

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 8. júní 2007 í máli nr. E-127/2006:

Árný Sigurðardóttir

Friðrik Sigurbergsson

Hannes Petersen

Harpa Kristjánsdóttir

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

Borgarfjarðarsveit

(Jón Höskuldsson hrl.)

Guðfinna Guðnadóttir

Þórarinn Skúlasyni

(Daniel Isebarn Ágústsson hdl.)

Hús og hýbýli ehf. (Réttargæsla)

Mál þetta var höfðað 24. og 25. apríl 2006 og dómtekið 30. maí 2007. Stefnendur eru Árný Sigurðardóttir og Friðrik Sigurbergsson, bæði til heimils að Rauðahjalla 7 í Kópavogi, og Hannes Petersen og Harpa Kristjánsdóttir, bæði til heimilis að Búrfelli í Reykholti í Borgarbyggð. Stefnu eru sveitarfélagið Borgarbyggð, Borgarbraut 14 í Borgarnesi, og Guðfinna Guðnadóttir og Þórarinn Skúlasyni, bæði til heimilis að Steindórsstöðum í Reykholti í Borgarbyggð. Þá er Húsum og hýbýlum ehf., Hlíðarsmára 17 í Kópavogi stefnt til réttargæslu.

Stefnendur gera *adallega* þá kröfu á hendur stefndu að viðurkennt verði að landamerki milli jarðarinnar Búrfells annars vegar og Búrfells fjallendis hins vegar liggja um beina línu sem dregin er frá punkti við Merkjafoos (hnit A=395989, N=462300) og í punkt í Moskeldubotni (hnit A=398013, N=462775). Jafnframt krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu. *Til vara* gera stefnendur þá kröfu á hendur stefndu Borgarbyggð að sveitarfélaginu verði gert að greiða stefnendum óskipt 2.819.444 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 9. júlí 2003 til greiðsludags.

Jafnframt er þess krafist að sveitarfélaginu verði gert að greiða stefnendum málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda auk þess sem stefnendum verði in solidum gert að greiða stefndu málskostnað.

Af hálfu réttargæslustefnda hefur ekki verið sótt þing í málinu.

I.

Í málinu er ágreiningur með aðilum um landamerki milli annars vegar jarðarinnar Búrfells í Reykholti, sem er í eigu stefnenda, og hins vegar landsvæðis, sem nefnt er Búrfell fjalllendi, en það land er í sameign stefndu. Að því marki sem horfir til skýringar á því sakarefni sem hér er til úrlausnar þykir rétt að gera í helstu atriðum grein fyrir eignarhaldi Búrfells.

Við skipti á dánarbúi Ástríðar Pálsdóttur, sem fram fóru árið 1923, kom jörðin Steindórsstaðir í hlut Einars Pálssonar í samræmi við gjafabréf hinnar látnu. Við skiptin var jafnframt samþykkt að fjalllendi jarðarinnar Búrfells kæmi að hálfu leyti í hlut Einars. Stefndu Guðfinna og Þórarinn eignuðust síðan jörðina frá Einari.

Við umrædd skipti á dánarbúi Ástríðar komu einnig nokkrar jarðir í hlut fyrrum Reykholtshrepps og Hálsahrepps, þar með talin jörðin Búrfell ásamt helmingi af fjallendinu. Árið 1998 sameinuðust þessi sveitarfélög ásamt öðrum sveitarfélögum á svæðinu í Borgarfjarðarsveit, sem upphaflega var stefnt í málinu. Borgarfjarðarsveit sameinaðist síðan Borgarbyggð árið 2006 og hefur það sveitarfélag tekið við aðild málsins.

II.

Með kaupsamningi 9. júlí 2003 seldi Borgarfjarðarsveit stefnendum jörðina Búrfell og nam kaupverðið 14.500.000 krónum. Samkvæmt samningnum átti að greiða kaupverðið með 6.000.000 króna við undirritun samnings, 1.000.000 króna við afhendingu 10. júlí 2003, 1.000.000 króna 10. september sama ár, 1.000.000 króna 10. nóvember það ár og 500.000 krónum 10. janúar 2004. Eftirstöðvar að fjárhæð 5.000.000 króna átti síðan að greiða með fasteignaveðbréfi skiptanlegu fyrir húsbúnað. Við sölu jarðarinnar var fjalllendi Búrfells undanskilið, en um mörk fjalllendisins segir svo í samningnum:

„Frá merkjasteini við Merkjafoss í Rauðsgili. Í hann er klappað „Merki 1889“ Hnit: 64 38 747 N. 021 10 598 W. þaðan í vörðu á Merkjahnjúk Hnit: 64 39 154 N. 021 10 529 W. þaðan um Búrfellin í Moskeldubotn. Hnit: 64 39 017 N. 21 07 984 W. Þar eftir sem vötnum hallar austur og vestur af efri háhryggjum í Oköxl. Rauðsgilið skilur land milli Búrfellsfjallendis og Steindórsstaða alla leiða að Okí.“

Í kaupsamningnum er tekið fram að gerður sé fyrirvari um endurkomustaðsetningu. Þá segir að meðal gagna sem lágu frammi við

samningsgerðina hafi verið drög að uppdrætti sem sýni land jarðarinnar. Jafnframt segir að byggingarfulltrúi muni gera endanlegan uppdrátt fyrir útgáfu afsals. Með stefnendum og stefndu Borgarbyggð er ágreiningur um til hvaða uppdráttar kaupsamningur vísar. Halda stefnendur því fram að kaupsamningur vísi til uppdráttar byggingarfulltrúa Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis, en þar er lína dregin milli Búrfells og fjallendisins í hornpunkt með hnitunum A=395989, N=462300. Einnig kemur fram á þessu skjali að jörðin sé 361 hektari að flatarmáli. Aftur á móti heldur stefnda Borgarbyggð því fram að kaupsamningur vísi til ljósrits úr svæðisskipulagi þar sem fram koma ytri landamerki Búrfells og Búrfells fjallendis. Inn á það skjal er fært að mörkin innbyrðis verði á bili sem svarar til þrætusvæðis málsins.

Fasteignamiðstöðin hafði milligöngu við sölu jarðarinnar, en sú fasteignasala er í eigu réttargæslustefnda. Í söluyfirliti eignarinnar kemur fram að stærð landsins sé talin um 350 hektarar. Einnig segir að á jörðinni sé íbúðarhús byggt árið 1973 um 108 fermetrar að stærð auk gamalla útihúsa.

Hinn 2. september 2003 var undirritað samkomulag um landamerki Búrfells milli stefndu Þórarins og Guðfinnu, Borgarfjarðarsveitar og eigenda aðliggjandi jarða Rauðsgils og Auðsstaða. Í samkomulaginu kemur fram að 18. mars 2001 hafi verið farin áreið til að hnitsetja merki meðal annars á mörkum Búrfells og Búrfells fjallendis. Meðal þeirra sem tóku þátt í áreiðinni voru stefndi Þórarinn og fyrirsvarsmenn Borgarfjarðarsveitar. Um landamerki Búrfells segir svo í samkomulaginu:

„Frá merkjasteini við Merkjafoss í Rauðsgili. Í hann er klappað „MERKI 1889“ hnit: 64 38 747 N. 021 10 598 W. Þaðan í vörðu á Merkjahnjúk, hnit: 64 39 154 N. 021 10 529 W. Þaðan beina línu um Búrfellin í Moskeldubotn, hnit: 64 39 039 N. 21 08 075 W. Þaðan bein lína í Jöfnunarklett, hnit: [...]. Úr Jöfnunarklett niður í Reykdalsá, hnit: [...].“

Í samkomulaginu segir síðan svo um mörk Rausgils og Búrfells og Búrfells fjallendis:

„Merkjasteinninn við Merkjafoss í Rauðsgili, hnit: 64 38 747 N. 021 10 598 W. Þaðan í vörðu á Merkjahnjúk, hnit: 64 39 154 N. 021 10 529 W. Þaðan í klett á fjallsbrúninni er heitir Sáta, hnit: [...]. Þaðan í Reykjadalssá [...].“

Umrætt samkomulag var upphaflega gert 19. mars 2001 eða daginn eftir að áreiðin var farin til að setja niður merki. Með samkomulaginu frá 2. september 2003 fylgir uppdráttur byggingarfulltrúa Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis. Á þeim uppdrætti er markalína milli Búrfells og Búrfells fjallendis sýnd um tvo punkta með þeim hnitum sem greinir í aðalkröfu stefnenda hér fyrir dómi.

Byggingarfulltrúi Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis gaf út stofnskjál fyrir Búrfell fjallendi og er skjalið sagt frá 4. september 2002. Stefnða Borgarbyggð heldur því hins vegar fram að ársættning skjalsins hafi misritast og eigi að vera 2003. Í skjalinu segir að stærð lóðarinnar sé óþekkt en lögun hennar eins og greini í meðfylgjandi uppdraetti sem hlotið hafi staðfestingu skipulagsyfirvalda. Á þessum uppdraetti eru mörkin gagnvart Búrfelli dregin eftir línu milli tveggja punkta með sömu hnitum og miðað er við í aðalkröfu stefnenda. Er þessi uppdraettur greinilega úr sama gagnagrunni byggingarfulltrúans og sá uppdraettur er fylgdi fyrrgreindu samkomulagi um landamerki Búrfells.

Bæði samkomulagið um landamerki Búrfells og stofnskjalið um Búrfell fjallendi voru móttækin til þinglýsingar 18. september 2003. Kaupsamningurinn um Búrfell milli stefnenda og Borgarfjarðarsveitar var hins vegar móttækin til þinglýsingar síðar eða 22. sama mánaðar.

Hinn 13. febrúar 2004 gaf Borgarfjarðarsveit út afsal til stefnenda fyrir Búrfelli og var skjalinu þinglýst 4. mars sama ár.

Stefnendur rituðu Borgarfjarðarsveit bréf 14. nóvember 2005 þar sem færð voru rök fyrir því að mörk jarðarinnar gagnvart Búrfelli fjallendi væru eftir beinni línu milli hnitsettra punkta við Merkjavoss og Moskeldubotn. Þessu erindi svaraði oddviti Borgarfjarðarsveitar með bréfi 13. desember sama ár og hafnaði röksemdum stefnenda. Í bréfinu kom fram að fyrir mistök hefði markalína á uppdraetti byggingarfulltrúa verið dregin í Merkjavoss í stað þess að miða við Merkjahnjúk.

III.

Stefnendur halda því fram að gögn sem lágu frammi við kaup þeirra á Búrfelli 9. júlí 2003, svo og önnur þinglýst gögn, staðfesti að landamerki milli jarðarinnar og Búrfells fjallendis liggja um beina línu sem dregin er frá Merkjavossi í Moskeldubotn.

Til stuðnings þessu vísa stefnendur til stofnskjals eignarinnar Búrfells fjallendis, sem sagt er útgefið 4. september 2003. Samkvæmt d-lið 14. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, skuli í stofnskjali koma fram afmörkun lóðar á uppdraetti sem staðfestur hefur verið af skipulagsyfirvöldum. Jafnframt sé það skilyrði þinglýsingar stofnskjals fasteignar að skjalinu fylgi afmörkun lóðar á staðfestum uppdraetti, sbr. d-liður 2. mgr. 20. gr. þinglýsingarlaga, nr. 39/1978. Í stofnskjalinu sé vísað til staðfests uppdraettar og sagt að lögun eignarinnar sé eins og fram komi á uppdraettinum. Á þessum uppdraetti liggja mörk eignarinnar gagnvart Búrfelli eftir beinni línu sem dregin sé eftir hnitsettum punktum frá Merkjavossi í Moskeldubotn.

Jafnframt vísa stefnendur til þess að fram komi söluyfirliti eignarinnar að flatarmál jarðarinnar nemi 350 hekturum. Hvergi sé hins vegar tekið fram að nokkuð skuli undanskilið við sölu jarðarinnar. Þetta yfirlit sé kaupsamningnum til fyllingar en það hafi vakið réttmætar væntingar hjá kaupendum um að jörðin væri keypt í heilu lagi. Einnig benda stefnendur á að fram komi í fasteignamatsvottorði að stærð jarðarinnar sé 363 hektarar. Þá séu mörk jarðarinnar í drögum að uppdraetti

sem fylgdi kaupsamningi dregin með sama hætti og á uppdrætti sem fylgdi stofnskjali fasteignarinnar Búrfells fjalllendis. Auk þess komi fram í þessum drögum að flatarmál jarðarinnar sé 361 hektari.

Stefnendur benda einnig á að í uppdrætti sem fylgdi samkomulagi um landamerki Búrfells 2. september 2003 sé landamerkjalinan dregin með sama hætti og í kröfugerð stefnenda milli Merkjafoos og Moskeldubotns. Halda stefnendur því fram að með þessum uppdrætti hafi eigendur Búrfells fjalllendis staðfest í verki að landamerkjalinan skuli dregin með þessu móti. Hins vegar mótmæla stefnendur lýsingu á línunni í texta samkomulagsins sem haldlausri, enda hafi samkomulagið verið gert án atbeina stefnenda sem á þessum tíma voru réttthafar yfir eigninni samkvæmt kaupsamningi um eignina frá 9. júlí 2003. Jafnframt var því haldið fram við munnlegan flutning málsins að lýsing á mörkum Búrfells í texta skjalsins væri svo óljós að ekkert væri á skjalinu byggjandi.

Allt það sem hér hefur verið rakið telja stefnendur renna stoðum undir aðalkröfu þeirra um mörk jarðarinnar. Í þessu tilliti breyti engu óskýrt orðalag í kaupsamningi um landamerki gagnvart Búrfelli fjalllendi. Þá komi ekki fram í kaupsamningi að ætlunin hafi verið að undanskilja frekara land en gert hafi verið þegar Búrfell fjalllendi var myndað með fyrrgreindu stofnskjali. Hafi staðið til að skipta landinu frekar upp hafi það kallað á formlega málsmeðferð á grundvelli II. kafla þágildandi jarðalaga, nr. 65/1976, og III. kafla skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997. Engin slík málsmeðferð hafi farið fram og því bendi ekkert til að annað hafi staðið til af hálfu seljenda en að selja allt land Búrfells eins og það sé afmarkað eftir að fjalllendum hafi lögformlega verið skipt út úr jörðinni.

Stefnendur halda því loks fram til stuðnings aðalkröfu að allan vafa um hvaða landareign hafi verið afsalað verði að túlka stefnendum í hag sem og ósamræmi milli kaupsamnings og annarra gagna. Í því sambandi benda stefnendur á að það hafi staðið seljanda nær sem eiganda jarðarinnar að búa svo um hnútana að skýrlega kæmi fram í sölugögnum hið selda landsvæði og merki þess. Hér verði einnig að gæta þess að seljandi hafi átt hlut að máli við að skipta jörðinni í tvær fasteignir.

Verði ekki fallist á aðalkröfu tefla stefnendur fram varakröfu á hendur stefndu Borgarbyggð á grundvelli kaupsamningsins. Sú krafa er reist á því að flatarmál jarðarinnar sé verulega minna en gefið var upp í skriflegum gögnum við sölu jarðarinnar. Þannig hafi flatarmálið verið tilgreint um 350 hektarar í söluyfirliti, 363 hektarar í fasteignamatsvottorði og 361 hektari í drögum að uppdrætti sem fylgdi samningnum. Jörðin sé hins vegar ekki stærri en 290 hektarar ef frá er talin sú spilda sem stefnendur máttu gera ráð fyrir að væri hluti jarðarinnar miðað við gögn um landamerki gagnvart Búrfelli fjalllendi.

Stefnendur halda því fram að um hafi verið að ræða galla á hinu selda og gera því kröfu um afslátt á grundvelli 41. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Kaupverð jarðarinnar hafi numið 14.500.000 krónum og verið miðað við að jörðin væri um 360 hektarar að flatarmáli. Flatarmálið sé hins vegar ekki meira en 290 hektarar eða 70 hekturum minna ef mörkin gagnvart Búrfelli fjalllendi liggi eftir línu úr Merkjahnjúk í Moskeldubotn. Í samræmi við þetta reikna stefnendur afsláttarkröfuna þannig: $14.500.000 \text{ krónur} \times (70/360) = 2.819.444 \text{ krónur}$. Jafnframt er krafist dráttarvaxta á þá fjárhæð frá kaupsamningsdegi.

IV.

Stefnda Borgarbyggð vísar til þess að lýsing á réttum landamerkjum milli Búrfells og Búrfells fjallendis komi skýrt fram í kaupsamningi um Búrfell frá 9. júlí 2003. Þar sé mörkum þess lands sem var undanskilið við kaupin lýst frá merkjasteini við Merkjafoos í Rauðsgili, þaðan í Merkjahnjúk og loks í Moskeldubotn. Tekur stefnda fram að þessi mörk eigi sér stoð í samhljóða lýsingu í samkomulagi um landamerki Búrfells frá 2. september 2003. Stefnda bendir á að umrædd merkjalýsing sé miðuð við þrjú kennileiti en ekki tvö eins og stefnendur miði við. Hér verði því að draga landamerkjalinuna eftir öllum þessum kennileitum í réttri röð til að fá rétt landamerki.

Stefnda vísar til þess að stefnendur hafi undirritað kaupsamning og afsal án þess að gera nokkurn fyrirvara við lýsingu í kaupsamningi á hnitsettum mörkum gagnvart Búrfelli fjallendi. Kaupsamningurinn hafi síðan verið móttækinn til þinglýsingar 22. september 2003 og hafnar stefnda því að stefnendur geti tæpum þremur árum eftir undirritun samningsins krafist þess að miðað sé við önnur merki en þar komi fram.

Stefnda mótmælir því sem röngu og fráleitu að stofnskjal fyrir Búrfell fjallendi, sem stefnda telur útgefið 4. september 2003, hafi fært stefnendum meira land en leiði beint af kaupsamningi um Búrfell. Það skjal hafi verið gefið út eftir að kaupsamningur komst á og feli ekki í sér neina breytingu á landamerkjum fjallendisins eins og þau höfðu verið ákveðin áður með samkomulagi milli eigenda Búrfells og í kaupsamningi gagnvart stefnendum. Í þessu sambandi bendir stefnda á að hvorki stofnskjalið né uppdráttur sem því fylgdi sé undirritaður af stefndu og því hafi þetta skjal enga þýðingu í lögskiptum aðila og gildi einu þótt skjalinu hafi verið þinglýst. Stefnda hafi farið með hlutverk skipulagsyfirvalda í sveitarfélaginu en ekki byggingarfulltrúi og því hafi hann upp á sitt eindæmi ekki verið bær til ráðstöfunar af þessu tagi. Telur stefnda að trúlega hafi verið um mistök að ræða, enda samrýmist skjalið ekki því skilyrði 14. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, að vera gefið út af eiganda. Stefnda telur einnig að uppdráttur sem fylgdi stofnskjalinu breyti engu og vísa til þess að endanlegur uppdráttur hafi ekki legið fyrir við gerð kaupsamnings þar sem gerður hafi verið fyrirvari um endurkomustaðsetningu.

Stefnda heldur því fram að ekki sé að finna nákvæmar upplýsingar í skjölum málsins um stærð Búrfells. Áætlað flatarmál landsins geti því engu breytt um landamerkin gagnvart Búrfelli fjallendi. Einnig bendir stefnda á að í kaupsamningi gagnvart stefndu sé lýst mörkum þess lands sem var undanskilið við kaupin. Því falli um sjálft sig fullyrðingar stefnenda í þá veru að ekki hafi staðið til að skipta landinu frekar upp en gert var þegar fjallendinu var skipt úr jörðinni. Þess utan sé lýsing á þessum mörkum samhljóða í kaupsamningnum og samkomulagi um landamerki Búrfells.

Stefnda andmælir varakröfu stefnenda um afslátt og bendir á að í kaupsamningi sem gildi um lögskipti aðila komi ekki fram flatarmál jarðarinnar. Jafnframt mótmælir stefnda að söluyfirlit fasteignasala sé hluti af kaupsamningi, enda hafi stefnda ekki undirritað yfirlitið eða staðfest þær upplýsingar sem þar er að finna. Stefnda bendir á að stefnendur hafi skoðað jörðina fyrir kaupin og kynnt sé

landamerki. Stefnendur hafi síðan fengið afsal fyrir öllu því landi sem þeim var sýnt. Hér skipti því engu ónákvæmar upplýsingar í gögnum málsins um flatarmál jarðarinnar. Þvert á móti hafi misvísandi upplýsingar um flatarmálið gefið stefnendum tilefni til að kanna þetta nánar.

Stefnda mótmælir eindregið þeirri málsástæðu að um galla hafi verið að ræða og bendir á í því sambandi að fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Stefnda bendir jafnframt á að stefnendur sjálfir verði að bera ábyrgð á væntingum sínum um að jörðin hafi verið 360 hektarar að stærð en stefnda hafi aldrei gefið upp það flatarmál landsins. Hér sé heldur ekki um að ræða veruleg stærðarfrávik þannig að galli sé fyrir hendi, sbr. 21. gr. laganna. Því síður verði talið að stefnda hafi sýnt af sér stórfellt gáleysi þannig að vanefndaábyrgð verði reist á sakargrundvelli.

Verði tekin til greina krafa stefnenda um afslátt er fjárhæð kröfunnar andmælt. Í því sambandi er bent á að afsláttarkrafan taki ekki mið af því að 19,9 hektarar jarðarinnar hafi verið ræktað land, auk þess sem jörðinni hafi fylgt íbúðarhús, fjárhús, hlaða, geymsla, tvö refahús og veiðihlunnindi. Að þessu gættu verði afsláttur ekki reiknaður eingöngu eftir flatarmáli landsins og því sé krafan svo vanreifuð að á hana verði ekki með nokkru móti lagður dómur.

V.

Stefndu Guðfinna og Þórarinn telja að krafa stefnenda um mörk jarðarinnar Búrfells gagnvart Búrfelli fjalllendi sé ósamrýmanleg þinglýstum réttindum stefndu. Visa stefndu til þess að þegar kaupsamningur 9. júlí 2003 við stefnendur hafi verið mótttekinn til þinglýsingar hafi þegar verið búið að þinglýsa samkomulagi um landamerki Búrfells frá 2. september sama ár. Með kaupum á Búrfelli hafi stefnendur því ekki getað eignast stærra land en leiði af samkomulaginu. Í þessu sambandi benda stefndu á að þau hafi ekki verið aðilar að kaupsamningi milli stefnenda og Borgarfjarðarsveitar, auk þess sem stefndu hafi verið grandlaus um þau viðskipti. Stefnendur geti því ekki hafa unnið rétt á hendur stefndu með kaupsamningnum. Á hinn bóginn hafi stefnendur sjálfir ekki verið grandlausir, enda hafi samkomulagi með hnitsettum og örnefnatengdum landamerkjum Búrfells þegar verið þinglýst þegar kaupsamningurinn var lagður inn til þinglýsingar.

Stefndu hafna því að drög að uppdrætti sem fylgdu kaupsamningnum eigi að ganga framur texta kaupsamningsins, enda verði ekki séð að drögunum hafi verið þinglýst. Jafnvel þótt það hafi verið gert verði drögin ekki lögð til grundvallar um landamerki gagnvart landi stefndu. Í því sambandi benda stefndu á að fram komi í orðalagi og fyrirvara kaupsamningsins að um hafi verið að ræða undirbúningsskjal sem ekki hafi verið hluti af samningi aðila. Aftur á móti hafi verið gert ráð fyrir að endanlegur uppdráttur yrði gerður síðar eða við útgáfu afsals.

Stefndu andmæla því að lýsing á merkjum gagnvart Búrfelli fjalllendi í kaupsamningnum sé óskýrt. Þvert á móti séu merki tilgreind með örnefnum og hnitum, auk þess sem sú lýsing sé samhljóða samkomulaginu um landamerki Búrfells. Þá halda stefndu því fram að söluyfirlit fasteignasala eða fasteignamatvottorð renni engum stoðum undir kröfu stefnenda og haggi ekki þinglýstum réttindum stefndu.

Stefndu halda því fram að allan vafa í skjölum um kaup sem þau áttu enga aðild að beri að túlka þeim í hag. Þá halda stefndu því fram að stofnskjal um Búrfell fjallendi fullnægi ekki því grundvallarskilyrði að vera útgefið af landeigendum, auk þess sem því skjali sé áfátt í öðru tilliti. Þar fyrir utan snerti stofnskjalið ekki jörðina Búrfell heldur næstu eign en af því skjali verði engin afdráttarlaus ályktun dregin um það land sem stefnendur keyptu.

Stefndu benda á að uppdráttur sem fylgi samkomulagi um landamerki Búrfells sé í ósamræmi við texta skjalsins. Stefndu halda því fram að þau hafi ekki vitað af þessum uppdrætti, enda sé hann ekki undirritaður af öðrum en byggingarfulltrúa. Telja stefndu vafalaust að texti samkomulagsins gangi framar uppdrættinum, enda vísi samkomulagið ekki til uppdráttarins eða tilgreini hann sem hluta af samkomulaginu.

VI.

1.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 19/1991, má sækja fleiri en einn í sama máli ef dómkröfur eiga rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings. Með sömu skilyrðum má sækja fleiri kröfur á hendur sama aðila, sbr. 1. mgr. 27. gr. sömu laga.

Stefnendur eru eigendur jarðarinnar Búrfells og hafa höfðað mál þetta sem landamerkjamála á hendur stefndu sem eru sameigendur aðliggjandi landsvæðis. Í sama máli hafa stefnendur einnig uppi varakröfu á hendur stefndu Borgarbyggð vegna vanefnda á kaupsamningi frá 9. júlí 2003, sem stefndu Guðfinna og Þórarinn voru ekki aðilar að. Stefndu hafa ekki hreyft athugasemdum við þennan málatilbúnað, en hann sætir ekki frávísun án kröfu, sbr. 2. másl. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 19/1991.

2.

Hinn 18. mars 2001 var farin áreið á mörk Búrfells fjallendis, Rauðsgils, Búrfells og Auðsstaða af landeigendum og fyrirsvarsmönnum þeirra, til að hnitsetja markapunkta. Í kjölfarið var gert samkomulag 19. sama mánaðar um landamerki Búrfells. Í samkomulaginu er mörkum Búrfells fjallendis lýst með hnitum frá merkjasteini við Merkjafoos í Rauðsgili og þaðan í vörðu á Merkjahnjúk og svo um Búrfellin í Moskeldubotn. Í yngra samkomulagi um sama efni frá 2. september 2003 er að finna þessa sömu markalýsingu að öðru leyti en því að ekki er samræmi með hnitum á markapunkti í Moskeldubotni. Það skiptir þó ekki máli hér, enda er staðsetning á þeim punkti ágreiningslaus með aðilum. Í síðara samkomulaginu er einnig lýst mörkum gagnvart Auðsstöðum, en eigandi þeirrar jarðar átti ekki aðild að eldra samkomulaginu.

Í samkomulaginu frá 2. september 2003 er mörkum Búrfells lýst sérstaklega svo sem fyrr er rakið orðrétt innan tilvitnunarkerkja. Þar kemur fyrir í upphafi merkjalýsingar kennileitið merkjasteinn við Merkjafoos í Rauðsgili. Þegar merkjalýsingar skjalsins eru hins vegar virtar í heild sinni liggur í augum uppi að land Búrfells nær ekki að þessu landamerki. Hins vegar er merkjasteinn við

Merkjafoss landamerki gagnvart Rauðsgili og skiptir máli í því tilliti þar sem samkomulagið lýsir einnig mörkum gagnvart þeirri jörð. Þessi ónákvæmni í skjalinu verður því engu talin breyta um merki Búrfells, enda hefur ekkert komið fram sem bendir til að færa hafi átt merki milli Búrfells og Búrfells fjallendis frá eldra samkomulagi þar sem þessarar ónákvæmni gætir ekki.

Með samkomulagi um landamerki Búrfells frá 2. september 2003 fylgir uppdráttur og var hann lagður inn með samkomulaginu til þinglýsingar. Á uppdrættinum eru sýnd hnitsett mörk Búrfells og landamerki gagnvart Búrfelli fjallendi, sem dregin eru í beinni línu milli punkta með hnitum annars vegar markasteins við Merkjafoss í Rauðsgili og hins vegar Moskeldubotns. Stefnu Guðfinna og Þórarinn kannast ekki við þennan uppdrátt og andmæla því að hann hafi verið hluti af samkomulaginu um landamerki Búrfells. Þessi uppdráttur er áritaður af byggingarfulltrúa og dagsettur 4. september 2003 eða tveimur dögum eftir að samkomulagið var gert. Þá er uppdrátturinn ekki staðfestur með undirritun þeirra landeigenda sem stóðu að samkomulaginu um landamerki Búrfells. Að þessu gættu og gegn andmælum stefnu Guðfinnu og Þórarins fær þessi uppdráttur ekki haggð þeim merkjum milli Búrfells og Búrfells fjallendis eins og þau höfðu verið ákveðin með samkomulagi aðila, fyrst með samkomulaginu frá 19. mars 2001 og síðan með yngra samkomulaginu frá 2. september 2003.

Þegar yngra samkomulagið um landamerki Búrfells var gert 2. september 2003 var Borgarfjarðarsveit þinglýstur eigandi Búrfells. Þá hafði sveitarfélagið að vísu gert kaupsamning 9. júlí sama ár, en sá samningur hafði á þeim tíma ekki verið lagður inn til þinglýsingar. Í málinu hefur ekkert komið fram sem bendir til að stefnu Guðfinna og Þórarinn hafi við gerð samkomulagsins verið grandsöm um réttindi stefnenda samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi stefnenda, en þeirri málsástæðu var hreyft við munnlegan flutning málsins. Er þá jafnframt til þess að líta, eins og hér hefur verið rakið, að með yngra samkomulaginu um landamerki Búrfells var í engu breytt merkjum milli jarðarinnar og Búrfells fjallendis eins og þau höfðu þegar verið ákveðin með samkomulaginu frá 19. mars 2001.

Samkomulagið frá 2. september 2003 um landamerki Búrfells var afhent til þinglýsingar 18. september 2003 á undan kaupsamningnum við stefnendur sem lagður var inn til þinglýsingar 22. sama mánaðar. Samkvæmt þessu og þar sem lagt verður til grundvallar dómi í málinu að stefnu Guðfinna og Þórarinn hafi verið grandlaus um óþinglýstan kaupsamning stefnenda heldur samkomulagið gildi sínu og nýtur verndar gagnvart kaupsamningi við stefnendur, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978. Jafnframt gat Borgarfjarðarsveit ekki upp á sitt eindæmi og án samþykkis stefnu Guðfinnu og Þórarins sem meðeigenda að landi í óskiptri sameign ráðstafað landi úr Búrfelli fjallendi til stefnenda.

Hinn 18. september 2003 var samhliða samkomulaginu um landamerki Búrfells lagt inn til þinglýsingar stofnskjal um Búrfell fjallendi. Það skjal vísar til meðfylgjandi uppdráttar um lögun landsins, en samkvæmt honum liggja mörkin að Búrfelli eftir beinni línu milli tveggja punkta með sömu hnitum og eiga við merkjastein við Merkjafoss í Rauðsgili og Moskeldubotn. Skjalið er eingöngu undirritað af byggingarfulltrúa fyrir hönd sveitarfélagsins og því er skjalið ekki gefið út af öllum eigendum eins og áskilið er í 14. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001. Þessu skjali hefði því að réttu lagi átt að vísa frá þinglýsingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978, og getur skjalið engu breytt um

landamerki milli Búrfells og Búrfells fjallendis.

Samkvæmt öllu því sem hér hefur verið rakið verður ekki fallist á það með stefnendum að landamerki Búrfells gagnvart Búrfelli fjallendi liggi eftir línu sem dregin er úr merkjasteini við Markafoss í Rauðsgili í Moskeldubotn. Stefnu verða því sýknuð af aðalkröfu stefnenda.

3.

Stefnendur hafa uppi þá varakröfu að stefndu Borgarbyggð verði gert að greiða afslátt af kaupverði jarðarinnar Búrfells. Til stuðnings þeirri kröfu halda stefnendur því fram að flatarmál jarðarinnar sé umtalsvert minna en lagt hafi verið til grundvallar við kaupin. Er ágreiningslaust með aðilum að jörðin sé um 290 hektarar þegar frá er talið það þrætusvæði sem áður er fjallað um.

Í söluþingliti fasteignasala um eignina segir að landstærð sé talin vera um 350 hektarar. Í samræmi við venjuhelgaða reglu á sviði fasteignakaupa og með vísan til 27. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, bar stefnda Borgarbyggð ábyrgð á réttmæti þessara upplýsinga sem stefnendur fengu við kaupin. Breytir engu í því tilliti þótt söluþinglitið hafi ekki verið undirritað af aðilum eða efni þess sérstaklega staðfest með öðru móti af stefndu.

Í kaupsamningi milli stefnenda og Borgarfjarðarsveitar um Búrfell frá 9. júlí 2003 kemur fram að drög að uppdrætti af jörðinni hafi legið frammi við kaupin. Með aðilum er ágreiningur til hvaða uppdráttar samningurinn vísar til. Milligöngu um viðskiptin hafi Magnús Leopoldsson, fasteignasali. Í vætti hans fyrir dómi kom fram að hann hefði haft umsjón með viðskiptunum þótt hann hafi ekki verið viðstaddur þegar kaupsamningurinn var undirritaður. Einnig taldi fasteignasalinn að meðal gagna málsins við kaupin hefði verið uppdráttur byggingarfulltrúa þar sem flatarmál jarðarinnar er tilgreint 361 hektari. Af hálfu Borgarfjarðarsveitar undirritaði kaupsamninginn Linda Björk Pálsdóttir, þá skrifstofustjóri Borgarfjarðarsveitar. Við skýrslutöku fyrir dómi taldi Linda að samningurinn vísaði til annars uppdráttar en þvertók þó ekki fyrir að uppdráttur byggingarfulltrúa hefði verið meðal málsgagna þegar gengið var frá kaupunum.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið er óhætt að slá því föstu að umræddur uppdráttur byggingarfulltrúa þar sem jörðin er sögð 361 hektari hafi legið frammi þegar gengið var frá kaupsamningi. Þá liggur fyrir að hjá Fasteignamati ríkisins er skráð stærð jarðarinnar 363 hektarar. Að þessu gættu máttu stefnendur reikna með að flatarmál jarðarinnar væri varlega áætlað 350 hektarar. Þá er til þess að líta að í kaupsamningnum er mörkum á því landi sem var undanskilið við kaupin lýst frá merkjasteini við Merkjafoff í Rauðsgili. Þar sem ekki var að finna í kaupsamningnum heildstæða lýsingu á mörkum jarðarinnar höfðu stefnendur ekki ástæðu til að ætla annað í skiptum sínum við Borgarfjarðarsveit en að land jarðarinnar næði allt suður að þessu landamerki.

Að öllu þessu virtu er flatarmál jarðarinnar að minnsta kosti 60 hekturum minna en stefnendur máttu reikna með miðað við þær upplýsingar sem lágu fyrir við kaupin, auk þess sem stefnendur höfðu ástæðu til að ætla að mörk landsins næðu lengra inn til landsins í suður. Verða þessi stærðarfrávik metin veruleg í skilningi 21. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, þannig að um galla sé að ræða.

Krafa stefnenda um afslátt af kaupverði verður því tekin til greina.

Samkvæmt almennum reglum kröfuréttar er fjárhæð afsláttar reiknuð með því að lækka kaupverð eignarinnar í sama hlutfalli og gallinn hefur rýrt verðgildi hennar. Er þá miðað við að fjárhæð afsláttar sé mismunur á kaupverði eignar og því verði sem ætla mætti að kaupandi hefði viljað greiða fyrir eignina hefði honum verið kunnugt um annmarkann sem á henni var. Til að unnt sé að reikna út afslátt á þessum grundvelli hefði þurft að upplýsa, eftir atvikum með matsgerð, verðmæti jarðarinnar á kaupsamningsdegi annars vegar án gallans sem á henni var og hins vegar að teknu tilliti til þessa annmarka. Þessi vanreifun af hálfu stefnenda getur þó ekki varðað frávísun kröfunnar og verður því eftir dómvenju dæmdur afsláttur að álitum miðað við það sem komið hefur fram við meðferð málsins.

Þegar afsláttur er ákveðinn verður ekki eingöngu litið til upplýsinga um flatarmál jarðarinnar, eins og stefnendur miða við í kröfugerð sinni, heldur verður einnig að gæta að því að með jörðinni fylgdi íbúðarhús og útihús, auk ræktaðs lands og veiðihlunninda. Þótt fram hafi komið að mannvirki á jörðinni hafi verið komin til ára sinna og verið úr sér gengin eða þarfnast umtalsverðra úrbóta hefur þetta áhrif þegar fjárhæð afsláttar er ákveðin. Þá verður einnig að gæta að því að afsláttur er staðgreiðslufjárhæð og ber því að virða til lækkunar á kaupverði umsamin greiðslukjör sem stefnendur nutu samkvæmt kaupsamningi. Að öllu þessu gættu þykir afsláttur hæfilega ákveðinn 1.500.000 krónur. Verður jafnframt tekin til greina dráttarvaxtakrafa stefnenda eins og hún er sett fram og nánar greinir í dómsorði, en stefnda hefur ekki andmælt upphafsdegi vaxta.

4.

Eftir þessum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, verða stefnendur dæmdir óskipt til að greiða stefndu Guðfinnu og Þórarni málskostnað. Aftur á móti verður stefndu Borgarbyggð með sömu rökum gert að greiða stefnendum málskostnað. Um fjárhæð málskostnaðar fer sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndu, Guðfinna Guðnadóttir og Þórarinn Skúlason, eru sýkn af kröfum stefnenda, Árnýjar Sigurðardóttur, Friðriks Sigurbergssonar, Hannesar Petersen og Hörpu Kristjánsdóttur.

Stefnda, Borgarbyggð, greiði stefnendum 1.500.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 9. júlí 2003 til greiðsludags.

Stefnendur greiði óskipt stefndu Guðfinnu og Þórarni 600.000 krónur í málskostnað.

Stefnda, Borgarbyggð, greiði stefnendum 600.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason