

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra föstudaginn 20. nóvember 2009 í máli

nr. T-1/2009:

**Olga Marta Einarsdóttir**

*(Ingvar Þóroddsson hdl.)*

**gegn**

**Þóru Jónsdóttur**

**Sigurði Erni Haraldssyni og**

**Guðrúnu Jónu Svavarsdóttur**

*(Jón Höskuldsson hrl.)*

Mál þetta barst dómnum 24. ágúst sl. og var tekið til úrskurðar 6. nóvember sl. Sónnaraðili er Olga Marta Einarsdóttir, Einarstöðum 1, Þingeyjarsveit. Varnaraðilar eru Þóra Jónsdóttir, Reykjaheiðarvegi 10, Húsavík, Norðurþingi, Sigurður Örn Haraldsson, Jaðri, Þingeyjarsveit, og Guðrún J. Svavarsdóttir, sama stað.

Sónnaraðili krefst þess í fyrsta lagi að lagt verði fyrir þinglýsingarstjórnann á Húsavík að afmá makaskiptaafsal, dagsett 14. nóvember 2005, auðkennt með þinglýsingarnúmeri 425-F-001406/2005, úr fasteignabók vegna Valagils, Þingeyjarsveit, ln. 153817. Í öðru lagi er þess krafist að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að leiðrétta þinglýsingu byggingarbréfs, dags. 1. september 1950, auðkennt með þinglýsingarnúmeri 425-F-001387/1987, þannig að efni færslunnar verði skráð byggingarbréf um erfðaábúð í gildandi fasteignabók. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast þess aðallega, að kröfum sóknaraðila verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að kröfum sóknaraðila verði hafnað og ákvörðun þinglýsingarstjóra látin standa óhögguð. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að skaðlausu.

**I.**

Árið 1942 seldi íslenska ríkið Jóni Haraldssyni jörðina Einarstaði í Reykdælahreppi, nú Þingeyjarsveit, samkvæmt heimild í 27. gr. laga nr. 8, 1936 um erfðaábúð og óðalsrétt, að því tilskildu að hann fullnægði ákvæðum 17. og 27. gr. laga nr. 8, 1936 um að gera jörðina að ættaróðali. Með byggingarbréfi 1. september 1950 byggði Jón Haraldsson Jóni syni sínum 1/7 hluta Einarstaða til löglegrar erfðaábúðar, til stofnunar nýbýlis með tilgreindum réttindum. Tekið er fram í byggingarbréfinu að íbúðarhús býlisins, sem þegar sé byggt og standi í landi jarðarinnar Jaðars, nýbýlis úr Einarstaðalandi, hafi þegar fengið afmarkaða lóð til nota og eignar, svo og nánar greindan rétt til vegar. Landi til ræktunar hafi verið úthlutað um 20 hekturum að stærð. Er mörkum þessa lands nánar lýst í bréfinu. Þá er kveðið á um rétt til beitar í landi heimajarðarinnar utan túns. Þá er kveðið á um eftirgjald jarðarinnar og að um það og breytingar á því fari samkvæmt lögum nr. 116, 1943 um ættaróðul og erfðaábúð. Í 5. gr. er tekið fram að eigi megi selja eða ráðstafa á varanlega leigu neinum hluta jarðarinnar án samþykkis landsdrottins og nýbýlastjórnar. Í 7. gr. byggingarbréfsins er tekið fram að að öðru leyti fari um réttindi og skyldur erfðaábúanda samkvæmt lögum nr. 116, 1943 svo og lögum nr. 87, 1933 og enn fremur lögum nr. 35, 1946 um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum, að því er taki til ákvæða um veðsetningu jarða fyrir lánnum úr byggingasjóði. Þessu skjali var þinglýst 15. október 1987 og tilgreint í fasteignabók sem „erfðafestubríf.“

Þann 20. mars 1951 gaf menntamálaráðherra út leyfi til Jóns Jónssonar til að taka upp nafnið Valagil á nýbýli, sem hann hefði reist í landi Einarstaða í Reykjadal. Nafnleyfinu var þinglýst árið 1951.

Þann 30. júlí 1982 var þinglýst leyfi Helgu Þráinsdóttur, ekkju Jóns Jónssonar, til setu í óskiptu búi eftir hann.

Með skiptagerð og landamerkjalyðingu, dagsettri 23. ágúst 1989, skiptu eigendur Einarstaða jörðinni í tvo hluta að fengnu leyfi landbúnaðarráðuneytisins. Er skiptagerðin árituð um samþykki fyrir hönd Valagils af Helgu Þráinsdóttur. Í henni er tekið fram að heildarland jarðarinnar skiptist til helminga, þannig að báðir jarðarhlutar verði jafnstórir. Að tilteknum hlutum landsins upp töldum er tekið fram að allt annað land jarðarinnar skiptist að réttum eignarhlutföllum sem og hlunnindi og framleiðsluréttur. Í 8. gr. er tekið fram að aðilum sé kunnugt um leigusamninga um Einarstaðaskála og Valagil og þau landskipti sem þegar hafi verið gerð gagnvart þessum jörðum.

Með afsali 2. maí 1992 seldi Helga Þráinsdóttir Þóru Jónsdóttur eign sína „Valagil í Reykdælahreppi, Suður-Þingeyjarsýslu, hús og landareign, sem leigð er með erfðafestu“.

Með makaskiptaafsali 14. nóvember 2005 seldi Þóra Jónsdóttir Guðrúnu J. Svavarsdóttur og Sigurði Erni Haraldssyni jörðina Valagil til fullrar eignar og umráða eins og Þóra Jónsdóttir eignaðist hana með afsali, dagsettu 2. maí 1992 frá móður sinni Helgu Þráinsdóttur, eins og segir í makaskiptaafsalinu. Því var þinglýst 17. nóvember 2005.

Þann 12. júní 2009 ritaði lögmaður sóknaraðila, sem er eigandi jarðarinnar Einarstaða 1, Þingeyjarsveit, þinglýsingarstjóra bréf og krafðist þess að

makaskiptaafsalið 14. nóvember 2005 yrði afmáð úr fasteignabók vegna Valagils og að færsla í fasteignabók jarðarinnar 15. október 1987 vegna byggingarbréfs yrði leiðrétt þannig að efni færslunnar yrði skráð byggingarbréf um erfðaábúð. Með bréfi, dagsettu 17. júlí 2009 hafnaði þinglýsingarstjóri kröfum sóknaraðila. Gat hann þess að í greinargerð með 48. gr. núgildandi jarðalaga nr. 81, 2004 sé tekið sérstaklega fram að í fjöldamörgum tilvikum hafi ekki verið farið með ættaróðul í samræmi við ákvæði 7. kafla jarðalaga nr. 65, 1976 eða eldri laga um sama efni. Ýmis lagaákvæði varðandi ráðstöfun óðalsjarða þyki vera orðin úrelt og ekki samrýmast núgildandi viðhorfum til eignarréttar og meðferðar jarða í þjóðfélaginu. Taldi þinglýsingarstjóri mega draga þá ályktun af þessu að veruleg almenn réttaróvissa ríki um eignarhald á landi sem kunni að vera háð óðalsákvæðum og sama eigi við um skýringu á lögfræðilegum hugtökum á borð við erfðaábúðarrétt, erfðafesturétt, leigurétt og eignarrétt, sem notuð kynnu að hafa verið við ráðstöfun slíks lands. Þá tók þinglýsingarstjóri fram að sóknaraðili sé ekki skráð eigandi Valagils í þinglýsingabók. Skjöl sem varði ráðstöfun þeirrar jarðar hafi verið færð í bókina án mats á því hvort óðalsréttur sóknaraðila til Einarstaða kæmi þar til álita. Yrði hann ekki skýrður án efnislegrar útlistunar og lögskýringar, sem yrði ekki talin vera á valdi þinglýsingarstjóra. Ágreiningur þar að lútandi yrði aðeins leystur fyrir dómstólum. Þá tók þinglýsingarstjóri fram að orðið erfðafestubréf sé ritað í athugasemdadálk lausblaðabókar, sem áður hefði gegnt hlutverki þinglýsingabókar. Hún hafi nú verið tekin úr notkun en gegni hlutverki sem heimild. Skjalið sjálft liggi hins vegar fyrir til upplýsingar um efni þess. Að mati þinglýsingarstjóra væri leiðrétting lausblaðaregistursins að þessu leyti án þýðingar.

Með tilkynningu sem barst þinglýsingarstjóra 17. ágúst 2009 tilkynnti sóknaraðili þinglýsingarstjóra um málskot til héraðsdóms. Bárust málgögn dómnum 24. ágúst sl. Varnaraðilum var tilkynnt um málskotið og veittur frestur til að gera athuga semdir af sinni hálfu. Fresturinn var framlengdur að ósk lögmanns varnaraðila. Greinargerð varnaraðila barst dómnum 19. október sl. Fór fram munnlegur málflutningur um ágreiningsefnið að ákvörðun dómara þann 6. nóvember sl.

## II.

Sóknaraðili kveðst telja að allt land jarðarinnar Valagils sé leiguland samkvæmt fyrrgreindu byggingarbréfi og jafnframt að nafnleyfi menntamálaráðherra og síðari þinglýst skjöl breyti í engu eignarhaldi að viðkomandi landi. Þetta leiguland sé nú í óskiptri sameign jarðanna Einarstaða 1 og 2. Kveðst sóknaraðili mótmæla því að almennar hugleiðingar um óðalsjarðir í greinargerð með frumvarpi sem varð að lögum nr. 81, 2004 hafi gildi í þessu máli. Snúist málið um það hvort hún og sameigandi hennar eigi að vera skráðir eigendur að landinu. Kveðst hún telja að augljós mistök hafi verið gerð við þinglýsingu makaskiptaafsals, þar sem varnaraðilinn Þóra Jónsdóttir afsalaði Valagili til varnaraðilanna Guðrúnar J. Svavarsdóttur og Sigurðar Arnar Haraldssonar. Samkvæmt áður þinglýstum heimildum hafi Þóra ekki verið eigandi Valagils heldur með ábúðarrétt og hafi hana því brostið heimild til ráðstöfunarinnar, sbr. 24. og 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39, 1978. Hafi þinglýsingarstjóra borið að vísa makaskiptaafsalinu frá þinglýsingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Telur sóknaraðili að afsalið geti á engan hátt samrýmst ákvæðum 32. gr. ábúðarlaga nr. 80, 2004 um ábúðarskipti á grundvelli erfða, enda séu afsalshafar ekki í slíkum sifjatengslum við afsalsgjafa sem þar sé

áskilið. Þá telur sóknaraðili að augljós mistök hafi verið gerð við þinglýsingu byggingarbréfs um Valagil með því að geta þess sem erfðafestubrúefs í fasteignabók. Erfðafestusamningur hafi ekki að lögum sömu merkingu og byggingarbréf um erfðaábúð, sbr. nú 1. mgr. 8. gr. og 3. mgr. 2. gr. ábúðarlaga nr. 80, 2004. Ekki verður séð að breyta hafi átt merkingu hugtakanna byggingarbréf og erfðaábúð með þessum lögum, en þau hafi leyst af hólmi eldri ábúðarlög nr. 67, 1976. Í samræmi við 1. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga sé þess krafist að þinglýsingarfærslan verði leiðrétt í samræmi við efnisatriði skjalsins og skráð byggingarbréf um erfðaábúð í gildandi fasteignabók.

Sóknaraðili kveður kröfu sína um leiðréttingu reista á 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Kveðst hún ekki telja nauðsynlegt að allir sameigendur að óskiptu landi Einarstaða 1 og 2 standi saman að þessari kröfugerð og ekki verða séð að sameigendur sóknaraðila geti haft hagsmuni af því að viðkomandi þinglýsingar standi óhaggaðar.

### III.

Varnaraðilar styðja frávísunarkröfu sínar við það að sóknaraðili sé ekki eigandi Einarstaða 1, heldur umráðamaður óðalsjarðarinnar Einarstaða 1. Skorti sóknaraðila lögvarða hagsmuni af ákvörðun þinglýsingarstjóra og sé því ekki bær að lögum til að bera úrlausn hans undir héraðsdóm. Þá sé sóknaraðili einnig að reka erindi fyrir aðra eign, Einarstaði 2, en skorti til þess umboð og heimild. Sé um að tefla óskipt réttindi Einarstaða 1 og Einarstaða 2 og geri sóknaraðili ráð fyrir að Valagil gangi óskipt til beggja jarðanna verði kröfur hennar teknar til greina. Mótmæla varnaraðilar staðhæfingu hennar um að eigendur Einarstaða 2 hafi ekki hagsmuni af því að viðkomandi þinglýsingar standi óhaggaðar, enda sé þeim kunnugt um að eigendur Einarstaða 2 séu sömu skoðunar og varnaraðilar í máli þessu. Fullyrðingar um annað séu því haldlausar og að engu hafandi. Beri því að vísa erindi sóknaraðila frá héraðsdómi.

Varakröfu sinni til stuðnings benda varnaraðilar á að allur málatilbúnaður sóknar aðila sé reistur á þeirri staðhæfingu að löggerningur Jóns Jónssonar, þ.e. erfðaábúðarsamningur hans og Jóns Haraldssonar um 1/7 hluta Einarstaðajarðarinnar fjalli eingöngu um leigu á landi og réttarstöðu Jóns Jónssonar sem ábúanda. Kveðast varnaraðilar hafna þessu alfarið og benda á að erfðaábúðarsamningur Jóns Jónssonar sé ekki einvörðungu leigusamningur, eins og haldið sé fram, heldur erfðafestubrúf til stofnunar nýbýlis skv. lögum nr. 35, 1946 með svo ríkum og ótvíræðum varanlegum réttindum að jafngildi beinum eignarréttindum. Liggi fyrir að lögbýlið Valagil hafi á sínum tíma verið stofnað sem nýbýli skv. heimild í lögum nr. 35, 1946 um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum. Skilyrði fyrir stofnun nýbýlis skv. ákvörðun nýbýlastjórnar hafi verið að umsækjandi hefði tryggt sér ótadmörkuð umráð yfir landi og ef eigandi nýbýlis vildi selja nýbýlið hafi gilt sömu reglur og um afhendingu býla í nýbýlahverfum. Land Valagils og réttindi hafi verið fengin Jóni Jónssyni á sínum tíma til erfðaábúðar með erfðafestubrúfi skv. þágildandi lögum nr. 116, 1943 um ættaróðul og erfðaábúð. Í ótímabundnum og ótadmörkuðum réttindum erfðaábúandans hafi falist víðtækar heimildir, þ. á m. til að veðsetja landið og eigin mannvirki þar svo dæmi séu tekin. Varnaraðilar kveðast byggja á

Því að Jón Jónsson hafi einn orðið eigandi þeirra réttinda sem honum hafi verið fengin með erfðafestusamningi þeim sem Jón Haraldsson hafi undirritað í þágu sonar síns til stofnunar sjálfstæðra fasteignaréttinda og hafi verið samkvæmt heimild í áður greindum lögum nr. 116, 1943 og nr. 35, 1946. Jón Jónsson hafi fengið þessi réttindi án annarra takmarkana en þeirra sem leiða megi af lögum nr. 116, 1943 um ættaróðul og erfðaábúð. Samkvæmt þessu sé ljóst að Jóni Jónssyni hafi verið byggt land úr Einarstöðum á erfðafestu og því hafi hann öðlast varanleg réttindi yfir landinu og þau fasteignaréttindi hafi verið undirorpin beinum eignarrétti Jóns Jónssonar og síðar ekkju hans Helgu Þráinsdóttur, sem hafi ráðstafað þeim réttindum eins og fyrir liggur. Þá kveða varnaraðilar liggja fyrir að óðalsbændur og umráðamenn Einarstaða 1 og Einarstaða 2 hafi gert sameiginlega á árinu 2000 athugasemd til þinglýsingarstjóra í tilefni af fyrirhugaðri nauðungarsölu á sumarbústaðalóð í óskiptu landi jarðanna og enn fremur að samningur um lóðina yrði afmáður úr þinglýsingabók. Hafi þinglýsingarstjóri hafnað erindinu 26. janúar 2001 og aðilar sætt sig við þá niðurstöðu. Varnaraðilar kveðast mótmæla og telja ranga fullyrðingu sóknaraðila um að land Valagils sé leiguland í óskiptri sameign jarðanna Einarstaða 1 og Einarstaða 2. Hafi land jarðarinnar Valagils verið skilið frá landi Einarstaða að fullu og öllu og verði ekki fellt undir Einarstaðajarðir án ákvörðunar eiganda Valagils og umfjöllunar og afgreiðslu skv. 15. gr. jarðalaga nr. 81, 2004. Sé slík sameining lögbýla ekki á vald sviði þinglýsingarstjóra og þá ekki dómstóla. Verði að áréttu í þessu sambandi að sóknaraðili hafi frá upphafi ábúðar á Einarstöðum 1 haft vitneskju um það hvernig stofnað hafi verið til fasteignaréttinda Valagils og hafi vitað að jörðin væri eign Þóru Jónsdóttur, en ekki hreyft athugasemdum. Þá sé sóknaraðili ekki bær að lögum til að ráðstafa réttindum Einarstaða 2 eða gera kröfur fyrir þá jörð. Geti hún því ekki sýnt fram á að hún hafi lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra og geti ekki skotið henni til héraðsdóms. Varnaraðilar mótmæla því að augljós mistök hafi orðið við þinglýsingu á byggingarbréfi og makaskiptaafsali og kveðast benda á að landsréttindi Valagils skv. erfðafestubrési Jóns Jónssonar hafi verið réttilega færð í fasteignabók í samræmi við efni bréfsins, enda eignin undirorpin beinum eignarrétti Jóns Jónssonar og síðar þeirra aðila sem hafi fasteignaréttindin framseld með samningum, sem öllum hafi verið þinglýst athugasemdalaust. Fyrir liggir að þinglýsingarstjóri hafi hafnað kröfu sóknaraðila um að færsla framangreindra skjala verði afmáð úr fasteignabók fyrir Valagil. Staðfesti það að engin mistök hafi átt sér stað við færslu þeirra. Þá sé því hafnað af þinglýsingarstjóra að umráð sóknaraðila yfir óðalsjörðinni Einarstöðum 1, þ.e.a.s. óðalsréttindi sóknaraðila, geti girt fyrir að sölusamningar og önnur skjöl varðandi Valagil verði þinglesin, enda sé sóknaraðili ekki og hafi aldrei verið skráður eigandi Valagils. Kveðast varnaraðilar taka að öðru leyti undir flest sjónarmið og rökstuðning þinglýsingarstjóra í framangreindu bréfi hans til lögmanns sóknaraðila 17. júlí 2009.

#### IV.

Samkvæmt byggingarbréfi frá árinu 1950, sem að framan er rakið, var nánar tilgreint land úr jörðinni Einarstöðum byggt á leigu til löglegrar erfðaábúðar. Nýbýlið Valagil var stofnað á landinu. Grunneignarréttur til þessa lands var ekki framseldur með byggingarbréfinu. Bera þinglýstar heimildir ekki annað með sér en að hann tilheyri ennþá eigendum jarðanna Einarstöðum 1 og 2. Kröfur sóknaraðila

eru reistar á því að því að þinglýst hafi verið samningi um ráðstöfun Valagils, sem fari í bága við réttindi hennar til landsins sem eiganda Einarstaða 1. Verður ekki fallist á að hana skorti lögvarða hagsmuni til að gera kröfu um að synjun þinglýsingarstjóra um afmáningu skjalsins verði hrundið.

Samkvæmt 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91, 1991 ber að vísa máli frá dómi ef þeir sem eiga óskipt réttindi sækja ekki mál í sameiningu. Þó er sú undantekning gerð í ákvæðinu að ekki ber að vísa máli frá dómi þegar sá sem sækir mál upp á sitt eindæmi hefur ekki uppi kröfur sem varða hagsmuni þeirra sem hefðu átt að standa að máli með honum að öðrum kosti. Ekki verður séð að hagsmunir eiganda jarðarinnar Einarstaða 2 verði að neinu leyti skertir þótt krafa sóknaraðila í þessu máli yrði tekin til greina. Með vísan til þessa eru ekki efni til að vísa þessu máli frá dómi þótt eigendur Einarstaða 2 eigi ekki aðild að því. Þá eru engin efni til að vísa málinu frá dómi þótt eignarráð sóknaraðila yfir Einarstöðum 1 sæti takmörk unum samkvæmt lagaákvæðum um óðalsrétt, sbr. nú VIII. kafla laga nr. 81, 2004. Samkvæmt þessu verður kröfu varnaraðila um frávísun málsins hrundið.

Við þinglýsingu byggingarbréfsins, sem fór ekki fram fyrr en árið 1987, bar samkvæmt 1. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga nr. 39, 1978 að færa meginatriði skjalsins í þinglýsingarbók rétta. Var það ekki nægilega gert með því að tilgreina það sem erfðafestubréf heldur bar að tilgreina það sem byggingarbréf um erfðaábúð. Ber að leiðrétta fasteignabók í þessa veru og verður fallist á kröfu sóknaraðila þess efnis.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga verður skjal ekki fært í fasteignabók, hvíli það á löggerningi, ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign á þann veg er í skjali greinir eða skortir skriflegt samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur. Ekki hefur verið sýnt fram á að varnaraðili Þóra Jónsdóttir hafi eignast annan rétt til jarðarinnar Valagils en rétt til erfðaábúðar í samræmi við upprunalegt byggingarbréf. Brast hana því þinglýsta heimild til að ráðstafa eigninni með makaskiptaafsali. Bar því þinglýsingarstjóra að synja um þinglýsingu skjalsins. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga skal hann bæta úr, verði hann þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið ella. Bar honum eftir þessu að verða við kröfu sóknaraðila um úrbætur með því að afmá skjalið. Með vísan til þessa verður hrundið synjun hans um úrbætur og fallist á kröfu sóknaraðila um að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að afmá skjalið úr fasteignabók að því er varðar jörðina Valagil.

Eftir þessari niðurstöðu verður varnaraðilum gert að greiða sóknaraðila málskostnað eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Úrskurðinn kveður upp Erlingur Sigtryggsson, héraðsdómari.

## ÚRSKURÐARORÐ:

Þinglýsingarstjórinn á Húsavík skal afmá makaskiptaafsal, dagsett 14. nóvember 2005 með þinglýsingarnúmer 425F-1406/2005, úr fasteignabók vegna Valagils, Þingeyjarsveit.

Þinglýsingarstjórinn á Húsavík skal leiðrétta þinglýsingu byggingarbréfs 1. september 1950, þinglýsingarnúmer 425F-1387/1987, þannig að efni færslunnar verði skráð byggingarbréf um erfðaábuð í gildandi fasteignabók.

Varnaraðili Þóra Jónsdóttir greiði sóknaraðila 100.000 krónur í málskostnað. Varnaraðilar Sigurður Örn Haraldsson og Guðrún J. Svavarsdóttir, greiði í sam einingu sóknaraðila 100.000 krónur í málskostnað.

Erlingur Sigtryggsson.