til ábúðarlaga.

Flutningsmenn: Jörundur Brynjólfsson, Bernh. Stefánsson.

I. KAFLI.

Um bygging jarða.

1. gr.

Hver maður, sem á jörð og hefir ekki fasta ábúð á sjálfur, skal selja hana öðrum á leigu og ávalt þannig, að hæfileg áhöfn sje á jörðinni, svo hún ekki fyrir það gangi úr sjer og sveit sú, sem jörðin liggur í, missi einskis í af sköttum, sem af búinu eru greiddir.

Nú fær landsdrottinn ekki bygt jörð sína fyrir 15. mars, og skal hann þá fyrir 1. apríl bjóða sveitarstjórn jörðina til ráðstöfunar. Sinni sveitarstjórn ekki þeirri málaleitun, skal hann láta bjóða jörðina upp til ábúðar frá næstu fardögum í þeirri þinghá, sem jörðin liggur. Vilji þá enginn taka jörðina til leigu fyrir neitt eftirgjald, skal landeigandi banna öll afnot hennar og er honum þá eigi skylt að halda uppi lögskilum af henni, meðan hún er óbygð. Nú býður landsdrottinn ekki sveitarstjórn eða lætur bjóða upp, og skal hann þá skyldur að greiða öll lögboðin gjöld af henni.

2. gr.

Taki sveitarstjórn við jörð til ráðstöfunar, ber hún ábyrgð á öllum jarðargjöldum til landsdrottins. Telji sveitarstjórn jörð byggilegri með því að skifta henni, er henni það heimilt. Skal hún þá láta gera nauðsynlegustu byggingar á jörðinni, sem leiðir af skiftingu, áliti úttektarmenn, að jörðin muni þannig trygg í ábúð framvegis. Er landsdrottinn skyldur til að kaupa hús þau, er sveitarstjórn ljet gera á jörðinni, svari þau til þeirra bygginga, er krafist er á leigujörðum að mati úttektarmanna. Gildir sama um ábúðarrjett þeirra manna, er sveitarstjórn leigir jörðina eins og ákveðið er í lögum þessum.

3. gr.

Hjáleigu má byggja undir heimajörð, ef jörðin að áliti úttektarmanna þarfnast þess. Sömuleiðis má sameina hjáleigur í eina jörð, ef það, að áliti sömu manna, stuðlar að sjálfstæðari ábúð og tryggir ræktun.

4. gr.

Stofna má nýbýli í landi jarðar eftir því sem lög mæla fyrir.

5. gr.

Jörð skal ávalt byggja frá fardögum til fardaga, og skal um það brjef gera, sem er byggingarbrjef fyrir jörðinni. Gera skal 2 samhljóða frumrit af byggingarbrjefi, er landsdrottinn og leiguliði rita nöfn sín undir í votta viðurvist. Heldur landsdrottinn öðru, en leiguliði hinu.

Ávalt skal þinglesið byggingarbrjefi, og hefir það ekki fult gildi fyr.

6. gr.

Í byggingarbrjefi skal greina landamerki jarða og geta þeirra ítaka, er hún á í annara manna lönd, svo og þess, ef kvaðir eða ískyldur hvíla á henni. Þá skal og kveða á í byggingarbrjefi, hverja landskuld skuli greiða eftir jörðina og í hverju sje goldin. Svo ef innstæðukúgildi fylgja jörðu, sbr. 22. gr.

Ennfremur skal nákvæmlega taka fram um leiguliðanot samkvæmt lögum þessum, skyldur leiguliða og fyrir hverjar vanrækslur hann missir rjett sinn til ábúðar.

7. gr.

Nú hefir landsdrottinn vanrækt að gefa byggingarbrjef fyrir jörðu, og skal þá svo álíta, að hún hafi verið bygð fyrir það eftirgjald, sem síðast var á henni, ef það að mati úttektarmanna hefir verið hæfilega sett, og hvorugur, landsdrottinn eða leiguliði, getur sannað, að öðruvísi hafi verið um samið. Álíti úttektarmenn, að eftirgjald á jörðina hafi áður ekki verið hæfilega sett, ákveða þeir, hvað það skuli vera.

8. gr.

Ef landsdrottinn byggir tveim mönnum sömu jörð eða jarðarpart, þá skal sá hafa, er fyr tók, en landsdrottinn fá hinum jafngott jarðnæði sem hitt var, ella bæta honum allan skaða, er hann líður af því að komast ekki að jörð, hvorttveggja eftir mati úttektarmanna.

II. KAFLI.

Um ábúðartíma.

9. gr.

Allar jarðir skulu leigðar til lífstíðar, og hefir ekkja ábúanda rjett manns síns, jafnt fyrir það, þó hún giftist aftur, ef hún hefir aðskilinn fjárhag. Heimilt er þó landsdrottni að taka jörð úr ábúð handa sjálfum sjer, barni sinu eða fósturbarni, til eignar og ábúðar. En jafnan skal það tekið fram í byggingarbrjefi og skal uppsögn ábúðar vera með minst árs fyrirvara.

10. gr.

Nú segir landsdrottinn upp ábúð samkvæmt 9. gr., en aðeins af yfirskinsástæðum, þannig, að hann hvorki flytur sjálfur á jörðina nje fær hana barni sinu eða fósturbarni til eignar og ábúðar, heldur tryggir hana öðrum manni. Er þá sá ábúðarsamningur ógildur og á leiguliði heimting á að fá jörðina aftur. Auk þess bæti landsdrottinn honum allan þann skaða, er hann kann að hafa beðið af þessum sökum, eftir mati úttektarmanna.

III. KAFLI.

Um hús á jörðu og skyldur landsdrottins.

11. gr.

Hverri jörð skulu fylgja öll nauðsynleg hús, sem landsdrottinn á, í góðu og gildu standi, eftir mati úttektarmanna. Skulu bæjarhús miðast við þann fólksfjölda, er þarf til þess að nytka jörðina, og peningshús við þann skepnufjölda, er jörðin getur framfleytt í meðalári, hvorttveggja þó með nokkurri hliðsjón af því, að jörðinni aukist ræktun, heyfengur og áhöfn. Húsin skulu vera að tilhögun og ásigkomulagi eins og gerist í þeirri sveit í besta meðallagi, að áliti læknis og hreppstjóra.

12. gr.

Aldrei skal metið álag á jarðarhús, og ber landsdrottinn alla fyrningu. En skyldur er leiguliði að halda húsum við, þannig, að ekki fyrnist um skör fram fyrir handvömm og ávalt sjeu í nothæfu standi.

13. gr.

Skyldir eru úttektarmenn fimta hvert ár að skoða öll hús á leigujörðum, hverjir i sínum hreppi, og gefa skýrslu um til landsdrottins. Skulu þeir sjerstaklega athuga, hvernig hús eru umgengin og þeim viðhaldið, hvort byggingarskilmálum þar að lútandi er fylgt og hvernig jörð yfirleitt er setin. Eru skýrslur þessar full sönnun fyrir landsdrottin til þess að ná rjetti sinum, ef byggingarskilmálar eru brotnir.

14. gr.

Brjóti úttektarmenn skyldu sína samkvæmt 13. gr. og það sannist, að landsdrottinn hafi fyrir það beðið tjón, skulu þeir skyldir að borga honum skaða allan, hvort sem er eftir mati, sem tekið er gilt, eða dómi.

15. gr.

Nú á fráfarandi hús á jörð, er hann hefir bygt, og skal hann þá láta úttektarmenn meta húsin til peningaverðs og jafnframt votta um, að húsanna

sje full þörf á jörðinni. Er þá landsdrottni skylt að kaupa húsin við því verði, sem metið er, sjeu þau í því ásigkomulagi, að í gildu standi geti talist samkv. 11. gr. Sje það ekki, er fráfaranda skylt að rjúfa húsin og flytja af jörðu eða selja hverjum sem vill til brottflutnings. Skal hús rjúfa fyrir Jónsmessu hina næstu, ef landsdrottinn vill þar hús gera, er hin voru, en flytja burtu viði og húsefni, annað en torf, fyrir veturnætur. Hús skal rjúfa svo, að viðtakanda sje sem minst mein að.

16. gr.

Nú hafa jarðarnytjar aukist svo í leigujörð við ræktun, að jarðarhús þau, sem ákveðin eru í 11. gr., eru orðin ónóg fyrir pening þann, er jörðin framfleytir. Skal þá ábúandi gera landsdrottni viðvart og krefjast þess, að bætt verði við hús á jörðinni. Skal hann láta fylgja vottorð úttektarmanna þar um. Vilji landsdrottinn ekki bæta við jarðarhús eða stækka, hefir leiguliði heimild til þess að byggja eins og þörf krefur og úttektarmenn hafa áður vottað. Skal hann tilkynna landsdrottni, hvað byggingin hefir kostað með nægum sönnunargögnum, og er hann þá skyldur til að greiða kostnaðinn og má hann þá hækka afgjald jarðarinnar um 5% af kostnaðarupphæðinni.

Sama gildir, ef endurnýja þarf, hvort heldur bæjar- eða peningshús, ef landsdrottinn neitar að byggja. En þá skal jafnan draga frá byggingarkostnaði verð húsa þeirra, sem endurnýjuð eru, og gildir eftirgjaldshækkun aðeins um mismuninn.

17. gr.

Jafnan skal landsdrottinn hafa trygð hús á leigujörð fyrir eldsvoða, sje tryggingarfjelag til í sveitinni, er tekur slík hús í tryggingu. En sje um dýr hús að ræða, er fyrir þá sök verða ekki tekin í sveitatryggingu, er honum skylt að tryggja þau annarsstaðar. Geti landsdrottinn ekki vátrygt, en hús brennur, skal farið með endurbyggingu sem segir í 33. gr.

IV. KAFLI.

Um leiguliðaskifti á jörð og skyldur leiguliða.

18. gr.

Þá er leiguliðaskifti verða á jörð, má viðtakandi taka til voryrkju þá, er hann vill, en eigi má hann flytja bú sitt á jörðina fyrir fardaga nema fráfarandi leyfi. Fardagar eru þá er 6 vikur eru af sumri og eru þeir fjórir. Er fimtudagur í sjöundu viku sumars fyrstur þeirra, en sunnudagur síðastur. Ef leiguliði er ekki kominn til jarðar að forfallalausu, þá er sjö vikur eru af sumri, nje umboðsmaður hans, og hvorugur þeirra hefir gert ráðstöfun til að hagnýta hana, þá hefir hann fyrirgert ábúðarrjetti sinum og lúki landsdrottni eins árs jarðarafgjöld. En landsdrottinn má nýta sjer jörð það ár, geti hann ekki bygt öðrum.

19. gr.

Fráfarandi skal hafa flutt alt bú sitt af jörðu hinn siðasta fardag, nema viðtakandi leyfi, að hann hafi það þar lengur. En hvorki má hann beita tún nje engjar, heldur verja fyrir öllum ágangi þar til hann yfirgefur jörðina. Heimilt er fráfaranda að skilja eftir það, sem viðtakanda er ekki mein að, það af búslóð sinni, er hann eigi má flytja burt þegar. En það skal hann hafa burt flutt svo fljótt sem hann má og eigi síðar en fyrir næstu veturnætur. Sjeu húsmunir þá eigi burt fluttir, skal búandi segja hreppstjóra til, og fer hann með þá sem fje í vanhirðu.

20. gr.

Eigi má fráfarandi af jörð flytja hey, áburð, eldsneyti nje byggingarefni, sem jörð gefur af sjer. Ef fráfarandi á fyrning heys, eldsneytis eða byggingarefnis, skal hann bjóða viðtakanda eða landsdrottni kaup á því eftir mati úttektarmanna. Vilji hvorugur kaupa, má fráfarandi flytja það með sjer eða selja öðrum. En burt skal hann hafa flutt það af jörðinni fyrir næstu heyannir, nema öðruvísi semji.

21. gr.

Flutt skal fráfarandi hafa áburð allan á tún, áður hann fer frá jörðu, svo snemma, að hægt sje að byrja ávinslu á henni ekki síðar en viku af sumri. Hann skal og hreinsa öll hús, heygarða og heytóftir, sem á jörðu eru. Vanræki fráfarandi þetta, bæti hann viðtakanda það eins og úttektarmenn meta.

Fylgi eggver jörðu, á viðtakandi öll afnot þess það vor, er hann flytur sig að jörð. Fylgi reki leigujörð, á fráfarandi það, sem rekur til miðs föstudags í fardögum.

22. gr.

Eigi er leiguliði skyldur að taka við innstæðukúgildi á jörð, og fer um það eftir samkomulagi landsdrottins og leiguliða. Taki leiguliði við kúgildum á jörð, skal hann greiða i leigu eftir þau 6% af verði þeirra eftir verðlagsskrá.

23. gr.

Ábúandi skal hafa öll leiguliðanot af jörð sinni, en það eru leiguliðanot, að hann hafi til notkunar fyrir sig sjálfan öll hús og mannvirki, öll hlunnindi, sem fylgt hafa jörð, svo sem lax- og silungsveiði, selalátur, eggver o. fl., innstæðukúgildi, ef til eru, og öll rjettindi sins leigulands.

Nú er leiguliðarjettur brotinn, og á leiguliði sókn þess máls. Ef leiguliði sækir ekki, á landsdrottinn sókn, enda skal leiguliði gera landsdrottni aðvart, ef leigurjettur hans er brotinn, og láta hann vita, hvort hann sækir.

24. gr.

Eigi má leiguliði byggja öðrum af leigujörð sinni. Ekki má hann heldur ljá öðrum neitt af hlunnindum þeim og landsnytjum, er leigulandi hans

fylgir, nema það sje í skiftum fyrir önnur hlunnindi og landsnytjar, er leigujörð hans þarf. Þó er honum heimilt að láta í tje nokkrar jarðarnytjar heimilismönnum, sem vinna að búi hans. Hann má og eigi selja áburð af jörð, sem henni má að notum verða, nje farga honum á annan hátt. Eigi má hann heldur láta burt hey, er hann hefir aflað á jörðinni, nema því aðeins að hann fái aftur jafngildi í heyi eða beit, eða hann í harðindum hafi látið heyið gegn öðru endurgjaldi eftir áskorun hreppsnefndar. Brjóti leiguliði gegn þessu, varðar það útbyggingu og bæti jafnframt landsdrottni skemdir á jörð.

25. gr.

Ef leiguliði situr illa jörð sína, svo tún og engi fara í órækt eða á annan hátt bíða varanlegar skemdir af hans völdum, hefir hann fyrirgert ábúðarrjetti sínum, nema hann lofi að bæta úr næsta ár og setji tryggingu fyrir. Getur landsdrottinn hvenær sem er eftir skýrslu úttektarmanna, sbr. 13. gr., látið meta skemdir, er gerðar hafa verið á leigujörð hans, og er leiguliði skyldur að bæta þær að fullu.

26. gr.

Leiguliði skal greiða alla skatta og skyldur, sem á leigujörð hans hvíla, og halda uppi öllum lögskilum af henni landsdrottni kostnaðarlaust. Eindagi á jarðargjöldum er fyrir hvers árs fardaga. Nú greiðir eigi leiguliði jarðargjöld á næsta missiri eftir eindaga, og hefir hann þá fyrirgert ábúðarrjetti sínum í næstu fardögum, þótt honum sje ekki bygt út af jörðinni.

27. gr.

Skyldur er leiguliði, þótt eigi sje tilskilið, að færa jarðargjöld á heimili landsdrottins ef eigi er fjær en 30 km., ella hafi landsdrottinn umboðsmann, er eigi búi fjær og taki við jarðarafgjöldum.

28. gr.

Þá er landsdrottinn byggir leiguliða út af jörð, sem brotið hefir ábúðarrjett sinn samkvæmt lögum þessum, skal hann það gert hafa fyrir jól, og skal leiguliði fara frá jörð í næstu fardögum.

Útbygging skal vera brjefleg og við votta. Skal þar tekið skýrt fram, hverjar sakir leiguliða sjeu.

29. gr.

Leiguliði fyrirgerir ábúðarrjetti sínum og getur landsdrottinn bygt honum út, ef hann:

1. Er ekki kominn til jarðar 7 vikur af sumri, sbr. 18. gr.
2. Byggir öðrum af jörð eða lánar ólöglega hlunnindi eða landsnytjar, sbr. 24. gr.
3. Situr illa jörð, svo hún fari í órækt eða valdi skemdum, sbr. 25. gr.
4. Hefir ekki greitt jarðargjöld missiri frá gjalddaga, sbr. 26. gr.
5. Ef leiguliði ekki kaupir ábýlisjörð sína eftir matsverði, sbr. 44 gr.

30. gr.

Nú vill leiguliði flytja sig af leigujörð sinni, og skal hann þá hafa sagt jörð lausri fyrir jól. Gerir hann það brjeflega og við votta til landsdrottins eða umboðsmanns hans.

31. gr.

Ef leiguliði segir eigi lausri leigujörð sinni eftir lögum, en flytur sig af henni, geldur hann landsdrottni jarðargjöld næsta ár. Má landsdrottinn nýta sjer jörð, ef hann getur eigi bygt samkvæmt 1. gr.

Nú flytur leiguliði sig burt af jörð fyrir fardaga, sem hann hefir þó sagt löglega lausri, og skal hann bæta landsdrottni skaða, sem kann að verða af því, eftir mati úttektarmanna.

32. gr.

Nú hefir landsdrottinn bygt leiguliða löglega út, sbr. 28. gr., og vill leiguliði ekki flytja af jörðu eða beitir þrásetu, og er landsdrottni þá rjett að krefja útburðar á sina ábyrgð, og fer um það sem lög mæla fyrir.

V. KAFLI.

Um skemdir á jörðum af völdum náttúrunnar og breyting á jarðargjöldum.

33. gr.

Verði hús á leigujörð fyrir skemdum af völdum náttúrunnar, svo sem af snjóflóði, vatnsflóði, skriðum eða jarðskjálfta, sem leiguliða verður engin sök á gefin, skulu landsdrottinn og leiguliði gera hús aftur i sameiningu. Leggur landsdrottinn til við allan til húsagerðar og smíði, en leiguliði vinnur við veggjagerð og þök eins og hann getur afkastað með skylduliði sínu fram yfir brýn heimilisstörf. Sje um steinhús eða timburhús að ræða, gildir sama frá hálfu leiguliða, að hann leggur alla þá vinnu þar í, er hann getur i tje látið, hvorttveggja að áliti úttektarmanna. Að öðru leyti kostar landsdrottinn.

34. gr.

Ef land jarðar spillist af vatnsgangi, skriðum, sandfoki, eldsumbrotum eða öðru af völdum náttúrunnar, sem leiguliða verður ekki sök á gefin, þá gerir hann landsdrottni aðvart eða umboðsmanni hans og krefst skoðunar á skemdunum. Sjeu skemdir ekki meiri en það, að bættar verði á einu ári án mjög mikils kostnaðar, skulu báðir, landsdrottinn og leiguliði, bæta skemdirnar, þannig að leiguliði leggur þó aldrei meira til en svarar hálfu ársafgjaldi af jörðinni. Verði jörð fyrir meiri skemdum, svo að hún rýrni til langframa, skulu úttektarmenn meta, hve miklum hluta eftirgjalds nemi árlega um á-

kveðinn tíma, og er landsdrottni skylt að setja niður eftirgjald, er nemi að minsta kosti ⅔ af skemdunum eins og þær eru metnar árlega, hlutfallslega við eftirgjaldið.

VI. KAFLI.

Um breyting á jarðargjöldum fyrir sjerstakar ástæður.

35. gr.

Nú verða breytingar á verðlagi eða aðstæða til búskapar á jörðu breytist, án þess að það sje af völdum náttúrunnar eða fyrir tilverknað leiguliða eða landsdrottins, og getur þá hvor aðili fyrir sig krafist endurskoðunar á leigumála jarðarinnar. Náist ekki samkomulag, skal leggja málið i gerð. Gerðarmenn skulu vera: úttektarmenn, tveir menn, er aðiljar tilnefna sinn hvor, og oddamaður, er sýslumaður tilnefnir. Gerðarmenn mega ekki vera í náinni frændsemi við aðilja nje mægðir þeim. Gerðarmenn skulu ákveða hæfilegt jarðargjald eftir jörðina, með hliðsjón af fyrri leigumála og þeim breytingum, sem orðið hafa siðan hann var settur. Verða báðir aðiljar að hlíta gerðinni. Kostnað við gerðardóminn greiðir sá, er gerðar beiðist, verði engin breyting á eftirgjaldi, en ella að hálfu hvor.

36. gr.

Nú er leigumáli jarðar óhæfilega hár eða hærri en gerist i þeirri sveit eða hjeraði á líkum jörðum, og getur þá leiguliði krafist gerðardóms, er ákveði eftirgjöld á jörðinni. Fer um tilnefningu dómsins og gildi hans eins og segir i 35. gr. Sömuleiðis um borgun til gerðarmanna.

VII. KAFLI.

Um reka á leigujörðum.

37. gr.

Engan viðarreka má undanskilja leiguliðanotum, sem fylgt hefir jörðu áður.

38. gr.

Skylt er leiguliða, eigi landsdrottinn sjerstakan reka, að hirða hann fyrir landsdrottin, marka viðarmarki hans og bjarga, svo að sjór taki ekki út. Öll álnarlöng kefli eða smærri skulu vera eign leiguliða, eins og að fornu hafa verið.

39. gr.

Eigi er skylt, að hvalreki fylgi leiguliðanotum, og fer um hann eftir ákvæðum byggingarbrjefs.

Nú rekur hval, og fylgir hvalreki ekki leiguliðanotum, og skal leiguliði þá festa hvalinn landfestum og bjarga sem lög ákveða. Gera skal hann strax landsdrotni aðvart eða umboðsmanni hans. Komi landsdrottinn eða umboðsmaður hans ekki þegar á vettvang, er leiguliða rjett að skera hvalinn, en ábyrgjast skal hann landsdrottni allan þann hval, er hann sker. Um endurgjald til leiguliða fer eftir ákvæðum, er fram sjeu tekin í byggingarbrjefi.

40. gr.

Um allan annan reka á leigujörð fer eftir lagaákvæðum, er gilda þar um í hvert sinn.

Alt, sem áður hefir fylgt leiguliðanotum á sjávarjörð, svo sem sölvatekja, kúfisktekja o. þ. h., má ekki undanskilja leiguliðanotum.

VIII. KAFLI.

Um jarðabætur á leigujörðum og greiðslu landsdrottins.

41. gr.

Þegar leiguliða er með ákvæðum byggingarbrjefs gert að skyldu að inna af höndum jarðarafgjald að einhverju leyti með jarðabótum, en hann vanrækir að framkvæma þær, á landsdrottinn heimtingu á endurgreiðslu eftir því sem úttektarmenn meta. Heimilt er leiguliða þess utan að gera jarðabætur á ábýlisjörð sinni í smærri stil, án samþykkis landsdrottins, sjeu þær að áliti þeirra manna, sem umsjón hafa með mælingum á jarðabótum, sem styrktar eru af ríkisfje, vel og hyggilega gerðar og stuðli að því að hækka jörðina í verði. Skal leiguliði þá hann fer frá jörðinni fá jarðabætur þessar greiddar, eftir því sem úttektarmenn meta, að hækka megi landsskuld á jörðinni, þannig, að hann fái 12 sinnum landsskuldarhækkunina.

42. gr.

Ætli leiguliði að gera jarðabót í stærri stíl, sem kosti yfir 400 krónur, skal hann jafnan leita samkomulags og samþykkis landsdrottins og fara fram á, að hann láti gera jarðabótina á sinn kostnað og hækki fyrir því eftirgjald jarðarinnar um 4% af útlögðum kostnaði við verkið.

Vilji landsdrottinn ekki gera jarðabótina á sinn kostnað, en hún að áliti þeirra manna, er mælingar hafa á jarðabótum, er styrktar eru af ríkisfje, er nauðsynleg og álitleg til að gefa góðan arð, er leiguliða heimilt að

framkvæma verkið, og á hann þá, er hann fer frá jörðinni, sömu kröfu fyrir þá jarðarbót eins og segir í næstu grein á undan og eftir gerð sömu manna.

43. gr.

Krafa sú, sem leiguliði á á landsdrottin, sbr. 41. og 42. gr., og fyrir jarðarhúsabyggingar á jörðinni samkvæmt 15. og 16. gr., skal vera forgangskrafa í bú landsdrottins næst eftir þær forgangskröfur, sem nú eru í lögum.

IX. KAFLI.

Um kaupskyldu á leigujörðum.

44. gr.

Bjóði landsdrottinn leiguliða ábýlisjörð sína til kaups með fasteignamatsverði, að viðbættu virðingarverði umbóta á jörðinni, sem landsdrottinn á frá síðasta fasteignamati, með 5 ára greiðslufresti og bankavöxtum og að jörðin liggi ekki undir skemdum, svo að sýnilegt sje, að hún muni ganga úr sjer, og leiguliði neitar að kaupa, skal hann hafa fyrirgert ábúðarrjetti sínum.

X. KAFLI.

Um úttektir á leigujörðum.

45. gr.

Þá er leiguliðaskifti verða á jörðum, skal taka þær út með lögmætri skoðunargerð, og kostar fráfarandi og viðtakandi hana að hálfu hvor, sbr. lög nr. 64, 14. nóv. 1917.

Úttektarmenn skulu vera tveir, og framkvæma þeir ávalt úttekt á jörðu fyrir 15. júní.

Gera skal viðtakanda og fráfaranda aðvart, hvenær úttekt fer fram, með nægum fyrirvara, svo og landsdrottni eða umboðsmanni hans, svo þeir geti mætt þar og gætt rjettar síns.

46. gr.

Hreppstjórar eru úttektarmenn hver í sínum hreppi.

Sýslumaður skipar annan aðalúttektarmann og 2 varamenn, eftir tillögum sveitarstjórnar. Varamaður er við úttektir í forföllum annarshvors aðalmanns, ef annarhvor úttektarmaður er nákominn aðilja eða getur álitist vilhallur, eða ef úttektarmenn greinir á.

47. gr.

Úttektarmenn, aðrir en hreppstjóri, skulu vera skipaðir til 12 ára. Deyi þeir eða hætti við starfann á þeim tíma, skal á sama hátt skipa í stað þeirra. Enginn er skyldugur að taka við endurskipun fyr en 6 ár eru liðin frá því hann hætti starfanum. Allir búendur hreppsins yngri en 60 ára eru skyldir að taka við útnefningu.

48. gr.

Úttektarmenn skulu hafa gerðabók, er sveitarsjóður borgar og sýslumaður löggildir. Skal í hana rita allar úttektir jarða og skoðunargerðir á jörðum samkvæmt 13. gr. Þegar úttekt er lokið eða skoðunargerð, skulu úttektarmenn og þeir aðilar, er mættir eru við úttektina, rita nöfn sín undir í bókina til staðfestingar.

Neiti aðilar, einn eða fleiri, að rita undir úttektargerð, skal þess getið í bókun. — Skyldir eru úttektarmenn að gefa staðfest eftirrit af úttektum gegn endurgjaldi samkvæmt lögum um laun hreppstjóra, nr. 64, 14. nóv. 1917.

49. gr.

Úttektarmenn skulu fyrst lýsa nákvæmlega stærð og ásigkomulagi húsa á jörðu, göllum á þeim sem fullgildum jarðarhúsum, skemdum á þeim af völdum ábúanda og viðhaldi öllu, er snert getur endingu húsanna.

Á sama hátt taka þeir út og lýsa öllum mannvirkjum á jörðinni, svo sem túngirðingum (görðum), vörslugirðingum (görðum), matjurtagörðum, fjárrjettum, túnbótum, áveitum, skóggræðslu og hverju því, er til mannvirkja getur talist

Ef innstæðukúgildi fylgja jörð, skulu úttektarmenn meta, hvort sjeu í löggildu standi. Þeir skulu og nákvæmlega kynnast öllum jarðarnytjum og álita um, hvort jörð er sæmilega setin. — Ef álagsskylda hvílir á jarðarhúsum samkvæmt 11. kafla, 52. gr., skulu úttektarmenn meta álag á þau, sem og á öll mannvirki eftir því sem byggingarbrjef ákveður og fyrirfarandi úttektir.

50. gr.

Ef tvíbýli eða fleiri býli eru á jörð, skulu úttektarmenn, ef landsdrottinn óskar þess, skifta í millum þeirra húsum, matjurtagörðum og öðrum mannvirkjum, ef eru og þess eðlis að skift verði. Sömuleiðis túni, engi, skógi, hlunnindum og yfirleitt öllu, sem hlutaðeigendur koma sjer saman um að æskja skifta á. — Að lokinni úttektargerð greiðir fráfarandi álag til viðtakanda, nema samkomulag verði milli viðtakanda og fráfaranda um greiðslu á því. En verði ekki samkomulag og fráfarandi greiði ekki álagið, getur viðtakandi krafist þess, að úttektarmenn geri þegar fjárnám til lúkningar álaginu í munum þeim, er fráfarandi á á jörðinni og hann vísar á. Nú fær viðtak-

andi ekki álag greitt að fullu, þótt hann hafi að lögum krafist þess, og er þá landsdrottinn skyldur að greiða honum það, sem á vantar, nema á annan hátt hafi verið um samið.

51. gr.

Vilji einhver, sem hlut á að máli, eigi hlíta úttekt, sem gerð er á jörð, getur hann krafist yfirúttektar. Skal þá sýslumaður innan hálfs mánaðar skipa fjóra yfirúttektarmenn, og skulu þeir haga úttekt á sama hátt. Sömu laun eiga þeir fyrir starfa sinn sem úttektarmenn, og greiðir krefjandi yfirúttektar það gjald, ef álagsupphæð er eigi breytt, ella fer um gjaldið sem segir í 45. gr.

XI. KAFLI.

Ákvæði um stundarsakir.

52. gr.

Þegar lög þessi öðlast gildi, skal um fardagaleyti næsta ár eftir fara fram úttekt á öllum leigujörðum landsins. Sjerstaklega er úttektin á húsum á jörðinni, en að öðru leyti skoðunargerð samkvæmt 13. gr.

Sjeu bæjarhús svo hrörleg og illa á sig komin, að ekki þyki sæmileg íbúð og ekki fullnægi ákvæðum 11. gr., er landsdrottni skylt að byggja húsin upp. Sama er að segja um peningshús. Eigi leiguliði hús á jörð, fer um það eins og segir i 15. gr. að því er skyldur landsdrottins snertir.

Álag greiðir leiguliði á jarðarhús eftir mati úttektarmanna.

53. gr.

Með þeim takmörkunum, er segir í 52. og 54. gr., verða í gildi ákvæði byggingarbrjefs þar til ábúðartími sá er á enda, er það tiltekur. Nú er ábúðartími úti, og hefir þá leiguliði rjett til að fá ábúðina framlengda til lífstíðar með sama leigumála, sbr. þó 41. og 42. gr., nema landsdrottinn geti sannað, að hann hafi, áður en lög þessi gengu í gildi, lofað öðrum manni jörðinni, eða þarf hennar með handa sjálfum sjer, barni sinu eða fósturbarni. Fer þá um það eftir ákvæðum 9. og 10 gr. Eldri byggingarbrjefum þarf ekki að þinglýsa.

54. gr.

Við næstu skoðunargerð úttektarmanna, eftir 5 ár, skulu landsdrottnar hafa gert öll jarðarhús upp samkvæmt 11. gr. Vanræki landsdrottinn þessar skyldur sinar, getur leiguliði hvenær sem er fyrirvaralaust flutt af jörðinni án þess að bæta landsdrottni nokkuð fyrir.

55. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 1, 12. jan. 1884, og önnur lagafyrirmæli, er koma i bága við lög þessi.

Greinargerð.

Svohljóðandi greinargerð fylgdi frumvarpinu frá milliþinganefndinni í landbúnaðarmálum:

SÖGULEGT YFIRLIT
um landeign, ábúð og leigukjör á Íslandi frá upphafi og fram til þess, er sett voru ábúðarlög þau, er nú gilda, 12. janúar 1884.

1. Inngangur.

Eigi vitum vjer nú allskostar ljóslega, hversu háttað var í fornöld um landeign og ábúð hjer á landi. Eins og kunnugt er, eignuðust margir landnámsmenn, er hingað komu framan af landnámsöld, lönd víð. Má til dæmis nefna Ingólf Arnarson, er land nam milli Ölfusár og Hvalfjarðar[1]), Skallagrím, er nam land utan frá Selalóni og hið efra til Borgarhrauns og suður alt til Hafnarfjalla: hjerað alt svo vitt, sem vatnföll deila til sjávar[2]), Auði djúpauðgu, er nam Dalalönd öll, frá Dögurðará til Skraumuhlaupsár[3]), Helga magra, er nam allan Eyjafjörð. Nefna mætti fleiri við landnám, þótt þessi sjeu stærst. Höfuðþýðing hinna stóru landnáma virðist hafa verið sú, að landnámsmennirnir, eða afkomendur þeirra, eignuðust víða mannaforráð í landnáminu, og á þann hátt áttu þeir jafnan miklu að ráða um bólfestu manna og hjeraðsvist. Gáfu landnámsmenn vinum sínum og ættingjum af landnámi sínu, meðan til vanst, en seldu ella[4]). Hitt virðist ekki hafa tiðkast, að menn leigðu af landnáminu. Er vísast, að það hafi stafað af því, að löndin, húsa- og mannvirkjalaus, voru í fyrstu lítils virði[5]). Mun svo hafa staðið fram um lok landnámsaldar, að flestir bændur áttu jarðir sínar sjálfir[6]). En að vísu áttu ýmsir fleiri bú en eitt.

En þótt ábúð væri svo háttað á landnámsöld, að allur fjöldi bænda ætti sjálfur bólfestu sína, þá varð nokkur breyting á því þegar er leið á 10. öld. Var það og eðlilegt, og liggja til þess ýms almenn rök: fjárþröng manna, er þeir seldu lönd sín til lausafjár sjer eða kvikfjár, erfðir og sakferli[7]). Jarðir tóku nú að gerast verðmætari en áður, er bygðin var allþjett orðin, enda búið að verja miklu starfi og kostnaði til þess að hýsa þær og yrkja. Er ekki ólíklegt, að afkomendur sumra landnámsmanna, sem átt höfðu að upphafi heil hjeruð eða sveitir, hafi nú þótst ósvinnir að hafa gloprað svo úr höndum sjer miklu verðmæti. Það er a. m. k. víst, að nú varð það ráð sumra manna, sem framsýnir voru og fjeríkir, að þeir keyptu óbygð lönd og ljetu ryðja þau og byggja, en sleptu samt ekki eignarrjettinum. Svo segir í Land-

---

1) Íslendingabók og Landnámabók. Íslendingasögur I. bd. Khöfn 1843, bls. 37. — 2) Ísl. I. bd., bls. 57. — 3) Ísl. I. bd., bls. 111. — 4) Sbr. t. d. Ísl. I. bd., bls. 270. — 5) Sbr. t. d. Hrafnkelssögu, cap. 14. — 6) Sbr. t. d. Fljótsdælasögu, cap. 3. — 7) Sbr. t. d. Vopnfirðingasaga, cap. 1; Laxdælasaga, cap. 15; Fjörutíu Íslendingaþættir, bls. 126.

námabók um Blund-Ketil, son Geirs Ketilssonar Blunds og Þórunnar dóttur Skallagríms: „Örnólfur hjet maður, er nam Örnólfsdal og Kjarradal fyrir norðan, upp til Hvítbjarga; Ketill blundur keypti land af Örnólfi alt fyrir norðan Klif og bjó í Örnólfsdal. .... Fyrir ofan Klif heitir Kjarradalur, því að þar voru hrískjörr og smáskógar milli Kjarrár og Þverár, svo að þar mátti eigi byggja. Blund-Ketill var maður stórauðugur. Hann ljet ryðja víða í skógum og byggja"[1]). — Hænsaþórissaga bætir því við um Blund-Ketil, að hann hafi verið manna auðugastur og best að sjer ger i fornum sið. Hann átti 30 leigulanda[2]), og er það að vísu fágæt jarðeign. Eftir frásögn Landnámabókar mætti ætla, að allmikið af löndum þessum hafi verið nýbýli, stofnuð að hvöt hans og í löndum, er hann keypti eða eignaðist óbygð.

Svo sem kunnugt er, var *óðalsrjetturinn* svo ríkur í Noregi, bæði fyrr og síðar, að það var að kalla ómögulegt, að óðalsjörð gengi með rjettindum úr eigu þeirra, er til hennar voru bornir. Að visu var ekki öll jörð óðalsjörð, hvorki að eign nje ábúð, en þó var óðalsrjetturinn höfuðstyrkur norsku bændastjettarinnar gegn ásælni kirkjuvaldsins, fjárkúgun höfðingjastjettarinnar og frekju konungsvaldsins og umboðsmanna þess. Varð þetta sem kunnugt er mjög affararikt fyrir þjóðmenning Norðmanna. Kúgun sú, er beygði í duftið alla alþýðu i flestum löndum Norðurálfu, alt frá upphafi ljenstímans og fram um 1800, náði aldrei að troða þennan eldgamla rjett undir fótum.

Hjer á landi virðist óðalsrjetturinn aldrei hafa náð hefð á neitt svipaðan hátt og í Noregi. Að vísu má finna rök til þess, að ýmis höfuðból hjeldust í eign sömu ættar mann fram af manni, um hundruð ára. Ber það vott um velmegun og þrótt kynkvíslanna. En um óðalsrjett frá lagalegu sjónarmiði er alls ekki að ræða. Nú má það þykja allundarlegt, að svo rótgróin venja og nátengd ættarörygginu, ættarhelginni, skyldi ekki haldast hjer. Vjer vitum þó, að ættrækni og ættarhelgi var afarríkt haldin hjer á landi, svo sem sjá má af sögunum og hinum fornu lögum, t. d. Baugatali Grágásar. Það var því víslega ekki af hirðuleysi um öryggi og hag ættanna, að óðalsrjettinum var ekki fast haldið hjer á landi; því var sjeð borgið á annan hátt. Skýringarinnar verður að leita til þess, að landnámsmenn Íslands voru um margt gerbótamenn, sem sprengt höfðu þröngan stakk erfðavenjanna heima fyrir. Hjer biðu þeirra alt aðrar aðstæður en þeir höfðu áður átt við að búa i þröngbýlum sveitum Noregs. Þar var óðalsrjetturinn lifsnauðsyn ættinni. Hjer var hann, a. m. k. fyrst framan af, lítils virði og jafnvel til trafala. Hitt orkar ekki tvímælis, að um margt hefði þjóð vor verið betur farin síðar á öldum, ef óðalsrjettar bænda til jarðarinnar hefði við notið til þess að hamla á móti gegndarlausri ásælni kirkjuvaldanna, konungs og auðmannanna, sem að lokum gerði um 90% íslenskra bænda að ófrjálsum leigumönnum.

Gögn þau, sem vjer höfum nú um jarðeign og ábúð á þjóðveldistímanum, eru of strjál til þess að hægt sje að segja um það með nokkurri vissu, hve mikil brögð hafi þá að því verið, að jarðeignir söfnuðust á hendur ein-

---

1) Ísl. I. bd., bls. 67—68. — 2) Hænsaþórissaga, cap. 1.

stökum mönnum, eða á hvern hátt eignarrjetturinn til landa hafi skiftst milli manna yfirleitt. Það er þó vafalaust, að á öndverðri 13. öld voru ýmsir menn mjög ríkir að fasteign, þótt meir yrði síðar. En ekki virðist kirkjan hafa átt allmiklar jarðeignir á þessum tíma, og má kalla, að ekki kveði mjög að því fyrr en um 1300, eða úr því Staðamálum lýkur, 1297. Virðist og svo, að kirkjustjórnin hjer á landi hafi ekki sýnt mikla ásælni til landa lengi framan af. Stóð hið innlenda höfðingjavald mjög á móti öllum tilraunum í þá átt að ljá kirkjuvaldinu mikið rúm til umsvifa og afskifta um veraldleg efni. En á þessu varð breyting á ofanverðri 13. öld, er hafin var sókn á hendur leikmönnum um eignar- og yfirráð kirkjustaðanna. Munu klerkar hafa sjeð sjer leik á borði, er höfðingjar voru ósamþykkir og vald þeirra minna en áður. En þaðan var þó mótstöðu von, sem eigi heldur brást. Voru raunar margar kirkjur talsvert auðugar um þessar mundir, einkum að lausafje, og studdi það að vísu að fjesæld þeirra, að þeir, sem stað áttu og varðveittu, þurftu ekki að greiða tíund af því fje, er kirkja átti sjerlega, en nutu þó ávaxta allra af því sem sinni eign, enda hvíldi viðhald kirkju á þeim jafnt hvort kirkja var talin rik eða snauð. Staðamálum lauk sem kunnugt er þannig, að flestar kirkjur, og einkum hinar auðugri, komust undir yfirráð klerka. En kirkjan hjelt áfram að safna jarðeignum á 14. öld, með auknu kappi, og má nú af ýmsum skrám fylgjast nokkuð með vexti kirkjufjánna undir þessa grein. Hin fjárhagslegu afdrif staðadeilunnar ljetu því ekki bíða eftir sjer, og landsmenn þurftu ekki að ganga þess lengi duldir, hvers þeir máttu vænta frá kirkjuvaldinu, hvernig það beitti sjer til þess að hlutast til um mál manna og efni öll. Hve ráðþrota menn voru og uggandi um sinn hag gagnvart ofurvaldi þessu, sjest best af brjefi bænda nyrðra til konungs, vegna yfirgangs Auðuns biskups rauða 1319:

„Sjáum vjer og fyrir, að á fárra vetra fresti hefir kóngdómurinn hjer ekki utan erfiði og kostnað, en kirkjan alt góss með að gera í landinu“[1]).

Manndauðinn 1402—4 og 1431 var afskaplegt tjón þjóð vorri. En fjárhagsröskun sú, er hann olli, var þó enn skaðvænni. Fátæklingarnir — og þeir voru flestir — urðu enn fátækari, en auðmennirnir auðugri en nokkru sinni fyrr. Þó auðgaðist kirkjan mest. Guðmundur hinn ríki Arason er gott dæmi þeirra manna, sem urðu stórauðugir eftir pláguna miklu. En af máldögum kirknanna má sjá, hvað þær hafa grætt. Er afgjaldaskrá Hólastóls 1388 og aftur 1449 afarfróðleg um þetta efni. En þó óx jarðaeign Hólakirkju mjög mikið fram um 1520, og mest í tíð Gottskálks biskups Nikulássonar, enda virðist svo, að eftir pláguna síðari 1494 og í bágindum þeim, sem hjer gengu yfir fram um 1512 í hallærum og manndauða, hafi verið fremur auðvelt að komast yfir jarðeignir. Lágu þá margar jarðir í eyði og hagur allrar alþýðu til sveita hinn versti. Mun líku hafa fram farið um alt land, þótt best gögn sje nú um þetta að fá úr Hólabiskupsdæmi. Síðustu kaþólsku biskuparnir, Jón Arason og Ögmundur Pálsson, voru ekki heldur neinir eftirbátar hinna fyrri biskupa um auðsafn fyrir sig eða kirkjuna. Lenti mestur auður

1) Diplomatarium Islandicum II. bd. bls. 491.

þeirra hjá konungi við siðskiftin. En kirkjuvaldið og plágurnar voru hjer ekki ein að verki. Dýpsta undirrót þess, að alþýða manna misti svo hrapallega jarðirnar úr höndum sjer, var efalaust atvinnubylting sú, er hjer varð skömmu eftir 1400, og hnignun landbúnaðarins, er henni fylgdi. Er þess ekki kostur að rekja það hjer nánar.

Svo er talið, að um miðja 17. öld hafi nálega helmingur allra jarðeigna hjer á landi verið eign kirkna, biskupsstólanna eða konungs[1]). Mest þessi jarðeign var komin úr höndum bænda um siðskiftin, sbr. þó Menn og menntir, III. bd., bls. 5—10, en þó bættist hjer enn við nokkuð af jarðeignum, er konungur eignaðist frá 1550 og fram um 1650, og þangað til höfðu verið í eigu bænda. Það hefir enn ekki verið rannsakað, hvernig jarðeignir þær, sem hjeldust í eigu bænda, hafi skiftst milli þeirra, en menn vita, að mjög mikill hluti bændaeignar í landinu var löngum i höndum fárra auðmanna, eða auðugra ætta. Fram um 1845 var mikill minnihluti jarða í heilum hjeruðum eign bænda. Þannig sýnir Jarðatal Jóns Johnsens, að í Þingeyjarsýslu og Skagafirði var aðeins þriðjungur jarða bændaeign. En sjálfseignarbændur voru þó miklu færri en þessu hlutfalli næmi. Samkvæmt Jarðatalinu voru bændur alls á landinu 1844—1846 7204, en þar af 1237 sjálfseignarbændur, eða rúmlega 17%[2]). Er þó rjett að ætla, að þessi tala hafi verið enn lægri fram til 1786, er farið var að selja stólsjarðirnar[3]) og síðan konungsjarðir, og tæplega hærri en 10%.

Það er nú alment viðurkent fyrir löngu, að það sje þjóðfjelaginu hollast, að bændur eigi sjálfir jarðir sínar, og að það beri vott um slæma búnaðarhagi, ef mikill fjöldi þeirra, er landbúnað stunda, sje leiglendingar. Þótt okkur væri ekki annað kunnugt um búnaðarhagi vora eftir 1400 en það, hve óðfluga jarðeignir landsins söfnuðust þá á fáar hendur, myndi okkur rjett að álykta af því, að búnaðurinn hafi þá yfirleitt verið í hnignun. Þegar þess er svo gætt, að allmikið af búfje, kúgildi, fylgdi flestum jörðum, er auðsjeð, að efnahagur leiglendinganna muni þá og svo alla tíð hafa verið næsta bágborinn.

Þarf ekki langa rót að því að draga, að leigmenska þessi hafði hin verstu áhrif á hag bændastjettarinnar og þar með þjóðarinnar allrar. Versnaði þó drjúgum við siðskiftin og upp þaðan, er konungur eignaðist rúmlega ⅙ af allri jarðeign landsins, en arðurinn af því verðmæti dróst allur út úr landinu.

Hjer hefir nú um hríð verið rakinn lauslega ferill sá, er að lokum leiddi til þess, að langflestir bændur landsins urðu leiguliðar. Leiðir af sjálfu sjer, að það hlaut að hafa í meira lagi rík áhrif á hag alþjóðar, hversu háttað var lengstum um samband leiguliða og leigueiganda. Skal því nú lýst stuttlega, hversu hagaði um höfuðatriði ábúðarlaganna frá upphafi, og um leið skýrt frá breytingum, sem á urðu i þessu efni á síðari öldum, alt til

---

1) Páll E. Ólason, Menn og menntir III. bd., bls. 37—38. — 2) J. Johnsen, Jarðatal, Khöfn 1847, bls. 389—396. — 3) Lovsamling for Island 5. bd., bls. 142—187.

þess að sett voru ný heildarlög um þetta efni 12. jan. 1884, sem gilt hafa síðan fram til þessa.

Til þess að mönnum gefist greinilegra yfirlit, skal hjer fyrst lýst ástandinu fram til þess, er Alþingi var endurreist 1845, og hvert atriði rakið fyrir sig. Er þá fyrst að telja byggingar, byggingartíma og almenna leiguskilmála; þá leigumála, landskuld; þá kúgildi og kúgildaleigu, og loks kvaðir ýmiskonar.

Því næst verða rakin afskifti Alþingis af ábúðarmálinu og áhrif þess um einstök atriði og svo aðdragandi ábúðarlaganna 1884 með rjettarbótum þeim, er þau fela í sjer.

2. *Byggingaraðferð, byggingartími og almennir leiguskilmálar.*

Samkvæmt afarfornri venju áttu menn að taka jörð til leigu með vitni tveggja skilríkra manna eða fleiri[1]). Var þetta sjálfsögð og bráðnauðsynleg varúðarregla, einkum leigutaka, því að stórsektir lágu við, ef menn sátu jörð þrásetu, í heimildarleysi eða án þess að geta sannað rjett sinn til ábúðarinnar. Eigi mun þó varúðarregla þessi hafa getað komið allskostar í veg fyrir deilur og ágreining manna í milli, hvorki um ábúðartíma nje aðra skilmála. Var því þessu til styrkingar boðið með konungsbrjefi 15. maí 1705, að allir, sem jörð leigðu, væru skyldugir að fá leiglending skýrt og greinilegt *byggingarbrjef*[2]). Þurfti hann ekki neitt framar að greiða nje gjalda en þar var fram tekið. Mun það síðan hafa verið föst regla að gefa byggingarbrjef. Dæmi eru og til þess frá fyrri öldum, að menn fengu byggingarbrjef fyrir jörðum[3]). En fremur mun það hafa verið fátítt, a. m. k. fram um 1500, og varla nema þegar eitthvað sjerstaklega stóð á.

Eigi verður neitt sjeð af leiglendingsþætti Grágásar um *byggingartíma*, hve langur hafi verið. Munu jarðir oftast hafa verið bygðar að fornu til eins árs í senn, frá fardögum til fardaga, og leigutíminn síðan framlengdur eftir samkomulagi þannig, að hvor gat sagt upp byggingunni með hæfilegum fyrirvara. Sama verður ráðið af Jónsbók. Eigi mun það þó verið hafa ótítt snemma á öldum, að menn bygðu jarðir æfilangt, því að í skipun Páls erkibiskups hinni fyrstu, 1336, segir svo: Það er og fyrirboðið, að biskupar, ábótar og abbadisir, svo og aðrir kirknanna formenn eða stjórnarar, dirfist nokkrum manni að selja jarðir eða bæi eða nokkrar aðrar eignir sinna kirkna til æfinlegrar staðfestu. En ef þess hefir freistað verið í nokkrum stað, þá skal ónýtast og undir kirkjunnar vald og forræði aftur kallast[4]). — Mun varúðarregla þessi hafa átt að koma í veg fyrir það, að leikmenn fengju of mikið tangarhald á eignum kirknanna eða afnotum þeirra. En hinsvegar sannar þetta engan veginn, að kirkjan hafi beitt landseta sína harðræði. Þess ber að gæta, að það er fyrst á ofanverðri 14. öld, og einkum

---

1) Sbr. Jónsbók Lib. 1. cap., bls. 130. — 2) Lovsamling for Island I. bd., bls. 623. — 3) D. I. V. bd., bls. 481—482. — 4) D. I. II. bd., bls. 707.

eftir 1400, sem kirkjan verður auðug að jarðeignum. Þess er að vænta, er fólki fækkaði og jarðir eyddust eftir pláguna, að ábúðarkjör hafi rýmkað að ýmsu leyti. Enda eru gögn til, sem sýna það, að á fyrri hluta 16. aldar var það alls ekki ótítt orðið að leigja jarðir æfilangt, eða meðan umráðamanns nyti við[1]). En alloft mun leigutími hafa verið fleiri ár en eitt[2]). Til þess bendir og konungsbrjef frá 8. maí 1591, þar sem það er með öllu bannað að byggja út konungslandsetum. Skulu þeir mega halda jörðum sínum, meðan þeir standa í skilum um afgjald og aðrar landsetaskyldur[3]). Er ekki að efa, að það brjef er gefið að ósk landsmanna til styrktar gegn kúgun og yfirgangi fógeta konungs sjálfs, og bendir til fornrar landsvenju. Í sömu átt og ekki skemra gengur konungsbrjef 14. apríl 1607[4]), þar sem bannað er að byggja út konungslandsetum, þótt skifti um umboðsmann, skal byggja jarðirnar æfilangt. Slíkt hið sama er boðið með tilskipun 21. apríl 1619[5]). Af tilskipun 29. nóvember 1622 er ljóst, að ekkjur höfðu rjett til að halda ábúð á jörð eftir menn sína dána[6]). Með tilskipun 15. mai 1705, sem fyrr er getið, er öllum, sem með höndum hafa konungsjarðir, bannað að byggja bændum út, meðan þeir standi i skilum um landsskuld rjetta[7]). Ella mátti byggja þeim út, en þó skyldi það borið undir hlutaðeigandi amtmann, sbr. konungsbrjef 11. apríl 1781, 9. gr.[8]). Þótt brjef þessi og tilskipanir eigi fyrst og fremst við byggingu konungsjarða, má telja, að þau sýni höfuðreglur um byggingu jarða yfirleitt á þessum tíma. Þó var það alltítt að byggja jarðir um óákveðinn tíma með fyrirvara um uppsögn af beggja hálfu, leiglendings og landsdrottins[9]), mun jafnvel hafa átt sjer nógu oft stað, að bygt væri út fyrir tyllisakir eða án allra saka, sbr. tilskipun 22. júlí 1791, „sem staðfestir og verndar landseta á Íslandi í þeirra löglegum ábúðarrjett á þeim jörðum, sem þeim bygðar eru". Er þar vitnað í Norsku lög og einkanlega fyrirboðið, að þeir menn, sem nýlega hafi keypt jarðir, megi byggja leiglendingum út með það að yfirvarpi, að þeir þurfi á jörð að halda sjálfir, alla þá tíð, sem byggingarbrjef hins fyrra landsdrottins gildir[10]). Sú tilskipun, og svo tilskipunin frá 15. mai 1705, mun hafa komið að talsverðu haldi fyrir leiglendinga, ef rýma átti þeim burtu af jörð án gildra saka[11]). Hitt er jafnvíst, að eigi varð með öllu stýrt hjá því, að leiglendingum væri misboðið. Þessi margítrekuðu ákvæði sýna raunar best, að tilgangurinn náðist aldrei fyllilega.

Í leiglendingsþætti Grágásar eru allnákvæm fyrirmæli um *rjettindi og skyldur leiguliða yfirleitt*, og er það flest tekið upp í Jónsbók. Er sumt í þeim fyrirmælum harla merkilegt og ber ljósan vott um hirðusemi og umhyggju fyrir þrifnaði búnaðarins i heild sinni[12]). Eru þar eigi aðeins sjálf-

---

1) D. I. XI. bd., bls. 593, 597—8, 604. — 2) D. I. XI. bd., bls. 527. — 3) Lovsamling for Island I. bd., bls. 126—127. — 4) Lovsamling for Island I. bd., bls. 149—150. — 5) Lovsamling for Isl. I. bd., bls. 182—183. — 6) Lovs. for Isl. I. bd., bls. 209—211, 4. gr. — 7) Lovs. for Isl. I. bd., bls. 623—624. — 8) Lovs. for Isl. IV. bd., bls. 582—585. — 9) Sbr. Philosophische Schilderung, bls. 112, Altona 1786. — 10) Lovs. for Isl. I. bd., bls. 733—735. — 11) Sbr. Lovs. for Isl. VIII. bd., bls. 243—244 5. maí 1821. — 12) Grágás I. bd., bls. 135—138; II. bls. 497—503. Sbr. Jónsbók, bls. 131—141.

sögð ákvæði um rjett og skyldur leiglendings gagnvart landsdrottni, heldur einnig ákvæði sett til tryggingar gegn rányrkju og hirðuleysi hans um það að sitja jörðina vel. T. d. var hann skyldur til þess að taka sjer hjú, svo að hann fengi vel unnið upp engjar þess vegna, enda varðaði sekt, ef engjar voru óslegnar. Eigi mátti leiglendingur lóga af fje sinu til þess að geta selt hey; og ef honum gekk hey af, er hann flutti af jörð, þá átti hann að reka fje á heyið hinn næsta vetur og kaupa geymslu af búanda þeim, sem við jörð tók eftir hann, ef þess var kostur; ella mátti hann flytja heyið á brott og selja, en þó átti landeigandi forkaupsrjett. Bera ákvæði þessi ljósan vott um það, að mikil stund hefir verið lögð á ræktun og áburðarsafn, er svo mikill varnaður var á því boðinn að flytja fóður á brott af jörðinni. Í sömu átt benda fyrirmæli um mótekju, skóga og skógneyslu og elding: „Sá maður, sem land hefir leigt, á og torf að skera í landinu sem hann þarf til eldibranda sjer, þar í hjá, er áður var skorið, og fella saman torfgrafir. En ef torfmór er eigi á landinu, þá á hann viði að elda, ef áður var viði eldað hið næsta, og hvorttveggja, ef svo hefir verið áður. Ef skógur fylgir landi, þá skal leigumaður höggva sjer þar í skógi þeim slóðahrís .... og gera sjer þar ljedengdarkol. Svo skal hann því öllu hagvirklega skipa og svo neyta þar eldibranda sem þá mundi hann, ef hann skyldi þar lengur búa". Eigi er taðs getið til eldingar og eigi heldur bannað taði að brenna. Mun það ekki heldur hafa tíðkast um þetta leyti, og ekki fyrr en löngu síðar. En því oftar er torfskurðar og torfstakka getið, alt frá landnámsöld og upp þaðan. Mun taðbrensla ekki hafa tíðkast neitt að ráði fyr en síðar á öldum, er skógar tóku að ganga til þurðar og ræktun að hnigna. Má benda á það, að hvergi er talað um slíkt í *Búalögum*. Er þar þó t. d. getið um ákvæðiskaup fyrir vinnu við mótorf, vallarávinslu og fleira þess háttar.

Öll almenn jarðarafnot fylgdu leigulöndum. Rekar hvals og viðar virðist þó ekki hafa fylgt leigulandi að jafnaði, heldur mun landeigandi hafa nýtt þá sjer til handa. En raunar virðist eignarrjettur til rekastranda snemma hafa skilist frá öllum þorra jarða þeirra, er rekarnir lágu raunar til, og orðið eign kirkna og stóreignamanna, er sóttust mjög eftir slikum ítökum vegna þeirra happa, er þeim fylgdu[1]). Var og viðarrekinn mjög nauðsynlegur þeim, sem miklar jarðeignir áttu og þurftu viða við að leggja til viðhalds jarðarhúsum. Veiðar allar og svo eggver virðast hafa fylgt með jörðum í leigu.

Samkvæmt landsleigubálki Jónsbókar var leiguliða óskylt að ábyrgjast fyrning á húsum, en landeiganda skylt að fá við til þess að halda húsum uppi[2]). Voru þetta mikilsverð rjettindi og trygging fyrir því, að hús niddust ekki óhæfilega. Hinsvegar var ákvæði þetta allkostnaðarsamt landsdrottni. Má telja það eitt af verstu verkum, sem framið hefir verið á alþýðu hjer á landi, er konungur braut af sjer þessa æfagömlu skyldu landsdrottins og lagði viðhald á jörðum sinum óskorað á herðar landsetum[3]).

---

1) Sbr. t. d. D. I. II. bd., bls. 164. — 2) Jónsbók Khöfn 1904, bls. 131—132. — 3) Lovsamling for Island I. bd., bls. 209—211.

Með vaxandi fátækt, dýrtíð og aðflutningsvandræðum, sem af einokuninni leiddi, hlaut svo að fara, að húsakostur níddist og versnaði æ því meir, sem lengur leið, og er ekki ósennilegt, að ákvæði þessi hafi beinlínis leitt til þess, að jarðir lögðust í eyði, er menn treystust ekki til þess að byggja þær upp að húsum. Ákvæði þetta, sem raunar var lögleysa og sprottið af vanþekkingu á landshögum og fjegirnd eins auðugasta jarðeigandans, dró auðvitað þann dilk á eftir sjer, að aðrir smærri jarðeigendur fóru að hans dæmi, og varð þetta smátt og smátt að reglu. Varð alþýða manna svo að berjast við að halda uppi kofunum yfir höfði sjer: byggja þá upp aftur og aftur í rúm 200 ár af sömu viðum að kalla. Á þann hátt voru húsin altaf að lækka og þrengjast, eftir því sem viðirnir fúnuðu og styttust, þangað til ekkert var eftir nema moldarhaugurinn, eða hrof, sem meir liktust grenjum en bústöðum manna. Helsta viðfangsefni íslenskra byggingarmeistara á þessari öld var að byggja hús úr torfi, með sem allra minstum trjávið; og helsta uppgötvun í þessu efni: samanhlaðin göng og *stuðlafjósin* svokölluðu. Hæfði þá og vel, er fjós þessi voru mokuð og mykjan út borin á hrossherðablöðum! Ekki verður sjeð, að ranglæti þetta og ófremdarástand hafi sætt mótmælum, líklega vegna þess, að kirkjan og þeir allir, sem jarðir áttu og einhvers máttu sín, gerðust samsekir og höfðu hag af því, að það hjeldist, a. m. k. fyrst í stað. En síðar, er leið á 18. öld, var bæði hefð á þetta komin og ókleifur kostnaður að byggja alt upp í einu, svo sem þurft hefði. Var svo látið drasla áfram. En hjer fór sem oftar, að sló í bakseglin. Jarðir eyddust, er húsin fjellu. Landskuldin fjell líka, vegna þess hve ljeleg byggingin gerðist. Og það er vafalaust, að óráðsflan stjórnarinnar um sölu stólsjarðanna og svo þjóðjarða um aldamótin 1800 var a. m. k. að nokkru leyti af þeim rökum runnið, að mörgum jörðum hjelt við eyðingu fyrir húsaleysi. Hafa fáar stjórnarráðstafanir orðið giftuminni þjóðfjelaginu.

3. *Leigumáli, landskuld.*

Það má telja vist, að lengst af á þjóðveldistímanum og líklega alt fram um 1400 hafi landskuld verið miðuð við dýrleik jarða eftir tiundarmati, lögleiga eða 10%. Ef til vill væri rjettara að orða þetta svo, að tíundarmatið hafi verið miðað við leigugildið, eða 10%. Er of langt mál að færa rök að þessu hjer, og að vísu ber að skoða lögleigu af jörð sem hámark. Verður ekki annað sjeð en að dýrleiki jarða hafi haldist mjög í sömu skorðum að nafngildi, alt frá því er hið elsta allsherjarmat komst á jarðeignir landsmanna, með tíundarlögunum 1096, og fram um 1400. Sköpuðust á þeim tíma verðhlutföll, miðuð við notagildi, sem að vísu röskuðust allmjög á 15. og 16. öld við breytta atvinnuhætti og verslunarlag. En furðu hefir þó orðið seigt í sumu hinu „gamla lagi". Eru Búalög best heimild um það. Er þeim jafnvel stundum beitt enn í dag í viðskiftum manna í milli. Í raun og veru var verðgildi jarða fallandi, a. m. k. eftir 1200, eða stóð í stað, meðan verðgildi landaura hækkaði nokkuð. Sjest það á því, að þar sem jarðir voru

metnar til hundraðs (120 álna) vaðmála að fornu, munu þær haldið hafa sama hundraðatali eftir það er farið var að telja i kúgildum hundruðum (90—96 álnir) um 1300 og síðan. Aftur má segja, að landskuld hafi orðið óeðlilega há um þetta bil, vegna þess að verðgildi aura þeirra, er landskuld var greidd í, fór hækkandi, en landgildið stóð í stað. Hlaut því svo að fara, er versnaði í ári til muna, að landskuld lækkaði, og verður þess vart í hallærunum 1290—1320, og mun raunar svo hafa gengið alla tíð, er verulega bar út af um árferði, þótt þess gætti æ því meir, sem fólki fækkaði meira í landinu og landbúnaði hnignaði, að jarðir leigðust misjafnt. Eftir pláguna miklu, 1402—1404, komst algert ósamræmi á hlutfall það, er áður hafði lengst af haldist milli dýrleika jarða og leigu. Dýrleikinn hjelst lítt eða ekki breyttur. En landskuld lækkar yfirleitt um fjórðung alt að þriðjungi frá 1400 og fram um 1550, en um helming alt að tveim þriðjungum fram um miðja 19. öld.

Svo mætti virðast í fljótu bragði, að þessi lækkun landskuldanna beri vott um bætt kjör leiglendinganna á síðari öldum. En því er þó alls ekki þannig varið. Lækkun landskuldanna er aðeins sorglegur vottur vaxandi örbirgðar almennings, mannfækkunar og niðurníðslu jarðanna og vanþrifa landbúnaðarins yfirleitt. Upphaf þessa ástands er að rekja til plágunnar miklu og annará stórsótta á 15. öld, sem ollu allmikilli mannfækkun og landauðn í sveitunum af þeim völdum. Jafnframt þessu varð mikil breyting á atvinnuhögum landsmanna. Sjávarvara varð höfuðkaupeyrir þjóðarinnar i viðskiftum við útlönd, og þau viðskifti jukust mjög. Varð það enn til þess, að minni rækt var við búnaðinn lögð, er timar liðu og fólki fjölgaði eftir pláguna, en ella myndi orðið hafa. Um aldamótin 1500 varð þjóðin enn fyrir hnekki og harðindum og mannfalli, sem nú kom harðast niður á sveitunum, því að eftirspurn hinna útlendu kaupmanna eftir fiski og sjávarvörum kallaði altaf á nýja menn í verstöðvarnar, er þar varð skarð fyrir. Var eðlilegt, að sveitabændum yrði óhægt að standa samkepnina, er vörur þeirra voru lítt markaðshæfar og ekkert gert til þess að afla þeim markaðs. Þó má ætla, að úr því sem komið var, myndi hagur sveitabænda hafa rjett við á ofanverðri 16. öld og ef til vill færst til fornrar velmaktar með vaxandi fólksfjölda og auknum gróða útvegsins, ef eigi hefði þá hafist hin alræmda einokunarverslun Dana, sem um 200 ár saug merg og blóð úr þjóð vorri svo gersamlega, að minstu munaði, að hún liði með öllu undir lok. En sú hryllilega fátækt, sem hún sökti þjóðinni í, lá eins og mara á atvinnulífi voru meira en hálfa öld eftir að henni var að nafninu af ljett; og enn gjöldum vjer þess í mörgum greinum.

Ekki leikur vafi á því, að það, hvernig gert var upp á milli sjávarvöru og landvöru í töxtum einokunarverslunarinnar, olli miklu um ógæfu þjóðar vorrar og sívaxandi fátækt á 17. og 18. öld. Enda bættist hjer við fullkomið hirðuleysi um það að sjá mönnum fyrir nauðsynlegum starfstækjum, auk heldur við þá atvinnugrein, sem þeim var þó beinlinis þrýst

til að stunda[1]). Hefði einokunarmönnunum verið ljóst í upphafi, hvað þeir voru hjer að gera, hefðu þeir líklega gætt betur jafnvægis milli atvinnuveganna. Í stað þess, sem var i öndverðu, að hvor höfuðatvinnugreinin styddi aðra, eða hins, sem síðar varð, að sjávaraflinn varð allmikil auðsuppspretta mörgum mönnum í landinu og meginstyrkur fjárefnum þjóðarinnar í heild, þá fór nú svo, að þótt útvegurinn væri rekinn mjög á kostnað landbúnaðarins, var það aðeins með höppum og glöppum, sem þar var nokkuð i afgangi. Stundum lenti hann líka í þrot. Í raun og veru lá þó nokkrum hluta landsmanna lengst af við hungurmorði, jafnvel þótt engin sjerstök óhöpp steðjuðu að. Var því síst að undra, þótt jarðleiga væri lág og fallandi.

Hjer skal nú ekki farið langt út i það að sýna dæmi um lækkun landskuldanna á 17. og 18. öld; þess gerist ekki þörf. Hitt má mönnum ljóst vera, að lækkun þessi eða hröpun gekk ekki með öllu tregðulaust eða án mótspyrnu jarðeigenda og umboðsmanna. Eftir bóluna 1707—1709 hrakaði mjög högum í landi og rjetti nú seinna við en stundum áður. Mannfjöldi í landinu komst niður undir 30 þús. Skorti þá ekki jarðir, er margar lágu í eyði. Olli það enn lækkun landskulda. Biskupsstólarnir og kirkjur, sem höfðu tekjur sínar mestar af fasteign, gerðust aðþrengd, og skólarnir, sem eins stóð á fyrir, hjöruðu í volæði og niðurníðslu[2]). Versnaði þó enn og var sem ekkert fengi stöðvað eyðileggingunа. Sú breyting varð þó á um miðja öldina, að stjórnin hófst handa og ákvað að bæta hag þjóðarinnar. Áttu þar ýmsir hlut að, og ber þar fyrst og fremst að nefna Skúla Magnússon. Atvinnuvegina átti að endurreisa, hvað sem tautaði, og þegar jarðirnar urðu ekki bygðar nema með afföllum á landskuldinni enn á ný, i hallærinu 1752—58, varð það að dómstólamáli gert[3]). Jafnvel annar eins maður eins og Magnús amtmaður Gíslason vildi fá því á komið, að leiglendingum yrði bannað að flytja af jörð, er þeir höfðu leigt[4]). Ástæðan til þess, að slík uppástunga gat komið fram frá einum helsta framfaramanni aldarinnar, var auðvitað óþolandi los á ábúðinni og vandræði að fá jarðir leigðar. Stjórnin sjálf fann til þessara vandræða og gerði uppástungu þessa að álitamáli, og átti hún að leggjast fyrir nefnd manna, sem athuga skyldi búnaðarlöggjöf landsins i heild. En af því varð þó aldrei. Kringum 1760 batnaði í ári, en þá kom fjárkláðinn 1762—79 og olli miklu tjóni. Þó fjölgaði fólki og ýmsu þokaði fram. En móðuharðindin 1783—4 steyptu öllu um koll, allar framfarir og framsóknartilraunir og fyrirætlanir urðu að engu, fólk og fjenaður hrundi niður úr hor og eymd og lá nærri, að stjórn landsins og landsmenn sjálfir gæfust upp. Enn á ný var reynt að hindra leigufall jarðeignanna, en það gagnaði auðvitað ekkert[5]). Hið forna efnalega sjálfstæði biskupsstólanna og kirkjunnar var lamað og lá við þroti, og í einhverju ofboði var rokið til að selja jarðeignir þeirra fyrir eitthvert verð. Sýnir það vonleysi og úrræðaleysi stjórnarvaldanna, því að varla varð kosinn verri tími til

1) Sbr. t. d. Lovs. for Isl. III. bd., bls. 238—239; bls. 291—295; bls. 439—440. — 2) Sbr. t. d. Lovs. for Isl. III. bd., bls. 242—243; 265—268. — 3) Lovs. for Isl. III. bd., bls. 242—243. — 4) Lovs. III. bd., bls. 437—438. — 5) Sbr. Lovs. IV. bd., bls. 721—722, V. bd., bls. 86—87.

slíkra ráðstafana, er alt var í kaldakoli. Enda fóru jarðirnar fyrir sáralítið verð. Verst var þó, að jarðasalan kom ekki að haldi alþýðu manna, heldur fáeinum eignamönnum, og hafði því alls ekki mikil áhrif til bóta á ábúð og ábúðarkjör. Um svipað leyti var sett fast peningaverð á landaura til greiðslu í landskuldir og önnur gjöld[1]). Átti það að vera til tryggingar kirkjunni einkum, en varð til ills; því þá er einokuninni ljetti 1786, hækkaði vöruverð til muna og varð þá mikill skaði að taka landskuld í peningum með gömlu verði. Þó versnaði enn eftir 1800 í lok Napóleonsstyrjaldanna, er peningar fjellu enn stórum í verði, þegar danska ríkið varð gjaldþrota. Alla þessa stund og nokkru lengur, jafnvel fram yfir 1850, rjeði margskonar óregla í landskuldagreiðslu, einkum þannig, að sumstaðar var greitt í peningum og sumstaðar í landaurum og gilding landauranna misjöfn. En á þessum tíma varð ekki sjerleg breyting á landskuldagjaldi, önnur en sú, sem nú var talin og stafaði af verðsveiflum peninga og varanna sjálfra. Var að nokkru úr þessu bætt með setningu árlegrar verðlagsskrár fyrir sýslu hverja[2]). Enda varð það meir og meir að reglu að gjalda landskuldir eftir verðlagsskrá, að því leyti sem ekki var goldið í landaurum *in natura.*

4. Kúgildi og kúgildaleigur.

Samkvæmt Grágás skyldu menn eiga hundrað, 120 lögaura, sex álna aura fyrir utan hversdagsklæði sín, ómagalausir, er þeir gengju saman til hjúskapar. Mun þar með einnig við það átt, að eigi mættu menn hjúskap stofna af minni efnum. Regla þessi virðist hafa verið misjafnt haldin, er tímar liðu, og líklega alls ekki er kom fram um 1200. Samkvæmt Jónsbók var bann við því lagt, að þeir menn reistu bú, sem ættu minna fje en V hundruð tíundarvirt, og lögð sekt við því að leigja manni jörð, sem minna fje ætti. Var bann þetta rökstutt með því, að þegar vel áraði, vildu nær allir búa fara, svo að bændur fengju ekki vinnumenn. Er auðsætt, að þótt ákvæði þessi væru nokkru linari en hin fyrri, þá hafa þau samt þótt þröngva um of kosti manna og vera ósanngjörn bæði í garð þeirra, sem jarðir áttu og fje, en vildu leigja, og eins hinna, er búa vildu og áttu kost á jörð og leigufje, en skorti sjálfa fjárkost. Þessi grein Jónsbókar var því hið bráðasta úr gildi numin með rjettarbót Eiríks konungs Magnússonar, 1294. Er gangur þessa máls næsta athyglisverður fyrir þá sök, að með þessari breytingu á búnaðarlöggjöfinni er viðurkend og löghelguð búvenja, sem upp frá þessu færist meir og meir í aukana og varð allaffararík fyrir landbúnað vorn æ síðan, sú venja, að menn byggju við leigufje að meira hlut eða minna, jörð og búfje.

Það er nú vafalaust, að búfje, einkum málnytupeningur, ær og kýr,

---

1) Sbr. Lovsamling IV. bd., bls. 406—407; bls. 664—670. — 2) Sbr. Skýrslur um landshagi á Íslandi I. bd., bls. 234 o. áfr.

hefir verið leigður til afnota manna í milli hjer á landi alt frá upphafi. Frá því fyrsta menn vita hefir leigumálinn verið hinn sami, 2 fjórðungar smjörs eða 12 álnir vaðmáls. Hjer er ekki unt að fara út í þetta verðhlutfall: 2 fj. = 12 álnir, en það hlýtur að vera a. m. k. frá því um 1000, og ef til vill enn eldra. Hitt mun rjett, að smjörleigan var alla tíð sá rjetti og upphaflegi leigueyrir, og ber hjer aðeins að taka tillit til þess. Nú fór verðgildi smjörs mjög hækkandi, svo að um 1100 eru 3 vættir (vætt = 80 pd. = 8 fj.) í kúgildi; um 1280 eru 2 vættir í kúgildi; en um 1420 og fram um 1550 er talið 1,5 vætt i kúgildi eða hundraði, og svarar það til 16% í leigu af kúgildinu.

Hjer er rjett að gera greinarmun á almennu leigufje og innstæðukúgildum, sem seinna voru kölluð, eða jarðakúgildum. Leigufje gat hver maður tekið að vild eftir samningi, svo lengi sem honum hentaði. En jarðarkúgildi varð leiglendingur að taka með jörðinni og annast alla þá tíð, sem hann hafði ábúð á þeirri jörð, jafnvel þótt hann hefði eða gæti haft nógan búpening af eigin efnum.

Það verður ekki sagt með fullri vissu, hvenær það fór fyrst að tíðkast að leigja kúgildi með jörðum, en að vísu verður þess vart um miðja 14. öld og er líklega orðið nær að reglu á jörðum kirkjunnar undir 1400. Af þessu leiddi það, er kúgildin urðu mörg, að fjöldi bænda nálgaðist það að vera eignalausir leigumenn, sem urðu að taka að sjer og ábyrgjast leigupening þennan og hafa það mest sjer til handa, sem afgangs varð leigunni, sem var okurleiga lengst af, a. m. k. í samanburði við alla aðra fjárleigu.

Þessa miklu aukning jarðarkúgilda á 14. og 15. öld ber efalaust að skoða sem úrræði auðmanna og kirkjuvalds til þess að ávaxta fje sitt, að því leyti, sem því varð ekki varið í jarðir. Fyrir bændur var þetta hin mesta ánauð, sem von var, þótt óneitanlega væri þá auðvelt að stofna bú, er jörðinni fylgdi áhöfn allmikil. Eigendum var þetta geysi-hagur, þar sem kúgildaleigan var miklu hærri en lögleiga, vegna hækkandi verðs á smjörinu. Og þetta varð svo undirrót hins gifurlega smjörsafns auðmanna og kennivalda á 15. og 16. öld og síðar, er þeir áttu raunar allmikinn hluta, ¼, ⅓ eða jafnvel alt að ½ áhafnar á jörðum í heilum bygðarlögum.

Hámarki sínu mun kúgildatalan hafa náð yfirleitt á 15. og 16. öld. Síðan fór kúgildum fækkandi, einkum á 18. öld. Ollu því harðæri, sem þá gengu. Varð erfitt að koma kúgildum upp aftur, úr því er þau voru fallin. En altaf bólaði á því, að jarðeigendur og umboðsmenn reyndu að troða upp á jarðir kúgildum, sjálfsagt með það að yfirvarpi, að þau hefðu áður verið fleiri. Á 18. og öndverðri 19. öld má kalla, að það væri talið rjett að hafa 1 kúg. á hverjum 5 jarðarhundruðum. Á ofanverðri 18. öld var það álit margra þeirra manna, sem báru viðrjetting atvinnuvega landsins fyrir brjósti, að kúgildaleiga þessi væri skaðleg og ætti að hverfa. Mun sú skoðun hafa ráðið því, að t. d. jarðir Hólastóls voru seldar með því skilorði, að

kúgildin skyldu aftakast á þeim jörðum, utan kirkjukúgildi[1]). Samkvæmt tilskipun 16. júlí 1817 var það fyrirskipað, að borga kúgildaleigu af opinberum eignum eftir verðlagsskrárverði, ef eigi var greitt *in natura*.

Ekki verður sjeð af Jónsbók, að leigutaki hafi átt að viðhalda kúgildunum, nema ef þau fórust af vangæslu hans. Þó mun það hafa við brunnið, að menn urðu að endurnýja kúgildin, a. m. k. ær. Með tilskipun 15. maí 1705, 4. gr., er landsdrottni boðið að endurnýja leigukýr, er þær eru gamlar orðnar, eða drepast af þeim sökum, sem leiglendingur er ekki ábyrgur um[2]). Mun því hafa verið fylgt, meðan það tíðkaðist að leigja kýr, en það mun hafa verið sjaldgæft, einkum eftir 1800, er búskaparlag breyttist í þá átt, að nautpeningi fækkaði en fjölgaði sauðfje.

5. *Landbúnaðarmálið á Alþingi.*

Á árunum 1845—1849 bárust þinginu allmargar bænarskrár um breytingar ýmsar á ábúðarlöggjöfinni. Ýmsar þessar tillögur snertu fornar kvaðir, t. d. mannslán, aftöku þeirra eða sjálfa byggingaraðferðina, afnám á uppboði konungsjarða til festu og afgjalds o. fl. Sum þessi atriði tók þingið til meðferðar, og átti það beinlinis þátt í því að kippa i lag því, er aflaga fór, t. d. aftaka mannslána og afnám á uppboði jarða til festu og afgjalds.

En yfirleitt var bænarskrám þessum vísað frá þinginu til nefndar þeirrar, sem skipuð var sumarið 1845 og athuga átti skattamál landsins, landbúnaðarmál o. fl.[3]). Sú varð samt raunin á, að frá nefnd þessari kom ekkert fram, heldur strandaði alt hjá stjórninni. Varð því enginn árangur málsins.

Meðan þessu fór fram, hjeldu landsmenn áfram að senda þinginu áskoranir og bænarskrár um landbúnaðarmálið. Á þinginu 1853 kom fram bænarskrá úr Húnavatnssýslu um erfðafestu, einkum á klaustragóssum. Erfðafesta var þá allmikið tíðkuð erlendis, t. d. í Danmörku, og hafði Þórður Jónassen yfirdómari ritað um þetta mál greinarkorn í Reykjavíkurpóstinn, II. árg.[4]).

Um þessar mundir var mikill og almennur áhugi fyrir ýmsum jarðabótum, en hjer þótti ýmsum sem mjög stæði það í vegi þessháttar framfara, að mikill meiri hluti bænda voru leiglendingar, sem áttu við misjöfn leigukjör að búa, eigi síst að því er snerti byggingartímann.

Bænarskrá Húnvetninga kom fyrir þingið til inngangsumræðu á 10. fundi, 14. júlí 1853. Bar Stefán Jónsson, þingm. Eyfirðinga, málið fram i forföllum þm. Húnvetninga, Jóseps Skaptasonar læknis, er eigi fjekk að sitja á þingi vegna læknisanna sinna, að boði Havsteens amtmanns. Máli þessu var

---

1) Lovsamling for Island VI. bd., bls. 549, 10. gr. (13. mars 1802). — 2) Sbr. B. Thorsteinsson: Offentlige afgifter etc. Khöfn 1819, bls. 154—155. — 3) Lovs. for Isl. 13. bd., bls. 233—235; 318—320, sbr. Alþt. 1845, bls. 38, 56. Alþt. 1847, bls. 58—59; 61—62; Alþt. 1849, bls. 79—80. — 4) Reykjavíkurpósturinn II. ár 1848, bls. 49—51, 81—85.

í fyrstu vel tekið yfirleitt og kosin í það 5 manna nefnd. Var Þórður Jónasson, kkj. þm., formaður nefndarinnar[1]).

Nefndin skilaði áliti á 23. fundi þingsins, 27. júlí. Virðist svo sem heldur sje þá af mönnum dregið að mæla með ágæti erfðafestunnar. Nefndin leggur til, að ekkert verði um málið samþykt af þinginu, en þess vænst, að um það verði rætt og ritað í blöðum, öllum landslýð til skilningsauka. Muni það þá koma í ljós síðar, hver. vilji alþjóðar sje í málinu[2]). Virtust allir ánægðir með þessa niðurstöðu, og þannig var málið afgreitt á 24. fundi, 28. júlí, í einu hljóði[3]).

Á Alþingi 1855 kom fram bænarskrá frá fulltrúa Norður-Þingeyinga, Jóni Jónssyni, um það, að þingið tæki erfðafestumálið til yfirvegunar að nýju. Bænarskrá þessi kom fyrir þingið á fimta fundi þess, 7. júlí. Fjekk hún mjög daufar undirtektir og var feld frá nefnd með 18 samhljóða atkv.[4]). Þannig fór um þessa tillögu til umbóta á kjörum íslenskra leiguliða.

Eitt atriði í hinni fyrstu bænarskrá, er Alþingi barst 1845, frá Suður-Þingeyingum, var það, að landskuld skyldi goldin eftir meðalalin í hverju hjeraði. Mun þar hafa verið gert ráð fyrir, að það hjeldist, sem þá var almennast, að gjalda 6 álnir fyrir jarðarhundraðið, en eigi er þar þó öðruvísi ákveðið en að landskuld skuli ekki vera hærri en verið hafi frá fornum tímum. Um og eftir 1850 var hjer gott í ári víðast og munu jarðir víða heldur hafa hækkað í verði og leigu. Þótti mönnum það ísjárvert, ef svo færi fram, og 1859 kom fram á Alþingi bænarskrá frá Þinghöfðaþingi um fastákveðið landskuldargjald af hverju jarðarhundraði. Skyldi sett hámark leigunnar, 6 álnir af hundraði. Bænarskráin kom fyrir 8. fund þingsins, 13. júlí. Flutningsmaður var Halldór Jónsson, þm. Norður-Múlasýslu. En ekki vildi hann sjálfur mæla með bænarskránni og varð enginn annar til þess. Fjell hún svo niður[5]).

Nú leið og beið fram til ársins 1865 og var í engu hreyft við ábúðarmálunum. En á þinginu 1865 komu fram bænarskrár um þetta efni: frá Suður-Þingeyingum um jarðaúttektir, og önnur frá Borgfirðingum, um úttektar- og skoðunarmenn.

Hjer skal ekki rakið efnið í bænarskrám þessum, en aðeins tekið fram, að út af meðferð þeirra i nefnd og umræðum i þinginu kom fram uppástunga frá þm. Rangæinga, Sighvati Árnasyni, um betri skipun á landbúnaðarlögunum[6]). Var henni vísað til hinnar sömu nefndar, sem hafði með höndum bænarskrár Þingeyinga og Borgfirðinga. Formaður þeirrar nefndar var Jón Sigurðsson. Skilaði hún löngu og ítarlegu áliti og lagði það til, að þingið sendi konungi að sinni enga bænarskrá um landbúnaðarmálefni, en kysi í þess stað 7 manna nefnd í þinginu til þess að endurskoða hin íslensku landbúnaðarlög og undirbúa frumvarp til nýrra landbúnaðarlaga. Skyldu 3 nefndarmenn vera lögfróðir og búsettir i Reykjavík eða þar í grend, en hinir 4 búsettir sinn í hverjum landsfjórðungi[7]). Nokkrar umræður urðu um

1) Alþt. 1853, bls. 183—195. — 2) Alþt. 1853, bls. 591—595. — 3) Alþt. 1853, bls. 647—648. 4) Alþt. 1855, bls. 82—85. — 5) Alþt. 1859, bls. 232—233. — 6) Alþt. 1865 I., bls. 221—225. — 7) Alþt. 1865, bls. 436—443, sbr. bls. 478—479.

þessar tillögur nefndarinnar, en þó fór svo, að þær urðu samþyktar í öllum höfuðatriðum, og var nefndin síðan kosin á 44. fundi þingsins, 25. ágúst 1865. Voru þessir kosnir:

Benedikt Sveinsson,
Jón Pjetursson,
Magnús Jónsson,
Jón Sigurðsson,
Jón Hjartarson,
Sighvatur Árnason og
Stefán Eiríksson[1]).

Nú leið og beið fram til þingsins 1867. Varð lítið af störfum hjá nefndinni og er skýrsla hennar til þingsins, dags. 11. júlí 1867, prentuð í Alþt. það ár[2]).

Skýrsla þessi var lögð fyrir þingið á 9. fundi þess, 17. júlí, og jafnframt till. forseta, Jóns Sigurðssonar, um að umboð nefndarinnar verði framlengt til Alþingis 1869[3]).

Þótti sumum þingmönnunum heldur lítið aðhafst, en þó var tillaga forseta samþykt að viðhöfðu nafnakalli með 10 : 7 atkv.

Þessu næst kom fyrir þingið uppástunga frá þm. Skagfirðinga, Ólafi Sigurðssyni, um byggingarnefndir í hverjum hreppi, og bænarskrá úr Húnavatnssýslu um húsastærð á jörðum. Má skoða þær sem framhald og árjettingu við bænarskrá Þingeyinga og till. þm. Rangæinga í landbúnaðarmálinu á Alþingi 1865. Þessar tillögur allar voru fram komnar sökum mjög aðkallandi þarfar á því að byggja bæina í sveitum landsins af nýju.

Tillagan um byggingarnefndir í sveitunum miðaði að því að tryggja það, að hinir nýju bæir yrðu bygðir sem haganlegast, svo að þeir gætu orðið heilnæmir og viðfeldnir mannabústaðir. Þótti tillögumanni engu minni þörf byggingarnefnda í sveitum en í kaupstöðum, og skyldu byggingarnefndir þessar hafa líkt ætlunarverk og líkt vald og byggingarnefndir þær, sem þá voru settar í kaupstöðunum, sbr. opið brjef 29. mai 1839, og opið brjef 6. jan. 1857, um byggingarnefndir fyrir Reykjavík og Akureyri[4]).

Bænarskrá Húnvetninga fór fram á það, að það yrði ákveðið með lögum, hve stór jarðarhús, einkum baðstofa, skyldi fylgja hverri jörð í landinu, og skyldi þar miða við fólksfjölda, sem á jörðinni hafi verið um nokkurt árabil undanfarið. Skyldi jarðareigandi skyldur að leggja þessi hús til, stækka eða endurbæta á sinn kostnað. Er þetta rökstutt með því, að yfirleitt sje húsrúm á jörðum ilt og ónóg, en efnahagur leiglendinga og ill leigukjör banni þeim að bæta jarðarhúsin.

Jón Hjaltalín landlæknir mælti eindregið með tillögum þessum og vildi, að nefnd væri sett til þess að athuga þær, en flestir hölluðust að því, að vísa þeim til landbúnaðarnefndar, þrátt fyrir mótmæli formanns nefndarinnar, Jóns Pjeturssonar yfirdómara, sem taldi nefndina hafa ærið annað

---

1) Alþt. 1865 II., bls. 1067. — 2) Alþt. 1867 II., bls. 250. — 3) Alþt. 1867 I., bls. 110—112; II., bls. 251. — 4) Lovs. for Isl. XI. bd., bls. 377—383; Lovs. for Isl. XVII. bd., bls. 10—18.

að vinna, þótt þessu væri af ljett. Þó var það samþykt að visa tillögunni til landbúnaðarnefndar og eigi tekið til greina, þótt formaður nefndarinnar mótmælti og beiddist síðan lausnar úr nefndinni. Enda var þá nýbúið að framlengja umboð nefndarinnar, sem fyr var sagt[1]).

Landbúnaðarnefndin tók nú á sig rögg nokkra og fór að athuga plögg sin, sem legið höfðu til þessa óhreyfð frá því nefndin var sett fyrst, á þingi 1865[2]). Var það að ráði, að Jón Pjetursson yfirdómari skyldi semja uppkast til landbúnaðarlaga. Var því verki svo komið er á þing kom 1869, að hann hafði lokið við 149 gr., og áætlaði hann, að það myndi svara til þriðjungs eða helmings af bálkinum öllum. Sendi hann þinginu skýrslu um störf sín og ljet þess getið, að hann myndi geta lokið við frumvarpið fyrir næsta þing, 1871, en teldi sjer ekki skylt að vinna þetta verk kauplaust áfram, svo sem hingað til[3]). Var nefnd sett í málið og skyldi hún kynna sjer það, sem búið var að gera í málinu, og gera tillögur um framhald verksins[4]).

Nefndin skilaði áliti og lagði til, að þingið leysti nefndina frá 1865 frá starfa sínum, að konungi yrði send bænarskrá um að skipa nefnd manna hjer á landi til þess að semja frumvarp til landbúnaðarlaga, að Jón yfirdómari Pjetursson yrði tekinn í þá nefnd og honum heitið launum fyrir starfa sinn. Nefndarálitið kom til undirbúningsumræðu 7. sept., á 36. fundi þingsins, og urðu ekki umræður um það[5]). Voru tillögur nefndarinnar samþyktar umræðulaust á 39. fundi, 9. sept., og bænarskrá því samkvæmt samþykt degi síðar[6]).

Á þessu sama þingi kom fram bænarskrá úr Ísafjarðarsýslu, sem fór fram á það, að leiguliðum yrði trygð ábúð, helst æfilangt, eða a. m. k. 10—20 ár. En þar er það talið helst í vegi fyrir framförum i jarðrækt, hve ábúðartimi leiglendinga sje óviss og ábúðin ótrygg. Bænarskránni var vísað til landbúnaðarnefndarinnar[7]).

Samkvæmt konungsúrskurði 7. nóv. 1870 var stiftamtmanni falið að skipa nefnd til þess að semja frumvarp til landbúnaðarlaga handa Íslandi[8]).

Fjekk nefndin til afnota plögg landbúnaðarnefndarinnar frá 1845, er þá voru i vörslu stjórnarinnar. Í nefndinni áttu sæti: Bergur Thorberg amtmaður, Jón Sigurðsson á Gautlöndum og Jón Pjetursson yfirdómari.

Nú leið og beið og ekkert heyrðist frá nefndinni. Á Alþingi 1875 kom fram fyrirspurn frá 1. þm. Rangæinga, Sighvati Árnasyni, til landshöfðingja um það, hvað honum væri kunnugt um störf nefndarinnar og hvenær vænta mætti, að hún lyki störfum. Taldi landshöfðingi líklegt, að verkinu yrði lokið svo nemma, að frumvarp gæti komið fyrir næsta Alþingi, 1877[9]).

Árið 1876 átti landbúnaðarnefndin fund með sjer. Kom það þá i ljós, að frumv. það, sem Jón Pjetursson hafði samið, og að vísu var þá enn ekki

---

1) Alþt. 1867 I., bls. 113—118. — 2) Alþt. 1867 I., bls. 110—111. — 3) Alþt. 1869 II., bls. 213—214. — 4) Alþt. 1869 I., bls. 149—152. — 5) Alþt. 1869 I., bls. 734. — 6) Alþt. 1869 I., bls. 817—819. — 7) Alþt. 1869 II., bls. 214—215. I., bls. 152—153. — 8) Lovs. for Isl. 20. bd., bls. 597—598. — 9) Alþt. 1875 II., bls. 378—379.

fullbúið eftir 10 ára starf hans í landbúnaðarnefndinni, var ekki svo úr garði gert, að hinir nefndarmennirnir, Thorberg og Jón Sigurðsson, vildu fallast á það. Sömdu þeir síðan nýtt frumvarp, sem að visu var bygt á frumv. Jóns Pjeturssonar, en þó allmjög frábrugðið því. Síðan sendi Thorberg landshöfðingi bæði frumvörpin til stjórnarinnar, og fjelst hún á tillögur meiri hluta landbúnaðarnefndar, og var frumv. það til landbúnaðarlaga fyrir Ísland, sem stjórnin lagði fyrir Alþingi 1879, bygt á þeim í öllum höfuðatriðum.

Það var ætlun stjórnarinnar, er hún lagði þetta frumv. fyrir þingið, að nú væri loksins fenginn lagabálkur, sem tæki gersamlega yfir alt, er máli skifti í þessu efni, enda er svo ráð fyrir gert í síðustu grein frumvarpsins, að numin verði úr gildi öll hin helstu lög og lagafyrirmæli, sem til þessa höfðu gilt um búnaðarmálefni Íslendinga. Hafði og undirbúningur frumvarpsins staðið yfir í rjett 40 ár, ef talið er frá því er embættismannanefndinni í Reykjavík var falið að endurskoða Jónsbók 1839. Sú varð samt raunin á, að mönnum virtist frumv. svo glompótt, að ekki tæki tali að lögleiða það í heild sinni, og síst með þeim formála að nema þar með úr gildi öll hin fornu búnaðarlög.

Landbúnaðarlögin komu fyrst til umræðu í efri deild á 2. fundi deildarinnar, 2. júli. Urðu engar umræður að sinni, en kosin þriggja manna nefnd til þess að athuga frumvarpið. Í nefndina voru kosnir: Árni Thorsteinsson landfógeti, konungkj. þm., Sighvatur Árnason, þm. Rangæinga, og Magnús Stephensen yfirdómari, konungkj. þm.[1]).

Síðar var bætt í nefndina 2 mönnum: Bergi Thorberg landshöfðingja og Benedikt prófasti Kristjánssyni, þm. Þingeyinga.

Nefndin settist nú á rökstóla. Tók það hana sex vikur að komast að niðurstöðu um frumv. Er nefndarálitið dags. 6. ágúst og kom nú málið til framhalds 1. umræðu á 34. fundi efri deildar, 12. ágúst[2]).

Í nefndarál. leggur nefndin til, að deildin ræði ekki að sinni frumvarpið í heild, heldur taki hún til meðferðar *frumvarp til laga um viðskifti landsdrottna og leiguliða, byggingu jarða og úttektir*, er nefndin hafði samið og tekið að mestu eftir frumv. stjórnarinnar, kafla úr því[3]).

Framsögumaður nefndarinnar var Magnús Stephensen. Þótti sumum þingmönnum nefndin heldur lin í sóknum að skila ekki tillögum sinum fyr, eigi síst fyrir þá sök, að sú tillaga hafði fram komið þegar nokkru fyrir þing, bæði í blöðum og á þingmálafundum, að taka aðeins kafla úr landbúnaðarlagafrumvarpi stjórnarinnar, en láta það annars bíða næsta þings. Var samþykt að taka ekki að sinni til umræðu frumvarp stjórnarinnar í heild. En því næst var tekið til 1. umræðu frumv. nefndarinnar, sem fyr var getið.

Helstu nýmæli frumvarpsins voru þau, að jörð skuli eigi teljast leigufær nema henni fylgdu öll nauðsynleg hús, geymsluhús og peningshús, og

---

1) Alþt. 1879 II., bls. 733. — 2) Alþt. 1879 II., bls. 735, sbr. I., bls. 321—323. — 3) Alþt. 1879 I., bls. 323—329.

skyldi afhenda leiguliða húsin í fullu standi eða með fullu álagi. Ennfremur voru þar greinileg fyrirmæli um úttektir jarða.

Frumvarp þetta kom til 2. umræðu á 36. og 37. fundi, 12. ágúst. Breytingartillögur voru litlar. Stefán Eiríksson, þm. Skaftfellinga, lagði til, að felt yrði úr frumv., að geymsluhús og peningshús skyldu fylgja jörðu[1]). Tillaga þessi var feld og eftir allmiklar umræður var frumv. samþ. lítt breytt og vísað til 3. umræðu[2]). Kom það síðan til 3. umræðu á 39. fundi, 16. ágúst. Breytingartillögur komu nokkrar frá sjálfri nefndinni, flestar til fyllingar[3]). Aðrar breytingartillögur voru of seint fram komnar og komu ekki til greina. Umræður urðu litlar og frumvarpið samþykt með breytingartillögum nefndarinnar og afgreitt til neðri deildar[4]).

Frumvarpið kom til 1. umræðu í neðri deild á 47. fundi, 18. ágúst. Var nú svo áliðið þingtímans, að þingmönnum kom saman um, að eigi þýddi að setja nefnd í málið, ef það ætti fram að ganga. Hinsvegar þótti mönnum frumvarpið svo gott, að þeir vildu fallast á það óbreytt. Var málinu vísað til 2. umræðu, en felt að kjósa í það nefnd. Allmiklar breytingartillögur voru gerðar við frumvarpið[5]). En það kom aldrei til 2. umræðu og dagaði svo uppi.

Á Alþingi 1881 lagði stjórnin fram á ný landbúnaðarlagafrumv. frá fyrra þingi, 1879. Er þar ekki tekið tillit til þeirra breytinga, sem efri deild hafði samþykt á þeim kafla bálksins, er hún tók til meðferðar 1879, en sumt af því telur stjórnin fjarri lagi[6]). Vildi hún eigi annað en frumvarpið yrði rætt og afgreitt í heild sinni. Frumv. var lagt fyrir neðri deild á 2. fundi deildarinnar, 2. júli. Fyrsta umræða fór fram á 3. fundi, 5. júli, og var kosin 7 manna nefnd í málið. Formaður hennar var Guðmundur Einarsson prófastur, þm. Dalamanna[7]).

Fór nefndin þá leið að taka allan bálkinn fyrir í einu, en lagði þó til grundvallar frumv. efri deildar frá 1879 um þau atriði, er það náði til. Samdi nefndin síðan nýtt frumv. upp úr þessum frumvörpum báðum: *Frumvarp til landbúnaðarlaga fyrir Ísland*[8]).

Landbúnaðarlögin komu til framhalds 1. umræðu á 34. og 35. fundi, 5. ágúst. Framsögumaður nefndarinnar var Eirikur Briem prófastur, þm. Húnvetninga. Gerði hann rækilega grein fyrir frumvarpi nefndarinnar. Benedikt Sveinsson, 2. þm. N.-Múlasýslu, mælti gegn frumvarpinu og taldi það ekki nógu vel úr garði gert, og meðferð þess í nefndinni bera þess of mikinn vott, að nefndin hefði viljað þóknast stjórninni. Eftir allmiklar umræður var hið upphaflega frumv. stjórnarinnar felt, en frumv. nefndarinnar samþykt til 2. umræðu[9]).

Önnur umræða fór fram á 53. fundi, 18. ágúst. Umræður voru mjög litlar. Frumvarpið var samþykt óbreytt að öðru en því, að feld var 105. gr. frumv., þar sem svo var ákveðið, að þar, sem fleiri ættu jörð saman, skyldi

---

1) Alþt. 1879 I., bls. 363. — 2) Alþt. 1879 II., bls. 742—754. — 3) Alþt. 1879 I., bls. 398. 4) Alþt. 1879 II., bls. 754—759. — 5) Alþt. 1879 I., bls. 539—543. — 6) Alþt. 1881 I., bls. 241—268. 7) Alþt. 1881 II., bls. 1032—1033. — 8) Alþt. 1881 I., bls. 297—318. — 9) Alþt. 1881, bls. 1032—1049.

ávalt einn ráða fyrir byggingu hennar. Átti ákvæði þetta að koma í veg fyrir, að jarðir skiftust of mikið sundur. En meiri hluta þingmanna þótti hjer gengið um of á ráðstöfunarrjett manna yfir eignum sínum, þar sem gert væri ráð fyrir því, að maður mætti ekki vera sjálfráður um að búa á jarðarhluta, er hann ætti, nema með leyfi þess, sem ætti stærri hluta sömu jarðar.

Við 3. umræðu, 24. ágúst, urðu engar umræður. Frá nefndinni komu fram nokkrar breytingartillögur, og voru þær samþyktar og síðan frumv. i heild. En lengra komst frumvarpið ekki á þessu þingi og dagaði svo uppi[1]).

Á Alþingi 1883 lagði stjórnin enn fram frumv. til landbúnaðarlaga fyrir Ísland. Lagði hún nú til grundvallar þessu frumv. frumvarp það, er samþykt var af neðri deild Alþingis 1881[2]).

Frumvarp þetta til landbúnaðarlaga var lagt fyrir efri deild á 4. fundi, 5. júlí. Var samþykt að kjósa i málið fimm manna nefnd. Voru þessir kosnir: Árni Thorsteinsson, Einar Ásmundsson, Sighvatur Árnason, Magnús Stephensen og Jón Pjetursson[3]).

Nefndin athugaði málið vandlega og komst að þeirri niðurstöðu, að taka frumvarpið ekki til meðferðar alt, heldur aðeins 6. og 7. kafla þess, breyta þeim nokkuð og gera úr þeim frumvarp með sjerstakri fyrirsögn, líkt og gert var i efri deild í þessu sama máli á þingi 1879[4]).

Var málið afgreitt til 2. umræðu á 23. fundi, 27. júlí[5]), samkvæmt tillögum nefndarinnar, með litlum breytingum. Við 2. umræðu urðu mjög litlar umræður og frumvarpið afgreitt til 3. umræðu með óverulegum breytingum[6]). Við 3. umræðu tók enginn til máls og var frumvarpið afgreitt orðalaust til neðri deildar[7]) og kallað: *Frumvarp til laga um bygging, ábúð og úttekt jarða.*

Málið kom til 1. umræðu í neðri deild á 44. fundi, 13. ágúst. Umræður urðu engar og feld tillaga um að skipa nefnd i það. Þótti sýnilegt, að eigi væri tími til þess að athuga málið í nefnd, ef það ætti að ná fram að ganga á þinginu[8]).

Á 53. fundi neðri deildar, 18. ágúst, kom málið til 2. umræðu. Lágu þá fyrir nokkrar breytingartillögur við frumvarpið[9]).

Umræður urðu litlar. Þorlákur Guðmundsson mælti fram með breytingartillögunum. En þeirra helst var sú till., að landsdrottinn skyldi ekki skyldugur að kaupa hús af fráfarandi leiguliða, þótt úttektarmenn teldu það nauðsynlegt jörðinni. Var þá í þessu atriði alllangt komið frá stjórnarfrumvarpinu 1879, þar sem svo var fyrir mælt, að hverri jörð skyldu fylgja nauðsynleg hús. Aðrar breytingartillögur voru minniháttar. Breytingartillögurnar voru allar samþyktar og frumvarpið þannig breytt afgr. til 3. umræðu og hjet það nú: Frumvarp til laga um bygging, ábúð og úttekt jarða o. fl.[10]).

---

1) Alþt. 1881 II., bls. 1049—1055. — 2) Alþt. 1883 C., bls. 11—35. — 3) Alþt. 1883 A., bls. 16—17. — 4) Alþt. 1883 C., bls. 205—213. — 5) Alþt. 1883 A., bls. 189—190. — 6) Alþt. 1883 A., bls. 218—236, sbr. C., bls. 282—290. — 7) Alþt. 1883 A., bls. 318. — 8) Alþt. 1883 B. II., bls. 18. — 9) Alþt. 1883 C., bls. 346—347. — 10) Alþt. 1883 C., bls. 385—390, sbr. B. II., bls. 179—185

Þriðja umræða um málið fór fram 21. ágúst, á 56. fundi. Urðu nær engar umræður og var frumvarpið samþykt óbreytt og sent aftur til efri deildar[1]).

Þegar kom til efri deildar, tók búnaðarlaganefndin aftur við frumvarpinu. Lagði hún til, að breytingar neðri deildar skyldu fá að standa í flestum greinum, en lagði til að fella niður nokkrar greinar, er neðri deild hafði bætt við frumvarpið, um ágang, innsetning fjár og þess háttar, er ekki snerti höfuðefni frumvarpsins. Fyrirsögn frumv. breyttist eftir því þannig, að „o. fl." fjell burt[2]). Umræður urðu litlar og voru tillögur nefndarinnar samþyktar og frumv. svo breytt endursent neðri deild[3]). Kom frumvarpið næst fyrir neðri deild til einnar umræðu 27. ágúst, á 63. fundi, og var samþykt umræðulaust að kalla og afgreitt til landshöfðingja sem lög frá Alþingi[4]).

Lög þessi voru síðan staðfest af konungi, dags. 12. janúar 1884[5]). Var hjer með bundinn endi á málið um sinn.

Ef einstök atriði ábúðarlaganna eru athuguð og borin saman við hin fyrri lög, sem giltu í þessum efnum, og svo kröfur þær og óskir, sem komið höfðu frá landsmönnum til þingsins nær um 40 ára skeið, þá má furðu gegna, hvað árangurinn var lítill.

Höfuðmarkmið lagasetningar þessarar átti að vera það, að tryggja ábúð leiguliða og rjettindi önnur, svo að rjettaróvissa og önnur ókjör stæðu ekki lengur í vegi fyrir því, að nauðsynlegar umbætur væru gerðar á leigujörðum, svo sem öðrum jörðum á landinu, eftir því sem þekking og áhugi krafðist og efnahagur manna leyfði. Síðan lög þessi voru sett, hafa engar verulegar breytingar orðið í þessu efni að því er löggjöfina snertir, þrátt fyrir stórkostlegar breytingar á atvinnuhögum landsmanna og fjárefnum öllum, svo að þar er nú margt orðið fullkomlega úrelt. En að öðru leyti eru komin til sögunnar ný atriði, er krefjast nýrrar lagasetningar. Hjer skal nú staðar numið, og skal nú ekki frekar en orðið er rakin saga þessa máls, en stuttlega vikið að frumv. því, er nefndin hefir samið.

Þegar milliþinganefndin í landbúnaðarmálum hóf starf sitt í fyrra, gerði hún ráðstöfun til að afla upplýsinga um, hvernig háttað væri ábúð jarða um land alt. Sendi hún brjef til allra sveitarstjórna með tilmælum um, að þær ljetu nefndinni í tje upplýsingar viðvíkjandi þeim atriðum, er um var spurt. Brjef það, er milliþinganefndin sendi sveitarstjórnum, hljóðar þannig:

---

1) Alþt. 1883 B. II., bls. 126—127. — 2) Alþt. 1883 C., bls. 413. — 3) Alþt. 1883 A., bls. 499—514. — 4) Alþt. 1883 B. II., bls. 302, sbr. C., bls. 429—434. — 5) Stjórnartíðindi fyrir Ísland A. 1884, bls. 2—16.

MILLIÞINGANEFNDIN Í LANDBÚNAÐARMÁLUM.

Reykjavík, 3. des. 1927.

Milliþinganefndin í landbúnaðarmálum leyfir sjer hjer með að æskja þess, að hreppsnefndir landsins svari neðanrituðum spurningum til upplýsingar við starf nefndarinnar:

1. Hve margar jarðir eru í sjálfsábúð í hreppnum og hve margar í leiguábúð?
2. Eiga einstakir menn jarðir i leiguábúð, og hvar eru þeir búsettir?
3. Hve margar leigujarðir eru með lífstíðarábúð?
4. Eru jarðir í sjálfsábúð betur setnar en leigujarðir?
5. Á hve mörgum jörðum eru steinhús og á hve mörgum timburhús? Hvernig er bygging á öðrum jörðum?
6. Hvað er líklegt að skifta mætti mörgum jörðum í hreppnum í tvíbýli og hve mörgum i fleirbýli?
7. Eru stórar lendur, sem taka mætti til ræktunar á auðveldan hátt?
8. Hvernig er að vinna þau lönd?

Svör við spurningum þessum er hin heiðraða hreppsnefnd beðin að senda til ritara nefndarinnar, Þórarins Jónssonar hreppstjóra á Hjaltabakka, fyrir 1. maí 1928.

Virðingarfylst.
Jörundur Brynjólfsson,
Bernharð Stefánsson, Þórarinn Jónsson.

Til hreppsnefndarinnar í .....

Með þessu móti hugðist nefndin að geta fengið nokkurnveginn glögga grein um, hvernig varið væri bygging jarða. Hvað margar væru i sjálfsábúð og hvað margar í leiguábúð. Hvernig ástatt væri um ræktun þeirra. Hvernig byggingum á jörðunum væri háttað o. s. frv.

Ef allar sveitarstjórnir hefðu gert nefndinni þann greiða að láta henni í tje þær upplýsingar, sem þær gátu og spurt var um, hefði nefndin fengið afarmikilsverðan fróðleik og þýðingarmikinn. En því miður eru allmargar sveitarstjórnin, sem ekki er enn komið svar frá viðvíkjandi spurningum nefndarinnar. Mikill hluti sveitarstjórna hefir reyndar svarað, en helst hefðu allar sveitarstjórnir þurft að gera það.

Svör sveitarstjórna þeirra, sem komin eru, eru flest glögg og greinileg, og má margt af þeim sjá viðvíkjandi ábúð og ástandi jarða yfirleitt, en því miður eru þó nokkrar glompur á þessu yfirliti, vegna þess, eins og áður er sagt, að ekki eru enn komin svör frá nokkrum sveitarstjórnum.

Áður en nefndin byrjaði á samningi nýrra ábúðarlaga, kynti hún sjer eftir föngum þau atriði í búnaði vorum, er ætla mátti að áhrif gætu haft á hvern veg best og hagkvæmast væri, að ábúð leigujarða yrði fyrir komið.

Af svörum sveitarstjórna mátti sjá:

1. Að ræktun á leigujörðum er yfirleitt mikið lakari en á jörðum í sjálfsábúð.
2. Að byggingar, bæði íveru- og peningshús, eru miklu lakari á leigujörðum en á jörðum í sjálfsábúð, og það litilfjörlegar víða, að heilbrigði manna er stórkostleg hætta búin.
3. Að því styttri, sem ábúðartími leiglendings er, í þess verri rækt er jörðin og því hrörlegri eru húsakynnin.
4. Að á þeim sárafáu jörðum víðsvegar um land, þar sem ábúð þeirra að einhverju leyti svipar til góðrar ábúðar á jörðum i sjálfsábúð, er það aðeins á þeim jörðum, sem eru í lifstiðarábúð, og þá frekast á kirkju- og þjóðjörðum.
5. Að á leigujörðum er undantekningarlitið bygt úr óvaranlegu byggingarefni, sem alls ekki getur orðið til frambúðar.

Við athugun þessa máls leyndi það sjer ekki, að byggingarmátinn á leigujörðum á sinn mikla þátt í því, i hvað mikilli vanrækt og niðurníðslu þær eru; hve óskaplega húsakynnin á þeim eru hrörleg og þar fram eftir götunum.

Það er kunnugt, að á seinni árum hefir jarðrækt og ýmiskonar umbótum á jörðum stórfarið fram, en sjerstaklega hafa þær umbætur þó orðið á jörðum, sem eru í sjálfsábúð, og það virðist svo, sem þessi munur hafi aukist meir og meir með hverju árinu sem liður. Þetta kemur mjög berlega fram í ræktun jarðarinnar, en þó langmest í öllu, er lýtur að byggingum á jörðunum. Þessi vanþrif búnaðarins á leigujörðum umfram það, er tiðkast á jörðum í sjálfsábúð, stafa áreiðanlega af því hvernig háttað er um ábúðarlöggjöf vora. Það er alveg víst, að margir leiglendingar myndu í búnaði standa miklu framar en nú gera þeir, ef sæmilega væri að hag þeirra búið. Þó að vel megi vera að það sje flestum mönnum meiri hvöt til dáða og þrifnaðar að eiga jarðnæði það, er þeir búa á, heldur en leigja hjá öðrum, þá myndu þeir þó sækja fram til frama og framfara, ef löggjöfin í þessu efni ekki fjötraði þeim bæði hönd og fót, eins og nú á sjer stað.

Og skal nú stuttlega að því vikið með hverjum hætti það er.

Eins og hjer að framan er sýnt i yfirlitinu yfir leiguábúð í landinu frá fornöld, var öll viðhaldsskylda á húsum löngu fallin á leiguliðana og hafði þá áþreifanlega valdið því, að jarðarhús öll á leigujörðum voru komin í hina mestu niðurníðslu. Og hús landsdrottins á jörðunum oft eða jafnvel oftast ekki það hálfa af húsum þeim, er nauðsynleg voru á jörðinni, og eftir því úr sjer gengin og ljeleg.

Þrátt fyrir þessa staðreynd, sem á hvers manns vitorði mátti vera, afgreiðir þingið 1883 þessa óhappabreytingu neðri deildar nefndarinnar í þessum setningum: „Fylgja skulu jörðu nauðsynleg hús, er henni hafa áður fylgt“. Hjer er loku skotið fyrir það, að nokkur aukning á jarðarhúsum geti átt sjer stað, það er dómur um kyrstöðu, eða jafnvel áframhaldandi afturför i þessum efnum.

Nefndin hikar ekki við að fullyrða, að þessi ákvæði hafa orðið landbúnaðinum til hins mesta ófarnaðar, margþættrar rangsleitni, kúgunar og niðurdreps. Þau hafa ekki einasta staðið fyrir öllum húsabótum á leigujörðum, sem nefndin verður þó að telja fyrsta stigið til framfara landbúnaðarins, heldur hafa einnig hinar þungu álögur um viðhald og fyrningu húsanna, sem á leiguliðanum hvíldu, jafnt af þeim húsum, er hann sjálfur varð að byggja fyrir sina peninga, dregið úr honum mátt og drepið úr honum kjark til allra annara framfara. Þetta hafði verið uppmáluð áþján landbúnaðarins i fleiri aldir, sem varð nú hlutskifti Alþingis að halda við.

Nefndin leggur nú til, að ákvæðum þessum sje gerbreytt og tekin upp hin fornu ákvæði, að landsdrottinn eigi öll nauðsynleg jarðarhús er þurfa til framfleytingar því búi, er jörðin ber, og beri alla fyrningu á þeim og tryggi fyrir eldsvoða. Telur nefndin þetta langsjálfsögðustu breytinguna á ábúðarlöggjöfinni, sem mest framför landbúnaðarins i leiguliðabúskapnum sje undir komin. Kemur nú enn til kasta Alþingis, hvort það vill enn breyta til hins verra og verða þannig landbúnaðinum að skaða. Ekki býst nefndin við því að óreyndu, enda eru nú talsvert breytt skilyrði frá því er voru 1883. Jarðeigendur, sem margar jarðir eiga, eru orðnir færri en þá voru, og hagnaðarvonin í jarðeigninni orðin minni fyrir menn búsetta úti um land. Aftur eru nú bæjamenn að ásælast jarðir úti um land vegna góðs markaðar i bæjunum fyrir jarðarafurðir, og mun það ekki verða talið svo nauðsynlegt, þar sem rjettlát afkoma hlutaðeigandi sveita er i veði, að ekki sje rjettmætt að gera þeim nokkuð erfiða tilraunina. Nefndin býst líka við því, að harðir þyki kostir þeir, er hún setur jarðareigendum, að húsa upp jarðirnar, en það er þó ekki svo, þegar skoðað er ofan i kjölinn. Í fyrsta lagi er það, að vel húsaðar jarðir eru ólíkt eftirsóknarverðari til ábúðar, og efnaðir leiguliðar horfa aldrei i hækkaða landskuld, sem leiðir af því. Í öðru lagi er það svo, að þó að fátækari jarðeigendum sje um megn að byggja upp jarðirnar af eigin ramleik, þá eru nú lánsstofnanir meira en verið hafa, sem flýja má til i þeim efnum. Og i þriðja lagi, vilji ekki jarðeigandi stofna til skulda i þessu skyni, þá myndi honum ekki verða skotaskuld úr því að selja jörðina sjer skaðlaust, eins og nú er eftirspurn eftir jörðum. Og þá telur nefndin að af tillögum hennar leiði það besta fyrir íslenskan landbúnað. Og það er ósk hennar, að sem víðast yrðu þær lyktir á i þessu efni, að ábúendurnir fengju jarðirnar keyptar við sæmilegu verði.

Nefndin ber líka það traust til islenskra jarðeigenda, að ef tillögur hennar verða að lögum, þá leysi þeir hjer úr eins og þeir hafa trú á, að verði landbúnaðinum fyrir bestu.

Sem betur fer erum vjer nú á þeirri leið, að sjálfseignarbændum fjölgar, en enn verður þó að gera alt sem hægt er til þess að auka það.

Vel má taka undir með Norðmönnum, eins og þeir orða það i landbúnaðarsögu Noregs 1875—1925: „Nordmennene liker kleint aa bruke andres jord; de synes nok at: „eget bu er best om enn lite det er"; de vil eie den gaarden de bruker". Enda var þar alla 18. og 19. öldina stöðug sala á opin-

berum og einstakra manna jarðeignum til ábúendanna. Og um aldamótin síðustu var Noregur eitt mesta sjálfseignarland í heiminum. Svipað má segja um Danmörku. Þó hefir hún verið á undan í því, eins og flestu öðru er að landbúnaði lýtur, að húsa vel jarðirnar, og stafar sjálfsagt framför landbúnaðarins, meðal annars, af því.

Annað atriði ábúðarlaganna, sem framtíðin hvílir á, eru jarðabætur á leigujörðum. Ekki er hægt að segja, að jafnilla tækist til með ákvæði því viðvíkjandi í ábúðarlögin eins og húsin. Þó hafa þau ótvírætt staðið landbúnaðinum stórlega fyrir þrifum. Enda er það óumræðilega lítið og ómerkilegt, sem gert hefir verið af jarðabótum á leigujörðum allan þann tima, sem lögin hafa staðið. Og engin minstu merki munu sjást til þess, að við setningu þeirra hafi skift um til batnaðar. Verður því ekki komist hjá því að ályktа svo, að lögin eigi sinn þátt í, hve framfarirnar eru litlar, þar sem framfarir á öðrum sviðum eru miklar og á sjálfsábúðarjörðum flestum einnig í þessa átt.

Það má nú máske segja, að aðalrótin til þessa sjeu húsaákvæðin í ábúðarlögunum eins og áður er drepið á. Fátæklingarnir börðust við að halda uppi húsum á jörðinni, gera upp og bæta við í stað þess sem fjell, til þess að fólk og fjenaður hefði húsaskjól. Það var engin geta til þess að gera jarðabætur, enda engin uppörfun til þess. Menn fengu ekki að vinna af sjer landskuldina í jarðabótum og þannig að njóta ávaxtanna af verkum sinum. Heldur var hitt til, að ábúandanum var gert að skyldu að vinna nokkra ferfaðma af jarðabótum framyfir venjulega landskuld. En það var svo lítið, að þess gætti á engan hátt. Við þetta bættist svo það, að þó menn gerðu jarðabætur fengu menn enga borgun fyrir þær. En það þurfti þó ekki að standa algerlega í vegi fyrir að þær væru gerðar, ef menn hefðu átt víst að njóta ávaxtanna af þeim, en þar stóð ábúðartíminn fyrir þrifum. Oft voru jarðirnar bygðar frá ári til árs, eða stuttan tíma. En þar, sem ábúðartíminn var langur, gátu menn, er þeir fóru frá jörðinni, fengið eitthvað fyrir verk sín. Og að því leyti er þó skár gengið frá þessum ákvæðum en jarðarhúsunum.

Nefndin vill nú tryggja það, að bæði jarðeigandi og leiguliði geti hvor í sínu lagi látið gera þær jarðabætur, er jörðinni má til gagns verða, án samþykkis hins, gegn sanngjörnum skyldum á báðar hliðar.

Þriðja atriðið í ábúðarlögunum, er orðið hefir haft á framförum búnaðarins, er ábúðartíminn. Hann er eftir geðþótta hvers jarðeiganda. Og hefir orðið svo í framkvæmdinni, að langflestar jarðir í einstakra manna eign eru bygðar til mjög fárra ára og margar frá ári til árs.

Samkvæmt svörum frá sveitarstjórnum eru nú, þegar ábúðarlögin hafa staðið milli 40 og 50 ár, sama og engar einstakra manna eignir í lífstíðarábúð. Aftur á móti er flest af opinberum jarðeignum í lífstíðarábúð. Þetta sýnir, að ábúðartíminn verður að vera lögbundinn, ef hann á að verða hagkvæmur og til heilla fyrir land og lýð. Öll niðurniðsla jarðanna og afturför á umliðnum öldum hefir ekki getað kent mönnum hvað þeim er fyrir bestu. Þar, sem framtakssamir leiguliðar hafa lífstíðarábúð, skara þeir fram úr öðrum leiguliðum í framkvæmdum. Því má segja, að lífstíðarleigu-

ábúð nálgist mest sjálfsábúð, þó àldrei komist hún nærri henni í eðli sínu. Þar vantar þá lifandi hvöt, sem lögð er í eðli hvers manns að hlúa best að sínu eigin, og sem hefir verið átakamest lyftistöng allra þjóða.

Meðan sjálfsábúð er ekki orðin almenn á landi hjer, krefja alþjóðarheill þess, að lífstíðarábúð á leigujörðum verði lögleidd. Hafa ýmsar þjóðir orðið að takmarka þannig rjett einstaklinganna yfir eign sinni og þó enn meir með því að lögákveða stórlækkun á eftirgjaldi á einstakra manna eignum. Í fornum lögum vorum var lögleiga ákveðin, er enginn mátti yfirstíga.

Nefndin hefir þó ekki viljað ganga svo langt að leggja til, að lögleiga verði ákveðin að svo stöddu. Heldur leggur hún til að fara þá leið, ef ósæmilega hár er leigumáli á jörð og í ósamræmi við leigu á hliðstæðum jörðum, að gerðardómur ákveði eftirgjaldið.

Hjer skal nú staðar numið að draga fram atriði úr gildandi ábúðarlöggjöf; en þau, sem tekin hafa verið, eru ljós dæmi þess, að hún er, að því leyti, er þau snertir, stór afturför frá fornum samkynja ákvæðum. Er því ótvírætt að þau hafa haft lamandi áhrif á hag þjóðarinnar. Má því segja, að of lengi hafi dregist að fá þeim breytt. Hversu giftusamlega sem tiltekst nú með breytinguna. Vill nefndin skora á alla góða menn að leggja hjer hönd á plóginn, svo vel megi úr ráðast. Telur hún þýðingarlaust að fara fleiri orðum almennt um málið, þó margt mætti fleira fram taka, en gerir loks sjerstakar skýringar við hverja grein frumv., sem þess þarf við.

I. KAFLI.

Um bygging jarða.

Um. 1. gr.

Á því hefir bólað nokkuð í seinni tið, að sumir eigendur jarða hafi leigt jarðirnar á þann veg, að allmikið af jarðarnotum hafi verið undanskilið leiguliðanotum. Allmikið af heyskap, er aflað hefir verið á jörðinni, hefir verið flutt í burtu. Það hefir meira að segja átt sjer stað, að allur heyskapur jarðarinnar hafi verið fluttur í burtu og engin ábúð verið á jörðinni. Þetta hefir átt sjer stað t. d. í grend við Reykjavík og það austan Hellisheiðar. Ekki þarf að fjölyrða um það, hvernig um ræktun á slíkum jörðum fer, eða hver áhrif slíkt hefir á efnahag og afkomu þess sveitarfjelags, er fyrir slíkum búsifjum verður. Slíkt er með öllu algerlega óviðunandi, og gagnstætt því sem vera á um ræktun landsins, því nauðsynlegt er að það sje sem tryggast um það búið, að jarðarnot öll falli þeim í skaut, er jarðirnar byggja, svo áhöfn jarðarinnar verði eins mikil og jörðin ber og kringumstæður ábúandans leyfa.

Samkvæmt núgildandi ábúðarlögum á jarðareigandi, sem ekki fær leigt jörðina, að bjóða hana upp til ábúðar. En ekki þarf hann að bjóða

sveitarstjórn jörðina, þó hann fái ekki bygt hana. Þar sem það er afarmikill hnekkir fyrir hlutaðeigandi sveitarfjelag, ef jarðirnar komast ekki í ábúð, er sjálfsagt að sveitarstjórn fái þær til ráðstöfunar, ef eigandi getur ekki bygt jörð sína. Hagur hans er með því best trygður.

Samkvæmt ábúðarlögunum er eiganda ekki skylt að halda uppi lögskilum af jörðinni, fái hann ekki leigt hana; en rjettmætt er, að ef eigandi ekki býður sveitarstjórn jörðina til ráðstöfunar og fær ekki bygt hana, að þá standi hann skil af lögboðnum gjöldum af henni.

Um 2. gr.

Rjett er að sveitarstjórn beri ábyrgð á öllum jarðargjöldum til lánardrottins, fái hún jörð til ráðstöfunar.

Vel getur þannig verið ástatt um jörð, sem sveitarstjórn fær til ráðstöfunar, að hún fyrir dýrleika sakir, eða fyrir það hvað jörðin er erfið í ábúð, að hún byggist alls ekki, nema henni sje skift í tvö eða fleiri býli, og er þá nauðsynlegt, að sveitarstjórn hafi heimild til að gera þær ráðstafanir sem gera jörðina byggilega.

Telji úttektarmenn, að jörðin sje á þann hátt komin í trygga ábúð, ætti hagsmunum eiganda að vera vel borgið.

Gera má ráð fyrir, að jarðareigendur leiti ekki til sveitarstjórna um að fá jörðum sínum komið í ábúð, nema því aðeins að þeir fái ekki sjálfir bygt þær, það má þá nokkurnveginn ganga út frá því, að bygging slíkra jarða sje einhverjum verulegum annmörkum bundin, og er sveitarstjórn því nauðsynlegt að hafa þetta vald, sem henni er ætlað samkvæmt þessari grein, til þess ef með þarf að fá jörðinni komið í ábúð.

Ekki sýnist ástæða til að ábúendur þeirra jarða, er á þennan hátt eru bygðar, hafi í nokkru minni rjett en aðrir leiguliðar.

Um 3. gr.

Hún þarf ekki skýringar við.

Um 4. gr.

Á seinni árum hefir verið mikið um það rætt, að fjölga býlum út um sveitir landsins. Myndi sú býlafjölgun verða með tvennu móti. Að nokkru á þann hátt að jörðum yrði skift og nokkuð af ræktuðu landi látið fylgja hverju býli, og að nýbýli yrðu reist, án þess að nokkuð af ræktuðu landi fylgdi. Um það, hvernig haga beri stundum skiftingu jarða í þessu skyni, og hvaða ástæður eru fyrir að gera kröfu um skiftingu jarða gildandi, eru engin lagafyrirmæli.

Eins og nú standa sakir, er ekki unt að skifta jörð i fleirbýli, hve æskilegt og gagnlegt sem það kynni að vera, nema með samþykki eiganda, og er það að öllu leyti á hans valdi, hvernig sú skifting verður. Gæti þó vel verið að hagkvæmara væri fyrir ábúð jarðarinnar í framtíðinni, að nokkra íhlutun um skiftin mætti hafa með eiganda, og yrði ekkert af þessu trygt, nema með löggjöf um þetta efni.

Má gera ráð fyrir, að ekki líði á löngu áður en lög um þetta efni verða sett, og hefir nefndin hugsað sjer að koma með frumvarp um þetta efni.

Um 5. gr.

Þar sem hverju skjali, er nokkru varðar, er nú þinglýst, sýnist ekki síður ástæða til að þinglýsa byggingarbrjefi.

Um 6. gr.

Það er í alla staði hentast, að í byggingarbrjefinu sje alt sem greinilegast tiltekið, er snertir jörðina sjálfa og nytjar hennar, rjettindi og skyldur leiguliða. Á þann eina hátt er best fyrir því sjeð, að ekki komi síðar meir til ágreinings milli landsdrottins og leiguliða út af ábúð jarðarinnar.

Um 7. gr.

Hafi landsdrottinn vanrækt að gefa byggingarbrjef fyrir jörðu, virðist ástæða til að ætla að leigumáli jarðarinnar, sem áður gilti, megi haldast. Þó getur vel komið fyrir, að fyrri leigumáli jarðarinnar eigi ekki lengur við og sanngjarnt sje að breyta honum, ef hlutaðeigendur ekki geta fært sönnur á að um leigumála hafi verið samið. Til þess að dæma um leigumálann hafa úttektarmenn allra manna besta aðstöðu. Gera má ráð fyrir að engir þekki til jarða betur en þeir, og sjálfsagt er þeim yfirleitt oftast kunnugt um með hvaða leigumála jarðir eru bygðar.

Það ætti því að mega treysta því, að dómur úttektarmanna, um hvað afgjald jarðarinnar skuli vera, yrði rjettlátur, og rjetti hvorugs aðilja hallað, þegar sanngjarnlega er á alla málavexti litið.

Undir þessum kringumstæðum verður að telja rjett, að jarðargjöld verði eftir því, sem úttektarmenn ákveða, og verði báðir aðilar að hlíta þeim dómi.

Um 8. gr.

Hún þarf ekki skýringar við.

II. KAFLI.

Um ábúðartíma.

Um 9. gr.

Líklega er nærri helmingur allra jarðeigna í landinu í leiguábúð. Jarðirnar eru nú bygðar til mjög mislangs tíma. Sumar eru bygðar til lífstíðar, en þær eru þó tiltölulega fáar, þegar þjóð- og kirkjujarðir eru fráskildar. Margar eru bygðar til fárra ára og sumar aðeins til eins árs. Með þannig lagaðri byggingu er ábúanda fyrirmunað að hefjast nokkuð handa með umbætur á jörðinni. Leggi hann í kostnað jörðinni til umbóta, getur hann

eins vel búist við að þurfa að flytja frá henni, áður en hann nyti nokkurs arðs af þeim umbótum er hann gerði. Jarðareiganda, eða þeim er við tekur, fellur þá allur arðurinn af umbótunum í skaut, án minsta tilverknaðar. Með þessu er þá í raun og veru alveg útilokað, að ábúandi leggi nokkuð í kostnað jörðinni til umbóta. Enda er sjón sögu ríkari. Það má heita nær undantekningarlaust, að á þeim jörðum, sem bygðar eru til fárra ára í senn, sje bókstaflega ekkert gert, eins og við er að búast. Sú eina undantekning, sem á sjer stað frá þessu um jarðir, sem bygðar eru til skamms tíma, er þar sem ábúandi veit, að enda þótt hægt sje að segja upp ábúð jarðarinnar hvenær sem vera skal, samkvæmt byggingarbrjefi, að þá myndi jarðareigandi ekki nota sjer slíkt. Þar, sem þannig stendur á, er ábúandi öruggur með ábúð jarðarinnar og ræðst vafalaust í ýmiskonar umbætur, eins og væri jörðin bygð til langs tíma. En slíkir jarðareigendur, sem þannig vilja halda sama ábúanda áfram á jörðum sinum, eru mjög fágætir. Og er vafalaust að slíkt er hreinasta undantekning, þó nefndin viti hinsvegar, að þeir eru aðeins til. En það eru aðeins þeir menn, sem þannig eru skapi farnir, að þeir telja sína sæmd að meiri, að vel sje að hag ábúanda búið af sinni hálfu og óski einskis framar en að jörðin prýkki og batni ábúanda til gagns og ánægju, án þess að ætla sjálfum sjer nokkurn hag af slíkum umbótum.

En hvað eru margir jarðeigendur á öllu landinu, sem leigja jarðir, þannig skapi farnir? Þeir eru vissulega það fáir, að ekki er hægt, því miður, að taka mikið tillit til þeirra í þessu efni.

Með líkum byggingarskilmálum og hafa verið á mjög mörgum jörðum í landinu er þá að miklu leyti útilokað, að jarðirnar verði nokkuð verulega bættar, þar sem ábúðinni er þannig fyrirkomið. Að slíkt sje heimilt, að halda þannig miklu af jarðeignum í landinu í niðurníðslu, er algerlega óhæfilegt. Það gegnir furðu, að Alþingi skuli ekki fyrir löngu hafa ráðið bót á þessu, þar sem jarðirnar, er í þannig lagaðri byggingu hafa verið, hafa þó borið þess óræk merki, að byggingarmátinn á þeim var með öllu ófær.

Af þessu hefir landbúnaðurinn beðið meira tjón en með tölum verður talið. Nefndin hefir safnað skýrslum um land alt af byggingu þeirra jarða, sem í leiguábúð eru, og um ásigkomulag þeirra hvað byggingar snertir, ræktun, búskap o. fl., og borið saman við jarðir, sem í sjálfsábúð eru. Og það má heita einróma svör hvaðanæfa af landinu, að leigujarðir sjeu mikið ver ræktaðar og ver setnar en jarðir í sjálfsábúð. Byggingar á leigujörðunum eru víða óhæfar og þar frameftir götunum. Þar, sem leiguábúðinni svipar til sjálfsábúðarinnar, er helst á þeim jörðum, sem eru í lífstíðarábúð, og gætir þess þá mest með þær jarðir, sem landið á, þjóð- og kirkjujarðir.

Þar sem nú það opinbera leggur fram allmikið fje til ræktunar og umbóta á jörðum í landinu, er með öllu óverjandi að ábúðarlöggjöfin sje svo bágborin, að fjárgreiðslan úr ríkissjóði nái ekki tilgangi sínum. Án íhlutunar löggjafarvaldsins er fullsýnt að byggingarmáti margra jarða í landinu verður með öllu óhæfur, það er reynslan búin að sýna. Það er því miður enn margt manna í þessu landi, sem á jarðir og er að sækjast eftir að

eignast þær, er lætur sig litlu eða engu varða afkomu íslensks landbúnaðar, eða hvernig með jarðirnar fer, aðeins ef þeir hagnast á jarðapranginu. Slíkum mönnum á ekki að haldast uppi slík búnaðarspjöll.

Íslenskur landbúnaður á við nóga erfiðleika að etja, þó byggingarmátinn á jörðunum skapi ekki meiri örðugleika heldur en máske alt annað, sem að hefir steðjað, og eini vegurinn til að koma í veg fyrir að þetta ástand með jarðirnar haldi áfram, er að lögbjóða að jarðir sjeu bygðar til lífstíðar, aðeins með þeim undantekningum, sem greinin tiltekur, að eigandi geti, með þeim fyrirvara, sem þar er nefndur, tekið jörðina til eigin nota, eða handa barni sínu eða fósturbarni, en þó með því skilyrði, að ef jörðin er tekin handa barni eða fósturbarni til ábúðar, að þau fái hana um leið til eignar. Með því móti er stutt að sjálfsábúðinni, og er þess hin mesta þörf.

Landið er þegar búið að láta af hendi megnið af þeim jarðeignum sem það átti um skeið, svo eins og nú er komið, er ekkert umtalsmál að best og hagkvæmast er fyrir íslenskan landbúnað, að sem allra mest af jörðunum í landinu komist í sjálfsábúð. Frestur sá, er greinin tiltekur, eitt ár, fyrir uppsögn ábúðar, virðist hæfilega settur. Hann er að vísu mikið lengri en í ábúðarlögunum, en þeim, er flytur af jörð, er nauðsynlegt að vita um það með nægum fyrirvara. Sjálfsagt er að byggingarbrjefið beri það með sjer, ef eigandi ætlar síðarmeir að taka jörðina til þeirra nota, sem í greininni er nefnt.

Um 10. gr.

Það þarf nú ef til vill ekki að gera ráð fyrir því, að jarðareigandi losi jörð úr ábúð, nema ef um samningsrof sje að ræða, í öðrum tilgangi en þeim, er nefnt er í 9. gr. En kæmi slíkt fyrir, að sá, er fengi jörð til ábúðar, hefði ekki lagalegan rjett á því, er sjálfsagt að sá, sem flytti frá jörðinni, fengi hana aftur og bætt það tjón, er hann kann að hafa beðið við burtflutninginn.

III. KAFLI.

Um hús á jörðum og skyldur landsdrottins.

Um 11. gr.

Eins og áður er á minst, fylgdu hverri jörð fyrrum öll hús, sem þurfti fyrir ábúð jarðarinnar. Að því er rækilega vikið áður, hvernig þetta breyttist og fyrir því er ekki þörf að minnast frekar á það hjer. Það er algerlega óbærilegt að þetta ástand haldist áfram, sem verið hefir um langt skeið, með húsnæðið á leigujörðunum. Þó nokkur munur kunni að hafa verið á þessu á ýmsum jörðum, sem í leiguábúð hafa verið, þá má þó heita að flestar þeirra sjeu illa hýstar hvað jarðarhúsin áhrærir. Og vegna þess hvernig ábúðartímanum hefir verið varið á flestum þeirra, þá hafa leiguliðar ekki getað bætt húsakynnin, svo að viðunandi væri.

Nefndin hefir safnað skýrslum um alt land þessu viðvíkjandi, og þær fjölmörgu skýrslur, sem hún hefir fengið um þetta efni, eru talandi vottur þess hve ástandið er hörmulegt víðsvegar um landið. Híbýli manna á fjölda mörgum jörðum, og þá leigujörðunum fyrst og fremst, eru svo ljeleg, að þau geta alls ekki talist manna bústaðir, þó menn neyðist til þess að hýrast í þeim. Við byggjum sjúkrahús nú nærri á hverju ári, og þau fyllast af fólki jafnóðum og þau koma upp. Þar kostar ríkið dvöl fólksins að meira eða minna leyti, og það er ekki annað fyrirsjáanlegt en að þetta ætli að eyðileggja fjárhag landsins. En þrátt fyrir það, þó sjúkrahúsunum hafi fjölgað svona ótt, virðist sjúklingunum eða heilsulausu fólki fjölga enn örara, ekki síst í sveitunum, þannig, að fleiri og fleiri verða með hverju árinu, sem þurfa að komast í sjúkrahús, en þar vantar rúm fyrir þá. Myndu nú ekki hin afarljelegu húsakynni, sem margt að fólki víðsvegar í sveitum landsins verður að hýrast í heima, eiga sinn þátt í þessum ófarnaði?

Nefndin efast alls ekki um að svo sje. En ef það er rjett, þá sjá allir heilvita menn, hve aðkallandi nauðsyn það er, að úr þessu verði bætt. En það verður því aðeins, að sá sem á jörðina leggi til öll hús, sem þarf með fyrir ábúð jarðarinnar. Þetta kostar auðvitað jarðareigendur allmikla fjármuni, en hjá þessum ráðstöfunum verður alls ekki komist. Þetta er eina leiðin til þess að jarðirnar verði almennilega hýstar og ræktun þeirra og meðferð öll komist í það horf, sem nauðsyn ber til.

Um það, hvernig gerð húsanna skuli vera á leigujörðum og ásigkomulag þeirra, er sanngjarnast að miðað sje við hús á jörðum, sem eru í sjálfsábúð, og að gerð húsa á leigujörðum sje ekki lakari en alment gerist á jörðum í sjálfsábúð. Virðist einfaldast að hjeraðslæknir og hreppstjóri segi til um ástand húsanna, og ætti báðum aðilum, jarðareiganda og leiðuliða, að vera trygt, að með því móti yrði hlutdrægnislaust frá ásigkomulagi húsanna skýrt.

Um 12. gr.

Langheppilegast mun vera, að jarðareigandi beri sjálfur ábyrgð á fyrningu húsanna. Það mun ekki gefast vel að annar en sá, er húsin á, annist viðhald þeirra. Hinsvegar er sjálfsagt, að leiguliði lagfæri það, sem aflaga fer og kemur ekki eðlilegri fyrningu húsanna við.

Um 13. gr.

Þar sem skyldur jarðareiganda eru mun meiri samkvæmt því, sem lagt er til í frumvarpi þessu, heldur en eftir ábúðarlögunum frá 1884, t. d. ábúðartími til lífstíðar og að eigandi verði að eiga öll hús á jörðinni, er nauðsynlegt að gott eftirlit sje með því hvernig jarðirnar eru setnar, t. d. hvernig um hús er gengið o. s. frv., og hvort yfir höfuð byggingarskilmálar jarðarinnar eru haldnir. Til þess starfa eru úttektarmenn best fallnir. Þeir hafa hvort sem er það starf með höndum, þegar jörð er tekin út, og eiga þá að segja til um það, sem þeim þykir ábótavant. Er því í raun og veru gefið,

að þeir hafi eftirlit með ábúð á leigujörðum og gefi skýrslu til landsdrottins um hvernig jörðin er setin.

Um 14. gr.

Það er nauðsynlegt að úttektarmenn hafi nákvæmar gætur á allri meðferð leigujarða og dragi ekkert undan við landsdrottin af því, sem þeim kann að þykja áfátt við ábúð jarðarinnar. Ef þeir vanrækja skyldur sínar í þessum efnum, svo að landsdrottinn bíði tjón af, er ekki nema rjettmætt að þeir bæti fyrir það.

Um 15. gr.

Þó með frumvarpi þessu sje ráð fyrir því gert, að landsdrottinn eigi öll nauðsynleg hús á jörðinni, má gera ráð fyrir, þó að þetta verði að lögum, nokkur fyrstu árin eftir að lögin öðlast gildi, að fráfarandi eigi hús á jörðunni. Einnig getur altaf viljað til síðar meir, að fráfarandi eigi hús á jörðu. Hann getur hafa þurft að auka hús á jörðinni fyrir aukna áhöfn, og sje sú húsbygging það nýlega gerð, að ekki hafi verið búið að koma því i kring að jarðareigandi keypti. Er þá nauðsynlegt að fráfaranda sje trygt að jarðareigandi kaupi húsin eftir mati, svo framarlega sem þeirra er þörf fyrir ábúð jarðarinnar.

Álítist aftur á móti, að húsin sjeu illa gerð eða þeirra ekki þörf fyrir ábúð jarðarinnar, er engin ástæða til að skylda jarðareiganda til að kaupa þau; og virðist þessi frestur, sem hjer er tiltekinn til að rjúfa húsin og koma þeim í burtu, vera hæfilega settur.

Um 16. gr.

Ef það álíst nauðsynlegt, að landsdrottinn eigi öll hús á jörðinni, ef með þarf vegna ábúðar hennar, þegar hún er bygð, eins mikil þörf er á því, að hann bæti við húsin eða endurbæti þau, þegar þau fyrnast fyrir aukna ræktun eða aukna áhöfn á jörðinni. En fari svo að landsdrottinn neiti að fjölga húsum eða bæta þau, verður ábúandi að hafa heimild til þess að gera það og fá kostnaðinn endurgreiddan. Sjálfsagt er að úttektarmenn votti um nauðsyn húsanna, svo það sje trygt að ekki sje hrúgað upp húsum umfram það, sem þörf er á fyrir ábúðina á jörðinni.

Þegar hús eru endurbygð, má gera ráð fyrir, að húsin, sem bygð eru, verði verðmeiri en hin gömlu voru, og er þá gefið að landsdrottinn verður að hafa heimild til að hækka gjaldið af húsunum hlutfallslega við það sem nýju húsin (eða húsið) kostar meira en hin gömlu.

Um 17. gr.

Því miður er það víst þannig ástatt í sumum sveitum landsins, að ekki er til nein húsatrygging. En sjálfsagt er að gera mönnum að skyldu að tryggja hús sín fyrir eldsvoða, þar sem þess er kostur. Búast má við, að ekki líði á löngu áður en í hverri sveit í landinu verði komið á sveitartryggingu, svo menn geti þá trygt hús sín, og ætti það ekki að vera neitt áhorfsmál. Tak-

ist svo illa til, að hús brennur, sem ekki hefir verið hægt að tryggja, er sanngjarnt að leiguliði hjálpi landsdrottni til að koma því upp og leggi til verksins það mikið af mörkum eins og segir í 33. gr. og nánar verður að vikið í umsögninni um þá grein.

IV. KAFLI.

Um leiguliðaskifti á jörð og skyldur leiguliða.

Um 18. gr.

Ákvæði þessarar greinar eru nær hin sömu og í ábúðarlögunum og svo gamalkunn, að ekki virðist ástæða til skýringar.

Um 19. gr.

Hjer er fráfaranda gert að skyldu að verja tún og engjar þar til hann flytur af jörðu. Er það sjálfsagt. Annars gefur greinin ekki tilefni til frekari skýringar.

Um 20. gr.

Ákvæði þessarar greinar eru hin sömu og í ábúðarlögunum og gefa því ekki tilefni til skýringar.

Um 21. gr.

Hún þarf ekki skýringar við.

Um 22. gr.

Um margar aldir hafa kúgildi fylgt sumum leigujörðum. Upphaflega fylgdi fjenaður sumum jörðum, sem klaustrunum voru gefnar, og þegar þær voru svo leigðar, voru kúgildi látin fylgja þeim. Á þann hátt gátu menn tekið háa leigu eftir fje sitt. Enginn efi er á því að þetta ýtti undir þá, er jarðirnar áttu, að leigja þær með kúgildum. Þeim var þetta beinlínis til hins mesta gróða. Vera má, að fátækum mönnum hafi verið auðveldara í byrjun að taka jörð til ábúðar með kúgildum, en yfirleitt má segja um kúgildin, að þau hafi verið leiguliðum meir til tjóns en gagns.

Á síðustu árum hefir verðlag mjög breyst frá því, sem áður tíðkaðist, eins og kunnugt er. Þetta hefir þó verið mjög mismunandi fyrir hinar ýmsu vöru- og fjenaðartegundir. Með því hefir raskast algerlega það samræmi, sem var í verðlagi milli t. d. hinna ýmsu fjenaðartegunda og gjaldi af þeim. Það hefir því í seinni tíð orðið enn meira áberandi en nokkurntíma áður, hvað kúgildi með jörðum geta verið óheppileg kvöð fyrir þann, er jörð tekur á leigu, einkanlega þar sem gjaldið af þeim hefir verið óheyrilega hátt, og leiguliði hefir auk þess borið ábyrgð á kúgildunum og fyrningu þeirra. Sum árin hefir gjaldið af kúgildunum komist upp undir 20%

vexti, og auk þess ber svo leiguliði ábyrgð á fjenaðinum og verður að annast fyrningu hans.

Þetta getur ekki orðið til annars en að íþyngja leiguliða alltilfinnanlega, og sýnist ekki ástæða til að gera slikt. Hinsvegar vill nefndin, að þetta atriði geti verið samningsmál milli landsdrottins og leiguliða, hvort kúgildi skuli fylgja jörð eða ekki. En ef kúgildi fylgi, að þá sje lögboðið, hvaða gjald skuli taka af þeim, og þykir nefndinni 6% hæfilega mikil leiga, miðað við verðlagsskrá í því hjeraði, sem jörðin er, einkum þar sem leiguliði ber ábyrgð á kúgildunum og annast um fyrningu þeirra. En vafalaust er best fyrir leiguliða, að engin kúgildi fylgi jörðu.

Um 23. gr.

Á seinni árum hefir það viljað brenna við, að sumir þeirra manna, er keypt hafa jarðir, hafi ekki tekið þær til ábúðar fyrir sjálfa sig, heldur bygt þær öðrum á þann hátt, að leiguliði hefir alls ekki fengið að nota hlunnindi jarðarinnar, þó hlunnindajörð hafi verið, og oft ekki fengið til ábúðar nema nokkurn hluta jarðarinnar. Eigandinn hefir svo sjálfur haft svo og svo mikið af jarðarnytjunum, eða jafnvel leigt þær öðrum, sem ekki hefir búið á jörðinni og heldur ekki átt heima í þeirri sveit, sem jörðin hefir verið í. Þannig hefir það átt sjer stað, að margar jarðir í einni sveit hafi verið i þannig lagaðri ábúð, að leiguliði hafi aðeins haft jarðarnot að litlum hluta, en megnið af nytjum jarðarinnar, t. d. hey af túni og engjum, hafi verið flutt i aðra sveit eða kaupstað. Á þennan hátt hefir búskapurinn á jörðunum komist í hina mestu niðurlægingu, og sveitin, sem hefir orðið fyrir þessum þungu búsifjum, hefir mist þar i stórkostlega. Gjaldþol hennar hefir þorrið tilfinnanlega og jarðirnar, sem þannig hefir verið farið með, hafa gengið úr sjer að rækt. Sumstaðar hefir þetta gengið svo langt, að það hefir alls engin ábúð verið á jörðunum, en alt fjemætt af þeim flutt í burtu, helst í kaupstaði. Lögskil og þesshattar hefir auðvitað sumpart ekki eða að mjög litlu leyti verið int af höndum af jörðunum til sveitarinnar.

Þvílikar aðfarir eru algerlega óviðeigandi. Ábúðarlögin eiga að stuðla að því, að á hverri jörð verði sú áhöfn, sem jörðin með góðu móti ber. En það getur best orðið með því móti, að ábúandi hafi öll jarðarnot og hlunnindi jarðarinnar, ef nokkur eru, alveg eins og annað.

Um. 24. gr.

Þessi grein er mjög svipuð 3. gr. ábúðarlaganna. Þó er í þessari grein ekki lagt bann við því, að menn megi taka húsmenn, eða bannað, að menn veiti öðrum mönnum nokkur afnot jarðar, ef fólkið vinnur að búi bóndans og á heimili hjá honum. Víða til sveita er alt of fátt fólk, svo að mörg heimili eiga afarerfitt með að bjargast fyrir þær sakir. Gætu bændur fremur fengið fólk til þess að vinna hjá sjer með því að ljá því jarðarafnot, að fólkið fengi t. d. að hafa skepnur, þá virðist nefndinni sem þetta gæti orðið til hagræðis ábúanda og fólkinu lika til góðs.

Ræktun jarðarinnar eða meðferð hennar þyrfti sist að verða lakari

með þessu móti, nema síður sje. Það virðist því, að það geti verið í alla staði hagfelt að heimila leiguliða að taka fólk á þennan hátt. Það verður því aðeins notað, að leiguliði sjái sjer hagræði í því. Fyrir ábúðina á jörðinni verður það áreiðanlega ekki verra.

Um 25. gr.

Hirði leiguliði illa um jörð sína og bæti ekki úr því, sem áfátt er, er rjettmætt, að hann missi ábúðarrjett sinn. Og eftir skýrslu úttektarmanna á landsdrottinn að geta sjeð, hvað ábúðarjörðinni liður, svo hann getur í tæka tíð aðvarað leiguliða. — Frekari skýringar virðist ekki þörf.

Um 26. gr.

Þessi grein er að mestu eins og 24. gr. ábúðarlaganna, og virðist því ekki þurfa frekari skýringar.

Um 27. gr.

Búi landsdrottinn langt í burtu, er rjett, að hann hafi umboðsmann til að veita jarðargjöldum móttöku. Virðist því það, er greinin tiltekur, vera mjög rjettlátt.

Um 28. gr.

Rjett er, þegar landsdrottinn segir leiguliða upp ábúð, að uppsögnin sje skýr og ótvíræð og frá því sje greint í uppsögninni, hvað útbyggingunni valdi.

Um 29. gr.

Í þessari grein eru samandregnar þær helstu ástæður, sem geta verið orsakir til útbyggingar. Er það miklu greinilegra að taka það saman í eina grein heldur en að það sje eingöngu að finna á víð og dreif í lögunum.

Um 30. og 31. gr.

Ákvæði þessara greina eru hin sömu og í 27. gr. og 28. gr. ábúðarlaganna.

Um 32. gr.

Grein þessi er að mestu samhljóða 29. gr. ábúðarlaganna, og þarf því ekki skýringar við.

V. KAFLI.

Um skemdir á jörðum af völdum náttúrunnar og um breytingar á jarðargjöldum.

Um 33. gr.

Ekki virðist geta komið til mála að leggja þyngri kvöð á leiguliða um endurbyggingu húsa, ef þau skemmast af völdum náttúrunnar, en að hann

leggi til endurbyggingar húsanna alla þá vinnu, sem hann getur í tje látið með skylduliði sínu, umfram það, sem brýnustu heimilisstörf heimta. Þó sýnist rjettmætt, að leiguliði leggi eitthvað af mörkum til endurbyggingar húsanna, þegar svona stendur á, þar sem það er jafnframt í hans þágu, að húsin komist sem fljótast og best upp aftur, og hinsvegar að jarðareigandi verður fyrir allmiklu fjártjóni, þegar svona vill til, sem hann seint eða aldrei fær endurbætt. Virðist því fara vel á því, undir þessum kringumstæðum, að báðir aðiljar hjálpist að því að byggja húsin upp. Ákjósanlegast má telja, að úttektarmenn meti, hvað mikla vinnu hægt er að heimta af leiguliða í þessu skyni. Annars er þessi grein lík 16. gr. ábúðarlaganna.

Um 34. gr.

Þessi grein er að mestu samhljóða 17. gr. ábúðarlaganna. Í ábúðarlögunum er ákveðið, að afgjald jarðar megi lækka um helming þess verðs, sem skemdirnar eru metnar til ár hvert, ef jörðin rýrnar til langframa; en hjer er lagt til, að lækkunin af þessum ástæðum megi nema ⅔ hlutum verðs.

VI. KAFLI.

Um breytingar á jarðargjöldum fyrir sjerstakar ástæður.

Um 35. gr.

Þó að gera megi ráð fyrir, að aðstaða til búskapar sje venjulega litlum breytingum háð á flestum jörðum um lengri tíma, getur þó auðveldlega átt sjer stað, að svo miklar verðlagsbreytingar geti orðið, t. d. á verðlagi landbúnaðarafurða, peningagildi o. fl., að öll sanngirni mæli með því, að leigumála á jörðum verði breytt frá því, sem áður var.

Þannig getur t. d. aðstaða til búskapar á jörð í grend við kauptún, sem er að stækka, orðið miklum mun betri en ráð var fyrir gert, þegar hún var bygð, og leigumáli jarðarinnar því í ósamræmi við notagildi hennar, fyrir bættar og breyttar aðstæður, svo sem bættar samgöngur, stofnun og starfrækslu nýs fyrirtækis, sem ábúandi hefir miklar nytjar af, o. fl. Eins getur það og viljað til, þegar jörð var bygð, að búist hafi verið við því, að miklar framfarir og framkvæmdir yrðu og að leigumálinn hafi verið gerður með það fyrir augum, en af þessu hafi ekki orðið einhverra breyttra orsaka vegna, og þess vegna bæri nauðsyn til að lagfæra leigumálann með hliðsjón af þessum breyttu kringumstæðum.

Getur því verið gott og gagnlegt, að hvor aðilinn, landsdrottinn og leiguliði, geti óskað álits og úrskurðar kunnugra manna um, hvað megi álíta sanngjarnan leigumála á jörðinni. Hefir nefndin álitið, að með skipun 5 manna gerðardóms, eins og lagt er til í frumvarpinu, að úttektarmenn sjeu í honum og aðilar tilnefni sinn manninn hvor og sýslumaður oddamann, þá muni það verða vel trygt, að sú niðurstaða, sem slíkur gerðardómur kemst

að, myndi verða hlutdrægnislaus og sanngjörn fyrir báða aðilja. Sjálfsagt virðist og, að báðum aðiljum verði gert að skyldu að hlita úrskurði slíkra gerðarmanna. — Frekari skýringar virðist ekki þörf við þessa grein.

Um 36. gr.

Þó vafalaust megi gera ráð fyrir, að sá leigumáli, sem landsdrottinn og leiguliði hafa komið sjer saman um, sje oftast nær sanngjarn og geti því staðist langa stund, þá getur þó hugsast, að það komi fyrir, að leiguliði, t. d. af ókunnugleik, taki jörð til ábúðar með hærri leigumála en í raun og veru væri gerlegt, og þyrfti því nauðsynlega að fá leiðrjetting á honum, til þess að geta haldið ábúðinni áfram á jörðinni. Virðist því nauðsynlegt, að lögin ákveði, með hvaða móti slík ágreiningsefni verði útkljáð. Hefir nefndinni litist, að með samskonar gerðardómi og nefndur er í næstu grein á undan (35. gr.) verði best úr þessu skorið. Að gerðardómurinn um þetta efni verði skipaður á sama hátt og hinn og vald hans til úrskurðar um þessi atriði verði hið sama og eftir 35. gr.

VII. KAFLI.

Um reka á leigujörðum.

Um 37. gr.

Samkvæmt 14. gr. ábúðarlaganna er eins vel gert ráð fyrir, að reki sje ekki látinn fylgja í leiguliðanotum. Þessu er nefndin algerlega mótfallin. Hún telur, að hverri jörð beri að fylgja allar landsnytjar og hlunnindi, sem áður hafa fylgt, því á þann hátt verði búskapur á jörðinni með mestum myndarskap og að það verði báðum aðiljum, landsdrottni og leiguliða, til mests fjárhagslegs gagns og búbótar.

Um 38. gr.

Ef landsdrottinn á sjerstakan reka, sem ekki hefir fylgt leigujörð hans, en í námunda við hana, virðist rjett, að leiguliða hans sje skylt að hirða um hann.

Um 39. gr.

Ekki sýnist ástæða til að skylda, að hvalreki fylgi leiguliðanotum. Þesskonar höpp eru nú orðið heldur sjaldgæf, og ekki er unt að byggja jörð með hliðsjón af þesskonar höppum. Fyrir því virðist langrjettast, að jarðareiganda falli þau í skaut, þegar svo ber við, nema hann kjósi annað, og má hann þá ákveða um það sjálfur í byggingarbrjefi. Annars virðist ekki ástæða til að fjölyrða meir um þessa grein.

Um 40. gr.

Í 23. og 37. gr. þessa frumvarps er það skýrt tekið fram, að öll hlunnindi jarðar skuli fylgja leiguliðanotum, svo það er ef til vill óþarfi að koma nokkuð nánar inn á það hjer, sem hefir þó verið gert til frekari árjettingar.

VIII. KAFLI.

Um jarðabætur á leigujörðum og greiðslu landsdrottins.

Um 41. gr.

Þar, sem jörð er bygð með því skilyrði, að jarðarbætur sjeu gerðar og þær eru sem einn hluti i afgjaldi hennar, á landsdrottinn rjett til greiðslu fyrir það, ef þær eru ekki framkvæmdar. Þá sýnist og sjálfsagt, að leiguliði megi gera jarðabætur i smærri stíl, sjeu þær vel gerðar og líklegar til að hækka jörðina í verði. Það sýnist þá og i alla staði sanngjarnt, að leiguliði fái greiðslu fyrir þær jarðabætur, sem hann hefir látið gera, þegar hann flytur af jörðinni, að því leyti sem hún verður álitin meira virði fyrir þær og batni til búskapar, en að sjálfsögðu ber að draga þá styrki frá þeirri upphæð, sem kunna að hafa verið greiddir af opinberu fje fyrir þessar umbætur, er gengið hafa til leiguliða. Heppilegast sýnist vera, að þeir, er hafa jarðabótamælingar með höndum, og úttektarmenn dæmi um í þessu atriði.

Um. 42. gr.

Þó að leiguliða sje heimilað að gera jarðabætur i smærri stíl án þess að samþykki landsdrottins þurfi þar til, þá er ekki rjett, að leiguliði geri jarðabætur í stórum stíl án þess að leita samkomulags við landsdrottin, er kosta hann mikið fje. Virðist rjett, að jarðareigandi framkvæmi sjálfur jarðarbótina, ef hann vill, og megi hækka afgjald jarðarinnar að nokkru leyti fyrir umbæturnar, og virðast 4% af kostnaðinum vera hæfilega sett.

Fari aftur á móti þannig, að jarðareigandi vilji alls ekki framkvæma verkið, ætti leiguliða að vera heimilt að vinna það og hafa rjett til þess að fá borgun fyrir, þegar hann flytur af jörðinni, samkvæmt 41. gr. Þegar þannig er um hnútana búið, að nákvæm skoðun fer fram á verkinu og gildi þess fyrir ábúð jarðarinnar í framtíðinni, og um enga greiðslu er að ræða fyrir verkið til handa leiguliða, nema hann flytji af jörðinni, og þá aðeins að því leyti sem jörðin hefir batnað við umbótina, ætti engin hætta að vera á því, að landsdrottinn þurfi nokkurntíma að greiða fjármuni í því skyni umfram það, sem jörð hans hefði hækkað i verðmæti og hann fengi endurgoldið síðar.

Um 43. gr.

Rjett þykir, að leiguliði hafi nokkra tryggingu fyrir því að fá greidda þá fjármuni, er hann kann að eiga hjá landsdrottni fyrir húsbyggingar og umbætur á jörðinni, og virðist ekki nema eðlilegt, að það sje forgangskrafa i bú hans, næst á eftir þeim forgangskröfum, sem nú eru að lögum.

IX. KAFLI.

Um kaupskyldu á leigujörðum.

Um 44. gr.

Samkvæmt því, sem lagt hefir verið til í þessu frumvarpi um byggingarmáta jarða, ábúðartima og húsnæði, eru miklar breytingar frá því, sem verið hefir um langt skeið. Þannig hvíla á jarðareiganda miklu meiri skyldur en áður með það, að jörð og byggingar sjeu í því ástandi, að búskapurinn geti að því leyti fullkomlega notið sín. Og þetta er afarþýðingarmikið og nauðsynlegt atriði. Nú getur hæglega komið fyrir, að jarðareigandi vilji selja jörðina, og haft góðar og gildar ástæður til þess. En sje hún í lífstíðarábúð, getur verið nær ómögulegt að selja hana, ef ábúandi vill alls ekki kaupa jörðina. Þetta getur komið sjer afarilla fyrir jarðareiganda. Og þar sem ætla má, að fasteignamat á jörðum nálgist allmikið hið raunverulega verðgildi þeirra, er sanngjarnt, að jarðareigandi hafi þann rjett að losa jörðina úr ábúð, ef leiguliði vill ekki kaupa hana með fasteignamatsverði, að viðbættu virðingarverði á nýjustu umbótum á henni, en að frádregnum opinberum styrk, er til þeirra hefir verið greiddur, þó að því áskildu, að jörðin liggi ekki undir sýnilegum skemdum.

X. KAFLI.

Um úttektir á leigujörðum.

Um 45. gr.

Eins og tíðkast hefir um langt skeið, er sjálfsagt, að úttekt á jörðum fari fram, þegar ábúendaskifti verða, og mun það vera heppilegt, að hún fari fram tímanlega að vorinu, eða á þeim tima, sem helst má ætla, að hlutaðeigendum komi best. Það ætti að vera föst regla að gefa öllum hlutaðeigendum kost á að vera við úttekt á jörð. Á þann hátt er best fyrir því sjeð, að úttektin fari vel úr hendi og athygli úttektarmanna sje vakin á því, sem skift getur máli við úttektina.

Um 46. gr.

Um langt skeið hafa hreppstjórar verið úttektarmenn, og sýnist ekki ástæða til annars en að svo verði áfram. Þeir hafa að mörgu leyti góða aðstöðu til að geta dæmt um ásigkomulag jarða, sökum starfa sinna í sveitunum. Um skipun annara úttektarmanna með hreppstjóra er það að segja, að samkvæmt því, sem lagt er til í þessu frumvarpi, ætti að vera trygt, að vel væri vandað val á þeim.

Um 47. gr.

Rjett virðist, að úttektarmenn sjeu skipaðir til langs tíma. Með því móti kemst festa í störfin og samræmi verður með því móti best fengið við úttektir jarða yfirleitt. Samkvæmt ábúðarlögunum eru úttektarmenn skipaðir til 6 ára, en hjer er lagt til, að þeir verði skipaðir til 12 ára. Verður að telja það betur fara.

Um 48. gr.

Ákvæði þessarar greinar eru að mestu svipuð 32. gr. ábúðarlaganna. Virðast ekki gefa tilefni til skýringar.

Um 49. gr.

Það verður að álítast afarþýðingarmikið atriði, að úttektir sjeu vel og greinilega gerðar. Af þeim á að vera hægt að sjá, hvernig ásigkomulag jarðarinnar, hús og önnur mannvirki eru á hverjum tíma, þegar úttekt fer fram. Er best, að þar sje sem ljósast fram tekið um hvað eina, er jörðina snertir, þar á meðal ábúð hennar og yfir höfuð ástand alt. Það virðist vera ástæðulaust að taka ítarlegar fram um það en gert hefir verið í þessari grein, hvert verkefni úttektarmanna er og hvað þeim ber að taka fram i úttektinni. Af þessu, sem tekið er fram í frumvarpinu, á úttektarmönnum að vera það ljóst, að til þess er ætlast af þeim, að þeir við úttekt og skoðunargerð á jörðum taki alt það fram í úttektinni, er nokkru máli skiftir um útlit og ástand jarðarinnar og ábúðina á henni.

Um 50. gr.

Efni þessarar greinar er að miklu leyti eins og í síðari hluta 33. gr. ábúðarlaganna. Virðist því ekki þörf skýringar.

Um 51. gr.

Þessi grein er að mestu eins og 34. gr. ábúðarlaganna.

XI. KAFLI.

Ákvæði um stundarsakir.

Um 52. gr.

Sökum þeirra breytinga, er verða á ýmsu, sem ábúðarskilmála jarða snertir, ef þetta frumvarp verður að lögum, er nauðsynlegt, að úttekt á jörðum fari fram þegar, þar sem með þessu frumvarpi er lögð sú skylda á landsdrottin, að hann eigi öll hús — bæjar- og peningshús, — er þarf með fyrir ábúð jarðarinnar, og að ástand þeirra sje vel við undandi, og þar sem nú er svo ástatt um mjög margar leigujarðir, að landsdrottinn á ekki nema að einhverju leyti hús á jörðinni, er þarf fyrir ábúðina á henni, er óhjákvæmi-

legt, að nákvæm athugun á öllu þessu fari fram. Þar sem þannig er ástatt, að jarðareigandi á ekki nægileg hús á jörðu, verður hann, samkvæmt því, sem hjer er lagt til, að kaupa þau hús, er til vantar, eða byggja þau upp.

Að sjálfsögðu ber ábúanda að greiða álag á leiguhús (jarðarhús), sem jörðu fylgja, næst er úttekt fer fram eftir að þessi lög öðlast gildi.

Um 53. gr.

Gera má ráð fyrir, að leiguliði fái jörð sina áfram til ábúðar, þó byggingartími sje útrunninn samkvæmt eldra byggingarbrjefi, svo framarlega sem eigandi hennar taki hana ekki til eigin nota eða handa börnum sínum. En þó gera megi ráð fyrir, að það verði oftast þannig, er ekkert því til fyrirstöðu, að ábúandi hafi tryggingu fyrir því að hafa jörðina til ábúðar, ef hún yrði í leiguábúð framvegis, nema jarðareigandi hafi, áður en hann vissi nokkur deili á þessum lögum, verið búinn að lofa öðrum jörðinni. Slík loforð verða auðvitað að standa. Vitanlegt er það, að í eldri byggingarbrjefum, sem gefin hafa verið eftir gildandi ábúðarlögum, mun ekki vera gert ráð fyrir því, að jarðareigandi legði til öll hús, er með þarf til ábúðar á jörðinni; þess vegna verður að vera til heimild fyrir því, að breyta megi byggingarskilmálunum að þessu leyti, eftir því sem aukin fjárframlög til húsagerðar gefa ástæðu til af hendi jarðareiganda samkvæmt þessu frumvarpi. Að öðru leyti þarf ekki að breyta eldri byggingarbrjefum vegna ákvæða þessa frumvarps, þó að lögum verði, meðan ábúðartíminn eftir þeim varir. En sanngjarnt er, að jarðareiganda beri skylda til að greiða fyrir þær jarðabætur, sem unnar eru eftir að lög þessi öðlast gildi, á sama hátt og segir í 41. og 42. gr., þó leiguliði hafi ábúðina áfram eftir fyr gefnu byggingarbrjefi. Það er í fylsta samræmi við greiðslur fyrir unnar jarðabætur á jörðum, sem bygðar verða eftir að lög þessi öðlast gildi.

Ekki sýnist ástæða til að þinglýsa eldri byggingarbrjefum.

Um 54. gr.

Á næstu 5 árum eftir að lög þessi öðlast gildi er til þess ætlast, að jarðareigendur komi öllum húsum, er þarf fyrir fólk og áhöfn á jörðinni, í það horf, sem 11. gr. tiltekur.

Vanræki jarðareigandi þetta, getur leiguliði auðvitað bygt upp húsin sjálfur, sbr. 16. gr., og krafist borgunar fyrir það af jarðareiganda. En kjósi leiguliði heldur að flytja af jörð fyrir þá sök, að jarðareigandi hefir vanrækt að byggja upp hús á henni, er rjett, að honum sje það heimilt, þó hann hafi ekki þann fyrirvara fyrir uppsögninni, sem þetta frumvarp gerir annars ráð fyrir. Leiguliði getur búist við í lengstu lög, að jarðareigandi leggi til hús á jörðina, eins og honum ber skylda til, en svo þegar hann loksins sjer, að jarðareigandi ætlar ekki að gera það, er fresturinn til uppsagnar orðinn of stuttur. Getur þá komið sjer vel fyrir leiguliða að mega fara frá jörðinni með litlum fyrirvara. Á það einkum við, ef húsakynni eru mjög ljeleg.