

Priðjudaginn 22. september 1998.

Nr. 257/1998.

Haraldur Jónsson

(Örn Höskuldsson hrl.)

gegn

Valdemar Jónssyni

Hjördísi Jónsdóttur og

Jóni Sverri Jónssyni

(Knútur Bruun hrl.)

Kærumál. Dánarbússkipti. Óðalsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 10. júní 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 19. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 29. maí 1998, þar sem ákveðið var, að við opinber skipti á dánarbúi Jóns Jónssonar skyldi varpað hlutkesti um, hvort sóknaraðili eða varnaraðilinn Jón Sverrir Jónsson fái lagt sér út óðalið Varmadal á Kjalarnesi. Kæruheimild er í 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o. fl. Sóknaraðili krefst þess, að ákveðið verði, að hann erfi óðalið, svo og, að varnaraðilum verði gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðilar skutu úrskurði héraðsdóms fyrir sitt leyti til Hæstaréttar með kæru 10. júní 1998. Þau krefjast þess aðallega, að mælt verði fyrir um, að málsaðilarnir fjórir skuli erfa jörðina Varmadal að jöfnu, enda falli hún ekki lengur undir ákvæði um óðalsjarðir í jarðalögum nr. 65/1976. Til vara krefjast þau þess, að ákveðið verði, að varnaraðilinn Jón Sverrir Jónsson taki jörðina að arfi, ef talið verður, að reglur um óðalsjarðir eigi við um hana. Í báðum tilvikum krefjast varnaraðilar málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

I.

Samkvæmt gögnum málsins gaf Jarðakaupasjóður ríkisins út afsal 15. júní 1944 samkvæmt heimild í 47. gr. þágildandi laga nr. 116/1943 um ættaróðal og erfðaábúð fyrir jörðinni Varmadal til Valdimars

Guðmundssonar. Þann dag gaf Valdimar út yfirlýsingu samkvæmt sama lagaákvæði um, að jörðin væri gerð að ættaróðali. Hinn 23. september 1962 gerðu Valdimar og eiginkona hans, Elísabet Þórðardóttir, erfðaskrá, þar sem þau lýstu meðal annars þeirri ákvörðun, að dóttir þeirra, Unnur, skyldi taka við ættaróðalinu Varmadal. Elísabet mun hafa látist árið 1965. Unnur Valdimarsdóttir fékk jörðina afhenta frá föður sínum 6. júlí 1971 sem fyrirframgreiðslu arfs. Hún mun hafa látist 1979. Eftirlifandi eiginmaður Unnar, Jón Jónsson, sat í óskiptu búi, þar til hann lést 11. september 1996. Þau Unnur og Jón, sem voru foreldrar málsaðila, létu ekki eftir sig fyrirmæli um ráðstöfun Varmadals eftir sinn dag. Ágreiningurinn, sem er til úrlausnar í málinu og reis við opinber skipti á dánarbúi Jóns, beinist að því, hvort ákvæði um óðalsjarðir í VII. kafla jarðalaga með áorðnum breytingum fái ráðið, hvernig Varmadalur falli að arfi, svo og, hvort sóknaraðili eða varnaraðilinn Jón Sverrir fullnægi skilyrðum til að geta neytt þess forgangs til að taka við óðali, sem mælt er fyrir um í 3. mgr. 64. gr. laganna, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984.

II.

Með vísan til þess, sem greinir í forsendum hins kærða úrskurðar, verður fallist á það með héraðsdómara, að um langt árabíl hafi ekki verið stundaður á landi Varmadals búskapur með þeim hætti, sem um ræðir í ákvæðum VII. kafla jarðalaga. Jafnframt verður fallist á, að engar líkur séu á, að þess háttar búskapur verði þar tekinn upp að nýju.

Samkvæmt gögnum, sem varnaraðilar hafa lagt fyrir Hæstarétt, er ráðgert í aðalskipulagi 1990 til 2010, sem staðfest var fyrir Kjalarneshrepp 1. júní 1990, að talsverður hluti af landi Varmadals verði á síðari stigum nýttur fyrir íbúðarbyggð. Þá hafa varnaraðilar jafnframt lagt fyrir Hæstarétt afrit af bréfi, sem ritað var hreppsnefnd Kjalarneshrepps að gengnum hinum kærða úrskurði, en þar var leitað álits hennar á því, „hvort æskilegt sé, að jörðinni sé skipt út til eins erfingja með búskaparhagsmuni fyrir augum“. Samkvæmt framlagðri fundargerð hreppsnefndarinnar ályktaði hún 4. júní 1998 eftirfarandi vegna þessa erindis: „Hreppsnefnd leggur áherslu á, að samkvæmt staðfestu aðalskipulagi og skipulagstillögum, sem kynntar voru við sameiningu Kjalarneshrepps og Reykjavíkur, er gert ráð

fyrir, að á umræddu svæði verði íbúðarbyggð í framtíðinni“. Að öðru leyti lýsti hreppsnefnd ekki álit á því, sem borið var undir hana með erindi þessu.

Í 1. gr. jarðalaga segir meðal annars, að tilgangur þeirra sé að tryggja, að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm og eignarráð á landi og búseta á jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra, sem stundi landbúnað. Í síðari málslíð fyrri málsgreinar 3. gr. laganna segir enn fremur, að þéttbýlissvæði, sem skipulögð séu fyrir fasta búsetu manna, er stundi ekki landbúnað, séu undanskilin ákvæðum þeirra. Svo sem að fram- an greinir, er í gildandi aðalskipulagi miðað við, að talsverður hluti af landi Varmadals verði lagður undir þéttbýlissvæði. Þar er hvorki stundaður búskapur nú né eru neinar líkur á, að svo verði framvegis. Að þessu gættu eru ekki lengur skilyrði til að telja ákvæði VII. kafla jarðalaga geta átt við um landareign þessa. Verður samkvæmt því að fallast á þann þátt í aðalkröfu varnaraðila, að eignin Varmadalur falli ekki undir reglur jarðalaga um óðalsjarðir. Ekki verður á hinn bóginn mælt fyrir um, hvernig eign þessi eigi að renna að arfi til einstakra erfingja við skipti á dánarbúi Jóns Jónssonar, svo sem felst að öðru leyti í aðalkröfu varnaraðila, enda verður að fenginni niðurstöðu í þessu máli að taka ákvörðun í dánarbúinu um, hvort eigninni verði komið í verð við skiptin eða erfingjar, allir eða einhverjir, fái hana lagða sér út að arfi og þá í hvaða hlutföllum.

Rétt þykir, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Við skipti á dánarbúi Jóns Jónssonar skal ekki beitt um fasteign þess, Varmadal, reglum um óðalsjarðir í jarðalögum nr. 65/1976 með áorðnum breytingum.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 29. maí 1998.

I.

Mál þetta var þingfest 30. janúar sl. og tekið til úrskurðar 4. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili, Haraldur Jónsson, kt. 240747-4219, Varmadal, Kjalarnes-

hreppi, gerir þær dómkröfur, að hann erfi óðalið Varmadal I. Þá krefst hann málskostnaðar.

Varnaraðilar, Valdemar Jónsson, kt. 091237-7099, Reykholti, Mosfellsveit, Hjördís Jónsdóttir, kt. 270334-3939, Leysingjastöðum, Austur-Húnavatnssýslu, og Jón Sverrir Jónsson, kt. 011242-2009, Varmadal, Kjalarneshreppi, gera þær dómkröfur, að allir fjórir erfingjar Jóns Jónssonar og Unnar Valdimarsdóttur erfi jörðina Varmadal, Kjalarneshreppi, að jöfnu, enda falli hún ekki undir ákvæði jarðalaga um óðalsjarðir.

Til vara er þess krafist, komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, að við skipti á jörðinni úr dánarbúinu skuli beitt ákvæðum VII. kafla jarðalaga, að Jón Sverrir Jónsson erfi óðalið. Þá er krafist málskostnaðar í báðum tilvikum.

Við aðalmeðferð krafðist sóknaraðili þess, að aðalkröfu varnaraðila yrði vísað frá dómi. Þessari kröfu var mótmælt af hálfu varnaraðila.

II.

Með yfirlýsingu 15. júní 1944 gerði Valdimar Guðmundsson, bóndi í Varmadal, jörð sína að ættaróðali. Kona hans var Elísabet Þórðardóttir. Með arfleðsluskrá 23. september 1962 ákváðu þau hjónin, að dóttir þeirra, Unnur, skyldi erfa óðalið. Fékk Unnur óðalið sem fyrirframgreiddan arf 1971, en Elísabet andaðist 1965. Tóku Unnur og eiginmaður hennar, Jón Jónsson, við búinu eftir Valdimar. Eru börn þeirra aðilar máls þessa. Unnur lést 1979, og fékk þá eiginmaður hennar leyfi til setu í óskiptu búi, en hann andaðist 11. september 1996.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 13. mars 1997 var bú Jóns Jónssonar tekið til opinberra skipta og Jóhann Níelsson hrl. skipaður skiptastjóri. Á skiptafundi í dánarbúinu 9. apríl 1997 kom fram, að ágreiningur var meðal erfingja um ráðstöfun jarðarinnar Varmadals í Kjalarneshreppi, og reyndi skiptastjóri að jafna hann. En þrátt fyrir ítrekaða skiptafundi tókst það ekki, og með bréfi 15. janúar sl. beindi skiptastjóri ágreiningnum til héraðsdóms og gat þess jafnframt, að hann teldi, að dánarbúið þyrfti ekki að eiga aðild að ágreiningsmálinu. Var málið þingfest, eins og áður greinir, 30. janúar sl. og aðild ákveðin samkvæmt framansögðu.

III.

Sóknaraðili kveður alla varnaraðila hafa farið að heiman að vinna fyrir sér og mennta sig. Hann hafi hins vegar ekki gert það. Hafi þótt sýnt, að hugur varnaraðila stóð ekki til búskapar í Varmadal, enda tvö þeirra flutt að heiman, en Jón Sverrir hafi árið 1967 stofnað býlið Varmadal II, eftir að

afi hans, Valdimar, hafði skipt honum landi út úr jörðinni með erfðaleigusamningi. Kveður sóknaraðili sér snemma hafa verið gert ljóst af foreldrum sínum, að þau ætluðust til, að hann yrði bóndi í Varmadal, og hafi sér ekki verið gefinn kostur á að mennta sig. Megi segja, að hann hafi byrjað búskap fjórtán ára gamall. Sextán ára hafi hann fengið á leigu helminginn af kúm foreldra sinna, og megi telja, að hann hafi þá orðið sjálfstæður bóndi, enda þótt hann ynni á jörðinni með föður sínum allt til ársins 1974. Það ár hafi faðir sinn gert sér ábúðarsamning og byggt sér hálfa jörðina, og hafi hann einn stundað búskap í Varmadal síðan og geri enn. Hann hafi skilað landbúnaðarskýrslu með skattframtali sínu frá árinu 1963 og geri enn og greitt í Lífeyrissjóð bænda frá stofnun hans 1971 og geri svo enn.

Sóknaraðili telur, að sér beri rétturinn til ættaróðalsins. Bendir hann á ákvæði 64. gr. jarðalaga nr. 65/1976 máli sínu til stuðnings, þar sem segi, að það barn skuli sitja fyrir, sem hafi að staðaldri unnið með foreldrum sínum á jörðinni, og sé líklegast til að stunda þar búskap áfram. Sóknaraðili sé hið eina systkinanna, sem fullnægi þessum ákvæðum. Ekkert hinna systkinanna hafi stundað búskap í Varmadal. Hjördís sé húsmóðir á Leysingjastöðum í Austur-Húnavatnssýslu, Valdemar tónlistarkennari í Mosfellsbæ og Jón Sverrir með vörubílaútgærd. Kveðst sóknaraðili reiðubúinn til að stunda áfram búskap í Varmadal, en ekkert hinna systkinanna sé líklegt til þess, enda hafi þau ekki forsendur til þess. Hafi hann búið alla ævi í Varmadal, og þar liggi ævistarf hans. Jón Sverrir, sem hafi uppi varakröfu í málinu, hafi stofnað annað býli út úr jörðinni og búið þar síðan. Sé þar um að ræða aðra jörð, Varmadal II. Þá heldur sóknaraðili því fram, að enginn vafi leiki á því, hver hugur foreldra sinna hafi verið um það, hver skyldi erfa óðalið, þótt ekki hafi verið formlega frá því gengið. Beri að taka tillit til þess, þegar ákveðið verði, hver skuli erfa óðalið. Þau hafi ætlað honum jörðina, þar sem hann var bóndi þar og hafði unnið með foreldrum sínum að búskapnum.

Sóknaraðili kveður það ekki fara eftir erfðalögum, heldur jarðalögum, hver skuli erfa jörðina. Það sé m. a. tilgangur þeirra laga að tryggja hagsmuni þeirra, sem stundi landbúnað á jörðum. Máli sínu til stuðnings bendir hann á, að faðir sinn hafi byggt sér hálfa jörðina árið 1974.

Þá lýsir sóknaraðili yfir því, að hann samþykki ekki, að óðalið verði leyst frá óðalsákvæðum. Samkvæmt 61. gr. jarðalaga sé það skilyrði, að þeir ættingjar, sem rétt hafi til óðalsins, lýsi yfir skriflega, að þeir óski ekki eftir að taka við því til ábúðar. Muni sóknaraðili ekki gefa slíka yfirlýsingu, heldur lýsi hann þvert á móti yfir því, að hann muni stunda áfram búskap á óðalinu. Kveðst hann reiðubúinn að greiða öðrum erfingjum fjárhæð, sem nemi 50% af fasteignamati óðalsins.

IV.

Til stuðnings aðalkröfu sinni benda varnaraðilar á, að sóknaraðili hafi ekki haft framfærslu fyrir sig og fjölskyldu sína af búskap, enda hafi hann aðallega starfað sem leigubílstjóri. Auk þess hafi hann unnið önnur störf á ýmsum tímabilum jafnframt þeim litla búskap, sem hann hafi stundað á jörðinni. Um búsetu aðila málsins sé rétt að taka fram, að Valdemar hafi átt lögheimili í Varmadal til 1965, þ. e. í fjögur ár, eftir að sóknaraðili telji sig hafa byrjað búskap fjórtán ára að aldri, og hafi hann verið kaupamaður við búið árin 1961 og 1962. Jón Sverrir hafi aldrei flust af jörðinni og búi þar enn eins og sóknaraðili, og báðir hafi þeir reist sér íbúðarhús á jörðinni. Báðir hafi nýtt sér, með leyfi foreldra sinna, útihús á jörðinni til búskapar. Hafi báðir nýtt sér hluta af jörðinni til búrekstrar og fengið lóðir undir einbýlishús. Allan þennan tíma hafi þeir aðstoðað foreldra sína við búskapinn, bæði hirðingu á skepnum og við heyskap, en Valdemar hafi hins vegar séð um fjárreiður og uppgjör bús foreldra þeirra, meðan þau lifðu og eftir lát þeirra.

Varnaraðilar mótmæla því, að sóknaraðila hafi ekki verið gefinn kostur á að menntast, og benda á, að sá, sem vilji menntast, verði að hafa vilja og frumkvæði til þess sjálfur. Foreldrar þeirra hafi haft mikinn metnað fyrir hönd barna sinna og stutt þau. Þá hafi sóknaraðili ekki bætt jörðina, hvorki með aukinni ræktun né bættum húsakosti. Miklu fremur hafi hús gengið úr sér og hluti af túnnum ekki verið nýttur. Beri þetta allt að sama brunni; búskap hafi hnignað í Varmadal, enda báðir ábúendur jarðarinnar stundað aðra vinnu en búskap.

Varnaraðilar vitna til þess, að í I. kafla jarðalaga komi fram meginsjónarmið um tilgang laganna, eða, eins og segi í 1. gr., að lögin eigi að tryggja, að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðhagslegu sjónarmiði og eignarráð á landi og búseta á jörðum í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra, sem landbúnað stundi, og í niðurlagsákvæði 1. mgr. 3. gr. séu þéttbýlissvæði, sem skipulögð séu fyrir fasta búsetu manna, er ekki stundi landbúnað, undanskilin ákvæðum jarðalaga. Ákvæðum jarðalaga, þar á meðal VII. kafla, verði því ekki beitt nema með hliðsjón af þessum nýtingarmarkmiðum þeirra.

Í aðalskipulagi Kjálarness 1990–2010, sem nú hafi sameinast Reykjavík, sé gert ráð fyrir um 60 ha. íbúðasvæði austan Vesturlandsvegar upp með Leirvogsá og um 14 ha. athafnasvæði meðfram Vesturlandsvegi. Það sé því deginum ljósara, að Varmadalur sé að renna sitt skeið á enda sem bújörð. Við taki 60 ha. íbúðabyggð og athafnasvæði og það á allra næstu árum, og auk þess sé gert ráð fyrir, að aðrir hlutar jarðarinnar nýtist sem útivistar-

svæði. Þessi veruleiki sé staðreynd, hvort sem mönnum líki betur eða verr. Þegar af þessari ástæðu verði að telja mjög óeðlilegt og reyndar andstætt tilgangi jarðalaga, sbr. I. kafla þeirra, að úthluta jörðinni einum erfingja sem óðali til búskapar, enda hafi ekki verið stundaður búskapur til þess að framfleyta fjölskyldu á jörðinni í langan tíma.

Vilji foreldra aðila hafi ljóslega staðið til þess, að jörðin skiptist jafnt milli fjögurra erfingja þeirra, ella hefðu þau formlega gengið frá ráðstöfun á jörðinni sem ættaróðali. Þeim hafi verið það ljóst eins og öllum öðrum, að Varmadalur var að breytast í þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu, þróun hafi verið hafin, sem enginn hafi getað eða viljað stöðva.

Pá sé og rétt að vekja athygli á því, að þegar landi sé ráðstafað til bræðranna tveggja, sem eigi heimili í Varmadal, gerist það til Jóns Sverris með erfðaleigusamningi 30. nóvember 1967, sem undirritaður var af þáverandi óðalsbónda, Valdimar Guðmundssyni, afa aðila. Þegar hins vegar sóknaradili, Haraldur Jónsson, fái byggingarbréf sitt fyrir hálfri jörðinni Varmadal að undanskildum hlunnindum 1. febrúar 1974, sé það ekki undirritað af óðalsbóndanum, Unni Valdimarsdóttur, heldur eiginmanni hennar, Jóni Jónssyni, og hljóti því að vakna spurningar um lögmæti þess byggingarbréfs. Engin önnur gögn eða aðrar vísbendingar um ráðstöfun á jörðinni eða hluta hennar til aðila máls þessa hafi komið fram.

Af framansögðu megi vera ljóst, að eina sanngjarna niðurstaða málsins hljóti að vera sú, að jörðinni Varmadal verði ekki úthlutað til eins erfingja sem óðalsjörð. Slíkt hefði í för með sér, að einn erfinginn fengi margra tuga milljóna verðmæti í sinn hlut, land, sem sé að hverfa undir byggingarlóðir, en hinir erfingjarnir yrðu þar með sviptir öllum arfi sínum. Í máli þessu standi ekki lög til slíkrar mismununar þrátt fyrir ákvæði VII. kafla jarðalaga, enda fjalli þetta mál ekki um landbúnaðarhagsmuni. Í greinargerð með frumvarpi til jarðalaga sé lögð áhersla á, að lögin séu sett til þess að vernda landbúnaðarhagsmuni og jafnframt sé þeim ætlað að koma í veg fyrir fjárhagslegt brask með lönd og lendur í ríkinu. Sömu sjónarmið standi að baki hliðstæðri löggjöf annars staðar á Norðurlöndum.

Komist dómurinn hins vegar að þeirri niðurstöðu, að við skipti á dánarbúinu skuli beitt ákvæðum VII. kafla jarðalaga og jörðin afhent einum erfingjanna sem ættaróðal, telji varnaraðilar eðlilegt, að Jón Sverrir fái jörðina, enda hafi meiri hluti erfingja staðið að slíkri ráðstöfun á skiptafundi 9. janúar sl., ef ekki yrði fallist á að skipta jörðinni í fjóra jafna hluti milli þeirra. Jón Sverrir sé fæddur í Varmadal og hafi búið þar og átt lögheimili alla tíð síðan. Hann hafi fengið erfðaábúð 30. nóvember 1967. Hafi hann haft afnot af stórum hluta jarðarinnar í langan tíma með fullu leyfi foreldra

sinna og nýtt hluta af tünnum jarðarinnar á móti bróður sínum, Haraldi, fyrst með foreldrum þeirra og síðan þeir tveir. Báðir bræðurnir hafi stundað búskap í smáum stíl á jörðinni. Meðan foreldrar þeirra bjuggu á jörðinni, aðstoðuðu báðir bræðurnir þau við búskapinn. Fram lögð gögn málsins sýni, að hvorugur bræðranna hafi haft aðalframfæri sitt af búskap, báðir hafi þeir stundað aðra aðalatvinnu. Því sé mótmælt, sem fram komi í greinargerð sóknaraðila, að hann hafi einn stundað búskap í Varmadal síðustu ár og ekkert systkina hans stundað þar búskap. Jón Jónsson hafi verið fullgildur bóndi til dauðadags.

Fullyrðingar sóknaraðila um, að foreldrar sínir hafi ætlað jörðina sér einum, séu úr lausu lofti gripnar, enda bræðurnir fengið ábúð á jörðinni hvor með sínum hætti. Lýsi varnaraðilinn Jón Sverrir yfir, að hann sé reiðubúinn til þess að stunda áfram búskap á jörðinni, og bendi jafnframt á, að skipta-fundur hafi ákveðið, að hann skuli vera viðtakandi jarðarinnar, sbr. 3. mgr. 64. gr. jarðalaga. Hann leggi þó áherslu á með skírskotun til framanritaðs, að eðlilegasta niðurstaða þessa ágreinings væri að skipta jörðinni í fjóra jafna hluta milli allra erfingjanna.

V.

Með yfirlýsingu 15. júní 1944 var jörðin Varmadalur í Kjalarneshreppi gerð að ættaróðali samkvæmt 47. gr. laga nr. 116/1943 um ættaróðul og erfðaábúð. Sama dag hafði landbúnaðarráðherra selt framangreindum Valdimar Guðmundssyni jörðina með heimild í nefndri lagagrein, en samkvæmt henni var það eitt af skilyrðum fyrir sölu þjóð- og kirkjujarða, að þær yrðu gerðar að ættaróðulum.

Ákvæði um ættaróðul voru fyrst sett með lögum nr. 8/1936 um erfðaábúð og óðalsrétt, og voru þá settar þær hömlur á meðferð jarða, er gerðar höfðu verið að ættaróðulum, er síðan hafa gilt og nú eru í VII. kafla jarðalaga nr. 65/1976. Í greinargerð með frumvarpinu, er síðar varð að lögum nr. 8/1936, kemur fram, að tilgangur þessa nýja fyrirkomulags sé að efla stétt sjálfs-eignarbænda og þar með íslenskan landbúnað með því m. a. að stuðla að því, að þeir geti eignast jarðir sínar án þess að steypa sér í skuldir með því að þurfa að kaupa jarðirnar af meðerfingjum sínum. Þá átti einnig með þessu að sporna gegn því, að bændur spilltu framtíðarmöguleikum barna sinna eða annarra ættingja með óreiðu eða ónytjungshætti. Allt átti þetta „að glæða og þroska heilbrigðan ættarmetnað og tryggð bænda við föður-leið sína og íslenskan landbúnað“. Svipuð sjónarmið koma að nokkru fram í 1. gr. jarðalaga og enn fremur í greinargerð með frumvarpinu, er síðar varð að þeim lögum, þótt þar sé vissulega tekið tillit til ýmissa annarra

sjónarmiða í takt við nýja tíma. Í þeirri greinargerð kemur og fram, að mjög fáir bændur hafi gert jarðir sínar að ættaróðulum aðrir en þeir, sem keypt hafi þær af ríkinu, en það hafi verið skylda, svo sem að framan greinir.

Í gögnum málsins, þar með töldum yfirheyrslum fyrir dómi, kemur fram, að Jón Jónsson hafi búið með kýr í Varmadal til ársins 1973, að þær voru seldar. Eftir það bjó sóknaraðili um tíma með svín, en frá árinu 1981 hefur hann eingöngu búið með nokkra tugi kinda og örfá hross. Síðastliðið haust setti hann á 76 ær, 42 lömb, tvo sauði og hrút, auk þess voru á fóðrum fjögur hross. Sóknaraðili starfaði meðfram búskapnum sem leigubifreiðarstjóri allt til 23. janúar 1996. Eftir það hefur hann unnið ýmis störf auk bústarfanna. Hann hefur greitt í Lífeyrissjóð bænda og tekið þátt í félagsstarfi þeirra. Þá er meðal gagna málsins byggingarbréf frá 1. febrúar 1974, en samkvæmt því byggir nefndur Jón Jónsson sóknaraðila hálfa jörðina Varmadal að undanskildum hlunnindum frá 1. janúar 1974 að telja. Þeir Jón og sóknaraðili gerðu enn fremur með sér lóðarleigusamning 8. febrúar 1980, þar sem Jón leigir sóknaraðila endurgjaldslaust til 90 ára 2.000 fermetra spildu úr landi jarðarinnar, og hefur sóknaraðili reist sér þar íbúðarhús.

Varnaraðili Jón Sverrir Jónsson hefur alltaf átt heima í Varmadal, en frá 1965 hefur hann stundað vörubílaakstur. Hann hefur nokkur hross á jörðinni og heyjar þar handa þeim, en kveðst engar tekjur hafa af þessum búskap. Með erfðaleigusamningi frá 30. nóvember 1967 leigði Valdimar Guðmundsson varnaraðila 11,6 ha. lands úr jörðinni til stofnunar iðnaðarbylis og enn fremur 1.200 fermetra byggingarlóð undir íbúðarhús, og hefur varnaraðili reist sér þar íbúðarhús. Varnaraðili fékk leyfi menntamálaráðuneytis 6. desember 1967 til að nefna býlið Varmadal II.

Eins og að framan greinir, erfði Unnur, dóttir Valdimars Guðmundssonar, óðalið Varmadal, og við lát hennar 1979 fékk eiginmaður hennar, Jón Jónsson, leyfi til setu í óskiptu búi. Þau hjónin höfðu ekki ráðstafað óðalinu, svo sem boðið er í 1. mgr. 64. gr. jarðalaga. Samkvæmt 3. mgr. sömu greinar er það því skiptafundar að ákveða viðtakanda, og skal það barn eða börn sitja fyrir, sem hafa að staðaldri unnið með foreldrum sínum á jörðinni og eru líklegust til að stunda þar áfram búskap.

Allt frá árinu 1981 hefur ekki verið stundaður landbúnaður sem atvinnurekstur í Varmadal í þeim skilningi, sem venjulegast er lagður í það hugtak, og ekki búskapur eins og gert er ráð fyrir í VII. kafla jarðalaga. Í kafla þessum kemur fram, að afrakstri ættaróðals er ætlað að geta framfært fjölskyldu, og ýmis réttindi, sem veitt eru ættaróðulum, og skyldur, sem á eig-

endur þeirra eru lagðar, miða að því að styrkja bændur, er á slíkum jörðum búa, til að geta helgað sig búskapnum, svo sem rakið var hér í upphafi. Það er niðurstaða dómsins, að sóknaraðili, sem allt til ársbyrjunar 1996 var leigubifreiðarstjóri, hafi ekki stundað búskap í Varmadal í skilningi nefnds kafla jarðalaga á þann hátt, að hann eigi að sitja fyrir, þegar að því kemur að ráðstafa ættaróðalinu. Þá verður ekki séð, að hann eða aðrir muni framvegis stunda hefðbundinn landbúnað á jörðinni, enda hefur þar verið skipulögð íbúðabygging og annað, er fylgir þéttbýlismyndun, en eins og kunnugt er, hafa Reykjavíkurborg og Kjalarneshreppur þegar ákveðið að sameinast í eitt sveitarfélag. Þá er því og við að bæta, að við vettvangsskoðun kom í ljós, að núverandi peningshús á jörðinni gefa ekki svigrúm til búskapar umfram það, sem að framan er rakið. Má ljóst vera, að mikillar uppbyggingar er þörf, ef jörðin á að standa undir nafni sem ættaróðal í skilningi jarðalaga, og miðað við þau áform, sem uppi eru um framtíðarafnot landsins á þessum slóðum, eru engar líkur til, að á jörðinni verði endurreistur búskapur, hvað svo sem líður fullyrðingum sóknaraðila í þá veru. Samkvæmt þessu verður aðalkröfu sóknaraðila hafnað.

Aðalkrafa varnaraðila er, að aðilar málsins erfi jörðina að jöfnu, enda falli hún ekki undir ákvæði jarðalaga um óðalsjarðir. Hér að framan hefur verið gerð grein fyrir því, að Varmadalur er óðalsjörð og hefur ekki verið leyst undan þeim kvöðum. Meðan svo stendur, gilda um hana ákvæði VII. kafla jarðalaga, og er engin heimild til að víkja frá þeim. Í lögnum er ekki heimild til að skipta jörðinni á þann hátt, sem varnaraðilar krefjast, og verður því að hafna þessari kröfu þeirra. Að fenginni þessari niðurstöðu þykir ekki þörf á að fjalla sérstaklega um frávísunarkröfu sóknaraðila, en hann krafðist þess við aðalmeðferð, að þessari kröfu varnaraðila yrði vísað frá dómi.

Varakrafa varnaraðila er, að varnaraðilinn Jón Sverrir Jónsson erfi jörðina. Með sama rökstuðningi og kröfu sóknaraðila var hafnað, er þessari kröfu varnaraðila hafnað að því breyttu, að Jón Sverrir er vörubifreiðarstjóri og heldur hross, en ekki leigubifreiðarstjóri, eins og bróðir hans var, og því engin rök til, að hann sitji fyrir, þegar kemur að úthlutun jarðarinnar.

Eftir stendur þá í málinu að kveða á um, hvor þeirra tveggja framangreindra skuli fá jörðina í sinn hlut, en aðrir erfingjar hafa ekki gert kröfu til þess. Samkvæmt lokamálslið 3. mgr. 64. gr. jarðalaga skal leyst úr ágreiningi sem þessum eftir ákvæðum laga um skipti á dánarbúum o. fl. nr. 20/1991. Í 2. mgr. 36. gr. þeirra laga er ákvæði um, að í tilfelli sem þessu skuli hlutkesti ráða, ef fleiri erfingjar en einn krefjast þess að fá sömu eign lagða

sér út. Niðurstaða dómsins er því sú að leggja fyrir skiptastjóra að varpa hlutkesti á milli sóknaraðila, Haralds Jónssonar, og varnaraðilans Jóns Sverris Jónssonar um það, hvor þeirra skuli hljóta óðalið Varmadal í sinn hlut við skipti á dánarbúi föður þeirra, Jóns Jónssonar, en eins og mál þetta allt er vaxið, skal málskostnaður falla niður.

Úrskurðinn kveður upp Arngrímur Ísberg héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Skiptastjóri í dánarbúi Jóns Jónssonar skal varpa hlutkesti um það, hvor þeirra Haralds eða Jóns Sverris Jónssona skuli fá óðalið Varmadal lagt sér út við skipti á dánarbúinu, en málskostnaður skal falla niður.
