

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 6. febrúar 2007 í máli nr. E-75/2005:

Ragnheiður Einarsdóttir

Einar Ö Karelsson

(Eiríkur Elís Þorláksson hdl.)

gegn

Borgarbyggð

Sparisjóði Mýrasýslu

(Ingi Tryggvason hdl.)

Mál þetta var höfðað 13. janúar 2005 og dómtekið 22. janúar 2007. Stefnendur eru Einar Örn Karelsson og Ragnheiður Einarsdóttir, bæði til heimilis að Álftárósi í Borgarbyggð, en stefndu eru Borgarbyggð, Borgarbraut 14 í Borgarnesi, og Sparisjóður Mýrasýslu, Digranesgötu 2 í Borgarnesi.

Stefnendur gera eftirfarandi kröfur:

1. Að stefndu Borgarbyggð og Sparisjóði Mýrasýslu verði gert að þola ógildingu kaupsamnings 28. maí 2004 og afsals 27. september 2005 að því er varðar jörðina Álftárós í Borgarbyggð (landnúmer 135913), ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber.
2. Að stefndu Borgarbyggð verði gert að gefa út afsal til stefnenda fyrir sömu jörð ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, *aðallega* gegn greiðslu að fjárhæð 29.915.000 krónur, *til vara* gegn greiðslu að fjárhæð 31.225.000 krónur, *til þrautavara* gegn greiðslu að fjárhæð 45.000.000 króna, *til þrautþrautavara* gegn greiðslu að fjárhæð 47.000.000 króna og *þrautþrautþrautavara* gegn greiðslu að fjárhæð 49.000.000 króna.
3. Að stefndu verði gert að greiða málskostnað eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og að þau verði dæmd til að greiða málskostnað.

I.

Jörðin Álftárós er í Mýrasýslu í fyrrum Álftaneshreppi en jörðin var um skeið í eigu hreppsins. Árið 1998 sameinuðust helstu sveitarfélög í Borgarfirði í sveitarfélagið Borgarbyggð. Meðal þessara sveitarfélaga var Álftaneshreppur og tók nýja sveitarfélagið því yfir eignarrétt að jörðinni.

Með byggingabréfi 2. apríl 1993 byggði Álftaneshreppur stefnendum jörðina, en með í leigunni fylgdi fullvirðisréttur í mjólk, sem nam við upphaf ábúðar 60.826 lítrum. Hins vegar var undanskilin leigunni öll lax- og silungsveiði í ám og lækjum. Auk þess var jarðeiganda heimilt að nýta land til útivistar og taka hluta landsins fyrir sumarhúsa og önnur not, svo framarlega sem það rýrði ekki búskap á jörðinni. Umsamið eftirgjald jarðarinnar var 3,5% af fasteignamati á hverjum tíma til greiðslu 1. nóvember ár hvert. Þó var eftirgjald árána 1993 til 1995 reiknað sem greiðsla hreppsins vegna lagfæringa á íbúðarhúsi jarðarinnar. Leigutími var frá 1. janúar 1993 til fardaga 1996, en fyrir þann tíma átti að endurskoða byggingabréfið. Byggingabréfið hefur ekki verið endurnýjað en ágreiningslaust er með málsaðilum að stofnast hafi til lífstíðarábúðar.

Áður en stefnendur fluttu á jörðina var hún tekin út 30. október 1992 af úttektarmönnum í samræmi við VI. kafla þágildandi ábúðarlaga, nr. 64/1976. Með vísan til úttektargerðarinnar halda stefnendur því fram að allt ástand jarðarinnar hafi verið mjög bágborið í upphafi ábúðar. Þau hafi hins vegar ráðist í miklar endurbætur á jörðinni, sem aukið hafi verðmæti hennar og búrekstrargildi.

Um áramótin 2002 til 2003 munu fyrirvarsmenn stefndu Borgarbyggðar hafa boðið stefnendum að kaupa jörðina ásamt fullvirðisrétti fyrir 30.000.000 króna. Af þessu tilefni fóru fram einhverjar viðræður milli aðila en af kaupum varð ekki.

Með bréfi stefndu Borgarbyggðar 9. júlí 2004 var stefnendum tilkynnt að sveitarstjórn hefði 10. júní sama ár samþykkt makaskiptasamning við stefnda Sparisjóð Mýrasýslu þar sem jörðin Álftárós ásamt fleiri fasteignum var látin afhendi fyrir fasteign Sparisjóðsins að Borgarbraut 14 í Borgarnesi. Stefnendur halda því fram að þetta erindi hafi borist þeim 13. júlí 2004.

Stefnendur fóru þess á leit við stefndu Borgarbyggð með bréfi 19. júlí 2004 að þeim yrði afhent ljósrit af öllum gögnum sem vörðuðu makaskipti jarðarinnar. Í bréfinu var vísað til þess að stefnendur hefðu lífstíðarábúð á jörðinni, auk þess sem þau ættu forkaupsrétt að henni lögum samkvæmt. Var fullyrt í bréfinu að þeim hefði ekki verið boðið að neyta forkaupsréttarins við ráðstöfun jarðarinnar. Þessu erindi svaraði stefnda Borgarbyggð með bréfi 26. sama mánaðar og fylgdi því makaskiptasamningur milli stefndu frá 28. maí 2004.

Samkvæmt nefndum makaskiptasamningi keypti stefnda Borgarbyggð fasteignina að Borgarbraut 14 í Borgarnesi af stefnda Sparisjóði Mýrasýslu á 83.000.000 króna. Kaupverðið greiddi stefnda Borgarbyggð með þremur fasteignum og var andvirði þeirra talið svara til kaupverðsins. Þessar eignir voru jörðin Álftárós, ásamt 60.000 lítra fullvirðisrétti í mjólk, að andvirði 45.000.000 króna, Borgarbraut 9-13 að andvirði 30.000.000 króna og jörðin Stapasel að andvirði 8.000.000 króna. Í

makaskiptasamningnum var tekið fram að stefnda Sparisjóði Mýrasýslu væri kunnugt um byggingabréf um jörðina Álftárós milli stefnenda og fyrrum Álftaneshrepps. Stefnda Borgarbyggð gaf síðan út afsal til stefnda Sparisjóðs Mýrasýslu fyrir jörðinni 27. september 2005.

Hinn 17. júlí 2004 gáfu stefnendur út yfirlýsingu um ábúðina. Í yfirlýsingunni er vísað til byggingabréfsins frá 2. apríl 1993 og að stefnendur hafi setið jörðina í 11 ár og greitt athugasemdarlaust eftirgjald vegna hennar. Á þessum grundvelli hafi stefnendur því öðlast lífstíðarábúð á jörðinni, sbr. 6. gr. eldri ábúðarlaga, nr. 64/1976, sbr. einnig ákvæði III til bráðabirgða í gildandi ábúðarlögum, nr. 80/2004. Var yfirlýsingu þessari þinglýst á jörðina 20. júlí 2004.

Með bréfi stefnda Sparisjóðs Mýrasýslu 5. ágúst 2004 var stefnendum boðinn forkaupsréttur að jörðinni fyrir 45.000.000 króna eða sömu fjárhæð og stefndi hafði leyst til sín eignina í makaskiptum. Var tekið fram að eignin yrði að öðrum kosti seld á frjálsum markaði. Þá var þess farið á leit í niðurlagi bréfsins að tilkynnt yrði fyrir 1. september 2004 hvort áhugi væri fyrir að taka þessu tilboði. Þessu erindi svaraði Veturlíði Stefánsson, lögfræðingur, með bréfi 9. ágúst 2004, sem hann ritaði fyrir hönd stefnenda, en Veturlíði er sonur stefnanda Ragnheiðar. Með bréfinu var því haldið fram að tilboð stefnda fullnægði engan veginn skilyrðum 1. mgr. 29. gr. jarðalaga, nr. 81/2004. Þannig væri enginn kaupandi að eigninni tilgreindur, engin lýsing væri á eigninni, engir söluskilmálar tíundaðir og hvorki kæmi fram hvernig eignin var metin til peningaverðs né heldur hver hefði metið hana. Þá væri 25 daga svarfrestur of stuttur miðað við 30 daga frest í tilgreindu lagaákvæði. Að þessu gættu var því haldið fram að forkaupsréttartilboð sparisjóðsins væri markleysa að lögum. Enn fremur kom fram í bréfinu að stefnendur litu svo á að sala stefndu Borgarbyggðar á jörðinni með makaskiptum við stefnda Sparisjóð Mýrasýslu væri ólögmat þar sem ekki hefði verið gætt að lögbundnum forkaupsrétti stefnenda samkvæmt ákvæðum jarðalaga. Loks var boðað að stjórnarsýslukæra yrði send landbúnaðarráðuneytinu til að fá makaskiptin felld úr gildi.

Með bréfi 11. ágúst 2004 kærðu stefnendur til landbúnaðarráðuneytisins ákvörðun stefndu Borgarbyggðar að selja jörðina án þess að bjóða stefnendum að neyta forkaupsréttar. Með bréfi ráðuneytisins 16. sama mánaðar var kærinni vísað frá þar sem hin kærða ákvörðun væri ekki byggð á því lögmælt hlutverki sem sveitarstjórnnum væri falið með jarðalögum, nr. 81/2004. Stefndur beindu einnig stjórnarsýslukæru að félagsmálaráðuneytinu með bréfi 3. september 2004, en þeirri kæru mun einnig hafa verið vísað frá.

II.

Undir rekstri málsins fóru stefnendur þess á leit að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta verðmæti jarðarinnar og önnur atriði sem þau töldu hafa þýðingu fyrir málalíbúnað sinn. Hinn 5. apríl 2005 voru Helgi S. Gunnarsson, byggingarverkfræðingur og húsasmíðameistari og Sverrir Kristinsson, fasteignasali, kvaddir til matsins og skiluðu þeir matsgerð sinni 2. febrúar 2006. Hér á eftir fara þær matsspurningar sem lagðar voru fyrir matsmennina og niðurstöður þeirra.

Matsliður 1.

Hvað má áætla söluverð jarðarinnar Álftáróss, í fyrsta lagi í maí 2004, þegar makaskiptasamningur matsþola var undirritaður, í öðru lagi í júlí 2004, þegar matsbeiðendum var kunnugt um makaskiptasamninginn, og í þriðja lagi í febrúar 2005 þegar málið var þingfest ?

Niðurstaða matsmanna.

Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að söluvirði jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð í maí hafi verið kr. 47.000.000 ... Þegar höfð er hliðsjón af þróun verðlags og vísitalna vorið 2004 þá er það mat undirritaðra að ekki sé hægt að áætla mun á söluandvirði jarðarinnar milli maí og júlí 2004. Það er því metið það sama. Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að söluvirði jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð miðað við febrúar 2005 sé kr. 49.000.000 ...

Matsliður 2.

Hvert var verðmæti endurbóta á sömu tímamörkum miðað við verðlag þess tíma að frádregnum afskriftum. Óskað er eftir því að matsmenn sundurliði eins og kostur er við hvað endurbæturnar miðast og sundurgreini hversu stór hluti af endurbótum er vegna útlagðs kostnaðar og hve mikill hluti er vegna vinnu ?

Umfjöllun matsmanna.

Við greiningu á þeim endurbótum og viðhaldsgerðum sem matsbeiðandi hefur framkvæmt þá hafa matsmenn stuðst við fyrirliggjandi úttekt á jörðinni, ... aðgerðarbók matsbeiðanda, framlagða reikninga, sjónskoðun matsmanna og ljósmyndir sem afhentar voru á matsfundi. Tekið er skýrt fram að verið er að meta umfang endurbóta og viðhaldsaðgerða en ekki er verið að taka afstöðu til þess hvort um sé að ræða aðgerðir sem matsbeiðanda bar eða bar ekki að framkvæma og kosta, sbr. ákvæði byggingabréfs ... Matsmenn hafa valið að greina endurbætur á jörðinni í þrennt, þ.e.:

Endurbætur á íbúðarhúsi: Endurbætur felast í klæðningu suður og vesturhliðar húss, viðgerðir og málun á öðrum hliðum. Málun og yfirferð á gluggum og hurðum. Endurnýjun gólfefna innanhúss og málun veggja. Endurbætur á ofna- og rafkerfi hússins svo og vatns- og þrifakerfum. Endurbætur og viðbót við innréttingar í húsi, eldhúsum og böðum. Þar er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að kostnaður við ofangreindar endurbætur og viðhaldsaðgerðir sé 1.683.000 kr. m. vsk. á verðlagi í maí og júlí 2004. Á verðlagi í febrúar 2005 er þessi kostnaður metinn 1.755.000 kr. m. vsk. Hlutfall kostnaðar vegna vinnu er í báðum tilvikum 46% af heildarkostnaði. Ofangreindar endurbætur og viðhald hefur verið unnið á tímabilinu 1993 til 2003, meira á fyrri hluta tímabilsins. Matsmenn

hafa tekið tillit til eðlilegra afskrifta í mati sínu og hafa þá til hliðsjónar framkvæmdatíma, eðli aðgerða og endingartíma þeirra.

Endurbætur á útihúsum: Endurbætur felast í málun og viðgerðum utanhúss, endurnýjun hluta þakklæðningar, málun og yfirferð á gluggum og hurðum og nýrri hurð á hlöðu. Endurnýjun hluta veggklæðninga í húsum. Innviðir og yfirborðsfrágangur innanhúss í fjósi og mjaltahúsi var endurnýjaður. Kerfi og milligerði í fjósi endurnýjuð. Hluti veggja í fjárhúsi einangraðir og klæddir, gólf í húsum að hluta lagfærð og endurgerð. Gólf, kerfi og gerði endurnýjuð að hluta í gripahúsi og fjárhúsi, veggir og loft í gripahúsi máluð. Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að kostnaður við ofangreindar endurbætur og viðhaldsaðgerðir sé 1.586.000 kr. m. vsk. á verðlagi í maí og júlí 2004. Á verðlagi í febrúar 2005 er þessi kostnaður metinn 1.653.000 kr. m. vsk. Hlutfall kostnaðar vegna vinnu er í báðum tilvikum 55% af heildarkostnaði. Ofangreindar endurbætur og viðhald hefur verið unnið á tímabilinu 1993 til 2003, meira á fyrrihluta tímabilsins. Matsmenn hafa tekið tillit til eðlilegra afskrifta í mati sínu og hafa þá til hliðsjónar framkvæmdatíma, eðli aðgerða og endingartíma þeirra.

Endurbætur á jörð: Girðingar lagfærðar og endurnýjaðar, ræktuð upp nýrækt ca. 4 hektarar að sögn matsbeiðanda, hluti túna einnig endurræktaður. Skurðir hreinsaðir og ræstir fram. Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að ekki sé gerlegt að meta kostnað við endurbætur og viðhald á jörð með þeim gögnum sem eru fyrir hendi. Þetta á þó ekki við um nýrækt túna sem að sögn aðila er um 4 hektarar. Kostnaður við nýrækt 4 hektara túna er metin á 800.000 kr. m. vsk. á verðlagi í maí og júlí 2004. Á verðlagi í febrúar 2005 er þessi kostnaður metinn 840.000 kr. m. vsk. Hlutfall kostnaðar vegna vinnu er í báðum tilvikum 25% af heildarkostnaði.

Matsliður 3.

Hvert var verðmæti lax- og silungsveiðiréttar jarðarinnar á sömu tímamörkum ?

Niðurstaða matsmanna.

Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að verðmæti lax- og silungsveiðiréttar jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð í maí 2004 hafi verið kr. 5.000.000 ... Þegar höfð er hliðsjón af þróun verðlags og vísitalna vorið 2004 þá er það mat undirritaðra að ekki sé hægt að áætla mun á verðmæti lax- og silungsveiðiréttar milli maí og júlí 2004. Það er því metið það sama. Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að verðmæti lax- og silungsveiðiréttar jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð miðað við febrúar 2005 sé kr. 5.200.000 ...

Matsliður 4.

Hvaða þýðingu hefur það fyrir söluverð jarðarinnar að matsbeiðendur hafa lífstíðarábúð á jörðinni ?

Umfjöllun matsmanna.

Í þessu tilviki má ætla að lífstíðarábúð matsbeiðenda gæti varað til ársins 2030 þá er miðað er við aldur matsbeiðenda og meðaltals lífaldur fólks á Íslandi skv. gögnum frá Hagstofu Íslands. Mat á þessum matslið, þ.e. hvert er söluverð jarðarinnar ef matsbeiðendur hafa lífstíðarábúð á henni, getur ekki verið öðru vísi en huglægt mat byggt á gefnum forsendum.

Hafa þarf í huga kvaðir ábúenda að halda jörðinni og húsakostum hennar í þannig ástandi að ekki gangi úr sér umfram eðlilegar fyrningar. Taka þarf tillit til heimildar leigusala til að nýta sér hlunnindi og kosti jarðarinnar skv. ... byggingabréfi. Leigusala er því gert mögulegt að skapa sér viðbótartekjur af jörðinni t.d. með sumarbústaðabyggð. Taka þarf tillit til staðsetningar jarðarinnar á suðvesturhorni landsins nærri megin byggðakjörnum. Reikna má með að verðmæti jarðar á þessu svæði vaxi hraðar en jarða fjær höfuðborgarsvæðinu.

Hafa þarf í huga að standi eigandi jarðarinnar frammi fyrir því að ábúendur hafi lífstíðarábúð á jörðinni þá má gefa sér þær forsendur að eigandi horfi til þess hvernig hann geti skapað sér auknar tekjur af jörðinni. Tekjur þessar þurfa að standa undir fjármagnskostnaði og gefa eðlilegan arð af fjárfestingunni. Tekjur þurfa ekki að standa undir rekstri, viðhaldi, sköttum og skyldum þar sem það er í höndum leigutaka (ábúenda).

Niðurstöður matsmanna.

Það er mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að söluvirði jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð myndi skerðast nokkuð hefðu matsbeiðendur lífstíðarábúð á jörðinni. Þegar hafðar eru í huga þær forsendur og vangaveltur sem settar eru fram í umfjöllun hér á undan og miðað við að ábúendur (matsbeiðendur) hafi lífstíðarábúð þá er það mat undirritaðra dómkvaddra matsmanna að söluvirði jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð miðað við febrúar 2005 sé kr. 44.000.000 ...

Með bréfi lögmanns stefnenda 8. febrúar 2006 var þess farið á leit að matsmenn svörðuðu þeirri spurning hvort væri söluverð jarðarinnar í maí og júlí 2004 að teknu tilliti til þess að jörðin væri í lífstíðarábúð stefnenda. Með bréfi 20.

sama mánaðar létu matsmenn í ljós það álit að verðmæti jarðarinnar miðað við þær forsendur væri 42.000.000 króna.

Stefnendur vildu ekki að öllu leyti una matinu og óskuðu eftir yfirmati. Var þess farið á leit að matsliðir 2 og 4 í undirmati yrðu endurskoðaðir. Til að annast yfirmatið voru dómkvaddir lögmennirnir Óskar Sigurðsson og Pétur Kristinsson og Ásmundur Ingvarsson, verkfræðingur og múrarmeistari. Skiluðu þeir yfirmatsgerðinni 12. október 2006.

Um matslið 2 segir í yfirmatsgerðinni að miðað hafi verið við sömu gögn og í undirmati um verðmæti endurbóta. Einnig segir að ekki hafi verið tekin afstaða til þess hvort hluti af endurbótum falli undir viðhaldsskyldu stefnenda. Síðan segir svo í yfirmatsgerðinni:

Yfirmatsmenn hafa valið að hafa sundurgreiningu endurbótanna í þrennu lagi eins og gert er í undirmati.

Íbúðarhús: Endurbætur á íbúðarhúsi innanhúss felast aðallega í endurnýjun hreinlætistækja og gólfefna, málun og flísalögn ásamt endurbótum á lagnakerfum. Utanhúss miðast endurbætur aðallega við málun á þaki, gluggum og tveimur hliðum, endurnýjun á gleri í tveimur gluggum og steinklæðningu tveggja hliða.

Útihús: Endurbætur á útihúsum felast aðallega í flísalögn í mjólkurhúsi, nýjum innréttingum í fjósi, breytingu á veggjum í fjárhúsi og hlöðu, stíur fyrir stórgripi í eldra fjárhúsi, endurgerð gólfa, múrviðgerðum, málun og endurnýjun á hluta þaks.

Jörð: Endurbætur á jörðinni felast aðallega í girðingum sitt hvoru megin við veginn (um 3 km), girðingu þvert yfir nesið (um 0,2 km), nýrækt 2,39 ha ... og endurrækt 9,75 ha ...

Samantekt verðmæta með virðisaukaskatti:

Maí – Júlí 2004	efni	vinna	upphæð
Íbúðarhús	807.000	1.020.000	1.827.000
Útihús	680.000	935.000	1.615.000

Jörð	930.000	440.000	1.370.000
Samtals			4.812.000

Febrúar 2005	efni	vinna	upphæð
Íbúðarhús	830.000	1.050.000	1.880.000
Útihús	700.000	965.000	1.665.000
Jörð	960.000	450.000	1.410.000
Samtals			4.955.000

Í yfirmatsgerðinni er að finna ítarlega umfjöllun um matslið 4 þar sem metin eru áhrif lífstíðarábúðar stefnenda á verðmæti jarðarinnar. Er þar lýst rækilega réttarstöðu ábúenda að lögum og réttindum og skyldum stefnenda samkvæmt byggingabréfi um jörðina frá 2. apríl 1993, en ekki eru efni til að endurtaka þá umfjöllun hér. Þá er gerð grein fyrir tekjum eigenda af jörðinni árið 2004, en þær voru 457.485 krónur vegna eftirgjalds af jörðinni og 456.750 krónur vegna laxveiðihlunninda eða samtals 914.235 krónur. Reiknast matsmönnum það til að þessar tekjur gætu staðið undir 16.000.000 króna láni til 40 ára með 4,95% vaxtafót. Yfirmatismenn telja þó ekki unnt að líta eingöngu til arðsemi jarðarinnar miðað við þessar tekjur heldur verði einnig að reikna með að jarðeiganda sé kleift að skapa hærri tekjur með því að taka land undir sumarhúsabyggð og útivist án þess að rýra búskaparmöguleika jarðarinnar. Jafnframt verði að hafa hliðsjón af langtíma væntingum um verðhækkun jarðarinnar og skyldu stefnenda til að halda við húsum og öðrum byggingum og ræktun landsins. Að öllu þessu gættu og með hliðsjón af aldri stefnenda er það niðurstaða matsmanna að hlutfallsleg skerðing vegna lífstíðarábúðarinnar nemi 30% af verðmæti jarðarinnar.

III.

Stefnendur vísa til þess að þeim hafi ekki verið gert kunnugt um makaskiptasamning stefndu frá 28. maí 2004, þar sem jörðin Álftárós var seld, fyrir en með bréfi stefndu Borgarbyggðar 9. júlí 2004, sem barst þeim 13. sama mánaðar. Þá hafi tekið gildi jarðalög, nr. 81/2004, frá 1. þess mánaðar og því eigi þau við um lögskipti aðila. Verði ekki talið að gildandi lög eigi við reisa stefnendur kröfur sínar á eldri jarðalögum, nr. 65/1976.

Stefnendur telja einsýnt að ekki hafi verið farið að fyrirmælum VI. kafla jarðalaga, nr. 81/2004. Í því sambandi benda stefnendur á að samkvæmt 29. gr. laganna skuli forkaupsréttur boðinn skriflega með sannanlegum hætti. Þá skuli koma fram í forkaupsréttartilboði upplýsingar um nöfn, kennitölur og heimilisföng seljanda og kaupanda, greinargóð lýsing á seldri eign, kaupverð, greiðsluskilmálar, afhendingartími og aðrir söluskilmálar, sem skilgreindir skulu tæmandi. Þegar um

makaskipti sé að ræða skuli jafnframt tilgreina hversu hátt hin framboðna eign sé metin til peningaverðs. Loks komi fram í ákvæðinu að frestur til að svara tilboði um að neyta forkaupsréttar sé 30 dagar. Stefnendur halda því fram að þessa áskilnaðar hafi ekki verið gætt gagnvart þeim við ráðstöfun jarðarinnar með makaskiptum stefndu.

Stefnendur vísa til þess að forkaupsréttarhafi geti borið kaup undir dómstóla til ógildingar ef seljandi vanrækir að bjóða forkaupsrétt eftir ákvæðum jarðalaga, sbr. 32. gr. laga nr. 81/2004 og 33. gr. eldri jarðalaga nr. 65/1976. Stefnendur telja hafið yfir allan vafa að stefndu hafi að þessu leyti brotið gegn ákvæðum jarðalaga og því sé gerð krafa um ógildingu á kaupsamningi og afsali milli stefndu. Stefnendur benda á að eina skiptið sem þeim hafi hugsanlega verið boðinn forkaupsréttur hafi verið með bréfi stefnda Sparisjóðs Mýrasýslu 5. ágúst 2004. Stefndi Sparisjóður Mýrasýslu hafi hins vegar ekki verið bær til að bjóða þann rétt heldur hafi það verið í verkahring stefndu Borgarbyggðar. Þá hafi þess ekki verið gætt að haga þessu tilboði í samræmi við 29. gr. laga nr. 81/2004.

Stefnendur halda því einnig fram að málsmeðferð stefndu hafi verið það áfátt að það eigi sjálfstætt að leiða til ógildingar á kaupunum. Í því sambandi benda stefnendur á að svo virðist sem stefnda Sparisjóði Mýrasýslu hafi verið selt sjálfðæmi um að semja samningsskilmála og ákveða verð hins selda. Einnig hafi stefnendur ekki fengið viðhlítandi leiðbeiningar í samræmi við 7. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993, auk þess sem ekki hafi verið gætt að rannsóknarreglu í 10. gr. sömu laga. Þá hafi verið brotið á andmælarétti stefnenda, sbr. 13. gr. laganna, auk þess sem verð jarðarinnar hafi verið ákveðið hærra en efni voru til, en með því hafi jafnræðisregla í 11. gr. laganna verið brotin gagnvart stefndum. Í því sambandi benda stefnendur á að þeim hafi í ársbyrjun 2003 verið boðin jörðin til kaups á 30.000.000 króna en fáeinum misserum síðar hafi jörðin verið seld í makaskiptum á 45.000.000 króna. Stefnendur telja að þessi mikla hækkun hafi með engu móti verið skýrð og því megi slá því föstu að verðið hafi verið ákveðið of hátt þegar jörðin ásamt fleiri fasteignum var ráðstafað með makaskiptasamningi stefndu. Þá hafi greinilega ekki verið reiknuð inn í söluverðið áhrif til lækkunar af lífstíðarábúð stefnenda, auk þess sem ekkert tillit hafi verið tekið til verulegra endurbóta á jörðinni sem stefnendur hafa ráðist í. Að þessu gættu telja stefnendur að söluverð jarðarinnar í makaskiptum stefndu hafi bersýnilega verið ósanngjarnt í skilningi 30. gr. laga nr. 81/2004, sbr. einnig 34. gr. eldri laga nr. 65/1976. Í samræmi við þetta er í aðal- og varakröfu stefnenda miðað við að greiðsla úr þeirra hendi verði ákveðin á grundvelli matsgerða, svo sem hér verður nánar rakið.

Aðalkrafa stefnenda um greiðslu úr þeirra hendi að fjárhæð 29.915.000 krónur tekur mið af niðurstöðu í undirmatsgerð um að verðmæti jarðarinnar í maí og júlí 2004 hafi verið 47.000.000 króna. Sú fjárhæð er lækkuð um 30% í samræmi við niðurstöður yfirmatsmanna um áhrif lífstíðarábúðar á verðmæti jarðarinnar. Þá eru dregnar frá 2.985.000 krónur vegna endurbóta jarðarinnar og útihúsa miðað við verðlag í maí og júlí 2004. Hins vegar er ekki tekið tillit til endurbóta á íbúðarhúsi, enda miðað við í byggingabréfi að sá kostnaður gengi upp í eftirgjald jarðarinnar vegna áranna 1993 til 1995.

Varakrafa stefnenda um greiðslu að fjárhæð 31.225.000 krónur er reiknuð á sama veg og aðalkrafa að öðru leyti en því að söluandvirði jarðarinnar er talið 49.000.000 króna miðað við verðmæti hennar í febrúar 2005, auk þess sem

endurbætur eru taldar nema 3.075.000 krónum miðað við verðlag á sama tíma.

Þrautavarakröfur stefnenda taka mið af söluverði jarðarinnar í makaskiptasamningi og verðmati í undirmatsgerð.

IV.

Stefndu telja að þegar af þeirri ástæðu að stefnendur eigi ekki forkaupsrétt beri að sýkna af kröfum þeirra. Þessu til stuðnings benda stefndu á að jörðinni Álftáróss hafi verið ráðstafað með makaskiptum stefndu 28. maí 2004 í gildistíð eldri jarðalaga, nr. 65/1976. Í 2. mgr. 30. gr. þeirra hafi aðeins verið rætt um að leiguliði ætti forkaupsrétt á undan sveitarstjórn ef hann hefði setið jörðina lengur en 10 ár. Hér hafi því eingöngu verið fjallað um stöðuna innbyrðis þegar sveitarfélagið ætti jafnframt forkaupsrétt og því hafi ákvæðið ekki átt við um þau tilvik þegar sveitarfélagið sjálft seldi jörð í sinni eigu. Stefnda Borgarbyggð bendir á að þrátt fyrir þetta hafi stefnendum verið boðin jörðin til kaups um áramótin 2002 til 2003 á afar hagstæðu verði og reyndar langt undir markaðsverði á þeim tíma.

Verði talið að stefnendur hafi átt forkaupsrétt að jörðinni telja stefndu að sá réttur hafi verið virtur, enda hafi þeim ítrekað verið boðið að kaupa jörðina, fyrst með fyrrgreindu tilboði stefndu Borgarbyggðar og síðan með bréfi stefnda Sparisjóðs Mýrasýslu 5. ágúst 2004. Í þessu sambandi benda stefndu á að eftir eldri jarðalögum hafi eingöngu almennar reglur gilt um hvernig bjóða átti forkaupsréttinn. Því hafi ekki borið að fara að fyrirmælum 32. gr. laganna í þeim efnunum, enda hafi það ákvæði aðeins átt við um hvernig forkaupsréttur yrði boðinn gagnvart sveitarfélögum. Eftir sem áður hljóti svipaðar reglur að hafa átt við um hvernig bjóða átti öðrum en sveitarfélögum forkaupsrétt og telja stefndu að boð til stefnenda um að neyta forkaupsréttar hafi að öllu leyti fullnægt slíkum fyrirmælum. Í þessu sambandi halda stefndu því fram að engu breyti þótt Sparisjóður Mýrasýslu hafi boðið stefnendum forkaupsréttinn, enda hafi Sparisjóðurinn á þeim tíma verið eigandi jarðarinnar.

Stefndu hafna öllum málsástæðum stefnenda í þá veru að ekki hafi verið farið að reglum stjórnisýsluréttar við sölu á jörðinni. Þar fyrir utan telja stefndu að ekki hafi verið sýnt fram á hvernig þær reglur geti átt við um þetta tilvik, enda hafi eingöngu verið um að ræða sölu á eign sveitarfélagsins á frjálsum markaði.

Stefndu andmæla þeirri fullyrðingu stefnenda að stefnda Sparisjóði Mýrasýslu hafi verið selt sjálfðæmi um samningsskilmála og verð jarðarinnar. Þvert á móti hafi makaskiptasamningur verið gerður að höfðu samráði stefndu, þar með talið um verð eignarinnar. Telja stefndu öldungis ljóst að stefnda Borgarbyggð hafi gætt hagsmuna sveitarfélagsins við samningsgerðina, enda hefði samningur ekki komist á nema báðir aðilar vildu við hann una. Jafnframt mótmæla stefndu eindregið að verð jarðarinnar hafi verið ákveðið hærra en efni voru til. Í því sambandi benda stefndu á að með í kaupunum hafi fylgt fullvirðisréttur í mjólk og hafi verðmæti hans á þessum tíma verið um 22.500.000 krónur. Þá hafi tekjur jarðarinnar af veiði í Álftá numið rúmlega 450.000 krónum vegna ársins 2004, en um árabíl hafi verið talið hæfilegt að meta verðmæti slíkra hlunninda til fjárhæðar sem svari til tekna í tíu ár. Þó benda stefndu á að í seinni tíð séu hlunnindi af þessu tagi talin verðmætari en sem þessu nemur. Að þessu gættu hafi andvirði fullvirðisréttar og veiðihlunninda í það minnsta numið 27.000.000 króna, en þá eigi

eftir að meta verðmæti jarðarinnar auk ræktunar og mannvirkja.

Stefndu benda á að í 33. gr. laga nr. 65/1976 hafi aðeins sagt að forkaupsréttarhafi, sem órétti er beittur, geti krafist þess að salan verði ógilt. Þar hafi hins vegar ekkert komið fram um að viðkomandi geti jafnframt gert þá kröfu að fá eign keypta með ákveðnum skilmálum. Verði fallist á kröfu stefnenda um að salan verði ógilt leiði ekki annað og meira af því en að stefnda Borgarbyggð verði að bjóða stefnendum forkaupsrétt, ef á annað borð verður ákveðið að selja jörðina aftur. Komi til þess gildi ekki sömu skilmálar og áður og þá megi fastlega gera ráð fyrir að söluverðið verði hærra með hliðsjón af þróun verðlags á fasteignamarkaði.

Stefndu andmæla því að jörðinni verði afsalað til stefnenda gegn greiðslu kaupverðs sem dómkvaddir matsmenn hafi metið. Í því sambandi benda stefndu á að ekki hafi verið gerð krafa um mat innan 15 daga frá því stefnendum var tilkynnt um makaskiptin og boðinn forkaupsréttur, sbr. 2. mgr. 34. gr. eldri jarðalaga, nr. 65/1976, og nú 2. mgr. 30. gr. gildandi laga nr. 81/2004.

V.

1.

Með bréfi stefndu Borgarbyggðar 9. júlí 2004 var stefnendum tilkynnt um að jörðinni Álftáróss hefði verið ráðstafað til stefnda Sparisjóðs Mýrasýslu með makaskiptum. Stefnendur halda því fram að þetta erindi hafi borist þeim 13. sama mánaðar og hefur sú fullyrðing ekki verið vefngd af stefndu. Með málsókn þessari freista stefnendur þess að fá sölu jarðarinnar hnekkt, en málið var höfðað 13. janúar 2005, svo sem áður getur. Málið var því höfðað innan sex mánaða málshöfðunarfrests í 32. gr. jarðalaga, nr. 81/2004, sbr. 33. gr. eldri jarðalaga, nr. 65/1976.

Stefnendur fengu jörðina til ábúðar með byggingabréfi 2. apríl 1993. Leigutími var til fardaga 1996, en gert var ráð fyrir að byggingabréfið yrði endurskoðað fyrir þann tíma. Af því varð ekki og er ágreiningslaust með aðilum að stofnast hafi til lífstíðarábúðar stefnenda á jörðinni samkvæmt 6. gr. eldri ábúðarlaga, nr. 64/1976, sbr. III. ákvæði til bráðabirgða með gildandi ábúðarlögum, nr. 80/2004.

Stefnda Borgarbyggð ráðstafaði jörðinni til stefnda Sparisjóðs Mýrasýslu með makaskiptasamningi 28. maí 2004, en þá voru enn í gildi eldri jarðalög, nr. 65/1976. Í IV. kafla þeirra, með síðari breytingum, var mælt fyrir um forkaupsrétt þegar aðilaskipti yrðu að fasteignum eða fasteignaréttindum, sem lögin tóku til. Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. gildi sú meginregla að það sveitarfélag þar sem eign var átti forkaupsrétt við sölu eignarinnar. Frá þessu var þó vikið í 2. mgr. sömu greinar, en þar sagði að leiguliði, sem setið hefði jörð í 10 ár eða lengur, ætti forkaupsrétt á undan sveitarfélaginu, enda tæki hann jörðina til ábúðar og fullra nytja. Samkvæmt þessu átti ábúandi að öllum skilyrðum fullnægðum forkaupsrétt að þeirri jörð sem hann sat, ef henni var ráðstafað með þeim hætti að forkaupsréttur varð virkur. Breytir engu í því tilliti hver var jarðeigandi, enda verða framangreind lagaákvæði ekki skýrð þannig að sveitarfélög hafi sérstaklega verið undanþegin forkaupsrétti ábúenda við ráðstöfun eigna í þeirra eigu. Þá varð forkaupsréttur á grundvelli IV. kafla laga 65/1976 virkur hvort heldur sem aðilaskipti urðu fyrir kaup eða skipti,

eins og meðal annars mátti ráða af 3. málsl. 1. mgr. 32. gr. laganna um hvernig gera átti úr garði boð um forkaupsrétt við makaskipti. Þótt það ákvæði taki eftir orðalagi sínu eingöngu til forkaupsréttar sveitarfélags gat ekki annað átt við um hvenær forkaupsréttur ábúanda yrði virkur. Að þessu gættu verður hafnað þeirri málsástæðu stefndu að stefnendur hafi ekki átt forkaupsrétt þegar jörðinni var ráðstafað með makaskiptasamningi 28. maí 2004 milli stefndu, enda fullnægðu þau öllum lögbundnum skilyrðum forkaupsréttar.

Áður en jörðinni var ráðstafað í makaskiptum 28. maí 2004 bauð stefnda Borgarbyggð stefnendum ekki að neyta forkaupsréttar. Á það verður með engu móti fallist að stefndu Borgarbyggð hafi með réttu haft tilefni til að ætla að stefnendur vildu ekki nýta forkaupsrétt sinn þótt rúmu ári áður hefðu runnið út í sandinn óformlegar viðræðum um kaup stefnenda á jörðinni. Eftir að stefnendum var tilkynnt um makaskiptin með bréfi 9. júlí 2004 var þess farið á leit með bréfi 19. sama mánaðar að stefnendum yrði afhent gögn vegna sölu jarðarinnar. Í því bréfi kom meðal annars fram að stefnendur töldu að þeim hefði ekki verið boðinn forkaupsréttur lögum samkvæmt. Með hliðsjón af þessu lá beint við að stefnda Borgarbyggð byði forkaupsréttinn eins og lög stóðu til. Í stað þess varð hins vegar úr að stefndi Sparisjóður Mýrasýslu bauð stefnendum forkaupsréttinn með bréfi 5. ágúst 2004. Þótt slíkt boð hefði að réttu lagi átt að berast stefnendum frá stefndu Borgarbyggð gat það eitt ekki ráðið úrslitum. Hins vegar bar að haga slíku tilboði í samræmi við fyrirmæli jarðalaga nr. 81/2004, sem þá höfðu tekið gildi.

Í 1. mgr. 29. gr. laga nr. 81/2004 er rakið hvað koma skal fram í forkaupsréttartilboði. Einnig segir í niðurlagi ákvæðisins að forkaupsréttarhafar skuli svara skriflega og afdráttarlaust innan 30 daga eftir að forkaupsréttartilboð barst hvort þeir hyggist neyta forkaupsréttar. Því gat stefndi Sparisjóður Mýrasýslu ekki sett stefnendum knappari frest til að nýta forkaupsréttinn, svo sem gert var með fyrrgreindu bréfi 5. ágúst 2004. Átti það enn frekar við þar sem andvirði jarðarinnar var þegar innt af hendi í viðskiptum stefndu með annarri fasteign og því hefðu stefnendur þurft að staðgreiða kaupverðið ef þau vildi neyta forkaupsréttarins. Mátti stefndi því gera ráð fyrir að þau þyrftu allt það svigrúm sem þau áttu rétt á til að taka ákvörðun um hvort boðinu yrði tekið. Þá var stefnda þegar ritað bréf 9. ágúst 2004 eftir að stefnendum var boðinn forkaupsrétturinn þar sem athugasemd var gerð við þetta, auk þess sem tilboðið var í öðru tilliti talið ófullnægjandi. Þessu erindi var ekki svarað þótt stefndi hefði haft beint tilefni til að bæta úr þannig að tilboðið væri fullnægjandi að þessu leyti. Að virtu því sem hér hefur verið rakið verður ekki talið að stefnendum hafi lögum samkvæmt verið boðinn forkaupsréttur að jörðinni og verður því tekin til greina krafa þeirra á hendur stefndu um að ráðstöfun jarðarinnar með makaskiptasamningi 28. maí 2004 og afsali 27. september 2005 verði ógilt, sbr. 32. gr. laga nr. 81/2004.

2.

Svo sem hér hefur verið rakið varð forkaupsréttur stefnenda virkur með makaskiptasamningi stefndu 28. maí 2004. Með málsókn þessari hafa stefnendur haldið þeim rétti til haga og eiga þau því rétt á að fá afsal fyrir eigninni á þeim grundvelli. Kemur þá til úrlausnar hvaða gagngjald stefnendur þurfa að inna af hendi til að fá afsal fyrir jörðinni.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram að söluverð eignarinnar að fjárhæð 45.000.000 króna hafi ekki tekið mið af þeim áhrifum sem lífstíðarábúð stefnenda hefði á verðmæti jarðarinnar, auk þess sem ekki hafi verið reiknað inn í kaupverðið andvirði endurbóta á jörðinni og útihúsum. Hafa stefnendur gert þá kröfu að andvirði jarðarinnar verði ákveðið á grundvelli fyrirbyggjandi matsgerða. Fyrirmæli 2. mgr. 30. gr. laga nr. 81/2004, sbr. hliðstætt ákvæði í 2. mgr. 34. gr. eldri laga nr. 65/1976, standa ekki í vegi fyrir þessum málaltilbúnaði þar sem frestur í þeim lagaákvæðum tók ekki að líða vegna þess að stefnendum var ekki boðinn forkaupsréttur lögum samkvæmt.

Þegar jörðinni var ráðstafað þar stefnda Borgarbyggð í samræmi við almennar reglur að gæta hagsmuna sveitarfélagsins með því að tryggja að sannvirði fengist fyrir eignina. Á það verður ekki fallist með stefnendum að skylda hafi hvílt á sveitarfélaginu að afla verðmats á eigninni áður en hún yrði seld þótt það hefði í sjálfu sér verið eðlilegt með hliðsjón af þeim miklu verðmætum sem hér var um að tefla. Það veltur hins vegar á atvikum hverju sinni að hvaða marki fyrisvarsmönnum er rétt að byggja á eigin mati í þessum efnum. Á hinn bóginn þurftu stefnendur ekki að sæta því að andvirði eignarinnar yrði ákveðið óeðlilega hátt þannig að ætla mætti að það væri gert í því skyni að halda þeim frá því að neyta forkaupsréttarins, sbr. 1. mgr. 34. gr. eldri jarðalaga, nr. 65/1997, sem voru í gildi þegar stefndu sömdu sín á milli um makaskiptin.

Í makaskiptasamningi stefndu er tekið fram að stefnda Sparisjóði Mýrasýslu sé kunnugt um að fyrrum Álftaneshreppur hafi gert byggingabréf við stefnendur um jörðina. Hlaut andvirði jarðarinnar því að hafa verið ákveðið að því gættu að stefndi þurfti augljóslega að yfirtaka réttindi og skyldur sem af ábúðinni leiddu, þar með talið skyldu til uppgjörs við stefnendur vegna framkvæmda og endurbóta við ábúðarlok í samræmi við V. kafla ábúðarlaga, nr. 80/2004. Ef stefnendur aftur á móti leystu til sín jörðina á grundvelli forkaupsréttar gengjust þau undir þessa sömu skyldu við sig sjálf, en með því getur ekki stofnast hugsanleg krafa við ábúðarlok vegna samruna réttar og skyldu. Verður því ekki fallist á það með stefnendum að gagnvart þeim sérstaklega hafi borið að lækka kaupverðið í samræmi við réttindi þeirra við ábúðarlok. Hins vegar hlaut þessi kvöð á jörðinni að hafa áhrif á verðmæti hennar eins og annað sem af ábúðinni leiddi.

Samkvæmt undirmatsgerð var verðmæti jarðarinnar í maí og júlí 2004 metið 47.000.000 króna eða 2.000.000 króna hærra en miðað var við í makaskiptasamningi stefndu. Það verðmat tekur mið af þeim réttindum sem jörðinni fylgdu, þar með talið fullvirðisrétti og arðgreiðslu vegna veiðihlunninda. Aftur á móti tekur þetta mat ekki mið af áhrifum lífstíðarábúðarinnar á verðmæti jarðarinnar. Þessi matsliður kom ekki til endurskoðunar við yfirmat og hefur undirmati því ekki verið hnekkð að þessu leyti. Í yfirmatsgerð er komist að þeirri niðurstöðu að hlutfallsleg skerðing vegna lífstíðarábúðar stefnenda nemi 30% af verðmæti jarðarinnar. Þótt þessi niðurstaða í yfirmati standi óhögguð og ekkert hafi komið fram sem dragi úr sönnunargildi yfirmatsgerðar verður ekki hjá því litið að útilokað er að segja nokkuð fyrir um hve lengi stefnendur hagnýta sér ábúðina, en það veltur á ýmsum atriðum sem óþarft er að rekja hér. Að þessu leyti fylgdi því nokkur áhætta kaupum á jörðinni vegna ábúðarinnar sem gat varað til skemmri eða lengri tíma. Þá er einnig alþekkt að jarðarverð tók að hækka um það leyti sem jörðinni var ráðstafað með makaskiptasamningi stefndu og því má gera ráð fyrir að

langtímavæntingar um verðhækkun hafi haft áhrif á verð jarðarinnar, en það sjónarmið er sérstaklega tiltekið í yfirmatsgerðinni. Að öllu þessu virtu verður ekki talið að leitt hafi verið í ljós að andvirði jarðarinnar hafi verið ákveðið óeðlilega hátt í því skyni að halda stefnendum frá því að neyta forkaupsréttar. Andvirði jarðarinnar eins og það var metið í makaskiptasamningnum verður því ekki vikið til hliðar á grundvelli 34. gr. laga nr. 65/1976.

Samkvæmt framansögðu verður stefndu Borgarbyggð gert að gefa út afsal fyrir jörðinni gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 45.000.000 króna.

3.

Stefnendur hafa gjafsókn í málinu og greiðist gjafsóknarkostnaður þeirra úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns þeirra, sem þykir hæfilega ákveðin að meðtöldum virðisaukaskatti eins og í dómsorði greinir.

Eftir þessum úrslitum verða stefndu dæmd til að greiða málskostnað í ríkissjóð, sbr. 4. mgr. 128. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Ráðstöfun jarðarinnar Álftáróss í Borgarbyggð með makaskiptasamningi 28. maí 2004 milli stefndu Borgarbyggðar og Sparisjóðs Mýrasýslu og með afsali stefndu Borgarbyggðar 27. september 2005 er ógilt.

Stefndu Borgarbyggð er gert að gefa út afsal fyrir jörðinni til stefnenda, Einars Arnar Karelssonar og Ragnheiðar Einarsdóttur, gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 45.000.000 króna.

Gjafsóknarkostnaður stefnenda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns þeirra, Eiríks Elísar Þorlákssonar, héraðsdómslögmanns, 1.000.000 krónur.

Stefndu greiði óskipt 1.000.000 krónur í málskostnað sem rennur í ríkissjóð.