

1976 nr. 64 31. maí**Ábúðarlög**

Tóku gildi 11. júní 1976. *Breytt með* l. 38/1982 (tóku gildi 24. maí 1982), l. 10/1983 (tóku gildi 25. mars 1983), l. 93/1984 (tóku gildi 1. júní 1984), l. 64/1988 (tóku gildi 8. júní 1988), l. 108/1988 (tóku gildi 1. jan. 1989), l. 73/1996 (tóku gildi 19. júní 1996), l. 21/2000 (tóku gildi 28. apríl 2000) og l. 96/2001 (tóku gildi 15. júní 2001).

I. kafli. Um byggingu jarða.

■ **1. gr.** Jörð eða lögbylí 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 beittiland með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstraradstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nýlja jörðina.

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

□ [Jörð eða lögbylí 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 kostarár til búskapar eða þannig í sveit sett, að nefndin telur ekki fært að hafa búskap þar að aðalatvinnu. [Jarðanefnd getur einnig undanþegið stéttarfélög byggingarskyldu á jörð, ef jörðin er vel fallin til útvistar og orlofsheimili félagsmanna eru þar starfrækt eða áformuð.]¹⁾

□ Nú hefur eigandi jarðar nýttjað 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 byggi jörðina frá næstu fardögum, en sæti ella ráðstöfun sveitarstjórnar á jörðinni skv. 1. mgr.

□ Nú er land fallið úr tölu lögbylí eða hefur skipst úr jörð án þess að verða nýbylí og er ekki nýttjað af eiganda né leigt hreppsbum, 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 undanþegar eru byggingarskyldu skv. 2. mgr.

□ Eftirgjald jarða eða landa, er sveitarstjórn tekur til ráðstöfunar samkvæmt ákvæðum þessarar greinar, ákveður jarðanefnd, nema um semjast 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 far-

dögum 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 malar-námur 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 búsparfs. 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 lífstíðar-ábúð vegna eigin þarfs 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 semjast.

■ **7. gr.** Landskuld, sem aðilar kunna að semja um, er heimilt að miða við ákveðna tölu búfjár eða ákveðið magn búsfurða 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 búskaparadstöðu 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 vinnuhjálþ, 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.

□ Undanþeginn þessari húskyldu er landsdrottinn um þær jarðir, sem vegna kostarýrðar, skorts á ræktunarskilyrðum eða annarri aðstöðu til búrekstrar verða ekki taldar búhæfar að mati jarðanefndar, svo og jarðir innan takmarka kaupstaða, sjávar- og sveitaparpa, 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 byggingaframkvæmdir. 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 álit 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 sam-

komulags 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 álagi. 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 kaupa á mannvirkjum leiguliða og Stofnlánadeild landbúnaðarins reiknar af lánnum vegna samþæfðra 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 fyrningu, 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 vátryggð 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. Skylt er leiguliða að annast vátryggingar fyrir hönd landsdrottins á eign hans í húsum og sjá um greiðslu iðgjalds gegn endurgreiðslu, beri landsdrottni 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 veðskuldur. Skal leiguliði greiða þá fjárhæð með jöfnum árlegum afborganum á 6 árum, nema öðruvísi semjast, 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 missiris, 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 ábúðarlok.

■ **21. gr.** Skylt er leiguliða að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nýlja 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 skylt 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 semjast. Nú vill fráfarandi selja hey, sem hann á á jörðinni við ábúðarlok, 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 nýlja, er jörðin sjálf gefur af sér, án þess að hún eða sá hluti hennar, sem afraksturinn gefur, rýrni 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 formri 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 landsdrottni eða leiguliða, ef samkomulag verður þar um, að leigja öðrum hlunnindi, sem vegna fjarlægðar eða aðstöðu er erfitt

að nýlja 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 fiskverunarreit og spildur til ræktunar í óyrktu 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 rétttri tiltölu eftir mati úttektarmanna.

¹⁾ L. 73/1996, 16. gr.

■ **25. gr.** Þegar reki fylgir jörð, er leiguliða skylt að hirða það, er rekur, og draga það úr flæðarmáli, svo að ekki taki út aftur. Hið sama gildir, þar sem sérstakt rekaítak 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 landsnýtja, nema landsdrottinn leyfi eða ekki verði hjá því komist vegna ákvæða laga.

■ **27. gr.** Skylt 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, landsdrottni 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 landsdrottni 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 landsdrottni 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 skylt að greiða árlega iðgjöld af brunabótavirðingu húsa og fasteignagjöld af ábúðar-

jörð sinni, án endurgjalds frá landsdrottinni. 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 hækkun 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 nytja 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 og ekki liggur fyrir samkomulag milli aðila um skiptin skal framkvæma úttektir á jörðunum og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda.

□ Úttektir skulu framkvæmdar af úttektarmönnum skv. 39. gr.]¹⁾

¹⁾ L. 21/2000, 1. gr.

■ **39. gr.** [Landbúnaðarráðherra skipar tvo úttektarmenn fyrir landið í heild til fjögurra ára í senn til að framkvæma úttektir á jörðum og mat á eignum og endurbótum fráfarandi

ábúanda við ábúðarlok. Skipa skal annan úttektarmanninn án tilnefningar og hinn samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti.]¹⁾

¹⁾ L. 21/2000, 2. gr.

■ **40. gr.** [Úttektarmenn skulu byrja úttekt og framkvæma vettvangsskoðun eigi síðar en fjórum vikum eftir að beiðni um úttekt berst nema óviðráðanlegar ástæður standi í vegi fyrir því.

□ Úttektarmenn skulu gera landeiganda og fráfarandi og viðtakandi ábúanda viðvart með nægum fyrirvara um hvernær úttektir fara fram og gefa þeim kost á að vera viðstaddir og gæta réttar síns.

□ Úttektarmenn skulu framkvæma ítarlega skoðun á vettvangi og rita lýsingu á ástandi jarða, ræktunar og mannvirkja landeiganda og fráfarandi ábúanda. Í ástands lýsingu skulu koma fram nákvæmar upplýsingar um stærð ræktunar og mannvirkja landeiganda og fráfarandi ábúanda, skemmdir á mannvirkjum sem kunna að hafa orðið af völdum ábúanda, hvernig húsum hefur verið viðhaldið og annað eftir því sem þurfa þykir. Einnig skulu úttektarmenn rita upplýsingar um allar jarðnytjar og hvernig jörð hafi verið setin.]¹⁾

¹⁾ L. 21/2000, 3. gr.

■ **41. gr.** [Úttektarmenn skulu framkvæma mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda sem háðar eru kaupskyldu landeiganda skv. 16. gr. . . .]¹⁾

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

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

□ Úttektarmenn skulu leggja mat á afleiðingar þess að viðhaldi eigna hafi ekki verið sinnt með fullnægjandi hætti eða að gallar eða slit hafi orðið vegna óeðlilegrar notkunar eigna.

□ Aðrir þættir skulu ekki hafa áhrif á mat á endurbótum á eignum fráfarandi ábúanda.

□ Landbúnaðarráðherra setur nánari reglur um framkvæmd mats að öðru leyti og kostnað við það að fenginni umsögn Bændasamtaka Íslands.]²⁾

¹⁾ L. 96/2001, 1. gr. ²⁾ L. 21/2000, 4. gr.

■ **42. gr.** [Úttektarmenn skulu skila skriflegum, rökstuddum niðurstöðum og staðfesta úttektir með undirritun sinni.

□ Úttektarmenn skulu skila niðurstöðum sínum eigi síðar en fjórum vikum eftir að vettvangsskoðun lauk.]¹⁾

¹⁾ L. 21/2000, 5. gr.

■ **43. gr.** [Kostnaður við úttektir greiðist að jöfnu af landeiganda og fráfarandi ábúanda.]¹⁾

¹⁾ L. 21/2000, 6. gr.

■ **44. gr.** [Landeigandi og fráfarandi ábúandi geta krafist yfirmats á eignum fráfarandi ábúanda samkvæmt lögum þessum innan tveggja vikna frá dagsetningu úttektar skv. 42. gr.

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

□ Um störf yfirmatsnefndar gilda ákvæði 40.–41. gr.

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

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

□ Yfirmatsnefnd úrskurðar um hvernig kostnaður við yfirmat greiðist.¹⁾

¹⁾ L. 21/2000, 7. 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.