

# Héraðsdómur Suðurlands

Úrskurður 30. júní 2025

Mál nr. T-220/2025:

**Alda Pálsdóttir,**

**Gísli Páll Pálsson**

**og**

**Grund**

*(Stefán Geir Þórisson lögmaður)*

**gegn**

**Sýslumanninum á Suðurlandi**

*(Ingveldur Anna Sigurðardóttir fulltrúi)*

## Úrskurður

Mál þetta barst dóminum þann 2. maí 2025, með bréfi sóknaraðila dagsettu sama dag.

Sóknaraðilar eru Alda Pálsdóttir, [...], Gísli Páll Pálsson, [...] og Grund, [...] þinglýstir eigendur Hverahlíðar 6 (fnr. 226-4551) og Hverahlíðar 8 (fnr. 221-0510) í Hveragerði.

Varnaraðili er sýslumaðurinn á Suðurlandi, [...].

Af hálfu sóknaraðila er gerð sú krafa að felld verði úr gildi ákvörðun varnaraðila, sýslumannsins á Suðurlandi, frá 16. apríl 2025 um frávísun skjals frá þinglýsingu, sem kveður á um yfirlýsingu um kvöð um varðveislu trjágróðurs á lóðum Hverahlíðar nr. 6 og 8 í Hveragerði. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar að skaðlausu úr hendi varnaraðila ásamt 24% virðisaukaskatti, samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist að frávísun kvaðar vegna Hverahlíðar 6, fnr. 2264551 og Hverahlíðar 8, fnr. 2210510 frá þinglýsingu dags. 16. apríl 2025 eigi að standa óhöggðuð með vísan til 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Réttindin sem þinglýsingarbreiðandi hugðist tryggja með þinglýsingunni njóti þegar verndar skv. skipulagslögjöf.

Málið var þingfest þann 16. maí sl. og tekið til úrskurðar þann 2. júní sl., en ekki þótti tilefni til að málið yrði flutt munnlega.

## Málavextir

Samkvæmt gögnum málsins eru sóknaraðilarnir Alda og Gísli Páll eigendur að fasteigninni Hverahlíð 6 í Hveragerði, en eigandi aðliggjandi lóðar Hverahlíðar 8 er sóknaraðilinn Grund. Á lóð Hverahlíðar 6, við lóðarmörk að Hverahlíð 8, munu standa stór sígræn barrtré og annar trjágróður sem gróðursettur hafi verið í kringum árið 1950. Trén eru nú sögð um 20 m á hæð og slúti aðeins inn á aðliggjandi lóð. Samkvæmt sóknaraðilum hafa þeir, sem eigendur lóðanna tveggja, sammælt um að ekki skuli hróflað við framangreindum trjám og að þau skuli fá að standa óskert um alla framtíð.

Hafa sóknaraðilar í þessu skyni sammælt um að láta þinglýsa kvöð á eignir sínar, þess efnis að framangreindur trjágróður fái að standa óskertur um alla framtíð. Í kvöðinni er mælt fyrir um að hún gildi fyrir báðar framangreindar fasteignir og verði ekki breytt eða felld úr gildi, nema með samþykki eigenda beggja fasteignanna. Hafi með þessu legið fyrir sóknaraðilum að mögulegir kaupendur að eignunum gætu gert sér grein fyrir kvöðinni.

Beiðni um þinglýsingu kvaðarinnar var send sýslumanni þann 30. janúar 2025, en skjalinu var vísað frá þinglýsingu þann 16. apríl 2025, með vísan til 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Kom fram í bréfi sýslumanns að hann teldi skjalið ekki tækt til þinglýsingar og að þinglýsingin væri bersýnilega óþörf til verndar rétti. Þá vísaði sýslumaður til þess að þau réttindi sem sóknaraðilar hygðust tryggja nytu þegar réttarverndar skv. skipulagslöggjöf. Við þetta hafa sóknaraðilar ekki vilja una og því skotið máli þessu til héraðsdóms, sbr. 1. mgr. 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Yfirlýsing sú er sóknaraðilar óskuðu eftir að þinglýst yrði á eignir þeirra er svohljóðandi: „*Sígræn barrtré og annar trjágróður sem er á lóðinni Hverahlíð 6, á móts við Hverahlíð 8 var gróðursettur þar í kringum 1950 og er nú orðinn um 20m á hæð. Tré slúta nú aðeins inn yfir lóð nr. 8 við Hverahlíð. Við undirrituð eigendur ofangreindra eigna höfum sammælt að ekki skuli hróflað við þessum barrtrjám og trjágróðri sem er á lóðinni og að hann skuli standa óskertur um alla framtíð. Höfum við eigendur þessara tveggja eigna sammælt um þetta. Kvöð þessi gildir fyrir báðar eignirnar nr. 6 og 8 við Hverahlíð í Hveragerði og verður ekki breytt eða felld niður nema með samþykki eigenda beggja eigna. Með þinglýsingu þessarar kvaðar geta mögulegir kaupendur gert sér grein fyrir henni. Komi þannig til sölu þessara eigna skal kaupendum gerð grein fyrir kvöðinni. Af þeirri ástæðu skal skjali þessu skal þinglýsa sem kvöð á báðar eignir.*“ Þá er rétt að taka fram að hin umdeilda yfirlýsing er undirrituð að sóknaraðilanum Gísla Páli Pálssyni

persónulega, sem og fyrir hönd Grundar hjúkrunarheimilis, en ekki kemur fram í gögnum málsins hver er í fyrirsvári fyrir sóknaraðilann Grund, eða hver tengsl sóknaraðila innbyrðis eru önnur er að þau eigi samliggjandi fasteignir í Hveragerði.

### **Málatilbúnaður sóknaraðila**

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að sú úrlausn þinglýsingarstjóra að vísa yfirlýsingu sóknaraðila um kvöð á fasteignum sínum frá þinglýsingu á grundvelli 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga fái ekki staðist. Ákvæðið kveði á um að vísa skuli skjali frá ef þinglýsing sé bersýnilega óþörf til verndar rétti og vísað til þess að réttur sóknaraðila njóti verndar samkvæmt skipulagslöggjöf.

Sóknaraðilar vísa til þess að samkvæmt 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skuli setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd, ef þörf sé talin á að vernda sérkenni eldri byggðar, menningarsögulegar minjar, náttúruminjar, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs, eða menningarlegs gildis. Þá sé nánar fjallað um þetta í lögum nr. 87/2015 um verndarsvæði í byggð, en í 4. gr. þeirra laga segi að sveitarstjórn skuli meta hvort innan staðarmarka sveitarfélags sé byggð er hafi slíkt gildi hvað varðar varðveislu svipmóts og menningarsögu að ástæða sé til að útbúa tillögu um að hún verði verndarsvæði í byggð. Þá sé gert ráð fyrir að ákvörðun um að gera tiltekna byggð að verndarsvæði endurspeglit í skipulagsáætlunum sveitarfélaga, sbr. 9. gr. framangreindra laga. Sóknaraðilar benda á að í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, sé fjallað um hverfisvernd, þar sem ekki megi raska landi, spilla náttúru- eða minjum eða breyta yfirbragði íbúðahverfa. Lóðir sóknaraðila séu ekki innan verndarsvæðis samkvæmt skipulaginu. Þannig sé ljóst að lóðir sóknaraðila njóti ekki verndar samkvæmt skipulagslöggjöf líkt og gengið hafi verið út frá í úrlausn þinglýsingastjóra. Þegar af þeirri ástæðu verði ekki fallist á að þinglýsingar kvaðar um vernd trjágróðurs á lóðunum sé bersýnilega þýðingarlaus í skilningi 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga.

Byggja sóknaraðilar þannig á því að þinglýsing kvaðarinnar á lóðir sóknaraðila myndi tryggja að kvöðin væri opinberlega skráð og að hún fylgdi eignunum þannig að hún bindi alla framtíðareigendur lóðanna. Verði að telja mikilvægt til að tryggja að kvöðin verði virt af öllum sem tengist lóðunum, núverandi eigendum og framtíðareigendum. Í dómaframkvæmd hafi verið vísað til þess að þinglýsing skjals geti verið bersýnilega óþörf ef réttindi sem skjalið eigi að vernda, njóti þegar réttarverndar á annan hátt. Ekki verði fallist á að svo hátti til í tilviki sóknaraðila. Þar sem réttindin njóti

ekki þegar réttarverndar, líkt og áður greini, sé þinglýsing ekki bersýnilega óþörf. Því beri að fella úr gildi þá ákvörðun þinglýsingastjóra að vísa skjali sóknaraðila frá þinglýsingu.

Um lagarök vísa sóknaraðilar til 2. mgr. 7. gr þinglýsingalaga nr. 39/1978, skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015, einkum 4. og 9. gr. Þá er vísað til aðalskipulags Hveragerðisbæjar. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Málatilbúnaður varnaraðila**

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að þinglýsing sé opinber skráning réttinda þar sem hugað sé að forskilyrðum skjala og afli þinglýsing réttarverndar gagnvart þriðja manni. Þinglýsing veiti skjölum ekki aukið gildi eða inntak. Þinglýsingarstjóri taki ekki afstöðu til efnisatvika að baki skjali, heldur líti athugun þinglýsingarstjóra að formi og heimildum samkvæmt lögum eða samningum.

Í 2. málslíð 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga segi að vísa skuli skjölum frá þinglýsingu ef þinglýsing sé bersýnilega óþörf til verndar rétti. Réttarvernd ákveðinna löggæringa sé háð þinglýsingu, t.d. yfirfærsla á eignarrétti eða þegar fasteign er andlag veðsetningar. Þinglýsingalög nr. 39/1978 kveði ekki á um hvaða löggæringar eða réttindi yfir fasteign það séu sem skuli þinglýst, en meginreglan sé sú að þinglýsing sé nauðsynleg ef efni skjals stofni, breyti, yfirfæri eða ljúki rétti, eða bindi rétt höftum og að um sé að ræða réttindi sem um réttarvernd séu háð þinglýsingu. Þótt í þinglýstum skjölum komi fram ýmsar upplýsingar um ástand og eiginleika fasteigna, þjóni þinglýsingabók ekki þeim tilgangi að birta yfirlit yfir ástand og eiginleika eigna, heldur sé slíkt hlutverk fasteignaskrár. Hlutverk þinglýsingarstjóra sé að færa inn þau réttindi sem að framan greini; stofnun, breytingu, yfirfærslu, lok eða haftabindingu réttinda. Nægi að vísa til efnis veðbókavottorða framangreindu til stuðnings.

Þá vísar varnaraðili til þess að sveitarfélög landsins fari með skipulagsvald og hafi þau með höndum gerð skipulagsáætlama og útgáfu framkvæmdaleyfa í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Í 6. mgr. 12. gr framangreindra skipulagslaga sé fjallað um verndun sérkenna eldri byggðar, þ. á m. náttúrufars eða gróðurs vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar. Enn fremur sé fjallað um verndun gróðurs vegna menningar- eða sögulegs gildis í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sóknaraðili vísi til þess að sökum þess að umrædd tré séu ekki vernduð í

aðalskipulagi Hveragerðisbæjar þá sé þeim nauðsyn til að tryggja verndun þeirra með þinglýsingu. Aftur á móti vísar varnaraðili til þess að hvorki sé í skipulagslögum nr. 123/2010, né í lögum um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015, fjallað um að réttarvernd trjágróðurs sé háð þinglýsingu.

Af hálfu varnaraðila er hafnað þeirri málsástæðu sóknaraðila að þinglýsing kvaðarinnar sé nauðsynleg til að tryggja að kvöðin verði opinberlega skráð, enda geti verndun tiltekins trjágróðurs ekki talist „réttindi yfir fasteign“ sem háð séu þinglýsingu um réttarvernd, sbr. 29. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Þinglýsing yfirlýsingar sóknaraðila verði því að telja bersýnilega óþarfa. Leita verði annarra úrræða en þinglýsingar til að tryggja opinbera skráningu viljayfirlýsingar sóknaraðila. Sé það mat varnaraðila að ætlaðri réttarvernd verði helst náð fram á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 eða laga um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

Um lagarök vísar varnaraðili til 2. mgr. 7. gr., sbr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

### **Forsendur og niðurstöður**

Í máli þessu krefjast sóknaraðilar þess að felld verði úr gildi ákvörðun varnaraðila um frávísun skjals frá þinglýsingu, sem kveður á um yfirlýsingu um kvöð um varðveislu trjágróðurs á lóðum Hverahlíðar nr. 6 og 8 í Hveragerði.

Eins og að framan greinir hefur varnaraðili vísað framangreindri yfirlýsingu um kvöð sóknaraðila frá þinglýsingu á grundvelli 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Byggir varnaraðili á því að þinglýsing skjalsins sé bersýnilega óþörf, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, enda njóti umrædd réttindi verndar samkvæmt skipulagslöggjöf og séu ekki háð þinglýsingu.

Í 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga segir: „[v]ísa skal skjali frá þinglýsingu, ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg, er skjalið greinir, sbr. þó 24., 25. og 51. gr. 3. mgr. Sama máli gegnir, ef þinglýsing er bersýnilega óþörf til verndar rétti, ef lesmál skjals eða aðrar áletranir eru ógreinilegar eða letri svo farið, að sérstök hættu er á, að það máist, svo og ef eintökin eru í verulegum atriðum ósamhljóða eða skjalið hefur aðra svo verulega galla, að ekki þykir fært að taka það til þinglýsingar og vörslu.“ Ljóst er að hér kemur aðeins til skoðunar síðari málsliður ákvæðisins en fyrri málsliðurinn á ekki við í málinu.

Í 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga segir: „Réttindum yfir fasteign skal þinglýsa til þess að þau haldi gildi gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign.“ Þá segir í 2. mgr. ákvæðisins: „Samningur eða réttargerð, er skuldheimtumenn byggja á, fær ekki hrundið eldri óþinglýstum rétti, sem háður er þinglýsingu, nema gögnum þessum sé þinglýst sjálfum, ef þinglýsingar er þörf, enda sé rétthafi eftir samningi grandlaus um rétt þann, er hrinda á.“

Hið umdeilda skjal varðar verndun trjágróðurs við lóðamörk fasteigna sóknaraðila. Samkvæmt málátilbúnaði sóknaraðila nýtur umræddur trjágróður ekki verndunar samkvæmt aðalskipulagi Hveragerðisbæjar, líkt og skipulagslög gera ráð fyrir.

Sóknaraðilar byggja á því að nauðsynlegt sé að þinglýsa skjalinu, svo síðari kaupendur að fasteignum aðila sé ljóst að núverandi eigendur hafi gert með sér samkomulag um verndun umrædds trjágróðurs.

Er á það fallist með varnaraðila að hið umdeilda skjal varði ekki slík réttindi yfir fasteign sem lög gera ráð fyrir að njóta skuli réttarverndar með þinglýsingu, enda myndi þinglýsing skjalsins ekki binda aðra en aðila að umræddu samkomulagi og væri því haldlaust gagnvart síðari kaupendum umræddra fasteigna. Er af þessum sökum fallist á með varnaraðila að þinglýsing skjalsins sé bersýnilega óþörf, enda njóti réttindi þau er sóknaraðili hyggst tryggja með þinglýsingunni þegar réttarverndar skv. skipulagslöggjöf þó umrædd tré njóti sem slík ekki verndar samkvæmt núgildandi skipulagi. Er samkvæmt þessu ljóst að ákvæði 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga girða fyrir það að umræddu skjali verði þinglýst.

Samkvæmt öllu framansögðu verður kröfu sóknaraðila hafnað.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp þennan úrskurð.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

Kröfum sóknaraðila, Öldu Pálsdóttur, Gísla Páls Pálssonar og Grundar, er hafnað.

Sigurður G. Gíslason