

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra 21. mars 2018 í máli nr. E-41/2017:

Blönduósbær

(Stefán Þórarinn Ólafsson lögmaður)

gegn

Ásdísi Kristinsdóttur

(Benedikt Ólafsson lögmaður)

I

Mál þetta, sem tekið var til dóms 6. febrúar sl., var höfðað 20. september 2017.

Stefnandi er Blönduósbær, Hnjúkabyggð 33, Blönduósi.

Stefnda er Ásdís Kristinsdóttir, Kleifarvegi 8, Reykjavík.

Dómkröfur

Stefnandi krefst þess að stefndu verði gert að víkja af jörðinni Kleifum, Blönduósi, fastanúmer 213-6850, og af mannvirkjum á jörðinni, fjarlægja eigur sínar og afhenda stefnanda umráðin, innan 15 daga frá uppkvaðningu dóms gegn því að stefnandi greiði stefndu 27.066.922 krónur að frádregnum 2.289.976 krónum. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi samkvæmt málskostnaðarreikningi.

II

Atvik máls

Á árunum 1932 til 1939 voru gerðir fjórir erfðaleigusamningar milli Blönduóshrepps og Kristins Magnússonar og Steingríms Davíðssonar, tveir við hvorn aðila, um leigu á landi í eigu hreppsins. Í samningunum er legu og stærð landsins lýst auk þess sem þar er kveðið á um heimild leigutaka til að reisa þar fénaðarhús, heyllöður og áburðarhús eftir þörfum. Samtals var hið leigða land samkvæmt samningunum 7,39 hektarar. Í marsmánuði 1949 selur Steingrímur Davíðsson Kristni Magnússyni réttindi sín samkvæmt þeim tveimur samningum sem hann hafði gert við Blönduóshrepp.

Með byggingarbréfi dagsettu 26. september 1951 fékk Kristinn Magnússon 12 hektara spildu af landi Blönduóshrepps til erfðaábúðar. Í byggingarbréfinu er merkjum landsins lýst auk þess sem þar kemur fram að landið sé leigt til stofnunar nýbýlis er byggt verði samkvæmt lögum nr. 35/1946 um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum. Þá er tekið fram að erfðaábúðarhafi sé í einu og öllu háður skyldum og fyrirmælum téðra laga og reglugerðar um stofnun nýbýlisins. Þá er í bréfinu mælt fyrir um að jörðin sé leigð til búrekstrar en önnur notkun landsins sé háð samþykki nýbýlastjórnar. Auk þessa eru í bréfinu ákvæði um eftirgjald og

greiðslu þess o.fl.

Kristinn Magnússon reisti á landi því sem hann hafði til umráða, sem nú heitir Kleifar, íbúðarhús, fjárhús og fleiri byggingar sem nauðsynlegar voru til búskapar á jörðinni en hann stundaði þar búskap með sauðfé til ársins 1994 en það ár kom upp riða og var sauðfénu fargað. Kristinn Magnússon bjó áfram á Kleifum til ársins 2000 er hann lést og síðan þá hefur ekki verið föst búseta að Kleifum. Stefnanda, sem er dóttir Kristins Magnússonar, hefur tekið við réttindum þeim er Kristinn átti að Kleifum fyrir erfð og með kaupum á réttindum systur sinnar sem var samerfingi hennar.

Með bréfi dagsettu 22. desember 2009 sagði stefnandi upp byggingarbréfi/ábúðarsamningi frá 1951. Af hálfu stefndu var uppsögninni mótmælt. Samningnum var á ný sagt upp með bréfi dagsettu 30. júní 2011 og þar tilgreint að ástæða uppsagnarinnar væri sú að ekki væri búseta að Kleifum og þar væri enginn búskapur stundaður og vísað í 12. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004. Síðari uppsögninni var einnig andmælt af hálfu stefndu. Eftir uppsögn samningsins á árinu 2011 óskaði stefnandi eftir úttekt á jörðinni og fór hún fram í október 2012 og var skýrslu um þá úttekt skilað í janúar 2013. Eftir að úttektin lá fyrir ræddu aðilar um málefni jarðarinnar en þær viðræður skiluðu ekki árangri. Hinn 22. júní 2017 óskaði stefnandi á ný eftir mati landsúttektarmanna og skiluðu þeir mati sínu 1. september sl.

III

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi byggir á því að hann sem réttur og löglegur eigandi jarðarinnar eigi heimtingu á því að fá umráð eignar sinnar gegn greiðslu til stefnda samkvæmt mati landsúttektarmanna.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að uppsögn ábúðarsamningsins hafi verið lögmæt en hún hafi aðallega byggst á 12. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004, sbr. 37. gr. sömu laga. Á Kleifum hafi ekki verið föst búseta í fjölda ára og þar hafi ekki verið stundaður landbúnaður frá árinu 1995 þegar ærkvóti var seldur frá jörðinni með samþykki stefnanda. Stefnanda hafi því verulega vanrækt skyldur sínar samkvæmt ábúðarlögum og samningi aðila frá 26. september 1951.

Stefnandi heldur því fram að fullyrðingar stefndu, sem fram koma í greinargerð hennar, í þá veru að byggingarbréfið nái ekki til þess lands sem byggingar jarðarinnar standi á, séu rangar. Í þessu sambandi vísar stefnandi til þess að samkvæmt byggingarbréfinu séu norðvesturtakmörk landsins girðingin meðfram túni Zóphoníasar Zóphoníasarsonar frá Svínvetningabraut að Blöndu. Samkvæmt bréfinu séu allar byggingar jarðarinnar innan þess lands sem sett var í erfðaábúð með byggingarbréfinu. Af hálfu stefnanda er á því byggt að framlagt kort sýni með

skýrum hætti land það sem byggingarbréfið nær til.

Einnig er á því byggt af hálfu stefnanda að hafi eldri erfðaleigusamningar eða leigusamningar verið til staðar um sama landsvæði hafi þeir fallið úr gildi þegar byggingarbréfið var undirritað. Í þessu sambandi vísar stefnandi til þess að yngri samningar gangi fyrir eldri samkvæmt meginreglum samninga- og leiguréttar og eðli máls samkvæmt. Ef eldri samningar falli ekki úr gildi séu til fleiri en einn samningur um sama landsvæði.

Þá vísar stefnandi til þess að með byggingarbréfinu hafi ábúandi jarðarinnar fengið margvísleg réttindi sem hann naut ekki samkvæmt eldri samningum. Með tilkomu byggingarbréfsins hafi verið hægt að stofna lögbýli á landinu og þá gaf það rétt til styrkja til uppbyggingar á lögbýlinu, m.a. nýbýlastyrkja. Með nýjum samningi, þ.e. byggingarbréfi, hlaut leigutakinn því margvísleg réttindi sem hann áður ekki naut og í þessu sambandi verði ekki bæði haldið og sleppt. Eldri samningar hafi verið um ræktunarland en í slíkum samningum hafi almennt ekki verið gert ráð fyrir byggingu íbúðarhúsa né fastri búsetu. Auk þess hafi stefndi ekki lagt fram neinar upplýsingar um þessar lóðir né staðsetningu þeirra og hann beri sönnunarbyrði fyrir því að þær skarist við landið sem lýst er í byggingarbréfinu.

Stefnandi byggir á því að hann hafi með samþykki á sölu á greiðslumarki frá jörðinni á árinu 1995 lagt framlag til jarðarinnar. Hann hafi samþykkt að greiðslan færi til ábúanda jarðarinnar en þetta framlag beri stefnanda að fá metið og dregið frá matsvirði eigna stefndu við ábúðarlok. Selt hafi verið frá jörðinni 128,8 ærgilda greiðslumark og þáverandi ábúandi hafi fengið greiddar 708.400 krónur í janúar 1996. Stefnandi telur að honum sé að lágmarki rétt að reikna þá fjárhæð upp miðað við byggingarvísitölu, og að teknu tilliti til þeirrar vísitölu í janúar 1996 og svo í ágúst 2017 nemi uppreiknuð fjárhæð 2.289.976 krónum. Þessa fjárhæð beri að draga frá við uppgjör við stefndu. Stefnandi heldur því fram að í ábúðarlögum hafi verið gert ráð fyrir því að framlög skyldu endurgreidd við lok ábúðar og í þessu sambandi vísar stefnandi til sjónarmiða sem fram koma í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 4/2007. Varðandi fjárhæð þá sem stefnandi telur sér rétt að greiða stefndu vísar hann til matsgerðar og úttektarskýrslu landsúttektarmanna sem hafi komist að þeirri niðurstöðu að alls bæri að greiða 27.066.922 krónur fyrir það land sem ábúðarsamningurinn nær til, að frádregnum kvóta eða greiðslumarki sem kunni að hafa verið selt frá jörðinni en slík réttindi tilheyri jörðinni en ekki ábúanda hennar sem hafi á sínum tíma fengið samþykki stefnanda til sölu á greiðslumarkinu.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til meginreglna samningaréttar um túlkun samninga, ábúðarlaga, jarðalaga og meginreglna eigna- og leiguréttar. Varðandi varnarþing vísar stefnandi til 34. gr. laga um meðferð einkamála og þá er krafa um málskostnað reist á 129. og 1. mgr. 131. gr. sömu laga.

Af hálfu stefndu er á því byggt að með fjórum samningum á árunum 1932 til 1939 hafi samtals 7,39 hektarar lands verið seldir á erfðaleigu til óákveðins tíma en réttindi samkvæmt þessum samningum tilheyri henni. Síðar, 26. september 1951, hafi stefnandi og faðir hennar gert byggingarbréf um 12 hektara lands og þá hafi land Kleifa samtals verið 19,39 hektarar að stærð. Fyrir nokkrum árum hafi lítill hluti landsins verið tekinn af Vegagerðinni undir veg og því sé land jarðarinnar í dag samkvæmt skráningu Þjóðskrár 18,1 hektari að stærð.

Stefnda byggir á því að erfðaleigusamningarnir sem gerðir hafi verið til óákveðins tíma séu enn í gildi enda sé ekki hægt að segja þeim upp. Erfðafesta sé í eðli sínu óuppsegjanlegt leiguform þar sem einstaklingi sé veittur framseljanlegur réttur til að nýta land og rétturinn erfist eins og aðrar eignir. Í raun séu réttindin svo rík að þau liggi nærri eignarrétti en leigurétti.

Stefnda heldur því fram að hún hafi sýnt fram á að hún sé þinglýstur eigandi jarðarinnar Kleifa sem í dag sé talin 18,1 hektari að stærð. Allar byggingar á jörðinni hafi verið byggðar áður en byggingarbréfið var gefið út og nýbýli hafi verið stofnað á jörðinni í janúar 1950, tæpum tveimur árum áður en byggingarbréfið var undirritað. Allar byggingar á jörðinni standi á landi sem Kristinn Magnússon átti samkvæmt áðurgreindum erfðaleigusamningum en réttindum samkvæmt þeim samningum geti stefnandi ekki sagt upp.

Að mati stefndu er ýmislegt óljóst varðandi gerð byggingarbréfsins en ljóst að það fullnægi ekki kröfum sem gerðar eru til byggingarbréfa í ábúðarlögum. Hafa verði í huga að efni bréfsins er einhliða samið af stefnanda og túlka verði efni þess í því ljósi en stefnda bendir á að merkjalýsing bréfsins virðist taka til landsins alls, þ.e. þess 7,39 hektara lands sem Kristinn Magnússon átti fyrir og lögbýlið stóð á og svo þeirra 12 hektara sem byggingarbréfið tekur til.

Stefnda andmælir hugmyndum stefnanda í þá veru að erfðaleigusamningarnir fjórir hafi fallið úr gildi þegar byggingarbréfið var undirritað þar sem þeir hafi verið á milli sömu aðila og um sama land. Stefnda segir þessar hugmyndir stefnanda tilhæfulausar enda órökstuddar og ekkert bendi til að þær séu réttar. Í þessu sambandi nefnir stefnda að erfðaleigusamninganna sé í engu getið í byggingarbréfinu og þar hvergi nefnt að eldri samningar skuli falla úr gildi. Þá vísar stefnda til þess að byggingarbréfið taki eingöngu til 12 hektara lands en eftir undirritun þess hafi land Kleifa verið talið 19,39 hektarar sem sé samanlögð stærð landanna samkvæmt leigusamningunum fjórum og byggingarbréfinu. Þessu til viðbótar hafi Kristinn Magnússon þegar verið búinn að stofna nýbýli á landinu og átt allar byggingar á jörðinni á þeim tíma sem byggingarbréfið var gert og því hafi engar byggingar fylgt landinu frá landsdrottni svo sem áskilið er í

ábúðarlögum. Stefnada heldur því fram að samningurinn sé ranglega nefndur byggingarbréf en með samningnum hafi í raun átt sér stað leiga á viðbótarlandi sem hafi verið selt á erfðaleigu. Þetta leiði svo til þess að ákvæði ábúðarlaga eigi ekki við um samninginn. Þá bendir stefnada á að ef til stóð að eldri samningar féllu niður við gerð byggingarbréfsins sé ljóst að land Kleifa væri 12 hektarar að stærð en ekki 19,39 og síðar 18,1 hektari eftir að hluti landsins var tekinn undir vegstæði.

Af hálfu stefndu er á því byggt að allar byggingar jarðarinnar standi á landi sem um voru gerðir erfðaleigusamningar á sínum tíma. Þeim hafi ekki og verði ekki sagt upp af stefnanda. Af þeim sökum sé ekki unnt að víkja stefndu af landinu sem sé hennar eign. Stefnada vísar til ákvæða 1. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 en þar komi fram að lögin gildi um ábúð á jörðum og jarðarhlutum en ekki um leigu á landi og fasteignum nema sérstaklega sé um það samið. Ábúð sé skilgreind í 2. mgr. 2. gr. laganna sem afnotaréttur af jörð eða jarðahlutum til búrekstrar eða annars atvinnurekstrar á sviði landbúnaðar. Erfðaleigusamningarnir hafi allir verið gerðir um ræktunarland án kvaðar um að leigutaki stundaði þar búrekstur eða landbúnað, eingöngu skylda til að girða landið, þurrka það og rækta. Kristinn Magnússon hafi sjálfur ákveðið að stofna nýbýli á landinu og það hafi verið hans eign. Kristinn hafi því aldrei verið leiguliði á eigin jörð eða ábúandi í skilningi ábúðarlaga. Þetta leiði til þess að byggingarbréfið frá 1951 geti ekki tekið til þessa lands eða þessa lögbýlis.

Stefnada mótmælir því að byggingarbréfið sé í raun byggingarbréf í skilningi ábúðarlaga þrátt fyrir heiti þess og ábúðarlög gildi ekki um samkomulag það sem gert var með bréfinu. Í ábúðarlögum nr. 8/1951 sem tóku gildi 1. janúar það ár er skilyrði að við ábúðarskipti á jörð séu gæði jarðarinnar tekin út af úttektarmönnum og gæði hennar skráð en það hafi ekki verið gert. Í 11. gr. laganna kemur fram að landsdrottinn sé skylt að láta nauðsynleg bæjar- og peningahús fylgja leigujörð sinni en svo hafi ekki verið í þessu tilfalli. Í 1. gr. laganna komi fram að jörð í skilningi laganna skuli að minnsta kosti geta framfleytt níu kúgildum en í þessu máli sé ósannað að svo sé. Þetta leiði allt til þess að ekki hafi verið um erfðaleigu á jörð eða jarðnæði í skilningi ábúðarlaga að ræða heldur erfðaleigu á landspildu sem ábúðarlögin taki ekki til.

Stefnada vísar einnig til þess að hún hafi mótmælt uppsögn stefnanda á sínum tíma og ítrekar andmæli sín við þeirri uppsögn. Þá bendir stefnada á að stefnandi hafi óskað eftir úttekt á jörðinni sem síðar hafi farið fram en stefnada hafi gert athugasemdir við lögmæti úttektarinnar og telur niðurstöðu hennar ekki bindandi fyrir sig. Bendir stefnada á að úttektin nái til alls lands jarðarinnar, þ.e. 18,1 hektara svo og allra bygginga og mannvirkja á jörðinni. Uppsögn stefnanda á landinu taki hins vegar eingöngu til þeirra 12 hektara sem byggingarbréfið nær til

og því sé úttektarskýrslan markleysa.

Fari svo að stefndu verði gert að víkja af jörðinni gegn greiðslu bóta frá stefnanda í samræmi við niðurstöðu landsúttektarmanna hafnar stefnda því að frá bótum til hennar skuli draga greiðslu sem Kristinn Magnússon fékk greiddar fyrir fullvirðisrétt í sauðfé að fjárhæð 708.400 krónur. Heldur stefnda því fram að réttur þessi hafi verið eign Kristins en ekki stefnanda. Þá hafi stefnandi aldrei krafðið Kristin eða síðari eigendur jarðarinnar um greiðslu þessa fjár og því hafi stefnandi glatað rétti sínum vegna fyrningar og/eða tómlætis, hafi stefnandi átt rétt til endurgreiðslu. Fallist dómurinn á rétt stefnanda til frádráttar vegna framlagsins mótmælir stefnda því að fjárhæðin skuli framreiknuð með því að binda hana vísölu eða leggja við hana vexti.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að víkja af jörðinni Kleifum og mannvirkjum sem á jörðinni eru og fjarlægja eigur sínar og afhenda stefnanda umráð jarðarinnar gegn greiðslu ákveðinnar fjárhæðar. Krafa stefnanda tekur eingöngu til þess landsvæðis sem lýst er í byggingarbréfi sem ítrekað hefur verið getið og gefið var út á árinu 1951. Er því eingöngu hér til úrlausnar ágreiningur um landsvæðið sem lýst er í byggingarbréfinu en annað land sem stefnda kann að hafa haft afnot af er ekki til umfjöllunar hér.

Stefnandi og Kristinn Magnússon undirrituðu síðla árs 1951 byggingarbréf og er legu og stærð landsins, sem sagt er vera 12 hektarar, lýst í bréfinu. Þar er tekið fram að norðvesturmörk séu girðingin meðfram túni Zóphóníasar Zóphóníassonar frá Svínvetningabraut að Blöndu. Blanda frá nefndri girðingu að norðurenda girðingarinnar sem liggur frá Blöndu upp á melhólinn austan Kleifarkotstúnsins. Síðan er því lýst hvernig merkin eru dregin til baka að Svínvetningabraut.

Af kortum sem lögð hafa verið fram í málinu má sjá hvar tún Zóphóníasar liggur en allar byggingar á Kleifum liggja nærri því túni og þannig í norðvesturhorni landsins. Ekki verður annað ráðið af lýsingu merkja í erfðaleigusamningunum en að landið sem þeir ná til sé innan merkja þeirra sem lýst er í byggingarbréfinu.

Upphaf byggingarbréfsins er svohljóðandi: „Oddviti Blönduósshrepps GJÖRIR KUNNUGT : Að ég byggi hr. Kristni Magnússyni, til heimilis á Blönduósi, til löglegrar erfðaábúðar hluta af landi Blönduósshrepps, til stofnunar nýbýlis, með tilgreindum réttindum, sem lýst er í 2. gr. þessa samnings.

Erfðaábúðarsamningur þessi tekur gildi frá þeim degi að telja, sem hann er undirritaður, og er gerður samkv. lögum nr. 116, 30. des. 1943, um ættaróðal og

erfðaábúð.

1. gr.

Landið, með tilgreindum réttindum, er leigt til stofnunar nýbýlis, er byggt verður samkv. lögum nr. 35, 29. apríl 1946, um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum, og er erfðaábúðarhafi í einu og öllu háður skyldum og fyrirmælum téðra laga og reglugerðar um stofnun nýbýlisins.“

Byggingarbréfið ber samkvæmt framanrituðu með sér að það er gert í þeim tilgangi að á landinu verði stofnað nýbýli og er ábúandi skyldur til að fara eftir tilmælum tilvitnaðra laga. Er því ljóst að áður hafði ekki verið stofnað nýbýli á landinu þrátt fyrir að í gögnum málsins megi finna skjal þar sem segir að stofnun nýbýlis þar hafi verið samþykkt 15. janúar 1950.

Með byggingarbréfinu og stofnun nýbýlis að Kleifum fékk Kristinn Magnússon aukin réttindi en samkvæmt lögum um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum nr. 35/1946 fylgdu stofnun nýbýlis allnokkur réttindi, svo sem til styrkja vegna nýbýlisins svo og lána á góðum kjörum en slík réttindi fylgdu ekki landspildum þeim er hann hafði á leigu. Verður því fallist á með stefnanda að við gerð byggingarbréfsins hafi erfðaleigusamningar milli Kristins Magnússonar og stefnanda fallið niður en byggingarbréfið nær yfir land það sem erfðaleigusamningarnir tóku til líkt og áður er vikið að og viku eldri erfðaleigusamningar eðli máls samkvæmt fyrir nýjum samningi um sama land. Ekki skiptir hér máli þótt ekki sé minnst á erfðaleigusamningana í byggingarbréfinu. Ekki eru efni til að fallast á með stefndu að byggingarbréfið uppfylli ekki skilyrði sem gerð eru til slíkra bréfa samkvæmt ábúðarlögum og að túlka verði efni þess í því ljósi að það sé einhliða samið af stefnanda líkt og stefnda heldur fram.

Með byggingarbréfinu var Kristni Magnússyni byggð jörðin til stofnunar nýbýlis. Stofnun nýbýlis felur í sér að ekki var áður búið á landi því sem leigt er og því engar byggingar þar í eigu landsdrottins. Er því ekki fallist á þá málsástæðu stefndu að ábúðarlög geti ekki tekið til landsins sökum þess að landinu hafi ekki fylgt bæjar- og peningahús, úttekt hafi ekki farið fram o.fl. Í byggingarbréfinu er vísað til þeirra laga sem um samninginn gilda. Auk þeirra laga sem áður er getið nr. 116/1943 og 35/1946 giltu um samninginn lög um ábúð nr. 87/1933, sbr. 9. gr. samningsins. (Lög þessi voru þó úr gildi fallin en ný lög um ábúð, nr. 8/1951, tóku gildi 1. janúar 1951.) Eftir að Kristinn Magnússon hafði fengið landið byggt sér, stofnað þar nýbýli og reist þar íbúðarhús giltu ákvæði ábúðarlaga um samning hans og stefnda, sbr. áðurnefnda 9. gr. byggingarbréfsins.

Óumdeilt er að búskapur hefur ekki verið stundaður að Kleifum í meira en tvo áratugi og stefnda á þeim tíma ekki átt þar lögheimili. Hefur stefnda því

verulega vanefnt skyldur sínar samkvæmt 12., sbr. 37., gr. nógildandi ábúðarlaga nr. 80/2004 en samsvarandi skyldur ábúanda voru í eldri lögum um sama efni, allt frá lögum um ábúð nr. 87/1933. Stefnanda var því heimilt að segja stefndu upp ábúðinni samkvæmt byggingarbréfinu. Uppsögn leigusamnings er einkaréttarlegs eðlis og eiga ákvæði stjórnáskýslulaga ekki við um slíka uppsögn líkt og stefnda vísar til í gögnum málsins.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið er krafa stefnanda um að stefndu verði gert að víkja af jörðinni Kleifum tekin til greina.

Að ósk stefnanda var jörðin Kleifar tekin út af úttektarmönnum í samræmi við ákvæði 39. gr. ábúðarlaga. Þeir skiluðu úttektarskýrslu sinni 1. september 2017 og staðfestu mat sitt fyrir dóminum. Engin efni eru til annars en að leggja úttektarskýrsluna til grundvallar við ákvörðun á greiðslu frá stefnanda til stefndu enda hefur stefnda ekki fært fram gild rök fyrir því að svo skuli ekki gert. Landsúttektarmennirnir mátu sérstaklega það land sem byggingarbréfið tekur til og þau mannvirki sem á því eru og síðan land þar fyrir utan. Stefnandi miðar stefnukröfur sínar við niðurstöðu matsins fyrir svæðið sem fellur undir byggingarbréfið.

Ekki er um það deilt að Kristinn Magnússon fékk á sínum tíma greiddar til sín 708.400 króna bætur sem komu til vegna sölu á greiðslumarki jarðarinnar eftir að riða kom þar upp. Stefnandi krefst þess að fjárhæðin, framreiknuð miðað við byggingarvísitölu, dragist frá þeirri upphæð sem honum ber að greiða stefndu. Ekkert liggur fyrir í málinu um það með hvaða hætti ákveðið var að Kristinn Magnússon fengi þessa fjárhæð til sín en ekki stefnandi sem landeigandi en stefnandi veitti samþykki sitt fyrir sölu greiðslumarksins. Stefnandi ber sönnunarbyrði fyrir því að fjárhæðin hafi verið framlag til jarðarinnar sem hann ætti þá rétt á að fá endurgreitt við ábúðarlok. Engin gögn hafa verið lögð fram í þá veru að stefnandi hafi litið á greiðsluna sem framlag til jarðarinnar og engin gögn eru til staðar um afstöðu Kristins Magnússonar til greiðslunnar. Verður því ekki fallist á með stefnanda að honum sé heimilt að draga nokkuð frá þeirri fjárhæð sem landsúttektarmenn ákváðu.

Með hliðsjón af málsatvikum öllum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Af hálfu stefnanda flutti málið Stefán Ólafsson lögmaður en af hálfu stefndu Benedikt Ólafsson lögmaður.

Halldór Halldórsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gættum ákvæðum 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndu, Ásdísi Kristinsdóttur, er skylt að víkja af jörðinni Kleifum, fastanúmer 213-6580, Blönduósi, og af mannvirkjum sem þar eru, fjarlægja eigur sínar og afhenda stefnanda, Blönduósbæ, umráð jarðarinnar innan 15 daga frá uppkvaðningu dóms þessa.

Stefnandi greiði stefndu 27.066.922 krónur.

Málskostnaður fellur niður.

Halldór Halldórsson