

## D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 1. mars 2007 í máli nr. E-204/2006:

**Þórkell Geir Högnason**

*(Jón Höskuldsson hdl.)*

**gegn**

**Snæfellsbæ**

*(Jónatan Sveinsson hrl.)*

Mál þetta var höfðað 12. júní 2006 og dómtekið 9. febrúar 2007. Stefnandi er Þórkell Geir Högnason, Bjargi á Arnastapa í Snæfellsbæ, en stefndi er Snæfellsbær, Snæfellsási 2 á Hellissandi.

Stefnandi gerir þá kröfu að ógilt verði með dómi ákvörðun stefnda frá 3. mars 2005 um uppsögn á hluta byggingarbréfs stefnanda frá 15. september 1986 að því er varðar 6,54 ha landspildu af jörðinni Pétursbúð/Bjargi á Arnarstapa í Snæfellsbæ. Jafnframt krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða honum málskostnað.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, auk þess sem stefnanda verði gert að greiða málskostnað.

I.

Stefnandi hefur búið á jörðinni Pétursbúð/Bjargi frá árinu 1964 og tók hann við ábúð jarðarinnar af móður sinni árið 1983. Hinn 15. september 1986 var gert byggingarbréf um jörðina, en með því var stefnanda leigð jörðin til lífstíðarábúðar. Jörðin var þá í eigu ríkisins og undirritaði landbúnaðarráðherra byggingarbréfið. Bréfinu var þinglýst 2. október 1986.

Samkvæmt byggingarbréfinu nemur árlegt eftirgjald jarðarinnar 3% af fasteignamati eins og það er á hverjum tíma. Í byggingarbréfinu er að finna svohljóðandi ákvæði:

Leigusala er heimilt hvenær sem er á ábúðartímanum að undanskilja og leigja út lóðir úr landi jarðarinnar undir hús til íbúðar, atvinnureksturs, sumardvalar o.fl., sbr. 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 24. gr. 1. 64/1976, og leigusali heldur rétti sínum skv. 3. mgr. 5. gr. 1. 64/1976 til að taka jörðina eða jarðarhluta úr lífstíðarábúð vegna þarfa ríkisins. Lóðir og lönd, sem þegar hafa verið leigð úr landi jarðarinnar, eru

undanskilin í leigunni. Leigutaki á ekki rétt á bótum fyrir missi leiguréttar vegna ákvæða þessarar greinar. Taki leigusali undan lóðir á ábúðartímanum, skal það hljóta samþykki sveitarstjórnar, jarðanefndar og Skipulags ríkisins.

Jörðin Pétursbúð/Bjarg er ein af jörðum í svonefndri Arnarstapatorfu og sú eina þeirra sem setin er ábúanda. Jörðin skiptist í tvær landspildur, annars vegar 3,9 ha ræktað land umhverfis íbúðar- og útihús, svonefnt „heimatún“, og hins vegar 6,54 ha spildu, sem stefnandi ræktaði fyrir nokkrum árum, en er nú nýtt til beitar fyrir búfé. Sú spilda mun hafa verið nefnd „nýræktin“. Á ábúðartímanum hefur stefnandi nýtt jörðina undir sauðfjár- og hrossarækt, auk þess sem hann hefur hafið undirbúning að ræktun skjólbelta til nytja og umhverfisfegrunar. Þá hefur stefnandi verið með áform um að setja á stofn húsdýragarð á heimatúni jarðarinnar.

Stefnandi fór þess á leit við stefnda að honum yrðu veitt meðmæli sveitarfélagsins til að fá að kaupa jörðina, sbr. 38. gr. eldri jarðalaga, nr. 65/1976. Þeirri málaleitan var svarað með bréfi stefnda 21. október 1999 þar sem fram kom að stefndi hefði hug á að eignast allt land á Arnarstapa og til stæði að nýta forkaupsrétt sveitarfélagsins í því skyni.

Með bréfi 20. mars 2001 fór eiginkona stefnanda þess á leit við landbúnaðarráðherra að hún og stefnandi fengju að kaupa jörðina. Þessu erindi var svarað með bréfi landbúnaðarráðuneytisins 2. maí 2001 þar sem fram kom að ráðuneytið hefði ekki fengið aðra yfirlýsingu frá stefnda en fram kom í fyrrgreindu bréfi 21. október 1999. Af þeim sökum væri ekki unnt að selja ábúendum jörðina.

Á ríkisstjórnarfundum 9. apríl 2002 var ákveðið að tillögu landbúnaðarráðherra að landbúnaðarráðuneytið afhenti umhverfisráðuneytinu forræði jarða á Arnarstapa í Snæfellsbæ, en þar á meðal var sú jörð sem hér er til umfjöllunar. Var stefnanda tilkynnt um þessa ákvörðun með bréfi 29. sama mánaðar. Með bréfi lögmanns stefnanda 17. maí 2002 til landbúnaðarráðherra var þessari ákvörðun harðlega mótmælt þar sem hún ætti sér ekki lagastoð.

Með bréfi 22. apríl 2002 ítrekaði stefnandi beiðni sína til stefnda um að honum yrðu veitt meðmæli samkvæmt 38. gr. eldri jarðalaga til að fá jörðina keypta af ríkinu. Þessu erindi svaraði stefndi með bréfi 6. maí 2002, en þar kom fram að sveitarfélagið ætti í viðræðum við umhverfisráðuneytið um makaskipti á ríkisjörðum í Arnarstapatorfunni og á jörðinni Saxhól, sem er hluti af landi Þjóðgarðsins á Snæfellsjökli.

Með bréfi 28. ágúst 2002 óskaði stefnandi enn eftir því við stefnda að tekin yrði afstaða til þess hvort ábúendur hefðu setið jörðina vel þannig að mælt yrði með því að jörðin fengist keypt af ríkinu. Þessu erindi svaraði stefndi með bréfi 19. september sama ár, en þar kom fram að stefndi teldi ekki sérstaka ástæðu til að meta hvernig jörðin hefði verið setin. Þó var tekið fram að fyrir lægi upplýsingar um að jörðin væri í litlum mæli nýtt til búrestrar. Einnig var vísað til þess að bæjarráð hefði komist að þeirri niðurstöðu að leggjast gegn því að ábúendur fengju að kaupa jörðina. Þótt stefndi teldi enga lagaskyldu til að rökstyðja þá ákvörðun var tekið fram að nokkru hefði ráðið að nýlega hefði tekið gildi nýtt aðalskipulag fyrir Arnarstapa og Hellna, en þar væri gert ráð fyrir breyttri landnotkun á jörðum í

Arnarstapatorfu.

Stefnandi vildi ekki una þessari afgreiðslu stefnda og skaut málinu til landbúnaðarráðuneytisins á grundvelli 17. gr. eldri jarðalaga með bréfi 17. október 2002. Með úrskurði ráðuneytisins 8. mars 2003 var felld úr gildi sú ákvörðun stefnda að leggja ekki mat á hvort ábúendur hefðu setið jörðina vel. Hins vegar var ekki tekin til greina sú krafa stefnanda að fella úr gildi synjun stefnda á því að mæla með að ábúendur fengju að kaupa jörðina. Var ekki talið að sú ákvörðun hefði verið reist á ólögætum sjónarmiðum, en til stuðnings henni hafði stefndi vísað til áforma um skipulag svæðisins.

Með makaskiptaafsali 6. maí 2003 lét ríkið af hendi jarðir á Arnarstapa, þar með talið ábúðarjörð stefnanda, fyrir jörðina Saxhól, sem var í eigu stefnda. Í afsalinu var tekið fram að með fylgdu allir leigusamningar/ábúðarsamningar með viðeigandi uppdráttum og teikningum. Var afsalið mótttekið til þinglýsingar 29. september sama ár og innfært í þinglýsingabók 6. næsta mánaðar.

II.

Á fundi bæjarstjórnar Snæfellsbæjar 20. febrúar 2002 var samþykkt skipulagstillaga sem fól í sér breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 1995-2015. Eftir að tillagan hafði verið auglýst var hún samþykkt í bæjarstjórn 14. nóvember sama ár. Með bréfi stefnda 3. desember það ár var stefnanda og eiginkonu hans tilkynnt um þessa afgreiðslu bæjarstjórnar. Aðalskipulagsbreytingin var síðan afgreidd frá Skipulagsstofnun 12. sama mánaðar til staðfestingar umhverfisráðherra. Ráðherra staðfesti skipulagið 19. mars 2003.

Hinn 10. mars 2004 var á ný samþykkt skipulagstillaga í bæjarstjórn Snæfellsbæjar. Í tillögunni fólst sú breyting að landbúnaðarsvæði vestan svonefndrar Músaslóðar var breytt í frístundasvæði. Það landsvæði nær meðal annars til svonefndrar „nýræktar“ sem er önnur þeirra tveggja landspildna sem mynda ábýlisjörð stefnanda. Þessi breyting á aðalskipulagi var afgreidd frá Skipulagsstofnun 22. september 2004 til staðfestingar umhverfisráðherra og staðfest af honum 10. nóvember sama ár. Samhliða breytingu á aðalskipulagi var unnið deiliskipulag fyrir svæðið og tók það gildi 31. janúar 2005.

Á fundi bæjarstjórnar Snæfellsbæjar 3. mars 2005 var lögmanni stefnda falið að rita bréf þar sem stefnanda yrði sagt upp ábúðinni að því marki sem nauðsynlegt væri til að hrinda í framkvæmd breyttu skipulagi á Arnarstapa. Með bréfi stefnda 4. sama mánaðar var stefnanda síðan sagt upp ábúðinni á landsvæði því sem kallað er „nýræktin“ og telst 6,54 ha eða um 62% af ræktuðu landi jarðarinnar. Í bréfinu var rakið að sumarhúsabyggð hefði verið skipulögð á landspildunni. Ekki var tekið fram að uppsögnin væri reist á 22. og 23. gr. gildandi ábúðarlaga nr. 80/2004 og heimild í byggingarbréfi jarðarinnar. Þá sagði í niðurlagi bréfsins að uppsögnin væri miðuð við fardaga 2006. Með bréfi lögmanns stefnanda 31. mars 2005 var uppsögninni mótmælt þar sem fyrir henni væri hvorki lagastoð né heimild í byggingarbréfinu. Lögmaður stefnda svaraði því erindi með bréfi 6. apríl sama ár þar sem uppsögnin og rök fyrir henni voru áréttuð.

III.

Með bréfi 22. júní 2005 fór stefndi þess á leit að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta til peningaverðs það tjón sem stefnandi kynni að verða fyrir vegna þeirrar ákvörðunar stefnda að taka úr ábúð hluta af landi jarðarinnar. Var þess einnig farið á leit að metin yrði eðlileg lækkun á umsömdu afgangi jarðarinnar vegna töku spildunnar úr ábúð. Hinn 1. júlí sama ár voru Jón Hólm Stefánsson, fasteignasali, og Runólfur Sigursveinsson, héraðsráðunautur, dómkvaddir til að taka saman matsgerðina og skiluðu þeir henni 4. janúar 2006.

Í matsgerðinni er vísað til þess að árlegt afgangur sé 3% af fasteignamati jarðarinnar. Fasteignamat lands sé afar lágt og því yrði um óverulega lækkun afgangis að ræða og í engu samræmi við það tjón sem skerðingin valdi. Þá kemur fram í matsgerðinni það álit matsmanna að áform stefnda séu svo íþyngjandi fyrir stefnanda að jafngildi uppsögn lífstíðarábúðar með brotthvarfi af jörðinni og tilheyrandi kostnaði, auk kostnaðar fyrir stefnanda að koma sér upp nýju húsnæði og atvinnuástöðu. Að teknu tilliti til afgangis fyrir ábúðina er tjón stefnanda af þessum sökum talið nema 30.000.000 króna.

Stefndi vildi ekki una þessu mati og óskaði eftir yfirmati með bréfi 14. febrúar 2006. Hinn 2. mars sama ár voru Ingi Tryggvason, héraðsdómslögmaður og fasteignasali, Eiríkur Blöndal, ráðunautur, og Bjarni Guðmundsson, prófessor, dómkvaddir til að framkvæma matið og skiluðu þeir yfirmatsgerð 9. maí 2006.

Í yfirmatsgerðinni komast matsmenn að þeirri niðurstöðu að ekki séu efni til að gera breytingu á eftirgjaldi jarðarinnar og því nemi það 3% af fasteignamati þess hluta eignarinnar sem eftir verði gangi eftir áform stefnda um að taka hluta landsins úr ábúð. Þá telja matsmenn að tjón stefnanda nemi andvirði girðingar um þann hluta landsins, sem tekinn verði úr ábúð, og er það tjón metið á 262.527 krónur. Einnig er stefndi talin verða fyrir tjóni vegna ræktunar landsins og er það talið nema 392.400 krónum. Þá er annað tjón stefnanda talið nema 1.000.000 króna, en það er talið svara til kostnaðar við að afla fóðurs og beitar fyrir bústofn með öðru móti en til þessa. Samtals er því tjón stefnanda við að hluti landsins verði tekinn úr ábúð talið nema 1.654.927 krónum.

#### IV.

Stefnandi heldur því fram að engin lagastoð hafi verið fyrir íþyngjandi ákvörðun stefnda um að segja upp hluta af byggingarbréfi stefnanda og taka úr ábúð 6,54 ha landspildu, sem svari til um 62% af ræktuðu landi jarðarinnar. Í því sambandi tekur stefnandi fram að gildandi ábúðarlög, nr. 80/2004, veiti stefnda ekki heimild til að segja upp byggingarbréfinu og taka spilduna úr ábúð. Einnig telur stefnandi að ekki sé til að dreifa öðrum lagaheimildum sem geri stefnda kleift að svipta stefnanda lífstíðarábúð á spildunni og örugglega ekki í þeim tilgangi að rýma fyrir sumarbústaðabygð líkt og ráða megi af málatilbúnaði stefnda.

Stefnandi hafnar því að stefndi geti reist uppsögnina á 22. gr. laga nr. 80/2004 eins og gert hafi verið uppsagnarbréfi til stefnanda 4. mars 2005. Samkvæmt því ákvæði sé ábúenda skylt vegna skipulags að láta af hendi land undir opinberar byggingar og atvinnurekstur eða vegna framkvæmda sem nauðsynlegt þykir að gera í landi jarðarinnar án annars endurgjalds en hlutfallslegrar lækkunar á jarðarafgjaldi. Telur stefnandi að undir þetta geti með engu móti fallið áform um

byggingu sumarbústaðahverfis. Jafnframt andmælir stefndi því að uppsögn verði reist á 23. gr. sömu laga, enda geti áskilnaður ákvæðisins um „eigin þarfir“ til að land verði tekið úr ábúð ekki átt við fyrirhugaða nýtingu landsins. Þvert á móti telur stefnandi að brýnir atvinnuhagsmunir hans verði ekki skertir vegna afþreyingarstarfsemi af því tagi sem fyrirhuguð sé á landinu.

Stefnandi mótmælir því eindregið að heimilt sé að taka hluta af jörðinni úr ábúð á grundvelli heimildar í byggingarbréfi. Í því samandi bendir stefnandi á að ákvæði bréfsins um að jarðeigandi geti á ábúðartíma undanskilið lóðir og leigt út hafi sótt lagastoð í 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 24. gr. eldri ábúðarlaga, nr. 64/1976, sem féllu úr gildi 1. júlí 2004. Heimild þessi hafi því fallið niður og eftirleiðis fari lögskipti málsaðila að gildandi ábúðarlögum, nr. 80/2004. Í annan stað bendir stefnandi á að þessi ákvæði í byggingarbréfi hafi verið bundin við hagsmuni ríkisins sem leigði jörðina og í öllu falli hafi þessi ákvæði miðast við eigin þarfir landeigenda. Á þessum grundvelli verði lóðir undir sumarhús því ekki leigðar þriðja manni. Loks telur stefnandi fráleitt að honum verði gert að þola að láta af hendi riflega helming af ræktuðu landi jarðarinnar.

Verði talið að uppsögn stefnda eigi sér stoð í lögum eða byggingarbréfi telur stefnandi að ekki sé fullnægt áskilnaði byggingarbréfsins um samþykki jarðanefndar og Skipulags ríkisins. Þannig liggja ekki fyrir samþykki Skipulagsstofnunar en sú stofnun hafi áður verið nefnd Skipulag ríkisins. Þá hafi jarðanefndir verið lagðar af með gildandi jarðalögum, nr. 81/2004, en í þeirra stað hafi komið landbúnaðarnefndir. Því hafi borið að afla samþykkis þeirrar nefndar.

Stefnandi heldur því fram að öll framgangna stefnda brjóti gegn réttmætum væntingum stefnanda og góðum stjórnsýsluháttum. Þannig hafi stefndi verið með fögur fyrirheit um að staðið yrði við ábúðarsamning ríkisins gagnvart stefnanda þegar stefndi var að ná til sín eignarhaldi á jörðinni. Við þetta hafi stefnandi miðað og lagt út í umtalsverðan kostnað við atvinnustarfsemi á landinu, þar með talið fyrirhugaðan húsdýra- og fjölskyldugarð. Þessi áform séu útilokuð ef land jarðarinnar verði skert með því móti sem stefndi leitist við með uppsögn sinni.

Loks heldur stefnandi því fram að uppsögn stefnda brjóti gegn meðalhófsreglu í 12. gr. stjórnsýslulaga, nr. 37/1993. Ákvörðun stefnda sé augljóslega mjög íþyngjandi fyrir stefnanda, en unnt hefði verið að veða upp á móti því með að fá stefnanda annað land á þessu svæði til hagnýtingar. Telur stefnandi að stefndi hafi ekki sýnt neinn raunverulegan vilja í þá veru og því hafi sveitarfélagið misbeitt valdi sínu gróflega þannig að með engu móti fái staðist efnisreglur stjórnsýsluréttar.

V.

Stefndi vísar til þess að sveitarfélagið sé eigandi að jörðinni Pétursbúð/Bjargi, með öllu því sem jörðinni fylgi, samkvæmt makaskiptaafsali 6. maí 2003. Því hafi stefndi fengið öll réttindi og gengist undir allar skyldur samkvæmt byggingarbréfi stefnanda frá 15. september 1986 um ábúð hans á jörðinni.

Stefndi vísar til þess að sveitarfélögum sé skylt að fara með þau málefni sem þeim eru falin í lögum, sbr. 7. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998. Meðal þeirra

málaflokka séu skipulagsmál viðkomandi sveitarfélags, sbr. skipulags- og byggingarlög, nr. 73/1997. Samkvæmt 9. gr. þeirra laga sé landið allt skipulagsskylt, en sveitarstjórnnum sé falið að annast aðal- og deiliskipulag innan sinna marka.

Stefndi heldur því fram að sveitarfélagið hafi í öllu tilliti borið sig rétt að við undirbúning og breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar á árunum 2004 og 2005, að því er snerti Arnarstapa og Hellna á sunnanverðu Snæfellsnesi, og við deiliskipulag fyrir svæðið á grundvelli þessara breytinga á aðalskipulagi. Stefndi heldur því fram að ákvörðun sveitarfélagsins frá 3. mars 2005, sem krafist sé ógildingar á, hafi átt sér stoð í þessu breytta skipulagi. Uppsögn ábúðarsamningsins við stefnanda að hluta til hafi því verið óhjákvæmileg nauðsyn við framkvæmd skipulags og löglega að þeirri ákvörðun staðið.

Til stuðnings þeirri ákvörðun að taka hluta landsins úr ábúð með uppsögn vísar stefndi til byggingarbréfsins, en þar komi fram að leigusala sé heimilt á ábúðartíma að undanskilja og leigja út lóðir úr landi jarðarinnar undir hús til íbúðar, atvinnureksturs, sumardvalar o.fl. Í byggingarbréfinu sé þetta stutt við 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 24. gr. eldri ábúðarlaga, nr. 76/1976, en stefndi telur að í stað þessara ákvæða komi nú 22. og 23. gr. gildandi ábúðarlaga, nr. 80/2004, og vísar stefndi til þeirra ákvæða sem grundvöll uppsagnar. Jafnframt heldur stefndi því fram að byggingarbréfið hafi að geyma sjálfstætt heimildarákvæði að samningarétti til handa leigusala um þær ráðstafanir sem þar eru tilgreindar. Loks telur stefndi að uppsögnin verði reist á breyttu skipulagi svæðisins og vísar í því sambandi til 32. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997. Byggir stefndi á því að sú lagagrein feli í sér sjálfstæða heimild í þessum efnunum, hvort sem leitað er eignarnáms á grundvelli skipulagsins eða farin sú leið að taka land úr ábúð eins og stefndi kaus að gera.

## VI.

Stefnandi gerir þá kröfu að ógilt verði með dómi ákvörðun stefnda frá fundi bæjarstjórnar 3. mars 2005 um uppsögn á 6,54 ha spildu úr jörðinni Pétursbúð/Bjargi, sem nefnd hefur verið „nýrækt“, en spildan er hluti af því landi sem stefnandi fékk til lífstíðarábúðar með byggingarbréfi 15. september 1986. Er málsóknin reist á því að ráðstöfunin eigi sér hvorki heimild í lögum né byggingarbréfinu. Að þessu virtu og með hliðsjón af því hvernig málatilbúnaður stefnanda var skýrður við munnlegan flutning málsins verður kröfugerð hans skilin þannig að leitað sé eftir staðfestingu dómsins á því að stefnandi sé ekki bundinn af uppsögn stefnda. Á hinn bóginn er vörn stefnda reist á því að sveitarfélaginu hafi verið heimilt að taka umrætt land úr ábúð með því að beina uppsögninni að stefnanda.

Með byggingarbréfi stefnanda fékk hann jörðina til lífstíðarábúðar. Slíkur samningur er óuppsegjanlegur af hálfu jarðeigenda, sbr. gagnályktun frá 36. gr. ábúðarlaga, nr. 80/2004. Hvort stefnda er heimilt að taka hluta jarðarinnar úr ábúð veltur á hvort fyrir því verði fundin stoð í byggingarbréfi eða ábúðarlögum.

Samkvæmt 29. gr. laga nr. 80/2004 er óheimilt að semja um að ábúandi taki á sig meiri skyldur eða öðlist minni rétt en löggin mæla fyrir um. Að öðru leyti fer um réttindi og skyldur ábúanda og jarðareiganda eftir gildandi lögum og

stjórnvaldsreglum á hverjum tíma, svo og byggingarbréfi aðila og öðrum samningum.

Af hálfu stefnda er á því byggt að fullnægjandi lagastoð fyrir uppsögninni sé að finna í ábúðarlögum og er í því sambandi vísað til 22. og 23. gr. laga nr. 80/2004. Samkvæmt 22. gr. laganna er ábúanda skylt vegna skipulags að láta af hendi land undir opinberar byggingar og atvinnurekstur eða framkvæmdir sem nauðsynlegt þykir að gera í landi jarðarinnar án annars endurgjalds en hlutfallslegrar lækkunar á jarðarafgjaldi. Með engu móti verður fallist á það með stefnda að landið verði leyst úr ábúð á þessum grundvelli til að sveitarfélagið geti hagnýtt sér það með því að ráðstafa lóðum undir frístundabyggð. Þá verður heldur ekki talið að þessi hagnýting á landinu með ráðstöfun til annarra verði talin til „eigin þarfa“ sveitarfélagsins þannig að uppsögnin verði reist á 23. gr. laganna.

Ábúðarlög nr. 80/2004 tóku gildi 1. júlí 2004 og frá sama tíma féllu úr gildi eldri ábúðarlög nr. 64/1976. Samkvæmt I. ákvæði til bráðabirgða með lögum nr. 80/2004 skulu samningar um ábúð sem gerðir hafa verið fyrir gildistöku laganna halda gildi sínu. Einnig kemur fram í ákvæðinu að ákvörðun, sem jarðareigandi hefur tekið fyrir gildistöku laga nr. 80/2004, á grundvelli heimildar í eldri lögum nr. 64/1976, um aðra nýtingu jarðar en lögin gera ráð fyrir, skuli halda gildi sínu eftir gildistöku laganna án tillits til þess hvort þær veita ábúanda meiri eða minni rétt en lögin gera ráð fyrir.

Á fundi bæjarstjórnar Snæfellsbæjar 10. mars 2004 var samþykkt skipulagstillaga sem fól í sér þá breytingu að landbúnaðarsvæði vestan svonefndrar Múasaslóðar var breytt í frístundarsvæði. Samhliða þessu var unnið að deiliskipulagi fyrir þetta svæði, en það tekur til þeirrar spildu sem stefndi sagði úr ábúð með uppsögn sinni til stefnanda. Þar sem þessi ákvörðun um hagnýtingu jarðarinnar var tekin áður en lög nr. 80/2004 tóku gildi reynir á hvort hún hafi átt sér stoð byggingarbréfi stefnanda, sbr. fyrrgreint bráðabirgðaákvæði með lögnum.

Í byggingarbréfi stefnanda segir að leigusala sé heimilt hvenær sem er á ábúðartímanum að undanskilja og leigja út lóðir úr landi jarðarinnar undir hús til íbúðar, atvinnurekstur, sumardvalar o.fl., sbr. 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 24. gr. eldri ábúðarlaga, nr. 64/1976. Þar sem eldri ábúðarlög voru ófrávíkjanleg um réttindi ábúanda verður ekki talið að jarðeigandi hafi með byggingarbréfi getað áskilið sér rýmri rétt til að leysa land úr ábúð en lögin gerðu ráð fyrir. Kemur því til skoðunar hvort þessi ráðstöfun á landinu hafi átt sér heimild í fyrrgreindum ákvæðum laganna, sem byggingarbréfið vísar til sem grundvöll fyrir jarðeiganda til að taka land úr ábúð.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 64/1976 voru vatnsréttindi og námur af ýmsu tagi undanskilin leiguliðaafnotum, auk lands til nauðsynlegra bygginga svo jarðeigandi gæti hagnýtt þessi réttindi. Þessi heimild getur augljóslega ekki átt við um þá hagnýtingu lands sem fyrirhuguð er á þeirri spildu sem uppsögn stefnda tók til. Þá sagði í 2. mgr. 24. gr. laganna að landsdrottinn væri heimilt, ef samkomulag yrði þar um, að leigja öðrum hlunnindi, sem vegna fjarlægðar eða aðstöðu væri erfitt að nytja af jörðinni, enda væri slíkt gert í samráði við jarðanefnd og býlið lífvænlegt til búrekstrar, að dómi jarðanefndar, þótt þau hlunnindi væru undan tekin. Einnig sagði að landsdrottinn mætti leigja lóðir undir hús eða land til uppsáturs og fiskverkunarreita og spildur til ræktunar í óyrktu landi leigujarðar, ef

hlutaðeigandi héraðsráðunautur eða trúnaðarmaður Bændasamtaka Íslands teldi það ekki valda leiguliða verulegum skaða eða takmarka aðstöðu hans til ræktunar á jörðinni. Ekkert mat á þessum grundvelli hefur farið fram og því getur þessi heimild heldur ekki átt við um fyrirhuguð not stefnda á jarðarspildunni. Í þessu tilliti getur engu breytt, svo sem stefndi hefur hreyft, þótt búskapur stefnanda á ábýlisjörðinni sé ekki umfangsmikill og hann stundi einnig atvinnu með sjósókn.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið verður hvorki talið að uppsögn stefnda á ábúðarsamningi að hluta til verði studd við gildandi ábúðarlög nr. 80/2004 né eldri lög um sama efni nr. 64/1976. Þá verður ekki fallist á það með stefnda að hann hafi getað upp á sitt eindæmi tekið spilduna úr ábúð á grundvelli 32. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, sem heimilar ráðherra að taka ákvörðun um að eignarnámi verði beitt til að hrinda í framkvæmd staðfestu aðalskipulagi sveitarfélags. Verður krafa stefnanda því tekin til greina og uppsögnin felld úr gildi.

Eftir þessum málsúrslitum verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Felld er úr gildi uppsögn stefnda, Snæfellsbæjar, sem tilkynnt var stefnanda, Þórkeli Geir Högnasyni, með bréfi 4. mars 2005, á hluta byggingarbréfs stefnanda frá 15. september 1986 um jörðina Pétursbúð/Bjarg en uppsögnin tók til 6,54 ha landspildu af jörðinni.

Stefndi greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason