

Fimmtudaginn 6. apríl 1995.

Nr. 269/1992.

**Ólína Jóhanna Jónsdóttir og  
Hafsteinn Guðmundsson**

(Guðmundur Kristjánsson hdl.)

(Magnús Thoroddsen hrl.)

gegn

**landbúnaðarráðherra**

(Guðrún Margrét Árnadóttir hrl.)

**Sigurði Jónssyni og  
Oddnýju Sigríði Jónsdóttur**

(Viðar Már Matthíasson hrl.) og

**Sigurður Jónsson og  
Oddný Sigríður Jónsdóttir**

gegn

**Ólínu Jóhönnu Jónsdóttur og  
Hafsteini Guðmundssyni**

Fasteign. Eignarréttur. Ábúð. Umferðarréttur. Stjórnsýsla. Viðskeyting. Húsfriðun.

### **Dómur Hæstaréttar.**

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

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 22. júní 1992. Þau krefjast þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og allar kröfur þeirra í héraði teknar til greina, en þær lúta að viðurkenningu eignarréttar aðaláfrýjandans Hafsteins Guðmundssonar að húseigninni Klausturhólum í Flatey í Flateyjarhreppi, niðurfellingu ráðstöfunar stefnda landbúnaðarráðherra á húseigninni og umferðarrétti í tengslum við hana og viðurkenningu eignarréttar aðaláfrýjandans Hafsteins á endurbótum gagnáfrýjenda á húsinu. Þá krefjast aðaláfrýjendur og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi landbúnaðarráðherra krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 13. júlí 1992. Þau

krefjast sýknu af öllum kröfum aðaláfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í bréfi landbúnaðarráðuneytisins 4. ágúst 1988 til aðaláfrýjandans Hafsteins Guðmundssonar var lýst þeirri fyrirætlan að fá gagnáfrýjendum til umráða Klausturhóla í Flatey. Fram kom, að ráðuneytið taldi forsendur afnotasamnings landnámsstjóra við aðaláfrýjanda um húsið tíu árum áður verulega breyttar, þar sem hann hefði hvorki nýtt húsið né haldið því við í samræmi við IV. kafla þágildandi þjóðminjalaga nr. 52/1969. Var um þetta vísað til viðræðna við aðaláfrýjanda í ráðuneytinu 15. apríl 1988. Hvorki þá né síðar gerði aðaláfrýjandi tilraun til að sýna fram á, með hverjum hætti hann hygðist standa við skuldbindingar sínar um viðhald hússins. Þá hafa aðaláfrýjendur ekki heldur gert grein fyrir því, að sá umferðaréttur og afnotaréttur af landi umhverfis Klausturhóla, sem gagnáfrýjendum hefur verið veittur, geti verið þeim þungbærari en sú umferðarkvöð, sem þeim var gert að þola í afnotaskiptagerð frá 25. september 1978.

Með þessum athugasemdum ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með skírskotun til forsendna hans.

Aðaláfrýjendur skulu gjalda stefnda og gagnáfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar greinir í dómsorði. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

#### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjendur, Ólína Jóhanna Jónsdóttir og Hafsteinn Guðmundsson, greiði óskipt stefnda landbúnaðarráðherra 150.000 krónur og gagnáfrýjendum, Oddnýju Sigríði Jónsdóttur og Sigurði Jónssyni, sameiginlega 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur aukadómþings Barðastrandarsýslu 3. apríl 1992.**

Mál þetta, sem dómtekið var 11. mars sl., höfðuðu Ólína Jóhanna Jónsdóttir, kt. 060433-4459, og Hafsteinn Guðmundsson, kt. 040135-7319, bæði til heimilis í Flatey, Flateyjarhreppi, Barðastrandarsýslu, gegn landbúnaðarráðherra, Rauðarárstíg 25, Sigurði Jónssyni, kt. 040125-5589, Stigahlíð 65, og Oddnýju Sigríði Jónsdóttur, kt. 281026-3569, Bauganesi 8, öllum í

Reykjavík, fyrir aukadómþingi Barðastrandarsýslu með stefnu, birtri 26. ágúst 1991.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að viðurkenndur verði eignarréttur stefnandans Hafsteins Guðmundssonar að húseigninni Klausturhólum í Flatey, Flateyjarhreppi, að felld verði úr gildi „ráðstöfun“ landbúnaðarráðherra á húseigninni Klausturhólum til stefndu Sigurðar og Oddnýjar Sigríðar Jónsbarna samkvæmt bréfi til stefnandans Hafsteins, dags. 3. október 1989, svo og ráðstöfun hans í bréfi til Jóhanns Salbergs Guðmundssonar hrl., dags. 14. apríl 1989, á „nauðsynlegum umferðarrétti að og frá húsinu“ og einnig á yfirráðum yfir „nauðsynlegri lóð umhverfis húsið, sem þykir hæfilega ákveðin tíu metrar út frá hliðum og göflum hússins“.

Þá krefjast stefnendur dóm sviðurkenningar á því, að allar endurbætur, sem stefndu Oddný og Sigurður hafa látið eða munu láta vinna á Klausturhólum, séu og verði eign stefnandans Hafsteins Guðmundssonar samkvæmt reglum eignarréttar um viðskeytingu.

Að endingu krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu [...].

Dómkröfur stefnda landbúnaðarráðherra eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og honum tildæmdur málskostnaður úr hendi þeirra in solidum að mati réttarins.

Dómkröfur stefndu Oddnýjar Sigríðar og Sigurðar eru endanlega þær, að þau verði algerlega sýknuð af kröfum stefnenda.

Enn fremur gera stefndu þá kröfu, að þeim verði dæmdur málskostnaður samkvæmt gjaldskrá LMFÍ eða að mati dómara.

## I.

Með úrskurði, upp kveðnum 3. september 1991, úrskurðaði hinn reglulegi dómari, Stefán Skarphéðinsson, sýslumaður í Barðastrandarsýslu, sig frá þessu máli. Jón Finnbjörnsson, settur héraðsdómari á Keflavíkurlflugvelli, var þá skipaður setudómari í málinu með bréfi dómsmálaráðuneytisins, dags. 18. september 1991, en sagði sig síðar frá því. Með bréfi dómsmálaráðuneytisins, dags. 18. september 1991, var Friðgeir Björnsson yfirborgardómari skipaður setudómari í Barðastrandarsýslu til þess að fara með þetta mál, og er dómur þessi kveðinn upp af honum.

## II.

Með afsali, dags. 13. apríl 1972, selur og afsalar Flateyjarhreppur í Austur-Barðastrandarsýslu Landnámi ríkisins 7/8 hlutum Flateyjar ásamt úteyjum og mannvirkjum.

Að beiðni Húsfriðunarnefndar ríkisins samþykkir menntamálaráðherra með bréfi, dags. 11. febrúar 1976, að „húsið Klausturhólar í Flatey á Breiða-

firði verði friðað samkvæmt A-flokki, sbr. heimild í IV. kafla Þjóðminjalaga nr. 52/1969“, en húsið stendur á því landi, sem Landnám ríkisins eignaðist.

Dagana 23. og 24. september 1978 er landi þessu skipt til afnota á milli stefnenda annars vegar og Svanhildar Jónsdóttur hins vegar af landnámsstjóra, Árna Jónssyni. Skiptagerðin er undirrituð 25. september 1978 af Árna, Hafsteini og Svanhildi og vottfest. Skiptagerðin er móttækin til þinglýsingar í ágúst 1980 og innfærð í þinglýsingabók 22. desember s. á.

Hinn 1. október 1978 gerir Landnám ríkisins leigusamning við stefnendur, þar sem þeim er leigt til lífstíðar afmarkað landsvæði í Flatey samkvæmt uppdrætti og einnig hlunnindi. Á hinu leigða landsvæði stendur húsið Klausturhólar. Árni Jónsson undirritar leigusamninginn f. h. Landnáms ríkisins. Leigusamningurinn er innfærður í þinglýsingabók 22. desember 1980.

Í framangreindri skiptagerð segir m. a. þetta:

„Í hlut Hafsteins koma eftirfarandi landsvæði og mannvirki (tún, lönd og hús): Vestasta stykkið, „Strýtutún“, þar sem Hafsteinn hefur byggt fjárhús og hlöðu. Á þessu stykki er grunnur undan húsinu „Strýtu“, sem flutt var á „hreppssvæðið“ á nýjan grunn og gert þar upp fyrir um þremur árum. Enn fremur er grjóttgerði um kálgarð í SV-horni.

Þá fær Hafsteinn Klausturhólatún. Á þessu stykki er kirkjan, gamla bókhlaðan, Klausturhólafljós og -hlaða (sem Svanhildur hefur notað) úr steinsteypu, en þessi útihús verður að telja ónýtt og einskis virði. Svanhildur fær leyfi til að nýta húsin næsta vetur, en síðan tekur Hafsteinn við þeim til niðurriffs.

Þá er á þessu svæði húsið „Klausturhólar“, gamalt timburhús á hlöðnum, steinlímdu grunni, járnklætt, en allt járn er gjörónýtt, flestir gluggar eru ónýtir og rúðulausir. Viðir hússins eru hins vegar sterkir og ófúnir, enda húsið mjög vel viðað í upphafi og traustlega byggt.

Hafsteinn tekur við þessu húsi í því ástandi, sem það nú er (landnámsstjórn hefur áður samþykkt þessa ráðstöfun hússins).

Húsfriðunarnefnd hefur „friðlýst“ Klausturhóla, en leyfilegt er að flytja það í burtu.

Hafsteinn tekur við húsinu með þessari kvöð.“

Stefnendur hafa lagt fram í ljósriti svohljóðandi skjal:

„Útskrift úr landskiptagerð fyrir Flatey á Breiðafirði:

„Þá er á þessu svæði húsið Klausturhólar, gamalt timburhús á hlöðnum, steinlímdu grunni, járnklætt, en allt járn er gjörónýtt, flestir

gluggar eru ónýtir og rúðulausir. Viðir hússins eru hins vegar sterkir og ófúnir, enda húsið mjög vel viðað í upphafi og traustlega byggt.

Hafsteinn á húsið Klausturhóla

Hafsteinn tekur við þessu húsi í því ástandi, sem það nú er (og landnámsstjórn hefur áður samþykkt þessa ráðstöfun hússins).

Húsfriðunarnefnd hefur „friðlýst“ Klausturhóla, en leyfilegt er að flytja það burtu.

Hafsteinn tekur við húsinu með þessari kvöð.“

Reykjavík, 1. 12. 1978.  
LANDNÁM RÍKISINS,  
Árni Jónsson.“

Stefnandi Hafsteinn sagðist ekki vita, hvar frumrit framangreindrar útskriftar væri niður komið. Hann hefði beðið um útskriftina í því skyni að tryggja betur eignarhald sitt á húsinu Klausturhólum.

Af hálfu stefnda landbúnaðarráðherra hefur verið lagt fram ljósrit af útskrift, sem er nákvæmlega eins og framangreind útskrift að öðru leyti en því, að þar stendur ekki setningin: „Hafsteinn á húsið Klausturhóla“. Útskriftin er hvorki dagsett né undirrituð.

Vitnið Árni Jónsson, fyrrverandi landnámsstjóri, kannaðist ekki við, að breyting á skiptagerðinni, að því er varðaði húsið Klausturhóla, hefði komið til umræðu. Vitnið mundi ekki sérstaklega eftir framangreindri útskrift, hvorki hver hefði beðið um hana né hver starfsmanna Landnáms ríkisins hefði ritað hana. Vitnið kvaðst ekki geta staðfest að hafa afhent frumrit þeirrar útskriftar úr skiptagerð, sem stefnandi Hafsteinn hefur lagt fram í málinu, en setningin, að Hafsteinn eigi húsið Klausturhóla, sé ekki í samræmi við skiptagerðina.

Hinn 12. ágúst 1987 ritar Jóhann Salberg Guðmundsson hrl. landbúnaðarráðuneytinu bréf fyrir hönd systkinanna Sigurðar og Oddnýjar Sigríðar, stefndu í máli þessu, og barna þeirra og fer þess á leit, að þeim gefist kostur á að kaupa húseignina Klausturhóla í Flatey með hæfilegum lóðarréttindum. Þau Sigurður og Oddný Sigríður eru sonarbörn séra Sigurðar Jenssonar, sem reisti Klausturhóla árið 1901.

Hinn 27. október 1987 ritar formaður Húsfriðunarnefndar, Þór Magnússon þjóðminjavörður, stefnanda Hafsteini bréf. Í því segir m. a. þetta:

... . Á þessum tíma var smáhópur fólks, sem hafði áhuga á að fá Klausturhóla og gera við húsið og nota til sumardvalar, og var það friðlýst í og með þess vegna.

Hins vegar mun Landnám ríkisins, sem átti húsið þá, hafa afhent

þér það til afnota, en eftir því sem ég bezt veit, hefur ekkert verið gert við það og hrörnar því eðlilega óðfluga.

Nú hefur það gerzt, að afkomendur sr. Sigurðar Jenssonar, sem reisti húsið upphaflega og bjó í því, hafa falazt eftir að fá það og gera við það og nota síðan sem sumarhús.

Því vildi ég leyfa mér að spyrjast fyrir um, hvort ekki gæti orðið um að ræða, að þú samþykktir, að húsið yrði afhent þessu fólki í þeim tilgangi.

Eg fæ ekki séð, að gert verði við húsið og því komið í sómasamlegt horf, nema einhver slíkur áhugamannahópur taki það að sér, og vildi ég því mæla með því, að þessi lausn yrði athuguð gaumgæfilega . . .

Ég vildi því leyfa mér að biðja þig að hugleiða þetta mál, á hvern hátt verði bezt hægt að varðveita húsið, gera vandlega við það og nota það framvegis, en hitt er öllum til vansæmdar að láta það drabbast niður.

Má jafnframt minna á, að samkvæmt þjóðminjalögum er eiganda eða umráðaaðila friðlýsts húss skylt að halda því í góðu og forsvaranlegu standi, og getur Húsfriðunarnefnd jafnvel látið framkvæma viðgerð friðaðs húss á kostnað eiganda eða umráðaaðila, en vonandi þarf ekki að grípa til neinna slíkra aðgerða í þessu sambandi.“

Þjóðminjavörður sagði fyrir dóminum, að Húsfriðunarnefnd hefði ekki að öðru leyti en fram komi í þessu bréfi beint tilmælum til stefnenda um viðhald hússins.

Pegar stefnandi Hafsteinn var fyrir dóminum inntur eftir viðbrögðum sínum við bréfi þjóðminjavarðar, kannaðist hann ekki við að hafa fengið bréfið.

Hinn 4. ágúst 1988 ritar landbúnaðarráðuneytið stefnanda Hafsteini bréf, og er í upphafi þess vísað til viðræðna við hann á fundi í ráðuneytinu 15. apríl sama ár um framtíð hússins Klausturhóla. Síðar í bréfinu segir svo orðrétt:

„Með bréfi, dags. 12. ágúst 1987, hefur Jóhann Salberg Guðmundsson hrl. f. h. Sigurðar Jónssonar lyfjafræðings og Oddnýjar, systur hans, og barna þeirra óskað eftir kaupum á Klausturhólum ásamt hæfilegum lóðarréttindum. Til greina kemur einnig af þeirra hálfu að taka húsið á leigu með heimild til endurbóta og viðhalds, svo að nýta megi húsið til sumardvalar.

Svo sem yður er kunnugt, var húsið Klausturhólar friðlýst með bréfi menntamálaráðherra, dags. 11. febrúar 1976. Er þar um að ræða friðun í svonefndum A-flokki samkvæmt heimild í IV. kafla þjóð-

minjalaga nr. 52/1969. Ljóst er, að samkvæmt nefndum lögum hefur eigandi friðlýstrar eignar ótvíræðar skyldur til verndar og viðhalds friðaðra húsa í A-flokki, og hefur húsfriðunarnefnd heimild til að láta framkvæma nauðsynlegt viðhald á kostnað eiganda eða afnotahafa hússins.

Í bréfi, dags. 27. júní sl., hefur formaður húsfriðunarnefndar, Þór Magnússon þjóðminjavörður, gert ráðuneytinu grein fyrir, að brýnt sé að vernda húsið Klausturhóla, og hefur hann jafnframt lagt til, að ráðuneytið heimili afkomendum sr. Sigurðar Jenssonar, sem reisti húsið, umráð þess; að öðrum kosti verði húsinu ekki bjargað. Jafnframt er í sama bréfi lagst gegn flutningi hússins af upphaflegum stað.

Samkvæmt öllu framansögðu og með hliðsjón af þeim upplýsingum, sem ráðuneytið hefur aflað um ástand Klausturhólahússins, hefur ráðuneytið ákveðið að verða við beiðni framangreinds fólks um heimild til að endurbæta húsið og nýta það til dvalar í samræmi við friðun hússins, enda er það skoðun ráðuneytisins, að með því muni ráðuneytið uppfylla skyldur sínar skv. áðurgreindum IV. kafla þjóðminjalaga nr. 52/1969, enda liggur fyrir, að þér hafið ekki haldið húsinu á neinn hátt við á leigutímanum né nýtt það, þannig að forsendur þær, sem lágu að baki upphaflegri ráðstöfun landnámsstjórnar á húsinu, sem þá var friðlýst, eins og að framan greinir, eru að mati ráðuneytisins augljóslega verulega breyttar.

Óskið þér að tjá yður um áformaða ráðstöfun hússins með leigu eða sölu, eins og að framan greinir, óskast það gert skriflega fyrir 24. ágúst nk.; að öðrum kosti lítur ráðuneytið svo á, að þér samþykkið áformaða ráðstöfun hússins.“

Viðnið Jón Höskuldsson, deildarstjóri í landbúnaðarráðuneytinu, sem undirritar framangreint bréf, kvað stefnanda Hafstein ekki hafa svarað því skriflega. Öðrum hvorum megin við 24. ágúst hefði verið haft samband við Hafstein, og hefði komið fram, að hann væri ráðstöfuninni andsnúinn. Sú afstaða hefði komið fyrr fram hjá Hafsteini.

Með bréfi, dags. 14. apríl 1989, heimilaði landbúnaðarráðuneytið stefndu Sigurði og Oddnýju „að framkvæma á sinn kostnað þær endurbætur á húseigninni (þ.e. Klausturhólum), sem nauðsynlegar eru, til að húsið verði hæft til íbúðar fyrir þau og aðra afkomendur þeirra, enda teljast þær endurbætur þeirra eign“.

Síðar í bréfinu kemur fram, að ráðstöfun þessi sé til komin vegna friðlýsingar hússins og allar endurbætur og breytingar séu fortakslaust háðar fyrir-sögn og samþykki þjóðminjavarðar og húsfriðunarnefndar.

Þá segir að lokum orðrétt í bréfinu:

„Skulu Sigurður Jónsson og Oddný Sigríður Jónsdóttir og afkomendur þeirra hafa fullan umráðarétt yfir nefndri húseign og lóð, meðan þau standa við skyldur sínar um endurbætur og viðhald hússins að dómi þjóðminjavarðar og húsfriðunarnefndar. Framangreindri heimild fylgir nauðsynlegur umferðarréttur að og frá húsinu svo og yfirráð yfir nauðsynlegri lóð umhverfis húsið, sem þykir hæfilega ákveðin tíu metrar út frá hliðum og göflum hússins.“

Fram hefur verið lagt bréf landbúnaðarráðuneytisins til stefnanda Hafsteins, dags. 9. júní 1989, þar sem tekið er fram, að stefnanda sé sent afrit af bréfi ráðuneytisins til Jóhanns Salbergs Guðmundssonar hrl., dags. 14. apríl 1989, um ráðstöfun Klausturhóla. Þar er vísað til fundar í ráðuneytinu með stefnanda Hafsteini og Arnmundi Backman hrl. 9. júní 1989 og einnig tekið fram, að stefnanda hafi verið kynnt áform um ráðstöfun hússins í bréfi ráðuneytisins, dags. 4. ágúst 1988.

Enn skrifar ráðuneytið stefnanda Hafsteini bréf 3. október 1989, þar sem segir, að síðar muni verða ákveðið um umferðarrétt að og frá húsinu, sem ráðstöfun þess hafi fylgt. Einnig er tekið fram, að á næstunni muni leigutakar eða fulltrúar þeirra skoða húseignina og byrgja glugga og dyr fyrir veturinn.

Í marsmánuði 1991 gerir landbúnaðarráðherra formlegan leigusamning við stefndu Sigurð og Oddnýju um húsið Klausturhóla til 50 ára með forleigurétti. Í samningnum eru ákvæði um umferðarrétt, vegagerð, gerð brunns og rotþróar.

Hinn 15. júlí 1991 ritar lögmaður stefnanda landbúnaðarráðherra bréf. Þar er frá því greint, að stefnandi Hafsteinn sé eigandi hússins Klausturhóla, og það rökstutt. Síðan segir orðrétt í bréfinu:

„Landbúnaðarráðherra hefur nú ráðstafað þessari húseign Hafsteins án hans samþykkis og í óþökk hans til systkinanna Sigurðar Jónssonar lyfjafræðings og Oddnýjar Sigríðar Jónsdóttur til umráða og afnota, sbr. bréf til Hafsteins, dags. 3. október 1989, undirritað af Jóni Höskuldssyni f. h. ráðherra.

Þá fylgir ráðstöfun hússins „nauðsynlegur umferðarréttur að og frá húsinu“ svo og yfirráð yfir „nauðsynlegri lóð umhverfis húsið, sem þykir hæfilega ákveðin tíu metrar út frá hliðum og göflum hússins“. Þessi „ráðstöfun“ landbúnaðarráðherra, forvera yðar, á eignarrétti Hafsteins yfir Klausturhólum og lífstíðarleigurétti þeirra Hafsteins og Ólínu til landsins er lögleysa, sem þegar hefur verið mótmælt munn-

lega af þeirra hálfu. Eru þau mótmæli hér með ítrekuð bréflaga og þess krafizt, að þér fellid þessa ráðstöfun forvera yðar umsvifalaust úr gildi með bréfi þar um til umbj. m. og systkinanna Sigurðar og Oddnýjar Jónsbarna. Verði þetta eigi gert fyrir 1. ágúst 1991, hef ég fyrirmæli frá umbj. m. að höfða dómsmál til ógildingar á þessari „ráðstöfun“.

Mér er tjáð, að þau Sigurður og Oddný séu þegar byrjuð að endurbæta Klausturhóla. Ég vek athygli yðar á því, að allar endurbætur þeirra á húseign umbjóðanda míns verða jafnharðan eign Hafsteins Guðmundssonar samkvæmt reglum eignarréttarins um viðskeytingu.

Ég áskil umbjóðendum mínum allan rétt til skaðabóta vegna átroðnings og óþæginda í sambandi við lögleysu þessa og valdþurrð, enda heyrir friðun húsa undir menntamálaráðherra, en ekki landbúnaðarráðherra, sbr. IV. kafla þjóðminjalaga, áður nr. 52/1969, en nú V. kafla laga nr. 88/1989 með breytingu nr. 43/1991, sbr. og reglugerð um húsfriðunarsjóð nr. 316/1990.

Hinn 30. júlí 1991 ritar landbúnaðarráðuneytið lögmanni stefnenda svohljóðandi bréf:

„Vísað er til bréfs yðar, dags. 15. júlí sl., þar sem gerð er krafa til, að felld verði úr gildi ráðstöfun ráðuneytisins á húsinu Klausturhólum í Flatey til systkinanna Sigurðar Jónssonar og Oddnýjar Sigríðar Jónsdóttur.

Ráðuneytið mótmælir fullyrðingum yðar um eignarhald Hafsteins Guðmundssonar á húsinu Klausturhólum, enda getur „yfirlýsing“ Árna Jónssonar frá 1. desember 1978 ekki talist lögmet eignarheimild fyrir húsinu.

Það er jafnframt skoðun ráðuneytisins, að heimilt hafi verið vegna breyttra forsendna og vanefnda umbj. yðar að taka húsið undan leiguliðanotum hans ásamt lóð og nauðsynlegum umferðarrétti.

Ráðuneytið mun því ekki breyta fyrri ákvörðunum í máli þessu, enda gefa engin efnisatriði í bréfi yðar tilefni til þess.“

### III.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram, að í III. kafla skiptagerðarinnar frá 25. september 1978 felist afhending til eignar á húsinu Klausturhólum til stefnanda Hafsteins Guðmundssonar. Í skiptagerðinni séu tilgreind hús á því landsvæði, sem í hlut Hafsteins komi, án þess að tekið sé fram, að hann fái þau hús. Hins vegar sé sérstaklega tekið fram, að Hafsteinn taki við húsinu Klausturhólum.

Hafsteinn hafi beðið um útskrift úr skiptagerðinni í því skyni, að tekið yrði af skarið um eignarhald hans á húsinu. Útskriftin sé ekki afsal á húsinu, heldur skýring og fylling á skiptagerðinni. Útskriftin sé sönnun fyrir því, að Hafsteinn hafi átt að fá húsið til eignar, en þar standi, að hann eigi húsið Klausturhóla. Afsalið felist hins vegar í skiptagerðinni. Seld hafi verið með þessum hætti húseign, sem átti að flytja á annan stað, en ekki fasteign. Til slíkrar sölu þurfi ríkið ekki lagaheimild. Í 28. gr. Þjóðminjalaga nr. 52/1969 komi fram, að selja megi friðlýsta eign. Landnámsstjóri og Landnám ríkisins hafi verið bærir aðilar til þess að taka ákvörðun um afhendingu hússins til eignar. Vefenging landbúnaðarráðherra á þeirri ráðstöfun, sem fram hafi komið í bréfi hans, dags. 30. júlí 1991, sé mótmælt sem haldlausri og allt of seint fram kominni. Hafsteinn hafi tekið við húsinu með kvöð, en leiguafnotum hefði ekki fylgt kvöð um viðhald eða flutning. Ekkert sé byggjandi á þeirri útskrift, sem stefndi landbúnaðarráðherra hafi lagt fram, hún sé rituð með allt öðrum hætti en útskrift sú, sem stefnandi Hafsteinn hafi fengið. Landbúnaðarráðherra hafi ekkert skjal lagt fram, né heldur hafi nokkuð komið fram í málinu, sem hnekki útskrift stefnanda Hafsteins eða eignarhaldi hans að Klausturhólum.

Ef landnámsstjóra og Landnámi ríkisins hafi ekki verið heimilt að afhenda Klausturhóla til eignar, hafi stefnandi Hafsteinn eignast húsið fyrir traustfang samkvæmt reglum stjórnarfrarsréttar. Hann hafi mátt treysta því, að skjöl þau, sem frá landbúnaðarráðuneytinu stöfuðu og hann reisi rétt sinn á, færðu honum eignarhald á húsinu. Af þessu sé ljóst, að stefnandi Hafsteinn sé eigandi hússins Klausturhóla.

Þrátt fyrir eignarhald stefnanda Hafsteins að húsinu Klausturhólum hafi landbúnaðarráðherra ráðstafað húsinu til annarra aðila. Öllum fyrirætlunum landbúnaðarráðherra um ráðstöfun hússins hafi stefnandi Hafsteinn mótmælt. Honum hafi sem eiganda hússins engin skylda borið til þess að ansa þeirri ráðuneytisfrefju, sem fram komi í niðurlagi bréfs landbúnaðarráðuneytisins til hans, dags. 4. ágúst 1988, þar sem segi, að ráðuneytið líti svo á, að hann samþykki fyrirhugaða ráðstöfun hússins, hafi hann ekki svarað skriflega fyrir 24. ágúst 1988. Þótt húsið Klausturhólar sé friðlýst, veiti það landbúnaðarráðherra engan rétt til afskipta af því eða til ráðstöfunar, enda heyrri húsfriðun undir menntamálaráðherra, en ekki landbúnaðarráðherra, samkvæmt Þjóðminjalögum. Ráðstöfun landbúnaðarráðherra á Klausturhólum sé því lögleysa, byggð á valdníðslu og valþurrð.

Landbúnaðarráðherra hafi engan rétt til þess að krefja stefnanda Hafstein um endurbætur á húsinu, það hafi húsfriðunarnefnd ein. Stefnandi Hafsteinn hafi aldrei verið krafinn um endurbætur, en fyrirætlun hans hafi

verið að flytja húsið burt og setja það niður annars staðar. Því hafi staðið í vegi, að skipulag fyrir Flatey hafi ekki verið til, það hafi loks verið samþykkt á síðustu dögum. Þess beri að gæta, að vanræksla á viðhaldsskyldu breyti engu um eignarrétt.

Stefnendur hafi í engi vanefnt skyldur sínar, hvorki samkvæmt leigusamningi né ábúðarlögum og jarðalögum. Landbúnaðarráðherra hafi því enga heimild til þess að svipta þau afnotum af hluta leigulandsins umhverfis Klausturhóla eða veita öðrum umferðarrétt um leigulandið.

Þess beri að gæta, að stefnanda Ólínu hafi hvorki verið afhent húsið Klausturhólar til eignar né afnota og hafi því ekki borið skylda til viðhalds þess. Hún hafi engu að síður mátt þola bótalaust átroðning og valdmiðslu.

Stefnandi Hafsteinn hafi sem eigandi hússins Klausturhóla eignast þær endurbætur, sem gerðar hafi verið á því, samkvæmt reglum eignarréttarins um viðskeytingu. Skipti þar engu, þótt stefnandi Hafsteinn eigi ekki þá lóð, sem húsið standi á. Stefndu Sigurður og Oddný Sigríður hafi ekki getað verið í góðri trú gagnvart stefnanda Hafsteini, en þau hafi vitað um mót-mæli hans gegn ráðstöfun landbúnaðarráðherra á húsinu.

Af hálfu stefnda landbúnaðarráðherra er því haldið fram, að húsið Klausturhólar sé eign ríkisins. Skiptagerðin frá 25. september 1978 beri það með sér, að húsið sé einungis fengið stefnanda til leigu, og feli ekki í sér neins konar eignaryfirfærslu. Það geri ekki heldur útskrift sú, sem stefnandi Hafsteinn hafi lagt fram. Þessi útskrift fái ekki lögð fram í frumriti, og henni hafi fyrst verið framvísað síðari hluta árs 1990 þrátt fyrir mikla eftirgangsmuni, og ekki hafi hún verið sýnd, þegar deilur risu í Flatey út af framkvæmdum stefndu Sigurðar og Oddnýjar Sigríðar. Ekkert sé á þessa útskrift minnst í bréfi lögmanns stefnanda Hafsteins, Arnmundar Backman hrl., sem hann riti þjóðminjaverði 12. júní 1989. Árni Jónsson, fyrrverandi landnámsstjóri, hafi ekki getað staðfest fyrir dóminum, að hann hafi staðfest útskriftina með því efni, sem hún sé í ljósríti stefnanda Hafsteins. Útskriftin sé grunsamlegt skjal og enginn réttur á því byggjandi.

Ekkert komi fram í gögnum Landnáms ríkisins um, að eignaryfirfærsla á húsinu Klausturhólum hafi farið fram.

Þótt svo yrði litið á, að útskrift stefnanda Hafsteins væri rétt sem eignarheimild, breyti það engu, því að landnámsstjóri hafi ekki haft heimild til þess að afhenda húsið til eignar.

Stefnendum hafi verið ljóst, að útskriftin sé röng, enda hafi þeir haft skiptagerðina undir höndum til samanburðar. Af þessari ástæðu geti traustfangsreglur stjórnarfarsréttar ekki átt við.

Ríkið sé eigandi hússins og hafi getað tekið það úr notum. Ekki hafi ver-

ið lögskýlt að láta húsið fylgja jarðarafnotum, en það hafi aldrei verið hluti af jörð. Stefnendur hafi fengið annað hús til íbúðar og hafi ekki notað húsið Klausturhóla til búrekstrar. Umrád samkvæmt leigusamningi falli ekki undir ákvæði ábúðarlaga um uppsögn. Það hafi legið fyrir, að nauðsynlegt hafi verið að gera við húsið. Kostir Landnáms ríkisins hafi verið þeir að gera við húsið og ráðstafa því til leigu eða leigja það með viðhaldsskyldum. Síðari kosturinn hafi verið valinn. Þá hafi komið til álita, hvort leigja ætti húsið þeim listamönnum, sem hafi falað húsið til leigu, eða leigja ætti það ábúanda. Síðari kosturinn hafi verið valinn, enda hafi stefnendur sóst eftir því að fá húsið leigt. Þannig hafi stefnendur undirgengist þá kvöð, sem um geti í 32. gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969. Þótt viðhaldsskylda félli þannig á stefnendur, hafi ríkið ekki losnað undan skyldum sínum sem eigandi friðlýsts húss. Breytingar á áformum um flugbrautargerð hafi gert það að verkum, að ekki hafi komið til greina að flytja húsið burt af sínum stað. Hinn 15. apríl 1988 hafi verið haldinn fundur ráðuneytismanna og stefnanda Hafsteins. Þar hafi stefnandi Hafsteinn haldið því fram, að hann ætti húsið, án þess að leggja fram nokkur skilríki um það. Það, að skipulag hafi ekki verið fyrir hendi, hafi ekki á nokkurn hátt komið í veg fyrir, að húsið yrði flutt.

Ljóst hafi verið, að viðgerð á húsinu hafi ekki þolað nokkra bið, en stefnendur hafi á þessum tíma verið búin að vanrækja viðhald hússins um 10 ára skeið. Þau hafi ekki heldur framkvæmt neinar lágmarksaðgerðir til þess að verja húsið skemmdum, og skemmdarverk hafi verið framin á því bæði úti og inni. Landbúnaðarráðuneytið hafi varðað miklu að standa við þá lagaskyldu að halda húsinu við. Þar sem stefnandi Hafsteinn hafi haldið því fram, að hann ætti húsið, hafi ekki komið til greina að setja stefnendum fresti um úrbætur á húsinu. Landbúnaðarráðuneytið hafi metið það svo, að til þess að það gæti staðið við lagaskyldu sína um viðhald hússins, yrði það að taka húsið úr umráðum stefnanda. Því hafi afnotasamningnum verið rift að hluta, og skilyrði fyrir þeirri riftun hafi vissulega verið fyrir hendi. Þessi aðgerð, að rifta afnotasamningnum að hluta, geti ekki talist þungbær fyrir stefnendur. Létt sé af þeim þeirri þungbæru skyldu að halda húsinu við. Heimild til þess að taka húsið úr afnotum fylgi heimild til þess að taka með nauðsynlegt land. Hefði húsinu verið ráðstafað til annarra í upphafi, hefðu stefnendur orðið að þola umferðarrétt um það land, sem þau fengu til afnota. Kvöð um umferðarrétt vegna hússins Klausturhóla sé ekki þungbærari en þær kvaðir um umferðarrétt, sem hvíli á því landi, sem stefnendur hafi fengið á leigu. Stefnandi Ólína hafi enga sérstöðu, að því er þetta varði, hún verði að þola afleiðingar vanefnda stefnanda Hafsteins.

Þá hafi stefnendur svipt sig rétti vegna tómlætis, því að þau hafi ekki svarað bréfi ráðuneytisins frá 4. ágúst 1988 um afstöðu þeirra til fyrirhugaðra ráðstafana landbúnaðarráðuneytisins. Þau hafi þannig í verki fallist á ráðstafanirnar.

Þótt litið yrði svo á, að stefnandi Hafsteinn hafi eignarheimild að húsinu, eigi engi að síður að sýkna af kröfu hans, sem byggist á viðskeytingarreglum. Ríkið sé eigandi landsins, sem húsið standi á, og það sé hluti fasteignar. Endurbæturnar séu mun verðmætari en húsið hafi verið. Hafsteinn hafi ekki framvísað eignarheimild, og hafi því landbúnaðarráðuneytið og stefndu Sigurður og Oddný Sigríður verið grandlaus. Þá beri að líta til þess, að máli skipti um eignaraðild að viðskeytingu, hverjir hagsmunir liggi að baki, hvort heldur þeir séu fjárhagslegir eða tilfinningalegir.

Því sé mótmælt, að stefnendur eigi rétt á að fá dæmdan virðisaukaskatt af málskostnaði.

Af hálfu stefndu Sigurðar og Oddnýjar Sigríðar var tekið undir málflytning stefnda landbúnaðarráðherra. Því var sérstaklega haldið fram, að landbúnaðarráðherra hefði verið heimilt að taka húsið Klausturhóla úr leiguumráðum stefnanda vegna vanrækslu þeirra á viðhaldi hússins. Stefndu hafi gert leigusamning við landbúnaðarráðuneytið í góðri trú, enda hafi ekkert komið fram um eignarheimild stefnanda Hafsteins að húsinu fyrr né síðar. Þau séu tengd húsinu sterkum tilfinningaböndum, þar sem það sé reist af afa þeirra. Þau hafi talið sig vera að vinna í þágu landbúnaðarráðuneytisins að endurbótum á húsinu.

#### IV.

##### *Niðurstaða dómsins.*

Skiptagerðin frá 25. september 1978 kveður á um það, hvernig eignum Landnáms ríkisins í Flatey á Breiðafirði er skipt til afnota á milli stefnanda annars vegar og Svanhildar Jónsdóttur hins vegar. Afnotaskiptin ná til hlunninda, lands og húsa. Það, sem í skiptagerðinni stendur um húsið Klausturhóla, þykir engan veginn verða skilið svo, að þar sé um að ræða eignarafsal á húsinu til stefnanda Hafsteins. Í leigusamningi, sem stefnendur gera við Landnám ríkisins 1. október 1978, er engin sérstök ákvæði að finna um húsið Klausturhóla né önnur hús, sem á hinu leigða landi standa. Ljósrit það af útskrift úr skiptagerðinni, sem stefnandi Hafsteinn hefur lagt fram í málinu, er ekki í samræmi við það, sem í henni stendur. Gegn mótmælum stefnda landbúnaðarráðherra við því, að útskrift þessi feli í sér eignaryfirfærslu eða hafi gildi að öðru leyti, þykir stefnandi Hafsteinn engan rétt, er hér skiptir máli, geta reist á skjali þessu. Stefnandi Hafsteinn hef-

ur þannig engin viðhlítandi gögn fært fram því til sönnunar, að hann eigi húsið Klausturhóla, og verður því krafa hans þar um ekki tekin til greina.

Samkvæmt því, sem að framan segir, verður ekki heldur fallist á það, að stefnandi Hafsteinn hafi eignast húsið Klausturhóla fyrir traustfang samkvæmt reglum stjórnarfarsréttar.

Ríkissjóður er því eigandi hússins Klausturhóla, en Landnámi ríkisins, sem nú hefur verið lagt niður, var afsalað húsinu með öðrum þar til greindum eignum Flateyjarhrepps samkvæmt afsali, dags. 13. apríl 1972.

Af þessari niðurstöðu leiðir sjálfkrafa, að hafna ber þeirri kröfu stefnanda Hafsteins, að allar endurbætur, sem stefndu Oddný Sigríður og Sigurður hafa látið eða munu láta vinna á Klausturhólum, séu og verði eign hans.

Kemur þá til skoðunar sú krafa stefnanda, að felld verði úr gildi ráðstöfun landbúnaðarráðherra á húsinu Klausturhólum ásamt landi umhverfis húsið og umferðarrétti til stefndu Oddnýjar Sigríðar og Sigurðar.

Samkvæmt leigusamningnum frá 1. október 1978 fengu stefnendur á leigu til lífstíðar hluta af fasteignum Landnáms ríkisins í Flatey, þ. á m. húsið Klausturhóla. Í 6. gr. leigusamningsins segir, að brjóti leiguliðar skilmála samningsins á nokkurn hátt, varði það útbýggingu. Um réttindi og skyldur aðila fer eftir ábúðarlögum og jarðalögum að öðru leyti en því, sem sérstaklega er tilgreint í samningnum. Þá er óumdeilt, enda skýrlega tekið fram í skiptagerðinni, að Klausturhólar höfðu verið friðlýstir, sbr. IV. kafla þáverandi þjóðminjalaga nr. 52/1969, og að stefnandi Hafsteinn tók við húsinu með þeirri kvöð.

Í skiptagerðinni frá 25. september 1978 stendur enn fremur, að leyfilegt sé að flytja húsið í burtu. Horfið var frá því að gera flugvöll á fyrirhuguðum stað. Var þá jafnframt úr sögunni sú nauðsyn, sem talin var á því að flytja húsið Klausturhóla í burtu, og hætt við þau áform. Ekki er upplýst, að stefnanda Hafsteini hafi verið sérstaklega tilkynnt skriflega um það, að hætt væri við þau áform, að húsið yrði flutt burt, fyrr en í bréfi ráðuneytisins til hans, dags. 4. ágúst 1988, kemur fram, að húsfriðunarnefnd leggist gegn brottflutningi hússins. Þetta þykir samt sem áður engu breyta um niðurstöðu í þessu máli.

Samkvæmt 32. gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969 gat húsfriðunarnefnd lagt fyrir eiganda eða afnotahafa friðlýsts húss að gera umbætur á því innan hæfilegs frests eða látið gera umbætur á kostnað eiganda eða afnotahafa, væri tilmælum um umbætur ekki sinnt. Þessi grein laganna verður ekki skilinn öðruvísi en svo, að með henni sé lögð viðhaldsskylda á eiganda og afnotahafa friðlýsts húss. Í 41. gr. þjóðminjalaga nr. 88/1989, sem tóku gildi 1.

janúar 1990 og leystu af hólmi lög nr. 52/1969 og breytingarlög nr. 42/1975, er þessi skylda lögð á húseiganda einan.

Hér kemur til álita, hvort landbúnaðarráðherra var heimilt sem umráðamanni eigna ríkisins í Flatey að svipta stefnendur vegna vanrækslu á viðhaldi umráðum hússins og lands í kringum það með þeim hætti, sem fram kemur í bréfi landbúnaðarráðuneytisins til stefnanda Hafsteins, dags. 4. ágúst 1988, bréfum, dags. 9. júní og 3. október 1989, og leigusamningi ráðuneytisins við stefndu Oddnýju Sigríði og Sigurð, sem undirritaður er 11. og 22. mars 1991.

Þótt í framangreindum bréfum sé riftun ekki nefnd berum orðum, verða bréfin ekki á annan hátt skilin en þar sé leigusamningi stefnanda frá 1. október 1978 rift að hluta. Verður að telja, að landbúnaðarráðuneytið hafi með þessum hætti komið á framfæri við stefnendur nægjanlegri tilkynningu um riftun leigusamningsins, enda þótt form hennar hefði mátt vera skilmerkilegra og forsendur skýrari.

Telja verður, eins og hér hagar til, að stefndi landbúnaðarráðherra hafi haft heimild í leigusamningnum sjálfum til þess að rifta honum að hluta vegna vanefnda leigutaka, án þess að fyrir lægi skriflegt álit úttektarmanna og jarðanefndar á vanefnd leiguliða, enda er kveðið á um þetta atriði í leigusamningnum sjálfum, en ekki vísað um það til ábúðar- og jarðalaga. Þess ber og að gæta, að aðstaðan var sérstök að því leyti, að húsið Klausturhólar var friðlýst.

Kemur þá til skoðunar, hvort forsendur fyrir riftuninni voru nægar. Eins og að framan er rakið, höfðu Klausturhólar verið friðlýstir, þegar leigusamningurinn var gerður. Stefnendur vissu eða máttu vita, að samkvæmt friðlýsingunni og ákvæðum ábúðarlaga hvíldi á þeim skylda til að halda húsinu við. Í gögnum málsins kemur fram, að húsið hafi legið undir æ meiri skemmdum, eftir því sem árin liðu, svo sem við mátti búast. Upplýst verður að telja, að stefnendur hafi fátt gert til að varðveita húsið og ekkert, sem að haldi kom. Stefnendur brugðust því gersamlega skyldum sínum. Þykir þar hvorki máli skipta, þótt um skeið hafi verið uppi áform um að flytja húsið í burtu, né að ekki virðist hafa verið brýnd fyrir stefnendum skylda þeirra til að halda húsinu við. Ekki er upplýst, að stefnendur hafi gagnvart landbúnaðarráðuneytinu eða húsfriðunarnefnd nokkru sinni haft uppi áform eða áætlanir um viðhald eða endurbætur hússins, sem voru taldar brýnar. Þess ber og að gæta, að á ríkinu sem eiganda hússins hvíldi einnig viðhaldskylda, sem því bar að sinna. Á grundvelli þessa verður að telja, að landbúnaðarráðherra hafi verið heimilt að rifta leigusamningnum við stefnendur með þeim hætti, sem hann gerði. Verður því sú krafa stefnanda, sem til umfjöllunar hefur verið síðast hér að framan, ekki tekin til greina.

Niðurstaðan er því sú, að sýkna ber stefndu af öllum kröfum stefnenda. Eftir atvikum þykir rétt, að hver aðili beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Stefndu, landbúnaðarráðherra, Sigurður Jónsson og Oddný Sigríður Jónsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Ólínu Jöhönnu Jónsdóttur og Hafsteins Guðmundssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

---