

Garðabær
Bæjarstjórn
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Reykjavík, 21. Janúar 2016.

Varðar jörðina Hausastaði í Garðabæ.

A. Helstu málavextir.

Með byggingarbréfi til Valgeirs Eyjólfssonar, dags. 30. ágúst 1940, var honum byggð til ábúðar og erfðaleigu kirkjujörðin Hausastaðir í Garðahreppi, Gullbringussýlu, frá fardögum 1940 að telja, samkvæmt lögum nr. 8/1936 um erfðaábúð og óðalsrétt. Byggingarbréfið var undirritað af sýslumanninum í Gullbringu- og Kjósarsýslu, Valgeiri Eyjólfssyni og staðfest af dóms- og kirkjumálaráðuneytinu.

Valgeir Eyjólfsson lést 12. júní 1971 og samkvæmt yfirlýsingu dags. 16. júní 1979 erfði systir hans, Ólafía S. Eyjólfsdóttir, réttindi hans í Hausastöðum. Yfirlýsingunni var þinglýst 30. nóvember 1979, með þeirri athugasemd að jörðin væri þinglesin eign Kirkjujarðasjóðs Íslands og að Valgeir hafi ekki þinglýst byggingarbréfi.

Ólafía lést 5. desember 1980 en erfingi hennar var Hörður Sigurvinsson, sem hún hafði ættleitt. Hörður lést 19. ágúst 2004 og erfingjar hans að jöfnu voru börn hans, Eyjólfur Valgeir Harðarson, Hulda Harðardóttir, Anna Sesselja Harðardóttir og Ólafur Harðarson, og var skiptayfirlýsing dags. 7. nóvember 2005 móttækin til þinglýsingar 17. nóvember 2005 á jörðina Hausastaði. Þau afhentu einnig byggingarbréfið frá árinu 1940 til þinglýsingar þann 25. nóvember 2005, sem var innfært í þinglýsingarbækur sýslumannsins í Hafnarfirði 28. nóvember 2005 og sama dag var áðurgreind skiptayfirlýsing innfærð í þinglýsingarbækur. Byggingarbréfið var þinglýst með eftirfarandi athugasemd: "Garðabær er nú grunneigandi".

Með kaupsamningi dags. 28. júlí 1992 seldi landbúnaðarráðherra, f.h. jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins, jörðina Hausastaði og fleiri jarðir til Garðabæjar og var þeim samningi þinglýst 30. október 1992. Biskup Íslands lét þinglýsa þann 17. nóvember 1992 athugasemdum samkvæmt bréfi dags. 1. október 1992, þar sem meðal annars kemur fram að Hausastaðir og fleiri þar greindar jarðir séu kirkjujarðir og því dregið í efa að lagaheimild hafi verið fyrir hendi til sölunnar. Garðabær fékk afsal fyrir jörðunum og er það dagsett 23. desember 1993. Hinar seldu jarðir voru: Dysjar I (eystri), Dysjar II (vestri), Garðar, Hausastaðakot, Hausastaðir, Háteigur, Hlíð, Katrínarkot, Krókur, Miðengi, Nýibær og Pálshús, allar í Garðabæ, og land jarðanna samtals 410,06 ha. Söluverðið var alls 49.200.000 kr. og var ekki sundurliðað hvað söluverð hverrar jarðar var.

Íslenska ríkið og Þjóðkirkjan hafa hins vegar komist að samkomulagi í gömlu deilumáli um afhendingu kirkjujarða til ríkisins og endurgjald ríkisins til Þjóðkirkjunnar vegna þeirra, með samkomulagi dags. 10. janúar 1997 og 20. október 2006, og virðist því sem Þjóðkirkjan hafi fallið frá öllum eldri deilumálum. Við teljum hins vegar að gróflega hafi verið brotið gegn erfðaábúðarrétti vegna Hausastaða eins og nú verður vikið að.

B. Helstu sjónarmið.

Landbúnaðarráðherra f.h. Jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins hafði ekki lagaheimild til að selja eignir Þjóðkirkjunnar, en í kaupsamningnum frá 28. júlí 1992 er vísað til 1. mgr. 37. gr. þágildandi Jarðalaga nr. 65/1976 um heimild til sölunnar, sem kvað á um heimild til að selja jarðir í ríkiseign þeim

sveitarfélögum sem jarðirnar eru í. Í þessu sambandi er vert að benda á að kirkjumálaráðherra staðfesti byggingarbréfið frá árinu 1940.

Ef litið er svo á að sala jarðanna standist engu að síður þá eiga við eftirtalin sjónarmið.

Í 4. gr. kaupsamningsins frá 1992 er þess getið að samningnum fylgi yfirlit yfir byggingarbréf og leigusamninga ásamt skrá yfir ábúendur og leigutaka, og jafnframt segir: „Kaupandi tekur við réttindum og skyldum seljanda samkvæmt samningi þessum”.

Þegar Hausastaðir voru seldir Garðabæ fyrir rúmum 14 árum síðan, með kaupsamningi dags. 28. júlí 1992, var gengið fram hjá forkaupsrétti Valgeirs Eyjólfssonar, sbr. 2. mgr. 30. gr. þágildandi Jarðalaga nr. 65/1976. Jafnframt er vandséð hvernig hugsanlegir forkaupréttarhafar þeirra jarða sem salan náði til áttu að taka afstöðu til kaupsamningsins þar sem seldar voru í einu lagi tólf jarðir án þess að sundurliðað væri söluverð hverrar jarðar fyrir sig. Einnig virðist sem rétthafar og ábúendur á jörðunum hafi ekki haft nokkra hugmynd um söluna.

Valgeir átti einnig kauprétt á jörðinni sbr. 38. gr. þágildandi Jarðalaga nr. 65/1976. Kaupréttur fylgir ábúð og gerir enn sbr. 36. gr. Jarðalaga nr. 81/2004. Kaupréttur þessi hefur hugsanlega verið gerður að engu við þessa sérstöku ráðstöfun ríkisins á jörðum kirkjunnar til Garðabæjar samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi og afsali, þ.e.a.s. ef salan telst gild að lögum. Ef svo er hafa þau réttindi verið gerð að engu án þess að bætur hafi komið í staðinn. Sé kaupréttur hins vegar enn til staðar, eins og e.t.v. má ráða af 4. gr. kaupsamningsins frá 1992, er spurning hvort rétt sé að að uppreikna söluverð Hausastaða skv. kaupsamningnum frá 1992, t.d. miðað við lánskjaravístitölu í júlí 1992, 3230 stig, og að umbjóðendum mínum gefist kostur á að leysa jörðina til sín á sama verði og Garðabær keypti landið á. Bygginarland var skv. kaupsamningnum talið alls 102.3 ha. og söluverð þess var 46.200.000 kr. að frádreginni 7,692% lækkun, eða 416.875 kr./ha. í júlí 1992, eða 678.099 kr./ha. í desember 2006, m.v. lvt. 5254 stig.

Þá verður ekki litið fram hjá þeirri staðreynd að samkvæmt byggingarbréfinu frá 1940 fékk þáverandi rétthafi jörðina Hausastaði á erfðaleigu, þ.e. til erfðaábúðar.

Garðabær hefur í gegnum tíðina lagt á fasteignaskatt, vatnskatt, sorphirðugjald og rotþróargjald á Hausastaði, einnig hefur verið kafið um lóðarleigu og stundum ekki.

Með vísan til framangreinds þá teljum við um að erfðafestu sé um ræða.

Við undirrituð eru tilbúin til viðræðna um málið, meðal annars um sölu mannvirkja og réttinda vegna jarðarinnar Hausastaða.

Virðingarfyllt,
Ólafur Harðarson
Eyjólfur Valgeir Harðarson
Anna S. Harðardóttir
Hulda Harðardóttir