Þriðjudaginn 28. janúar 1997.

Nr. 16/1997. **Baldur Jón Helgason**
Guðrún F. Helgadóttir
Helgi Laxdal
Stefán Helgi Kristjánsson og
Marsibil E. Kristjánsdóttir
(Tryggvi Gunnarsson hrl.)
gegn
Stofnlánadeild landbúnaðarins
(Brynjólfur Kjartansson hrl.)
og gagnsök

Kærumál. Nauðungarsala. Óðalsréttur. Veð.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 23. desember 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 10. janúar 1997. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 11. desember 1996, þar sem synjað er kröfu varnaraðila um nauðungarsölu á jörðinni Grund í Grýtubakkahreppi á grundvelli átta nánar tilgreindra veðskuldabréfa, en hins vegar er fallist á, að nauðungarsalan nái fram að ganga á grundvelli nánar tilgreindra sex skuldabréfa, sem einnig hvíla á eigninni. Kæruheimild er í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991.

Sóknaraðilar krefjast þess aðallega, að nauðungarsala á jörðinni fari ekki fram, en til vara, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur að öðru leyti en því, að hafnað verði beiðni varnaraðila um nauðungarsölu á jörðinni á grundvelli fjögurra af þeim sex skuldabréfum, sem héraðsdómur heimilaði nauðungarsölu fyrir. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili hefur kært úrskurð héraðsdóms fyrir sitt leyti með kæru 23. desember 1996. Hann krefst þess, að nauðungarsala á eigninni fari fram á grundvelli allra veðskuldabréfanna, fjórtán að tölu. Þá krefst varnaraðili kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

I.

Svo sem greinir í hinum kærða úrskurði, krafðist varnaraðili þess upphaflega, að nauðungarsala færi fram á jörðinni Grund á grundvelli fimmtán tilgreindra veðskuldabréfa. Eru þau öll til komin vegna lána, er fyrrverandi ábúendur jarðarinnar tóku. Fyrir héraðsdómi féll varnaraðili frá kröfu um nauðungarsölu vegna eins þeirra. Svo sem áður getur, var í hinum kærða úrskurði hafnað kröfu varnaraðila um nauðungarsölu á grundvelli átta þessara bréfa, en fallist á kröfuna vegna sex skuldabréfa.

Sóknaraðilar hafa ekki gert athugasemdir við tvö þessara síðastgreindu veðskuldabréfa. Í greinargerð þeirra til Hæstaréttar er hins vegar lýst yfir því, að eftir sem áður vefengi þau, að beiðni varnaraðila um nauðungarsölu sé almennt fullgild sem grundvöllur þess, að slík gerð mætti ná fram að ganga. Vísa þau um það til annmarka, sem þau telja vera á beiðninni og lýst er í hinum kærða úrskurði. Er aðalkrafa þeirra í málinu á þessu reist.

Í V. kafla úrskurðar héraðsdóms er rakið, með hvaða hætti varnaraðili setti fram beiðni sína um nauðungarsölu á jörðinni Grund. Jörðin er ættaróðal, og sóknaraðilar mótmæltu af þeim sökum, að nauðungarsala næði fram að ganga. Verulega skorti á, að nægar upplýsingar fylgdu beiðninni, svo að ljóst mætti vera, hver réttur fylgdi hverju þeirra veðskuldabréfa, sem beiðnin var reist á. Úr því tókst þó að greiða nægjanlega, að mestu fyrir tilstuðlan sóknaraðila. Að þessu athuguðu og með vísan til forsendna héraðsdómara verður hafnað aðalkröfu þeirra um, að nauðungarsala á jörðinni fari ekki fram.

II.

Varakrafa sóknaraðila lýtur að fjórum veðskuldabréfum, en í tveimur þessara tilvika er Lífeyrissjóður bænda lánveitandi. Hefur sú skýring verið gefin, að varnaraðili hafi annast afgreiðslu á lánum sjóðsins, er þau voru veitt. Er aðild varnaraðila vegna þessara veðskuldabréfa óvefengd.

Skjöl málsins bera með sér, að um hefur verið að ræða svokölluð óbundin lán hjá lífeyrissjóðnum. Sóknaraðilar hafa gefið þá skýringu, að hér sé átt við sérstök lán samkvæmt reglum sjóðsins, þar sem lánsréttur sjóðfélaga var ekki háður því, að láni skyldi varið til

ákveðinna framkvæmda eða kaupa, heldur hafi lántakanda verið frjálst að ákveða sjálfur, hvernig hann ráðstafaði lánsfénu. Fyrrverandi óðalsbóndi á Grund hafi ekki varið lánsfénu til „húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á jörðinni", sbr. 57. gr. jarðalaga nr. 65/1976, en það sé skilyrði þess, að gild veðsetning á ættaróðali geti farið fram. Þau telja jafnframt, að varnaraðili verði sem lánastofnun þegar við veðsetningu að tryggja sér sönnun um, að lánveiting, sem leiðir til veðsetningar, sé gerð samkvæmt réttum reglum, og því eigi að liggja fyrir hjá slíkri stofnun, til hvaða þarfa lán sé veitt.

Varnaraðili hefur ekki mótmælt, að umrædd tvö lán hafi verið óbundin. Staðhæfing hans um, að þeim hafi engu að síður verið varið til þeirra framkvæmda á óðalsjörðinni, sem getur í 57. gr. laga nr. 65/1976, eru ekki studdar neinum gögnum, og brestur sönnun fyrir, að svo hafi verið. Verður fallist á kröfu sóknaraðila um að hafna beiðni varnaraðila um nauðungarsölu á grundvelli þessara tveggja veðskuldabréfa.

Varakrafa sóknaraðila beinist enn fremur að veðskuldabréfi, upphaflega að fjárhæð 75.000 krónur, sem gefið er út 30. nóvember 1984. Féllst héraðsdómari á það sem gilda heimild fyrir nauðungarsölu. Sú skýring kemur fram á skuldabréfinu, að lánveitingin sé „v/afborgana", en að öðru leyti ber hvorki bréfið né önnur gögn frá varnaraðila með sér, hvernig láninu var varið. Gefur varnaraðili þá skýringu, að lánið hafi farið í skuldbreytingu vegna vanskila á eldri lánum, sem hafi fullnægt þeim skilyrðum 57. gr. laga nr. 65/1976, sem áður er getið. Þessu mótmæla sóknaraðilar. Þau telja varnaraðila á engan hátt hafa sýnt fram á, hvaða eldri lán það voru, sem skuldbreytt var með þessu tiltekna láni. Um hafi verið að ræða eldri lán í vanskilum, sem ýmist voru tekin til framkvæmda samkvæmt 57. gr. laga nr. 65/1976 eða af öðrum ástæðum. Aðeins hluti eldri vanskila hafi verið gerður upp með þessu láni. Hafa þau leitast við að sýna fram á, að sú niðurstaða héraðsdóms fái ekki staðist, að lánið hafi farið til afborgana eldri lána, sem heimilt hafi verið að veðsetja óðalsjörðina fyrir.

Eins og atvikum er háttað, er fyrrnefnd tilgreining á skuldabréfinu sjálfu ófullnægjandi, og varnaraðili hefur engin gögn lagt fram um ráðstöfun lánsins. Gegn mótmælum sóknaraðila hefur hann ekki sýnt fram á, að umrætt skuldabréf sé gild heimild fyrir nauð-

ungarsölu. Verða andmæli sóknaraðila varðandi það því tekin til greina.

Með varakröfu sinni mótmæla sóknaraðilar loks, að nauðungarsala nái fram að ganga vegna veðskuldabréfs, upphaflega að fjárhæð 1.299.600 krónur, sem gefið er út 2. mars 1988. Er lánið tryggt með veði í 5.100 m^2 lóð úr landi Grundar og refabúi á lóðinni. Enn fremur er lánið tryggt með veði í allri jörðinni. Mun lánið hafa verið veitt til uppbyggingar á loðdýrabúinu. Halda sóknaraðilar fram, að þótt því hafi verið varið til framkvæmda, sem fullnægi skilyrðum 57. gr. laga nr. 65/1976, hafi þær ekki verið gerðar á óðalsjörðinni sjálfri. Með leigusamningi 31. október 1979 hafi umrædd lóð verið gerð að sjálfstæðri fasteign, og hafi framkvæmdirnar því ekki verið gerðar á óðalsjörðinni sjálfri. Veðsetningin fullnægi því ekki að þessu leyti skilyrðum til að teljast gild.

Umræddur leigulóðarsamningur var gerður til fimm ára. Í samningnum var jafnframt tekið fram, að hann skyldi falla úr gildi innan þess tíma, ef leigutakinn keypti óðalsjörðina af leigusala, sem var faðir hans. Þau kaup voru gerð 13. desember 1979, og féll leigusamningurinn þá niður. Verður fallist á sjónarmið varnaraðila um, að lóðin og mannvirki á henni hafi þar með orðið hluti ættaróðalsins. Er veðskuldabréf þetta því gild heimild fyrir nauðungarsölu á jörðinni.

III.

Með vísan til forsendna héraðsdómara verður staðfest niðurstaða hans um að hafna kröfu varnaraðila um nauðungarsölu á jörðinni Grund vegna átta tilgreindra veðskuldabréfa.

Niðurstaða málsins verður samkvæmt framansögðu sú, að nauðungarsala á jörðinni er heimil vegna eftirtalinna þriggja veðskuldabréfa varnaraðila:

1. Veðskuldabréf, út gefið 11. nóvember 1974, upphaflega að fjárhæð 1.950 krónur.

2. Veðskuldabréf, út gefið 5. júní 1979, upphaflega að fjárhæð 30.000 krónur.

3. Veðskuldabréf, út gefið 2. mars 1988, upphaflega að fjárhæð 1.299.600 krónur.

Kröfum varnaraðila um nauðungarsölu á jörðinni vegna annarra

veðskuldabréfa, sem getur í málinu, er hafnað. Þá verður varnaraðila gert að greiða sóknaraðilum málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og segir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Nauðungarsala jarðarinnar Grundar í Grýtubakkahreppi er heimil á grundvelli þriggja framangreindra veðskuldabréfa. Hafnað er kröfu varnaraðila, Stofnlánadeildar landbúnaðarins, um nauðungarsölu á jörðinni á grundvelli ellefu annarra veðskuldabréfa, sem getur í málinu.

Varnaraðili greiði sóknaraðilum, Baldri Jóni Helgasyni, Guðrúnu F. Helgadóttur, Helga Laxdal, Stefáni Helga Kristjánssyni og Marsibil E. Kristjánsdóttur, samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 11. desember 1996.

I.

Mál þetta barst dóminum til meðferðar 11. júlí sl., en var tekið til úrskurðar 20. nóvember sl. að undangengnum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðilar, Baldur Jón Helgason, Guðrún F. Helgadóttir, Sveinberg Laxdal f. h. Helga Laxdal, Stefán Helgi Kristjánsson og Marsibil E. Kristjánsdóttir, krefjast þess aðallega, að nauðungarsala samkvæmt beiðni varnaraðila, Stofnlánadeildar landbúnaðarins, dags. 17. mars 1995, um sölu á jörðinni Grund, Grýtubakkahreppi, fari ekki fram, en til vara þess, að sömu beiðni vegna neðangreindra veðskuldabréfa verði hafnað:

Nr. bréfs	*Útgáfudagur*	*Upphafleg fjárhæð*	
35-006380	3. 10. 1983	kr.	120.000
35-011200	13. 3. 1987	–	172.000
65-106710	30. 11. 1984	–	75.000
65-109910	16. 11. 1984	–	940.000
70-266770	23. 11. 1979	–	41.080
70-267950	14. 12. 1979	–	56.550
70-267980	4. 12. 1979	–	25.570
70-269220	28. 1. 1980	–	19.710
75-295390	30. 11. 1984	–	117.500
75-317230	2. 3. 1988	–	1.299.600
90-106710	30. 11. 1984	–	880.000

91-106710	30. 11. 1984	–	120.000
98-001140	11. 4. 1980	–	60.000

Í báðum tilvikum krefjast sóknaraðilar málskostnaðar að mati réttarins úr hendi varnaraðila og að við ákvörðun hans verði tekið tillit til skyldu sóknaraðila til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Varnaraðili krefst þess, að hin umbeðna uppboðssala fari fram og að sóknaraðilar verði úrskurðaðir til að greiða sér málskostnað.

II.

Varnaraðili krafðist nauðungarsölu á jörðinni Grund í Grýtubakkahreppi með beiðni, sem barst sýslumanninum á Akureyri 20. mars 1995. Gerðarþoli er í beiðninni tilgreindur Sigurður H. Helgason, kt. 050948-3909. Krafist er sölu til fullnustu á skuld við sóknaraðila, sem er sundurliðuð þannig í beiðninni:

Afborganir samtals		kr.	610.603,58
Vextir samtals		–	128.207,71
Innheimtukostnaður		–	3.000,00
Birtingarkostnaður		–	1.000,00
Nauðungarsölugjald í ríkissjóð		–	9.000,00
Dráttarvextir samtals frá gjalddaga til 16. 3. 1995		–	56.724,30
	Samtals	kr.	808.535,59

auk áfallandi dráttarvaxta samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 til greiðsludags og annars áfallandi kostnaðar.

Skuldin er sögð vera samkvæmt eftirfarandi veðskuldabréfum:

Nr. bréfs	*Útgáfudagur*	*Upphafleg fjárhæð*	
19-205560	11. 11. 1974	–	1.950,00
35-006380	3. 10. 1983	–	120.000
35-011200	13. 3. 1987	–	172.000
65-106710	30. 11. 1984	–	75.000
65-109910	16. 11. 1984	–	940.000
70-266770	23. 11. 1979	–	41.080
70-267950	14. 12. 1979	–	56.550
70-267980	4. 12. 1979	–	25.570
70-269220	28. 1. 1980	–	19.710
75-295390	30. 11. 1984	–	117.500

75-317230	2. 3. 1988	–	1.299.600
80-500940	5. 6. 1979	–	30.000
90-106710	30. 11. 1984	–	880.000
91-106710	30. 11. 1984	–	120.000
98-001140	11. 4. 1980	–	60.000

Varnaraðili hefur fallið frá kröfu um nauðungarsölu á grundvelli veðskuldabréfs nr. 65-109910.

Sýslumaðurinn á Akureyri tók kröfuna fyrir 8. september 1995. Gerðarþoli er þá tilgreindur vera Guðrún F. Helgadóttir, sem er einn sóknaraðila máls þessa. Samkvæmt fram lögðum skjölum eignaðist hún jörðina með afsali, dagsettu 12. maí 1995. Enginn sótti þing fyrir gerðarþola, og var byrjun uppboðs ákveðin 13. október 1995. Við byrjun uppboðsins var gerðarþoli. Uppboð var ekki byrjað við þessa fyrirtöku, heldur ákvað sýslumaður að fresta málinu óákveðið til að halda fund skv. 1. mgr. 59. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984.

Fundurinn var haldinn 10. nóvember 1995. Hann sóttu sóknaraðilar og lögðu fram bókun, þar sem þeir gerðu athugasemdir við heimildir varnaraðila til að krefjast nauðungarsölu og kröfðust þess, að sýslumaður tæki afstöðu til gildis þeirra og ákvæði, hvort og þá hvaða uppboðsheimildir, sem á væri byggt, gætu leitt til nauðungarsölu, og þar með, hverjar væru með réttum hætti áhvílandi veðskuldir og aðkallandi greiðslur. Kváðust þeir ekki geta tekið afstöðu til þess, hvort einhver þeirra væri reiðubúinn til að taka við óðalinu og taka að sér aðkallandi skuldir, fyrr en niðurstaða væri fengin um, hvaða kröfur væru réttilega veðtryggðar í því. Sýslumaður lýsti fundinn árangurslausan að svo stöddu og lauk honum með því, en tók fram, að hann yrði tekinn upp aftur, ef aðstæður breyttust.

Sýslumaður tók málið næst fyrir 28. júní 1996. Var hann sóttur af hálfu sóknaraðila og mótmæli gegn sölunni ítrekuð. Ákvað sýslumaður að fallast ekki á þau. Lýstu sóknaraðilar yfir því, að þeir myndu leita úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun, og samþykkti varnaraðili, að nauðungarsalan yrði stöðvuð, meðan ágreiningurinn yrði útkljáður fyrir dómi.

III.

Jörðin Grund í Grýtubakkahreppi er ættaróðal. Skv. veðbókarvottorði er sóknaraðilinn Guðrún F. Helgadóttir eigandi þess. Aðrir sóknaraðilar hafa látið mál þetta til sín taka sem óðalserfingjar.

Sóknaraðilar segja, að Sigurður Helgason hafi tekið við búi á Grund árið 1979. Þá hafi verið rekið þar blandað bú, sauðfjárrækt og mjólkurframleiðsla. Fyrir áeggjan ráðamanna í landbúnaði hafi hann ákveðið að hefja loðdýrarækt. Faðir hans hafi þá enn verið eigandi óðalsins og ekki viljað

leggja það allt undir loðdýrabúið eða setja jörðina í heild að veði. Hafi þá verið farin sú leið að taka sérstaka 5.100 ferm. lóð út úr jörðinni undir loðdýrabúið, og það hafi gengið eftir, að lán, sem tekin hafi verið á árunum 1979 til 1984 til byggingar á refabúi og kaupa á loðdýrum, hafi verið tekin með veði í lóðinni og mannvirkjum á henni eingöngu. Sigurður hafi í kjölfar þessa hætt hefðbundnum búskap á Grund.

Árið 1984 hafi verið sett lög nr. 12/1984 um breytingu á lausaskuldum bænda í föst lán, þar sem veðdeild Búnaðarbanka Íslands hafi verið heimilað að breyta í föst lán lausaskuldum bænda vegna fjárfestinga til búrekstrar á jörðum þeirra árin 1979-1983 að báðum árum meðtöldum svo og lausaskuldum vegna jarðakaupa, véla-, bústofns- og fóðurkaupa á sama tíma. Skyldu lán þessi veitt gegn veði í fasteignum bænda á bújörðum. Sigurður hafi fengið haustið 1984 þrjú lán af þessu tilefni, tvö frá veðdeild Búnaðarbanka Íslands vegna lausaskulda og eitt frá Stofnlánadeild landbúnaðarins vegna afborgana. Hafi þessum lánum bæði verið þinglýst á hina útskiptu lóð loðdýrabúsins og jörðina Grund.

Árið 1988 hafi Sigurður fengið tvö lán frá Stofnlánadeild landbúnaðarins, og hafi sú leið verið farin í báðum tilvikum að taka bæði veð í jörðinni Grund og hinni 5.100 fermetra lóð loðdýrabúsins. Annað lánið, upphaflega 1.299.600 kr. skv. veðskuldabréfi, dags. 2. 3. 1988, sé sagt vera veitt vegna minkahúss, og hitt lánið, upphaflega 940.000 kr. skv. veðskuldabr., dags. 16. 9. 1988, sé sagt vera lánveiting til skuldbreytingar, en nánar sé ekki tiltekið, hverju hafi verið skuldbreytt, þó að tilvísunin til þess, að veðið taki einnig til búra og kassa, bendi til þess, að skuldbreytingin hafi tekið til lána vegna loðdýraræktarinnar.

Sóknaraðilar kveðast andmæla kröfu varnaraðila um nauðungarsölu, annars vegar á þeim grundvelli, að hennar sé krafist á grundvelli veðsetninga, sem fari í bága við 57. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum, og hins vegar, að krafist sé nauðungarsölu á allri jörðinni, þó að hluti veðsetninganna taki aðeins til lóðar úr jörðinni og mannvirkja á henni. Taka þeir fram, að þeir hafi sérstaka hagsmuni af því, að niðurstaða um, hvaða veðskuldir hvíli réttilega á jörðinni, liggi fyrir, áður en lengra sé haldið með uppboðsmálið, vegna ákvæða 59. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum um heimild óðalseiganda og erfingja óðals til að taka við óðalinu og aðkallandi greiðslum.

Samkvæmt 57. gr. jarðalaga sé óðalsbónda heimilt að taka lán með veði í óðalinu til húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á jörðinni í stofnlánadeild Búnaðarbanka Íslands, í Orkusjóði og Lífeyrissjóði bænda samkvæmt þeim reglum, er um slík lán gildi á hverjum tíma. Þarna séu þeir aðilar, sem

heimilt sé að veita veð í óðalsjörð, tæmandi taldir, og hið sama gildi um það, til hvers taka megi lán, tryggð með veði í óðalinu.

Sóknaraðilar segja fimm tilgreind veðskuldabréf í beiðni varnaraðila um nauðungarsölu, nr. 70-266770, 70-267950, 70-267980, 70-269220 og 75-295390, aðeins með veði í refabúi ásamt 5100 ferm. útskiptri lóð úr landi Grundar. Sé ekki heimilt að krefjast nauðungarsölu á ættaróðalinu í heild vegna þessara veðskulda. Lán samkvæmt bréfi nr. 70-267950 hafi verið veitt til kaupa á lífdýrum samkvæmt texta þess, og fullnægi það því ekki því skilyrði 57. gr. jarðalaga að vera til húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á jörðinni.

Sóknaraðilar segja þrjú tilgreind veðskuldabréf, nr. 90-106710, 91-106710 og 98-001140, vera vegna skulda við veðdeild Búnaðarbanka Íslands, en samkvæmt 57. gr. jarðalaga nr. 65/1976 sé hún ekki meðal þeirra aðila, sem óðalsbónda sé heimilt að taka lán hjá með veði í óðalinu. Veðskuldabréf þessi séu því ekki gild heimild til að krefjast nauðungarsölu jarðarinnar.

Sóknaraðilar segja skuldabréf nr. 65-106710 vera veitt vegna afborgana og bréf nr. 65-109910 til skuldbreytingar samkvæmt áritunum á þessi bréf. Ekki komi fram, hverju hafi verið skuldbreytt, þótt tilvísun til þess, að veð samkvæmt því síðarnefnda taki einnig til búra og kassa, bendi til þess, að skuldbreyting þessi hafi tekið til lána vegna loðdýraræktar á útskiptri lóð úr Grund. Samkvæmt tilgreiningu á skuldabréfi nr. 75-317230 frá stofnlánadeild hafi verið um að ræða lánveitingu til minkahúss, sem sóknaraðilar telja hafa verið reist á hinni útskiptu lóð loðdýrabúsins. Telja sóknaraðilar þessi þrjú lán hafa verið tekin vegna framkvæmda og rekstrar loðdýrabús á sérstakri útskiptri lóð úr jörðinni Grund og þar hafi því ekki verið um að ræða húsbót eða varanlegar umbætur á óðalinu, en slíkt sé skilyrði þess, að ættaróðal verði sett að veði. Vekja þeir athygli á því, að þessi þrjú lán hafi einnig verið tekin með veði í hinni útskiptu lóð loðdýrabúsins, og sé það til staðfestingar því, að þetta hafi verið lán vegna þess. Séu þessi veðskuldabréf því ekki gildar heimildir til að krefjast nauðungarsölu ættaróðalsins Grundar.

Veðskuldabréf nr. 35-006380 og nr. 35-0011200 segja sóknaraðilar vera svokölluð óbundin lán, veitt af Lífeyrissjóði bænda. Halda þeir því fram, að þessi lántaka fullnægi ekki skilyrðum 57. gr. jarðalaga fyrir því, að þau hafi verið til húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á jörðinni.

Sóknaraðilar kveðast enn fremur vísa til þess, að varnaraðili hafi sjálfur í eigin gerðum greint á milli veðanna í jörðinni Grund annars vegar og hins vegar refabúsins á 5100 ferm. lóð, sbr. tölvuútskrift frá varnaraðila, dags. 17. 8. 1995, á dskj. nr. 21. Þá hafi hann við framkvæmd laga nr. 108/1992 um

breytingu á lögum nr. 112/1989 um skuldbreytingar vegna loðdýraræktar flokkað alls sjö af ofangreindum lánum til loðdýralána, sbr. dskj. nr. 22.

Aðalkröfu sína rökstyðja sóknaraðilar með því, að varnaraðili hafi valið þá leið að setja fram eina heildarbeiðni án sundurgreiningar á því, hvaða fjárkröfur séu uppi vegna einstakra veðskuldabréfa, sem beiðni hans vísi til. Telja þeir, að mestur hluti þeirra bréfa, sem tilgreind séu í beiðninni, heimili ekki nauðungarsölu á jörðinni Grund með þeim hætti, sem varnaraðili geri kröfu um. Allt þetta leiði til þess, að sýslumanni hafi samkvæmt 2. mgr. 13. gr., sbr. 1. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 borið að synja um nauðungarsölu. Jafnvel þótt ágreiningslaust sé, að tvö bréfanna, sem tilgreind séu í beiðni um nauðungarsölu, hvíli löglega á jörðinni, geti nauðungarsala ekki farið réttilega fram á þeim grunni, sem í beiðninni sé lagður. Ekki sé kostur fyrir hlutaðeigandi, þ. m. t. sóknaraðila sem erfingja óðalsins, að taka afstöðu til þess, hverjar séu fjárhæðir þeirra veðskulda, sem leiði til uppboðs. Boð í eignina við nauðungarsölu yrðu einnig háð algjörri óvissu.

Þá telja sóknaraðilar, að þar sem krafist sé nauðungarsölu m. a. á grundvelli veðréttinda aðila, sem ekki sé heimilt að veita veð í óðali, geti sýslumaður ekki lagt fullnægjandi grunn að þeim fundi, sem honum beri að halda samkvæmt 1. mgr. 59. gr. jarðalaga. Hið sama gildi um aðstöðu eiganda óðalsins og erfingja þess til að taka afstöðu til þess fyrir slíkan fund og á honum, hvort þeir séu í færum til að taka við óðalinu ásamt áhvílandi veðskuldum og aðkallandi greiðslum. Þá miða þeir við, að fundi samkvæmt 1. mgr. 59. gr. jarðalaga sé ekki lokið, en það sé skilyrði þess, að sala fari fram. Hafi þeir ekki treyst sér til að taka afstöðu til þess, hvort þeir tækju við ættaróðalinu, nema fyrir lægi, hvaða veðkröfur hvíldu á því. Enn kveðast þeir halda því fram, að sala sýslumanns á jörð, sem sé undir óðalsböndum, eigi ekki að fara fram sem nauðungarsala, og vísa þar til 2. mgr. 59. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum, heldur sem almenn sala. Nauðungarsala sé íþyngjandi úrræði, sem ekki eigi að grípa til, nema skýr heimild sé til þess í lögum.

Um lagarök fyrir kröfum sínum vísa sóknaraðilar til 57. og 59. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum og 13. og 22. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

IV.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram, að ekki hafi verið stofnað sérstakt loðdýrabú á Grund, heldur hafi búið verið rekið sem hluti af öðrum hefðbundnum búrekstri. Rekstrargjöld og tekjur af þessum rekstri hafi verið hluti af öllum tekjum og gjöldum búsins, en ekki sérgreind. Rangt sé, að

Sigurður Helgason hafi hætt hefðbundnum búrekstri, eftir að hann hóf rekstur loðdýrabúsins. Aðeins hefði hann verið að sérgreina byggingarkostnað refaskálanna, en ekki rekstur einstakra búgreina. Með lóðarsamningi frá 31. 10. 1979 hafi þáverandi óðalseigandi selt syni sínum, Sigurði Helgasyni, spildu úr jörðinni á leigu til að byggja refahús. Leigusamningurinn hafi átt að gilda til fimm ára, en falla úr gildi, þegar Sigurður hefði keypt jörðina Grund, sem samningsaðilar ætluðust til, að yrði innan þessara fimm ára. Sigurður hafi síðan tekið að sér ættaróðalið með afsali, dags. 13. 12. 1979, og hafi þá lóðarsamningurinn fallið niður samkvæmt efni sínu og lóðin og refahúsið orðið hluti ættaróðalsins Grundar. Hefði verið rétt að fella niður sérstaka þinglýsingu spildunnar eftir 13. desember 1979.

Tilgangur lagaákvæða um óðalsjarðir sé að stuðla að því, að jarðir haldist í byggð. Í sama tilgangi hafi verið sett lög 1962, 1969, 1979 og 1984 um breytingu á lausaskuldum bænda í föst lán, og séu þau lög, sem komi hér til greina, lög nr. 33/1979 og 12/1984. Í 1. gr. hinna fyrrnefndu sé veðdeild Búnaðarbanka Íslands heimilað að gefa út nýjan flokk bankavaxtabréfa, sem eingöngu skuli notuð til þess að breyta í föst lán lausaskuldum bænda, sem hafi ekki fengið nægileg lán til hæfilegs tíma vegna fjárfestinga, sem þeir hafi ráðist í á jörðum sínum á árunum 1970-1979 að báðum árum meðtöldum, svo og lausaskuldum vegna jarðakaupa, véla-, bústofns- og fóðurkaupa á sama tíma. Í 1. gr. hinna síðarnefndu sé henni heimilað að gefa út flokk bankavaxtabréfa, sem skuli notuð til þess að breyta í föst lán lausaskuldum bænda vegna fjárfestingar til búrekstrar á jörðum þeirra árin 1979-1983 að báðum árum meðtöldum, svo og lausaskuldum vegna jarðakaupa, véla-, bústofns- og fóðurkaupa á sama tíma. Í 2. gr. segi, að lán samkvæmt lögunum skuli aðeins veitt gegn veði í fasteignum bænda á bújörðum. Þá sé ákvæði í 3. gr. þess efnis, að heimila megi ábúendum ríkisjarða að veðsetja ábúðarjarðir sínar til tryggingar lánum samkvæmt lögunum. Engin undantekning sé gerð í lögum þessum um bændur á óðalsjörðum, enda sé til þess ætlast, að lögin gildi um alla bændur á lögbýlum, og tilgangurinn sé að halda jörðum í byggð. Hefði verið nauðsynlegt að taka það fram sérstaklega, ef átt hefði að neita óðalsbændum um lán samkvæmt lögunum, og hefði þá ekki verið jafnrétti milli bænda og verið að búa svo um hnútana, að óðalsjarðir færu fyrr úr ábúð en aðrar. Sé takmörkun þeirra, sem veita megi veð skv. 57. gr. jarðalaga, augsýnilega bundin við þá aðila, sem veiti lán bundin ábúð og nýtingu jarða.

Veðskuldabréf nr. 19-205560 og 80-500940 séu óumdeild í máli þessu sem rétt uppboðsheimild, og beri þegar af þeirri ástæðu að láta nauðungarsöluna fara fram. Tilgreind bréf vegna breytinga lausaskulda í föst lán sam-

kvæmt lögum nr. 12/1984 og 33/1979 séu gild samkvæmt framansögðu. Tvö tilgreind bréf séu vegna lána frá Lífeyrissjóði bænda, sem tekin hafi verið til uppbyggingar á jörðinni, og veðsetning óðalsjarðar því heimil skv. 57. gr. laga nr. 65/1976. Bréf nr. 75-317230 sé lán til refahúss og því gilt veð. Bréf 65-106710 sé vegna skuldbreyttra afborgana af eldri lánum stofnlánadeildar og veðsetning heimil skv. 57. gr., þar sem frumlánin hafi verið heimil. Fimm tilgreind bréf, sem samkvæmt texta sínum séu einungis tryggð með veði í refabúi ásamt 5100 ferm. lóð, taki til allrar jarðarinnar, þar sem leigusamningurinn sé fallinn niður og refahúsið og lóðarskikinn orðinn hluti óðalsins Grundar.

V.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 90/1991 skal sundurliða fjárhæð kröfu, sem krafist er fullnustu á, svo sem kostur er, í beiðni um nauðungarsölu. Í beiðni varnaraðila eru sett fram í einni fjárhæð vanskil þeirra skulda, sem hann krefst fullnustu á samkvæmt fimmtán tilgreindum skuldabréfum, og síðan vextir og kostnaður vegna vanskilanna. Það, að krafa skv. hverri einstakri nauðungarsöluheimild er ekki tilgreind í beiðni, getur hins vegar valdið annmarka við framkvæmd nauðungarsölunnar, t. d., ef einstakar heimildir falla niður eða er hafnað. Úr slíkum annmarka þykir hins vegar mega bæta, þegar tilefni verður til, sbr. lokamálslið 1. mgr. 22. gr. l. nr. 90/1991. Samkvæmt þessu þykir sýslumanni ekki hafa verið skylt að hafna beiðninni af þeirri ástæðu, að krafan væri ekki nægilega sundurliðuð. Á dskj. nr. 21, sem er sundurliðað yfirlit frá varnaraðila um lán tengd veði í Grund, dags. 17. ágúst 1995, og lagt var fram af sóknaraðilum hér fyrir dómi, kemur fram, að öll veðskuldabréfin, sem tilgreind eru í beiðni um nauðungarsölu, voru í vanskilum.

Samkvæmt 2. mgr. 59. gr. laga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, skal sýslumaður selja ættaróðal til fullnustu kröfum skuldheimtumanns, sem krefst aðfarar í því vegna áhvílandi veðskulda, að undangengnum tilraunum til að fá óðalserfingja til að taka við óðalinu og aðkallandi greiðslum. Ekki er í ákvæðinu mælt fyrir um, að sýslumaður beiti við þá ráðstöfun öðrum aðferðum en ber að beita, þegar eign er ráðstafað með nauðungarsölu án tillits til vilja eiganda hennar, sbr. 1. gr. laga nr. 90/1991. Verður því ekki fallist á þá málsástæðu sóknaraðila, að hafna beri kröfu um nauðungarsölu, vegna þess að sala skv. 2. mgr. 59. gr. jarðalaga sé ekki nauðungarsala.

Samkvæmt ofansögðu þykir aðalkrafa sóknaraðila ekki verða tekin til greina.

Samkvæmt 13. gr. laga nr. 90/1991 bar sýslumanni að kanna réttmæti ein-

stakra uppboðsheimilda varnaraðila, og samkvæmt 1. og 2. mgr. 22. gr., sbr. 6. mgr. 22. gr. laganna, bar honum að taka afstöðu til þess, hvort þær væru réttmætar, er mótmæli komu fram gegn þeim. Við fyrirtökuna 28. júní sl. hafnaði hann mótmælum varnaraðila í heild. Þótt óumdeilt sé í málinu, að tvö veðskuldabréf varnaraðila séu gild heimild til nauðungarsölu, þykir skylt samkvæmt þessu að taka efnislega afstöðu til mótmæla sóknaraðila gegn öðrum heimildum varnaraðila til að krefjast hennar.

Með framangreindum leigusamningi var stofnað til tímabundinna réttinda yfir tilgreindri spildu úr jörðinni Grund, en hún ekki skilin endanlega frá jörðinni. Réttindi þessi eru niður fallin, en ekki verður á það fallist með varnaraðila, að þau veðréttindi hans, sem aðeins taka til hinnar tilgreindu spildu, veiti honum rétt til að fá fullnustu í meira en henni einni. Við fyrstu fyrirtöku nauðungarsölunnar lagði sýslumaður aðeins fram ljósrit af tíu þeirra veðskuldabréfa, sem tilgreind eru í beiðni varnaraðila um nauðungarsölu. Í öllum þessum veðskuldabréfum er jörðin Grund sett að veði til tryggingar lánum samkvæmt þeim og í sumum þeirra einnig hin tilgreinda spilda með refabúi. Ekki kemur fram í gögnum málsins eða bókunum sýslumanns, hver ástæða þess er, að ljósrit þeirra fimm bréfa, sem sögð eru taka eingöngu til spildunnar, voru ekki lögð fram við fyrirtöku beiðninnar, en með vísan til þess, sem áður sagði um rétt til fullnustu í spildunni einni, ber að synja kröfu varnaraðila um nauðungarsölu allrar jarðarinnar á grundvelli þessara bréfa.

Samkvæmt ákvæði 48. gr. laga nr. 65/1976, sem nú er að finna í 57. gr. þeirra, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, er óðalsbónda heimilt að taka lán með veði í óðalinu til húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á jörðinni í stofnlánadeild Búnaðarbanka Íslands, í Orkusjóði og Lífeyrissjóði bænda samkvæmt gildandi reglum um slík lán á hverjum tíma. Þegar lög nr. 65/1976 voru sett, giltu um veðdeild Búnaðarbanka Íslands reglur III. kafla laga nr. 115/1941 um Búnaðarbanka Íslands. Samkvæmt 12. gr. laga nr. 102/1962, sem felld var úr gildi með lögum nr. 65/1976, var heimilt að veðsetja ættaróðal til tryggingar lánum, m. a. frá veðdeild Búnaðarbanka Íslands.

Lög nr. 34/1979 um veðdeild Búnaðarbanka Íslands voru felld úr gildi 1. júlí 1993, sbr. 101 gr. laga nr. 43/1993. Með 2. gr. laga nr. 37/1986 um breytingu á lögum nr. 45/1971 var varnaraðila heimilað að taka við öllum eignum og skuldum veðdeildarinnar og öllum réttindum og skyldum hennar vegna breytingar á lausaskuldum bænda í föst lán árin 1962 til 1985. Lán þau frá veðdeildinni, nr. 91-10671, 90-10671 og nr. 98-00114, sem varnaraðili krefst fullnustu á, voru tekin 30. nóvember 1984 og 11. apríl 1980. Samkvæmt 48. gr. laga nr. 65/1976, nú 57. gr. þeirra, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, er veðdeild-

in ekki meðal þeirra aðila, sem heimilt er að veita veðtryggingu í óðalsjörðum, og var það ekki, þegar veðtryggingin var veitt. Verður ekki litið svo á, að tilgangur laga nr. 33/1979 og 12/1984 hafi leitt til rýmkunar á þeirri heimild. Verður þegar af þessari ástæðu að synja varnaraðila um fullnustu á þessum þremur veðskuldabréfum í ættaróðalinu Grund.

Varnaraðila og Lífeyrissjóði bænda var og er samkvæmt fyrrnefndu ákvæði heimilt að taka veð í ættaróðali til tryggingar lánum vegna húsbóta og annarra varanlegra umbóta á óðalinu. Ekki verður séð, að annarra reglna njóti við til að tryggja, að lán frá þeim aðilum, sem heimilt er að taka veð í ættaróðali, renni til þeirra framkvæmda, sem getið er í ákvæðinu, en þeirra reglna, sem gilda um lánveitingar þessara aðila á hverjum tíma. Þykir verða að leggja sönnunarbyrði um, að veðsetning ættaróðals til rétts aðila skv. gildandi reglum á hverjum tíma hafi verið óheimil, vegna þess að veðsetningin hafi ekki verið vegna láns til húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á því, á þann, sem heldur þeirri staðhæfingu fram. Sóknaraðilar hafa ekki hnekkt staðhæfingu varnaraðila um, að lánveiting samkvæmt veðskuldabréfi nr. 65-106710 hafi verið til skuldbreytingar afborgana af eldri lánum frá varnaraðila, sem heimilt hafi verið að veðsetja óðalið fyrir. Verður því að telja þetta veðskuldabréf gilda heimild til nauðungarsölu.

Tvö tilgreind lán frá varnaraðila eru merkt Lífeyrissjóði bænda. Samkvæmt lánsumsóknum var hér um svokölluð opin lán að ræða. Það eitt þykir þó ekki sanna, að þau hafi ekki runnið til húsbóta eða varanlegra endurbóta á óðalinu, og því síður það, að lánin voru greidd inn á bankareikning óðalsbóndans.

Lánveiting varnaraðila til minkahúss skv. bréfi nr. 75-317230 var ekki óheimil vegna ákvæða 57. gr. jarðalaga. Lánið er tryggt með veði í jörðinni Grund og tekið af óðalsbónda þar. Með vísan til þess, er áður segir um spildu úr jörðinni, sem hann tók á leigu til skamms tíma, áður en hann tók við jörðinni allri, hefur það ekki áhrif á gildi veðsetningarinnar, þótt minkahús þetta kunni að standa á nefndri spildu.

Samkvæmt ofansögðu verður krafa varnaraðila um nauðungarsölu á jörðinni Grund, Grýtubakkahreppi, tekin til greina, en aðeins á grundvelli þessara heimilda:

Nr. veðskuldabréfs	*Útgáfudagur*	*Upphafleg fjárhæð*
19-205560	11.11. 1974	kr. 1.950,00
80-500940	5. 6. 1979	– 30.000
35-006380	3. 10. 1983	– 120.000
35-011200	13. 3. 1987	– 172.000

65-106710	30. 11. 1984	–	75.000
75-317230	2. 3. 1988	–	1.299.600

Eftir atvikum þykir rétt, að hver aðili beri sinn kostnað af rekstri máls þessa.

Úrskurðinn kvað upp Freyr Ófeigsson dómstjóri.

Á l y k t a r o r ð:

Synjað er kröfu varnaraðila, Stofnlánadeildar landbúnaðarins, um nauðungarsölu á jörðinni Grund, Grýtubakkahreppi, á grundvelli eftirtalinna veðskuldabréfa:

Nr. bréfs	*Útgáfudagur*	*Upphafleg fjárhæð*	
70-266770	23. 11. 1979	kr.	41.080
70-267950	14. 12. 1979	–	56.550
70-267980	4. 12. 1979	–	25.570
70-269220	28. 1. 1980	–	19.710
75-295390	30. 11. 1984	–	117.500
90-106710	30. 11. 1984	–	880.000
91-106710	30. 11. 1984	–	120.000
98-001140	11. 4. 1980	–	60.000

Nauðungarsala jarðarinnar er heimil að kröfu varnaraðila á grundvelli eftirtalinna veðskuldabréfa:

Nr. veðskuldabréfs	*Útgáfudagur*	*Upphafleg fjárhæð*	
19-205560	11. 11. 1974	kr.	1.950,00
80-500940	5. 6. 1979	–	30.000
35-006380	3. 10. 1983	–	120.000
35-011200	13. 3. 1987	–	172.000
65-106710	30. 11. 1984	–	75.000
75-317230	2. 3. 1988	–	1.299.600

Málskostnaður fellur niður.