

## Svar

sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra við fyrirspurn Lúðvíks Geirssonar um nýtingarrétt og arð af ríkisjörðum.

Í svarinu er miðað við þær ríkisjarðir sem eru á forræði sjávarútvegs- og landbúnaðarráðuneytisins. Um ábúð á jörðum og jarðahlutum gilda ábúðarlög, nr. 80/2004, með síðari breytingum. Ábúðarlög gilda ekki um leigu á landi eða öðrum fasteignum nema sérstaklega sé samið um það í leigusamningi.

1. *Hvaða almennu reglur gilda um rétt þeirra sem sitja ríkisjarðir til að nýta land og landsgæði á jörðunum?*

Skv. 8. gr. ábúðarlaga er skylda að útbúa skriflegan samning, byggingarbréf, um ábúðina. Í byggingarbréfi skulu m.a. koma fram upplýsingar um ræktun, mannvirki, hlunnindi, greiðslumark, ábúðartíma, aðra ábúðarskilmála, landamerki jarðar, ítök sem jörðin kann að eiga í öðru landi og á afréttum, kvaðir sem kunna að hvíla á jörðinni og upplýsingar um starfsemi ábúanda á jörðinni.

Um leiguliðaafnot ábúanda er fjallað í 10. gr. ábúðarlaga. Almenna reglan er að ábúandi skuli hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar. Það eru leiguliðaafnot að hafa full afnotumráð þeirra nytja sem jörðin sjálf gefur af sér án þess að hún eða sá hluti hennar sem af raksturinn gefur rýrni eða eyðileggist við notkunina. Til leiguliðaafnota telst ræktun og öll mannvirki svo og greiðslumark og hlunnindi er jörðinni fylgja.

2. *Nær nýtingarréttur til námavinnslu og sölu á jarðefnum af jörðunum (sandur, mól og grjót)?*

Efni 11. gr. ábúðarlaga tekur á réttindum sem eru undanskilin leiguliðaafnotum. Í greininni segir að undanskilin leiguliðaafnotum séu 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. gróðurhúsum til eigin atvinnurekstrar. Enn fremur hefur ábúandi rétt til sölu rafmagns inn á viðkomandi dreifikerfi, allt að 2 MW. Þá á ábúandi rétt á 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 öðrum framkvæmdum.

3. *Nær nýtingarréttur til leigu á landi undir endurvarpa útvarps- og sjónvarpsstöðva eða símafyrirtækja?*

Kveðið er á um skyldu ábúanda til að láta af hendi land undir skipulag o.fl. í 22. gr. ábúðarlaga. Þar kemur fram að ábúanda sé 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. 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.

Í 23. gr. ábúðarlaga er fjallað um heimild jarðareiganda til að taka úr ábúð landspildur, lóðir o.fl. Þannig er jarðareigandi heimilt að taka úr ábúð landspildur eða lóðir til eigin þarfa og vegna þarfa niðja sinna. Einnig er jarðareigandi 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.

Á grundvelli þessara lagaákvæða sér ráðuneytið sjálft um gerð leigusamninga um endurvarpsstöðvar fjölmiðla og endurvarpa símafyrirtækja. Framleiga ábúanda til þriðja aðila er almennt ekki heimil.

*4. Hvaða reglur gilda varðandi vatnsréttindi, veiðiréttindi, þ.m.t. arð af ám og vötnum, hreindýraarð og önnur sambærileg réttindi?*

Um réttindi undanskilin leiguliðaafnotum er kveðið á í 11. gr. ábúðarlaga. 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. gróðurhúsum til eigin atvinnurekstrar. Enn fremur hefur ábúandi rétt til sölu rafmagns inn á viðkomandi dreifikerfi, allt að 2 MW. Þá á ábúandi rétt á 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 öðrum framkvæmdum.

Hér má til dæmis nefna að arður af veiðiám og veiðivötnum og hreindýraarður fylgir almennt ábúð.

*5. Er reynt að tryggja að nýting hlunninda rýri ekki verðmæti jarðanna?*

Í 7. gr. ábúðarlaga segir um ástand jarðar, mannvirkja o.fl. að jörð með ræktun og mannvirkjum skuli afhent ábúanda í því ástandi sem hún er í við upphaf ábúðar. Auk þess skal við upphaf ábúðar liggja fyrir úttekt úttektarmanna um ástand jarðar, ræktunar og mannvirkja og annað er máli skiptir.

Um vanefndir ábúanda er fjallað um í 37. gr. ábúðarlaga. Ef ábúandi vanefnir verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarlögum eða samningi um ábúð er jarðareigandi heimilt að segja upp samningi um ábúð. Sé uppsögn byggð á að ábúandi hafi vanrækt skyldu til viðhalds á jörðinni, ræktun, mannvirkjum og öðru er henni fylgir skal leita umsagnar úttektarmanna. Ábúanda er þannig gert skylt að bæta jarðareiganda það tjón sem leiðir af vanefndum ábúandans.

Efni 46. gr. ábúðarlaga fjallar um frágang 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.

Um úttekt við lok ábúðar er fjallað í 40.–46. gr. ábúðarlaga. Við úttekt eru eignir ábúanda og endurbætur hans metnar að frádregnum eðlilegum afskriftum. 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. Afskriftir eru verðryrnun eigna sem rekja má til aldurs, hrörunar,

slits, úreldingar og minnkaðs notagildis. Einnig er metið hvort skemmdir hafi orðið á mannvirkjum jarðarinnar sem kunna að hafa orðið af völdum ábúanda og hvernig jörðin hefur almennt verið setin. Úttektarmenn meta t.d. galla eða slit vegna óeðlilegrar notkunar eigna. Þá skulu úttektarmenn meta kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er slæmur.

*6. Hvaða eftirlit er haft með nýtingu lands og landsgæða (hlunninda) á ríkisjörðum?*

Ekki er haft kerfisbundið eftirlit með öllum þeim ríkisjörðum sem eru í ábúð. Hins vegar er farið vel yfir allar ábendingar og kvartanir sem ráðuneytinu berast formlega og óformlega, sérstaklega aðfinnslur þar til bærri aðila, svo sem búnaðarráðunauta, eftirlitsaðila og starfsmanna sveitarfélaga, og brugðist er við slíkum aðfinnslum. Ef sérstök ástæða þykir til er sett ákvæði í leigusamninga þar sem ráðuneytið getur kallað til sérfræðinga frá Landgræðslu ríkisins ef grunsemdir vakna um ofbeitt.

*7. Hvernig er háttað endurskoðun á leigugjaldi af jörðum og húsakosti, þ.m.t. íbúðarhúsnæði?*

Þetta atriði er mismunandi eftir leigusamningum. Ráðuneytið hefur ekki haft endurskoðunarákvæði í yngri byggingarbréfum. Ákvæði í byggingarbréfum ráðuneytisins eru á þessa leið:

Leiga fyrir jörð fyrir hvert fardagaár skal vera 3,25% af fasteignamati jarðar, hlunnindum jarðarinnar og mannvirkjum. Sú grunnfjárhæð skal síðan hækka í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu eins og hún er hverju sinni á gjalddaga leigunnar.

Leigugjaldið skal þó aldrei vera lægra en sem nemur lágmarksleigu, 60.106 kr. miðað við byggingarvísitölu 566,2 stig í mars 2012, og skal nefnd lágmarksleiga breytast í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu eins og hún er hverju sinni á gjalddaga leigunnar.

Lágmarksleiga nær einnig til leigusamninga sem gerðir eru til skamms tíma.