

1998

Fimmtudaginn 12. júní 1997.

Nr. 162/1997.

**Oddný Freyja Kristinsdóttir og
Akurholt ehf.**

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

gegn

Eyja- og Miklaholtshreppi

Kolbeinsstaðahreppi og

jarðanefnd Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu

(Jóhann H. Níelsson hrl.)

Jarðalög. Forkaupsréttur. Sveitarstjórn. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Haraldur Henrysson, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. apríl 1997. Þeir krefjast þess, að viðurkennt verði, að stefndu Eyja- og Miklaholtshreppur og Kolbeinsstaðahreppur í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu hafi ekki lengur rétt til þess að neyta forkaupsréttar og ganga inn í kaup samkvæmt kaupsamningi áfrýjenda frá 15. desember 1996 á þar greindum fasteignaréttindum í framan- greindum hreppum. Þá krefjast þeir þess, að viðurkennt verði, að þeim sé heimil sú ráðstöfun, sem felst í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996. Loks krefjast þeir málskostnaðar úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Mál þetta sætir flýtimeðferð samkvæmt XIX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

I.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Eins og þar kemur fram, seldi áfrýjandinn Oddný með kaupsamningi 15. desember 1996 áfrýjandanum Akurholti ehf. eignir sínar í hinum stefndu hreppum, það er öll fasteignaréttindi hennar við Haffjarðará, eins og nánar er tilgreint í héraðsdómi. Umsamið kaupverð var 180.000.000

krónur, og voru greiðsluskilmálar tilteknir í samningnum. Þar var einnig tekið fram, að kaupsamninginn skyldi skoða sem eina heild og kaupverðið sem heildarendurgjald fyrir allt það, sem samningurinn tæki til. Með bréfi 17. desember, sem mótttekið var 18. sama mánaðar, var hinum stefndu hreppum tilkynnt um kaupsamninginn og þeim boðinn forkaupsréttur að hinu seldu og tekið fram, að þeim bæri einungis forkaupsréttur að öllum hinum seldu eignum í einu lagi. Þá var einnig óskað eftir samþykki jarðanefndar á sölu eignanna. Með bréfum 7. og 10. janúar 1997 lýstu hrepparnir yfir, að þeir tækju ekki afstöðu til forkaupsréttarboðsins, þar sem forkaupsréttur hefði ekki verið boðinn með lögmætum hætti. Þá taldi jarðanefnd með bréfi 12. janúar 1997 ekki unnt að taka afstöðu til sölunnar og lagði fyrir áfrýjendur að bjóða hvorum forkaupsréttarhafa sérstaklega þær eignir, sem hann ætti forkaupsrétt á, og tilgreina verð og greiðsluskilmála á tæmandi hátt.

Akurholt ehf. óskaði eftir því 27. janúar 1997 við sýslumanninn í Stykkishólmi, að kaupsamningnum yrði þinglýst, en því var hafnað með tilvísun til 9. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þar sem ekki lægi fyrir samþykki sveitarstjórna og jarðanefndar.

II.

Eignir þær, sem kaupsamningur áfrýjenda nær til, eru þrjár jarðir í Eyja- og Miklaholtshreppi, þrjár jarðir í Kolbeinsstaðahreppi svo og fasteignin Haffjarðará auk Oddastaðavatns með hólum og veiðihúsum á Geiteyri og við Kvörn, en áin og vatnið liggja í báðum sveitarfélögunum.

Stefndu halda því fram, að forkaupsréttur hafi ekki verið boðinn með þeim hætti, sem jarðalög áskilja, og frestur sá, sem áskilinn er í 32. gr. jarðalaga til þess að taka afstöðu til forkaupsréttarboðs, hafi því aldrei byrjað að líða. Áfrýjendum hafi borið að bjóða forkaupsréttinn eingöngu því sveitarfélagi, þar sem fasteignirnar voru, og tilgreina söluverð hvorrar eignar fyrir sig, og hefði verið óheimilt að setja það að skilyrði, að sveitarstjórnnum bæri einungis forkaupsréttur að öllum hinum seldum eignum í einu lagi.

Eignir þær, sem kaupsamningur áfrýjenda nær til, Haffjarðará, Oddastaðavatn og aðliggjandi jarðir, eru að miklum hluta í óskiptri sameign með öðrum aðila. Haffjarðará, sem skiptir hreppnum

tveimur, hefur verið skráð sem sjálfstæð fasteign, aðskilin frá jörðunum. Hver jörð hefur verið skráð sem sérstök fasteign. Hefur þessi skipan gilt frá því áður en bann var lagt við því að skilja veiðirétt frá jörðum.

Kaupsamningur áfrýjenda nær til margra eigna, sem ekki hafa verið sameinaðar og jarðalög ná til samkvæmt 3. gr. laganna. Í 30. gr. jarðalaga er mælt fyrir um forkaupsrétt sveitarfélaga að þeim eignum, sem skilgreindar eru í 3. gr. og eru í sveitarfélaginu. Forkaupsréttur sveitarfélaga á jörðum er almenn takmörkun á eignarrétti að þessum eignum, og ræðst skipan hans af ákvæðum jarðalaga. Í upphafi 32. gr. laganna segir: „Forkaupsréttur skv. 30. gr. skal jafnan boðinn skriflega þeirri sveitarstjórn, sem hlut á að máli. Söluverð og aðrir skilmálar skal jafnframt tilgreint á tæmandi hátt.“ Af þessu ákvæði verður ekki annað ráðið en áfrýjendur hafi orðið að bjóða forkaupsréttinn með þeim hætti, að gerð væri grein fyrir hverri eign fyrir sig og verðgildi hennar. Eignirnar hafi síðan átt að bjóða viðkomandi sveitarfélagi, og þær fasteignir, sem liggja í báðum sveitarfélögunum, hafi þá átt að bjóða þeim sameiginlega. Meðan áfrýjendur hafa ekki skilgreint kaup sín á þennan hátt gagnvart stefndu verður ekki talið, að þeir hafi uppfyllt ákvæði 32. gr. jarðalaga um boð forkaupsréttarins. Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta þá niðurstöðu hans, að stefndu hafi ekki fyrirgert rétti til að ganga inn í kaup samkvæmt kaupsamningi áfrýjenda 15. desember 1996. Hins vegar þykja ekki forsendur til þess að skera úr því í þessu máli, hvort áfrýjendum sé heimil sú ráðstöfun, sem felst í kaupsamningnum.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað.

Áfrýjendur greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hafnað er kröfum áfrýjenda, Oddnýjar Freyju Kristinsdóttur og Akurholts ehf., um, að stefndu Eyja- og Miklaholts-hreppur og Kolbeinsstaðahreppur hafi ekki lengur rétt til þess að neyta forkaupsréttar og ganga inn í kaup samkvæmt kaup-

samningi áfrýjenda frá 15. desember 1996 á þar greindum fasteignaréttindum í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað.

Áfrýjendur greiði stefndu óskipt 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i
Guðrúnar Erlendsdóttur og
Péturs Kr. Hafstein

Ákvæði jarðalaga nr. 65/1976 um íhlutunarrétt sveitarfélaga og forkaupsrétt þeirra fela í sér takmörkun á þeim heimildum, sem eigendur fasteigna almennt hafa og njóta verndar 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sbr. stjórnskipunarlög nr. 97/1995. Slík ákvæði ber að túlka þröngt, og gera verður ríkar kröfur til sveitarfélaga, þegar þau nýta sér rétt sinn samkvæmt þeim. Sveitarstjórnir eiga að beita forkaupsrétti sínum í samræmi við tilgang jarðalaga, sem fram kemur í 1. gr. þeirra. Þær hafa ekki rýmri forkaupsrétt en svo, að hans verður ekki neytt nema í því skyni að tryggja, að innan vébanda sveitarfélaga geti landbúnaður þróast með eðlilegum hætti. Sveitarstjórn á ekki heldur að synja um samþykki aðilaskipta að réttindum yfir fasteign samkvæmt 6. gr. jarðalaga, nema hún telji þau andstæð þessum hagsmunum sveitarfélagsins. Þegar sveitarstjórn hyggst neyta forkaupsréttar eða synja samþykkis til aðilaskipta, ber henni að gera skýra grein fyrir forsendum fyrirætlunar sinnar. Henni ber um leið að gefa aðilum kost á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri samkvæmt skýlausum reglum stjórnssýsluréttar, svo að hún geti metið, hvort nýting forkaupsréttar af hennar hálfu samrýmist tilgangi jarðalaga.

Í forkaupsrétti samkvæmt jarðalögum felst heimild fyrir forkaupsréttarhafa til að ganga inn í kaup með sömu skilmálum og um hefur samist við upphaflegan kaupanda. Í máli því, sem hér um ræðir, er það forsenda kaupsamningsins, að eignirnar séu seldar í einu lagi, og kveða áfrýjendur kaupverðið ráðast af því. Söluverð og skilmálar kaupanna komu fram í kaupsamningnum, og var það

nægjanlega skýrt til þess, að sveitarstjórnirnar gætu metið, hvort þær vildu neyta forkaupsréttar. Bar þeim að gera það innan lögboðins frests, en þær hefðu þá jafnframt getað gert fyrirvara um kaupverð og sundurgreiningu þess milli einstakra eigna og áskilið sér allan rétt í því sambandi, sbr. til hliðsjónar 34. gr. jarðalaga. Þetta var einkar brýnt vegna þeirra krafna, sem gera verður til sveitarstjórna í þessu efni, og þeirra skyldna, sem á þeim hvíla að stjórnsýslurétti. Þar sem hinar stefndu hreppsnefndir tóku ekki afstöðu til forkaupsréttarboðs áfrýjenda innan þess 30 daga frests, sem kveðið er á um í 32. gr. jarðalaga, er forkaupsréttur þeirra fallinn niður.

Líta verður svo á, að í bréfi áfrýjenda til sveitarstjórnanna 17. desember 1996 hafi falist beiðni um samþykki þeirra samkvæmt 6. gr. jarðalaga. Þar sem engin afstaða til þessa kom fram af þeirra hálfu eða jarðanefndar innan hins lögmaelta frests 7. gr. laganna, verður með sömu rökum og við eiga um forkaupsréttinn að telja, að salan sé heimil næstu sex mánuði, frá því, að fresturinn rann út, sbr. niðurlagsákvæði 7. gr.

Samkvæmt framansögðu ber að taka allar kröfur áfrýjenda til greina og dæma stefndu til að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 3. apríl 1997.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. mars sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir Héraðsdómi Vesturlands með stefnu, út gefinni 18. febrúar 1997 og þingfestri 21. febrúar 1997, af Oddnýju Freyju Kristinsdóttur, kt. 290633-3899, Vesturbrún 26, Reykjavík, og Akurholti ehf., kt. 521296-2839, Aratúni 9, Garðabæ, á hendur Eyja- og Miklaholtshreppi, kt. 690894-2469, Dalsmynni, Eyja- og Miklaholtshreppi, Hnappadalssýslu, Kolbeinsstaðahreppi, kt. 710177-0239, Hallkelsstaðahlíð, Kolbeinsstaðahreppi, Hnappadalssýslu, og jarðanefnd Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, kt. 580377-2629, Snorrastöðum, Kolbeinsstaðahreppi, Hnappadalssýslu.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að viðurkennt verði, að stefndu Eyja- og Miklaholtshreppur og Kolbeinsstaðahreppur hafi ekki lengur rétt til þess að neyta forkaupsréttar og ganga inn í kaup samkvæmt kaupsamningi stefnenda frá 15. desember 1996 á þar greindum fasteignarréttindum í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Þá gera stefnendur þær dómkröfur, að viðurkennt verði, að stefnend-

um sé heimil sú ráðstöfun, sem felst í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996 um þar greind fasteignarréttindi í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Stefnendur krefjast og málskostnaðar að skaðlausu ásamt virðisaukaskatti úr hendi stefndu samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefndu eru þær, að hafnað verði kröfum stefnenda um, að stefndu Eyja- og Miklaholtshreppur og Kolbeinsstaðahreppur hafi ekki lengur rétt til þess að neyta forkaupsréttar og ganga inn í kaup samkvæmt kaupsamningi stefnenda frá 15. desember 1996 á þar greindum fasteignarréttindum í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Þá krefjast stefndu þess, að hafnað verði kröfum stefnenda um, að viðurkennt verði, að stefnendum sé heimil sú ráðstöfun, sem felst í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996 um þar greind fasteignarréttindi í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Stefnu krefjast og þess, að stefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Mál þetta sætir meðferð samkvæmt XIX. kafla laga nr. 91/1991.

II.

Málavextir eru þeir, að 15. desember 1996 gerðu stefnendur málsins með sér kaupsamning um hlut stefnanda Oddnýjar í tilteknum eignum í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi. Samningurinn tók til eftirgreindra eigna: jarðarinnar Landbrots í Kolbeinsstaðahreppi, jarðarinnar Akurholts í Eyja- og Miklaholtshreppi, 50% jarðanna Stórahrauns og Ölviskross í Kolbeinsstaðahreppi, 50% jarðanna Ytri-Rauðamels og Höfða í Eyja- og Miklaholtshreppi, 50% fasteignarinnar Haffjarðarár í Hnappadalssýslu auk Oddastaðavatns með hólum og veiðihúsum á Geiteyri og við Kvörn. Eignirnar Stórahraun, Ölviskross, Ytri-Rauðimelur, Höfði, Haffjarðará, Oddastaðavatn og veiðihús á Geiteyri og Kvörn eru í óskiptri sameign stefnandans Oddnýjar og Óttars Yngvasonar.

Kaupverð eignanna var 180.000.000 krónur, og er tekið fram í 8. gr. kaupsamnings, að skoða beri hann sem eina heild og kaupverðið sem heildarendurgjald fyrir allt það, sem samningurinn taki til.

Með bréfum, dagsettum 17. desember 1996 og afhentum oddvitum Eyja- og Miklaholtshrepps og Kolbeinsstaðahrepps 18. desember 1996, var hreppunum tilkynnt um fyrrgreindan kaupsamning, og jafnframt var þeim boðinn forkaupsréttur að hinu selda og þar tekið fram, að samningsaðilar líti svo á, að þeim beri einungis forkaupsréttur að öllum hinum seldu eignum í einu lagi.

Með bréfi oddvita Eyja- og Miklaholtshrepps, dagsettu 7. janúar 1997, og bréfi oddvita Kolbeinsstaðahrepps, dagsettu 10. janúar 1997, lýstu hrepparnir yfir, að þeir tækju ekki afstöðu til forkaupsréttarboðsins, þar sem forkaupsréttur hefði ekki verið boðinn með lögmætum hætti. Í kaupsamningnum væru söluverð og skilmálar ekki tilgreindir með fullnægjandi hætti, og bjóða bæri hvoru sveitarfélagi um sig þær eignir eingöngu og sérstaklega, sem séu í því sveitarfélagi.

Með bréfum, dagsettum 20. janúar 1997, til oddvita hreppanna ítrekuðu stefnendur, að í kaupsamningnum væru tæmandi upplýsingar um verð hinna seldu eigna og skilmála, sem um hefði verið samið milli aðila. Jafnframt var tilkynnt, að þar sem hrepparnir hefðu ekki upplýst um afstöðu sína innan hins lögbundna frests 1. mgr. 32. gr. jarðalaga, væri forkaupsréttur þeirra fallinn niður.

Með bréfum oddvita hreppanna frá 23. janúar 1997 var framangreindri afstöðu stefnenda mótmælt.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 17. desember 1996, til jarðanefndar Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, sem afhent var ásamt kaupsamningi formanni nefndarinnar 18. þess mánaðar, var óskað eftir samþykki nefndarinnar við sölu eignanna.

Með bréfi jarðanefndar, dagsettu 12. janúar 1997, var aðilum kaupsamningsins boðið að bjóða hvorum forkaupsréttarhafa sérstaklega þær eignir, sem hann eigi forkaupsrétt til, og tilgreina verð og greiðsluskilmála á tæmandi hátt.

Með bréfi, dagsettu 20. janúar 1997, tilkynntu stefnendur, að þar sem formlegt svar hefði ekki borist við málaleitan stefnenda, litu stefnendur svo á, að hin áformaða ráðstöfun væri heimil næstu sex mánuði, sbr. 7. gr. jarðalaga i. f.

Með bréfi, dagsettu 26. janúar 1997, mótmælti stefndi jarðanefnd þessum skilningi stefnenda.

Með bréfi, dags. 27. janúar 1997, til sýslumannsins í Stykkishólmi óskaði stefnandinn Akurholt ehf. eftir því, að fyrrgreindum kaupsamningi yrði þinglýst, þar sem hlutaðeigandi stjórnvöld, stefndu í máli þessu, hefðu ekki afgreitt erindið með lögboðnum hætti og innan lögbundins frests, þrátt fyrir það að stefnendur hefðu fullnægt skyldum sínum samkvæmt jarðalögum með því að óska eftir lögboðnu samþykki og bjóða forkaupsrétt.

Með bréfi sýslumannsins í Stykkishólmi, dags. 3. febrúar 1997, var þinglýsingu kaupsamningsins hafnað vegna fyrirmæla 9. gr. jarðalaga, þar sem ekki lægi fyrir samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar.

2005

III.

Stefnendur styðja kröfur sínar því, að 18. desember 1996 hafi stefndu verið afhentur fullgildur og löglegur kaupsamningur um tilteknar fasteignir og fasteignarréttindi með ósk um formlega afstöðu þeirra til samþykkis samkvæmt 6. gr. jarðalaga og afstöðu hinna stefndu hreppa til forkaupsréttar samkvæmt IV. kafla sömu laga. Þar sem stefndu hafi ekki afgreitt erindið innan 30 daga frests, sem ákveðinn sé í 7. gr. jarðalaga, sé umrædd ráðstöfun heimil aðilum næstu sex mánuði. Endanlegur samningur sé því kominn á milli stefnenda og forkaupsréttur hinna stefndu hreppa fallinn niður, þar sem forkaupsréttarboði hafi ekki verið svarað innan lögbundins frests 1. mgr. 32. gr. jarðalaga.

Stefnendur reisa viðurkenningarkröfu sína um, að forkaupsréttur hinna stefndu hreppa sé fallinn niður, á því, að í kaupsamningi frá 15. desember 1996 sé að finna tæmandi upplýsingar um alla skilmála kaupanna, þar með talda greiðsluskilmála, og hafi engir aðrir samningar verið gerðir eða kaupverð verið sundurliðað með öðrum hætti, sbr. og 1. og 8. gr. kaupsamnings, þar sem fram komi, að seld séu öll fasteignarréttindi stefnanda Oddnýjar við Haffjarðará. Verðmæti og kaupverð eignarinnar ráðist umfram allt af því, að unnt sé að ráðstafa eignunum í heild og tryggja þannig, að veiðiréttur í Haffjarðará og ráðstöfun hans sé eingöngu í hendi kaupandans Akurholts ehf. og sameigandans, Óttars Yngvasonar, sbr. 1. gr. kaupsamningsins. Forsendur kaupanna séu því brostnar, verði sú skylda lögð á stefnendur að sundurliða eða greina kaupverð eignanna á einstakar eignir og forkaupsrétti beitt að hluta eignanna. Verðmæti eignanna væri þá allt annað og lægra en samkvæmt umræddum kaupsamningi. Slík íþyngjandi beiting forkaupsréttar standist ekki 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Stefnendur vísa og til þess, að þar sem forkaupsréttur feli í sér takmörkun á ráðstöfun fasteignareiganda á fasteign sinni, eigi að túlka hann þröngt, þegar á hann reyni við fasteignakaup. Enginn ágreiningur sé um, að hinir stefndu hreppar hafi getað gengið inn í fyrirhuguð kaup í heild sinni. Þar sem það sé forsenda eiganda eignar, sem forkaupsrétti sé háð, að fá selt þá eign eða eignir með öðrum eignum, sé forkaupsréttarhafa einungis heimilt að ganga inn í kaup á þeirri eignarheild, sem um sé að ræða, en ekki einungis þeirri eign eða eignum, sem háðar séu forkaupsrétti hans. Forsendur stefndu fyrir synjun við því að taka afstöðu til fram boðins forkaupsréttar innan lögboðins frests fái samkvæmt því ekki staðist.

Þá benda stefnendur á, að hafi stefndu í raun talið, að þeir ættu rétt á breytingum á fyrirliggjandi kaupsamningi, hafi þeim borið að taka afstöðu til fram boðins forkaupsréttar með fyrirvara af sinni hálfu. Hinir stefndu

hreppar beri því einir ábyrgð á, að forkaupsréttur þeirra sé fallinn niður vegna ákvörðunar sinnar, sbr. 1. mgr. 32. gr. jarðalaga i. f.

Stefnendur byggja kröfu sína um, að viðurkennt verði, að þeim sé heimil sú ráðstöfun, sem felist í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996, á því, að af hálfu hinna stefndu hreppa hafi engin viðbrögð eða efnisleg svör borið við því, hvort umrædd sala sé af þeirra hálfu heimiluð samkvæmt 6. gr. jarðalaga. Frestur þeirra hafi tekið að líða 18. desember 1996, þegar þeim hafi verið kynntur fyrirbyggjandi kaupsamningur, og fresturinn runnið út 17. janúar 1997. Samkvæmt bréfum oddvita hreppanna frá 7. og 10. janúar 1997 annars vegar og 23. janúar 1997 hins vegar hafi engin afstaða verið tekin til þess, hvort þeir samþykktu umrædda ráðstöfun. Leiði það til þess, að ráðstöfunin teljist heimil á grundvelli niðurlagsákvæðis 7. gr. jarðalaga. Jarðanefnd Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu hafi ekki heldur tekið afstöðu til sölnunnar innan lögboðins frests samkvæmt 7. gr. jarðalaga, þar sem hún hafi lagt það á stefnendur að semja á nýjan leik um kaup og kjör að kröfu hreppanna. Hrepparnir hafi ekki átt lögvarða kröfu til þess, heldur hafi þeim borið að taka afstöðu til kaupanna á grundvelli fyrirbyggjandi kaupsamnings. Þessi frestun stefnda jarðanefndar á að afgreiða málið af sinni hálfu hafi því verið reist á ómálefnalegri og efnislega rangri afstöðu, sem leiði til þess, að umrædd ráðstöfun sé heimil með vísan til 7. gr. jarðalaga. Auk þess byggist ákvörðun jarðanefndar á frestun málsins á ólögætum sjónarmiðum. Mat jarðanefndar eigi að vera bundið við þær forsendur, sem fram komi í 2. mgr. 6. gr. jarðalaga, og hvíla umfram allt á því, hvort sú ráðstöfun, sem sé til athugunar, verði talin andstæð hagsmunum hlutaðeigandi sveitarfélags eða ekki, en ekki fara með eftirlitsvald með beitingu forkaupsréttar samkvæmt IV. kafla jarðalaga.

Um lagarök vísa stefnendur til jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum, einkum 6. og 7. gr. laganna og IV. kafla þeirra. Þá vísa stefnendur til 72. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlaganna nr. 97/1995.

Kröfu um málskostnað styðja stefnendur við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Málsástæður stefndu Eyja- og Miklaholtshrepps og Kolbeinsstaðahrepps.

Stefndu Eyja- og Miklaholtshreppur og Kolbeinsstaðahreppur reisa kröfur sínar á því, að stefnendum hafi borið að bjóða þau fasteignarréttindi, sem fyrirhuguð var sala á, eingöngu því sveitarfélagi, sem fasteignarréttindin séu í, þar sem sveitarstjórn hafi eingöngu lögbundinn forkaupsrétt samkvæmt jarðalögum að fasteignum, sem séu innan marka sveitarfélagsins, en

ekki að fasteignum, sem séu innan marka annarra sveitarfélaga. Forkaupsréttur jarðalaga sé lögbundinn, og beri að fylgja jarðalögum að öllu leyti um framkvæmd hans. Samkvæmt 30. gr. og 32. gr. jarðalaga sé sveitarfélagi veittur skilyrðislaus forkaupsréttur að fasteignarréttindum, sem liggi innan sveitarfélagsins, þar sem eignirnar séu. Sveitarfélag hafi hins vegar ekki lögbundinn forkaupsrétt að eignum, sem liggi utan marka þess. Stefnendum hafi því ekki verið heimilt að setja það að skilyrði fyrir nýtingu hins lögbodna forkaupsréttar, að sveitarstjórnunum bæri einungis forkaupsréttur að öllum hinum seldu eignum í einu lagi og enn síður með eignum, sem háðar séu forkaupsrétti annars sveitarfélags. Slíkt skilyrði sé ólöglegt, þar sem það sé til þess fallið að hindra hinn lögbodna rétt.

Þá halda stefndu því fram, að stefnendum hafi borið að tilgreina á tæmandi hátt söluverð og skilmála þeirra eigna, sem forkaupsréttur sé boðinn að á grundvelli 32. gr. jarðalaga. Fasteignarréttindin í sveitarfélögunum séu ákaflega ójöfn. Haffjarðará sé í báðum sveitarfélögunum, en aðrar eignir séu allar annaðhvort í Eyja- og Miklaholtshreppi eða Kolbeinsstaðahreppi og verðmæti þeirra mjög misjafnt. Sumar jarðanna séu í eyði, en aðrar í byggð, og jarðirnar misjafnlega húsaðar og ræktun misjöfn. Veðið sé eingöngu í Eyja- og Miklaholtshreppi, en Oddastaðavatn sé að 1/4 hluta í Eyja- og Miklaholtshreppi og 3/4 í Kolbeinsstaðahreppi. Vegna aðgengis að vatni, veiðistöðum og bakkalengd fari verðmæti þess hluta Oddastaðavatns, sem liggi í hvoru sveitarfélagi, ekki eftir hlutföllunum 1/4 og 3/4. Hafi því þurft mat til þess að skera úr um verðmæti hvors hluta fyrir sig. Hið sama eigi við um jarðirnar, en vegna misjafnra gæða þeirra hafi þurft mat á hverri jörð um sig og mat á veiðihúsum, til þess að unnt væri að skipta kaupverði á milli þeirra tveggja forkaupsréttarhafa, sem boðið hafi verið að neyta forkaupsréttar að öllum eignunum. Með vísan til þess hafi stefnendum borið skylda til að tilgreina á tæmandi hátt söluverð þeirra eigna, sem forkaupsréttur sveitarfélagsins nái til. Ef ekki verði fallist á það, að stefnendum hafi borið skylda til að tilgreina á tæmandi hátt verð hvernar einstakrar eignar, halda stefndu því fram, að þeim hafi að minnsta kosti borið að tilgreina á tæmandi hátt verð þess hluta fasteignarréttindanna, sem forkaupsréttur hvors sveitarfélags um sig nái til, sbr. 32. gr. jarðalaga, þar sem fram komi, að söluverð og aðra skilmála skuli tilgreina á tæmandi hátt, og tilgang laganna og það hlutverk, sem sveitarstjórnunum sé falið með jarðalögum. Önnur skýring myndi leiða til þess, að sveitarstjórnunum væri gert ókleift að taka afstöðu til fram komins boðs um forkaupsrétt.

Þá byggja stefndu á því, að fyrrgreindar málástæður þeirra einar sér eða allar saman leiði til þess, að ekki hafi verið staðið með lögformlegum hætti

að forkaupsréttartilboði til sveitarstjórnanna. Beri því að líta svo á, að forkaupsréttur hafi ekki verið boðinn með þeim hætti, sem jarðalög áskilji, og frestur samkvæmt 32. gr. jarðalaga til þess að taka afstöðu til forkaupsréttartilboðs hafi því aldrei byrjað að líða.

Stefndu reisa kröfu um, að hafnað verði þeirri kröfu stefnenda, að viðurkennt verði, að stefnendum hafi verið heimil sú ráðstöfun, sem felist í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996, á því, að stefnendur hafi ekki óskað eftir samþykki sveitarstjórnanna við sölu eignanna, með vísan til 6. gr. jarðalaga, þar sem sveitarstjórnunum hafi aðeins verið boðinn forkaupsréttur að fasteignarréttindunum öllum, og því eigi 7. gr. jarðalaga ekki við, enda geti þar greindur frestur ekki byrjað að líða fyrr en í fyrsta lagi, þegar ósk um samþykki ráðstöfunar á grundvelli 6. gr. hafi borist viðkomandi sveitarfélagi. Með bréfi stefnenda til stefndu hafi þeim verið kynntur samningurinn og jafnframt óskað eftir afstöðu til nýtingar forkaupsréttar, en ekki komið fram ósk um samþykki ráðstöfunarinnar af hálfu stefnenda, og af þessum ástæðum hafi ekki verið fjallað um þetta atriði á fundum sveitarstjórnanna, og því sé ekki um að ræða lögbundið samþykki samkvæmt 6., sbr. 7. gr. jarðalaga.

Málsástæður stefnda jarðanefndar Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

Stefnda jarðanefnd Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu reisir kröfur sínar á því, að nefndinni hafi borið að gæta hagsmuna sveitarfélaganna og vera sveitarstjórnnum til aðstoðar við framkvæmd jarðalaga samkvæmt 5. gr. þeirra laga. Hafi hún ekki getað metið, hvort ráðstöfun eignanna væri andstæð hagsmunum sveitarfélaganna, nema söluverð væri tilgreint á tæmandi hátt lögum samkvæmt.

Þá vísar stefndi jarðanefnd til þess, að hún hafi tekið erindi stefnenda til afgreiðslu lögum samkvæmt og afgreitt það innan lögboðins frests 7. gr. jarðalaga miðað við þær forsendur, sem legið hafi fyrir.

Til vara byggir stefndi jarðanefnd á því, að ekki hafi stofnast forsendur til þess að taka afstöðu til aðilaskiptanna, fyrr en afstaða sveitarstjórnanna hafi legið fyrir. Frestur samkvæmt 7. gr. jarðalaga geti því ekki hafist, fyrr en sveitarstjórn hafi tekið afstöðu.

Stefndu reisa kröfu sína um málskostnað á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 19/1991.

V.

Eins og fram hefur komið, gerðu stefnendur máls þessa með sér kaupsamning 16. desember sl., þar sem stefnandinn Oddný Kristinsdóttir seldi stefnandanum Akurholti ehf. þar tilgreindar fasteignir, sem liggja ýmist í

Eyja- og Miklaholtshreppi, Kolbeinsstaðahreppi eða báðum þessum hreppum. Hugtakið jörð er skilgreint í ábúðarlögum nr. 64/1976 sem hvert það býli, er sérstaklega sé metið til verðs í fasteignamati, með ákveðnum landamerkjum eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, sem hefur sameiginlegt beitiland, eða með ákveðnum tún- og engjamerkjum, ef um hjáleigu eða býli er að ræða, sem hefur sameiginlegt beitiland með annarri jörð eða jörðum. Enn fremur verður býlið að hafa það landrými eða búrekstraraðstöðu, að það framfleyti minnst 10 kúgildum. Auk þess sé á landinu nauðsynlegur húsakostur til að nytja jörðina. Jörð, sem hefur ekki verið setin í tvö ár eða lengur, telst eyðijörð, og þó að hús séu fallin eða rifin, telst hún lögbýli, nema jörðinni sé ráðstafað til annarra nota með samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar, t. d. lögð til afreittar eða sameinuð annarri jörð. Jörð eða lögbýli teljast enn fremur býli, sem hlotið hafa samþykki landbúnaðarráðuneytisins sem ný býli. Jarðalög nr. 64/1976 taka til þessara eigna og fleiri, sbr. 3. gr. laganna, en samkvæmt þeirri grein taka jarðalög til jarða, jarðarhluta, afreittarlanda, öræfa og landspildna svo og ítaka, skóga, vatnsréttinda og hvers konar annarra hlunninda, hvort sem þau eru skilin frá jörð eða ekki. Kaupsamningur stefnenda nær því til margra eigna, sem hafa ekki verið sameinaðar og jarðalög taka til. Í 1. mgr. 30. gr. jarðalaga segir: – „Eigi að selja fasteignarréttindi, sem lög þessi taka til, sbr. 3. gr., á sveitarstjórn þess sveitarfélags, þar sem eignin er, forkaupsrétt að þeim, nema um ráðstöfun ættaróðals sé að ræða, sbr. og 35. gr. laga þessara.“

Eins og rakið hefur verið, var stefndu Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi báðum boðinn forkaupsréttur að hinum seldu eignum og tekið fram, að stefnendur litu svo á, að hvoru sveitarfélagi um sig bæri forkaupsréttur að öllum eignunum í einu lagi. Hafa stefnendur haldið því fram, að það sé forsenda fyrir kaupunum, að eignirnar séu seldar í einu lagi, m. a. vegna veiðiréttar í Haffjarðará, svo að ekki sé hætt á, að eigendur jarða leitist við að neyta heimildar 3. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði. Eignarréttur stefnandans Oddnýjar Kristinsdóttur að fyrrgreindum eignum er með jarðalögum takmarkaður, þar sem eignirnar eru háðar forkaupsrétti. Sú lögbundna takmörkun er fengin sveitarfélögum og nær einungis til þeirra eigna, sem liggja í viðkomandi sveitarfélagi. Eignarréttur stefnanda að fyrrgreindum eignum hefur því ætíð verið takmarkaður af lögbundnu ákvæði um forkaupsrétt.

Með hliðsjón af tilgangi jarðalaga, sem fram kemur í 1. gr. þeirra, þ. e. að tryggja, að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðfélagslegu sjónarmiði og að eignarráð á landi og búseta á

jörðum sé í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra, sem landbúnað stunda, verður ekki talið, að unnt sé að takmarka þann lögbundna rétt hinna stefndu sveitarfélaga til þess að ganga inn í kaup á einstaka eignum, sem hin lögbundna takmörkun nær til, með þeim hætti að skylda þau til þess að kaupa allar eignir, sem seldar eru, jafnvel í öðru sveitarfélagi, vegna fjárhagslegra hagsmuna stefnenda, þó að vissulega geti þeir verið miklir og takmörkunin á meðferð eignarréttarins verið ósanngjörn.

Ef sveitarstjórn á að geta tekið afstöðu til forkaupsréttartilboðs, er m. a. nauðsynlegt, að söluverð og skilmálar séu tilgreindir á tæmandi hátt, sbr. 32. gr. jarðalaga. Bar því stefnendum að sundurliða og tilgreina verðmæti hvernar eignar, enda felst í forkaupsrétti réttur til þess að ganga inn í kaup-tilboð, og hlýtur verð eignar m. a. að skipta máli við ákvörðun um, hvort forkaupsrétti verði beitt. Forkaupsréttarboð stefnenda var ekki fullnægjandi að þessu leyti og hinum stefndu hreppum því rétt að afgreiða málið með þeim hætti, sem gert var, áður en tekin var ákvörðun um, hvort forkaupsrétti þeirra yrði beitt. Ber því að líta svo á, að frestur til þess að taka afstöðu til forkaupsréttar samkvæmt 32. gr. jarðalaga hafi ekki tekið að líða.

Með 1. mgr. 6. gr. jarðalaga er boðið, að tilkynna skuli bæði sveitarstjórn og jarðanefnd fyrirhuguð aðilaskipti að fasteignum með þeim hætti, sem greinin tiltekur, og jafnframt, að afla þurfi samþykkis þeirra til aðilaskiptanna. Boð þetta ásamt ákvæði 2. mgr. sömu greinar um, að telji sveitarstjórn og jarðanefnd, að ráðstöfun fasteignar sé andstæð hagsmunum sveitarfélags, sé þeim rétt að synja um áformaða ráðstöfun, er í samræmi við fyrrgreindan tilgang jarðalaga. Í athugasemd með frumvarpi til jarðalaga kemur fram, að ætlun löggjafans sé að fá byggðarlögum meira áhrifavald um ráðstafanir, er raskað geti búsetuaðstöðu fólks á dreifbýlisstöðum og valdið óeðlilegri verðhækkun lands þar. Samkvæmt 6. grein skal því leita samþykkis tveggja hliðsettra stjórnvalda við aðilaskipti að fasteignum, sem jarðalög taka til. Samkvæmt 7. gr. jarðalaga ber sveitarstjórn og jarðanefnd að afgreiða erindið innan 30 daga, frá því að það barst. Þar sem sveitarstjórnnum var ekki talið unnt samkvæmt því, sem að framan er rakið, að taka ákvörðun um beitingu forkaupsréttar, kemur frestur samkvæmt 7. gr. laganna ekki til álita. Ber því að hafna kröfum stefnenda, eins og þær eru settar fram í stefnu, að viðurkennt verði, að stefnendum sé heimil sú ráðstöfun, sem felst í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996 um þar greind fasteignarréttindi í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

Með vísan til alls þess, sem að framan hefur verið rakið, ber því að hafna öllum kröfum stefnenda í máli þessu og sýkna af dómkröfum stefnenda.

Með hliðsjón af þessari niðurstöðu skulu stefnendur greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur, og hefur þá verið tekið tillit til þeirrar skyldu stefndu að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Hafnað er kröfum stefnenda, Oddnýjar Freyju Kristinsdóttur og Akurholts ehf., um, að stefndu Eyja- og Miklaholtshreppur og Kolbeinsstaðahreppur hafi ekki lengur rétt til þess að neyta forkaupsréttar og ganga inn í kaup samkvæmt kaupsamningi stefnenda frá 15. desember 1996 á þar greindum fasteignarréttindum í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadals-sýslu.

Hafnað er kröfum stefnenda um, að viðurkennt verði, að stefnendum sé heimil sú ráðstöfun, sem felst í kaupsamningi þeirra frá 15. desember 1996 um þar greind fasteignarréttindi í Eyja- og Miklaholtshreppi og Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsnes- og Hnappadals-sýslu.

Stefnendur greiði stefndu 150.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt.
