans til ræktunar eða búrekstrar með öðrum hætti á jörðinni að mati dómkvaddra matsmanna. Ef tjón verður á eignum ábúanda skal jarðareigandi greiða ábúanda bætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, sbr. 23. gr.
29. Nýmæli er um að ábúanda sé heimilt að segja upp lífstíðarábúð en bein ákvæði eru ekki um það í núgildandi lögum þótt það hafi verið talið gilda í framkvæmd, sbr. 32. gr.

30. Nýmæli er í frumvarpinu um gildistöku skriflegra tilkynninga sem sendar eru í samræmi við ákvæði laganna en samkvæmt því ber að telja þær komnar til viðtakanda ef þær eru sendar af stað með sannanlegum hætti innan lögbundinna tímamarka, sbr. 28. gr.
31. Nýmæli er um að ábúanda sé skylt að aflýsa þinglýstu byggingarbréfi innan viku frá ábúðarlokum. Sé það ekki gert getur jarðareigandi látið aflýsa því á kostnað ábúanda, sbr. 43. gr.
32. Nýmæli er í frumvarpinu um að óheimilt sé að ábúandi taki á sig meiri skyldur eða öðlist minni réttindi en frumvarp þetta mælir fyrir um nema það hafi að geyma sérstök ákvæði þess efnis. Þetta hefur reyndar verið talin gildandi regla í framkvæmd við skýringu núgildandi ábúðarlaga, en hún hefur ekki fyrr verið færð í lagatexta, sbr. 29. gr.
33. Nýmæli er í 2. málsl. 4. mgr. 37. gr. að úttektarmenn skuli við úttektir leggja mat á kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er ekki í samræmi við 42. gr.
34. Nýtt ákvæði er í frumvarpinu að ef hjón hafa ábúðarrétt á jörð, annað eða bæði, og hjúskap þeirra lýkur án þess að þau komi sér saman um hvort þeirra skuli hljóta ábúðarréttinn skuli farið með slíkan ágreining að hætti hjúskaparlaga. Það hjóna sem hefur aðallega atvinnu sína af landbúnaðarstarfsemi á jörðinni skal hafa forgang að áframhaldandi ábúð á jörðinni án tillits til þess hvort þeirra hefur undirritað ábúðarsamning, sbr. 26. gr.
35. Nýtt ákvæði er í frumvarpinu um að þar sem fjallað er um hjón eða maka skuli með ákveðnum skilyrðum gilda sömu reglur um sambúðarfólk, sbr. 27. gr.

Frumvarpið var sent til umsagnar hjá ýmsum aðilum og hefur í því verið tekið tillit til athugasemda sem fram komu frá þessum aðilum.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Hér er að finna ákvæði um gildissvið laganna en samkvæmt því gilda þau um ábúð á jörðum og jarðahlutum. Lögin gilda hins vegar ekki um leigu á landi nema sérstaklega sé um það samið að einstök ákvæði þeirra skuli hafa gildi um réttarsamband leigusala og leigutaka jarðar.

Um 2. gr.

Hér er að finna ákvæði sem hefur að geyma skilgreiningar á ýmsum hugtökum. Nauðsynlegt þykir að lögfesta þessar skilgreiningar til að ekki fari milli mála hvað átt er við með einstökum hugtökum og orðasamböndum í lögunum. Nokkur þessara hugtaka eru skilgreind í öðrum lögum. Ef ágreiningur verður um skilgreiningu einstakra hugtaka samkvæmt þessum lögum sker landbúnaðarráðherra úr.

Um 3. gr.

Sambærilegt ákvæði er ekki í eldri lögum en efnislega felur þetta ákvæði ekki í sér breytingu frá eldri framkvæmd og því sem talið hefur verið gildandi réttur hér á landi.

Um 4. gr.

Hér er að finna ákvæði um hverjir geti verið ábúendur samkvæmt frumvarpinu og tekið af skarið um að einungis einstaklingar geti verið ábúendur. Það er í samræmi við þann skilning

sem lagður hefur verið í gildandi ábúðarlög. Félög eða aðrir lögaðilar geta ekki verið ábúendur samkvæmt lögnum.

Um 5. gr.

Ákvæðið felur það í sér að ef ekki er samið um upphafs- og lokatímamark ábúðar skuli miða við að ábúð hefjist og ljúki í fardögum. Jarðareigandi og ábúandi geta þó samið um annað. Einnig felur ákvæðið í sér að samning um ábúð er unnt að gera tímabundið, þó ekki skemur en til fimm ára í senn, en einnig er heimilt að gera samning um ábúð til lífstíðar. Reglan um fimm ára lágmarksábúðartíma er sambærileg við ákvæði 5. gr. núgildandi ábúðarlaga.

Um 6. gr.

Þetta ákvæði felur í sér grundvallarbreytingu frá eldri lögum og reyndar gildandi ábúðarlögum, en skv. 7. gr. laganna er lögákvæðið hvaða viðmið skuli lögð til grundvallar við ákvörðun jarðarafgjalds. Skal það miðað við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsafurða eða verðmæti þeirra hlunninda sem jörðinni fylgja og greiðast í peningum eftir verðlagsgrundvelli þeirra afurða sem við er miðað ár hvert, eða söluverð, sé um að ræða afurðir sem verðlagsgrundvöllur nær ekki til. Ef ekki næst samkomulag skal jarðanefnd úrskurða hvað sé hæfilegt jarðarafgjald. Ekki hefur verið farið eftir þessu ákvæði í framkvæmd á síðustu áratugum nema að mjög litlu leyti. Samkvæmt frumvarpi því sem hér liggur fyrir er í 6. gr. gert ráð fyrir að jarðareigandi og ábúandi hafi fullt samningsfrelsi til að ákveða jarðarafgjald og einnig til að ákveða hvort og þá hvaða tryggingu ábúandi skuli setja fyrir greiðslu jarðarafgjalds.

Um 7. gr.

Hér er um að ræða grundvallarbreytingar frá því sem er eftir gildandi ábúðarlögum. Þegar jörð er byggð til lífstíðarábúðar samkvæmt gildandi ábúðarlögum er jarðareiganda ekki skylt að láta fylgja jörðinni önnur hús en þau sem þar eru við upphaf ábúðar, sbr. 10. gr. núgildandi ábúðarlaga. Ef jörð er hins vegar byggð til ákveðins árabils samkvæmt gildandi ábúðarlögum er jarðareiganda skylt að láta fylgja henni íbúðarhús og útihús í nothæfu ástandi að dómi úttektarmanna, sbr. 11. gr. sömu laga. Ef tilskilinn húsakostur er ekki til staðar þegar viðtaka fer fram skal í byggingarbréfi ákveðinn frestur sem jarðareigandi hefur til að bæta úr og tilgreint með hvaða hætti það skuli gert. Húsakostur telst ekki leigufær án umbóta ef ekki má ætla að hann sé nothæfur í tíu ár með eðlilegu viðhaldi. Fáar undantekningar eru frá þessari reglu. Í frumvarpi þessu er hins vegar gert ráð fyrir að jörð sé afhent ábúanda í því ástandi sem hún er við upphaf ábúðar og skal þess getið í byggingarbréfi. Jarðareiganda er samkvæmt þessu ákvæði óskylt að láta jörð sem ráðstafað er til ábúðar fylgja önnur hús en þau sem á henni eru við upphaf ábúðar. Nýmæli er að við upphaf ábúðar er alltaf skylt að fyrir liggja úttekt úttektarmanna eigi eldri en sex mánaða. Jarðareigandi greiðir kostnað af slíkri úttekt, sbr. þó 39. gr. þar sem gert er ráð fyrir að úttekt vegna ábúðarloka sé greidd að jöfnu af jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Ef jörð er ráðstafað til ábúðar innan sex mánaða frá því að slík úttekt er gerð er nægilegt að hún liggja fyrir.

Um 8. gr.

Ákvæði þetta er nýmæli og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 9. gr.

Ákvæði þetta kemur að hluta til í stað 6. gr. núgildandi ábúðarlaga sem fjallar um að þegar jarðareigandi hefur vanrækt að gera byggingarbréf skuli litið svo á að jörð hafi verið byggð í lífstíðarábúð. Samkvæmt því ákvæði 9. gr. sem hér er fjallað um er gert ráð fyrir að ef ekki hefur verið gert byggingarbréf milli jarðareiganda og ábúanda skuli litið svo á að stofnast hafi ótímabundinn samningur um ábúð sem er uppsegjanlegur og skal uppsögn fara fram fyrir áramót og taka gildi í fardögum næst á eftir, sbr. 31. gr.

Um 10. gr.

Þetta ákvæði er að nokkru leyti sambærilegt við ákvæði 24. gr. núgildandi ábúðarlaga og skýrir sig að nokkru leyti sjálft. Ekki er gert ráð fyrir að aðilar geti samið um minni leiguliðanot en þarna kemur fram, sbr. 29. gr.

Um 11. gr.

Ákvæði 1. mgr. er efnislega samhljóða ákvæði 2. mgr. 4. gr. núgildandi ábúðarlaga. Í 2. mgr. er það nýmæli að jarðareigandi og ábúandi geta samið um víðtækari afnot þeirra réttinda sem samkvæmt meginreglunni eru undanskilin afnotum ábúanda í 1. mgr.

Um 12. gr.

Ákvæðið er sama efnis og 21. gr. núgildandi ábúðarlaga.

Um 13. gr.

Í ákvæðinu er að finna nýmæli en þar er gert ráð fyrir að ef ábúandi vill hætta landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni skuli hann leita skriflegs samþykkis jarðareiganda. Sama gildir ef ábúandi vill gera verulegar breytingar á landbúnaðarstarfsemi sinni.

Um 14. gr.

Hér er um að ræða grundvallarbreytingar frá núgildandi ábúðarlögum um heimildir ábúanda til að framkvæma endurbætur á eignum jarðareiganda eða til að byggja ný mannvirki. Samkvæmt ákvæðum núgildandi ábúðarlaga er ábúanda jafnan heimilt að framkvæma endurbætur á eignum jarðareiganda og byggja ný mannvirki ef sýnt er fram á að þeirra sé þörf til búrekstrar ábúanda. Jarðareigandi á þess kost að framkvæma endurbætur eða byggja ný mannvirki sjálfur en kjósi hann það ekki er ábúanda jafnan heimilt að gera það á eigin kostnað og er jarðareigandi að jafnaði skylt að kaupa þessar endurbætur af ábúanda við ábúðarlok, sbr. 12. og 16. gr. Í þessu ákvæði 14. gr. frumvarpsins er hins vegar gert ráð fyrir að ábúandi geti ekki framkvæmt endurbætur á ræktun eða mannvirkjum ábúðarjarðar sinnar eða byggt ný nema með skriflegu samþykki jarðareiganda. Í samþykki skal jarðareigandi jafnframt tilgreina hvort hann samþykkir að kaupa þessar endurbætur eða nýju byggingar af ábúanda við ábúðarlok. Ef mannvirki á jörð sem er í ábúð fullnægja ekki kröfum laga og stjórnvaldsreglna um landbúnaðarstarfsemi ábúanda er jarðareigandi skylt að veita leyfi til framkvæmda og að samþykkja kaupskyldu á framkvæmdunum við ábúðarlok. Ákvæði núgildandi ábúðarlaga geta augljóslega verið mjög íþyngjandi fyrir jarðareiganda og falið í sér veruleg höft á eignarrétti hans. Kaupskylda samkvæmt 16. gr. núgildandi ábúðarlaga er m.a. ekki alltaf raunhæft ákvæði ef gert er ráð fyrir að jarðareigandi búi við venjulegan fjárhag. Hins vegar getur synjun jarðareiganda á leyfi ábúanda til endurbóta komið mjög illa við ábúanda, t.d. geta komið upp þau tilvik að ábúandi hafi lífstíðarábúð á jörð eða erfðaábúð og hafi

helgað allt sitt lífsstarf landbúnaðarstarfsemi á jörðinni. Mannvirki og ræktun ganga úr sér og verða ónothæf með tímanum, t.d. með tilliti til heilbrigðissjónarmiða ef litið er til mjólkurframleiðslu. Sú staða getur komið upp að mannvirki sem ábúandi hefur notað til mjólkurframleiðslu fullnægi ekki lengur kröfum laga og stjórnvaldsreglna til þeirrar starfsemi út frá heilbrigðissjónarmiðum. Ef ábúandi fær ekki leyfi til að endurbæta eða byggja ný mannvirki til starfsemi sinnar getur það auðveldlega leitt til þess að hann hrökklist af jörðinni og verði að hætta búskap. Þannig geta samningsákvæði um lífstíðarábúð orðið óvirk ef ekki er slíkur fyrirvari í lögnum. Hins vegar þykir ljóst að það ákvæði sem hér er lagt til að verði lögfest samrýmist betur nútímalöggjöf og aðstæðum en eldra ákvæðið.

Um 15. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 15. gr. núgildandi ábúðarlaga og 3. mgr. 37. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, með síðari breytingum. Þó eru hér sett sérstök ákvæði um skilyrði sem ábúendur verða að fullnægja til að geta öðlast veðsetningarheimild í ábúðarjörðum sínum. Í fyrsta lagi er gert ráð fyrir að slíkar heimildir geti eingöngu stofnast vegna lána sem tekin eru til framkvæmda á ábúðarjörð, þ.e. til byggingar eða endurnýjunar á mannvirkjum, til bústofnskaupa og til búvélakaupa. Í öðru lagi er hér sett það skilyrði að ábúendur sem vilja fá veðsetningarheimild í ábúðarjörð sinni verði sjálfir að eiga fasteignir á jörðinni til tryggingar þeim skuldum sem veðsetningarheimildinni er ætlað að tryggja, þ.e. ætlast er til að ábúendur eigi sjálfir fyrir heildarskuldum sínum sem tryggðar eru með veði í ábúðarjörðinni. Þetta þýðir í raun að samkvæmt þessu er verið að heimila ábúendum að veðsetja sínar eigin fasteignir á jörðunum. Þar sem jörðin verður hins vegar óhjákvæmilega veðandlag um leið þykir nauðsynlegt að tryggja rétt jarðareiganda með þeim hætti að ábúandi verði að eiga mannvirki á jörðinni til tryggingar skuldum sínum sem tryggðar eru með veði í jörðinni ef svo fer að ábúandi stendur ekki í skilum með skuldir sínar.

Um 16. gr.

Ákvæðið á sér ekki hliðstæðu í núgildandi ábúðarlögum, en verður að telja sjálfsagt og eðlilegt og þarfnast það ekki skýringa. Sérstakt nýmæli er í ákvæðinu um að vangoldin jarðarafgjöld megi innheimta með fjárnámi án undangengins dóms eða sáttar. Nauðsynlegt þykir að auðvelda innheimtu vanskila á slíkum gjöldum.

Um 17. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 17. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 18. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 28. gr. núgildandi ábúðarlaga en þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 19. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 19. gr. núgildandi ábúðarlaga en þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 20. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 26. gr. núgildandi ábúðarlaga en þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 21. gr.

Sambærilegt ákvæði er ekki í núgildandi ábúðarlögum en ákvæðið er í samræmi við gildandi framkvæmd og þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 22. gr.

Ákvæðið er nýmæli og felur það í sér að ábúandi sem verður að láta af hendi land samkvæmt þessu ákvæði á ekki rétt á bótum fyrir missi ábúðarréttar. Enn fremur á ábúandi við þessar aðstæður ekki rétt til hlutdeildar í kaupverði sem greitt er fyrir land samkvæmt þessu ákvæði og heldur ekki rétt til hlutdeildar í eignarnámsbótum. Ábúandi á hins vegar rétt til lækkunar jarðarafgjalds og skulu dómkvaddir matsmenn skera úr um lækkun jarðarafgjalds ef ágreiningur verður. Ef tjón verður á eignum ábúanda ber jarðareiganda eða þeim sem öðlast rétt yfir landinu að greiða ábúanda bætur fyrir það eftir mati dómkvaddra matsmanna eða eftir atvikum yfirmatsmanna. Kostnað af undirmati greiðir jarðareigandi eða sá sem öðlast rétt yfir landinu en kostnað af yfirmati greiða aðilar að jöfnu og gildir það bæði um mat á lækkun jarðarafgjalds og tjón á eignum ábúanda.

Um 23. gr.

Ákvæði 1. másl. er skylt ákvæði 3. mgr. 5. gr. núgildandi ábúðarlaga en hefur að geyma meiri takmarkanir en þar er gert ráð fyrir, þ.e. samkvæmt ákvæðinu er einungis gert ráð fyrir að jarðareigandi geti tekið úr ábúð landspildur og lóðir vegna eigin þarfa og vegna þarfa niðja sinna. Ekki er gert ráð fyrir að jarðareigandi geti tekið alla jörðina úr ábúð. Einnig eru meiri takmarkanir en áður á því hvaða ættingjar jarðareiganda geta fallið hér undir ákvæðið en það nær einungis til niðja. Hins vegar falla ekki lengur undir ákvæðið foreldrar og systkini. Með niðjum er átt við börn, kjörbörn, fósturbörn og barnabörn. Barnabörn falla hér undir án tillits til þess hvort þau eru ættleidd eða fósturbörn foreldra sinna. Þá nær ákvæðið til fjarskyldari niðja eftir sömu reglum. Ákvæði 2. másl. er nýmæli og er í samræmi við framkvæmd sem tíðkast hefur um ríkisjarðir og einnig víða annars staðar. Meginreglan er sú að ákvæðið getur því aðeins átt við ef þær ráðstafanir sem þar er kveðið á um valda ábúanda ekki verulegu tjóni eða takmarka ekki aðstöðu hans til búrekstrar. Það þýðir hins vegar ekki að þetta ákvæði geti ekki átt við þótt eitthvert tjón verði á eignum ábúanda ef það telst ekki verulegt og verður að meta það hverju sinni. Ef tjón verður á eignum ábúanda ber jarðareiganda að greiða ábúanda bætur fyrir það eftir mati dómkvaddra matsmanna eða eftir atvikum yfirmatsmanna. Jarðareigandi skal greiða kostnað af undirmati en kostnað af yfirmati greiða aðilar að jöfnu.

Um 24. gr.

Hér er um að ræða nýmæli sem ekki er í gildandi ábúðarlögum en hefur viðgengist í framkvæmd og hlýtur að teljast eðlileg regla. Þær takmarkanir sem settar eru í ákvæðinu um samráð við ábúanda og viðveru hans eru í samræmi við gildandi rétt hér á landi um friðhelgi einkalífs.

Um 25. gr.

Ákvæði þetta er nánast samhljóða 2. mgr. 5. gr. núgildandi ábúðarlaga en þó þannig að maki tekur við ábúðarrétti látins maka, hvort sem um er að ræða ekkju eða ekkil.

Um 26. gr.

Ákvæði þetta þarfnast ekki skýringa en það á sér hliðstæðu í húsaleigulögum, nr. 36/1994, og í því er einnig vísað til ákvæða hjúskaparlaga sem eru nú nr. 31/1993.

Um 27. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa en sambærilegt ákvæði er víða í íslenskri löggjöf.

Um 28. gr.

Sambærilegt ákvæði er ekki í núgildandi ábúðarlögum en slíkt ákvæði er hins vegar að finna í 13. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994. Ákvæðið þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 29.–32. gr.

Ákvæðin þarfnast ekki skýringa.

Um 33. gr.

Hér er ekki að finna skilgreiningu á því hvað teljast verulegar vanefndir í skilningi ákvæðisins en það hlýtur að fara nokkuð eftir atvikum og aðstæðum hverju sinni, og einnig eftir byggingarbréfi aðila. Ákvæðið er að öðru leyti sambærilegt við 30. gr. núgildandi ábúðarlaga. Verulegar vanefndir í skilningi ákvæðisins geta m.a. verið fólgnar í því að ábúandi býr ekki lengur á jörðinni eða rekur þar ekki landbúnaðarstarfsemi, greiðir ekki jarðarafgjöld fyrir eitt eða fleiri fardagaár eða að ábúandi sinnir ekki skyldum sínum að greiða lögboðna brunatryggingu af mannvirkjum jarðar, fasteignagjöld og aðra skatta og skyldur sem ábúanda ber að greiða. Einnig getur fallið undir þetta ákvæði slæm umgengni ábúenda um ábúðarjörð, t.d. ef hún er þess eðlis að hún feli í sér rýrnun landgæða, húsakosts o.s.frv. Hér verður að leggja mat á vanefndir ábúenda í hverju einstöku tilviki. Ákvæði þetta gildir án tillits til tímalengdar ábúðar og án tillits til þess hvort fimm ára lágmarksábúðartími er liðinn eða ekki.

Um 34. gr.

Hér er um að ræða grundvallarbreytingar frá ákvæðum núgildandi ábúðarlaga. Meginreglan skv. 16. gr. þeirra er að jarðareiganda sé skylt að kaupa af ábúanda við ábúðarlok eignir og endurbætur hans sem til frambúðar er haganlega fyrirkomið og nauðsynlegar eru til búrekstrar á jörðinni að dómi úttektarmanna á því verði sem úttektarmenn eða eftir atvikum yfirmatsnefnd metur, enda séu þá hús jarðarinnar og önnur mannvirki ekki meiri og dýrari en svo að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgangi að mati úttektarmanna. Í þessu ákvæði frumvarpsins er hins vegar gert ráð fyrir að kaupskylda jarðareiganda á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda takmarkist við þær eignir og endurbætur sem jarðareigandi hefur samþykkt skriflega að kaupa af ábúanda. Ákvæði 2. mgr. er efnislega samhljóða ákvæði 38. gr. núgildandi ábúðarlaga varðandi heimild ábúanda og jarðareiganda til að semja um kaupverð mannvirkja og ræktunar og annarra framkvæmda fráfarandi ábúanda. Í ákvæði til bráðabirgða í frumvarpinu er þó gert ráð fyrir að tryggður sé réttur þeirra ábúenda sem byggt hafa mannvirki og framkvæmt endurbætur fyrir gildistöku laganna á grundvelli 16. gr. núgildandi ábúðarlaga en gert er ráð fyrir að um réttarstöðu þeirra fari eftir því ákvæði þrátt fyrir gildistöku þessara laga.

Um 35. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 39. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 36. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 40. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 37. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 41. gr. núgildandi ábúðarlaga. Hér er að finna sérstakar reglur um matsaðferðir úttektarmanna og yfirmatsnefndar en samkvæmt þeim skal miða mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda við nývirði að frádregnum eðlilegum afskriftum reiknað til staðgreiðslu. Hugtakið nývirði hefur verið skilgreint með þeim hætti að þar sé átt við kostnað sem því mundi fylgja á matsdegi að reisa eða smíða nýja eign sem komið gæti að öllu leyti í stað hinnar metnu. Frá því ber að draga eðlilegar afskriftir. Ekki er í frumvarpinu að finna umfjöllun um hvað séu eðlilegar afskriftir en gera má ráð fyrir að þær miðist við sömu sjónarmið og lánastofnanir miða við mat á veðhæfni eigna í tengslum við afgreiðslu lánsúmsókna. Hér má t.d. benda á matstölur Lánasjóðs landbúnaðarins og matsaðferðir Íbúðalánasjóðs eftir því sem við getur átt.

Um 38. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 42. gr. núgildandi ábúðarlaga.

Um 39. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 43. gr. núgildandi ábúðarlaga. Nýmæli er í ákvæðinu um að kostnað við úttektir megi innheimta með fjárnámi án undangengins dóms eða sáttar en nauðsynlegt þykir að auðvelda innheimtu á slíkum gjöldum.

Um 40. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 44. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 41. gr.

Ákvæðið er nýmæli og felur í sér vinnureglu við frágang ábúðarloka. Í ákvæðinu er greint hvernig fara skuli með ef ekki næst samkomulag um greiðsluskilmála kaupverðs en undanfari þessa ákvæðis er nú í 16. gr. gildandi ábúðarlaga. Ákvæðið er nokkuð breytt frá þeirri reglu sem fram kemur í 16. gr. gildandi ábúðarlaga og miðast við að færa ákvæðið nær þeim reglum sem nú gilda um önnur fasteignaviðskipti. Fráfarandi ábúendur eru oftast að kaupa aðrar fasteignir um leið og þessi viðskipti eiga sér stað, t.d. íbúðarhús, og þurfa því að fá samþæfilega greiðsluskilmála og þeim er sjálfum gert að sæta við fasteignakaup á hinum almenna markaði.

Um 42. gr.

Ákvæðið er að nokkru leyti í samræmi við ákvæði 23. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 43. gr.

Ákvæðið er nýmæli en þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 44.–46. gr.

Ákvæðin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða.

Gert er ráð fyrir að lögin í heild öðlist gildi 1. júlí 2003. Nokkur ákvæði laganna fela hins vegar í sér miklar breytingar á réttarstöðu þeirra sem eiga að hlíta þeim, t.d. ákvæði um kaupskyldu jarðareiganda á ræktun, mannvirkjum og öðrum endurbótum og framkvæmdum fráfarandi ábúanda. Ljóst er að fjölmargir ábúendur hafa lagt fjármuni í endurbætur, framkvæmdir og nýjar byggingar á ábúðartíma sínum og byggt heimildir sínar til þess á ákvæði 16. gr. núgildandi ábúðarlaga. Skilyrði fyrir heimild ábúanda til endurbóta, framkvæmda eða nýbygginga eru þar að meginstefnu þau að þeirra sé þörf til búreksturs ábúanda án tillits til þess hvort jarðareigandi hefur samþykkt þessar endurbætur, framkvæmdir eða nýbyggingar. Samkvæmt frumvarpi þessu eru heimildir ábúanda til endurbóta, framkvæmda og nýbygginga mun takmarkaðri og bundnar við að jarðareigandi hafi samþykkt þær skriflega og skuldbundið sig í samþykki sínu til að kaupa þær af ábúanda við ábúðarlok. Ekki þykir því unnt að þessu ákvæði laganna verði beitt með afturvirkum hætti þar sem það getur verið mjög íþyngjandi fyrir ábúendur. Um skyldu jarðareiganda til að kaupa endurbætur, framkvæmdir og nýbyggingar sem gerðar hafa verið í gildistíð eldri laga fer því eftir 16. gr. núgildandi ábúðarlaga. Einnig er í ákvæði til bráðabirgða gert ráð fyrir að jarðeigendur og ábúendur kunni að hafa gert samninga með ýmsum hætti sem ekki samrýmast ákvæðum þessara laga. Gert er ráð fyrir að slík samningsákvæði standi óhöggud eftir gildistöku þessara laga án tillits til efnis þeirra eða hvort þau séu ívilnandi eða íþyngjandi. Þá er í ákvæði til bráðabirgða gert ráð fyrir að ábúendur sem öðlast hafa erfðaábúð haldi þeim réttindum þrátt fyrir að lögin geri ekki ráð fyrir að jörðum verði ráðstafað með þeim hætti eftir gildistöku þeirra.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til ábúðarlaga.

Tilgangur frumvarpsins er að setja ný lög í stað gildandi ábúðarlaga, nr. 64/1976. Með ákvæðum frumvarpsins er stefnt að því að færa löggjöf um ábúð á jörðum í átt til nútímans og samræma eignarrétt og umsýslu jarða þeim meginreglum sem gilda um aðrar fasteignir í íslenskri löggjöf.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum verður ekki séð að það hafi aukinn kostnað í för með sér fyrir ríkissjóð.