2004 nr. 80 9. júní
Ábúðarlög

Tóku gildi 1. júlí 2004. *Breytt með:* L. 50/2006 (tóku gildi 1. júlí 2006). L. 88/2008 (tóku gildi 1. jan. 2009 nema brbákv. VII sem tók gildi 21. júní 2008). L. 74/2011 (tóku gildi 1. jan. 2012). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 43/2018 (tóku gildi 26. maí 2018).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **atvinnuvegaráðherra** eða **atvinnuvegaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

I. kafli. Gildissvið, skilgreiningar og yfirstjórn.

■ **1. gr.** *Gildissvið.*

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

■ **2. gr.** *Skilgreiningar.*

□ *Ábúandi* merkir í lögum þessum einstakling sem hefur afnotarétt af jörð með réttindum og skyldum samkvæmt lögum þessum.

□ *Ábúð* merkir í lögum þessum afnotarétt af jörð eða jarðahluta til búrekstrar eða annars atvinnurekstrar á sviði landbúnaðar með réttindum og skyldum samkvæmt lögum þessum.

□ *Erfðaábúð* merkir í lögum þessum ábúð sem gengur í erfðir.

□ *Fardagar* eru í lögum þessum fjórir og hefjast þegar sex vikur eru af sumri. Fimmtudagur í sjöundu viku sumars er fyrstur þeirra en sunnudagur seinastur.

□ *Greiðslumark* merkir í lögum þessum tiltekinn fjölda ærgilda eða magn mjólkur mælt í lítrum sem ákveðið er fyrir hvert lögbýli og veitir rétt til beingreiðslna úr ríkissjóði.

□ *Jarðefni* merkja í lögum þessum öll gosefni og önnur steinefni, málma, málmblendinga og málmsteindir, kol, jarðolíu, jarðgas og önnur nýtanleg efni sem finnast kunna í jörðu.

□ *Jarðhiti* merkir í lögum þessum annars vegar jarðvarmaforða í bergi í jarðskorpunni og hins vegar stöðugan straum varma úr iðrum jarðar sem ekki telst grunnvatn.

□ *Jörð* merkir í lögum þessum land með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum ef um er að ræða jörð eða hjáleigu sem hefur sameiginlegt beitiland með annarri jörð eða jörðum. Það gildir þó ekki um lóðir fyrir sumarbústaði án tillits til þess hvort þær eru í skipulögðu sumarbústaðahverfi og ekki heldur um landspildur á svæðum sem skipulögð hafa verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað.

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

□ *Lífstíðarábúð* merkir í lögum þessum ævilanga ábúð.

□ *Mannvirki* merkja í lögum þessum hvers konar byggingar og fylgifé þeirra sem er varanlega skeytt við land.

□ *Ræktun* eða *ræktað land* merkir í lögum þessum land sem hefur verið ræktað með jarðvinnslu, sáningu og reglulegri áburðargjöf, land í skógrækt eða land sem hvorki hefur þarfnast jarðvinnslu né sáningar til að verða slægjuland en er það vegna áburðargjafar og er notað sem slíkt.

□ *Vatnsréttindi* merkja í lögum þessum rétt til að nytja grunnvatn, vatnsfall eða stöðuvatn.

□ Rísi ágreiningur um skilgreiningu einstakra hugtaka samkvæmt lögum þessum sker [ráðherra][1] úr.

[1] *L. 126/2011, 388. gr.*

■ **3. gr.** *Yfirstjórn.*

□ [Ráðherra][1] fer með yfirstjórn þeirra mála sem lög þessi gilda um.

[1] *L. 126/2011, 388. gr.*

II. kafli. Bygging jarða.

■ **4. gr.** *Ábúendur.*

□ Ábúendur samkvæmt lögum þessum geta verið einstaklingar.

■ **5. gr.** *Ábúðartími.*

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

■ **6. gr.** *Jarðarafgjald.*

□ Jarðareigandi og ábúandi skulu semja um fjárhæð jarðarafgjalds, gjalddaga, greiðslustað og hvort og hvaða tryggingu ábúandi skuli setja fyrir greiðslu þess, svo og aðra skilmála sé það ekki ákveðið á annan hátt með lögum.

■ **7. gr.** *Ástand jarðar, mannvirkja o.fl.*

□ Jörð með ræktun og mannvirkjum skal afhent ábúanda í því ástandi sem hún er við upphaf ábúðar nema um annað sé samið og skal þess getið í byggingarbréfi, sbr. 8. gr.

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

■ **8. gr.** *Byggingarbréf.*

□ Jarðareigandi og ábúandi skulu gera skriflegan samning um ábúð sem nefnist byggingarbréf. Í byggingarbréfi skulu koma fram upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng aðila, ræktun, mannvirki, hlunnindi, greiðslumark, ábúðartíma, upphaf og lok ábúðar, fjárhæð, gjalddaga og greiðslustað jarðarafgjalds, hvort ábúandi skuli setja tryggingu fyrir greiðslu jarðarafgjalds og í hvaða formi, aðra ábúðarskilmála, landamerki jarðar, ítök sem jörðin kann að eiga í öðru landi og á afréttum, kvaðir sem kunna að hvíla á jörðinni svo og upplýsingar um starfsemi ábúanda á jörðinni. Þá skal semja um við hvaða dagsetningu miða skal yfirfærslur greiðslna sem fylgja lögbýli. Einnig skulu koma fram í byggingarbréfi upplýsingar um ástand ræktunar og mannvirkja eða tilvísun til slíkra upplýsinga í úttekt. Gera skal þrjú samhljóða frumrit af byggingarbréfi sem jarðareigandi og ábúandi rita nöfn sín undir í viðurvist tveggja vitundarvotta. Heldur jarðareigandi einu eintaki en ábúandi tveimur sem hann skal þinglýsa.

□ . . . [1]

[1] *L. 74/2011, 15. gr.*

■ **9. gr.** *Vanræksla á gerð byggingarbréfs.*

□ Hafi aðilar vanrækt að gera byggingarbréf teljast þeir hafa gert ótímabundinn samning um ábúð og gilda öll ákvæði þessara laga um réttarsamband þeirra. Fjárhæð jarðarafgjalds skal miða við þá fjárhæð sem jarðareigandi getur sýnt fram á að ábúandi hafi samþykkt að greiða. Slíkir samningar eru uppsegjanlegir skv. 35. gr.

III. kafli. Réttindi og skyldur ábúanda og jarðareiganda.

■ **10. gr.** *Leiguliðaafnot ábúanda.*

□ Ábúandi skal hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar. Það eru leiguliðaafnot að hafa full afnotaumráð þeirra nytja sem jörðin sjálf gefur af sér án þess að hún eða sá hluti hennar sem afraksturinn gefur rýrni eða eyðileggist við notkunina. Til leiguliðaafnota telst ræktun og öll mannvirki svo og

greiðslumark og hlunnindi er jörðinni fylgja nema um annað hafi verið samið, sbr. þó 11. gr. og ákvæði til bráðabirgða I.

■ **11. gr.** *Réttindi undanskilin leiguliðaafnotum.*

□ Undanskilin leiguliðaafnotum eru vatns- og jarðhitaréttindi, þ.m.t. jarðhiti, námur, byggingarefni, svo sem sand- og malarnámur og önnur jarðefni sem ekki geta talist til venjulegra leiguliðaafnota af jörð, einnig land til nauðsynlegra bygginga svo að eigandi geti hagnýtt þessi efni. Ábúandi á þó rétt á vatni til áveitu og heimilisrafstöðvar og til upphitunar á mannvirkjum jarðar, þ.m.t. gróðurhúsum til eigin atvinnurekstrar. Enn fremur hefur ábúandi rétt til sölu rafmagns inn á viðkomandi dreifikerfi, allt að 2 MW. Þá á ábúandi rétt á byggingarefni til búsþarfa. Ábúandi sem verður fyrir tjóni á eignum sínum vegna hagnýtingar annarra aðila á rétt á bótum fyrir jarðrask og átroðning sem leiðir af virkjun vatns, nýtingu jarðhita eða öðrum framkvæmdum.

□ Jarðareigandi og ábúandi geta samið um víðtækari afnot af réttindum skv. 1. mgr. enda séu slíkir samningar í samræmi við gildandi lög á hverjum tíma.

■ **12. gr.** *Lögheimili ábúanda, landbúnaðarstarfsemi o.fl.*

□ Skylt er ábúanda að hafa fasta búsetu á ábúðarjörð sinni. Honum er skylt að stunda þar landbúnað nema sveitarstjórn og jarðareigandi samþykki annað.

■ **13. gr.** *Breytingar eða lok landbúnaðarstarfsemi ábúanda.*

□ Ef ábúandi óskar eftir að gera breytingar á landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni skal hann leita eftir skriflegu leyfi jarðareiganda. Ef jarðareigandi hefur ekki svarað innan þriggja mánaða telst hann hafa samþykkt breytingarnar. Sömu reglur gilda ef ábúandi vill hætta landbúnaðarstarfsemi á ábúðarjörð sinni.

■ **14. gr.** *Endurbætur ábúanda á mannvirkjum o.fl.*

□ Ef ábúandi óskar eftir að gera endurbætur á mannvirkjum ábúðarjarðar eða byggja ný mannvirki skal hann leita skriflegs leyfis jarðareiganda og skal þar tekið fram hvort jarðareigandi samþykki að kaupa þær framkvæmdir af ábúanda við ábúðarlok. Ef mannvirki á ábúðarjörð fullnægja ekki kröfum laga og stjórnvaldsreglna um landbúnaðarstarfsemi ábúanda samkvæmt byggingarbréfi aðila er jarðareiganda skylt að veita leyfi til framkvæmda og samþykkja kaupskyldu við ábúðarlok. Þó getur jarðareigandi lagst gegn breytingum sem hafa í för með sér mikla áhættu eða tilkostnað.

■ **15. gr.** *Veðsetning.*

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

□ Heimildir ábúanda til veðsetningar á ábúðarjörð sinni eru bundnar því skilyrði að heildarskuldir ábúanda sem tryggðar eru með veði í jörðinni nemi ekki hærri fjárhæð en svarar til eignarhluta hans í ræktun og mannvirkjum á jörðinni.

□ Jarðareigandi og ábúandi geta samið um víðtækari heimildir til veðsetningar.

■ **16. gr.** *Greiðsla jarðarafgjalda.*

□ Ábúandi skal greiða jarðarafgjöld á gjalddaga. Hafi ábúandi ekki gert skil á jarðarafgjaldi innan 30 sólarhringa frá gjalddaga er jarðareiganda heimilt að krefjast dráttarvaxta samkvæmt lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

■ **17. gr.** *Viðhaldsskylda o.fl.*

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

■ **18. gr.** *Skattar o.fl.*

□ Ábúandi skal greiða skatta og skyldur sem lög ákveða og tengjast notum hans af jörðinni jarðareiganda að kostnaðarlausu nema um annað sé samið. Ábúandi skal einnig greiða annan rekstrarkostnað af jörðinni nema um annað sé samið.

■ **19. gr.** *Brunatryggingar.*

□ Öll mannvirki á jörðum í ábúð skulu vátryggð lögboðinni brunatryggingu samkvæmt gildandi lögum á hverjum tíma og skal ábúandi greiða af því kostnað nema um annað sé samið.

■ **20. gr.** *Framsal eða veðsetning ábúðarréttar.*

□ Ábúanda er óheimilt að framselja, veðsetja eða láta af hendi ábúðarrétt sinn að hluta eða að öllu leyti nema með skriflegu leyfi jarðareiganda sem skal þinglýsa. Ábúanda er þó heimilt að leyfa not landsnytja til beitar og slægna án leyfis jarðareiganda. Slík ráðstöfun af hálfu ábúanda gildir aðeins í eitt ár í einu.

■ **21. gr.** *Opinber framlög og styrkir.*

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

■ **22. gr.** *Skylda ábúanda til að láta af hendi land undir skipulag o.fl.*

□ Ábúanda er skylt vegna skipulags að láta af hendi land undir opinberar byggingar og atvinnurekstur eða framkvæmdir sem nauðsynlegt þykir að gera í landi jarðarinnar án annars endurgjalds en hlutfallslegrar lækkunar á jarðarafgjaldi. Náist ekki samkomulag um lækkun jarðarafgjalds skulu dómkvaddir matsmenn skera úr. Ef tjón verður á eignum ábúanda skal jarðareigandi eða þeir aðilar sem öðlast rétt yfir landinu á grundvelli þessa ákvæðis greiða ábúanda bætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna. Kostnað við undirmat greiðir jarðareigandi eða þeir aðilar sem taka við landinu en kostnað við yfirmat greiða þessir aðilar og ábúandi að jöfnu.

■ **23. gr.** *Heimild jarðareiganda til að taka úr ábúð landspildur, lóðir o.fl.*

□ Jarðareiganda er heimilt að taka úr ábúð landspildur eða lóðir til eigin þarfa og vegna þarfa niðja sinna nema jarðareigandi hafi fallið frá þessum rétti í byggingarbréfi. Einnig er jarðareiganda heimilt að taka úr ábúð og leigja lóðir undir hús og land til atvinnustarfsemi og spildur til ræktunar í landi jarðar sem er í ábúð enda valdi það ábúanda ekki verulegu tjóni og takmarki ekki aðstöðu hans til ræktunar eða búrekstrar með öðrum hætti á jörðinni að mati dómkvaddra matsmanna. Ef tjón verður á eignum ábúanda skal jarðareigandi greiða ábúanda bætur samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna. Kostnað við undirmat greiðir jarðareigandi en kostnað við yfirmat greiða aðilar að jöfnu.

■ **24. gr.** *Aðgangur jarðareiganda að jörð, mannvirkjum o.fl.*

□ Jarðareigandi skal eiga aðgang að jörð sem er í ábúð og mannvirkjum hennar með hæfilegum fyrirvara í samráði við ábúanda til að framkvæma úrbætur og til eftirlits með ástandi og meðferð jarðarinnar. Jarðareiganda er þó aldrei heimill aðgangur að jörðinni og mannvirkjum hennar þegar ábúandi er þar ekki viðstaddur nema að fengnu samþykki ábúanda.

■ **25. gr.** *Réttur maka við andlát ábúanda.*

□ Falli ábúandi frá á ábúðartímanum heldur maki hans ábúðarréttinum.

■ **26. gr.** *Réttur til ábúðar við skilnað hjóna.*

□ Ef hjón, annað eða bæði, hafa ábúðarrétt á jörð og hjúskap þeirra lýkur skal fara um ábúðarréttindin í samræmi við ákvæði hjúskaparlaga, nr. 31/1993, ef hjónin koma sér ekki saman um hvort þeirra skuli hljóta ábúðarréttindin. Það hjóna sem aðallega hefur atvinnu sína af landbúnaðarstarfsemi á jörðinni skal hafa forgang til áframhaldandi ábúðar á jörðinni án tillits til þess hvort þeirra undirritaði byggingarbréf.

■ **27. gr.** *Réttur sambúðarfólks.*

□ Ákvæði í lögum þessum um hjón eða maka eiga einnig við um sambúðarfólk ef sambúðin er skráð [í þjóðskrá],[1] ef það á sameiginlegt lögheimili og sambúðin hefur varað í a.m.k. eitt ár eða ef það hefur átt barn saman eða á von á barni.

[1] *L. 50/2006, 28. gr.*

■ **28. gr.** *Skriflegar tilkynningar.*

□ Ef jarðareigandi eða ábúandi þarf að senda skriflegar tilkynningar, hverju nafni sem nefnast í lögum þessum, sem koma þarf til viðtakanda innan ákveðins frests eða tímamarks teljast tilkynningarnar komnar til viðtakanda ef þær eru sendar af stað með sannanlegum hætti innan þess tímamarks.

■ **29. gr.** *Önnur atriði.*

□ Óheimilt er að semja um að ábúandi taki á sig meiri skyldur eða öðlist minni réttindi en lög þessi mæla fyrir um.

□ Um réttindi og skyldur ábúanda og jarðareiganda fer að öðru leyti eftir gildandi lögum og stjórnvaldsreglum á hverjum tíma, svo og byggingarbréfi aðila og öðrum samningum.

IV. kafli. Erfðaábúð.

■ **30. gr.** *Ríkisjarðir.*

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

■ **31. gr.** *Úttektir við ættliðaskipti.*

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

1. Eign jarðareiganda í ræktun, húsum og öðrum mannvirkjum sem fráfarandi ábúandi hefur tekið við ásamt eign jarðareiganda í húsum og öðrum mannvirkjum vegna fjárframlags hans í tíð fráfarandi ábúanda.

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

■ **32. gr.** *Réttur til erfðaábúðar.*

□ Réttur til ábúðar á jörðum samkvæmt þessum kafla, þ.m.t. hús og mannvirki á jörðinni sem viðkomandi ætt á, erfist sem hér segir:

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

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

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

4. Ef hjón verða ekki ásátt um hvert barna þeirra skuli hljóta réttinn skulu börnin eða forsjármenn þeirra leita samkomulags að viðstöddum sýslumanni.

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

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

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

8. Ef erfingi ábúðarréttar deyr barnlaus innan tíu ára frá því að hann tók við ábúð, enda eigi hann ekki kjörbarn, hefur næsti erfingi rétt til að ganga inn í ábúðina.

9. Ef engar tillögur eða óskir liggja fyrir frá fráfarandi ábúanda um ráðstöfun jarðarinnar skal henni ráðstafað að tillögu sveitarstjórnar.

■ **33. gr.** *Önnur atriði.*

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

V. kafli. Ábúðarlok.

■ **34. gr.** *Tímabundinn ábúðarsamningur.*

□ Tímabundnum samningi um ábúð lýkur á umsömdum tíma án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Heimilt er jarðareiganda og ábúanda að semja um að segja megi slíkum samningi upp án sérstakra aðstæðna, atvika eða forsendna. Slík uppsögn skal vera skrifleg og fara fram fyrir 1. desember miðað við ábúðarlok 1. júní eða fyrir 1. apríl miðað við ábúðarlok 1. október nema jarðareigandi og ábúandi hafi samið um annað tímamark.

□ Ef ábúandi deyr áður en tímabundnum ábúðarsamningi lýkur skal dánarbú hans segja upp ábúðarsamningnum. Slík uppsögn skal fara fram fyrir áramót og taka gildi í næstu fardögum nema um annað sé samið.

■ **35. gr.** *Ótímabundinn ábúðarsamningur.*

□ Ótímabundinn samningur um ábúð er uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsögn skal fara fram fyrir áramót og taka gildi í næstu fardögum nema um annað sé samið.

■ **36. gr.** *Lífstíðarábúð.*

□ Ábúanda er heimilt að segja upp samningi um lífstíðarábúð.

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

■ **37. gr.** *Vanefndir ábúanda.*

□ Ef ábúandi vanefnir verulega skyldur sínar samkvæmt lögum þessum eða samningi um tímabundna ábúð, lífstíðarábúð eða erfðaábúð er jarðareiganda heimilt að segja upp samningi um ábúð. Sé uppsögn byggð á að ábúandi hafi vanrækt skyldu til viðhalds á jörðinni, ræktun, mannvirkjum og öðru er henni fylgir skal leita umsagnar úttektarmanna, sbr. 39. gr.

□ Uppsögn jarðareiganda á ábúðarsamningi vegna vanefnda á skyldum ábúanda skal fara fram með sex mánaða fyrirvara nema um annað hafi verið samið. Uppsögn skal vera skrifleg og skulu þar tilgreindar ástæður uppsagnar.

□ Ábúandi skal bæta jarðareiganda það tjón sem leiðir af vanefndum hans.

■ **38. gr.** *Kaupskylda jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda.*

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

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

■ **39. gr.** *Úttektarmenn.*

□ [Ráðherra][1] skipar tvo úttektarmenn fyrir landið í heild til fjögurra ára í senn til að framkvæma úttektir á jörðum og mat á eignum og endurbótum fráfarandi ábúanda við ábúðarlok. Skipa skal annan úttektarmanninn án tilnefningar en hinn samkvæmt tilnefningu Bændasamtaka Íslands. Varamenn skulu skipaðir með sama hætti.

[1] *L. 126/2011, 388. gr.*

■ **40. gr.** *Úttekt.*

□ Úttektarmenn skulu byrja úttekt eigi síðar en fjórum vikum eftir að beiðni um úttekt berst nema sérstakar aðstæður standi í vegi fyrir því.

□ Úttektarmenn skulu tilkynna jarðareiganda og fráfarandi ábúanda skriflega með nægum fyrirvara um hvenær úttekt fer fram og gefa þeim kost á að vera viðstaddir og gæta réttar síns að öðru leyti. Einnig skulu úttektarmenn gefa jarðareiganda og ábúanda kost á að skila skriflegum greinargerðum.

□ Úttektarmenn skulu framkvæma ítarlega skoðun á vettvangi og rita lýsingu á ástandi jarðar, ræktunar og mannvirkja jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Í ástandslýsingu skulu koma fram nákvæmar upplýsingar um stærð ræktunar og mannvirkja jarðareiganda og fráfarandi ábúanda, skemmdir á mannvirkjum sem kunna að hafa orðið af völdum ábúanda, hvernig húsum hefur verið viðhaldið og annað eftir því sem þurfa þykir. Einnig skulu úttektarmenn rita allar upplýsingar um kosti jarðarinnar, nýtingu, nýtingarmöguleika hennar og hvernig jörð hefur verið setin. Úttektarmenn skulu undirrita lýsinguna.

■ **41. gr.** *Mat á eignum og endurbótum ábúanda.*

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

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

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

□ Úttektarmenn skulu leggja mat á afleiðingar þess ef viðhald eigna hefur verið ófullnægjandi. Einnig skulu úttektarmenn meta galla eða slit vegna óeðlilegrar notkunar eigna. Þá skulu úttektarmenn meta kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er ekki í samræmi við 46. gr.

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

■ **42. gr.** *Niðurstöður úttektar.*

□ Úttektarmenn skulu skila skriflegum, rökstuddum niðurstöðum og staðfesta úttektir með undirritun sinni eigi síðar en sex vikum eftir að vettvangsskoðun lauk nema óviðráðanlegar ástæður standi í vegi fyrir því. Tilkynna skal málsaðilum slíka töf og ástæður fyrir henni. [Úttektarmenn skulu birta málsaðilum niðurstöðu úttektar eins fljótt og unnt er.][1]

[1] *L. 43/2018, 1. gr.*

■ **43. gr.** *Kostnaður.*

□ Kostnaður við úttektir við ábúðarlok greiðist að jöfnu af jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Ef óskað er eftir úttekt af öðrum ástæðum skal sá sem óskar eftir úttekt greiða af því kostnað.

■ **44. gr.** *Yfirmat.*

□ Jarðareigandi og fráfarandi ábúandi geta krafist yfirmats á eignum fráfarandi ábúanda samkvæmt lögum þessum innan 15 daga [frá því að málsaðilum hefur verið birt niðurstaða úttektar][1] skv. 42. gr.

□ [Ráðherra][2] 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 en þó skal kærandi alltaf greiða að lágmarki helming þess kostnaðar.

[1] *L. 43/2018, 2. gr.* [2] *L. 126/2011, 388. gr.*

■ **45. gr.** *Greiðsla kaupverðs, greiðsluskilmálar o.fl.*

□ Ef jarðareigandi og ábúandi ná ekki samkomulagi um greiðsluskilmála kaupverðs skal jarðareigandi greiða helming kaupverðsins á næstu níu mánuðum eftir ábúðarlok. Eftirstöðvar kaupverðsins skal jarðareigandi greiða með skuldabréfi til að hámarki tveggja ára. Fjárhæð skuldabréfsins skal verðtryggð samkvæmt byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu við ábúðarlok til greiðsludags og bera vexti samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

■ **46. gr.** *Frágangur og skil ábúðarjarðar, mannvirkja o.fl.*

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

■ **47. gr.** *Aflýsing byggingarbréfs.*

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

VI. kafli. Lokaákvæði.

■ **48. gr.** *Reglugerðir o.fl.*

□ [Ráðherra][1] setur nánari ákvæði um framkvæmd þessara laga með reglugerðum og öðrum stjórnvaldsreglum.

[1] *L. 126/2011, 388. gr.*

■ **49. gr.** *Refsingar.*

□ Brot gegn lögum þessum, reglugerðum og öðrum stjórnvaldsreglum settum samkvæmt heimild í þeim varða sektum. . . . [1]

[1] *L. 88/2008, 233. gr.*

■ **50. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2004. . . .

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I.**

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

■ **II.**

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

a. Nú á fráfarandi ábúandi mannvirki, hlut í mannvirkjum eða umbætur á jörð og er því til frambúðar haganlega fyrir komið og nauðsynlegt til búrekstrar á jörðinni, að dómi úttektarmanna, og skal þá jarðareiganda skylt að kaupa þær eignir fráfarandi ábúanda á því verði er úttektarmenn meta enda séu þá hús jarðarinnar og önnur mannvirki ekki meiri og dýrari en svo að jörðina megi leigja fyrir hæfilegt afgjald að mati úttektarmanna. Séu mannvirki ekki nauðsynleg vegna almenns búrekstrar skal taka tillit til þess við mat þeirra og þau metin lægra verði en hin bráðnauðsynlegu jarðarhús. Jarðareiganda er einnig skylt að kaupa ræktun sem fráfarandi ábúandi hefur látið gera.

b. Þau mannvirki sem ekki teljast nauðsynleg til búrekstrar og unnt er að flytja er jarðareiganda ekki skylt að kaupa af fráfarandi ábúanda. Verði ekki samkomulag um kaup á þeim hefur fráfarandi ábúandi rétt til að flytja þau af jörðinni eða selja þau öðrum til brottflutnings og er skylt að sjá um að þau verði rifin ef viðtakandi krefst þess á þann hátt að viðtakanda sé sem minnst mein að.

c. Ábúandi getur þó krafist þess að um kaupskyldu á eignum og endurbótum sínum fari samkvæmt ákvæði 38. gr. þessara laga.

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

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

■ **III.**

□ Ábúendur sem hafa öðlast lífstíðarábúð á grundvelli 6. gr. ábúðarlaga, nr. 64/1976, með síðari breytingum, skulu halda þeim réttindum.