

Föstudaginn 2. október 1992.

Nr. 286/1989. **Hafnarfjarðarkaupstaður**

gegn

**Landsbanka Íslands,**

**Búnaðarbanka Íslands,**

**ríkissjóði,**

**Gjaldheimtunni í Reykjavík,**

**Íslandsbanka hf.,**

**Póst- og símamálastofnun og**

**Óla A. Bieltvedt.**

Kærumál. Nauðungaruppboð. Jarðalög. Forkaupsréttur.  
Sératkvæði.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Guðmundur Jónsson og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómarar.

Sóknaraðili áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. júlí 1989. Samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sætir málið meðferð kærumála eftir 1. júlí 1992. Málið hefur verið sótt og varið skriflega.

Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði breytt á þann veg, að sér verði heimilað að ganga inn í hesta boð á nauðungaruppboði, sem fram fór 21. júlí 1988, þar sem 2/6 hlutar Óttarsstaða I, þinglesin eign Óla A. Bieltvedts, voru seldir á 8.000.000 króna. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Af hálfu Landsbankans er þess aðallega krafist, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Til vara krefst hann þess, að málinu verði bæði vísað frá Hæstarétti og uppboðsrétti Hafnarfjarðar. Til þrautavara krefst hann, að verði forkaupsréttur Hafnarfjarðarkaupstaðar viðurkenndur og honum heimilað að ganga inn í boð Landsbankans, skuli við það miðað, að hann greiði bankanum sem útlagningarhafa að fullu uppboðskröfu hans samkvæmt kröfulýsingu 26. október 1988, 23.144.465 krónur, auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá uppboðsdegi til greiðsludags. Hann krefst kærumálskostnaðar í öllum tilvikum.

Af hálfu Búnaðarbankans er krafist, „að staðfest verði uppboðsgerð, er fram fór 21. júlí 1988 á 2/6 hlutum Óttarsstaða, eign Óla A. Bieltvedts, og ákvörðun uppboðshaldara um að taka hæsta boði, og loks er krafist staðfestingar á úrskurði uppboðshaldara, dags. 7. júlí 1989, þar sem hafnað er kröfu Hafnarfjarðarbæjar um forkaupsrétt að jarðarhlutanum“. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Ríkissjóður, Gjaldheimtan í Reykjavík og Íslandsbanki hf. telja sig ekki hafa hagsmuna að gæta í málinu og gera því engar kröfur, en andmæla því, að kærumálskostnaður verði á þá lagður.

Varnaraðilarnir Póst- og símamálastofnun og Óli A. Bieltvedt hafa ekki sent Hæstarétti greinargerðir í málinu.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Ekki eru efni til að taka frávísunarkröfu Landsbankans til greina.

Uppboðsandlagið í málinu er samkvæmt þinglýstri eignarheimild Óla A. Bieltvedts að Óttarsstöðum I, 2/6 hlutum, og töldust þeir háflenda jarðarinnar, áður en ráðstafað var nokkrum skákum úr landinu. Útland jarðarinnar Óttarsstaða er í óskiptri sameign Óttarsstaða I og Óttarsstaða II.

Landstærð beggja jarðanna er talin um það bil 1450 hektarar, og sá hluti, sem hér ræðir um, svarar til nálægt 240 hektara. Landið liggur að sjó, og er breidd þess þar um það bil 2,5 km, en 1,5 km inn til landsins. Meðalbreidd þess er talin um 2 km og lengd frá sjó til fjalls 7 km. Jörðin er innan lögsagnarumdæmis Hafnarfjarðar og liggur næst sunnan við jörðina Straum, sem er eign kaupstaðarins að mestu leyti. Nyrsti hluti þeirrar jarðar fellur undir aðalskipulag kaupstaðarins samkvæmt skipulagsuppdraetti 8. desember 1982. Land Óttarsstaða er ekki skipulagt. Óttarsstaðir teljast eyðijörð samkvæmt 1. mgr. 24. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar þarf leyfi yfirvalda til að endurbyggja eyðijörð, meðal annars þarf leyfi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar í þessu tilviki. Ekki mun vera um að ræða húsakost á jörðinni til búrekstrar. Af því, sem fram er komið í málinu, má sjá, að landið mun nýtast betur til annarrar starfsemi en búskapar, en það liggur vel við samgöngum og hafnaraðstöðu.

Ljóst er af greinargerð fyrir frumvarpi til jarðalaga nr. 65/1976, að löggjafinn hefur einkum litið til jarða, sem keyptar hafa verið

háu verði, „þar sem góð aðstaða er til að setja niður sumarbústaði eða eftirsóknarverð hlunnindi fylgja jörðum...“ Hafi verð slíkra jarða verið orðið svo hátt, að sjaldnast væri viðráðanlegt fyrir sveitarfélög þrátt fyrir lögboðinn forkaupsrétt. Afleiðingin hafi orðið sú, „að margar vildisjarðir hafa verið skákaðar niður, en það hefur torveldað eðlilegan búrekstur, og á mörgum hefur föst búseta lagst niður vegna jarðarkaupa félagssamtaka eða manna, sem ekki hygga á búskap“. Reynslan sýni, að brýn þörf sé á að fylgjast með slíkum ráðstöfunum lands og hafa áhrif á, hvar og hvernig landi sé ráðstafað á þennan hátt. Sé lögunum ætlað að veita byggðarlögum meira áhrifavald í þessu efni, styrkja aðstöðu bænda, bændaefna og sveitarfélaga til jarðakaupa.

Í síðari málslíð 1. mgr. 3. gr. jarðalaga segir:

„Þéttbýlissvæði, sem skipulögð eru fyrir fasta búsetu manna, sem ekki stunda landbúnað, eru undanskilin ákvæðum laga þessara.“

Af framansögðu er ljóst, að tilgangur jarðalaga er fyrst og fremst sá að tryggja nýtingu lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða í þágu þeirra, er landbúnað vilja stunda og með hliðsjón af hagsmunum sveitarfélaga af því, að innan vébanda þeirra geti landbúnaður þróast með eðlilegum hætti. Í málinu er ekki á því byggt, að hagsmunir sóknaraðila af því að mega neyta forkaupsréttar séu af slíkum toga. Eins og hér stendur á, er því ekki unnt að fallast á, að 30. og 31. gr. jarðalaga, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, geti tekið til þess landsvæðis, er mál þetta varðar. Ber því að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

#### D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

#### S é r a t k v æ ð i

##### Hjartar Torfasonar hæstaréttardómara.

Ég er sammála öðrum dómendum um afstöðu til frávísunarkröfu í máli þessu.

Í málinu er deilt um meintan forkaupsrétt sóknaraðila að óskipt-

um hluta úr fasteigninni Óttarsstöðum I í Hafnarfirði. Fasteignin er jörð frá fornu fari og liggur sunnan eða vestan Straumsvíkur ásamt jörðunum Óttarsstöðum II, Lónakoti og Straumi, þar sem heita Hraun, og var sveitin kennd með því nafni. Land Óttarsstaða nær frá fjöru til fjalls og liggur fyrst meðfram Lónakoti utan megin, en svo á mörkum við Vatnsleysustrandarhrepp og síðan Grindavíkurhrepp, þar sem land jarðarinnar Krýsuvíkur tekur við. Það land er nú friðlýst sem fólkvangur. Heimaland þar er í eigu sóknaraðila og innan umdæmis kaupstaðarins. Á Hraunajörðunum eru litlir ræktunarmöguleikar og landið rýrt til búskapar að því leyti, en þaðan var einnig róið til fiskjar, og við Straumsvík var verslað fyrr á öldum.

Fyrrgreindar jarðir ásamt fleiri landareignum voru felldar undir lögsagnarumdæmi Hafnarfjarðar á árinu 1964. Fram að þeim tíma tilheyrðu þær Garðahreppi (nú Garðakaupstað), sem var hluti úr hinum forna Álftaneshreppi eins og upphafleg kaupstaðarlóð Hafnarfjarðar, og var umdæmabreytingin byggð á makaskiptum og samningum milli þessara sveitarfélaga.

Um stöðu hinnar umdeildu fasteignar er meðal annars á það að líta, að með samþykkt nr. 164/1974, sem staðfest var af ráðuneyti 10. maí 1974, ákvað bæjarstjórn Hafnarfjarðar á grundvelli heimildar í lögum nr. 22/1932 um forkaupsrétt kaupstaða og kaup-túna á hafnarmannvirkjum o.fl. og 26. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 að áskilja sér forkaupsrétt að hinum nýju lendum og mannvirkjum innan kaupstaðarins, þ. e. „að öllum löndum og fasteignum í Hafnarfirði vestan Krýsuvíkurvegar, er lagðar voru undir lögsagnarumdæmi Hafnarfjarðar með lögum nr. 46/1964“. Voru Óttarsstaðir tilgreindir þar á meðal. Samþykktin gildi í 5 ár frá dagsetningu hennar, eins og vera bar samkvæmt lögnum. Samþykkt þessi var endurnýjuð með samþykkt nr. 14/1980 frá 3. janúar 1980 og þá bætt við löðum og fasteignum í landi Setbergs og Þórsbergs við Hafnarfjörð, sem lagðar voru undir lögsagnarumdæmið með lögum nr. 34/1978. Þessi síðari samþykkt var ekki leyst af hólmi með annarri, þegar gildistími hennar rann út í janúar 1985. Hins vegar var ný samþykkt sama efnis staðfest 24. janúar 1989 (nr. 46/1989), eins og um getur í hinum kærða úrskurði.

Jafnframt liggur það fyrir, að Hafnarfjarðarkaupstaður er í

reynd orðinn eigandi að nokkrum þessara fasteigna, sem sjá má af brottfellingum í síðastnefndu samþykktinni, þar á meðal mestum hluta jarðarinnar Straums, sem hann keypti árið 1981. Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1980-2000 er því lýst, að bærinn sé sjálfur eigandi að mestöllu landi innan kaupstaðarmarkanna, en hið samfellda kaupstaðarland er alls um 87 ferkm.

Hinn umdeildi forkaupsréttur er þó ekki byggður á fyrrgreindum lagaheimildum, enda áttu þær ekki við, eins og á stóð. Er hans krafist á grundvelli 1. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, en varnaraðilar mótmæla gildi hans í málinu.

Inntak forkaupsréttar samkvæmt jarðalögum ber að skýra eftir ákvæðum laganna sjálfra og með hliðsjón af annarri löggjöf um slík réttindi, en þar er fyrrgreindum lagaheimildum aðallega til að dreifa. Enn fremur ber að líta til samhengisins við fyrri löggjöf um sama efni, þ.e. lög nr. 40/1948 um kauprétt að jörðum og fyrirrennara þeirra, en ferill þeirra hófst með lögum nr. 30/1905 um forkaupsrétt leiguliða o. fl., sem námu úr gildi ákvæði konungsbréfs 22. desember 1797 og tilskipunar 18. júní 1723.

Við setningu jarðalaga var aðstaðan sú í megindráttum um forkaupsrétt á hendi sveitarfélaga, að ákvæði laga nr. 40/1948 áttu við um fasteignir utan kaupstaða og kauptúna, en lög nr. 22/1932 um fasteignir innan þeirra. Jafnframt voru komin til ákvæði 26. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, sem heimiluðu sveitarfélögum almennt að áskilja sér forkaupsrétt að lóðum og öðrum fasteignum af skipulagsástæðum. Í hinum lögunum var það ekki skilgreint með vísan til sérstakra hagsmuna, í hvaða skyni sveitarfélögin mættu neyta réttarins, og voru lög nr. 22/1932 mjög frjálfslega orðuð í því efni. Réttur samkvæmt lögum nr. 40/1948 náði til sölu á nauðungaruppboði jafnt sem annarra viðskipta, en svo var ekki um hin lögin, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um nauðungaruppboð. Í skipulagslögum voru hins vegar settar eignarnámsheimildir, en þær eru ekki meginatriði í jarðalögum, sbr. 15. gr. þeirra.

Yfirstjórn mála samkvæmt jarðalögum heyrir undir landbúnaðarráðuneytið, sbr. 2. gr., og jarðanefndir, sem með þeim var komið á fót, eru að meiri hluta skipaðar mönnum, sem búnaðarsambönd nefna til, sbr. 4. gr. Eigi að síður er það ljóst af ákvæðum laganna, að þau eiga sér víðari skírskotun en landbúnaðarmálum nemur.

Samkvæmt 1. gr. er það tilgangur þeirra að tryggja í fyrsta lagi, að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðhagslegu sjónarmiði, og í öðru lagi, að eignarráð á landi og búseta á jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og hagsmuni þeirra, sem landbúnað stunda. Eðlilegt er að líta á þetta ákvæði sem heild, þannig að upphafspátturinn geti átt við um forkaupsrétt eftir IV. kafla laganna ekki síður en framhaldið og að þá hagsmuni sveitarfélaga, sem á reynir eftir IV. kafla, megi eftir atvikum skoða í ljósi hans. Þá er og ljóst, að ákvæði 6. gr. laganna um aðilaskipti að eignarréttindum taka nánast til allra fasteigna, án tillits til þess, hvort þær eru nýttar til landbúnaðar eða samkvæmt hefðbundnum búspörfum, sbr. og 3. gr. um skilgreiningu eigna, er lögin taka til.

Loks er það svo, að sveitarfélögum er ætlaður mjög ríkur þáttur í meðferð málefna samkvæmt lögunum. Er það fyrsta hlutverk jarðanefnda samkvæmt 5. gr. að vera sveitarstjórnnum til aðstoðar við framkvæmd laganna, eins og þar er nánar talið, og sveitarstjórnir og jarðanefndir eiga báðar aðild að flestum þeim ákvörðunum, sem um ræðir í II. kafla og annars staðar í lögunum. Með 9. gr. laga nr. 90/1984 var og stigið það skref að leggja niður starf jarðanefnda í kaupstöðum og láta sveitarstjórnir þar einar um þessar ákvarðanir, sbr. nógildandi 21. gr. jarðalaga. Þetta hlutverk sveitarstjórna er að vísu tengt hefðbundinni stöðu þeirra í málum landbúnaðar, en hlýtur einnig að markast af tilliti til annarra atvinnuvega og stöðu sveitarstjórnanna varðandi skipulag í byggðum landsins.

Í jarðalögum er þess að engu getið, að forkaupsréttur sveitarfélags samkvæmt þeim eigi að takmarkast af þeim réttindum, sem það kunni að eiga eftir öðrum lagaheimildum. Voru þau lögfest, án þess að hreyft væri við ákvæðum skipulagslaga eða laga nr. 22/1932. Með jarðalögum komst þó á sú breyting, að forkaupsréttur eftir lögum nr. 40/1948 var færður inn í umdæmi kaupstaðanna, þar sem takmörkun réttarins miðast nú við þéttbýlissvæði samkvæmt niðurlagi 1. mgr. 3. gr. laganna, og hefur það hugtak eigin merkingu. Vera má, að túlka þurfi jarðalögin með tilliti til skörunar þeirra við hina löggjöfina, en meginstefnan sýnist þó vera sú, að hver heimild geti staðið fyrir sínu.

Að athuguðu því, sem hér var rætt, virðist eðlilegt að líta svo á, að sveitarfélög geti neytt forkaupsréttar samkvæmt jarðalögum ekki aðeins í þágu landbúnaðar, sem raunar er af mörgu tagi, heldur einnig annarra atvinnuvega, sem þrífast kunna í byggðarlaginu, svo og hagsmuna eins og þeirra, sem varða útivist og afþreyingu. Er helst álitamál, hvort unnt sé að beita réttinum í þágu skipulagsmöguleika einna saman, nálæggra eða fjarlæggra, vegna tilvistar skipulagslaga. Í því tilliti sem öðrum hlýtur rétturinn þó meðal annars að vera háður fjárráðum sveitarfélaganna, og kann löggjafinn að hafa treyst á það sem gildustu afmörkun hans.

Í málflutningi sóknaraðila hefur það ekki verið skilgreint til hlítar, hvers vegna réttarins er krafist, en því lýst í greinargerð, að bæjaryfirvöld hefðu mikinn áhuga á kaupum jarða og jarðahluta innan bæjarmarkanna „vegna framtíðarþróunar og hins öra vaxtar bæjarins“. Var og vísað til þeirra samþykktu, sem fyrr greinir, en af þeim má ráða það sem stefnu bæjaryfirvalda, að kaupstaðurinn eigi sjálfur sem mest af ónotuðu byggingarlandi í umdæminu. Með hliðsjón af því, sem þekkt er um umhverfi Óttarsstaða, verður þó að ætla, að krafan sé ekki til komin vegna þess eins, heldur séu og hafðir í huga þeir sérstöku atvinnuhagsmunir, sem tengdir eru svæðinu í nánd við hina nýju höfn bæjarins í Straumsvík.

Á það er rétt að fallast með dómara í héraði, að Óttarsstaðir séu ekki á þéttbýlissvæði í merkingu 1. mgr. 3. gr. jarðalaga. Auk þess, sem fyrr var nefnt um legu og aðstöðu jarðarinnar, er á það að líta, að aðalskipulag kaupstaðarins nær ekki að henni og sá hluti hins skipulagða svæðis, sem næst liggur, hefur ekki byggst nema að litlu leyti. Áliðjuverið í Straumsvík, sem á milli stendur, getur ekki talist hluti af hinni samfelldu byggð í kaupstaðnum, eins og nú er.

Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, verður að telja ljóst, að sóknaraðili hafi átt forkaupsrétt á grundvelli 30. og 31. gr. jarðalaga að hinum umdeilda hluta af Óttarsstöðum I, þegar nauðungaruppböð fór fram.

Í málinu hefur sóknaraðili krafist þess eins að fá að ganga inn í hæsta boð Landsbanka Íslands á uppboðsþinginu, er einnig sé við miðað í fyrirhuguðu uppboðsafsali til Búnaðarbanka Íslands. Að sínu leyti hefur Landsbankinn vísað til þess, að hann hafi í reynd

fengið útlagningu á eigninni sem ófullnægður veðhafi, og séu hagsmunir hans af boðinu miklu meiri en fjárhæð þess nemur. Um Búnaðarbankann er það fram komið, að boð Landsbankans hefur verið framselt honum á grundvelli samkomulags þeirra í milli. Hins vegar er óupplýst, hvort hann hefur leyst til sín alla uppboðskröfu Landsbankans eða annars tekið á sig skyldur umfram boðið.

Um forkaupsrétt á það oftast við, að hann eigi að bjóða rétt-hafanum að fyrri bragði, og er mælt um þá aðferð í 1. mgr. 32. gr. jarðalaga. Við sölu á uppboði er eðlilegt að öðru jöfnu, ef hún er háð forkaupsrétti, að geta um það í uppboðsskilmálum, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 57/1949. Rétt er samkvæmt 3. mgr. 22. gr. laganna að tilkynna forkaupsréttarhafa um fyrirhugað uppboðs-þing, og í 2. mgr. 31. gr. jarðalaga er gagngert kveðið á um þá tilhögun.

Ljóst er og óumdeilt, að þessa síðastnefnda ákvæðis var ekki gætt við uppboðið á Óttarsstöðum og að forkaupsréttur að eigninni hefur ekki verið boðinn sóknaraðila með öðrum hætti, ef frá er talin varakrafa Landsbankans í málinu. Um uppboðið er þess og að gæta, að Landsbankinn og Búnaðarbankinn eru þar ekki aðeins kaupendur, heldur fór uppboðið fram eftir kröfu þeirra sjálfra, og var Landsbankinn fyrsti uppboðsbeiðandi. Eins og á stendur um málið, er það því niðurstaða mín, að rétt sé að ómerkja hið kærða nauðungaruppboð og meðferð uppboðsmálsins frá og með söluþingi 21. júlí 1988, en leggja fyrir uppboðshaldara að bjóða eignina upp að nýju.

### Úrskurður uppboðsréttar Hafnarfjarðar 7. júlí 1989.

#### I.

Sóknaraðili í máli þessu er Hafnarfjarðarbær, en til varna hafa tekið Búnaðarbanki Íslands og Landsbanki Íslands.

Sóknaraðili, Hafnarfjarðarbær, krefst þess, að sér verði úrskurðaður réttur til að ganga inn í hæsta boð á þriðja og síðasta nauðungaruppboði, sem fram fór 21. júlí 1988, þegar 2/6 hlutar lands Óttarsstaða I, þinglýst eign Óla A. Bieltvedts, voru slegnir Landsbanka Íslands á 8.000.000 kr., sem bankinn framseldi síðan Búnaðarbanka Íslands.

Varnaraðili Búnaðarbanki Íslands krefst þess aðallega, að kröfu Hafnarfjarðarbæjar verði vísað frá uppboðsrétti. Til vara krefst Búnaðarbankinn þess, að kröfu Hafnarfjarðarbæjar um forkaupsrétt verði synjað og bank-



anum afsalað 2/6 hlutum Óttarsstaða I. Til þrautavara krefst Búnaðarbankinn þess, að annar uppboðsdagur verði ákveðinn til sölu á 2/6 hlutum Óttarsstaða I. Hver sem niðurstaða réttarins verður, krefst Búnaðarbankinn þess, að sér verði dæmdur hæfilegur málskostnaður samkvæmt mati dómara.

Varnaraðili Landsbanki Íslands gerir þessar kröfur: aðallega, að kröfu sóknaraðila verði vísað frá uppboðsréttinum, en Landsbankanum dæmdur málskostnaður að mati dómara, til vara, að kröfu sóknaraðila verði synjað og að uppboðshaldari gefi út afsal fyrir fasteigninni Óttarsstöðum I til Búnaðarbanka Íslands samkvæmt framsali Landsbanka Íslands á hæsta boði í fasteignina á uppboðsþingi 21. júlí 1988 og Landsbankanum verði dæmdur málskostnaður að mati dómara. Til þrautavara krefst Landsbankinn þess, að uppboðið 21. júlí 1988 verði úrskurðað ógilt, ef fallist verður á, að ákvæði jarðalaga nr. 65/1976, sbr. lög nr. 90/1984, taki til Óttarsstaða I.

Enn gerir varnaraðili Landsbanki Íslands þá kröfu, að sóknaraðili greiði sér að fullu uppboðskröfu hans, ef fallist verður á skilning sóknaraðila í málinu.

## II.

Hinn 21. júlí 1988 fór fram þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni Óttarsstöðum I, 2/6 hlutum, Hafnarfirði, þinglýstri eign Óla A. Bieltvedts. Hæstbjóðandi varð Landsbanki Íslands, og var boð hans 8.000.000 kr. Í þinghaldi 6. september 1988 framseldi Landsbanki Íslands Búnaðarbanka Íslands boð sitt. Með bréfi, dagsettu 8. sama mánaðar, samþykkti uppboðshaldari boðið, og með bréfi, dagsettu 12. október, tilkynnti hann, að hann hygðist gefa út afsal fyrir eigninni til Búnaðarbanka Íslands.

Með bréfi, dagsettu 7. febrúar 1989, tilkynnti Guðmundur Benediktsson hdl. f. h. Hafnarfjarðarbæjar, að bærinn myndi með vísan til 21. og 22. gr. jarðalaga nr. 65/1976 ganga inn í hæsta boð í Óttarsstaði I, 2/6 hluta, þinglýsta eign Óla A. Bieltvedts. Um bréf þetta var fjallað í uppboðsréttinum 16. s. m. og það þá kynnt lögmanni Búnaðarbanka Íslands.

Hinn 24. febrúar er uppboðsréttarmál þetta þingfest með framlagningu greinargerðar sóknaraðila, Hafnarfjarðarbæjar, en í þinghaldi 10. mars 1989 lögðu lögmennt varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands og Landsbanka Íslands, fram greinargerðir sínar. Í því þinghaldi og síðar í þinghöldum 21. og 29. s. m. var reynt að sætta aðila málsins, en án árangurs.

Með bréfi, dagsettu 30. mars, var öðrum aðilum uppboðsmálsins kynntur ágreiningur þessa uppboðsréttarmáls, þ. e. Ingólfi Friðjónssyni hdl. vegna ríkissjóðs, Oddi Ólasyni hdl. vegna Útvegsbanka Íslands hf., Guðmundi Vigni Jósefssyni hrl. vegna Gjaldheimtunnar í Reykjavík, Árna Guðjóns-

sýni hrl. vegna Póst- og símamálastofnunar og Hróbjarti Jónatanssýni hdl. vegna uppboðsþola, Óla A. Bieltvedts. Voru þeir boðaðir til þinghalds 6. apríl 1989 og gerður kostur á að tjá sig um ágreininginn. Það þinghald sótti enginn nema þrír aðilar þessa uppboðsréttarmáls. Hinn 6. apríl og aftur 5. maí var málinu frestað vegna verkfalls lögfræðinga í ríkisþjónustu.

Hinn 1. júní 1989 skyldi fram fara aðalflutningur í máli þessu. Í því þinghaldi kemur fyrst fram krafan um frávisun málsins. Ákvað uppboðshaldari, að sérstakan málflutning skyldi hafa um þá kröfu, og fór hann fram þann dag. Úrskurður um frávisunarkröfuna var kveðinn upp 6. júní 1989. Var frávisunarkröfunni hafnað. Hinn 8. sama mánaðar fór fram munnlegur málflutningur um efniskröfur, og að honum loknum var málið tekið til úrskurðar.

Í þinghaldi 1. júní 1989 kom fyrir réttinn Guðmundur Árni Stefánsson, bæjarstjóri í Hafnarfirði. Í vitnisburði hans kom fram, að seint í ágúst 1988 átti hann fund með lögmanni varnaraðila Búnaðarbanka Íslands. Tilgangur fundarins hafi verið að þreifa lauslega á því, hvort sóknaraðili gæti keypt 1/3 hluta Óttarsstaða I. Vitnið kvaðst ekki hafa gert sér ljóst, hver væri lögformleg staða lögmannsins til samninga. Það kvaðst ekki hafa vitað, að Óttarsstaðir væru í uppboðsmeðferð. Það hafi ekki komið fram á fundinum.

### III.

Sóknaraðili heldur því fram, að ljóst sé af 1. mgr. 3. gr. jarðalaga, að þeim lögum sé af löggjafanum ætlað að ná til alls lands og hvers konar hlunninda, sem ekki eru í þéttbýli. Landið Óttarsstaðir I sé ekki þéttbýlissvæði og hafi ekki verið skipulagt, og eigi niðurlag 1. mgr. 3. gr. því ekki við. Telur hann umrædda 1. mgr. 3. gr. fortakslausa að því leyti, að hún taki til alls lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða, og vitnar í því sambandi til athugasemda með 3. gr. frumvarps þess, er varð að jarðalögum nr. 65/1976. Þá komi tilgangur laganna fram í 1. gr. þeirra, og sé hann sá að tryggja, að nýting lands utan þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðhagslegu sjónarmiði og að eignarráð á landi og búseta á jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélags og þeirra, sem landbúnað stunda. Tilgangur laganna sé ekki eingöngu að gæta hagsmuna bænda, heldur einnig sveitarfélaga.

Samkvæmt framansögðu telur sóknaraðili, að hann njóti forkaupsréttar að umræddu landi og geti sem forkaupsréttarhafi gengið inn í hæsta boð á uppboðinu, sem fram fór 21. júlí 1988, sbr. 31. gr. jarðalaga, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984.

Sóknaraðili bendir á, að fram komi í 31. gr. jarðalaga, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, að uppboðshaldara sé skylt að tilkynna forkaupsréttarhafa

uppboðsþing, um leið og það er ákveðið. Þess hafi ekki verið gætt, og hafi því forkaupsréttarhafi ekki haft tæk á að tilkynna uppboðshaldara innan fimm sólarhringa frá slitum uppboðs, að hann vildi neyta forkaupsréttar síns, sem honum beri þó jafnan að gera, sbr. 2. mgr. fyrrnefndrar 31. gr. jarðalaga, þar sem honum hafi ekki verið kunnugt um uppboðið. Telur sóknaraðili, að ákvæðið um fimm sólarhringa frest í 2. mgr. 31. gr. jarðalaga gildi ekki í máli þessu, þar sem hann fékk ekki tilkynningu um uppboðið.

Sama dag og lögmanni sóknaraðila varð kunnugt um uppboðssöluna, þ. e. 7. febrúar 1989, hafi kröfunni um að ganga inn í boðið verið komið á framfæri við uppboðshaldara. Umræddur dráttur stafi því ekki af áhuga-leysi bæjaryfirvalda, sem þvert á móti hafi mikinn áhuga á að kaupa jarðir og jarðarhluta innan bæjarmarkanna vegna framtíðarþróunar og hins öra vaxtar bæjarins. Vísar sóknaraðili í þessu sambandi til samþykktar um forkaupsrétt Hafnarfjarðar að fasteignum innan sveitarfélagsins, en ljósrít hennar hefur verið lagt fram sem rskj. nr. 39 A (sbr. rg. nr. 46/1989). Um tómlæti sóknaraðila sé því ekki að ræða í máli þessu.

Sóknaraðili mótmælir því, að það varði ógildingu á uppboðinu, að láðst hafi að tilkynna forkaupsréttarhafa um það. Fulltrúar hæstbjóðanda og framsalshafa við uppboðið séu báðir löglærðir, og hafi þeim mátt vera kunnugt um forkaupsrétt Hafnarfjarðarbæjar. Varnaraðilar hafi ekki skaðast á því, að láðst hafi að tilkynna sóknaraðila um uppboðið. Sóknaraðili mótmælir þeirri varakröfu varnaraðila, að uppboðið verði ógilt og annar uppboðsdagur ákveðinn. Telur hann, að eftir hamarshögg verði engum ákvörðunum breytt, sem stafi frá fyrri tíma.

Sóknaraðili mótmælir þeirri kröfu varnaraðila Landsbanka Íslands, að sóknaraðili greiði honum að fullu uppboðskröfu hans. Telur sóknaraðili, að forkaupsréttarhafi eigi að fá eignina á því verði, sem samþykkt er, í þessu tilviki 8 milljónum kr. Telur hann þetta í samræmi við 31. gr. jarðalaga. Í þessu sambandi skipti ekki máli, hvert raunvirði uppboðsandlagsins sé.

Sóknaraðili lét þess getið, að hann teldi, að samþykktin um forkaupsrétt Hafnarfjarðarbæjar að fasteignum innan sveitarfélagsins væri í raun þarflaus og gæti í engu spillt rétti, sem kaupstaðurinn ætti samkvæmt jarðalögum.

Af hálfu varnaraðila Búnaðarbanka Íslands er því mótmælt, að jarðalögin eigi við um Öttarsstaði I. Telur hann, að þau lög eigi við um jarðir í ábúð. Leggur hann áherslu á, að uppboðsandlagið sé eyðijörð eða öllu heldur eyðispilda. Um sé að ræða landskika án húsa, án ábúanda og án þess, að nokkur verkfæri eða skepnur séu þar. Verði landskiki þessi að flokkast undir c-lið 10. gr. laga nr. 90/1984. Uppboðsandlagið sé ekki jörð í skilningi jarðalaga.

Þá er því haldið fram af hálfu þessa varnaraðila, að sú skoðun, að sóknaraðili hafi ekki átt forkaupsrétt að umdeildri landspildu, fái stoð í tveimur skjölum, sem lögð voru fram með greinargerð sóknaraðila. Um er að ræða fyrrnefnda samþykkt um forkaupsrétt, sbr. rg. nr. 46/1989, annars vegar, en hins vegar bréf lögmanns sóknaraðila, ds. 7. febrúar 1989, sbr. rskj. nr. 38 A, en í bréfi þessu er vísað til samþykktarinnar og auk þess til laga nr. 22/1932 um forkaupsrétt kaupstaða og kauptúna á hafnar-mannvirkjum o. fl. og til skipulagslaga nr. 19/1964. Bendir varnaraðilinn á, að bæði samþykktin og bréfið séu dagsett hálfu ári eftir, að uppboðið fór fram. Ef sóknaraðili hafi átt forkaupsréttinn fyrir, hafi verið algjör óþarfi að hafa fyrir því að fá umrædda samþykkt staðfesta af félagsmála-ráðuneyti.

Varnaraðili Búnaðarbanki Íslands heldur því fram, að sóknaraðili hafi sýnt tómlæti í máli þessu, svo sem auglýsingum á uppboðinu að lögum var háttað, og með tilliti til þess, að lögmaður varnaraðila Búnaðarbankans hafi rætt við bæjarstjórnann í Hafnarfirði í ágúst 1988 um hugsanleg kaup á uppboðsandlaginu.

Þrautavarakrafa sín, segir varnaraðili Búnaðarbanki Íslands, að byggist á því, að tilkynningarskyldu uppboðshaldara hafi ekki verið sinnt. Ef sóknaraðili á forkaupsréttinn, hafi uppboðshaldara borið að tilkynna hon-um um uppboðið skv. 2. mgr. 31. gr. jarðalaga, sbr. einnig 4. gr. laga nr. 12 frá 9. mars 1987 um breytingu á lögum nr. 57/1949. Þar sem það hafi ekki verið gert, verði að ógilda uppboðið og annað að fara fram.

Af hálfu varnaraðila Landsbanka Íslands er því mótmælt, að sóknaraðili eigi forkaupsrétt að uppboðsandlaginu, Óttarsstöðum I. Varnaraðilinn heldur því fram, að lög nr. 65/1976, sbr. lög nr. 90/1984, taki ekki til fasteignarinnar. Tilgangur laganna sé umfram allt að tryggja nýtingu lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða miðað við hagsmuni þeirra, sem land-búnað stunda. Komi þetta skýrt fram í athugasemd við 1. grein frumvarps að jarðalögum nr. 65/1976, þar sem segi, að tilgangur laganna sé einkum að koma í veg fyrir, að bújarðir verði hlutaðar niður, svo að torveldað geti eðlilegan búrekstur, og að styrkja stöðu bænda, bændaefna og sveitar-félaga til jarðakaupa og hafa áhrif á verðlag jarða.

Varnaraðilinn Landsbanki Íslands mótmælir eindregið þeirri skoðun sóknaraðila, að jarðalög taki til alls lands utan þéttbýlis. Bendir hann á, að Óttarsstaðir I séu ekki bújörð og hafi ekki verið í ábúð í áratugi. Jörðin sé rýr og fullnægi ekki skilyrðum ábúðarlaga nr. 64/1976 til þess að teljast jörð eða lögbýli. Í jarðalögum sé ekki að finna skilgreiningu á því, hvað jörð sé, og verði því að leita til ábúðarlaga um þá skilgreiningu.

Verði fallist á, að sóknaraðili eigi forkaupsréttinn, telur varnaraðili þessi,

að ógilda beri uppboðið, sem fram fór 21. júlí 1988, þar sem uppboðshaldari hafi ekki tilkynnt forkaupsréttarhafa um uppboðið skv. 2. mgr. 31. gr. jarðalaga. Ákvæði þessarar lagagreinar sé mjög skýrt um það, hvernig standa skuli að tilkynningu til forkaupsréttarhafa um uppboðsþing og hvenær forkaupsréttarhafi skuli tilkynna uppboðshaldara, að hann vilji neyta forkaupsréttar síns. Fráleitt sé, að sóknaraðili geti gert kröfu um að ganga inn í hæsta boð hálfu ári eftir, að uppboð fór fram. Krafa sóknaraðila sé of seint fram kominn.

Kröfu sína um, að sóknaraðili greiði sér, Landsbankanum, uppboðskröfu sína, styður varnaraðilinn með því, að það geti ekki verið tilgangur 1. mgr. 31. gr. jarðalaga, að útlagningarhafi skaðist á því, að forkaupsréttar sé neytt. Krafa varnaraðilans Landsbanka Íslands skv. skuldabréfi á 3. veðrétti var á uppboðsdegi 23.144.465 kr. Á 2. veðrétti hvílir skuldabréf í eigu ríkissjóðs, krafa samtals 1.095.000 kr. pr. 30/12 1988. Á 1. veðrétti hvílir handhafaskuldabréf, útg. 30/4 1974, upphaflega að upphæð 2.250 kr. Ekki hefur í uppboðsmálinu verið sótt þing vegna þessa bréfs, og kröfu vegna þess hefur ekki verið lýst.

#### IV.

Það er aðalregla, að forkaupsréttur veitir ekki heimild til að ganga inn í boð annars manns á uppboðsþingi, sbr. 9. gr. laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949. Ákvæði 31. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. lög nr. 90/1984 um forkaupsrétt sveitarfélags, þegar fasteignarréttindi eru seld á opinberu uppboði eða lögð veðhafa út, fela í sér undantekningu frá aðalreglunni. Þessi ákvæði jarðalaga ber því að túlka þröngt, þannig, að forkaupsréttur sé ekki viðurkenndur í öðrum tilvikum en þeim, sem öldungis víst megi teljast, að falli undir ákvæðin.

1. gr. jarðalaga er þannig:

„Tilgangur laga þessara er að tryggja, að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðhagslegu sjónarmiði og að eignarráð á landi og búseta á jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra, sem landbúnað stunda.“

Í athugasemdum með 1. gr. frumvarps til jarðalaga, sem varð að lögum nr. 65/1976, er tilgangslýsing greinarinnar árétuð. Samkvæmt þeim athugasemdum virðist það hafa átt að verða megentilgangur laganna, að bændur og sveitarfélög dreifbýlisbúa gætu varist ásælni þéttbýlisfólks í land, einkum undir sumarbústaði. Í athugasemdunum segir m. a.:

„Afleiðingin er því sú, að margar vildisbújarðir hafa verið skákaðar niður, en það hefur torveldað eðlilegan búrekstur, og á mörgum hefur föst búseta lagst niður vegna jarðakaupa félagssamtaka eða manna, sem ekki hyggja á búskap.“

Enn fremur:

„Lögum þessum er m. a. ætlað að veita byggðarlögunum meira áhrifa-vald í þessu efni, styrkja aðstöðu bænda, bændaefna og sveitarfélaga til jarðakaupa, skapa aðstöðu til að fylgjast með öllum ráðstöfunum fasteigna og fasteignarréttinda utan skipulagðra þéttbýlissvæða og hafa áhrif á verð-lag þeirra.“ (Alþt., 11. h. 1975-76, bls. 1701.)

Í upphafi 12. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 5. gr. laga nr. 90/1984, segir, að land, sem við gildistöku laganna sé nýtt til landbúnaðar, megi ekki taka til annarra nota, nema heimild sé til í lögum. Að öðrum kosti þarf samþykki ráðherra til með skilyrðum, sem lagagreinin til-tekur.

Af framanskráðu má ljóst vera, að tilgangur jarðalaga nr. 65/1976 var umfram allt að vernda sveitir utan skipulagðra þéttbýlissvæða sem land-búnaðarland og búrekstraraðstöðu á jörðum. Þeim tilgangi var ekki breytt með lögum nr. 90/1984.

Niðurlagsákvæði 1. gr. jarðalaga verður að skýra sem heild. Hagsmunir sveitarfélaga skipta þar ekki máli einir sér, heldur í tengslum við búskapar-nyttjar af jörðum.

Í fyrri málslíð 1. mgr. 3. greinar jarðalaga eru talin þau eignarréttindi, sem lögin taka til. Enginn vafi er á, að uppboðsandlagið, Óttarsstaðir I, fellur undir þá upptalningu. Fullyrðingar varnaraðila um, að hér sé ekki um jörð að ræða í skilningi jarðalaga, fá ekki staðist. Skilgreining ábúðar-laga nr. 64/1976 á hugtakinu jörð á hér ekki við.

Síðari málslíður 1. mgr. 3. gr. jarðalaga er orðaður svo:

„Þéttbýlissvæði, sem skipulögð eru fyrir fasta búsetu manna, sem ekki stunda landbúnað, eru undanskilin ákvæðum laga þessara.“

Athugasemd með þessari grein í frumvarpi til jarðalaga nr. 65/1976 er þannig:

„Lögunum er ætlað að ná til alls lands og landsréttinda utan skipulagðra þéttbýlissvæða, en með því er átt við svæði, sem hafa t. d. sameiginlega gatnagerð, holræsagerð o. s. frv., sem unnin eru af viðkomandi sveitar-stjórn.“ (Alþt., 11. h. 1975-76, bls. 1701.)

Það er álit réttarins, að við úrskurð um ágreining í máli þessu beri að skýra síðari málslíð 1. mgr. 3. greinar jarðalaga með hliðsjón af ljósum tilgangi laganna og einnig með tilliti til þess, að undantekningarákvæði lag-anna um forkaupsrétt beri að skýra þröngt.

Jörðin Óttarsstaðir I er ekki á skipulögðu svæði, og hún liggur utan þétt-býlisbyggðar. Á það er hins vegar að líta, að hún er innan bæjarmarka Hafnarfjarðar, sem er þriðji fjölmennasti kaupstaður landsins. Í bæjar-félaginu er ekki stundaður landbúnaður að neinu marki. Sóknaraðili getur því ekki talist eiga að gæta hagsmuna, sem tengjast landbúnaði á uppboðs-

andlaginu. Jörðin er í eyði. Ómótmælt er, að hún hefur ekki verið í ábúð „í áratugi“. Þar eru engin hús og engin tæki til landbúnaðar. Þar er því enga búskaparaðstöðu að vernda.

Af framansögðu verður niðurstaða uppboðsréttarins sú, að hafna beri kröfu sóknaraðila um, að honum verði úrskurðaður réttur til að ganga inn í hæsta boð á þriðja og síðasta nauðungaruppboði á 2/6 hlutum Óttarsstaða I, sem fram fór 21. júlí 1988. Jafnframt beri að verða við þeirri kröfu varnaraðila, að Búnaðarbanka Íslands verði afsalað uppboðsandlaginu.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Mál þetta flutti af hálfu sóknaraðila Guðmundur Benediktsson hdl., af hálfu varnaraðila Búnaðarbanka Íslands Baldvin Jónsson hrl. og af hálfu varnaraðila Landsbanka Íslands Reinhold Kristjánsson hdl.

#### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila um, að honum verði úrskurðaður forkaupsréttur að 2/6 hlutum Óttarsstaða I, Hafnarfirði, þinglýstri eign Óla A. Bieltvedts.

Uppboðshaldari mun afsala varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands, 2/6 hlutum Óttarsstaða I, Hafnarfirði, þinglýstri eign Óla A. Bieltvedts.

---