

Frumvarp til ábúðarlaga.

(Lagt fyrir Alþingi á 130. löggjafarþingi 2003–2004.)

I. KAFLI

Gildissvið, skilgreiningar og yfirstjórn.

1. gr.

Gildissvið.

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

2. gr.

Skilgreiningar.

Ábúandi merkir í lögum þessum einstakling 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 lögbýli 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 ekki heldur landspildur á svæðum sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað.

Landbúnaður merkir í lögum þessum hvers konar vörslu, verndun, nýtingu og ræktun búfjár, ferskvatnsdýra, lands og auðlinda þess til atvinnu- og verðmætasköpunar, matvælaframleiðslu og þjónustu er tengist slíkri starfsemi.

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 gilda um.

II. KAFLI

Bygging jarða.

4. gr.

Ábúendur.

Ábúendur samkvæmt lögum þessum geta verið einstaklingar.

5. gr.

Ábúðartími.

Jörð skal byggja, sé ekki um annað samið, frá fardögum til fardaga til fimm ára í senn hið skemmsta og getur ábúðartími verið tímabundinn eða til lífstíðar.

6. gr.

Jarðarafgjald.

Jarðareigandi og ábúandi skulu semja um fjárhæð jarðarafgjalds, gjalddaga, greiðslustað og hvort og hvaða tryggingu ábúandi skuli setja fyrir greiðslu þess, svo og aðra skilmála sé það ekki 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 nema um annað sé samið og skal þess getið í byggingarbréfi, sbr. 8. gr.

Við upphaf ábúðar skal liggja fyrir úttekt úttektarmanna skv. 39. gr. um ástand jarðar, ræktunar og mannvirkja og annað er máli skiptir gerð á síðustu sex mánuðum. Jarðareigandi greiðir kostnað af slíkri úttekt.

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. Þá skal semja um við hvaða dagsetningu miða skal yfirlærslur greiðslna sem fylgja lögbýli. 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 sem 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.

Jarðeigendur skulu tilkynna Hagbjónustu landbúnaðarins um nýja ábúðarsamninga.

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. Slíkir samningar eru uppsegjanlegir skv. 35. gr.

III. KAFLI

Réttindi og skyldur ábúanda og jarðareiganda.

10. gr.

Leiguliðaafnot ábúanda.

Ábúandi skal hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar. 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. og ákvæði til bráðabirgða I.

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 svo 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. talið 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, nýtingu jarðhita 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. Ef jarðareigandi hefur ekki svarað innan þriggja mánaða telst hann hafa samþykkt breytingarnar. Sömu reglur gilda ef ábúandi vill hætta landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð 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. Þó getur jarðareigandi lagst gegn breytingum sem hafa í för með sér mikla áhættu eða tilkostnað.

15. gr.

Veðsetning.

Ábúanda er heimilt að veðsetja ábúðarjörð sína til tryggingar lánnum sem hann tekur til varanlegra framkvæmda og annarra endurbóta á jörðinni. Einnig er ábúanda heimilt að veðsetja ábúðarjörð sína til tryggingar lánnum sem hann tekur til kaupa á bústofni og búvélum sem nauðsynlegar eru vegna rekstrar á búinu.

Heimildir ábúanda til veðsetningar á ábúðarjörð 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.

Jarðareigandi og ábúandi geta samið um víðtækari heimildir til veðsetningar.

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 dráttarvaxta samkvæmt lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

17. gr.

Viðhaldsskylda o.fl.

Ábúanda er skylt að halda við húsum, öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum þannig að þau rýni ekki umfram eðlilega fyrningu að mati úttektarmanna, sbr. 39. gr., eða yfirmatsnefndar, sbr. 44. gr., og greiða annan rekstrarkostnað af jörðinni.

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. Ábúandi skal einnig greiða annan rekstrarkostnað af jörðinni 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 að hluta eða að öllu leyti nema með skriflegu leyfi jarðareiganda sem skal þinglýsa. Ábúanda er þó heimilt að leyfa not landsnyttja til beitar og slægna án leyfis jarðareiganda. Slík ráðstöfun af hálfu ábúanda gildir aðeins í eitt ár í einu.

21. gr.

Opinber framlög og styrkir.

Framlög og styrkir greiddir af opinberum aðilum til ræktunar eða annarra framkvæmda á jörð sem er í ábúð tilheyra jörðinni og verða eign jarðareiganda og skal draga frá eignum og endurbótum ábúanda við ábúðarlok.

22. gr.

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

Ábúanda er skylt vegna skipulags að láta af hendi land 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 eða þeir aðilar sem taka við landinu en kostnað við yfirmat greiða þessir aðilar og ábúandi að jöfnu.

23. gr.

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

Jarðareiganda er heimilt að taka úr ábúð landspildur eða lóðir til eigin þarfa og vegna þarfa niðja sinna nema jarðareigandi hafi fallið frá þessum rétti í byggingarbréfi. Einnig er jarðareiganda heimilt að taka úr ábúð og leigja lóðir undir hús og 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. Jarðareiganda 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 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 þau eiga sameiginlegt lögheimili og sambúðin hefur varað í a.m.k. tvö ár eða ef þau hafa átt barn saman eða eiga von á barni.

28. gr.

Skriflegar 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 tímamarks teljast tilkynningarnar komnar til viðtakanda ef þær eru sendar af stað með sannanlegum hætti innan þess tímamarks.

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 og öðrum samningum.

IV. KAFLI

Erfðaábúð.

30. gr.

Ríkisjarðir.

Ríkisjörðum skal ekki ráðstafað með samningum um erfðaábúð eftir gildistöku þessara laga. Ábúendur sem öðlast hafa erfðaábúð fyrir gildistöku þessara laga skulu halda þeim réttindum en um réttarstöðu þeirra fer áfram eftir ákvæðum þessa kafla og öðrum ákvæðum þessara laga eftir því sem við á.

31. gr.

Úttektir við ættilðaskipti.

Þegar ábúendaskipti verða á milli ættilða á jörð sem er í erfðaábúð skulu úttektarmenn tilkvaddir ásamt jarðareiganda og jörðin tekin út. Úttektargerðin skal bera með sér:

1. Eign jarðareiganda í ræktun, húsum og öðrum mannvirkjum sem fráfarandi ábúandi hefur tekið við ásamt eign jarðareiganda í húsum og öðrum mannvirkjum vegna fjárframlags hans í tíð fráfarandi ábúanda.
2. Eign ættarinnar sem fráfarandi ábúandi tók við í ræktun, húsum og öðrum mannvirkjum á jörðinni og auk þess það sem fráfarandi ábúandi leggur fram sem eignarauka. Að öðru leyti fer um úttekt þessa eftir almennum reglum.

32. gr.

Réttur til erfðaábúðar.

Réttur til ábúðar á jörðum samkvæmt þessum kafla, þ.m.t. ræktun og mannvirki, erfist sem hér segir:

1. Það hjóna sem lengur lifir heldur réttindum meðan það lifir.
2. Erfðaréttur erfist til barns þess hjóna sem erfðaábúðarréttindin stofnaði eða erfði og til barna þeirra og kjörbarna.
3. Foreldrar koma sér saman um hvert af börnum þeirra skal erfa ábúðarréttinn og skulu tilkynna það sýslumanni ekki síðar en þegar erfðaábúandi er fullra 60 ára.
4. Ef hjón verða ekki ásátt um hvert barna þeirra skuli hljóta réttinn skulu börnin eða forráðamenn þeirra leita samkomulags að viðstöddum sýslumanni.
5. Náist ekki samkomulag skv. 3.–4. tölul. skal elsta barnið erfa réttinn. Afsali það sér réttinum hafa börnin hann eftir aldri.
6. Ef erfingi erfðaábúðar hefur ekki náð lögaldri þegar ábúendaskipti verða skal sýslumaður byggja jörðina öðrum um stundarsakir óski erfingi eða fjárráðamaður fyrir hans hönd ekki að taka jörðina sjálfur til ábúðar.
7. Óski ekkert barnanna að nota erfðaréttinn og nytja jörðina áfram er foreldrum heimilt að ánafna hana fósturbarni.
8. Ef erfingi ábúðarréttar deyr barnlaus innan tíu ára frá því að hann tók við ábúð, enda hafi hann ekki tekið kjörbarn áður en hann lést, hefur næsti erfingi rétt til að ganga inn í ábúðina.
9. Ef engar tillögur eða óskir liggja fyrir frá fráfarandi ábúanda um ráðstöfun jarðarinnar skal henni ráðstafað að tillögu sveitarstjórnar sem hefur áður leitað umsagnar landbúnaðarnefndar sveitarfélags.

33. gr.

Önnur atriði.

Að öðru leyti en fram kemur í þessum kafla gilda önnur ákvæði þessara laga um erfða-ábúð eftir því sem við á.

V. KAFLI

Ábúðarlok.

34. 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 fara fram fyrir 1. desember miðað við ábúðarlok 1. júní eða fyrir 1. apríl miðað við ábúðarlok 1. október 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.

35. 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.

36. gr.

Lífstíðarábúð.

Ábúanda er heimilt að segja upp samningi um lífstíðarábúð.

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

37. 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 að fenginni umsögn sveitarstjórnar. Sé uppsögn byggð á að ábúandi hafi vanrækt skyldu til viðhalds á jörðinni, ræktun, mannvirkjum og öðru er henni fylgir skal einnig leita umsagnar úttektarmanna, sbr. 39. gr.

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.

38. gr.

Kaupskylda jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda.

Jarðareigandi er skylt að kaupa af ábúanda við ábúðarlok mannvirki og aðrar framkvæmdir eða umbætur á jörð sem jarðareigandi hefur heimilað ábúanda að reisa og samþykkt skriflega að kaupa við ábúðarlok svo og framkvæmdir sem ábúanda er heimilt að gera skv. 2. másl. 14. gr. Einnig er jarðareigandi skylt að kaupa ræktun af ábúanda. Náist ekki samkomulag skal kaupverð ákveðið af úttektarmönnum, sbr. 39. gr., eða yfirmatsnefnd, sbr. 44. gr.

Þá skal jarðareigandi endurgreiða framlög ábúanda til skógræktar á ábúðarjörðinni sem jarðareigandi hefur samþykkt og ekki hafa verið greidd úr ríkissjóði að viðbættri verðtryggingu miðað við byggingarvísitölu.

39. 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.

40. gr.

Úttekt.

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.

41. gr.

Mat á eignum og endurbótum ábúanda.

Úttektarmenn skulu meta eignir og endurbætur fráfarandi ábúanda sem jarðareiganda er skylt að kaupa, sbr. 38. gr.

Við mat á eignum og endurbótum skulu úttektarmenn leggja til grundvallar gildandi skipulagsforsendur og 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 verðýrning 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 ef viðhald eigna hefur verið ófullnægjandi. Einnig skulu úttektarmenn meta galla eða slit vegna óeðlilegrar notkunar eigna. Þá skulu úttektarmenn meta kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er ekki í samræmi við 46. gr.

Framlög ábúanda til skógræktar skal meta miðað við þær fjárhæðir sem ábúandi hefur innt af hendi til efniskaupa að viðbætti verðtryggingu samkvæmt byggingarvísitölu.

42. gr.

Niðurstöður úttektar.

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

43. 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.

44. gr.

Yfirmat.

Jarðareigandi og fráfarandi ábúandi geta krafist yfirmats á eignum fráfarandi ábúanda samkvæmt lögum þessum innan 15 daga frá dagsetningu úttektar skv. 42. 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 40.–41. 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.

45. 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 byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu við ábúðarlok til greiðsludags og bera vexti samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

46. gr.

Frágangur og skil ábúðarjarðar, mannvirkja o.fl.

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

47. gr.

Aflýsing byggingarbréfs.

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

VI. KAFLI

Lokaákvæði.

48. gr.

Reglugerðir o.fl.

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

49. 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.

50. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2004. Jafnframt falla úr gildi frá sama tíma ábúðarlög, nr. 64/1976, með síðari breytingum.

Ákvæði til bráðabirgða.**I.**

Samningar um ábúð sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku þessara laga skulu halda gildi sínu. Ef jarðareigandi hefur á grundvelli heimildar í ábúðarlögum, nr. 64/1976, með síðari breytingum, eða eldri lögum um sama efni fyrir gildistöku þessara laga tekið ákvörðun um aðra nýtingu jarðar, hlunninda eða ítaka sem jörð kann að eiga í öðrum jörðum en lög þessi gera ráð fyrir skulu þær ákvarðanir halda gildi sínu eftir gildistöku þessara laga án tillits til þess hvort þær veita ábúanda meiri eða minni rétt en lög þessi gera ráð fyrir. Sama gildir ef jarðareigandi og ábúandi hafa fyrir gildistöku þessara laga samið um aðra nýtingu jarðar, hlunninda eða ítaka sem jörð kann að eiga í öðrum jörðum. Að öðru leyti fer um réttarsamband jarðeigenda og ábúanda samkvæmt þessum lögum eftir 1. júlí 2004.

II.

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

- a. Nú á fráfarandi ábúandi mannvirki, hlut í mannvirkjum eða umbætur á jörð og er því til frambúðar haganlega fyrir komið og nauðsynlegt til búrekstrar á jörðinni, að dómi úttektarmanna, og skal þá jarðareiganda skylt að kaupa þær eignir fráfaranda ábúanda á því verði er úttektarmenn meta enda séu þá hús jarðarinnar og önnur mannvirki ekki meiri og dýrari en svo að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgang að mati úttektarmanna. Séu mannvirki ekki nauðsynleg vegna almenns búrekstrar skal taka tillit til þess við mat þeirra og þau metin lægra verði en hin bráðnauðsynlegu jarðarhús. Jarðareiganda er einnig skylt að kaupa ræktun sem fráfarandi ábúandi hefur látið gera.
- b. Þau mannvirki sem ekki teljast nauðsynleg til búrekstrar og unnt er að flytja er jarðareiganda ekki skylt að kaupa af fráfarandi ábúanda. Verði ekki samkomulag um kaup á þeim hefur fráfarandi ábúandi rétt til að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og er skylt að sjá um að þau verði rifin ef viðtakandi krefst þess á þann hátt að viðtakanda sé sem minnst mein að.
- c. Ábúandi getur þó krafist þess að um kaupskyldu á eignum og endurbótum sínum fari samkvæmt ákvæði 38. gr. þessara laga.

Framangreindar reglur gilda aðeins við ábúðarlok þeirra ábúanda sem hafa ábúð á jörð við gildistöku þessara laga.

Um mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda samkvæmt þessari grein fer að öðru leyti eftir V. kafla þessara laga.

III.

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 nýttjað 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 lögbýla eða hefur skipst úr jörð án þess að verða nýbýli að því tilskildu að það sé ekki nýttjað af eiganda né leigt íbúum sveitarfélags. Ef jörð er ráðstafað til ábúðar í skemmri tíma en lífstíðar 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 nauðsynlegar 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 nógildandi 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 hann 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 nógildandi 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 lögunum er jafnframt ákvæði um að á meðan sama ætt hefur erfðaábúð á jörð megi jarðarafgjald ekki hækka sem hefur þá þýðingu að víða er leiga fyrir jarðir í erfðaábúð ekki í samræmi við verðlagsþróun í landinu og aðrar forsendur. Þá er í 20. gr. nógildandi ábúðarlaga ákvæði þess efnis að ef jarðareigandi telur sér ekki fært að fullnægja skyldum sínum samkvæmt lögunum 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 hefur sveitarstjórn rétt til að leysa jörðina til sín með sömu skilmálum og boðnir 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 lögunum 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 ábúðarlök o.s.frv.

Frumvarp þetta felur í sér miklar breytingar frá þeim ákvæðum sem fram koma í nógildandi ábúðarlögum 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 eins og unnt er þeim meginreglum sem gilda um aðrar fasteignir í íslenskrari löggjöf. Nógildandi 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. nógildandi 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 bíður 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 6. gr. nógildandi ábúðarlaga 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 35. gr.
 5. Óheimilt er að ráðstafa ríkisjörðum til erfðaábúðar eftir gildistöku þessara laga og ekki þykir heldur raunhæft að ætla að jörðum í einkaeign verði ráðstafað með þeim hætti eftir gildistöku laganna þótt ekki sé girt fyrir slíka samninga með frumvarpinu, sbr. 30. gr.
 6. Fellt er úr gildi ákvæði í 5. gr. nógildandi 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.
 7. Fellt er úr gildi ákvæði 4. mgr. 5. gr. nógildandi 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.
 8. Sérstakt ákvæði er um gerð og efni byggingarbréfs í 8. gr. svo og um skyldu jarðareiganda til að tilkynna alla nýja ábúðarsamninga til Hagþjónustu landbúnaðarins.
 9. 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 nógildandi ábúðarlögum. Jarðareigandi og ábúandi geta þó samið á annan veg, sbr. 7. gr.
 10. Breytt er ákvæði um að ekkja leiguliða skuli halda ábúðarrétti hans á þann veg að það tekur til maka, sbr. 25. gr.
 11. 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 víðtækari afnot þessara réttinda, sbr. 11. gr.
 12. 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 ákvæði í 16. gr. um að ef ábúandi greiðir ekki jarðarafgjöld á tilsettum tíma eða gjalddaga reiknist af þeim dráttarvextir þegar 30 dagar eru liðnir frá gjalddaga.
 13. Verulegar breytingar eru gerðar á ákvæðum nógildandi 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. 7. og 8. gr.

14. Verulegar breytingar eru einnig gerðar á ákvæðum 12.–14. 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 en það gildir þó ekki um ræktun. 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 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. Þó er jarðareiganda skylt við ábúðarlok að kaupa af ábúanda ræktun án tillits til framangreindra reglna.
15. Verulegar breytingar eru gerðar á kaupskyldu jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda, sbr. 38. 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 38. gr. þessa frumvarps 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 samkvæmt heimildum í ákvæðum núverandi ábúðarlaga, nr. 64/1976, fyrir gildistöku þessara laga en um kaupskyldu á þeim mun fara eftir reglum sem eru sambærilegar og 16. gr. gildandi ábúðarlaga, sbr. ákvæði til bráðabirgða II. Þó er jarðareiganda skylt að kaupa af ábúanda ræktun án tillits til framangreindra reglna.
16. 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 meiri hluta hennar úr ábúð.
17. 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.
18. Nánari skilyrði eru sett fyrir heimildum ábúanda til að veðsetja ábúðarjarðir sínar en samkvæmt þeim er gert ráð fyrir að ábúendur verði sjálfir að eiga mannvirki á ábúðar-

jörðum sínum sem séu a.m.k. jafnvirði heildarskulda þeirra sem tryggðar eru með veði í jörðunum. Jarðareigandi getur að sjálfsögðu veitt ábúanda rýmri heimildir en þar koma fram, sbr. 15. gr.

19. Fellt er úr gildi ákvæði í 20. gr. nógildandi 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 nógildandi 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.
20. Felld eru úr gildi ákvæði 22. gr. nógildandi 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.
21. Fellt er úr gildi ákvæði í nógildandi ábúðarlögum um að ábúandi skuli hirða reka sem til fellur á jörð og merkja hann nafni eiganda með rétti um björgunarlaun en í frumvarpinu eru almenn ákvæði um að ábúandi skuli hafa öll hlunnindi jarðar, sbr. þó 11. gr. og ákvæði til bráðabirgða I.
22. Nýmæli er í frumvarpinu um að ábúanda skuli heimilt að leyfa öðrum not landsnytja til beitar og slæгна án leyfis landeiganda, sbr. 20. gr.
23. Fellt er úr gildi ákvæði um gjalddaga jarðarafgjalds og gert ráð fyrir að það verði samkomulagsatriði í byggingarbréfi, sbr. 6. og 8. gr.
24. Nýmæli er um að ef ábúandi óskar eftir að gera verulegar breytingar á landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni skal hann sækja um leyfi hjá jarðareiganda. Sama gildir ef ábúandi vill hætta 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. Ef slíkir styrkir ganga til endurbóta eða framkvæmda ábúanda ber að draga þá frá mati á slíkum endurbótum og framkvæmdum hans við ábúðarlok.
26. Nýmæli er um hvernig meta beri framlög ábúanda til skógræktar á ábúðarjörð við ábúðarlok, sbr. 38. og 41. gr.
27. 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.
28. 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.
29. 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.

30. 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. 36. gr.
31. Nýmæli er í frumvarpinu um tímamark sem miða ber uppsögn tímabundins ábúðarsamnings við, sbr. 34. gr.
32. 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.
33. Nýmæli er um að ábúanda sé skylt að aflýsa þinglýstu byggingarbréfi innan viku frá ábúðarlokum. Sé það ekki gert getur jarðareigandi látið aflýsa því, sbr. 47. gr.
34. 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.
35. Nýmæli er í 3. málsl. 4. mgr. 41. gr. að úttektarmenn skuli við úttektir leggja mat á kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er ekki í samræmi við 46. gr.
36. Nýmæli 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.
37. Nýmæli 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 margvíslegra athugasemda sem fram komu.

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 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 lögnum. 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 lögunum.

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. Í samræmi við 34. gr. geta ábúðarlök þó miðast við annað tímamark ef um er að ræða uppsögn jarðareiganda samkvæmt ákvæðum í samningum aðila.

Um 6. gr.

Þetta ákvæði felur í sér grundvallarbreytingu frá eldri lögum og reyndar gildandi ábúðarlögum, en skv. 7. gr. þeirra laga er lögákvæðið hvaða viðmið skuli lögð til grundvallar við ákvörðun jarðarafgjalds. Skal það miðað við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsfurða 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 náði 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 núgildandi ábúðarlögum. Þegar jörð er byggð til lífstíðarábúðar samkvæmt gildandi ábúðarlögum er jarðareigandi 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 jarðareigandi 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 með eðlilegu viðhaldi sé nothæfur í 10 ár. Fáar undantekningar eru frá þessari reglu. Í 7. gr. þessa frumvarps er hins vegar gert ráð fyrir að jörð sé afhent ábúanda í því ástandi sem hún er við upphaf ábúðar nema um annað sé samið og skal þess getið í byggingarbréfi. Jarðareigandi 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 liggi úttekt úttektarmanna eigi eldri en sex mánaða. Jarðareigandi greiðir kostnað af slíkri úttekt.

Um 8. gr.

Ákvæði þetta er nýmæli en á sér stoð í gildandi framkvæmd 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. 35. 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 leiguliðaaafnot 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 gera breytingar á landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni skuli hann leita skriflegs samþykkis jarðareiganda. Sama gildir ef ábúandi vill hætta landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni. Getur það verið uppsagnarástæða, sbr. 12. gr., þar sem krafist er að ábúandi reki landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð nema jarðareigandi og sveitarstjórn samþykki annað en m.a. getur jarðareigandi þá krafist þess að breyta ábúðarsamningnum í leigusamning.

Um 14. gr.

Hér er um að ræða grundvallarbreytingar frá 12.–14. gr. núgildandi ábúðarlaga 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 jarðareiganda að jafnaði skylt að kaupa þessar endurbætur af ábúanda við ábúðarlok, sbr. 16. gr. Í þessu ákvæði 14. gr. frumvarpsins er hins vegar gert ráð fyrir að ábúandi geti ekki framkvæmt endurbætur á mannvirkjum ábúðarjarðar sinnar eða byggt ný nema með skriflegu samþykki jarðareiganda. Það gildir þó ekki um ræktun sem háð er kaupskyldu 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 jarðareiganda skylt að veita leyfi til framkvæmda og að samþykkja kaupskyldu á framkvæmdunum við ábúðarlok. Ákvæði nógildandi ábúðarlaga geta augljóslega verið mjög íþyngjandi fyrir jarðareiganda og falið í sér veruleg höft á eignarrétti hans. Kaupskylda skv. 16. gr. nógildandi 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 lögunum. Hins vegar þykir ljóst að það ákvæði sem hér er lagt til að verði lögfest samrýmist betur nútímalöggjöf og aðstæðum en eldra ákvæðið. Rétt þykir hins vegar að jarðareigandi geti lagst gegn breytingum sem hafa í för með sér mikla áhættu og/eða tilkostnað.

Um 15. gr.

Ákvæðið er að verulegu leyti sama efnis og ákvæði 15. gr. nógildandi 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. Skilyrði þetta er í 3. mgr. 37. gr. jarðalaga, nr. 65/1976, sem gildir í dag aðeins um ríkisjarðir. 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. Jarðareigandi og ábúandi geta að sjálfsögðu samið um rýmri veðsetningarheimildir en það leiðir af meginreglunni um samningsfrelsi.

Um 16. gr.

Ákvæðið á sér ekki hliðstæðu í nógildandi ábúðarlögum en verður að telja sjálfsagt og eðlilegt og þarfnast það ekki skýringa.

Um 17. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða 17. gr. nógildandi ábúðarlaga að öðru leyti en því að tekið er fram að ábúandi skuli greiða annan rekstrarkostnað af jörðinni en þar er m.a. átt við hita, rafmagn o.fl. Ákvæðið 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 að mestu efnislega samhljóða 26. gr. núgildandi ábúðarlaga. Hér er þó það nýmæli og sú undantekning gerð að ábúanda er heimilt að leyfa öðrum not landsnytja til beitar og slæгна án leyfis landeiganda en hér er verið að samræma lögin gildandi framkvæmd auk þess sem eðlilegt og nauðsynlegt þykir að ábúandi hafi þennan rétt sem stuðlað getur að betri landnýtingu og hagkvæmni í landbúnaðarstarfsemi. Ákvæðið þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 21. gr.

Sambærilegt ákvæði er ekki í núgildandi ábúðarlögum og gildir það m.a. um styrki til skógræktar, sbr. 38. og 41. gr. 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 jarðar-eiganda 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 sambærileg ákvæði eru 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. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

Um 30. gr.

Samkvæmt ákvæðinu er gert ráð fyrir að óheimilt sé að ráðstafa ríkisjörðum til erfða-ábúðar eftir gildistöku þessara laga en ekki þykir heldur raunhæft að jörðum í einkaeign verði ráðstafað með þeim hætti hér eftir enda þótt ekki sé girt fyrir það með ákvæðum laganna. Í þessu ákvæði er gert ráð fyrir að ábúendur sem öðlast hafa erfðaábúð haldi þeim réttindum m.a. á ríkisjörðum þrátt fyrir að lögin geri ekki ráð fyrir að jörðum verði ráðstafað með þeim hætti eftir gildistöku þeirra. Miðað er við að ákvæði IV. kafla laganna hafi að geyma sam-bærileg ákvæði og nú koma fram í V. kafla gildandi ábúðarlaga. Ákvæði kaflans gilda einnig um jarðir, aðrar en ríkisjarðir, sem ráðstafað verður til ábúðar eftir gildistöku laganna.

Um 31. og 32. gr.

Ákvæðin eru efnislega samhljóða 36. og 37. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast ekki skýringa.

Um 33. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

Um 34. gr.

Hér að finna nýmæli um það tímamark sem miða ber uppsögn jarðareiganda við þegar um er að ræða tímabundinn ábúðarsamning. Ákvæðið þarfnast að öðru leyti ekki skýringa.

Um 35. og 36. gr.

Ákvæðin þarfnast ekki skýringa.

Um 37. 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 geta vanefndir ábúanda falist í því að hann greiðir ekki afborganir, vexti og verðtryggingu af lánnum sem jarðareigandi hefur heimilað honum að veðsetja jörðina fyrir. Enn fremur 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. Miðað er við að jarðareigandi afli umsagnar sveitarstjórnar um vanefndir ábúanda í öllum tilvikum. Ef uppsögn er byggð á að ábúandi hafi vanefnt viðhaldsskyldu sína á ræktun, mannvirkjum eða jörðinni eða öðru leyti skal einnig leita umsagnar úttektarmanna skv. 39. gr. Umsagnir þessara aðila eru ekki bindandi fyrir jarðareiganda við ákvörðun um hvort skilyrði séu fyrir hendi til að segja upp ábúðarsamningi við ábúanda og er það nýmæli miðað við 30. gr. núgildandi ábúðarlaga.

Um 38. gr.

Hér er um að ræða grundvallarbreytingar frá ákvæðum núgildandi ábúðarlaga. Meginreglan skv. 16. gr. þeirra er að jarðareiganda er skylt að kaupa af ábúanda við ábúðarlok eignir og endurbætur hans sem til frambúðar er haganlega fyrir komið 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 afgjald 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. Það gildir þó ekki um ræktun sem er ábúanda heimil án sérstaks leyfis jarðareiganda og er háð kaupskyldu jarðareiganda við ábúðarlok, þó ekki skógrækt, sbr. 2. mgr. Ákvæði 2. málsl. er efnislega samhljóða ákvæði 38. gr. núgildandi ábúðarlaga varðandi heimild ábúanda og jarðareiganda til að semja um kaupverð mannvirkja, 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 reglum sem eru sambærilegar því ákvæði þrátt fyrir gildistöku þessara laga. Þá er nýmæli í ákvæðinu um að endur-

greiða skuli ábúanda framlög hans til skógræktar á jörðunum en þar er eingöngu átt við þau framlög til skógræktar sem ábúandinn hefur sjálfur innt af hendi og að því tilskildu að jarðareigandi hafi samþykkt skógræktina. Við útreikning á þeim fjárhæðum sem jarðareiganda ber að endurgreiða ábúanda skal því ekki reikna með framlög sem innt hafa verið af hendi úr ríkissjóði samkvæmt lögum nr. 56/1999, um landshlutabundin skógræktarverkefni, eða öðrum lögum um sama efni, hvorki framlög til efniskaupa né vinnu sem greitt hefur verið fyrir úr ríkissjóði.

Um 39. og 40. gr.

Ákvæðin eru efnislega samhljóða ákvæðum 39. og 40. gr. núgildandi ábúðarlaga og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 41. gr.

Ákvæðið er að mestu efnislega samhljóða ákvæði 41. gr. núgildandi ábúðarlaga. Hér er að finna sérstakar reglur um matsaðferðir úttektafólka og yfirmatsnefndar en samkvæmt þeim skal miða mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda við gildandi skipulagsforsendur og 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. Þá er hér nýmæli um hvernig reikna skuli framlög sem jarðareiganda ber að endurgreiða ábúanda vegna skógræktar á ábúðarjörð. Ekki er miðað við að ábúandi öðlist eignarhlutdeild í skóginum sem myndast en hann er eign jarðareiganda sem tekur jafnframt á sig þær skyldur sem hvíla á jörðinni um endurgreiðslu framlaga til landshlutabundinna skógræktarverkefna í formi hlutdeildar í þeim skógi sem grisjaður er af jörðinni í framtíðinni en sú endurgreiðsluskylda jarðareiganda miðast við 15% af skóginum, sbr. t.d. lög nr. 56/1999, um landshlutabundin skógræktarverkefni. Ábúandi fær hins vegar aðeins endurgreidd þau framlög sem hann hefur innt af hendi í fjárhæðum, sem eru venjulega 3% af efni til skógræktar en ríkissjóður greiðir 97% efnis til þátttakenda í landshlutabundnum skógræktarverkefnum. Enn fremur hafa ábúendur og jarðeigendur laun fyrir vinnu sína við þátttöku í landshlutabundnum skógræktarverkefnum og þykir ekki ástæða til að jarðareigandi greiði ábúanda það en lítið er á slík framlög sem styrki til jarðarinnar, sbr. og 21. gr. Ekki ber því að meta vinnu ábúanda við skógrækt á jörðinni sem ábúandi hefur þegið laun fyrir sem þátttakandi í landshlutabundnum skógræktarverkefnum.

Um 42. gr.

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

Um 43. gr.

Ákvæðið er efnislega samhljóða ákvæði 43. gr. núgildandi ábúðarlaga. Nýmæli er að ef óskað er úttekta í öðrum tilvikum en við ábúðarlok skuli sá sem óskar slíkrar úttekta greiða af henni kostnað.

Um 44. gr.

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

Um 45. 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 miðar að því að fara nær þeim reglum sem nú gilda um önnur fasteignaviðskipti en fráfarandi ábúendur eru oftast að kaupa aðrar fasteignir um leið og þessi viðskipti eiga sér stað, t.d. íbúðarhús, og þurfa því að fá sambærilega greiðsluskilmála og þeim er sjálfum gert að sæta við fasteignakaup á hinum almenna markaði.

Um 46. gr.

Ákvæðið er að nokkru leyti í samræmi við ákvæði 23. gr. núgildandi ábúðarlaga en þó gert ráð fyrir að aðilar semji um tímamark og þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 47. gr.

Ákvæðið er nýmæli en þarfnast ekki frekari skýringa.

Um 48.–50. gr.

Ákvæðin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða I.

Í ákvæði til bráðabirgða I er 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 óhöggð eftir gildistöku þessara laga án tillits til efnis þeirra eða hvort þau séu ívilnandi eða íþyngjandi. Einnig er þar sérstakt ákvæði um að ef jarðareigandi hefur fyrir gildistöku þessara laga á grundvelli heimildar í núgildandi ábúðarlögum eða eldri laga um sama efni tekið ákvörðun um aðra nýtingu jarðar, hlunninda jarðar eða ítaka sem jörð á í öðrum jörðum en lög þessi gera ráð fyrir skuli þær ákvarðanir halda gildi sínu eftir gildistöku þessara laga án tillits til þess hvort slíkar ákvarðanir veita ábúanda minni eða meiri rétt að þessu leyti en lög þessi gera ráð fyrir. Ekki skiptir heldur máli hvort slíkar ákvarðanir eru færðar í byggingarbréf ábúanda. Þetta getur t.d. átt við ef jarðareigandi hefur tekið aðra ákvörðun um nýtingu reka eða rekaítaka skv. 25. gr. núgildandi ábúðarlaga en slíkar ákvarðanir standa þá óhaggaðar eftir gildistöku þessara laga. Sama gildir ef jarðareigandi og ábúandi hafa samið um önnur not jarðar, hlunninda eða ítaka sem jörð á í öðrum jörðum en lög þessi gera ráð fyrir en gildistaka þessara laga hagar ekki slíkum samningum.

Um ákvæði til bráðabirgða II.

Gert er ráð fyrir að lögin í heild öðlist gildi 1. júlí 2004. 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 ákvæðum núgildandi ábúðarlaga í trausti þess að um kaupskyldu á þeim gildi ákvæði 16. gr. sömu laga.

Skilyrði fyrir heimild ábúanda til endurbóta, framkvæmda og/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. Jarðareigandi á rétt á að framkvæma þær sjálfur en kjósi hann það ekki getur ábúandi gert það og hefur jarðareigandi þá kaupskyldu á slíkum framkvæmdum ábúanda við ábúðarlok. 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 og ósanngjarnt fyrir ábúendur. Um skyldu jarðareiganda til að kaupa endurbætur, framkvæmdir og nýbyggingar sem gerðar hafa verið í gildistíð eldri laga í samræmi við heimildir samkvæmt ákvæðum núgildandi ábúðarlaga fer eftir sambærilegum reglum og fram koma í 16. gr. sömu laga sem tilgreindar eru í ákvæði til bráðabirgða II. Ábúandi getur þó krafist þess að um kaupskyldu á eignum og endurbótum hans verði eingöngu miðað við þær reglur sem fram koma í 38. gr. þessara laga en ábúandi á val um það en verður að velja aðra leiðina að öllu leyti. Reglur þessar gilda aðeins um þá sem eru ábúendur við gildistöku þessara laga og hafa framkvæmt og gert endurbætur í gildistíð núverandi ábúðarlaga en ekki um síðari ábúendur sem kunna að taka við eignunum af þeim við ábúendaskipti.

Um ákvæði til bráðabirgða III.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

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 íslenski löggjöf.

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