

# Héraðsdómur Vestfjarða

Úrskurður 8. janúar 2025

Mál nr. T-94/2024:

**Ástríður Halla Magnúsdóttir, Jón Guðmundur Magnússon, Sigurlína Kristín Magnúsdóttir, Sigurjón Kristjánsson, Ólafur Jón Hákonarson, Bergþóra Haukdal Hákonardóttir, Jón Ingi Hákonarson, Linda Björk Haukdal Hákonardóttir og Ingólfur Hákonarson**

(Guðjón Rúnarsson lögmaður)

**gegn**

**sýslumanninum á Vestfjörðum**

(Sigríður Eysteinsdóttir staðgengill sýslumanns)

## Úrskurður

Með bréfi 13. desember 2024 óskaði Guðjón Rúnarsson lögmaður, f.h. sóknaraðila, Ástríðar Höllu Magnúsdóttur, Jóns Guðmundar Magnússonar, Sigurlínu Kristínar Magnúsdóttur, Sigurjóns Kristjánssonar, Ólafs Jóns Hákonarsonar, Bergþóru Haukdal Hákonardóttur, Jóns Inga Hákonarsonar, Lindu Björk Haukdal Hákonardóttur og Ingólfs Hákonarsonar, erfingja Magnúsar Jónssonar, eftir því að bera ákvörðun varnaraðila, sýslumannsins á Vestfjörðum 12. ágúst 2024 um leiðréttingu færslna í þinglýsingabók undir dómnum með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Nánar tiltekið er um að ræða færslur er varða jörðina Höll í Haukadalei (F2125173).

Kröfur sóknaraðila eru þær að eignarhlutur eftirlifandi systkina á árinu 1988 taki mið af þinglýstri skiptayfirlýsingu, skjals nr. 418-F-000261/1988 og að ekki verði horft til skjals sem tilgreint sé í bréfi sýslumanns nr. 418-F-XVIII 84/1936. Verður að líta svo á að þess sé farið á leit að ákvörðun sýslumanns verði felld úr gildi.

Athugasemdir varnaraðila sem þinglýsingarstjóra samkvæmt 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga bárust með bréfi 28. nóvember 2024 Þar kemur fram að ekki hafi borist athugasemdir frá öðrum þinglýstum eigendum fasteignarinnar vegna málsins. Með tölvubréfi 23. desember 2024 upplýsti varnaraðili dómnum um minnisblað og gögn frá Jóni Guðmundssyni og Grétari Guðmundssyni er varða málið með almennum hætti.

Málið var tekið fyrir í dómnum þann 19. desember 2024 og tekið til úrskurðar að fenginni staðfestingu aðila um að gagnaöflun væri lokið.

### *Málsatvik.*

Um málsatvik kemur fram í ákvörðun varnaraðila að embættið hafi orðið þess áskynja að mistök hafi orðið við færslu eignarprósenta í jörðinni í tölvukerfi þinglýsinga. Eignarhlutföll í þinglýsingabók hafi ekki verið í samræmi við þinglýstar eignarheimildir. Samkvæmt þinglýsingabók þann 23. júní 1988 hafi tvö skjöl verið skráð sem eignarheimildir fyrir fasteignina, alls 16,75 hundruð að fornu mati. Þinglýstir eigendur hafi á þessum tímapunkti verið sjö systkini og hafi eignarhlutar þeirra verið eftirfarandi í hundruðum að fornu mati:

Guðmundur P. Jónsson: 4,18 (skjöl nr. 418-F-XVIII84/1936 og 418-F-000261/1988)

Gunnar H. Jónsson: 1,68 (skjal nr. 418-F-000261/1988)

Sigríður Jónsdóttir: 1,68 (skjal nr. 418-F-000261/1988)

Elínborg Jónsdóttir: 4,18 (skjöl nr. 418-F-XVIII84/1936 og 418-F-000261/1988)

Hákon H. Jónsson: 1,68 (skjal nr. 418-F-000261/1988)

Magnús P. Jónsson: 1,68 (skjal nr. 418-F-000261/1988)

Eggert H. Jónsson: 1,68 (skjal nr. 418-F-000261/1988)

Samtals: 16,75 hundruð að fornu mati.

Samkvæmt skiptayfirlýsingum sem þinglýst hefur verið eftir árið 1988 hafi arfur runnið eftir Eggert til sex eftirlifandi systkina hans (alls 1,6785 hundruð), sbr. skjal nr. 418-F-000260/1988, eftir Guðmund til Sigríðar systur hans (alls 4,46 hundruð), sbr. skjal nr. 418-F-001016/2007 og eftir Gunnar til þriggja eftirlifandi systkina og tveggja systkinabarna (alls 1,96 hundruð), sbr. skjal nr. 418-F-001619/2007. Eftir þinglýsingu þessara þriggja skiptayfirlýsinga hafi þinglýstir eignarhlutar verið eftirfarandi í hundruðum að fornu mati og prósentum:

Sigríður: 6,91 (41,2537%)

Elínborg: 4,46 (26,6269%)

Hákon: 2,45 (14,6269%)

Magnús: 2,45 (14,6269%)

Grétar Guðmundsson: 0,24 (1,4328%)

Jón Guðmundsson: 0,24 (1,4328%)

Samtals: 16,74 hundruð að fornu mati (100%).

Í ákvörðun varnaraðila kemur fram að núverandi þinglýstir eigendur leiði rétt sinn frá systkininum Sigríði, Elínborgu og Hákonni Jónsbörnum. Arfur eftir Sigríði og Elínborgu hafi skipst jafnt milli Jóns og Grétars Guðmundssona (skjöl nr. 418-F-000639/2008 og 418-H-000057/2009), arfur eftir Hákon jafnt milli sex erfingja hans Ingólfs, Ólafs Jóns, Bergþóru Haukdal, Jóns Inga og Lindu Bjarkar Hákonarbarna og dánarbús Erlu M. Jarvis (skjal nr. 443-A-000982/2020). Skiptayfirlýsingu vegna dánarbús Magnúsar hafi ekki verið þinglýst og sé það því enn þinglýstur eigandi.

Með vísan til 1. málsliðar 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga hafi varnaraðili nú leiðrétt framangreind mistök og fylgdi veðbókarvottorð 12. ágúst 2024 ákvörðuninni þar sem leiðrétt eignarhlutföll koma fram.

#### *Málsástæður sóknaraðila.*

Í beiðni sóknaraðila er fjallað um ákvörðun varnaraðila og tilvísunar til dagsetningarinnar 23. júní 1988, þegar skráð hafi verið tvö skjöl sem eignarhlutur í jörðinni og skipting eignarhluta eftir erfingjum. Á þeim degi hafi sjö systkini verið skráð sem erfingjar, þar af tvö þeirra með hlutfallslega meiri eignarhlut í jörðinni en hin. Aukinn eignarhlutur þeirra Elínborgar og Guðmundar Péturs byggi á skjali frá 1936 þar sem amma þeirra hafi sagst gefa þeim hlut í jörðinni. Samkvæmt þinglýsingabókum hafi því skjali verið þinglýst með eftirfarandi athugasemd: „Gefanda brestur þinglesna eignarheimild“. Samkvæmt gildandi lögum skuli vísa skjali frá þinglýsingu ef útgefanda brestur heimild til eignar á þann veg er skjalið greinir. Embættið virðist þannig hafa túlkað umrætt skjal sem málamyndagerning strax í upphafi. Í þeim efnum megi einnig vísa til veðleyfis sem mótttekið hafi verið til þinglýsingar 21. desember 1939 þar sem Elínborg og Guðmundur Pétur hafi veitt föður sínum, Jóni Guðmundssyni, ótakmarkað leyfi til að veðsetja fyrrgreindan eignarhlut sinn. Við undirritun upphaflega skjalsins 1936 hafi þau tvö verið lögráða en flestöll hin systkini þeirra ekki og það sé líkleg ástæða þess að þau urðu fyrir valinu svo tryggt væri að þau hefðu forræði til að veita föður sínum veðleyfi þegar þar að kæmi.

Sóknaraðilar benda á að eignarhlutur Magnúsar Jónssonar í þeirri fasteign sem um ræðir hafi í gegnum árið verið skráður sem 16,667% eða 1/6 hluti af jörðinni, t.d. á skattskýrslu. Þá skuli horft til skiptayfirlýsingar vegna dánarbússkipta Ástríðar Eggertsdóttur, móður systkinanna sjö, sem staðfest hafi verið af skiptaráðandanum í Reykjavík 30. nóvember 1987 (skjal nr. 418-F-000261/1988). Samkvæmt henni skiptist

eignin að jöfnu milli sex eftirlifandi barna hennar. Ástríður hafi setið í óskiptu búi eftir eiginmann sinn og Eggert, elsti sonur hennar, verið barnlaus og látinn þegar búinu var skipt.

Hvað varðar skiptayfirlýsingar sem tilgreindar eru í bréfi varnaraðila og þinglýst hafi verið eftir árið 1988 kemur fram af hálfu sóknaraðila að uppi hafi verið ágreiningur erfingja um gildi skiptayfirlýsingar vegna dánarbús Guðmundar Péturs. Hann hafi fallið frá barnlaus árið 1996 og lögarfur því átt að ganga jafnt til eftirlifandi systkina. Systursonur hans hafi fengið umboð erfingja til einkaskipta og það staðfest af sýslumanni. Umboðsmaðurinn hafi ákveðið að „strika út“ aðra erfingja en Sigríði, eftirlifandi systur. Sigríður hafi látist fljótlega eftir það og hafi umboðsmaðurinn og bróðir hans erft eignarhlut hennar í jörðinni. Magnús og Hákon, eftirlifandi bræður, hafi mótmælt þessum gerningum og eftir andlát Magnúsar hafi erfingjar hans höfðað dómsmál til að fá dánarbússkiptin ógilt. Málinu hafi verið vísað frá dómi, sbr. dóm Landsréttar 15. febrúar 2024 í máli nr. 5/2024, þar sem heimild til að taka upp skipti væru tæmandi talin í lögum um skipti dánarbúa. Þótt hefðbundnar reglur gildi um fyrningu krafna fyrnist eignaréttur ekki. Sóknaraðilar hafi til skoðunar að leita réttar síns frekar vegna málsins.

#### *Athugasemdir varnaraðila.*

Í athugasemdum varnaraðila sem þinglýsingarstjóra, sbr. 1. gr. þinglýsingalaga, segir að hin umþrætta ákvörðun snúi að leiðréttingu á eignarhlutföllum þinglýstra eigenda í jörðinni. Jörðin sé skráð alls 16,75 hundruð að fornu mati en mistök við þinglýsingu tiltekinna eignarheimilda hafi leitt til þess að skráning eignarhlutfalla tók mið af 11,75 hundruðum í fasteigninni. Þannig hafi ekki verið tekið tillit til eignar að dýrleika fimm hundruð en það hafi varnaraðili nú leiðrétt. Þar sem þessi fimm hundruð séu í eigu fárra samkvæmt þinglýstum skjölum hækki þeirra eignarhlutfall í jörðinni við leiðréttinguna en prósentuhlutur annarra eigenda lækki.

Að mati varnaraðila snýr málatilbúnaður sóknaraðila að efnislegum þáttum, þ.e. ágreiningi um það hvernig staðið var að dánarbússkiptum og úthlutun arfs á sínum tíma til erfingja úr einstökum dánarbúum, sem séu atriði sem ekki komi til úrlausnar í máli þessu.

*Niðurstaða.*

Mál þetta er rekið eftir 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 en samkvæmt 1. mgr. lagagreinarinnar er hverjum þeim sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra heimilt að bera úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu samkvæmt lögnum undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi hans. Úrlausnin skal borin undir dóm áður en fjórar vikur eru liðnar frá henni ef þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur en ella áður en fjórar vikur eru liðnar frá þeim tíma er hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um hana.

Beiðni sóknaraðila barst dóminum upphaflega með tölvubréfi 11. nóvember 2024 en henni fylgdi sú skýring að ákvörðun þinglýsingarstjóra 12. ágúst 2024 hafi ekki borist þeim. Ákvörðunin hafi því verið send sóknaraðilum að nýju með bréfi 15. október 2024 Þessari lýsingu sóknaraðila hefur ekki verið andmælt af hálfu varnaraðila og verður því að leggja til grundvallar að beiðnin hafi komið fram innan fjögurra vikna frá því sóknaraðilar fengu vitneskju um ákvörðun varnaraðila í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Verður málinu því ekki vísað frá dómi með vísan til þess að beiðnin hafi borist of seint. Eftir að beiðnin barst var lögmanni sóknaraðila leiðbeint um form hennar auk þess sem málflytningsumboð hafi ekki fylgt henni. Barst ný beiðni með bréfi 13. desember 2024 eins og áður segir.

Heimild til að bera mál undir dóm samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga er sérstaks eðlis. Í slíku máli verður einungis leyst úr því hvort úrlausn þinglýsingarstjóra hafi verið formlega réttmæt eins og málið horfði við honum. Ekki verður hins vegar skorið úr um efnisleg réttindi að baki þeim skjölum sem um er deilt.

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978 er mælt fyrir um það að þinglýsingarstjóri skuli bæta úr ef hann verður þess áskynja að færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella. Við leiðréttingu á grundvelli ákvæðisins ber að miða að því að færa fasteignabók í rétt horf þannig að hún sýni réttarstöðuna eins og hún var áður en mistök áttu sér stað. Skal þinglýsingarstjóri í því sambandi huga að atriðum sem varða formleg réttindi samkvæmt þinglýstum skjölum en ekki atvikum að baki þeim eða hvort réttarstaðan hafi breyst, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar Íslands 9. október 2019 í máli nr. 32/2019.

Ákvörðun varnaraðila sem hér er fjallað um beinist sem fyrr segir að því að leiðrétta skráð eignarhlutfall einstaklinga í fasteigninni „Höll Haukadalur 4“ í fasteignabók. Af ákvörðuninni og skýringum varnaraðila til dómsins verður sú ályktun

dregin að fyrir breytinguna hafi eignarhlutföllin verið reiknuð út frá rangri heildarstærð eignarinnar. Felur það tvímælalaust í sér mistök að áliti dómsins að skrá eignarhlutföll í fasteignabók með röngum hætti af þeim sökum og verður því að líta svo á að ákvörðun varnaraðila hafi falið í sér leiðréttingu á þeim mistökum. Er það því niðurstaða dómsins að ákvörðunin hafi átt stoð í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978. Í málatilbúnaði sóknaraðila er hins vegar byggt á því að vegna efnisatvika að baki tilteknum skjölum beri ekki að taka tillit til þeirra við skráningu eignarhlutfalla í fasteigninni. Verður því ekki séð að kröfur sóknaraðila í málinu og málsástæður fyrir þeim lúti að þeirri ákvörðun sýslumanns sem um er fjallað í málinu heldur felst í raun í þeim að sýslumanni verði gert að taka aðra efnisákvörðun um þinglýstar eignarheimildir hvað umrædda fasteign varðar. Eins og áður segir verður ekki leyst úr slíkum málsástæðum í máli sem rekið er eftir 3. gr. laga nr. 39/1978. Er því ekki unnt að fallast á kröfur sóknaraðila.

Í málinu eru ekki gerðar kröfur um málskostnað og þykir rétt að aðilar beri hvor sinn kostnað af málarekstrinum.

Oddur Þorri Viðarsson dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Ástríðar Höllu Magnúsdóttur, Jóns Guðmundar Magnússonar, Sigurlínu Kristínar Magnúsdóttur, Sigurjóns Kristjánssonar, Ólafs Jóns Hákonarsonar, Bergþóru Haukdal Hákonardóttur, Jóns Inga Hákonarsonar, Lindu Björk Haukdal Hákonardóttur og Ingólfs Hákonarsonar um að fella úr gildi ákvörðun varnaraðila, sýslumannsins á Vestfjörðum, 12. ágúst 2024 um leiðréttingu færslna í þinglýsingarbók varðandi jörðina „Höll Haukadalur 4“ (F2125173).

Málskostnaður úrskurðast ekki.

Oddur Þorri Viðarsson