

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra 11. apríl 2006 í máli nr. Z-2/2006:

**Hafsteinn Jóhannsson**

*(Steingrímur Þormóðsson hrl.)*

**gegn**

**Sigurði Ingva Björnssyni**

*(Már Pétursson hrl.)*

**dánarbúi Jóhanns Matthíasar Jóhannssonar**

*(Árni Pálsson hrl.)*

### I

Mál þetta er höfðað með bréfi Steingríms Þormóðssonar hrl. dagsettu og móttæknu af dómnum 15. febrúar sl. Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi 23. mars sl.

Sóknaraðili er Hafsteinn Jóhannsson með lögheimili að Bálkastöðum ytri, Húnaþingi vestra.

Varnaraðilar eru Sigurður Ingvi Björnsson til heimilis að Bjargi, Miðfirði, Austur-Húnavatnssýslu, og dánarbú Jóhanns Matthíasar Jóhannssonar, Strandgötu 29, Akureyri.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi 23. mars sl.

#### **Dómkröfur sóknaraðila.**

Sóknaraðili krefst þess, að ákvörðun sýslumanns Húnavetninga, þess efnis að hafna kröfu sóknaraðila um að beita forkaupsrétti við uppboðsmeðferð á jörðinni Bálkastöðum ytri, Húnaþingi vestra, hinn 8. febrúar 2006, verði felld úr gildi. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

#### **Dómkröfur varnaraðila.**

Varnaraðilinn Sigurður Ingvi Björnsson krefst þess, að dómkröfum sóknaraðila verði hrundið. Hann krefst málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að skaðlausu.

Jafnframt krefst hann þess að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til kostnaðar við vanefndarúttekt svo og kostnaðar við skriflegan málflutning í ákvörðunarmáli fyrir sýslumanninum á Blönduósi.

Dánarbú Jóhanns Matthíasar Jóhannssonar hefur ekki skilað sérstakri greinargerð en þing hefur verið sótt fyrir það af lögmanni varnaraðilans Sigurðar Ingva. Við munnlegan flutning málsins lýsti lögmaður Sigurðar Ingva því yfir fyrir hönd dánarbús Jóhanns Matthíasar að dánarbúið taki undir dómkröfur hans en geri ekki sjálfstæðar kröfur í málinu.

## II

### Málavextir

Að kröfu varnaraðilans, dánarbús Jóhanns Matthíasar Jóhannssonar, var jörðin Bálkastaðir ytri, Húnaþingi vestra, seld á nauðungarsölu eftir ákvæðum 1. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991. Framhaldssala fór fram 12. apríl 2005 og átti varnaraðilinn Sigurður Ingvi Björnsson hæsta boð í eignina og var boði hans tekið að uppfylltum uppboðsskilmálum.

Sóknaraðili sætti sig ekki við uppboðið og krafðist þess fyrir dóminum að uppboðið yrði fellt úr gildi. Með úrskurði dómsins uppkveðnum 17. ágúst 2005 var kröfu sóknaraðila vísað frá dómi. Sóknaraðili kærði úrskurðinn til Hæstaréttar Íslands sem með dómi sínum hinn 27. september 2005 felldi úrskurðinn úr gildi: Hæstaréttarmál nr. 402/2005. Málið var þá tekið fyrir að nýju og með úrskurði dómsins hinn 30. nóvember 2005 var kröfu sóknaraðila hafnað. Þann úrskurð kærði sóknaraðili einnig til Hæstaréttar Íslands. Með dómi 10. janúar 2006 staðfesti Hæstiréttur Íslands úrskurð dómsins: Hæstaréttarmál nr. 545/2005.

Hinn 23. janúar tilkynnti sóknaraðili sýslumanninum á Blönduósi að hann hygðist nýta sér forkaupsrétt sinn til jarðarinnar samkvæmt jarðalögum. Hinn 31. janúar ritaði lögmaður sóknaraðila sýslumanninum á Blönduósi bréf þar sem meðal annars kemur fram að hann hafi litið svo á að þingað yrði í uppboðsmálinu og því fram haldið á venjubundinn hátt. Hann hafi síðan ákveðið, þar sem engin tilkynning hafi borist um framhald uppboðsins, að tilkynna að sóknaraðili myndi nýta sér forkaupsrétt sinn að jörðinni. Í bréfinu var þess ennfremur óskað að þingað yrði í uppboðsmálinu þannig að sóknaraðila gæfist kostur á að inna greiðslu sína af hendi. Í tilefni af framangreindum bréfum sóknaraðila ákvað sýslumaðurinn á Blönduósi að taka málið til efnislegrar umfjöllunar og gaf hinn 1. febrúar sl. lögmanni sóknaraðila kost á að skila rökstuddri greinargerð með tilvísun til viðeigandi lagaákvæða vegna yfirlýsingar hans um beitingu forkaupsréttar en sýslumaður taldi málið ekki tækt til efnisúrlausnar eins og það lá fyrir.

Hinn 3. febrúar sl. sendi lögmaður sóknaraðila sýslumanni greinargerð varðandi kröfu sóknaraðila um beitingu forkaupsréttar. Áður eða hinn 26. janúar sl. hafði lögmaður varnaraðilans Sigurðar Ingva Björnssonar sent sýslumanni greinargerð sína vegna framkominnar kröfu sóknaraðila.

Hinn 8. febrúar sl. tók sýslumaðurinn á Blönduósi ákvörðun þá sem sóknaraðili krefst að felld verði úr gildi en hún er svohljóðandi: „Hafnað er kröfu Hafsteins Jóhannssonar um að honum sé heimilt að beita forkaupsrétti við uppboðsmeðferð á jörðinni Bálkastöðum í Húnaþingi vestra.“

## II

### Málsástæður og lagarök.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á því að með dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 216/2003 hafi verið viðurkennt að hann hefði lífstíðarábúð á jörðinni Bálkastöðum ytri. Þar hafi verið viðurkennt að hann hefði samning um ábúð á jörðinni og væri þar ábúandi en samkvæmt þágildandi jarðalögum hafi verið um lífstíðarábúð að ræða. Í Hæstaréttarmálinu nr. 402/2005 hafi verið fallist á að sóknaraðili væri aðili að því uppboðsmáli sem varnaraðilinn, dánarbú Jóhanns Matthíasar Jóhannssonar, rak hjá sýslumanninum á Blönduósi og leiddi til nauðungarsölu á nefndri jörð hinn 12. apríl 2005. Meðferð uppboðsmálsins, sem sóknaraðili skaut til héraðsdóms, hafi síðan lokið með dómi Hæstaréttar 10. janúar sl. Sóknaraðili kveðst hafa átt von á því að honum yrði tilkynnt um fyrirtöku uppboðsmálsins en sú hafi ekki orðið raunin. Síðan hafi átt sér stað bréfaskriftir á milli sýslumanns og lögmanns sóknaraðila. Sóknaraðili heldur því fram að samkvæmt grunnrökum stjórnarsýsluréttar eigi öll stjórnarsýslumál að hvíla meðan ágreiningur um tilteknar stjórnvaldsákvarðanir eru til úrlausnar fyrir dómstólum. Þessi grunnregla komi fram í 53. og 56. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili heldur því fram að mál þetta snúist um hvort uppboðsmálið eða meðferð þess hjá sýslumanni Húnavetninga hafi ekki stöðvast hinn 12. apríl 2005 og ekki hafist aftur fyrr en 10. janúar 2006 í fyrsta lagi.

Sóknaraðili heldur því fram að faðir hans, Jóhann Matthías, hafi ætlað honum jörðina en jörðin hafi verið hjúskapareign Jóhanns Matthíasar. Þá bendir sóknaraðili á ströng ákvæði núgildandi ábúðarlaga um erfðarétt elsta sonar sem og þess sem ábúðarrétt hefur. Þá heldur sóknaraðili því fram að hann fullnægi ákvæðum 27. gr. núgildandi jarðalaga, sbr. ákvæði eldri jarðalaga. Hann sé skráður bóndi á jörðinni, nýti hana og stundi þar búskap, sem miðað við allar aðstæður teljist eðlilegur.

Sóknaraðili byggir á því að hann hafi á nauðungarsöluþinginu hinn 12. apríl 2005 lýst því yfir að hann myndi bera nauðungarsöluna undir dóm og það hafi hann gert samstundis eins og áðurnefnd Hæstaréttarmál nr. 402/2005 og 545/2005 staðfesta. Hann hafi um leið og málaferlum um gildi nauðungarsölnunnar lauk hinn 10. janúar 2006 spurst fyrir um áframhald málsins hjá sýslumanninum á Blönduósi. Í framhaldi af því hafi átt sér stað bréfaskriftir milli sýslumanns og lögmanns sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir á því að samkvæmt nauðungarsölulögum taki uppboðshaldari sér frest til að samþykkja tilboð uppboðskaupanda í þá eign sem seld er. Í þessu tilviki hafi sýslumaður tekið sér fjögurra vikna frest til 10. maí 2005. Uppboðsmálið hafi síðan stöðvast vegna málaferla sem áður er getið og vörðuðu gildi uppboðsins. Af þeim sökum hafi forkaupsréttur sóknaraðila ekki fallið niður

fyrir en fjórar vikur voru liðnar frá lokum málaferlanna hinn 10. janúar 2006.

Sóknaraðili byggir enn fremur á því að hefði uppboðið verið fellt úr gildi, eins og hann krafðist og ekki var útilokað, þá hefði engin ástæða verið fyrir hann til að nýta sér forkaupsréttinn. Telur sóknaraðili að það hefði getað varðað hann réttindamissi varðandi það að láta reyna á gildi uppboðsins ef hann hefði nýtt sér forkaupsréttinn þá þegar. Sóknaraðili segir að í yfirlýsingu hans hafi falist að hann áskildi sér rétt til að neyta forkaupsréttar yrði uppboðsmeðferðin ekki felld úr gildi. Sóknaraðili telur að samkvæmt þessu hafi tilkynning hans um að nýta sér forkaupsrétt að eigninni borist uppboðshaldara nægilega tímanlega samkvæmt ákvæðum uppboðsлага.

Af hálfu varnaraðilans Sigurðar Ingva er á því byggt að sóknaraðili hafi ekki átt forkaupsrétt að jörðinni þegar nauðungarsalan fór fram. Bendir varnaraðili á að forkaupsréttur falli niður ef ábúandi segi upp ábúðarsamningi sínum eða ef samningnum hefur verið löglega sagt upp vegna vanefnda ábúanda. Með bréfi dagsettu 10. júní 2004 hafi skiptastjóri dánarbúsins rökstutt að sóknaraðili hefði fyrir löngu fyrirgert þeim rétti sem hann kynni á sínum tíma að hafa átt til ábúðar. Jafnframt hafi meintum ábúðarsamningi verið sagt upp.

Varnaraðili bendir á að þegar lögmæti nauðungarsölnunnar hafi endanlega verið staðfest hinn 10. janúar 2006 hafi varnaraðili án árangurs beint áskorun til sóknaraðila um að víkja af jörðinni. Í framhaldi af því hafi verið óskað eftir vanefndarúttekt eftir ákvæðum 37. gr. ábúðarlaga til að taka af öll tvímæli um áðurnefnda uppsögn frá 10. júní 2004. Telur varnaraðili að vanefndarúttektin sé grundvallargagn í þessu máli svo og í útbuðarmáli sem einnig hefur verið höfðað gegn sóknaraðila. Varnaraðili bendir á ályktunarorð úttektarmanna en þar komi fram að viðhald húsa og ræktunar hafi verið vanrækt lengi þannig að umtalsvert tjón hafi hlotist af því. Ábúandi hafi ekki sinnt skyldum 17. gr. ábúðarlaga sem kveður á um að viðhald skuli vera þannig að eignir rýrni ekki umfram eðlilega fyrningu. Ástand húsanna vitni um áralanga vanrækslu og hirðuleysi. Sama eigi við um tún en ræktun þeirra sé ónýtt þar sem þau hafi ekki verið áborin eða slegin lengi. Af þessum sökum hafi úttektarmenn komist að þeirri niðurstöðu að ábúandi hafi vanefnt skyldur sínar í að viðhalda húsum og ræktun og þannig brotið gegn ákvæðum nefndrar 17. gr. ábúðarlaga, sbr. samsvarandi ákvæði í eldri lögum.

Varnaraðili bendir á að á Bálkastöðum hafi ekki verið stunduð mjólkurframleiðsla heldur sauðfjárbúskapur. Sóknaraðili hafi skorið féð haustið 2002 og síðan þá hafi ekki verið þar annar bústofn en útigangshross svo sem algengt sé á eyðijörðum. Frá árinu 2002 hafi sóknaraðili ekki haft fasta búsetu á jörðinni í skilningi 12. gr. ábúðarlaga heldur stundað vinnu á Blönduósi eða í Reykjavík og þá búið á þeim stöðum. Telur varnaraðili að sóknaraðili verði að sanna með framlagningu skattframtala að hann hafi haft atvinnutekjur hjá aðilum svo nærri Bálkastöðum að hann hafi haft möguleika á að sækja vinnu þaðan. Bendir varnaraðili á í þessu sambandi að skráð lögheimili dugi ekki til að fullnægja ákvæðum nefndrar 12. gr. ábúðarlaga um fasta búsetu.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að sóknaraðili hafi átt forkaupsrétt að jörðinni byggir varnaraðili á því að sóknaraðili hafi glatað þeim rétti sakir tomlætis. Þá mótmælir varnaraðili forkaupsréttarkröfu sóknaraðila sem of seint fram kominni skv. 28. gr. jarðalaga. Í því sambandi bendir varnaraðili á að lögmaður sóknaraðila var viðstaddur uppboðið. Forkaupsréttur feli í sér takmörkun á samningsfrelsi og

Því verði slík lagaheimild ekki skýrð rýmra en eftir orðanna hljóðan. Varnaraðili heldur því fram að sá sem á forkaupsrétt eftir ákvæðum 27. gr. jarðalaga verði að lýsa því yfir afdráttarlaust og fyrirvaralaust á uppboðsþinginu að hann hyggist neyta forkaupsréttar. Það hafi sóknaraðili ekki gert og ekki skipti máli þótt hann tæki síðar þá ákvörðun að leita ógildingar uppboðsins. Þegar sóknaraðili hófst handa við að fá uppboðið ógilt hafi verið liðin sú stund er hann gat neytt forkaupsréttar og því ekki til staðar neinn forkaupsréttur er gæti hvílt meðan dómsmál væri útkljáð. Auk þess hefði það ekki verið ósamrýmanlegt eða órökrétt að lýsa yfir beitingu forkaupsréttar á uppboðsþinginu og leita síðan úrlausnar dómstóla um gildi uppboðsins. Sóknaraðili hafi krafist úrskurðar héraðsdóms um gildi nauðungarsölnnar með bréfi til Héraðsdóms Norðurlands vestra dagsettu 20. apríl 2005 sem lagt var fram við þingfestingu málsins hinn 20. maí 2005. Samþykkisfrestur hafi verið til 10. maí 2005 kl. 14:00. Áður hafi varnaraðili sett bankatryggingu fyrir þeim hluta kaupverðs sem honum bar samkvæmt uppboðsskilmálum.

### III

#### Niðurstaða

Eins og að framan er rakið snýst mál þetta um það hvort sóknaraðila sé heimilt að neyta forkaupsréttar að jörðinni sem seld var nauðungarsölu, eftir ákvæðum 1. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, hinn 12. apríl 2005.

Samkvæmt 28. gr. jarðalaga nr. 81/2004 geta forkaupsréttarhafar skv. 27. gr. gengið inn í hæsta boð, enda tilkynni þeir það áður en lokið er að leita boða í eignina við nauðungarsölu. Þessi regla gildir þó að eign sé seld eftir ákvæðum nefndrar 1. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991. Ótvírætt er af endurriti úr gerðabók sýslumanns að sóknaraðili lýsti því ekki yfir að hann myndi nýta sér forkaupsrétt í beinu framhaldi af því að varnaraðilinn Sigurður Ingvi gerði boð sitt í jörðina eða áður en lokið var að leita boða í eignina. Hins vegar lagði sóknaraðili fram mótmæli og athugasemdir við sölu jarðarinnar á uppboðsþinginu. Í því skjali kom m.a. fram að sóknaraðili áskildi sér rétt til að nýta sér forkaupsrétt sinn er samþykkisfresti lyki.

Hafi sóknaraðili, sem ábúandi, átt forkaupsrétt að jörðinni við nauðungarsölnuna bar honum, samkvæmt skýrum fyrirmælum 28. gr. jarðalaga, að lýsa því yfir áður en lokið var að leita boða í jörðina að hann ætlaði að nýta sér þann rétt sinn. Ekki verður á það fallist með sóknaraðila að nægjanlegt hafi verið að leggja fram skjal á uppboðsþinginu þar sem fram kemur að hann muni nýta sér forkaupsrétt áður en samþykkisfresti ljúki. Ákvörðun um að beita forkaupsrétti þarf að liggja fyrir áður en uppboðshaldari hættir að leita boða í eignina. Eftir það tímamark er forkaupsréttur ekki lengur virkur en slíkur réttur er ekki til staðar allt fram til þess að samþykkisfrestur rennur út eins og sóknaraðili heldur fram. Þegar af þessari ástæðu verður kröfu sóknaraðila hafnað.

Með hliðsjón af úrslitum málsins verður sóknaraðili dæmdur til að greiða varnaraðilanum Sigurði Ingva 200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti. Við ákvörðun málskostnaðar hefur verið tekið tillit til þess tíma

sem fór í ferðalög lögmanns varnaraðila við meðferð málsins. Ekki er unnt að fallast á með varnaraðila að málskostnaður við rekstur málsins hjá sýslumanni teljist til málskostnaðar í þessu máli. Hið sama gildir um kostnað vegna úttektar.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

## ÚRSKURÐARORÐ

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins á Blönduósi þess efnis að meina sóknaraðila, Hafsteini Jóhannssyni, að beita forkaupsrétti við uppboðsmeðferð á jörðinni Bálkastöðum ytri í Húnaþingi vestra.

Sóknaraðili greiði varnaraðilanum, Sigurði Ingva Björnssyni, 200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Halldór Halldórsson.