

1976 nr. 64 31. maí**Ábúðarlög****I. kafli. Um byggingu jarða.**

■ **1. gr.** Jörð eða lögbýli nefnist í lögum þessum hvert það býli, sem sérstaklega er metið til verðs í fasteignamati, með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, sem hefur sameiginlegt beitiland með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstrarstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina.

□ Jörð, sem ekki hefur verið setin í 2 ár eða lengur, telst eyðijörð, og þó að hús séu fallin eða rifin, telst hún lögbýli, nema jörðinni sé ráðstafað til annarra nota með samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar, t.d. lögð til afreittar eða sameinuð annarri jörð.

□ [Jörð eða lögbýli teljast enn fremur býli sem hlotið hafa samþykki landbúnaðarráðuneytisins sem ný býli.]¹⁾

¹⁾ L. 93/1984, 1. gr.

■ **2. gr.** Hver sá, sem á jörð og rekur ekki búskap á henni sjálfur, er skyldur að byggja hana hæfum umsækjanda, að dómi jarðanefndar. Nú rækir jarðeigandi eigi þessa skyldu og ber þá sveitarstjórn að áminna hann um það og setja honum frest til næstu fardaga. Nú byggir hann eigi jörðina að þessum fresti liðnum fyrir 15. febrúar næst eftir að frestur rann út og skal þá sveitarstjórn í samráði við jarðanefnd ráðstafa jörðinni 5 ár í senn á þann hátt sem hagkvæmastur er fyrir sveitarfélagið.

□ Jarðanefnd getur undanþegið jarðareiganda byggingarskyldu á jörð, ef hún er að dómi nefndarinnar svo kostaráyr til búskapar eða þannig í sveit sett, að nefndin telur ekki fært að hafa búskap þar að aðalatvinnu. [Jarðanefnd getur einnig undanþegið stéttarfélag byggingarskyldu á jörð, ef jörðin er vel fallin til útivistar og orlofsheimili félagsmanna eru þar starfrækt eða áformuð.]¹⁾

□ Nú hefur eigandi jarðar nytjað eignarjörð sína án þess að sitja á jörðinni og hvorki hann, fjölskylda hans né umsjónarmaður á hans vegum hefur þar lögheimili, en jörðin rýrnar svo, að sveitarfélagið bíður hnekki af, að mati jarðanefndar, og skal þá sveitarstjórn krefjast þess, að jarðareigandi bæti það, sem áfátt er, innan tveggja missira eða byggji jörðina frá næstu fardögum, en sæti ella ráðstöfun sveitarstjórnar á jörðinni skv. 1. mgr.

□ Nú er land fallið úr tölu lögbýla eða hefur skipst úr jörð án þess að verða nýbýli og er ekki nytjað af eiganda né leigt hreppsþúum, en þess er þörf vegna búskapar í sveitarfélaginu að mati jarðanefndar og getur þá sveitarstjórn tekið það leigunámi til þeirra nota 5 ár í senn, en ábyrgjast verður hún að landið sé hóflega nýtt að viðlagðri bótaskyldu. Á sama hátt fer um jarðir, sem undanþegnar eru byggingarskyldu skv. 2. mgr.

□ Eftirgjald jarða eða landa, er sveitarstjórn tekur til ráðstöfunar samkvæmt ákvæðum þessarar greinar, ákveður jarðanefnd, nema um semjst við eiganda, en hvor aðili um sig getur krafist yfirmats skv. 44. gr.

¹⁾ L. 38/1982, 1. gr.

■ **3. gr.** Sé ekki um annað samið, skal byggja jörð frá fardögum til fardaga, og skal um það bréf gera, sem er byggingarbréf fyrir jörðinni. Gera skal þrjú samhljóða frumrit af byggingarbréfi, er landsdrottinn og leiguliði rita nöfn sín undir í votta viðurvist. Heldur landsdrottinn einu, leiguliði

öðru, en hið þriðja skal afhenda jarðanefnd, er varðveitir það í skjalasafni sínu.

■ **4. gr.** Í byggingarbréfi skal greina landamerki jarðar og geta þeirra ítaka, er hún á í annarra lönd, svo og þess, ef kvaðir hvíla á henni. Þá skal og kveða á um í byggingarbréfi, hverja landskuld skuli greiða eftir jörðina og í hverju hún sé goldin, svo og ef kúgildi fylgja jörð og hversu mörg þau séu.

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

II. kafli. Um ábúðartíma og eftirgjald.

■ **5. gr.** Jarðir skal byggja hið skemmsta til 5 ára í senn. Jarðir í eigu ríkis, sveitarfélaga, opinberra sjóða og stofnana, skal byggja lífstíð leigutaka, nema nauðsyn beri til að ráðstafa jörð, svo sem embættisjörðum, skólajörðum, jörð, sem sveitarfélag á innan hreppsins, og jörðum, sem líkt stendur á um, þær skal byggja tiltekinn tíma.

□ Ekkja leiguliða heldur ábúðarrétti hans.

□ Heimilt er eiganda að taka jörð eða jarðarhluta úr lífstíðarábúð vegna eigin þarfa eða til ábúðar handa sjálfum sér, barni sínu, barnabarni, kjörbarni, fósturbarni, systkini eða foreldri, nema landsdrottinn hafi fallið frá þessum rétti í byggingarbréfi.

□ Nú segir landsdrottinn upp ábúð, en hvorki flytur sjálfur á jörðina né afhendir hana öðrum til ábúðar, samkvæmt þessari grein, og er þá sú uppsögn ógild, og á leiguliði heimtingu á að fá jörðina aftur, ef hann krefst þess, innan árs frá því að hann flutti af jörðinni. Auk þess bæti landsdrottinn allan þann skaða, er leiguliði kann að hafa beðið af þessum sökum.

■ **6. gr.** Nú hefur landsdrottinn vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörð, og skal þá svo telja, að hún hafi verið byggð lífstíð leigutaka og eftirgjald skal ákveðið af jarðanefnd, nema um annað semjst.

■ **7. gr.** Landskuld, sem aðilar kunna að semja um, er heimilt að miða við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsafurða eða verðmæti þeirra hlunninda, sem jörðinni fylgja, og greiðist í peningum eftir verðlagsgrundvelli þeirra afurða, sem við er miðað ár hvert, eða söluverði, sé um að ræða afurðir, sem verðlagsgrundvöllur nær ekki til.

□ Náist ekki samkomulag um eftirgjald skal jarðanefnd úrskurða það. Ákvörðun jarðanefndar má skjóta til yfirmats skv. 44. gr. innan eins mánaðar frá dagsetningu ákvörðunarinnar.

■ **8. gr.** Nú metur jarðanefnd jörð til eftirgjalds, og er þá rétt að miða landskuld við afrakstur hennar í búrekstri, aðstöðu til ræktunar og sölu afurða, arð af sérstökum hlunnindum, húsakost, váttryggingarkostnað, girðingar og önnur mannvirki, er jörðinni fylgja, svo og kvaðir, sem á henni hvíla.

■ **9. gr.** Ef jörð spillist af ástæðum, sem leiguliði má ekki við gera, og spjöllin valda röskun á búskaparstöðu hans, á hann rétt á eftirgjaldslækkun að mati jarðanefndar, náist ekki samkomulag við landsdrottin.

III. kafli. Um mannvirki, ræktun, stöðu landsdrottins og leiguliða vegna framkvæmda.

■ **10. gr.** Þegar jörð er byggð til lífstíðar eða á erfðaábúð,

er landsdrottinn ekki skylt að láta jörðinni fylgja önnur hús en þau, sem eru á jörðinni og í hans eigu við upphaf leigutíma.

■ **11. gr.** Jörð, sem leigð er til ákveðins árabils, er landsdrottinn skylt að láta íbúðarhús og peningshús í nothæfu ástandi fylgja, hvort tveggja að dómi úttektarmanna.

□ Víðalaust er landsdrottinn, ef íbúðarhús er fullnægjandi fyrir meðalfjölskyldu og þá vinnuhjál, sem ætla má að þurfi, til þess að jörð verði nýtt með venjulegum hætti, og peningshús fylgja fyrir $\frac{3}{4}$ hluta þess bústofns, sem úttektarmenn meta, að jörðin geti borið, miðað við ástand hennar, þegar ábúandi tekur við ábúðinni.

□ Nú er ekki fyrir hendi hinn tilskildi húsakostur, er viðtaka fer fram, og skal þá í byggingarbréfi ákveðinn sá frestur, er landsdrottinn hefur, til þess að úr sé bætt, og tilgreint, með hvaða hætti það skuli gert. Húsakostur telst ekki leigufær án umbóta, ef ekki má ætla, að hann með eðlilegu viðhaldi sé nothæfur í 10 ár.

□ Undanþegning þessari húsakostu er landsdrottinn um þær jarðir, sem vegna kostaráhrifa, skorts á ræktunarskilyrðum eða annarri aðstöðu til búrekstrar verða ekki taldar búhæfar að mati jarðanefndar, svo og jarðir innan takmarka kaupstaða, sjávar- og sveitaborpa, er rétt þykir að dómi landbúnaðarráðuneytisins, að fengnum tillögum [Bændasamtaka Íslands],¹⁾ að skipta niður í ræktunarlóðir.

¹⁾ L. 73/1996, 16. gr.

■ **12. gr.** Þegar endurreisa þarf jarðarhús eða auka við þau, hefur landsdrottinn rétt til að ákveða, að hann sjálfur kosti alla endurbyggingu á jörðinni. Hann ræður þá byggingarfyrirkomulagi. Landsdrottinn er þá heimilt, að endurbyggingu fullgerðri, að hækka landskuld. Náist ekki samkomulag, skal jarðanefnd meta, hverju sú hækkun nemur. Við matið skal þess gætt, að landskuldarhækkun ber aðeins að reikna af húsakosti, sem er við hæfi jarðarinnar og miðast að því er tekur til peningshúsa við þann bústofn, sem jörðin ber, og íbúðarhús með hliðsjón af búspörfum.

□ Nú leggur landsdrottinn að ósk leiguliða fram fé til umbóta á jörð sinni, og skal þá landskuld hækka, þannig að af framlaginu greiðist sömu vextir og af lánnum hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins á hverjum tíma.

□ Nú vill leiguliði auka húsakost ábúðarjarðar sinnar, og hans telst þörf, að mati viðkomandi héraðsráðunautar og byggingafulltrúa, en landsdrottinn vill ekki kosta auknar byggingafrankvæmdir. Leiguliða er þá heimilt að byggja, eftir að hafa sannanlega tilkynnt landsdrottinn, enda sé gerð bygginga og fyrirkomulag samþykkt af byggingafulltrúa viðkomandi héraðs og jarðanefnd.

■ **13. gr.** Ef leiguliði vill gera meiriháttar jarðarbætur, skal hann leita samkomulags og samþykkis landsdrottins og fara fram á, að hann láti gera jarðarbæturnar á sinn kostnað og hækki þá eftirgjald jarðarinnar sem svarar vöxtum Stofnlánadeildar landbúnaðarins.

□ Ef landsdrottinn vill ekki gera jarðarbótina á sinn kostnað, en hún er samkvæmt skriflegu álitu hlutaðeigandi héraðsráðunautar álitleg til að gefa góðan arð, er leiguliða heimilt að framkvæma verkið.

■ **14. gr.** Nú vill landsdrottinn gera meiriháttar jarðarbætur á jörð sem er í fastri byggingu, og skal hann þá leita samkomulags um það við leiguliða. Náist ekki samkomulag, getur hann látið gera jarðarbótina engu síður, en bæti leiguliða það, sem verkið kann að spilla leiguliðaafnotum hans. Þegar jarðarbótinni er lokið, getur landsdrottinn látið úttektarmenn skoða hana og meta, hversu mikið jarðarafgjald

megi hækka við jarðarbótina miðað við aðstæður leiguliða. Getur landsdrottinn þá afhent hana leiguliða, og ber leiguliða að halda henni vel við og svara henni í góðu lagi eða með álaga. Enn fremur ber leiguliða að gjalda árlega þá hækkun á eftirgjaldi, sem metin er fyrir jarðarbótina.

■ **15. gr.** Leiguliða er heimilt að veðsetja ábúðarjörð sína til tryggingar þeim lánnum, sem hann á kost á í Búnaðarbanka Íslands, Lífeyrissjóði bænda og Orkusjóði vegna framkvæmda á ábúðarjörð sinni, sem samþykktar hafa verið af byggingafulltrúa eða jarðræktarráðunaut og taldar eru við hæfi jarðarinnar að dómi jarðanefndar.

□ [Þá er ábúanda ríkisjarðar heimilt að veðsetja ábylisjörð sína til tryggingar lánnum, sem hann á kost á í Búnaðarbanka Íslands, til bústofnskaupa.]¹⁾

¹⁾ L. 64/1988, 1. gr.

■ **16. gr.** Nú á fráfarandi leiguliði hús, hlut í húsum eða umbætur á jörð, og er það til frambúðar haganlega fyrirkomið og nauðsynlegt til búrekstrar á jörðinni, að dómi úttektarmanna, og skal þá landsdrottinn skylt að kaupa þær eignir fráfaranda því verði, er úttektarmenn meta, enda séu þá hús jarðarinnar og önnur mannvirki ekki meiri og dýrari en svo, að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgang, að mati úttektarmanna. Séu hús ekki nauðsynleg vegna almenns búrekstrar, skal taka tillit til þess við mat þeirra og þau metin lægra verði en hin nauðsynlegu jarðarhús. Landsdrottinn er einnig skylt að kaupa ræktun, sem fráfarandi hefur látið gera.

□ Helming þeirrar fjárhæðar sem landsdrottinn er gert að greiða samkvæmt mati, ber honum að inna af hendi með þremur jöfnum greiðslum innan níu mánaða frá því úttekt fór fram og eftirstöðvar með jöfnum afborgunum á sex árum nema um annað semjast. Landsdrottinn ber að greiða sömu vexti af skuldum vegna kaupna á mannvirkjum leiguliða og Stofnlánadeild landbúnaðarins reiknar af lánnum vegna samþærligregra mannvirkja hverju sinni.

□ Þau hús, sem ekki teljast nauðsynleg til búrekstrar og unnt er að flytja, er jarðareigandi ekki skyldugur að kaupa af fráfaranda. Verði ekki samkomulag um kaup á þeim, hefur fráfarandi rétt til að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og er skylt að sjá um, að þau verði rifin, ef viðtakandi krefst, og þá svo, að viðtakanda sé sem minnst mein að. Séu mannvirki minna virði, að mati úttektarmanna, en þau voru, er leiguliði tók við jörð, skal hann greiða landsdrottinn mismuninn. Sá mismunur, er greiðast skal, er lögtakskræfur. Við matsgerðir þessar ber úttektarmönnum að taka tillit til almennra verðbreytinga, sem orðið hafa á kostnaði við mannvirkjagerð.

■ **17. gr.** Leiguliða er skylt að halda við húsum, öðrum mannvirkjum og ræktun, þannig að ekki rýrni umfram eðlilega fyrmingu, að mati úttektarmanna.

□ Landbúnaðarráðherra setur reglur um viðhald húsa á leigujörðum, að fengnum tillögum [Bændasamtaka Íslands]¹⁾ og [Stofnlánadeildar landbúnaðarins].¹⁾

¹⁾ L. 73/1996, 16. gr.

■ **18. gr.** Skylt er úttektarmönnum, ef landsdrottinn eða leiguliði krefst, að skoða öll hús á leigujörð, mannvirki og ræktun og gefa um það skýrslu til aðila. Skulu úttektarmenn sérstaklega athuga umgengni og viðhald húsa og hvernig jörðin er setin yfirleitt.

■ **19. gr.** Jarðarhús öll á leigujörðum skulu váttryggð gegn eldsvoða og skal landsdrottinn bera kostnaðinn, nema um annað sé samið. Um tryggingar gegn skaða af náttúruhamförum geta aðilar komið sér saman, enda skal þess getið í

byggingarbréfi. Skyllt er leiguliða að annast vátryggingar fyrir hönd landsdrottins á eign hans í húsum og sjá um greiðslu iðgjalds gegn endurgreiðslu, beri landsdrottinn að greiða iðgjaldið. Af sameign aðila í húsum greiðir ábúandi iðgjald af sínum eignarhluta.

■ **20. gr.** Sjái landsdrottinn sér ekki fært að fullnægja þeim skyldum, sem á hann eru lagðar samkvæmt lögum þessum, getur hann boðið leiguliða jörðina til kaups fyrir það verð, er úttektarmenn meta, enda fái leiguliði gjaldfrest á helmingi þess kaupverðs, er kann að vera umfram veðskuldir. Skal leiguliði greiða þá fjárhæð með jöfnum árlegum afborgunum á 6 árum, nema öðruvísi semjist, gegn sömu vöxtum og bankar greiða af óbundnu sparifé. Taka skal veð í jörðinni næst á eftir áhvílandi veðskuldum.

□ Neiti leiguliði að kaupa eða hafi hann ekki svarað tilboði innan missirís, hefur hann fyrirgert ábúðarrétti sínum.

□ Geti ábúandi ekki keypt ábúðarjörð sína eða vilji hann það ekki, hefur sveitarstjórn rétt til að ganga í kaupin með þeim skilmálum, sem jörðin var boðin ábúanda.

IV. kafli. Um réttindi og skyldur leiguliða og ábúðarlök.

■ **21. gr.** Skyllt er leiguliða að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nytja hana og reka þar bú, nema sveitarstjórn og landsdrottinn samþykki annað.

■ **22. gr.** Þegar leiguliðaskipti verða á jörð, má viðtakandi taka til voryrkju, þegar hann vill, en ekki má hann flytja bú sitt á jörðina fyrir fardaga, nema fráfarandi leyfi. Fardagar eru fjórir og hefjast, þegar sex vikur eru af sumri. Fimmtdagur í sjöundu viku sumars er fyrstur þeirra, en sunnudagur seinastur.

□ Leiguliða er skyllt hið síðasta að hefja ábúð, þegar sjö vikur eru af sumri, ella fyrirgerir hann ábúðarrétti sínum, en ber að greiða eins árs jarðarafgjald auk bóta eftir almennum reglum, ef tjón sannast.

■ **23. gr.** Fráfaranda ber að hafa hreinsað öll hús og haugstæði, flutt bú sitt, tæki og allt sem er í hans eign á jörðinni, í burtu hinn síðasta fardag, nema um annað semjist. Nú vill fráfarandi selja hey, sem hann á á jörðinni við ábúðarlök, og á þá viðtakandi forkaupsrétt.

■ **24. gr.** Leiguliði skal hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar, sbr. þó 2. mgr. 4. gr., en það eru leiguliðaafnot að hafa full afnotaumráð þeirra nytja, er jörðin sjálf gefur af sér, án þess að hún eða sá hluti hennar, sem afraksturinn gefur, rými eða eyðileggist við notkunina. Enn fremur telst til leiguliðaafnota réttur til framkvæmda, er auka framleiðsluhæfni jarðarinnar.

□ Til leiguliðaafnota teljast öll hús, mannvirki, ræktun, svo og hlunnindi, er jörðinni fylgja, svo sem lax- og silungsveiði, sellátur, eggver og annað, sem leiguliðaafnotum hefur fylgt að fornri landsvenju, nema sérstakur samningur sé um annað, sbr. 2. gr. laga um lax- og silungsveiði.

□ Leiguliði skal hafa not slíkra hlunninda það vor, sem hann flytur á jörð, nema um annað sé samið. Heimilt er landsdrottinn eða leiguliða, ef samkomulag verður þar um, að leigja öðrum hlunnindi, sem vegna fjarlægðar eða aðstöðu er erfitt að nytja af jörðinni, enda sé slíkt gert í samráði við jarðanefnd og býlið lífvænlegt til búrekstrar, að dómi jarðanefndar, þó að þau hlunnindi séu undan tekin. Þá má landsdrottinn og leigja lóðir undir hús eða land til uppsáturs og fiskverkunarreitna og spildur til ræktunar í öyrktu landi leigujarðar, ef hlutaðeigandi héraðsráðunautur eða trúnaðarmaður [Bændasamtaka Íslands]¹⁾ telur það ekki valda leiguliða verulegum skaða eða

takmarki ekki aðstöðu hans til ræktunar á jörðinni, enda lækki jarðarafgjaldið að réttu tiltölu eftir mati úttektarmanna.

¹⁾ L. 73/1996, 16. gr.

■ **25. gr.** Þegar reki fylgir jörð, er leiguliða skyllt að hirða það, er rekur, og draga það úr flæðarmáli, svo að ekki taki út aftur. Hið sama gildir, þar sem sérstakt rekaftak er í ábýlisjörð hans. Skal hann þá marka þann við viðarmerki eiganda ítaksins. Til endurgjalds fyrir björgun og umhirðu rekans ber leiguliða 1/3 hluti hans, nema byggingarbréf taki annað fram. Um allan annan reka á leigujörð fer eftir lagaákvæðum er gilda þar um hverju sinni.

■ **26. gr.** Ekki má leiguliði byggja öðrum af leigujörð sinni, né leyfa not hlunninda eða landsnytja, nema landsdrottinn leyfi eða ekki verði hjá því komist vegna ákvæða laga.

■ **27. gr.** Skyllt er leiguliða að halda við húsum jarðar og öllu, sem þeim fylgir, þannig að þau gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu. Honum ber einnig að halda við öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum. Hann skal á sinn kostnað annast viðhald heimreiðar, ræktunar, girðinga, framræsluskurða og lokræsa, þannig að þessi mannvirki gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu.

■ **28. gr.** Leiguliði skal greiða skatta og skyldur, sem lög ákveða og tengdar eru notum hans af jörðinni, landsdrottinn að kostnaðarlausu. Landskuld, leigur og önnur gjöld skal hann greiða fyrir 31. desember ár hvert, nema öðruvísi sé um samið.

■ **29. gr.** Nú er leiguliðaréttur brotinn og á leiguliði sókn þess máls. Ef leiguliði sækir ekki, á landsdrottinn sókn, enda skal leiguliði gera aðvart, ef leiguliðaréttur hans er brotinn, og láta vita, hvort hann sækir.

■ **30. gr.** Vanefni leiguliði verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarsamningi eða lögum þessum, er landsdrottinn heimilt að byggja leiguliða út, enda liggi fyrir skriflegt álit úttektarmanna og jarðanefndar er staðfesti vanefndir leiguliða.

□ Hvarvetna, þar sem landsdrottinn segir leiguliða upp ábúð eða byggir honum út, vegna vanefnda á skyldum hans, skal hann hafa gert það sannanlega fyrir jól, miðað við næstu fardaga.

■ **31. gr.** Nú vill leiguliði flytja sig af ábúðarjörð sinni, og skal hann þá hafa sagt jörðinni lausri fyrir jól miðað við næstu fardaga. Skal hann segja landsdrottinn eða umboðsmanni hans upp, þannig að sannað verði.

V. kafli. Um erfðaábúð.

■ **32. gr.** Heimilt er að byggja jarðir í einkaeign, í eigu ríkissjóðs, kirkna landsins eða sjóða, sem eru almannaeign (kristfjárjarðir, jarðir gjafasjóða, sýslusjóða eða hreppssjóða) á erfðaleigu.

■ **33. gr.** Afgjald af jörðum þeim, sem um ræðir í 32. gr., skal vera 3% af fasteignamatsverði lands og jarðarhúsa. Með verði jarðarhúsa telst það álag, er kann að fylgja jörð, þegar erfðaábúð hefst.

■ **34. gr.** Erfðaleiguábúanda er skyllt að greiða árlega iðgjöld af brunabótavirðingu húsa og fasteignagjöld af ábúðarjörð sinni, án endurgjalds frá landsdrottinn. Kostnað við virðingu á eignum greiðir hver eigandi að sínum hluta.

■ **35. gr.** Meðan sama ætt heldur jörð, skal afgjald ekki hækka umfram það, er leiðir af hækkan fasteignamats vegna verðbreytinga og framlaga jarðareiganda. Ef liðin eru þrjú ár eða meira frá síðasta fasteignamati, þegar ákvarða skal eftirgjald, er heimilt að krefjast millimats fasteignamatsnefndar og leggja það til grundvallar ákvörðun um eftirgjald.

■ **36. gr.** Þegar ábúendaskipti verða á milli ættliða á jörð, sem er í erfðaábúð, skulu úttektarmenn tilkvaddir, ásamt jarðareiganda eða umboðsmanni hans, og jörðin tekin út. Úttektargerðin skal bera með sér:

a. Eign jarðeiganda í húsum og öðrum mannvirkjum, sem fráfarandi hefur tekið við, ásamt eign jarðeiganda í húsum og mannvirkjum vegna fjárframlags hans til þeirra í tíð fráfaranda.

b. Eign ættarinnar, sem fráfarandi tók við í húsum og mannvirkjum á jörðinni, og auk þess það, er fráfarandi leggur fram sem eignarauka. Að öðru leyti fer um úttekt þessa eftir almennum reglum.

■ **37. gr.** Réttur til ábúðar á jörðum þeim, sem um ræðir í þessum kafla laganna, þar með talin hús og mannvirki, sem viðkomandi ætt á á jörðinni, erfist sem hér segir:

1. Það hjóna, sem lengur lifir, heldur réttindum, meðan það lifir.

2. Erfðaréttur erfist til barns þess hjóna, sem erfðaábúðarréttinn stofnaði eða erfði, og til barna þeirra og kjörbarna.

3. Foreldrar koma sér saman um, hvert af börnum þeirra skal erfa ábúðarréttinn, og skulu tilkynna það sýslumanni ekki síðar en þegar erfðaábúandi er fullra 60 ára.

4. Verði hjón ekki ásátt um, hvert barna þeirra skuli hljóta réttinn, skulu börnin eða forráðamenn þeirra leita samkomulags að viðstöddum sýslumanni.

5. Náist ekki samkomulag skv. 3. og 4. lið, skal elsta barnið erfa réttinn. Afsali það sér réttinum, hafa börnin hann eftir aldri.

6. Nú hefur erfingi erfðaábúðar ekki náð lögaldri, þegar ábúendaskipti verða, og skal þá sýslumaður byggja jörðina öðrum um stundarsakir, óski erfingi eða fjárráðamaður fyrir hans hönd ekki að taka jörðina sjálfur til ábúðar.

7. Óski ekkert barnanna að nota erfðaréttinn og nýlja jörðina áfram, þá er foreldrum heimilt að ánafna hana fósturbarni.

8. Nú deyr erfingi ábúðarréttar barnlaus innan 10 ára frá því er hann hefur tekið við ábyli sínu, enda hafi hann ekki tekið kjörbarn áður en hann dó, og hefur þá næsti erfingi rétt til að ganga inn í ábúðina.

9. Ef engar tillögur eða óskir liggja fyrir frá fráfaranda um ráðstöfun jarðarinnar, skal henni ráðstafað að tillögu jarðanefndar sem áður hefur leitað umsagnar viðkomandi sveitarstjórnar.

VI. kafli. Um úttektir á leigujörðum.

■ **38. gr.** Þegar leiguliðaskipti verða á jörðum, skal taka þær út með lögmatrí skoðunargerð.

□ Úttekt á jörð skal fara fram fyrir 20. júní. Úttektarmenn skulu gera viðtakanda og fráfaranda aðvart með nægum fyrirvara, hvenær úttekt fer fram, svo og landsdrottinn eða umboðsmanni hans, svo að þeir geti verið viðstaddir og gætt réttar síns.

■ **39. gr.** Úttektarmenn skulu vera tveir. Hreppstjórnar eru úttektarmenn, hver í sínum hreppi, en hinn aðalúttektarmanninn skipar sýslumaður og tvo varamenn að fengnum tillögum sveitarstjórnar. Nú hefur úttektarmaður forfall eða er svo nákominn aðila, að hann mætti eigi dómkveðja til matsstarfa í dómsmáli hans, eða getur talist vilhallur, og tekur þá varamaður sæti hans. Ef úttektarmenn greinir á, skal kalla til varamann þann, sem nær er, og er hann þá oddamaður.

■ **40. gr.** Úttektarmenn, aðrir en hreppstjóri, skulu skipaðir til 6 ára. Enginn er skyldugur að taka við endurskipun, fyrir en 6 ár eru liðin frá því hann hætti starfanum.

□ Allir fullveðja búendur hreppsins, yngri en 60 ára, eru skyldir að taka útnefningu.

□ Úttektarmenn skulu, áður en þeir byrja störf sín, undirrita í úttektarbókina drengskaparheit um að gegna starfi sínu hlutdrægnislaust og eftir bestu vitund og sannfæringu.

■ **41. gr.** Úttektarmenn fá þóknun fyrir starf sitt, sem hér segir:

1. Fyrir úttekt á jörð skal greiðslan miðast við dagkaup, eins og það er reiknað í verðlagsgrundvelli landbúnaðarafurða hverju sinni. Kostnaður þessi greiðist að jöfnu af fráfaranda og viðtakanda.

2. Fyrir aðrar virðingar- og skoðunargerðir ákveðst greiðslan á sama hátt, og ber þeim að greiða, sem krafist hefur virðingar- eða skoðunargerðar. Þó kosta landsdrottinn og leiguliði skoðun og virðing, sem gerð er skv. 16. gr., að hálfu hvor.

■ **42. gr.** Úttektarmenn skulu hafa gerðarbók, er sveitarstjórn borgar og sýslumaður löggildir. Skal í hana rita allar úttektir jarða, skoðunargerðir á jörðum samkvæmt 18. gr. og allar matsgerðir úttektarmanna samkvæmt lögum þessum. Þegar úttekt, skoðunargerð eða mati er lokið, skulu úttektarmenn og þeir aðilar, sem eru við úttektina, rita nöfn sín undir í bókina til staðfestingar. Ef aðilar, einn eða fleiri, neita að rita undir úttektargerð, skal þess getið í bókun. Skyldir eru úttektarmenn að gefa staðfest eftirrit úr gerðarbók gegn hæfilegu gjaldi.

■ **43. gr.** Úttektarmenn skulu lýsa nákvæmlega stærð og ásigkomulagi húsa, skemmdum á þeim, ef orðið hafa af völdum ábúanda, hvernig húsunum hefur verið viðhaldið og öðru, eftir því sem þurfa þykir. Enn fremur skulu þeir taka út og lýsa öðrum mannvirkjum landsdrottins og leiguliða á jörðinni. Ef kúgildi fylgja jörð, skulu úttektarmenn meta, hvort þau séu fullgild. Þeir skulu og kynna sér nákvæmlega allar jarðarmytjar og meta, hvort jörð hafi verið sémilega setin.

■ **44. gr.** Ef einhver, sem hlut á að máli, vill ekki hlíta úttekt, sem gerð er á jörð, eða öðrum mats- og skoðunargerðum úttektarmanna samkvæmt lögum þessum, getur hann innan tveggja vikna krafist yfirúttektar eða yfirmats. Í hverri sýslu skal vera sérstök yfirúttektar- og virðingarnefnd. Skal hún þannig skipuð:

[Sýslumaður skipar tvo menn í nefndina til 6 ára og varamenn til sama tíma.]¹⁾ Sýslumaður eða fulltrúi hans er sjálfkjörinn formaður nefndarinnar. Heimilt er sýslumanni að kveðja, ef ástæða þykir til, að auki í nefndina tvo meðnefndarmenn, jarðræktarráðunaut og byggingafulltrúa viðkomandi sýslu. Skyld er formanni nefndarinnar að tilkynna gagnaðila, að krafist hafi verið yfirmats, og veita honum nægan frest, svo að hann geti gætt réttar síns.

□ Yfirnefndarmenn eiga sömu laun fyrir starfa sinn sem úttektarmenn og auk þess hæfilegan ferðakostnað. Yfirnefnd úrskurðar hvernig kostnaður við yfirmat greiðist.

¹⁾ L. 108/1988, 36. gr.

VII. kafli. Niðurlagsákvæði.

■ **45. gr.** Vanræki jarðeigandi skyldur sínar samkvæmt 2.–3. gr., 1. mgr. 4. gr. laga þessara, varðar það brot hans sektum, . . .¹⁾ Með mál út af brotum gegn lögum þessum skal fara að hætti opinberra mála.

¹⁾ L. 10/1983, 33. gr.

■ **46. gr.** Lög þessi öðlast þegar gildi. . .

□ Fara skal eftir ákvæðum laga þessara um réttindi og skyldur leiguliða og landsdrottins varðandi framkvæmdir á leigujörð, sbr. 12.–16. gr., greiðslu jarðarafgjalds og annarra

gjalda af jörð, sbr. 7.–9. gr., riftun og uppsögn ábúðarsamnings, sbr. 30. og 31. gr., enda þótt ábúðarsamningur hafi verið gerður fyrir gildistöku laganna.

ELDDRI ÚTGÁFA