

Fimmtudaginn 22. júní 2000.

Nr. 52/2000.

**Dalabyggð**

(Ólafur Sigurgeirsson hrl.)

gegn

**Guðmundi Agnari Guðjónssyni**

(Helgi Birgisson hrl.)

Ábúð. Byggingarbréf.

*G hafði, nær óslitið frá árinu 1966, stundað búskap á jörðinni H, sem var í eigu sveitarfélagsins D. Upp kom ágreiningur með G og D og höfðaði D útburðarmál gegn G á síðari hluta árs 1998. Með dómi Hæstaréttar í málinu var kröfum D hafnað. Höfðaði D síðar mál þetta og krafðist þess að G yrði dæmdur til að víkja af H. Ekki var talið að fram væru komnar nýjar upplýsingar frá fyrra máli um að G hefði vanrækt viðhaldsskyldur á jörðinni. Þá var ekki talið að G hefði borið að ganga að skilmálum byggingarbréfa sem sveitarfélagið lagði fyrir hann, á þeim tíma er það var gert. Loks var ekki fallist á að G hefði vanefnt greiðslur fasteignagjalda og afgjalda af jörðinni þannig að sveitarfélagið gæti beitt úrræðum samkvæmt 1. mgr. 30. gr. ábúðarlaga. Var því staðfest niðurstaða héraðsdóms um að sýkna G af kröfum D.*

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 11. febrúar 2000. Hann krefst þess að stefndi verði dæmdur til að víkja af jörð áfrýjanda, Harastöðum í Dalabyggð, ásamt öllu sem honum tilheyrir. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en verði héraðsdómur staðfestur er þess krafist að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem honum hefur verið veitt fyrir réttinum.

**I.**

Áfrýjandi er eigandi jarðarinnar Harastaða á Fellsströnd. Eignaðist Fellsstrandarhreppur jörðina 1988, en sá hreppur sameinaðist nokkrum

öðrum sveitarfélögum árið 1994 í eitt sveitarfélag, Dalabyggð. Hefur stefndi stundað búskap á jörðinni frá árinu 1966 ef undan er skilið tímabil á árunum 1978 og 1979.

Í héraðsdómi er lýst ágreiningi málsaðila, sem leitt hefur til þess að áfrýjandi leitast við að fá dóm um að stefnda sé skylt að víkja af jörðinni. Áfrýjandi reyndi það fyrst á síðari hluta árs 1998 er hann krafðist þess fyrir Héraðsdómi Vesturlands að stefndi yrði borinn af jörðinni með aðför. Því máli lauk með dómi Hæstaréttar 1998, bls. 3335 í dómasafni réttarins, þar sem kröfunni var hafnað og gerðarbeiðanda gert að greiða málskostnað í héraði og kærumsálskostnað. Áfrýjandi höfðaði í kjölfarið mál þetta 16. mars 1999 þar sem sama krafa er gerð og í fyrra málinu. Segir í héraðsdómsstefnu að í dómi Hæstaréttar komi fram að áfrýjanda hafi ekki tekist að sýna fram á rétt sinn til að fá stefnda vikið af jörðinni með svo skýrum hætti að skilyrði væru fyrir beinni aðfarargerð. Vegna þessara orða og annarra atriða, sem hafi verið lagfærð, sé nú farið í venjulegt dómsmál.

Stefndi telur að málsókn áfrýjanda nú sé reist á sömu málsástæðum og í meginatriðum sömu gögnum og gert var í hinu fyrra dómsmáli. Krafa hans hafi fengið efnislega úrlausn Hæstaréttar og ekkert nýtt sé fram komið, sem geti breytt þeirri niðurstöðu.

## II.

Meðal málsástæðna áfrýjanda er að stefndi hafi vanrækt viðhaldsskyldur á jörðinni og er um það vísað til álits úttektarmanna frá 28. nóvember 1996. Er þar lýst annmörkum á viðhaldi girðinga, íbúðarhúss og útihúsa og hafi stefndi vanrækt skyldur sínar í þessum efnunum.

Í áðurnefndum dómi Hæstaréttar, sem kveðinn var upp 26. október 1998, var vísað til þess að þetta málefni hafi verið borið undir jarðanefnd Dalasýslu, sem ályktaði 4. janúar 1997 að ógerlegt væri eftir fyrirbyggjandi gögnum að meta hvort mannvirkin hefðu gengið úr sér umfram eðlilega fyrningu á þeim tíma, sem stefndi hafi búið á jörðinni, sbr. 27. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Var talið í dóminum að af þessum sökum yrði ekki séð að fullnægt væri skilyrðum 1. mgr. 30. gr. sömu laga til að stefnda yrði byggt út af jörðinni á þessum grundvelli. Ekkert nýtt er fram komið nú af hálfu áfrýjanda til stuðnings þessari málsástæðu. Er málið að því leytir í sama fari og áður hefur verið dæmt.

## III.

Í annan stað reisir áfrýjandi kröfu sína á því að stefndi hafi aldrei viljað skrifa undir byggingarbréf fyrir jörðinni. Þessari málsástæðu var einnig teft fram í hinu fyrra dómsmáli. Við aðalmeðferð málsins gáfu nokkur vitni skýrslu og báru um atriði, sem að þessu lúta. Meðal þeirra eru fyrrum sveitarstjórnarmenn í Fellsstrandarhreppi og sýslumaðurinn í Búðardal.

Í vitnaskýrslum kemur fram að Þorsteinn Pétursson hafi verið oddviti Fellsstrandarhrepps 1988 er hreppurinn neytti forkaupsréttar við sölu Harastaða. Hafi Þorsteinn beitt sér fyrir því að stefnda yrði sem ábúanda seld jörðin í kjölfar kaupa sveitarfélagsins á henni. Þorsteinn hafi látist í nóvember sama árs. Í héraðsdómsstefnu er því lýst svo að málið hafi dagað uppi við skyndilegt fráfall hans og af framburði vitna verður ekki annað ráðið en að eftir þetta hafi lítt eða ekkert verið reynt næstu árin að ná samningum við stefnda um kaup hans á jörðinni.

Fram er komið að byggingarbréf var samið á árinu 1992, en ósannað er að það hafi verið lagt fyrir stefnda til undirritunar fyrr en um vorið 1993 er sýslumaðurinn í Búðardal gerði það að ósk forráðamanna Fellsstrandarhrepps. Í því bréfi var ákvæði um sex mánaða gagnkvæman uppsagnarfrest. Stefndi neitaði að undirrita bréfið. Í öðru byggingarbréfi, sem samið var 1997, var samhljóða ákvæði um gagnkvæman uppsagnarfrest. Það bréf hefur stefndi heldur ekki undirritað.

Í 3. gr. ábúðarlaga segir að gera skuli byggingarbréf, er landsdrottinn og leiguliði undirriti, og í 6. gr. sömu laga segir að vanræki landsdrottinn að gera byggingarbréf fyrir jörð skuli telja að hún hafi verið byggð lífstíð leigutaka. Skuli eftirgald þá ákveðið af jarðanefnd nema um annað semjist.

Fellsstrandarhreppur sinni ekki árum saman þeirri skyldu sinni, sem að framan greinir. Aðgerðarleysi um að gera byggingarbréf varð ekki skýrt eða réttlætt með því að samningaumleitani stæðu yfir um kaup leiguliðans á jörðinni. Þegar kom að því að byggingarbréf yrði lagt fyrir stefnda var réttarsamband málsaðila þegar orðið með þeim hætti, sem segir í 6. gr. ábúðarlaga. Var stefnda því rétt að hafna skilmálum byggingarbréfanna, sem fyrr er getið, og gerðu ráð fyrir að hann yrði sviptur rétti, sem hann hafði þegar öðlast á grundvelli síðastnefnds lagaákvæðis. Viðleitni áfrýjanda til að skýra málið nánar með skýrslum

vitna fær því engu breytt um þá niðurstöðu um þennan þátt málsins, sem varð í dómi Hæstaréttar í hinu fyrra dómsmáli aðilanna.

#### IV.

Áfrýjandi reisir kröfu sína loks á því að stefndi hafi vanrækt að greiða afgang af jörðinni til hins fyrrnefnda, svo og fasteignagjöld. Kröfu sína studdi hann einnig við þessa málsástæðu í fyrra dómsmálinu. Niðurstaða Hæstaréttar varð þá sú að jarðanefnd hafi ekki gætt ákvæða IV. kafla stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þegar hún tók til úrlausnar 30. nóvember 1996 beiðni áfrýjanda um mat á afgangi fyrir jörðina, sbr. 6. gr. ábúðarlaga. Samkvæmt því væri ekki unnt að líta svo á að stefndi hafi látið hjá líða að greiða eftir jörðina landskuld, sem ákveðin hafi verið með lögmætum hætti. Engin viðhlítandi gögn lágu þá fyrir um fasteignagjöld og svonefnd tryggingargjöld, sem áfrýjandi kvað stefnda hafa vanrækt að greiða.

Eftir að dómur Hæstaréttar féll fól áfrýjandi jarðanefnd öðru sinni að ákveða afgang fyrir jörðina. Niðurstaða hennar um afgang fyrir árið 1998 lá fyrir 22. janúar 1999 eftir að andmælaréttar málsaðila hafði verið gætt. Í bréfi 28. sama mánaðar krafði lögmaður áfrýjanda stefnda um greiðslu afgangis fyrir árin 1995 til 1998 samtals að fjárhæð 265.876 krónur auk dráttarvaxta að fjárhæð 71.625 krónur og innheimtubóknunar. Lögmaður stefnda svaraði og taldi að lögmæt krafa hefði ekki stofnast fyrr en í janúar 1999. Mótmælti hann kröfu um innheimtukostnað. Einnig hefur hann mótmælt dráttarvaxtakröfunni og bent á að ákvörðunin um afgang taki aðeins til ársins 1998. Fór hann þess jafnframt á leit að málsaðilar freistuðu þess að ná samkomulagi um kaup stefnda á jörðinni, en ella yrði gengið frá byggingarbréfi. Af hálfu áfrýjanda var samþykkt með bréfi 1. mars 1999 að gera lokatilaun til samninga um sölu jarðarinnar, en jafnframt höfðaði hann mál þetta tveim vikum síðar. Gerði stefndi tilboð í jörðina 6. apríl 1999, sem áfrýjandi hafnaði 6. maí sama árs án þess að gagntilboð yrði gert. Greiddi stefndi síðan 28. maí 1999 afgang fyrir árin 1995 til 1998 auk dráttarvaxta frá 21. janúar 1999.

Með innheimtubréfi lögmanns áfrýjanda 28. janúar 1999 var auk afgjalda fyrir jörðina krafist eftirstöðva fasteignagjalda fyrir árið 1997, 1.560 króna, og fasteignagjalda fyrir árið 1998, 18.376 króna. Síðastnefnda fjárhæð greiddi stefndi 3. júní 1999. Kveður hann engin við-

hlítandi gögn hafa legið fyrir um fjárhæð fasteignagjaldanna, en eftir að áfrýjandi hafi sent honum fasteignagjaldsseðla hafi krafan þegar verið greidd.

Fallist er á með stefnda að lögmæt ákvörðun hafi ekki legið fyrir um afgjald af jörðinni fyrir en 22. janúar 1999. Að virtum þeim kröfum um greiðslu, sem áfrýjandi gerði á hendur stefnda í kjölfarið og samskiptum þeirra næstu vikur þar á eftir verður ekki fallist á að um vanefnd hafi verið að ræða þótt greiðsla væri ekki innt af hendi fyrir en 28. maí 1999. Að því er varðar fasteignagjöld verður heldur ekki fallist á að um slíka vanefnd hafi verið að ræða að áfrýjandi geti beitt stefnda úrræðum samkvæmt 1. mgr. 30. gr. ábúðarlaga.

Samkvæmt öllu framanröktu verður héraðsdómur staðfestur, þar á meðal ákvæði hans um gjafsóknarkostnað stefnda. Skal áfrýjandi greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem rennur í ríkissjóð. Gjafsóknarkostnaður stefnda fyrir Hæstarétti verður ákveðinn eins og nánar segir í dómsorði.

#### D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Dalabyggð, greiði 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, sem renni í ríkissjóð.

Gjafsóknarkostnaður stefnda, Guðmundar Agnars Guðjónssonar, fyrir Hæstarétti, greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hans, 200.000 krónur.

#### **Dómur Héraðsdóms Vesturlands 12. nóvember 1999.**

##### *Málsaðilar:*

Stefnandi er Dalabyggð, kt. 510694-2019, Miðbraut 11, Búðardal, en stefndi er Guðmundur Agnar Guðjónsson, kt. 230441-2789, Harastöðum, Fellsströnd, Dalasýslu.

Mál þetta var höfðað með stefnu áritaðri um birtingu f.h. stefnda hinn 8. mars 1999 til þingfestingar í Héraðsdómi Vesturlands 10. mars s.á. Það var dómtekið 21. október sl. að afloknum munnlegum málflutningi.

Hinn reglulegi dómari Héraðsdóms Vesturlands úrskurðaði sig frá málinu á dómþingi Héraðsdóms Vesturlands með úrskurði dagsettum 2. júní sl. Dómstólaráð fól undirrituðum dómara við Héraðsdóm Reykjavíkur að leiða málið til lykta.

*Dómkröfur.*

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að víkja af jörð stefnanda, Harastöðum, Dalabyggð, ásamt öllu sem honum tilheyrir. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu og er þess jafnframt krafist, að málskostnaðarfjárhæðin beri virðisaukaskatt í samræmi við lög nr. 50/1988.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda í samræmi við framlagðan málskostnaðarreikning.

*Málavextir, málsástæður og lagarök.*

Forsaga málsins er sú, að stefndi hóf búskap á jörðinni Harastöðum á Fellsströnd á árinu 1966. Fyrsta árið bjó hann með Péttri bróður sínum, en síðan hefur hann einn setið jörðina, án þess að byggingarbréf hafi nokkurn tímann verið gefið út honum til handa. Guðjón Sigurðsson, faðir hans, var þá eigandi jarðarinnar. Svo samdist með þeim feðgum, að stefndi fódraði 25 ær fyrir föður sinn. Stefndi hætti síðan að fódra fé föður síns og í kjölfar þess reis ágreiningur með þeim feðgum um greiðslur fyrir veiðiréttindi í Flekkudalsá fyrir landi Harastaða. Í nóvember árið 1973 sagði Guðjón Sigurðsson stefnda upp ábúð og krafðist í framhaldi þess útburðar með bréfi til sýslumanns Dalasýslu, dags. 15. nóvember s.á. Útburðarmálið var leitt til lykta í fógetarétti 5. september 1974 með samkomulagi málsaðila þess efnis, að stefndi sæti jörðina til 20. maí 1975 með ákveðnum skilyrðum. Stefndi vék ekki af jörðinni á umsömdum tíma. Faðir hans krafðist því með beiðni dags. 22. maí 1975, að stefndi yrði borinn út af jörðinni. Af hálfu gerðarbeiðanda var m.a. byggt á uppsögn ábúðar frá árinu 1973, svo og á því, að jörðin væri í niðurniðslu og stefndi hefði ekki greitt afgjald af henni. Í héraði var útburðarbeiðni gerðarbeiðanda hafnað. Hæstiréttur komst að gagnstæðri niðurstöðu í dómi frá 6. febrúar 1978 (Hrd. 1978: 159) og lagði fyrir „fógeta“ að framkvæma útburðargerð þá, sem krafist var (Hrd. 1978: 159). Málavextir þeir sem að framan er lýst eiga stöð í tilvitnuðum dómi Hæstaréttar.

Að sögn stefnanda vék stefndi af jörðinni í kjölfar hæstaréttardómsins. Síðan hafi Fellsstrandarhreppur samið um leigu við Guðjón, föður stefnda, og hafi stefndi tekið við jörðinni í skjóli hreppsins en ekki fengið réttarstöðu ábúanda.

Á hreppsnefndarfundi, sem haldinn var í hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps 22. júlí 1988 var samþykkt að neyta forkaupsréttar að jörðinni Harastöðum, en faðir stefnda hafði samþykkt kauptilboð, sem honum hafði borist í hana. Í fundargerð hreppsnefndarfundarins er eftirfarandi fært til bókar. „Agnar (þ.e. stefndi, innskot dómara) hefur forkaupsrétt að jörðinni en vegna lánamála er æskilegt að hreppurinn kaupi jörðina og endurselji Agnari. Hreppsnefnd samþykkti að nota forkaupsréttinn með því skilyrði að Agnar kaupi af hreppnum.“ Guðjón Sigurðsson afsalar jörðinni til Fellsstrandarhrepps með afsali dagsettu 27. júlí s.á.

Að sögn stefnanda beitti Fellsstrandarhreppur sér fyrir því, að stefndi keypti jörðina, en samningar hafi ekki tekist. Stefndi hafi setið jörðina áfram án byggingarbréfs. Fyrir liggur í málskjöllum afrit af óundirrituðu byggingarbréfi frá árinu 1992, þar sem segir, að Fellsstrandarhreppur byggi stefnda jörðina Harastaði. Þar kemur m.a. fram, að laxveiðitekjur jarðarinnar skuli greiðast beint til leigusala. Gagnkvæmur uppsagnarfrestur er þar tilgreindur 6 mánuðir.

Stefnandi heldur því fram, að stefndi hafi ekki greitt skatta og skyldur af jörðinni og því hafi Fellsstrandarhreppur fengið því framgengt, að arðgreiðslur af leigutekjum fyrir Flekkudalsá, sem tilheyrðu Harastöðum, yrðu greiddar hreppnum fyrir árin 1991 til og með 1993. Stefndi hafi farið í mál við veiðifélagið og fengið það dæmt til að greiða honum arðgreiðslur þessara ára.

Á árinu 1994 sameinuðust sex hreppar í Dalasýslu, m.a. Fellsstrandarhreppur, og úr varð sveitarfélagið Dalabyggð, stefnandi þessa máls.

Af gögnum málsins kemur fram, að tilboð gengu á milli þáverandi lögmannna málsaðila fyrri hluta ársins 1996 um kaup Kristínar Jóhannsdóttur, sambýliskonu stefnda, á jörðinni. Tilboð Kristínar er dagsett 11. apríl 1996 og býðst hún til að kaupa jörðina fyrir 5 milljónir króna, niður falli viðskiptaskuld stefnda við stefnanda, jörðin tekin út samkvæmt ábúðarlögum og verðmæti eigna stefnda dregið frá kaupverði jarðarinnar. Jafnframt var boðist til þess að fella niður mál ábúenda Harastaða á hendur Veiðifélagi Fellsstrandar, sem þá var rekið fyrir Héraðsdómi Vesturlands.

Gagntilboð stefnanda er dagsett 19. sama mánaðar og var í meginatriðum efnislega samhljóða tilboði Kristínar, að öðru leyti en því, að verð jarðarinnar skyldi nema 6 milljónum króna. Frestur var veittur til 30. sama mánaðar til að taka afstöðu til gagntilboðsins. Þar kemur fram að um lokatilboð sé að ræða af hálfu stefnanda. Með bréfi dagsettu 11. nóvember s.á. fór lögmaður stefnanda fram á úttekt á jörðinni Harastöðum. Þar segir m.a.: „Sveitarstjórn Dalabyggðar telur ábúendur hafa vanrækt skyldur sínar freklega og biðja um álit úttektarmanna á eftirtöldum atriðum í samræmi við 18. gr. sömu laga (ábúðarlaga, innskot dómara). 1. Skoða skal öll hús á jörðinni og mannvirki og gefa skýrslu til aðila um umgengni og viðhald. Mannvirki skv. þessu eru auk húsa, heimreið, girðingar, framræsluskurðir og lokræsi. 2. Skoða skal alla ræktun og gefa um það skýrslu til aðila. 3. Skoða hvernig jörðin er setin yfirleitt og gefa um það skýrslu.“

Í úttektargerð er því lýst, hvernig að úttekt var staðið. Skýrsla úttektarmanna er svohljóðandi: „Fimmtudaginn 28. nóvember 1996, fórum við undirritaðir úttektarmenn að Harastöðum á Fellsströnd, samkvæmt beiðni Ólafs Sigurgeirssonar hdl., til þess að gera úttekt á jörð og mannvirkjum. Haft hafði verið samband símleiðis við ábúendur og þeim tilkynnt um komu okkar á þessum degi, sögðust þau ekki mundu leyfa okkur aðgang að heimili sínu. Er við komum á

staðinn ásamt fulltrúa Dalabyggðar, Ólafi Sigurgeirssyni hdl., hafði heimreið að bænum verið lokað með dráttarvél og aftaníkerru. Gengum við til bæjar og knúðum dyra en var ekki svarað, en síðar komi í ljós að Agnar Guðjónsson var heima og kom út þegar við fórum að ganga um, og var hann með hróp og formælingar, en ekki var hægt að mæla hann máli. Gengum síðan um og skoðuðum girðingar, tún, og hús utandyra en fórum hvergi inn, fer sú úttekt hér á eftir.

1. Hagagirðing neðan þjóðveggar í þokkalegu ástandi, liggur þó niðri á tveimur smá köflum. Túngirðingar ofan vegar í nokkuð góðu lagi, nema á smá kafla ofan þjóðveggar, vestan heimreiðar, sumt nýlegt. Girðing um tún neðan vegar þarfnast viðhalds, efnið í girðingunni er nokkuð gott, en staurar eru hallandi og þyrftu lagfæringar við.
2. Íbúðarhús að utan í sæmilegu ástandi, þarfnast málunar, gluggar farnir að fúna. Í kjallara vantar nokkrar rúður í glugga, neglt fyrir með krossviðarspjöldum. Brotin ytri rúða í eldhúsglugga á hæð.
3. Fjós að utan virðist mjög lélegt, hlaða við fjós sýnist að falli komin, votheysgryfja þaklaus.
4. Fjárhús, eldri hluti, utan frá séð mjög léleg. Nýrri fjárhús, byggð í óleyfi 1994, úr gömlu efni nema þak er með nýju járn.
5. Geymsla vestan fjárhúsa að sjá sæmileg en vantar gler í glugga, neglt fyrir með járnplötum. Útihús öll ómáluð og nöturleg á að líta, ekki til frambúðar.
6. Ástand túna virðist í góðu meðallagi, en jarðvegur er grunnur og fremur rýr.

Um stærðir allar vísast til fasteignamatsskráar. Þar sem okkur var meinaður aðgangur að húsum er þessi úttekt ekki ítarlegri en raun ber vitni, og ber að taka tillit til þess.“

Jarðanefnd Dalasýslu mat afgjald jarðarinnar Harastaða að beiðni lögmanns stefnanda. Í bréfi nefndarinnar til lögmannsins, sem dagsett er 30. nóvember 1996, er talið, að eðlilegt sé að miða afgjald jarðarinnar við fasteignamat á jörð og byggingum. Tekið er fram, að fasteignamat jarðarinnar sé gamalt og óvíst hvernig það kunni að breytast með nýju mati. Niðurstaða nefndarinnar var sú að afgjald skyldi vera 3% af fasteignamati, eða 57.270 krónur. Ekki var tekið tillit til hlunninda af æðarvarpi og selveiði.

Í framhaldi úttektarinnar frá 28. nóvember ritaði lögmaður stefnanda stefnda svonefnt útbyggingarbréf, dags. 5. desember 1996, og sagði stefnanda og Kristínu Jóhannsdóttur, sambýliskonu hans, upp ábúð og og afnotum af jörðinni Harastöðum. Miðaðist uppsögnin við næstu fardaga. Tilgreindi hann ástæður fyrir uppsögninni í 6 tölulíðum. Tvær fyrstnefndu ástæðurnar voru þær, að stefndi hefði ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi og í annan stað, að afgjald fyrir jörðina væri í vanskilum frá árinu 1990. Hinar fjórar ástæðurnar lutu að slæmu ástandi mannvirkja, samkvæmt áðurnefndri úttekt.

Jarðanefnd Dalasýslu fjallaði um ágreiningsefni málsaðila á fundi 4. janúar 1997 að tilhlutan stefnanda. Niðurstaða nefndarinnar var á þá leið, að nefndarmenn töldu sig ekki geta metið, hvort ábúendur Harastaða hefðu setið jörðina nægilega vel og í samræmi við ábúðarlög, til þess skorti heimildir. Þar segir um úttektina frá 8. nóvember 1996. „Úttekt gerð 28/11 1996 er mjög ófullkomin og vart marktæk þar sem úttektarmönnum var meinaður aðgangur að húsum, engin úttekt virðist hafa verið gerð er ábúendur hófu búskap sem var um 1968.“ Þáverandi lögmaður stefnda mótmælti uppsögn stefnanda frá 5. desember 1996 með bréfi dags. 24. mars 1997 og taldi hana byggða á röngum forsendum. Þar kom fram, að úttektin frá 28. nóvember árinu áður gæfi alranga mynd af ástandi jarðarinnar og mannvirkjum þar. Einnig var því haldið fram, að afgangur fyrir jörðina hefði aldrei verið krafist né heldur að þess hafi verið óskað, að ábúendur gengju frá byggingarbréfi fyrir jörðinni.

Næst gerist það, eftir því sem ráða má af málsskjöllum, að stefndi er boðaður bréfflega til fundar 4. desember 1997 og honum tilkynnt, að byggingarbréf verði lagt fram á skrifstofu stefnanda í Búðardal til undirritunar. Fram kemur í kvaðningarbréfinu, að því fylgi uppkast að byggingarbréfinu. Stefndi heldur því fram, að stefnuvotti hafi ekki tekist að birta stefnda kvaðninguna né heldur þau gögn, sem henni fylgdu, þar sem stefndi hafi neitað móttöku þeirra. Því hafi verið brugðið á það ráð að tilkynna stefnda um fundinn með símskeyti, sem liggur frammi í málinu. Stefndi hafði af því tilefni samband við lögregluna í Búðardal, sem hefur aðstöðu í sama húsi og sveitarstjóri Dalabyggðar og boðaði forföll. Fyrir liggur endurrit úr dagbók lögreglu svohljóðandi: „Agnar á Harastöðum hringdi og bað mig að fara til sveitarstjóra kl. 14.00 en á þeim tíma ætti að koma þangað maður að nafni Ólafur Sigurgeirsson með byggingarbréf. Bað Agnar mig að fá bréfið eða afrit þess og senda sér. Ég mætti en Ólafur kom ekki, reyndi árangurslaust að ná í Agnar til að tjá honum þau málalok.“

Í kjölfar þessa sendi Ólafur Sigurgeirsson hrl. stefnda annað útbyggingarbréf dags. 10. desember 1997 og sagði stefnda upp ábúð jarðarinnar Harastaða frá og með næstu fardögum.

Stefndi vék ekki af jörðinni á fardögum 1998. Stefndi krafðist því útburðar á stefnda af jörðinni og var útburðarmálið þingfest í Héraðsdómi Vesturlands 1. september s.á. Af hálfu stefnanda (gerðarbeiðanda) var á því byggt, að stefndi hefði ekki fengist til að undirrita byggingarbréf fyrir jörðinni, hún væri í niðurniðslu af hans völdum og afgangur hefði ekki verið greitt frá árinu 1990. Stefndi (gerðarþoli) krafðist þess, að útburðarkröfu stefnanda yrði hafnað og honum tildæmdur málskostnaður úr hans hendi. Héraðsdómur féllst á útburðarkröfu stefnanda og var honum tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnda. Stefndi kærði úrskurðinn til Hæstaréttar, sem felldi dóm í málinu 26. október 1998 (mál nr. 398/1998, bls. 3335). Hæstiréttur hafnaði kröfu stefnanda um útburð með beinni

aðfarargerð. Á því var byggt, að stefndi hefði öðlast lífstíðarábúð, með vísan til 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, og hefði því ekki þurft að gangast undir ákvæði byggingarbréfs með sex mánaða uppsögn, eins og kveðið var á um í byggingarbréfinu. Þá var og á því byggt, að meðferð jarðanefndar Dalasýslu við ákvörðun afgjalds jarðarinnar Harastaða hafi farið í bága við fyrirmæli IV. kafla stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Stefnda hafi því verið heimilt að láta hjá líða að greiða umkrafða landskuld. Í þriðja lagi var niðurstaða Hæstaréttar byggð á því, að álitserð úttektarmanna frá 28. nóvember 1996 hafi verið annmörkum háð, eins og ályktun jarðanefndar Dalasýslu frá 3. janúar 1997 beri með sér. Upplýsingar hafi skort um ástand jarðarinnar Harastaða og mannvirkja þar, þegar stefndi tók við jörðinni.

Lögmaður stefnanda leitaði að nýju til jarðanefndar Dalasýslu um endurákvörðun afgjalds fyrir Harastaði. Nefndin tók erindið fyrir á fundi 14. desember 1998 og byggði niðurstöðu sína á sömu viðmiðun og fyrr, þ.e. að afgjald skyldi vera 3% af fasteignamati jarðarinnar, að undanskildu æðarvarpi og selveiði. Þess var einnig getið, að fasteignamat jarðarinnar væri gamalt og óvíst, hvernig það kynni að breytast með nýju mati. Samkvæmt fasteignamati jarðarinnar, sem gekk í gildi 1. desember 1998 var afgjaldið metið 65.790 krónur. Nefndin veitti málsaðilum eins mánaðar frest til umsagnar um ákvörðun sína. Engar athugasemdir bárust. Í kjölfar þessa ritaði lögmaður stefnanda stefnda innheimtubréf dagsett 28. janúar 1999 og krafðist greiðslu vangoldinnar landskuldar frá árinu 1995 til og með árinu 1998 og auk þess vangoldin fasteignagjöld 18.376 kr., samtals 379.588 kr. með áföllnum dráttarvöxtum og innheimtukostnaði. Svarbréf lögmanns stefnda er dagsett 17. febrúar s.á. Þar mótmælir hann kröfu um dráttarvexti og innheimtulaun og dregur í efa lögmati kröfu stefnanda, þar sem jarðanefnd Dalasýslu hefði aðeins lagt mat á afgjald fyrir yfirstandandi ár, sem miðist við fasteignamat 1. desember 1998. Þar var því lýst yfir, að stefndi væri fús til að greiða sanngjarnt afgjald, en sú greiðsluskylda hafi fyrst stofnast með síðasta úrskurði jarðanefndar. Einnig kom þar fram, að stefndi hefði áhuga á kaupum á jörðinni, en tækjust samningar ekki, yrði gefið út byggingarbréf til stefnda. Stefndi gerði stefnanda kauptilboð í jörðina að fjárhæð 5 milljónir með bréfi lögmanns hans, dags. 6. apríl s.á., með sömu skilmálum og í fyrra tilboði frá 23. júní 1998. Ekki kemur fram í málsskjöllum hverjir þeir skilmálar voru. Þessu tilboði hafnaði stefnandi. Lögmaður stefnda sendi lögmanni stefnanda greiðslu að fjárhæð 259.787 kr. með bréfi dags. 31. maí sl. Um var að ræða greiðslu afgjalds árána 1995 til og með 1998, auk dráttarvaxta frá 21. janúar 1999. Þá greiddi lögmaður stefnda 18.376 kr. vegna fasteignagjaldsskuldar umbj. hans með bréfi dags. 3. júní sl. og loks dráttarvexti af þeirri fjárhæð með bréfi dags. 20. október sl. Stefndi telur sig hafa þannig gert full skil á skuldum sínum við stefnanda, sem tengjast ábúð hans á jörðinni Harastöðum.

*Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Stefnandi byggir á því, að stefndi hafi um árábil setið jörð stefnanda, án þess að greiða afgang. Jarðanefnd Dalasýslu hafi ákveðið afgang jarðarinnar með lögmætum hætti og séu afgangsskröfur byggðar á framlögðum fasteignamatsvottorðum fyrir árin 1994 til 1997, en afgangskrafa stefnanda fyrir árin 1995 til 1998 sé byggð á þeim vottorðum.

Fasteignamatsverð, að undanskildu æðarvarpi og selveiðum og afgang af því leitt, sé þannig:

Fasteignamat 1. des. '94 sé 2.087.000 kr., afgang ársins 1995 því 62.610 kr.

Fasteignamat 1. des. '95 sé 2.072.000 kr., afgang ársins 1996 því 62.160 kr.

Fasteignamat 1. des. '96 sé 1.928.000 kr., afgang ársins 1997 því 57.840 kr.

Fasteignamat 1. des. '97 sé 2.111.000 kr., afgang ársins 1998 því 63.330 kr.

Stefndi skuldi auk þess fasteignagjöld, 1.560 kr. fyrir árið 1997 og 18.376 kr. fyrir árið 1998.

Stefnandi byggir dómkröfu sína, um að stefndi verði dæmdur til að víkja af jörðinni, fyrst og fremst á þessum vanskilum, sem legið hafi fyrir þegar mál þetta hafi verið höfðað. Stefndi hafi greitt höfuðstól afgangsskuldar sinnar undir rekstri og dráttarvexti frá 21. janúar 1999, en ágreiningur sé um greiðslu dráttarvaxta frá fyrri tíma. Höfðað hafi verið sérstakt innheimtumál á hendur stefnda, sem rekið sé fyrir Héraðsdómi Vesturlands til lúkningar á ofangreindri afgangsskuld stefnda. Því máli sé ólokið. Greiðsla stefnda breyti engu um þá staðreynd, að hann hafi vanefnt stórlega að standa skil á afgangsskuld sinni, enda hafi hann aldrei fyrr greitt fyrir jarðarafnot sín. Þurft hafi málsókn til að knýja stefnda til greiðslu gjaldanna, sem þó hafi ekki tekist nema að nokkru leyti, þar sem stefndi eigi enn ógreidda dráttarvexti af skuldinni, eins og áður segi.

Þá byggir stefnandi á því, að stefndi hafi aldrei fengist til að undirrita byggingarbréf. Stefndi hafi í fyrstu verið leiguliði föður síns, sem hafi fengið því framgengt að fá hann borinn út af jörðinni, sbr. Hæstaréttardóma 1978, bls. 159. Síðan hafi Fellsstrandarhreppur leigt jörðina af Guðjóni Sigurðssyni í því skyni, að stefndi fengi afnot jarðarinnar, sem gengið hafi eftir. Þá hafi skilyrði ekki verið til þess að byggja stefnda jörðina samkvæmt ábúðarlögum og því ekkert byggingarbréf verið gert. Fellsstrandarhreppur hafi síðan nýtt lögbundinn forkaupsrétt sinn að jörðinni á árinu 1987 og keypt hana gagnert í þeim eina tilgangi að endurselja stefnda jörðina, eins og gögn málsins bendi til. Þegar fullreynt hafi verið, að stefndi myndi ekki vilja eða geta keypt jörðina, hafi verið hafist handa um að ganga frá ábúð stefnda með lögformlegum hætti. Stefndi hafi hins vegar ekki léð máls á því að undirrita byggingarbréf, sem lagt hafi verið fyrir hann á árinu 1992. Ólafi Stefáni Sigurðssyni, sýslumanni Dalasýslu, hafi verið falið að fá stefnda til að undirrita byggingarbréfið fyrri hluta árs 1993,

en stefndi hafi þá ekki einu sinni séð ástæðu til að kynna sér efni þess og sýnt með framkomu sinni, að hann hefði engan áhuga á að ganga frá málinu með lögformlegum hætti. Eftir að stefnandi, Dalabyggð, varð til við samruna sex hreppa, hafi enn verið ítrekað reynt að selja stefnda jörðina og/eða fá hann til að undirrita byggingarbréf. Hvorugt hafi tekist vegna afstöðu stefnda. Skoða verði niðurstöðu Hæstaréttar í útburðarmáli málsaðila um líklega lífstíðarábúð stefnda í ljósi þeirra gagna, sem þá lágu fyrir. Nú hafi hins vegar verið varpað nýju ljósi á málsatvik, m.a. hafi verið sýnt fram á með framburði vitna, að stefnda hafi skort allan vilja til að leiða mál þetta til lykta með þeim hætti, sem ábúðarlög mæli fyrir um. Það sé alfarið sök stefnda, að byggingarbréf hafi ekki verið gefið út.

Stefnandi byggir enn fremur á því, að stefndi hafi ekki haldið húsum og mannvirkjum við, eins og ábúanda sé skylt samkvæmt 17. gr. ábúðarlaga. Úttekt á jörðinni síðla árs 1996 leiði þetta berlega í ljós. Engu breyti, þótt ekki hafi farið fram úttekt þegar stefndi tók við jörðinni. Ljóst sé, að hann hafi meira og minna setið jörðina í 30 ár og núverandi ástand mannvirkja þar endurspegli vanefndir hans að þessu leyti. Því sé um að ræða skýlaust brot stefnda á lögmælti viðhaldsskyldu ábúanda skv. tilvitnaðri 17. gr. ábúðarlaga.

Stefndi hafi samkvæmt framansögðu fyrirgert rétti sínum til ábúðar á jörðinni Harastöðum. Hann hafi ekkert afgjald greitt fyrr en eftir að málsókn þessi var hafin til að bæta réttarstöðu sína í málinu. Hann hafi ávallt reynt að komast hjá því að undirrita byggingarbréf. Jörðin og mannvirki þar séu í niðurníðslu af völdum vanefnda stefnda um eðlilegt viðhald þess, sem honum hafi verið trúað fyrir.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda.*

Stefndi mótmælir því, að hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps hafi sýnt í verki vilja sinn til að selja honum jörðina, þrátt fyrir samþykkt hreppsnefndar í þá veru. Þorsteinn B. Pétursson, oddviti hreppsins, þegar kaup jarðarinnar áttu sér stað, hafi beitt sér fyrir því, að hreppurinn seldi stefnda jörðina Harastaði. Við andlát hans skömmu eftir kaupin hafi aðrir hreppsnefndarmenn engan áhuga sýnt á að ganga í það mál. Eftir að Dalabyggð varð að veruleika á árinu 1994 hafi að mati stefnda hafist skipuleg atлага að honum, sem beindist að því að flæma hann af jörðinni. Honum og sambýliskonu hans hafi verið sagt upp ábúð á jörðinni með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 5. desember 1996, og þær ástæður tilgreindar, að þau hafi ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi, ekki greitt afgjald af jörðinni árin 1990 til 1996 og ekki haldið jörðinni við. Þessu hafi þáverandi lögmaður þeirra mótmælt. Næst hafi það gerst, að stefndi hafi verið boðaður með símskeyti, dags. 1. desember 1997, til að mæta á skrifstofu stefnanda kl. 14 hinn 4. sama mánaðar til að undirrita byggingarbréf fyrir Hara-

staði. Stefndi hafi ekki átt heimangengt en fengið lögregluþjón í Búðardal til þess að mæta í sinn stað. Hann hafi mætt á réttum stað og tíma, en engan hitt þar fyrir, eins og skráð sé í dagbók lögreglunnar í Búðardal. Þrátt fyrir þetta hafi lögmaður stefnanda sent honum að nýju útbýggingarbréf, dags. 10. sama mánaðar, og sú ástæða m.a. tilgreind, að hann hafi ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi.

Stefndi kveðst ítrekað hafa lýst yfir áhuga sínum um kaup á jörðinni og telur raunar stefnanda skylt að selja honum jörðina vegna forkaupsréttar hans og fyrri ákvörðunar Fellstrandarhrepps þar að lútandi. Hann hafi gert stefnanda tilboð um kaup á jörðinni að fjárhæð 4 milljónir króna fyrir „land jarðarinnar, hlunnindi og þau mannvirki, sem ekki eru í eigu ábúanda nú þegar“. Þessu erindi hafi verið hafnað á fundi sveitarstjórnar 30. júní 1998 með fjórum atkvæðum gegn þremur, enda hafði stefnandi þá höfðað útbuðarmál á hendur stefnda.

Í byrjun febrúar þessa árs hafi stefnda borist innheimtubréf lögmanns stefnanda, dags. 28. janúar s.á., þar sem krafist hafi verið afgjalds fyrir árin 1995 til 1998, auk fasteignagjalda að fjárhæð 18.376 krónur, samtals að höfuðstóli 265.879 krónur, auk vaxta og innheimtukostnaðar. Um svipað leyti hafi stefnda borist afrit af bréfi jarðanefndar Dalasýslu, þar sem komið hafi fram, að nefndin hafi á fundi 22. janúar 1999 tekið fyrir mál Harastaða og staðfest úrskurð sinn frá 14. desember 1998 um afgjald fyrir jörðina. Í ákvörðun jarðanefndar komi fram, að árgjald verði 65.790 kr. samkvæmt fasteignamati 1. desember 1998, sem sé 3% af fasteignamati að undanskildu æðarvarpi og selveiði.

Lögmaður stefnda hafi af þessu tilefni lýst yfir því í bréfi til lögmanns stefnanda, dags. 17. febrúar sl., að umbj. hans væri fús til að greiða sanngjarnt afgjald af jörðinni, en teldi að sú greiðsluskylda gæti ekki hafa stofnast, fyrr en með framangreindum úrskurði jarðanefndar. Enn fremur var þar áréttað það viðhorf stefnda, að hann ætti rétt á að fá jörðina keypta, eins og honum hafi verið lofað á sínum tíma. Óskað var eftir fundi til viðræðna um kaup, en gengið yrði frá byggingarbréfi næðust samningar ekki um kaupun. Af þessu tilefni hafi lögmaður stefnanda lýst því yfir í bréfi dags. 1. mars sl. að stefnandi væri fús til að gera lokatilraun um kaup stefnda á jörðinni. Nokkrum dögum síðar hafi stefnandi höfðað mál þetta og auk þess hefði hann höfðað mál til innheimtu á meintri afgjaldsskuld stefnda. Stefndi hafi í kjölfar bréfs lögmanns stefnanda hækkað boð sitt frá árinu áður úr 4 milljónum króna í 5 milljónir. Þessu hafi verið hafnað án nokkurs gagnatilboðs.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að kröfur stefnanda séu reistar á sömu málsástæðum og byggt hafi verið á í útbuðarmálinu, sem Hæstiréttur hafi hafnað að legið gætu til grundvallar uppsögn og útbuði.

Hæstiréttur hafi ályktað, að stefnda hafi verið rétt að hafna því að greiða umkrafid afgjald, þar sem það hafi ekki verið ákveðið með lögmætum hætti og

ekki lægju fyrir viðhlítandi gögn um skatta og skyldur af jörðinni, sem stefnandi haldi fram, að stefndi hafi vanrækt að greiða.

Þá hafi Hæstiréttur komist að þeirri niðurstöðu, að stefndi hefði öðlast lífstíðarábúð á jörðinni Harastöðum með vísan til 6. gr. ábúðarlaga.

Loks hafi Hæstiréttur talið, að ekki lægju fyrir fullnægjandi upplýsingar um það, að mannvirki hefðu gengið úr sér umfram eðlilega fyrningu þann tíma, sem stefndi hafi setið jörðina, enda hafi jarðanefnd Dalasýslu ályktað, að útilokað væri að meta það, þar sem úttekt hafi ekki farið fram, þegar stefndi tók við jörðinni. Stefndi bendir á í þessu sambandi, að hafa verði í huga, að íbúðarhús jarðarinnar hafi verið byggt árið 1960, fjárhús og hlaða í kringum árið 1912. Útihús hafi verið ónýt, þegar stefndi tók við jörðinni. Hann hafi gert umtalsverðar endurbætur á jörð og íbúðarhúsi á ábúðartíma sínum. Hann hafi kostað rafmagn í húsið og nýja miðstöð og lagfært húsið að innan, m.a. sett upp nýja eldhúsinnréttingu og skipt um gólfefni. Þá hafi hann ræst fram 35 hektara lands og ræktað upp 5 hektara af túnnum á síðustu 10-15 árum. Auk þess hafi hann endurnýjað girðingar og gert ýmislegt fleira jörð og mannvirkjum til góða.

Í máli þessu komi ekkert nýtt fram, sem ekki hafi legið fyrir í útburðarmáli málsaðila. Að vísu hafi jarðanefnd Dalasýslu ákveðið afgangjald fyrir árið 1999, en ekki tekið afstöðu til gjalda fyrri ára. Stefndi hafi allt að einu greitt umkrafin gjöld en hafnað greiðslu dráttarvaxta á fyrrgreindum forsendum.

Stefndi byggir enn fremur á því, að stefnandi hafi ekki gætt fyrirmæla 30. gr. ábúðarlaga. Samkvæmt þeirri lagagrein þurfi að liggja fyrir skriflegt álit úttektarmanna og jarðanefndar um vanefndir leiguliða. Þær þurfi að vera verulegar. Þá mæli lagaákvæðið svo fyrir, að uppsögn skuli fara fram fyrir jól og miðast við næstu fardaga.

Stefnandi byggir málshöfðun sína á uppsögn, sem eigi sér stað í svonefndu útbyggingarbréfi dags. 10. desember 1997. Hæstiréttur hafi metið þá uppsögn ólögmeta. Ný uppsögn hafi ekki átt sér stað og ekki liggi fyrir staðfesting jarðanefndar á meintum vanefndum stefnda. Þegar af þessari ástæðu beri að hafna kröfum stefnanda.

Stefndi telur sig ekki hafa á nokkurn hátt vanefnt skyldur sínar sem leiguliði, en verði það talið, séu vanefndir hans svo óverulegar, að fráleitt valdi riftun á rétti hans til lífstíðarábúðar á jörðinni Harastöðum.

#### *Forsendur og niðurstaða.*

Við aðalmeðferð málsins var skýrsla tekin af Marteini Valdimarssyni, fyrreverandi sveitarstjóra Dalabyggðar, og fyrreverandi hreppsnefndarmönnum í hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps, þeim Sveini Gestssyni, Halldóri Þórðarsyni og Jóhanni Guðmundi Péturssyni. Ólafur Stefán Sigurðsson, sýslumaður Dalasýslu, gaf einnig skýrslu. Framburður þeirra er í meginatriðum sem hér segir:

Marteinn kvaðst hafa verið sveitarstjóri þegar sameining hreppanna sex átti sér stað á árinu 1994 og hafi gegnt því starfi til síðsumars 1998. Reynsla hans af stefnda hafi verið með þeim hætti, að hann hefði lítt sinnt því að standa í skilum með hvers konar gjöld til sveitarfélagsins og annan kostnað, sem að honum hefði snúið, s.s. mótuneytiskostnað í skóla og jarðarleigu. Í viðræðum við stefnda um skuldir hans við sveitarfélagið hafi fljótlega komið fram sú hugmynd hans að kaupa jörðina og í tengslum við kaupin gera full skil á öllum skuldum sínum við sveitarsjóð. Þessi mál hafi verið að velkjast fram og til baka í langan tíma og stefndi hafi dregið sveitarstjórn á asnaeyrunum. Þessi samskipti hafi að verulegu leyti farið fram milli lögfræðinga málsaðila. Boð hafi gengið á víxl en málið dagað uppi af hendi stefnda. Meðan á þessu stóð hafi ekki verið rætt um leigu stefnda á jörðinni og engin tilraun gerð í þá átt af hvorugra hálfu. Marteinn kvað stefnda ekki hafa séð byggingarbréf það, sem dagsett er í desember 1997. Hann hafi ekki mætt til viðræðna um efni þess, þegar hann var til þess boðaður og hafi aldrei haft samband við sig um byggingarbréfið, hvorki fyrr né síðar. Um hafi verið að ræða uppkast að byggingarbréfi og hafi það legið frammi í tölvutæku formi, þannig að auðvelt hafi verið að breyta því, hefðu komið fram óskir af hálfu stefnda þar að lútandi. Gert hafi verið ráð fyrir því að stefndi gæti að einhverju leyti haft áhrif á efni þess. Marteinn taldi þetta hafa verið eina byggingarbréfið, sem Dalabyggð hafi gert tilraun til að fá stefnda til að undirrita. Engar viðræður hafi átt sér stað um leigu stefnda á jörðinni fyrr. Viðræður um kaup stefnda á jörðinni hafi byrjað á árunum 1994 til 1995 að því er hann minnti. Hann taldi sveitarstjórn hafa litið svo á, að stefndi væri með jörðina á leigu, án þess að það hafi fengið nokkra staðfestingu sveitarfélagsins. Fellsstrandarhreppur hafi áður reynt að fá stefnda til að undirrita byggingarbréf, sem hann hafi ekki sinnt. Hann taldi ákvæði byggingarbréfsins um sex mánaða fyrirvara hafa fyrst og fremst verið sett vegna fyrri reynslu sveitarfélagsins af stefnda. Sveitarstjórn hafi ekki litið svo á, að stefndi hefði lífstíðarábúð að Harastöðum. Aðspurður um möguleika stefnda til þess að kaupa jörðina, kvað hann hafa legið fyrir, að stefndi myndi eiga kost á láni úr jarðakaupasjóði, en það hefði ekki verið fullnægjandi, þar sem þessi lán væru mjög lág. Hann taldi að reynt hefði verið að innheimta afgjald af jörðinni allt frá árinu 1994, en án þess að vilja fullyrða um það. Ekki hafi verið gengið hart fram í innheimtunni, því af nógu var að taka í sambandi við skuldir stefnda, bæði tilheyrandi jörðinni, s.s. fasteignagjöld og tryggingagjöld svo og aðrar skuldir hans. Hann gat ekki greint frá því, við hvað afgjaldið hafi verið miðað á þeim tíma.

Sveinn Gestsson kvaðst hafa verið í hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps frá árinu 1988 til sameiningar hreppanna á árinu 1994. Fellsstrandarhreppur hafi keypt Harastaði með því fororði, að stefndi myndi kaupa jörðina síðar með því að ganga inn í kaupin. Þegar það gekk ekki eftir, hafi verið reynt að koma á

leigusamningi við stefnda með byggingarbréfi. Þetta hafi verið til umfjöllunar öðru hvoru í hreppsnefnd. Það hafi ekki verið fyrir en á árinu 1992, sem reynt hafi verið að fá stefnda til að skrifa undir byggingarbréf, en þetta hafi komið fyrir til umræðu í hreppsnefnd, þegar ljóst hafi verið að ekki yrði af kaupum hans. Stefndi hafi verið boðaður til fundar af þessu tilefni, eftir því sem hann minnti. Ekki hafi komið skýrt fram, hverjar ástæður hafi legið til þess, að stefndi hafi ekki viljað kaupa jörðina, en Sveinn taldi, að stefndi hefði ekki viljað skuldbinda sig. Sýslumaður hafi verið fenginn til að fá stefnda til að skrifa undir byggingarbréfið, en það hafi ekki borið árangur, án þess að komið hafi fram skýring á því af hálfu stefnda, hvers vegna hann neitaði að undirrita það. Hann kvað hreppsnefnd hafa farið að huga að því á árinu 1991 að innheimta afgjald af jörðinni úr hendi stefnda. Miðað hafi verið við ákveðið hlutfall af fasteignamati jarðarinnar, en þannig sé afgjald alltaf fundið út. Hann sé sjálfur leiguliði og þekki því til þessara mála.

Halldór Þórðarson kvaðst hafa verið í hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps á árinu 1988, en hætt hreppsnefndarstörfum árið 1990. Tilgangur hreppsnefndar með kaupum jarðarinnar Harastaða hafi verið sá að endurselja stefnda jörðina og tryggja þannig að hann og fjölskylda hans gætu verið þar áfram. Þorsteinn Pétursson oddviti hafi komið fram í málinu gagnvart stefnda, en hann hafi látist í nóvember 1988. Eftir það hafi ekki mikið verið gert í málinu, en eitthvað hafi það komið til umræðu í hreppsnefndinni þann tíma, sem vitnið átti þar sæti. Málið hafi verið í einhvers konar biðstöðu þennan tíma. Hann taldi líklegt, að stefndi hafi ekki neytt forkaupsréttar síns vegna slæmrar fjárhagsstöðu og hann því ekki treyst sér til að ráðast í kaupun.

Jóhann Guðmundur Pétursson kvaðst hafa verið í hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps frá árinu 1970 til ársins 1994 og hafi tekið við sem oddviti við andlát Þorsteins bróður síns 29. desember 1988. Hann minnti, að byggingarbréfið frá árinu 1992 hafi verið samið af lögfræðingunum Þórólfi Halldórssyni og Sveini Skúlasyni. Ólafi Stefáni Sigurðssyni sýslumanni hafi verið falið að fá stefnda til að undirrita það. Ekki vissi hann, hvort stefndi gerði athugasemdir við efni þess, en hann hefði ekki skrifað undir. Hann kvaðst ekki geta gefið skýringu á ákvæði byggingarbréfsins um 6 mánaða gagnkvæman uppsagnarfrest.

Ólafur Stefán Sigurðsson, sýslumaður Dalasýslu, gerði dóminum grein fyrir afskiptum sínum af málinu. Hann kvaðst hafa þekkt til stefnda og þessa máls. Jóhann Guðmundur Pétursson hafi óskað eftir því við hann um vorið 1993 eða í sumarbyrjun að hann fengi því komið til leiðar, að stefndi undirritaði byggingarbréf fyrir jörðina Harastaði. Stefndi hafi komið til sín einhverra erinda. Hann hafi byrjað á því að kynna fyrir stefnda, að Jóhann Pétursson hafi beðið sig um að hlutast til um fá undirritun hans undir bréfið. Stefndi hafi þá staðið upp án þess að segja nokkuð, eða muldrað eitthvað í barm sér og farið út og lokað á

eftir sér. Stefndi hafi þannig gefið til kynna, að hann vildi ekkert meira við þetta eiga. Þetta hafi gerst áður en náðst hafi að kynna efni byggingarbréfsins fyrir stefnda. Hann kvaðst hafa skynjað, án þess að vita það gjörla, að eitthvað hafi verið fjallað um byggingarbréfið, áður en hans afskipti hófust.

#### *Niðurstaða.*

Hreppsnefnd Fellsstrandarhrepps tók þá ákvörðun á hreppsnefndarfundi, sem haldinn var 22. júlí 1988, að neyta forkaupsréttar að jörðinni Harastöðum í því skyni að endurselja stefnda jörðina. Stefndi bjó á þessum tíma á jörðinni í skjóli Fellsstrandarhrepps, sem leigt hafði jörðina af föður stefnda í því skyni að endurleigja stefnda hana. Svo virðist sem aldrei hafi það verið ætlan Fellsstrandarhrepps að gerast landsdrottinn stefnda, en ekki liggur ljóst fyrir, hvað varð þess valdandi, að ekkert varð úr kaupum stefnda á jörðinni. Einhverjar viðræður áttu sér stað fyrst eftir kaup hreppsins á jörðinni, en síðan virðist málið hafa legið í láginni í nokkur ár. Gögn málsins bera með sér, að veiðifélag Flekkudalsár hafi greitt Fellsstrandarhreppi leigutekjur Harastaða fyrir árin 1991 til og með 1993, þar sem stefndi hafi ekki fengist til að greiða afgang af jörðinni þessi ár. Stefndi höfðaði mál á hendur veiðifélaginu á árinu 1995 (mál nr. E-45/1995) og fékk félagið dæmt til að endurgreiða sér arðinn. Í málinu er því haldið fram af hálfu stefnda (veiðifélagsins), að Fellsstrandarhreppur hafi óskað eftir því, að arðurinn yrði greiddur hreppnum, þar sem stefnendur málsins (stefndi hér og þáverandi sambýliskona hans) hafi ekki fengist til þess að ganga frá byggingarbréfi vegna jarðarinnar, ekki greitt af jörðinni skatta og skyldur og ættu engan rétt til arðsins samkvæmt ábúðarlögum. Arðgreiðslurnar hafi gengið upp í skuldir þeirra vegna ábúðar þeirra á Harastöðum.

Af þessu má ráða, að ljóst hafi verið á árinu 1992, þegar arðgreiðslur af leigutekjum Flekkudalsár fyrir árið 1991 komu til greiðslu, að ekkert yrði af kaupum stefnda á jörðinni. Fellsstrandarhreppur gerði í framhaldi tilraun eða tilraunir til að fá stefnda til að undirrita byggingarbréf, en án árangurs. Því var Ólafur Stefán Sigurðsson, sýslumaður Dalasýslu, beðinn um að hlutast til um það á árinu 1993 að fá stefnda til að undirrita bréfið, sem ekki bar árangur. Stefnandi gerði enn fremur tilraun til þess að fá stefnda til að undirrita byggingarbréf, eins og áður er lýst. Afrit þess bréfs liggur frammi í málinu.

Af stefnda hálfu er því lýst yfir, að hann hafi ekki þurft að undirrita umrædd byggingarbréf, þar sem þau hafi haft að geyma ákvæði, sem andstæð væru áunnum réttindum hans til lífstíðarábúðar. Stefndi kynnti sér ekki efni þeirra byggingarbréfa, sem hann neitaði að undirrita og sýndi enga viðleitni til þess að ná samkomulagi, hvorki við Fellsstrandarhrepp né við stefnanda. Marteinn Valdimarsson sveitarstjóri greindi frá því, að gert hefði verið ráð fyrir því að stefndi myndi geta haft áhrif á efni byggingarbréfsins frá desember 1997, en

hann hefði ekki mætt og aldrei haft samband við sig út af efni þess. Stefndi mætti ekki fyrir dóm til skýrslugjafar og verður að líta til þess við mat á sönnunarfærslu stefnanda.

Í 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 er sú skylda lögð á landsdrottin að gera byggingarbréf fyrir jörð. Á því er byggt í dómi Hæstaréttar frá 26. október 1998, að stefnandi hafi vanrækt að gera byggingarbréf og því hafi stefndi öðlast lífstíð-arábúð á jörðinni.

Við mat á þessu álitaefni verður að líta til þess, hvenær Fellsstrandarhreppi sem landsdrottinn var skylt að gera byggingarbréfið. Hreppurinn átti þessa ekki kost, fyrr en hann eignaðist Harastaði, sbr. ákvæði 2. gr. ábúðarlaga, en þar segir, að jarðeigandi skuli byggja jörð hæfum umsækjanda. Ástæðulaust var fyrir hreppinn að gera byggingarbréf meðan ekki lá fyrir, hvort stefndi myndi kaupa jörðina. Þegar fullvíst var að ekki yrði af kaupum, bar Fellsstrandarhreppi að ganga frá málum gagnvart stefnda með lögmæltum hætti samkvæmt ábúðarlögum. Hins vegar er óljóst um það tímamark. Fellsstrandarhreppur, sem stefnandi leiðir rétt sinn af, gerði tilraun til þess að fá stefnda til að undirrita byggingarbréf líklega á árinu 1992, en fullvíst er að það var reynt vorið eða snemmsumars árið 1993, eins og áður er getið. Einnig er vísað í þessu sambandi til tilraunar stefnanda í desember 1997.

Í 6. gr. ábúðarlaga er byggt á því, að landsdrottinn hafi vanrækt að gera byggingarbréf og skuli þá telja að leigutaka sé byggð viðkomandi jörð fyrir lífstíð.

Að mati dómsins verður því ekki litið svo á, að stefnandi hafi vanrækt að gera byggingarbréf í skilningi 6. gr. ábúðarlaga. Stefndi gaf aldrei færi á því.

Þá byggir stefnandi á þeirri málsástæðu, að stefndi hafi vanrækt viðhalds-skyldur sínar sem ábúandi og jörðin sé í niðurníðslu af hans völdum.

Jarðanefnd Dalasýslu fjallaði um þetta álitaefni á fundi 4. janúar 1997 en taldi sig ekki geta metið, hvort ábúendur Harastaða hefðu setið jörðina nægilega vel og í samræmi við ábúðarlög. Heimildir skorti til mats á þessu, þar sem ekki hafði farið fram úttekt, þegar stefndi tók við jörðinni á sínum tíma. Hæstiréttur vísaði til þessa álits jarðanefndar í fyrirnefndum dómi frá 26. október 1998. Þar segir: „Af þessum sökum verður ekki séð, að fullnægt sé skilyrðum 1. mgr. 30. gr. sömu laga (þ.e. ábúðarlaga, innskot dómara), til þess að varnaraðili (hér stefnandi) byggji sóknaraðila út af jörðinni á þessum grundvelli.“

Ekkert nýtt hefur komið fram í þessu efni við meðferð málsins nú, enda verður ekki bætt úr þessum annmörkum eðli málsins samkvæmt. Því er þessari málsástæðu stefnanda hafnað.

Höfuðmálsástæða stefnanda er reist á vanskilum stefnda á greiðslu afgjalds fyrir jörðina. Stefndi hafi ekki greitt afgjald til stefnanda frá þeim tíma er stefnandi eignaðist jörðina við tilurð Dalabyggðar við sameiningu nokkurra hreppa í Dalasýslu.

Eins og áður er getið ákvað jarðanefnd Dalasýslu á ný afgangi fyrir Hæstaði á fundi 14. desember 1998 og gaf málsaðilum kost á að taka afstöðu til ákvörðunarinnar. Á fundi nefndarinnar 22. janúar 1999 var endanleg ákvörðun tekin um afgang jarðarinnar, en aðeins tekin afstaða til afgangis, sem miðaðist við fasteignamat 1. desember 1998. Í fundargerð nefndarinnar er m.a. bókað: „Hvorugur aðila þ.e. sveitarstjórn eða ábúandi sinnti andmælarétti. Ábúandi tók aldrei við úrskurði Jarðanefndar þrátt fyrir ítrekanir þar um.“ Í margnefndum dómi Hæstaréttar frá 26. október 1998 er á því byggt, að stefnda hafi verið óskýlt að greiða umkrafða landskuld, þar sem hún hafi ekki verið ákveðin með lögmætum hætti.

Af þessu leiðir, að krafa stefnanda á hendur stefnda vegna afgangsskuldur hans varð fyrst virk hinn 22. janúar 1999, þrátt fyrir þá staðreynd, að stefndi hafi aldrei gert minnstu tilraun til að að sinna þeirri frumskyldu ábúanda að standa skil á landskuld við jarðareiganda, enda þótt fyrir liggi, að stefnda var fullljóst um þá skyldu og áform landeiganda að innheimta hana, sbr. áður-nefndan ágreining um leigutekjur af Flekkudalsá og málaferli í því sambandi.

Þegar mál þetta er höfðað skuldaði stefndi stefnanda fjögurra ára afgang. Stefndi hefur undir rekstri málsins greitt stefnanda höfuðstól skuldar sinnar, ásamt dráttarvöxtum sem miðast við 21. janúar 1999.

Vanefndir stefnda um greiðslu afgangisins voru verulegar, sbr. 30. gr. ábúðarlaga. Samkvæmt sama lagaákvæði þarf landsdrottinn að uppfylla fleiri skilyrði til að honum sé heimilt að byggja leiguliða út. Liggja þarf fyrir skriflegt álit úttektarmanna og jarðanefndar, er staðfesti vanefndir leiguliða. Í 2. mgr. 30. gr. ábúðarlaga er að finna frekari skyldur, sem lagðar eru á landsdrottinn til að honum verði heimilt að byggja leiguliða út.

Ákvæðið er svohljóðandi: „Hvarvetna, þar sem landsdrottinn segir leiguleiða upp ábúð eða byggir honum út, vegna vanefnda á skyldum hans, skal hann hafa gert það sannanlega fyrir jól miðað við næstu fardaga“.

Stefnandi heldur því fram í þessu sambandi að líta verði í samhengi á uppsögn stefnanda á ábúðarrétti stefnda frá 10. desember 1997, útburðarmálið frá fyrra ári og mál það, sem hér er til úrlausnar.

Að mati dómsins er hér um tvö aðskilin mál að ræða. Útburðarmálið var leitt til lykta með framangreindum dómi Hæstaréttar frá 26. október 1998 og útburði hafnað á grundvelli þeirra gagna, sem lögð voru fyrir dóminn.

Fyrirmæli þau, sem 2. mgr. 30. gr. ábúðarlaga hefur að geyma, eru sett með hagsmuni leiguliða í huga. Sömu hagsmunir gilda einnig gagnvart stefnda.

Þegar allt það er virt, sem að framan er rakið, þykir verða að sýkna stefnda af kröfum stefnanda á hendur honum.

Rétt þykir, að hvor málsaðila beri sinn kostnað af málinu. Í því sambandi er einkum litið til framgöngu stefnda og skeytingarleysis hans gagnvart hagsmunum stefnanda.

Stefndi fékk gjafsókn í málinu með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, sem dagsett er 20. mars 1999. Að sögn lögmans stefnda var gjafsóknin veitt 20. október sl. og sé hér um prentvillu að ræða. Gjafsóknin er engu að síður í fullu gildi að mati dómsins.

Allur gjafsóknarkostnaður, 320.000 kr. að teknu tilliti til virðisaukaskatts, skal greiddur úr ríkissjóði, og greiðist Helga Birgissyni hrl., lögmanni stefnda. Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan dóm.

#### D ó m s o r ð :

Stefndi, Guðmundur Agnar Guðjónsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Dalabyggðar.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður, 320.000 kr., greiðist Helga Birgissyni hrl., lögmanni stefnda, úr ríkissjóði.

---