

Fimmtudaginn 14. maí 1987.

Nr. 52/1986. **Hreppsnefnd Eyjarhrepps**

(Hjalti Steinþórsson hdl.)

gegn

Helgu Kr. Thors

og Ingólfi Gíslasyni

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

Ábúð. Stjórnarskrá. Gjafsókn. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson og Magnús Þ. Torfason og prófessorarnir Arnljótur Björnsson og Sigurður Líndal.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. febrúar 1986, að fengnu áfrýjunarleyfi 27. janúar 1986 samkvæmt heimild í 20. gr. 2. mgr. laga nr. 75/1973. Dómkröfur hans eru þær, að byggingarbréf stefndu, dags. 27. janúar 1984, um jörðina Ytri-Rauðamel verði dæmt ógilt og stefndu dæmdir in solidum til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, en áfrýjanda var veitt gjafsókn fyrir Hæstarétti með bréfi dómsmálaráðherra 15. nóvember 1985.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar óskipt fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Annar stefndu í máli þessu, Thor R. Thors, andaðist hinn 30. mars 1986. Ekkja hans, Helga Kr. Thors, fékk leyfi til setu í óskiptu búi 21. maí s.á. og hefur tekið við málsaðild hans fyrir Hæstarétti.

Ákvæði um skyldu jarðeigenda til að byggja jarðir á leigu hafa lengi verið í lögum, sbr. 1. gr. laga nr. 1/1884, 3. gr. laga nr. 87/1933, 3. gr. laga nr. 8/1951, 3. gr. laga nr. 36/1961 og nú 2. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Samkvæmt 1. mgr. þeirrar greinar er hverjum þeim sem á jörð og rekur ekki búskap á henni sjálfur skylt að byggja hana hæfum umsækjanda. Ræki jarðeigandi ekki þessa skyldu ber sveitarstjórn að áminna hann um það og setja honum frest til næstu fardaga. Byggi jarðeigandi ekki jörðina að liðnum þeim fresti fyrir 15. febrúar næstan á eftir að fresturinn rann út er sveitarstjórn skylt í samráði við jarðanefnd að ráðstafa jörðinni 5 ár í senn á þann hátt sem hagkvæmastur er fyrir sveitarfélagið.

Í 21. grein ábúðarlaganna er mælt fyrir um skyldu leiguliða til að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nytja hana og reka þar bú nema landsdrottinn og sveitarstjórn samþykki annað. Er ljóst af síðast greindum áskilnaði um samþykki sveitarstjórnar að búsetu- og búrekstrarskylda sú, sem hér er kveðið á um, er lögmæt öðrum þræði af tilliti til hagsmuna sveitarfélags af því að bújarðir séu setnar og á þeim rekinn búskapur. Er ákvæðið að því leyti reist á sama viðhorfi og skylda sú sem lögð er á sveitarstjórn með 1. mgr. 2. greinar til að hlutast til um að jarðir komist í ábúð. Sú íhlutun um byggingu jarða, sem sveitarstjórn er fengin með umræddum ákvæðum 1. mgr. 2. greinar og 21. grein ábúðarlaga, leiðir til þess að líta verður svo á að áfrýjandi eigi sjálfstætt rétt til þess að leita dóms um hvort ábúðarsamningur stefndu teljist ekki hafa gildi vegna þess að stefndi Ingólfur hafi ekki fullnægt búsetu- og búrekstrarskyldu sinni.

Er mál þetta var höfðað hafði stefndi Ingólfur ekki flust á jörðina. Stóð svo enn er málið var flutt fyrir Hæstarétti að því er ráða mátti af málflutningi. Þegar þetta er virt þykir byggingarbréfið 27. janúar 1984 eigi vera í gildi sem ábúðarsamningur um jörðina Ytri-Rauðamel þannig að jörðin teljist vera byggð á leigu samkvæmt upphafsákvæði 1. mgr. 2. greinar ábúðarlaga. Verður og eigi talið að þær almennu takmarkanir, sem eigendum jarða eru settar um meðferð þeirra samkvæmt 1. mgr. 2. greinar og 21. grein ábúðarlaga, sbr. og 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976, séu andstæðar ákvæðum 67. greinar stjórnarskrárinnar þannig að þeim verði eigi beitt af þeirri ástæðu, en svo sem dómkröfum er háttað í máli þessu koma eigi sérstaklega til álita ákvæði III. kafla ábúðarlaga um húsakost á leigujörðum.

Samkvæmt framansögðu ber að taka til greina dómkröfu áfrýjanda í málinu, en eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun skipaðs talsmanns hans, 60.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Ábúð stefnda Ingólfs Gíslasonar á jörðinni Ytri-Rauðamel

samkvæmt byggingarbréfi Thors R. Thors við hann 27. janúar 1984 telst eigi vera í gildi.

Málkostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjanda, hreppsnefndar Eyjarhrepps, fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun skipaðs talsmanns hans, Hjalta Steinþórssonar, héraðs-dómslögmanns, 60.000,00 krónur.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Thoroddsen hæstaréttardómara og

Sigurðar Líndal prófessors.

Við erum ósammála atkvæði meirihlutans af ástæðum þeim er hér greinir:

Samkvæmt 1.mgr. 2. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 er sveitarstjórnnum í samráði við jarðanefnd veitt vald til þess að ráðstafa jörð til fimm ára í senn á þann hátt, sem hagkvæmastur er fyrir sveitarfélagið ef eigandi nýtjar jörð ekki sjálfur eða byggir hana hæfum umsækjanda.

Þá er svo mælt í 1. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976 að jafnan sé skylt að tilkynna það sveitarstjórn og jarðanefnd og afla samþykkis þeirra ef fyrirhuguð séu aðilaskipti að réttindum yfir fasteign eða stofnun slíkra réttinda svo sem fyrir kaup, gjöf, skipti, nauðungarsölu á uppboði, þar með talinni útlagningu til veðhafa, búskipti, félags- og sameignarslit, fyrirframgreiðslu arfs, láni eða leigu. Í 2. mgr. sömu greinar segir að sveitarstjórn og jarðanefnd sé rétt að synja um áformaða ráðstöfun eignarinnar, ef hún sé andstæð hagsmunum sveitarfélagsins.

Þótt ofangreind lagaákvæði eigi í orði við allar jarðir á landinu sem eru ekki nytjaðar, er það á borði komið undir ákvörðun stjórnvalda á hverjum stað, hvort valdi þessu sé beitt eða ekki. Er stjórnvöldum með þessu fengið meira vald yfir eign manna en samrýmst getur 67. gr. stjórnarskrárinnar. Því verður eigi á það fallist að hér sé um almennar takmarkanir á eignarréttinum, er menn verði að þola bótalaust, að ræða. Markmiðið með kröfugerð áfrýjanda er að byggja jörðina Ytri-Rauðamel nýjum ábúanda á leigu. Upplýst er, að áður en svo megi verða, er nauðsynlegt að lagfæra byggingar jarðarinnar. Jarðeigandi verður að bera þann kostnað. Ekkert liggur

fyrir í málinu um kostnað við þær framkvæmdir, né áætlun um það, hvort þær yrðu arðbærar. Engin vissa er fyrir því, að eigandi fái kostnaðinn borinn uppi í jarðarafgjaldinu. Þessa skerðingu á umráðarétti yfir eign sinni er jarðeiganda ætlað að þola án þess að honum séu tryggðar fullar bætur fyrir. Verður að telja að það brjóti í bága við 67. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttar og fullar bætur fyrir skerðingu á honum.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms.

Eftir þessum málalokum verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefndu málskostnað óskipt fyrir Hæstarétti, er ákveðst 75.000,00 krónur.

Gjafsóknaðkostnaður áfrýjanda er ákveðst 85.000,00 krónur, þar af 75.000,00 krónur í málflutningslaun til skipaðs talsmanns áfrýjanda, greiðist úr ríkissjóði.

Dómur aukadómþings Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu 20. maí 1985.

Stefnandi er Svanur Guðmundsson, 8635-0416, oddviti, Dalsmynni, Eyjarhreppi, f.h. hreppsins.

Stefndu eru Thor R. Thors, 8884-3371, framkvæmdastjóri, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi, og Ingólfur Gíslason, 4722-3733, Flesjustöðum, Kolbeinsstaðahreppi.

Málið er rekið og dæmt í aukadómþingi Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Stefna er gefin út 16. október 1984, árituð um birtingu. Málið er þingfest 2. nóvember 1984. Dómur er kveðinn upp í sýsluskrifstofunni í Stykkishólmi 20. maí 1985. Dómari er Jón S. Magnússon fulltrúi.

Kröfur í stefnu eru þær,

1. að byggingarbréf stefndu, dags. 27. janúar 1984, um jörðina Ytri-Rauðamel, verði dæmt ógilt,
2. að viðurkenndur verði réttur hreppsnefndar Eyjarhrepps til þess að ráðstafa jörðinni Ytri-Rauðamel á þann hátt sem hagkvæmastur er fyrir sveitarfélagið,
3. að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Í greinargerð gera stefndu þær kröfur:

1. að kröfu stefnanda, sem merkt er nr. 2 í stefnu, verði vísað frá dómnum,

2. að stefndu verði sýknaðir af dómkröfum stefnanda, sem merktar eru nr. 1 og 3 í stefnu,
3. til vara að því er dómkröfu nr. 2 varðar, að stefndu verði sýknaðir af henni,
4. að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu óskipt fullan málskostnað í málinu eftir mati dómsins.

Með dómi aukadómþingsins uppkveðnum 12. apríl 1985 var kröfum stefnanda samkvæmt 2. tölulið í stefnu vísað frá dómi. Málið var tekið til efnisdóms að loknum aðalflutningi 10. maí 1985.

Lokakröfur stefnanda eru þær að byggingarbréf stefndu, dags. 27. janúar 1984, um jörðina Ytri-Rauðamel, verði dæmt ógilt og að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Lokakröfur stefndu eru þær að þeir verði sýknaðir af dómkröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu óskipt fullan málskostnað í málinu eftir mati dómsins.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

1. Kröfu sína um að byggingarbréf stefndu verði dæmt ógilt byggir stefnandi á því að bréfið fullnægi ekki þeim skilyrðum sem sett eru um efni byggingarbréfa. Ennfremur hafi leiguliði ekki fullnægt skilyrðum ábúðarlaga um búsetu á jörðinni. Þá liggi ekki fyrir skilyrðislaust samþykki hreppsnefndar og jarðanefndar á byggingarbréfi stefndu. Vísast um þessi atriði til 1. og 3. mgr. 11. gr. og 21. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 og 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976.

2. Varðandi málskostnaðarkröfu stefnanda skal einkum bent á að stefndu hefur verið gefinn kostur á að bæta úr þeim annmörkum sem eru á samningi þeirra um jörðina og framkvæmd hans, og var þeim í lófa lagið að komast hjá málshöfðun þessari.

Málsástæður, önnur atvik og lagarök stefndu.

1. Krafa stefndu um sýknu af kröfum stefnanda er í fyrsta lagi á því byggð að stefnandi eigi ekki að réttum lögum neina aðild að dómkröfu um hvort samningur, sem stefndu hafa gert sín á milli, sé gildur samningur eða ógildur. Í 11. gr. ábúðarlaga er fjallað um réttarsamband landsdrottins og leiguliða. Ekki verður séð að þessi ákvæði komi sveitarstjórn við eða að henni sé veitt aðild að kröfum vegna ætlaðra „brota á 11. gr. Í 21. gr. ábúðarlaga er víkið að skyldu leiguliða til að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nytja hana og reka þar bú, nema sveitarstjórn og landsdrottinn

samþykki annað. Má undarlegt heita ef sveitarstjórn getur farið í mál og fengið ábúðarsamning dæmdan ógildan ef hún telur að gegn þessu ákvæði sé brotið.

Í 6. gr. jarðalaga er kveðið á um að afla beri samþykkis sveitarstjórnar til tiltekinna ráðstafana varðandi fasteignir, og eru þær taldar upp í greininni. Þetta ákvæði veitir sveitarstjórn ekki aðild að kröfu um að samningur teljist ógildur ef sveitarstjórnin telur að frá ákvæðinu hafi verið vikið.

Þessar varnir eiga að leiða til sýknu af dómkröfum stefnanda með vísun til 2. mgr. 45. gr. laga nr. 85/1936.

2. Málsókn stefnanda er á því byggð að í 6. gr. jarðalaga og 1. mgr. 2. gr. ábúðarlaga felist, að eignarréttur eiganda jarðar hafi bótalaust verið skertur svo að eigandi megi ekki ráðstafa jörð sinni nema með samþykki sveitarstjórnar, og að sveitarstjórn megi enn fremur ráðstafa jarðeigninni fyrir hönd jarðeiganda, en henni falla ekki ráðstafanir jarðeigandans. Af hálfu stefndu er á því byggt að þessar lögskýringar fái ekki staðist vegna einingarnámsákvæðis 67. gr. stjórnarskrárinnar, og leiði til þess að sýkna beri stefndu af öllum dómkröfum.

3. Sýknukröfur stefndu byggjast einnig á því að stefnandi geti ekki þvingað stefnda Thor til að gera þær úrbætur á húsum jarðarinnar sem þarf til að stefndi Ingólfur, eða einhver annar ábúandi, taki fasta búsetu á jörðinni. Það kemur ekki til greina að fái staðist gagnvart 67. gr. stjórnarskrárinnar að fela stjórnvöldum vald til að fyrirskipa mönnum tiltekna ráðstöfun eigna sinna sem hefur í för með sér veruleg útgjöld fyrir þá.

4. Sýknukröfur stefndu byggjast loks á því, ef synjað yrði fyrrgreindum sýknuástæðum, að fullnægt hafi verið skilyrðum 6. gr. jarðalaga um öflun samþykkis sveitarstjórnar og jarðanefndar við byggingu jarðarinnar.

Reifun og niðurstaða.

Stefndi Thor R. Thors er eigandi jarðarinnar Ytri-Rauðamels í Eyjarhreppi, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Jörðin var í ábúð, en ábúandi fluttist af henni snemma árs 1982, og taldi stefnandi jörðina lausa úr ábúð í fardögum það ár. Með bréfi, dags. 29. ágúst 1982, áminnti stefnandi jarðareiganda um að byggja jörðina hæfum ábúanda eigi síðar en fyrir fardaga 1983. Með bréfi til stefnanda, dags. 13. september 1982, lýsir stefndi Thor því yfir að jörðin losni ekki úr ábúð skv. samkomulagi við ábúanda fyrr en í fardögum 1983. Með bréfi hreppsnefndar Eyjarhrepps, sem hinn 26-7-83 var sent stefnda Thor, kveðst hreppsnefndin hafa heyrt að hann hafi ráðstafað landnyttjum jarðarinnar Ytri-Rauðamels án skilyrða um fasta búsetu. Hreppsnefndin segist hafa fengið staðfest að formlegar umsóknir hafi legið fyrir um ábúð á jörðinni frá aðilum sem hugðu þar á fasta búsetu og búrekstur, en umsóknum þessum hafi ekki verið svarað. Og segist hrepps-

nefndin því miður sjá sig tilneydda að ráðstafa jörðinni í samráði við jarðanefnd hafi hún ekki verið byggð hæfum umsækjanda fyrir þann tíma sem tilskilinn er samkvæmt ábúðarlögum.

Þann 27. janúar 1984 gerðu stefndu, Thor R. Thors og Ingólfur Gíslason, með sér um jörðina Ytri-Rauðamel svofellt

„*B Y G G I N G A R B R É F*“

Undirritaðir aðilar gera hér með eftirfarandi leigusamning um eignarjörð landsdrottins:

1. *Hin leigða eignarjörð:* Ytri-Rauðimelur, Eyjarhreppi, Hnappadals-sýslu.

2. *Landsdrottinn:* Thor R. Thors, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi.

3. *Leiguliði:* Ingólfur Gíslason, Flesjustöðum, Kolbeinsstaðahreppi.

4. *Leigutími:* 5 ár frá fardögum 1984. Sé leigusamningi ekki sagt upp af öðrum hvorum aðila fyrir jól fyrir síðustu fardaga skv. samningi þessum, framlengist leigutíminn um 5 ár í senn með sömu skilmálum og greinir í samningi þessum.

5. *Eftirgjald:* Árlegt eftirgjald greiðir leiguliði til landsdrottins þannig: Annarsvegar 3% af fasteignamati lands, ræktunar og hlunninda (sbr. þó sérstakt ákvæði um veiðieftirgjald ef til kemur í 13. tl.)

Hinsvegar greiðir leiguliði til landsdrottins sem árlegt eftirgjald 3% af brunabótamati allra þeirra húsa og mannvirkja, sem hann hefur afnot af.

Gjalddagi eftirgjalds vegna lands, ræktunar og hlunninda skal vera 1. desember ár hvert fyrir yfirstandandi leiguár og skal miða við fasteignamat sama dag.

Gjalddagi eftirgjalds vegna húsa og mannvirkja skal vera 1. desember ár hvert og skal miða við brunabótamat sama dag. Sé um nýbyggingar eða endurbyggingu að ræða eða nýrækt skal greiða leigu eins og að ofan greinir frá þeim tíma sem bygging er tekin í notkun eða ræktun nytjuð eða úttekin eða endurbyggingaráfanga hverjum um sig er lokið.

6. *Landamerki* jarðarinnar eru eins og landamerkjaskrá greinir, og er ekki ágreiningur um þau.

7. *Nytjar:* Jörðin er leigð til venjulegs búrekstrar. Óheimilt er leiguliða að framselja öðrum nokkuð af nytjum jarðarinnar. Landsdrottinn og veiðimenn á hans vegum hafa fullan umferðarrétt um landið eins og verið hefur, en gæta skulu þeir þess að spilla í engu ræktun eða túnum leiguliða.

8. *Viðhald:* Skylt er leiguliða að halda við þeim húsum jarðar, sem hann hefur afnot af, og öllu, sem þeim fylgir, þannig að þau gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu. Honum ber einnig að halda við öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum. Hann skal á sinn kostnað annast viðhald heimreiðar, ræktunar, girðinga, framræsluskurða og lokræsa, þannig að

þessi mannvirki gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu (27. gr. ábúðarlaga).

9. *Vatnsréttindi og námur*: Undanskilin leiguliðaaafnotum eru vatnsréttindi, þar með talið jarðhiti, námur, byggingarefni, svo sem sand- og malar-námur og önnur jarðefni sbr. 2. mgr. 4. gr. ábúðarlaga.

10. *Sumarbústaðalóðir*: Óski landsdrottinn að leigja sumarbústaðalóðir úr jörðinni, skal 15% árlegrar leigu fyrir slíkar lóðir renna til ábúanda. Haft skal samráð við ábúanda og rétt yfirvöld um staðsetningu og skipulag slíkra lóða.

11. *Fuglaveiði*: Óski landsdrottinn að nýta fuglaveiði á jörðinni skal honum það heimilt. Hafa bæði leiguliði og landsdrottinn, hvor um sig, heimild til slíkra nytja. Gildir þetta fyrirkomulag í 10 ár í senn. Hafa skal landsdrottinn samráð við leiguliða um veiðisvæði, ef til kemur.

12. *Fasteignagjöld*: Leiguliði greiðir alla skatta og skyldur af jörðinni, þ. á m. þeim húsum, sem hann hefur afnot af, þar með talið fasteignaskatt, brunabótaiðgjöld og viðlagatryggingariðgjöld.

13. *Lax- og silungsveiði*: Þar sem engin lax- eða silungsveiði tilheyrir jörðinni Ytri-Rauðamel, fylgir engin slík veiði með byggingarbréfi þessu. Komi hins vegar til þess síðar að hin sjálfstæða fasteign, Haffjarðará, verði sameinuð jörðinni, skal eftirgjald jarðarinnar hækka sem svarar beinni veiðileigu og öðrum veiðinytjum hinnar tilgreindu veiðiár. Greiðast þá ekki 3% af fasteignamati hlutaðeigandi veiðivatna.

14. *Nýbyggingar og ræktun*: Hafa skal leiguliði fullt samráð við landsdrottinn, óski hann eftir að auka ræktun á jörðinni eða hefja nýbyggingar. Sé um umtalsverðar framkvæmdir að ræða skulu aðilar gera með sér skriflegt samkomulag áður en framkvæmdir hefjast. Um framkvæmdir á jörðinni gilda að öðru leyti ákvæði ábúðarlaga.

15. Að öðru leyti fer um ábúðina skv. ábúðarlögum.

Ytri-Rauðamel, 27. janúar 1985,

Landsdrottinn:
Thor R. Thors

Leiguliði:
Ingólfur Gíslason

Vottar:

Ingimar Valdimarsson 4686-7688

Hulda María Mikaelsd. 4434-7237“

Á fundi hreppsnefndar Eyjarhrepps 10. febrúar 1984 var byggingarbréfið til umfjöllunar. Auk nefndarmanna var mættur stefndi Ingólfur. Eftirfarandi var bókað: „Aðspurður taldi Ingólfur að hann myndi ekki flytja á jörðina á næsta sumri, miðað við núverandi húsakost. Það stæði til að

byggja upp á jörðinni, en ekki hefði verið sótt um lán eða aðra fyrirgreiðslu til þess.“ Og ennfremur: „Þar sem hreppsnefnd Eyjarhrepps hefur ástæðu til að ætla, að byggingarbréfið sé til málamynda og til þess gert að halda Ytri-Rauðamel utan ábúðar, samþykkir hreppsnefndin byggingarbréfið með þeim fyrirvara að verði leiguliði ekki fluttur á jörðina á tilsettum tíma samkvæmt gildandi ábúðarlögum (21. og 22. gr.) sé byggingarbréfið úr gildi fallið. Sé hreppsnefnd Eyjarhrepps þá heimilt fyrirvaralaust að taka jörðina til ráðstöfunar og byggja hana fáist hæfur ábúandi að mati hreppsnefndar og jarðanefndar.“ Þessu mótmæltu báðir stefndu með bréfi til stefnanda, dags. 3. maí 1984, og vísa til 14. töluliðs byggingarbréfsins varðandi uppbyggingu jarðarinnar, sem þeir segja fullt samkomulag um sín á milli.

Jarðanefnd Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu fjallaði um byggingarbréfið 15. febrúar 1984 og gaf eftirfarandi umsögn: „Þar sem jörðin Ytri-Rauðimelur er ein af stærstu og kostamestu jörðum á Vesturlandi lítur jarðanefnd svo á að hún eigi að vera í fullri ábúð og samþykkir ekki byggingarbréf öðruvísi en svo verði. Þó vekur jarðanefnd athygli á að eðlilegast sé að farið verði eftir ábúðarlögum með nýbyggingar og ræktun til að tryggja nauðsynlega uppbyggingu á jörðinni, sbr. 11. og 12. gr. ábúðarlaga. Jarðanefnd getur fallist á byggingarbréfið með þessum athugasemdum.“

Í ábúðarlögum nr. 64/1976 eru ýmis ákvæði um byggingarbréf og efni þeirra. Í 3. gr. laganna er ákvæði um byggingartíma, sbr. upphafsákvæði 5. gr., og skyldu til þess að gera byggingarbréf, sem þó er ekki skilyrðislaus því að í 6. gr. eru ákvæði um hvernig með skuli fara ef vanrækt er að gera byggingarbréf. Þá er og í 4. gr. upptalning á atriðum, sem geta skal í byggingarbréfi. Með tilliti til 6. gr. laganna verður þó að líta svo á að ákvæði ábúðarlaga um gerð og efni byggingarbréfa séu aðallega til leiðbeiningar aðilum við gerð ábúðarsamninga, en að það valdi ekki ógildi þeirra þó út af sé brugðið.

Í 11. gr. ábúðarlaga eru ákvæði sem tryggja eiga rétt leiguliðans, þar með talið ákvæði um frest landsdrottins til þess að bæta úr húsakosti á jörð. Ekki verður séð að sveitarstjórn eigi aðild máls skv. þessu ákvæði sem varðar samskipti landsdrottins og leiguliða. Ákvæði 22. gr. ábúðarlaga varða einnig samskipti landsdrottins og leiguliða og verður ekki séð að stefnandi eigi heldur aðild þar að. Í 21. gr. ábúðarlaga er ákvæði um skyldu leiguliða til þess að eiga lögheimili á ábúðarjörð sinni, nytja hana og reka þar bú, nema sveitarstjórn og landsdrottinn samþykki annað. Samkvæmt vottorði Rúnars Gíslasonar dýralæknis, dags. 20/11 1984, fullnægja fjósbygging og mjólkurhús á Ytri-Rauðamel alls ekki þeim kröfum sem gerðar eru til framleiðslu á sölumjólk, og samkvæmt áliti Ingbórs Friðrikssonar heilsugæslulæknis, eftir skoðun á íbúðarhúsinu að Ytri-Rauðamel hinn 10. nóvember 1984, telst húsnæðið heilsuspillandi.

Meðan svona er ástatt um jarðhúsin verður stefnanda Ingólfi ekki gefið að sök að hann hefur ekki flust á ábúðarjörð sína, og ekki er ástæða til að véfengja yfirlýsingar stefndu um uppbyggingu á jörðinni.

Stefnandi hefur ekki sýnt fram á eða leitt líkur að þeirri ætlan sinni að byggingarbréf stefndu sé gert til málamynda til þess ætlað að halda Ytri-Rauðamel utan ábúðar. Byggingarbréfið er ítarlegt og verður ekki séð að efni þess sé andstætt lögum eða á því séu neinir þeir annmarkar sem valdi því að dæma beri það ógilt.

Í 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er að finna ákvæði um að skylt sé að tilkynna sveitarstjórn og jarðanefnd og afla samþykkis þeirra fyrir tilteknum ráðstöfunum réttinda yfir fasteignum, m.a. leigu. Ákvæði greinarinnar gera ekki ráð fyrir því að sveitarstjórn og jarðanefnd geti bundið samþykki sitt skilyrðum, heldur virðist gert ráð fyrir því að ráðstöfun sé annaðhvort samþykkt eða henni synjað. Eðlilegt verður að telja að með ráðstöfun jarða til búrekstrar sé hagsmunum sveitarfélaga best borgið. Með orðunum „að ráðstöfun fasteignar sé andstæð hagsmunum sveitarfélagsins“ í 2. mgr. 6. gr. jarðalaga virðist vera átt við það að sé jörðum ráðstafað til annarra nota en búrekstrar megi synja um þá ráðstöfun. Hvorki sveitarstjórn né jarðanefnd synjar um ráðstöfun jarðarinnar samkvæmt byggingarbréfinu, og þar sem ekki verður talið að heimilt sé að binda samþykki þeirra skilyrðum verður ofangreind ráðstöfun stefndu að teljast heimil.

Niðurstaða verður sú, með tilliti til 2. mgr. 6. gr. jarðalaga, að ekki séu fyrir hendi skilyrði til þess að ógilda byggingarbréf stefndu um jörðina Ytri-Rauðamel í Eyjarhreppi, dags. 27. janúar 1984, og ber því að sýkna stefndu af dómkröfum stefnanda um ógildingu byggingarbréfsins.

Samkvæmt þessum úrslitum þykir rétt að stefnandi greiði stefndum sameiginlega í málskostnað kr. 40.000,00.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Thor R. Thors og Ingólfur Gíslason, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, oddvita Eyjarhrepps f.h. hreppsins, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu sameiginlega í málskostnað kr. 40.000,00.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá birtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.