

Yvirútskiptingarnevndin

Umhvørvisstovan
Útskiptingarnevndin
Att. Arnold Thomassen, formand
Traðargøta 38
Postboks 2048
165 Argir

19. juni 2019
J.nr. OU 1/2018

Hermed fremsendes Overudskiftningskommissionens kendelse.

Regnskabet fremsendes efterfølgende.

Med venlig hilsen


Ivalur Olavsstovu
sekretær

Yvirútskiptingarnevndin

Den 19. juni 2019 har Overudskiftningskommissionen i sagen

OU 1/2018 Kæra av úrskúrði frá 8. februar 2018 hjá Útskiptingarnevndini í sambandi við innangarðsútskipting av markatalsbygdini Kvívík

afsagt følgende

KENDELSE:

Den påklagede kendelse er afsagt den 8. februar 2018 af Udskiftningskommissionen for Kvívík.

Kendelsen er indbragt for Overudskiftningskommissionen af advokat Petur Even Djurhuus på vegne af:

1. Hans Martin Andreassen (lejer af matr.nr. 253, Kvívík)
2. Davida Davidsen (lejer af matr.nr. 248, Kvívík)
3. Faber Isaksen (lejer af matr.nr. 271, Kvívík – del heraf, Gamla trøð)
4. Niels A. Joensen (lejer af matr.nr. 259, Kvívík)
5. Kristian Magnussen (lejer af matr.nr. 266, Kvívík)
6. Dánjal Petur Müller (lejer af matr.nr. 272, Kvívík)
7. Jákup Pauli Müller (lejer af matr.nr. 271, Kvívík – del heraf)
8. Øssur Andreassen (lejer af matr.nr. 247, Kvívík)
9. Martin Davidsen (lejer af matr.nr. 249, Kvívík)
10. Karl Isaksen (lejer af matr.nr. 261, Kvívík)
11. Jona Jensen, enke i uskiftet bo eftir Hávarður Jensen (lejer af matr.nr. 252a, Kvívík)
12. Bjørg Jensen og Tóri í Hoyvík (lejer af matr.nr. 258, Kvívík)
13. Ninna Joensen (lejer af matr.nr. 260, Kvívík)
14. Magnus Joensen (lejer af matr.nr. 267, Kvívík)
15. Ari Johanneson (lejer af matr.nr. 262, Kvívík)
16. Sunneva E. Mikkelsen (lejer af matr.nr. 273, Kvívík)
17. Egil Petersen (lejer af matr.nr. 255, Kvívík)
18. Jóhan Thomasen (lejer af matr.nr. 275, Kvívík)

Yvirútskiftingarnevndin

19. Karstin Wang (lejer af matr.nr. 277, Kvívík)
20. Marin Holm (lejer af matr.nr. 250, Kvívík)
21. Sofus Jacobsen (lejer af matr.nr. 256, Kvívík)
22. Jógvan Holm (lejer af matr.nr. 276, Kvívík)
23. Petur Müller (lejer af matr.nr. 257, Kvívík)
24. Herluf Müller (lejer af matr.nr.269, Kvívík)
25. Beinta Nielsen (lejer af matr.nr. 270, Kvívík)

Parterne er enige om, at sagen drejer sig om, hvorvidt lejerrettigheder til jordstykker ”Frammi í Gerði” i Kvívík i forbindelse med indengårdsudskiftning skal anses for omfattet af udskiftningslovens § 41 eller § 42.

Påstande

Advokat Petur Even Djurhuus har nedlagt påstand om, at Udskiftningskommissionens afgørelse ændres således, at udskiftningen af klagernes lejede jordstykker i forbindelse med udskiftningen af indengårdsjorden i Kvívík foretages efter udskiftningslovens § 42, og at klagernes lejerrettigheder i udskiftningen afløses af en ejendomsret på principalt 2/3, subsidiært 2/5, af de lejede jordstykker.

Advokat Sigmund Poulsen har på vegne af Ognarhagin í Kvívík nedlagt påstand om, at Udskiftningskommissionens afgørelse stadfæstes.

Påstand om stadfæstelse er ligeledes blevet nedlagt af følgende haugееjere, Niclas M. Joensen (ejer af matr.nr. 148a og 228, Kvívík), Antines Iversen (ejer af av matr.nr. 100a, Kvívík), Uni Danielsen (ejer af matr.nr. 23a, Kvívík), Dánjal Joensen (ejer af matr.nr. 165a, Kvívík), Hanus Joensen (ejer af matr.nr. 234a og 409, Kvívík), Hans Andrias Djurhuus (ejer af matr.nr. 44, 84, 109, 139, 140a, 206, 217a, Kvívík) og Heini Thomsen (ejer af matr.nr. 316, Kvívík).

Formand Arnold Thomassen har meddelt, at klagen indgivet af advokat Petur Even Djurhuus ikke har givet Udskiftningskommissionen anledning til at ændre afgørelsen af 8. februar 2018.

Den påklagede afgørelse

Udskiftningskommisisonens begrundelse og afgørelse er sålydende:

Yvirútskiftingarnevndin

“... ”

Sum sæst verður § 42 brúkt, um talan er um lívstíðarleigu ella um leigu, har meiri enn 25 ár eru eftir av leigutiðini.

Nevndin hevur ongan kunnleika til undirskrivaðar leigusáttmálar, burtursæð frá fjósinum í Luddagerði.

Av útskriftini úr rættarbókini og frá skjølum frá hagastýrinum sæst, at søkt hevur verið um at leiga gerðispart, sum er leysgivin av fyrrverandi gerðishavara.

Í tinglýsingarlógini kap. 1 Rættindi, ið skulu tinglýsast, § 3 stk. 1 stendur:

Brúksrættindi við hálvárs uppsagnarfrest og styttri eru gildug móti einum og hvørjum uttan tinglýsing.

So samanumtikið er onki sum talar fyri, at § 42 kann brúkast.

Tí verður avgjørt, at gerðistykkini verða avgreidd eftir § 41 í útskiftingarlógini og ikki eftir § 42 í somu lóg.

...”

Sagens oplysninger

Der har under sagens behandling i Overudskiftningskommissionen tilligemed de under forberedelsen fremlagte bilag været fremlagt kort over Kvívik fra 1861 samt kort over Kvívik dateret den 2. juli 2018.

Udskiftningslovens § 41 og § 42 har følgende ordlyd:

“§ 41. Berører Udskiftning Lejer eller anden Bruger, bliver Forholdet mellem ham og Ejeren, saa vidt fornødent, at ordne af Udskiftningskommissionen.

§ 42. Er Jord bortlejet (eller paa anden Maade overladt til Brug) for Brugerens Livstid eller for et Tidsrum, hvoraf mere end 25 Aar er tilbage, skal Udskiftningskommissionen, saa vidt det findes tjenligt for Udskiftningen, ved Mægling mellem Ejer og Bruger søge Jorden afhændet til Brugeren. Det samme gælder, naar intet sikkert kan oplyses om Brugstidens Længde, men Udskiftningskommissionen skønner, at Brugsforholdet maa formodes at være indgaaet for saadan Tid som ovenfor angivet.

Yvirútskiftingarnevndin

Er Jorden i det nævnte Tilfælde i Sameje, kan Ejerne af 2/3 af det i Jorden lodtagne Marketal træffe Bestemmelse med bindende Virkning for alle Lodtagerne om Jordens Afhændelse til Brugeren. Afhændes den ikke til Brugeren, bliver den under Udskiftningen i alle Henseender at behandle som en særskilt Ejendom, men den bør saa vidt muligt ved Udlodningen lægges i Sammenhæng med Lod, der udlægges til Brugeren som hans Ejendom. Saadan Jord maa efter Udskiftningen ikke udstykkes eller paa anden Maade deles uden Landbrugsrådets Samtykke, som kun maa meddeles, naar Trang til Byggegrunde eller hensigtsmæssig Sammenlægning med Nabolodder taler derfor.

Er Jorden i det anførte Tilfælde ikke i Sameje, vil Udskiftningskommissionen, naar særlige Omstændigheder taler derfor, kunne udlægge den i Sammenhæng med Ejerens Lod.”

De omhandlede jordstykker er indrammet med rød i bilag 59.

Efter det oplyste blev jordstykkerne udlagt i 1855-1856 til brug for 22 af bygdens 25 husstande. De har siden henligget uændrede og er fortsat udlejede til borgere i bygden, bortset fra de jordstykker, der er blevet solgt i forbindelse med opførelse af institutioner og udstykning i bygden.

Om jordstykkerne i Kvívík fremgår følgende af retsbog fra Færøernes ret fra 1941, jf. bilag 5:

”...Naar en lejer er død, og der ikke har været en nær Slægtning, er de paagældende gaaet til Ejerne af Haugen og spurgt om Trøparten. Har der været en meget nær Slægtning, som boede i Huset, har vedkommende brugt Trøparten uden Samtykke fra Ejerne..”

Og videre af Færøernes rets dom fra 1941, jf. bilag 8:

”... Der er ikke oplyst noget nærmere om, paa vilke Vilkaar de paagældende Arealer i sin Tid blev overladt Poul Jacob Joensen eller Skomager Hans Jørgen Michael Joensen. Skriftlige Bestemmelser herom er der efter det oplyste aldrig blevet truffet. Herefter kan det ikke anses for bevist, at Skomager Joensens Arvinger har nogen ret til uden de Sagsøgte Samtykke at overdrage Lejeretten til andre...”

Yvirútskiftingarnevndin

I 1989 blev jordstykkerne matrikuleret som selvstændige faste ejendomme. Der er på størstedelen af jordstykkerne tinglyst en lejeaftale som byrde.

Der er som sagens bilag 37 fremlagt anmodning om afløsning af de tinglyste lejerettigheder for en række af jordstykkerne under hensyn til, at lejerne er afgået ved døden.

I bilag 9 er det af Haugestyret bestemt, at udlejede jordstykker frasolgt og udlagt til skolebyggeri i 1975 skulle erstattes til lejerne med 2/5 af købesummen:

”...Fyrsta málið var sœla av stykkinum niðan við sunnara garaðinum á ... geilini niðan á yvir á lið til skúlastykki hjá kommununi. Hesum stemmaðu allir fyri. Hugskoti var av hagastýrinum at býta peningin fyri hetta stykki soleiðis at leiðarin (Jegvan elias Jacobsen) fær 2/5 og Ognarhagin 3/5, hesum stemmaðu eisini allir fyri: og at tilikur býtisháttur skuldi galda fyri framtíðina...”

Det samme gjorde sig gældende i forbindelse med en udstykning gennemført i 1981, jf. bilag 10:

”...Við tað at kommuna og hagastýrið eru komin ásamt um at goldið verður fyri byggilendið Frammi í Gerði í tveimum – helvtina beinan vegin, og hina helvtina í 3 ár, bleiv avgjørt á hesum fundi, at hagin skuldi útgjalda gerðisleigarunum teirra 2 fimtapartar í fyrstu útgjaldir frá kommununi – Eingin ímóttur...”

Bilag 12-14j vedrører Haugens salg i 2014 af Grækaristrøð til kommunen til blandt andet udstykning, i hvilken forbindelse lejerettighederne til de omfattede jordstykker blev opsagt, uden at der blev betalt erstatning.

Den 28. juni 2016 tilkendegav Haugestyret overfor ejerne af Haugen, at kommende salg af jord til kommunen ikke ville udløse erstatning til lejerne af solgte jordstykker. Tre af lejerne protesterede overfor Haugestyret i brev af 30. august 2016, jf. bilag 18.

Som bilag 28-35 og 42-46 er fremlagt en række beslutninger fra Haugestyret fra perioden 1968-2015 om efter ansøgning at lade eksisterende lejerettigheder overgå til andre.

Yvirútskiftingarnevndin

Det er ubestridt, at Haugen har opkrævet lejebetaling for lejerettighederne, og at de opkrævede beløb er blevet betalt.

Det fremgår af sagen, at indengårdsudskiftningen er indledt med, at der er truffet den påklagede afgørelse, og at udskiftningen i øvrigt er udsat på behandlingen af klagen i Overudskiftningskommissionen.

Forklaringer

Niels Joensen har forklaret blandt andet, at han overtog lejen af jordstykket matr.nr. 259, Kvívík fra sin far i 1988 (bilag 33). Det var hans far, som ansøgte Haugestyret om det. Han er både lejer af et jordstykke og ejer i haugen. I hele hans barndom blev der arbejdet med at forbedre og dyrke jordstykket. Hans fars dagbog belyser, at den aktivitet fortsatte langt ind i 1970'erne. Han er 4. generation i familien som lejer jordstykket. Gennem årene har de altid brugt jorden. Den eneste skriftlige dokumentation på lejeforholdet er de årlige lejeregninger på 250 kr. Så vidt han ved, betaler de fleste 250 kr. om året, mens enkelte betaler 500 kr. om året. Matrikuleringen i 1989 ændrede ikke på lejerettighederne. Lejerne har igennem tiden brugt mange ressourcer på at opdyrke jorden og forbedre jordstykkerne. Det er efter hans opfattelse ikke rimeligt, hvis lejerne uden videre kan fratages deres rettigheder.

Ari Johannesen har forklaret blandt andet, at han både er lejer af et jordstykke og ejer i haugen. Han er medlem i Haugestyret. Han overtog lejen af jordstykket matr.nr. 262, Kvívík, efter at hans far havde sendt Haugestyret en skriftlig anmodning herom i 1994. Han fik ikke noget svar fra Haugestyret, men modtog kort tid efter en lejeregning. Han har siden betalt lejen. Hans familie har lejet jordstykket siden 1908. Han har ikke brugt jorden lige så meget som Niels Joensen, men han høster hø der. Hans far står stadig tinglyst som lejer. Haugestyret sender regninger ud til alle lejere hvert år. Så vidt han ved, er det kun folk fra Kvívík, som lejer jordstykker "Frammi í Gerði".

Hans Martin Andreasen har forklaret blandt andet, at han omkring 1993-94 ansøgte Haugestyret om at leje et jordstykke (bilag 35). Han ansøgte ikke om noget bestemt jordstykke. Han betaler lejen. Der var ikke andre betingelser knyttet til tilsagnet om at kunne leje, end dem der fremgår af bilag 35. Han har ikke brugt jorden særlig meget den sidste tid. Sidste gang han

Yvirútskiftingarnevndin

høstede jorden var i 2010. Størstedelen er opdyrket jord. Han har været og er stadig ejer i haugen og medlem af Haugestyret. Haugestyret sender regninger ud til alle lejerne hvert år.

Kristian Magnussen har forklaret blandt andet, at hans familie har lejet et jordstykke siden 1901. Dengang var hans bedstemor lejer. Hans mor overtog på et tidspunkt lejerrettighederne, og han overtog selv i 1968 (bilag 32). Han har dyrket jord 5 forskellige steder i området. I 1981 modtog han afregning fra haugen for de jordstykker, som blev inddraget i forbindelse med udstykningen i 1981. Afregningen der fremgår af bilag 62, er afregning for det største af de jordstykker, som han havde.

Parternes synspunkter

Advokat Petur Even Djurhuus har gjort gældende blandt andet, at leje af jordstykkerne "Frammi í Gerði" i Kvívík er på livstid, eller for et tidsrum, hvoraf mere end 25 år er tilbage. Udsiftningslovens § 42 finder derfor som udgangspunkt altid anvendelse. Den historiske baggrund viser, at dette er sædvanlig fremgangsmåde. Jordstykkerne har været lejet ud siden 1861. Haugens rettigheder til de udlejede jordstykker har begrænset sig til de årlige lejeindtægter og vintergræsning. Lejerne mister mest ved en udskiftning. Ifølge udsiftningsloven skal lejeretten afløses af en ejendomsret. Lejerne skal alene sandsynliggøre, at der er tale om en leje af jordstykker på livstid, hvilket er bevist i denne sag. Spørgsmålet om lejernes anvendelse af jorden i dag, er fuldstændig uvedkommende for sagen, da der ikke er brugskrav knyttet til lejerrettigheden.

Udsiftningsnævnets fortolkning af tinglysningsloven bestrides. Tinglysningslovens § 3 regulerer alene forholdet til tredjemand. Der tale om en livslang aftale mellem lejer og ejer af jordstykkerne.

Tidligere praksis, herunder udskiftningssagen i Mikladal fra 1997, er dokumentation for, at udskiftningen i medfør af § 42 skal afløses af en ejendomsret og med mindst 2/5.

I denne sag er der i hvert fald 25 års opsigelsesfrist. Der har ikke foreligget nogen skriftlige aftaler før, heller ikke i udskiftningssagen i Mikladal. Lejerne lejer på de samme betingelserne, som de altid har gjort. Frem til i dag er leje af jordjordsstykkerne aldrig blevet opsagt, og lejerne sidder med de samme rettigheder som i 1900 tallet.

Yvirútskiptingarnevndin

En rimelig opsigelsesfrist må i hvert fald være mindst 25 år, og det gøres gældende, at Overudskiftningskommissionen har hjemmel til fordele ejendomsrettighederne mellem ejerne og lejerne.

Advokat Sigmund Poulsen har gjort gældende blandt andet, at Overudskiftningskommissionen alene kan ændre Udskiftningskommissionens afgørelse, hvis der er tilstrækkeligt grundlag for det. Det bestrides, at det er tilfældet.

Udskiftningskommissionen kan ikke ændre på adkomst til jord, men skal, hvis udskiftningslovens § 42 skal anvendes, mægle mellem parterne om en forligsmæssig adkomstfordeling mellem dem.

Denne sag drejer sig ikke om jord. Den handler om penge, hvilket er et erstatningsspørgsmål, som parterne må forelægge for Færøernes Ret.

Det afgørende for, om lovens § 41 eller § 42 skal anvendes i forbindelse med udstykningen er, om de omhandlede jordstykker er bortlejet på livstid, i mere end 25 år eller for en kortere periode. Det gøres gældende, at alle lejeaftaler kan opsiges med et passende varsel, medmindre der ved lov eller som følge af aftale gælder et særligt langt opsigelsesvarsel. Der findes ingen skriftlige lejeaftaler, og opsigelsen er ikke reguleret ved lov, hvorfor disse lejerettigheder kan opsiges med et passende varsel. Varigheden af de enkelte lejerettigheder eller den forbedring af jorden, der er foretaget i lejetiden, er uden betydning for spørgsmålet om opsigelsesvarslet. I mangel af skriftlige aftaler, og henset til de mange eksempler på opsigelse af lejerettigheder i tidens løb, gøres det gældende, at opsigelse af lejerettighederne til prøvelse under denne sag kan ske med et passende varsel, som er kortere end 25 år, og at behandlingen af disse skal ske i overensstemmelse med udskiftningslovens § 41.

Haugens beslutning i 1975 om, at ejerrettigheder skal afløses af 2/5 ejendomsret, binder ikke efterfølgende ejere i haugen og er i øvrigt uhjemlet, idet den har karakter af en gavedisposition.

Overudskiftningskommissionens afgørelse og begrundelse

Yvirútskiftingarnevndin

Det fremgår af sagens oplysninger, at der i 1855-1856 blev udlagt en række jordstykker i haugen i Kvívík i området "Frammi í Gerði", som led i en ordning hvor størstedelen af husstandene i Kvívík kunne leje disse til at indgå i deres daglige husholdning.

Det er ubestridt, at de omhandlede jordstykker, bortset fra frasolgte jordstykker, fortsat tilhører haugen, men at brugen af disse mod lejebetaling, kontinuerligt siden ordningens oprettelse har været overladt til borgere i Kvívík.

Det fremgår af de afgivne forklaringer, at lejerettighederne har været i de pågældende familier i flere generationer, og at rettighedernes overgang er sket enten efter anmodning fra de eksisterende lejere, eller ved henvendelse fra afdøde lejeres efterkommere.

Der er under sagen fremlagt en række bekræftelser fra haugestyret om lejerettighedernes overgang. Af disse fremgår i enkelte tilfælde den familiemæssige relation mellem den tidligere lejer og den kommende lejer. Ingen af bekræftelserne indeholder oplysning om lejetidens længde eller bestemmelser om opsigelse af lejerettigheden.

Der er ikke fremkommet eksempler på, at ansøgninger om at overlade lejerettigheder til efterkommere eller på at overtage fx forældres lejerettigheder er blevet afslået af haugestyret, ligesom der ikke er fremkommet oplysninger om, på hvilket grundlag lejerettighederne tildeles.

På den baggrund lægger Overudskiftningskommissionen til grund, at en persons lejerettigheder til et jordstykke automatisk overdrages af haugestyret til lejerens efterkommere efter ansøgning herom.

Der ses endvidere ikke at være eksempler på, at bestående lejerettigheder er blevet opsagt i andre tilfælde, end hvor det pågældende jordstykke er blevet solgt til udstykning eller til brug for opførelse af institutioner i bygden.

Ud fra en samlet vurdering af de fremkomne oplysninger anser Overudskiftningskommissionen det for godtgjort, at der er tale om lejerettigheder, som siden deres etablering i 1855 eller 1856 alene er blevet overført efter anmodning fra den, der besad lejerettigheden, i tilfælde hvor lejeren var afgået ved døden eller ved ejerens salg af jordstykkerne.

Yvirútskiftingarnevndin

Da der således er tale om en ordning, der siden oprettelsen har været praktiseret sådan, at lejerettighedernes ophør alene er sket på ejernes initiativ i tilfælde af salg. Herefter og da der intet sikkert kan oplyses om brugstidens længde, skønner Overudskiftningskommissionen, at der er tale om brugsrettigheder for lejernes livstid.

Overudskiftningskommissionen tiltræder, at tinglysningsloven ikke har indflydelse på varigheden af lejerettighederne behandlet under denne sag.

Udskiftningskommissionens afgørelse af 8. februar 2018 ændres derfor således, at udskiftningen af klagernes lejede jordstykker i forbindelse med udskiftningen af indengårdsjorden i Kvívík skal foretages efter udskiftningslovens § 42.

Overudskiftningskommissionen har ikke hjemmel til at træffe afgørelse om fordelingen af adkomst til jord eller til at fordele den købesum, som er betalt for det pågældende jordstykke, hvorfor klagernes påstand i øvrigt ikke tages til følge.

Det fremgår af udskiftningslovens § 59, at landskassen og fælliget afholder alle omkostningerne til udskiftningen med halvdelen hver. Af § 60 følger, at i tilfælde hvor der ikke var grundlag for at forlange udskiftning, afholdes omkostningerne, der ikke afholdes af landskassen, alene af dem, der har forlangt forretningen. Det samme gælder for omkostningerne ved anke til Overudskiftningskommissionen, når udskiftningen ikke bliver væsentligt forandret.

Ved Overudskiftningskommissionens afgørelse er Udskiftningskommissionens afgørelse af 8. februar 2018 blevet væsentligt forandret. Omkostningerne ved nærværende sags behandling afholdes derfor i overensstemmelse med udgangspunktet i § 59 endeligt af fælliget.

Derfor bestemmes:

Udskiftningskommissionens afgørelse af 8. februar 2018 ændres således, at udskiftningen af klagernes lejede jordstykker i forbindelse med udskiftningen af indengårdsjorden i Kvívík skal foretages efter udskiftningslovens § 42.

Yvirútskiptingarnevndin

Omkostningerne ved denne sags behandling afholdes endeligt af fælliget.

Gunnvá Jónsdóttir

Hanna Ovadóttir

Peter Flügge

Jógvan Jákup Lauritsen

Ingvarð I. Johansen


/Ivalu í Ólavsstovu