

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Vesturlands 3. nóvember 2014 í máli nr. E-104/2013:**

**Björn Már Ólafsson**

**Sigríður Ólafsdóttir**

**Kristín Pálmadóttir**

**Sigurpáll Óskarsson**

**Vilhjálmur J Sigurpálsson**

**Baldvin Sigurpálsson**

**Jón Pétursson**

**Sigurður Oddsson**

**Ásta V. Roth Aðalsteinsdóttir**

**Hrafn Tulinius**

**Kristján Sveinsson**

*(Hulda Árnadóttir hdl.)*

**gegn**

**Þóri Hvanndal Ólafssyni**

*(Benedikt Ólafsson hrl.)*

**Margréti Kjartansdóttur**

*(Benedikt Ólafsson hrl.)*

**Hafsteini Gunnari Hafsteinssyni**

**Arnari Axelssyni**

**Þuríði Hjartardóttur**

**Örlygi Þórðarsyni**

**Sigfríði Björnsdóttur**

**Herdísi Egilsdóttur**

**Reinhold Richter**

**Sigrúnu Gunnarsdóttur**

**Ægi Jens Guðmundssyni**

**Sigríði Hrund Guðmundsdóttur**

**Berglindi Ragnarsdóttur**

**Sveini Ragnarssyni**

Mál þetta sem upphaflega var dómtekið 30.apríl sl. en endurupptekið og flutt að nýju hinn 29. október sl. er höfðað með stefnu birtri 17., 18., 22., 23., 24., og 29. júlí 2013.

Stefnendur eru Björn Már Ólafsson, Fífumýri 4, Garðabæ, Sigríður Ólafsdóttir, Fífumýri 4, Garðabæ, Kristinn Þ. Bjarnason, Melabraut 21, Seltjarnarnesi, Kristín Pálmadóttir, Melabraut 21, Seltjarnarnesi, Sigurpáll Óskarsson, Starengi 18, Reykjavík, Vilhjálmur Jón Sigurpálsson, Danmörku, Baldvin Sigurpálsson, Jónsgeisla 47, Reykjavík, Jón Pétursson, Tjarnarbóli 4, Seltjarnarnesi, Sigurður Oddsson, Selbrekku 5, Kópavogi, Ásta Valdís Aðalsteinsdóttir, Laugavegi 96, Reykjavík, Hrafn Tulinius, Espigerði 2, Reykjavík og Kristján Sveinsson, Löngulínu 9, Garðabæ.

Stefndu eru Þórir Hvanndal Ólafsson, Hálsaseli 33, Reykjavík, Margrét Kjartansdóttur, Hálsaseli 33, Reykjavík, Hafsteinn Gunnar Hafsteinsson, Klapparstíg 17, Reykjavík, Arnar Axelsson, Básenda 4, Reykjavík, Þuríður Hjartardóttur, Holtagerði 32, Kópavogi, Örlygur Þórðarson, Stóragerði 42, Reykjavík, Sigríður Björnsdóttir, Skaftahlíð 29, Reykjavík, Herdís Egilsdóttur, Hæðargarði 12, Reykjavík, Reinhold Richter, Álakvísl 69, Reykjavík, Sigrún Gunnarsdóttir, Álakvísl 69, Reykjavík, Ægir Jens Guðmundsson, Melgerði 2, Kópavogi, Sigríður Hrund Guðmundsdóttir, Hlíðarhjalla 39, Kópavogi, Berglind Ragnarsdóttir, Skógarási 16, Reykjavík, og Sveinn Ragnarsson, Skógarási 16, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess aðallega gagnvart stefndu Margréti Kjartansdóttur að viðurkennt verði með dómi að spilda sú sem Þóra Ásgerður Gústafsdóttir hélt eftir við afsal jarðarinnar Sturlureykja I í Reykholtssdal hinn 5. desember 1988 afmarkist með eftirfarandi hætti: Frá hnitapunkti 1 (A 387032,11 og N 464154,45) 141,4 metra norðvestur að hnitapunkti 2 (A 386908,51 og N 464223,14), þaðan 141,4 metra suðvestur að hnitapunkti 3 (A386839.83 og N464099,54), þaðan 141,4 metra

suðaustur að hnitapunkti 4 (A386963,42 og N464030,86) og loks þaðan 141,4 metra norðaustur að hnitapunkti 1 (A 387032,11 og N 464154,45). Framangreint er nánar markað á uppdrætti Ólafs K. Guðmundssonar, dags. 17. október 2009.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnenda er þess krafist til vara gagnvart stefndu Margréti að viðurkennt verði með dómi að öll vatns- og veiðiréttindi fyrir landi jarðarinnar Sturlureykja I tilheyri stefnendum og öðrum sameigendum jarðarinnar.

Þess er krafist að öðrum stefndu verði gert að þola dóm um framangreindar kröfur.

Að auki krefst stefnandi málskostnaðar in solidum að skaðlausu úr hendi stefndu Margrétar og Þóris.

Stefndu Margrét og Þórir krefjast þess að að þau verði sýknuð af kröfum stefnenda. Þá krefjast þau málskostnaðar.

Aðrir stefndu hafa ekki látið málið til sín taka.

## MÁLSATVIK

Stefnendur og stefndu, að undanskildum stefndu Sveini og Berglindi, eru eigendur jarðarinnar Sturlureykja I í Reykholtssdal. Jörðin er í óskiptri sameign og eru eignarhlutarnir 15 talsins. Með samningi, dagsettum 17. mars 1996, var samið um að hver sameigenda um sig ætti 1/15 hluta jarðarinnar og að sameigendur myndu mynda með sér félag um sameignina. Eignarhlutirnir eru síðan nánar afmarkaðir í eignaskiptayfirlýsingu, dagsettri 5. apríl 2002. Stefnendur eru eigendur 8 hluta. Þá er stefnda Margrét jafnframt þinglýstur eigandi spildu sem undanskilin var af Þóru Ásgerði Gústafsdóttur við sölu jarðarinnar og lýtur ágreiningur aðila að afmörkun hennar. Stefndu Sveinn Ragnarsson og Berglind Ragnarsdóttir eru þinglýstir eigendur jarðarinnar Laugavalla, sem liggur að framangreindri spildu. Aðrir stefndu í málinu eru sameigendur Sturlureykja I. Hvorki eru gerðar sjálfstæðar kröfur á hendur þeim sameigendum né eigendum Laugavalla heldur kveða stefnendur þeim stefnt til að þola dóm um dómkröfur stefnanda, í samræmi við dómvenju.

Jörðin Sturlureykir I var keypt af 15 sameigendum með kaupsamningi, dagsettum 23. ágúst 1987. Samkvæmt kaupsamningnum hélt seljandi jarðarinnar, Þóra Ásgerður Gústafsdóttir, eftir tveggja hektara landspildu á suðausturhorni jarðarinnar. Umrædd landspilda var afmörkuð með svofelldum hætti í kaupsamningnum:

„Seljandi heldur eftir 2 ha. spildu sem afmarkast af Reykjadalssá að austan og sunnan og landamerkjum Laugavalla og Sturlureykja að norðan, en vestan með markalínu frá norðri til suðurs skv. merkihælum, sjá nánar loftmynd.“

Þá kemur fram að spildan hafi verið mæld af Guðmundi Sigurðssyni hinn 6. september 1987.

Samkvæmt kaupsamningnum hélt seljandi einnig eftir landi austan Hveralækjar.

Með bréfi dagsettu 21. september 1987 ákvað Reykholtisdalshreppur að nýta ekki forkaupsrétt sinn að jörðinni í tilefni umræddrar sölu og kemur fram í bréfi hreppsins að hreppsnefndin fallist á fyrir sitt leyti að seljandi haldi eftir umræddri landspildu „enda fylgi hlunnindi, er að landsspildunni liggja, jörðinni Sturlureykjum I, svo sem lög gera ráð fyrir.“

Áður en afsal var gefið út fyrir eigninni á grundvelli framangreinds kaupsamnings kveða stefnendur seljanda jarðarinnar og kaupendurna 15 hafa gert með sér samkomulag um nánari afmörkun framangreindrar spildu. Í kjölfar þess hafi seljandi jarðarinnar gefið út sérstaka yfirlýsingu, dagsetta 20. október 1988, þar sem hún lýsti því yfir að samkvæmt samkomulagi hennar við kaupendur jarðarinnar væru mörk landsspildu þeirrar er hún hélt eftir þegar hún seldi þeim jörðina eftirfarandi:

„Stærð spildunnar er 2 hektarar og er hún því sem næst ferningslaga, þannig að hver hlið er um það bil 141,4 metrar að lengd. Mörk spildunnar eru að norðan á landamörkum Sturlu Reykja og Laugavalla og að austan og sunnan þannig að spildan fer hvergi nær bakka Reykjadalár en 10 metra.“

Afsal fyrir jörðinni Sturlureykjum I var svo gefið út 5. desember 1988 og því þinglýst 6. mars 1989. Í afsalinu er umrædd landspilda tilgreind með sama hætti og í kaupsamningnum en vísað til þess að aðilar hafi gert „sérstakt samkomulag um mörk spildunnar.“ Þá kemur fram í afsalinu að landsvæði austan Hveralækjar sem getið er að framan tilheyri Sturlureykjum II auk þess sem það er afmarkað frekar.

Þáverandi sameigendur Sturlureykja I hafi talið sig með framangreindri yfirlýsingu og tilvísun til hennar í afsali fyrir jörðinni hafa gengið tryggilega frá afmörkun umræddrar spildu.

Í tengslum við svæðisskipulag jarða og landa í Reykholtisdalshreppi barst sameigendum bréf, dags. 20. mars 1997, frá oddvita hreppsins þar sem þeim var gefinn kostur á að gera athugasemdir við þau gögn sem aflað hafði verið við vinnslu svæðisskipulagsins. Í kjölfarið rituðu 6 sameigendur sameiginlega bréf dagsett 23. september 1997 þar sem gerðar voru athugasemdir við lýsingar landamerkja Sturlureykja og er þar m.a. vísað til 2 hektara spildu á mólendi nálægt suðaustur mörkum jarðarinnar „skammt norðan Reykjadalár.“ Með bréfinu fylgdi loftmynd Guðmundar Sigurðssonar dags. í mars 1997 þar sem búið var að teikna inn mörk hinnar tveggja hektara spildu.

Landeigendurnir hafi því talið að enginn ágreiningur væri um landamerki spildunnar og þau væru réttilega mörkuð að austan og sunnan þannig að spildan

færi hvergi nærri bakka Reykjadalssár en 10 metra.

Hinn 3. september 1996 lést áðurnefnd Þóra Ásgerður Gústafsdóttir. Strax sama ár hafi erfingjar hennar haft samband við landeigendurna 15 og falast eftir viðræðum um kaup þeirra á spildunni. Af því tilefni hafi stefnandinn Jón Pétursson, einn landeigenda Sturlureykja I, fengið sent uppkast að yfirlýsingu frá skiptastjóra dánarbúsins, dags. 22. ágúst 1997. Í uppkastinu sé vísað til landsspildunnar sem átti að mælast 141,4 m x 141,4 m og vera í samræmi við „leiðrétt loftmynd“ Guðmundar Sigurðssonar, sem sýndi staðsetningu spildunnar og lögum.

Ekki varð úr þeirri sölu og seldi skiptastjóri dánarbúsins spilduna til Hönnu Jórunnar Sturludóttur, dóttur Ásu. Afsalið er dags. 31. mars 1998. Í afsalinu er spildan afmörkuð með eftirfarandi hætti:

„Spildan [2 hektarar] afmarkast af Reykjadalssá að austan og sunnan og landamerkjum Laugavalla og Sturlureykja að norðan en að vestan með markalínu frá norðri til suðurs samkvæmt merkihælum samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti á loftmynd Guðmundar Sigurðssonar frá 6. september 1987. Þá telst til spildunnar land austan hveralækjar sjá áðurnefnda mælingu G.S.“

Af framangreindu telja stefnendur mega ráða að spildan sé afmörkuð í samræmi við áðurnefndan kaupsamning við Þóru Ásgerði, dagsettan 23. ágúst 1987, án þess að getið hafi verið um það samkomulag sem hún og kaupendur jarðarinnar hefðu gert og vísað hafi verið til í afsali dags. 5. september 1988. Þannig sé ljóst að dánarbúið sé í raun að selja aðra og stærri spildu en eignarheimildir hafi gefið til kynna. Í því sambandi sé nauðsynlegt að áréttast strax í upphafi að í afsali dánarbúsins segi að spildan afmarkist af „Reykjadalsá að austan og sunnan“ á meðan að það var samkomulag milli upphaflegra aðila kaupsamningsins að spildan færi „hvergi nær bakka Reykjadalssár en 10 metra.“

Árið 2000 keyptu stefndu Þórir og Margrét 1/15 hluta Sturlureykja I með kaupsamningi dagsettum 5. desember 2000. Í kaupsamningnum kemur fram að kaupanda sé „kunnugt um kvaðir og undanskildar landspildur, þ.e. 2 ha. til Ásu Þ. Gústafsdóttur og land austan Hveralækjar, sbr. fyrirbyggjandi kaupsamning frá 05.10.1987.“

Á árunum 2003-2004 fengu sameigendur vitneskju um það að Hanna Jórunn Sturludóttir, eigandi spildunnar, hefði hug á að selja hana. Sameigendur hafi sýnt hug á því að kaupa spilduna og sameina hana landi þeirra í heild sinni. Hafi þetta atriði m.a. verið rætt formlega á aðalfundi sameigenda 15. apríl 2004 án þess að ákvörðun væri tekin um að ráðast í kaupin. Stefndi Þórir Ólafsson hafi verið viðstaddur fundinn.

Stefndu Þórir Ólafsson og Margrét Kjartansdóttir hafi síðan sett sig í samband við Hönnu Jórinni og fest kaup á spildunni, meðvituð um áhuga sameigenda á að kaupa spilduna og sameina hana landinu. Fékk stefnda Margrét spildunni afsalað til sín með afsali dags. 6. október 2004. Í afsalinu er spildunni lýst með svipuðum hætti og í áðurnefndu afsali dánarbúsins.

Stefndu Þórir og Margrét hafi í kjölfarið hafið að girða landspilduna og slétta þar tún. Landsspildan sé þó þannig að til að komast að henni þurfi að fara í gegnum

sameignarland sameigenda. Stefndi Þórir hafi þá fært til girðingar í landi sameigenda, búið til vegaslóða meðfram árbakkanum inn á land sitt og girt lóðina yfir tún sem séu í eigu sameigendanna. Hafi þessi framganga sætt miklum mótmælum af hálfu annarra sameigenda sem hafi talið að með þessu væru stefndu Þórir og Margrét m.a. að taka sér land sameigenda og gera að sínu eigin. Við enda vegaslóða sem stefndi Þórir hafi gert hafi hann veitt landeiganda Laugavalla, sem er aðliggjandi jörð, heimild til að fylla upp í skurð á lóðarmörkum og gera með því reiðveg meðfram árbakka og yfir tún. Liggi reiðvegurinn (og vegaslóðinn) nú á landi sem sameigendur telja vera sitt eigið land en ekki stefndu Þóris og Margrétar, þ.e. vera land innan þeirra 10 metra frá árbakka sem undanskilið var í yfirlýsingu Ásu í október 1988. Landeigendur búi við það að árbakki og tún lands þeirra séu orðin að reiðvegi fyrir tilstuðlan stefnda Þóris og landeiganda Laugavalla. Af hálfu sameigenda hafi margsinnis verið látið í ljós við stefndu Þóri og Margréti að sameigendur telji sig eigendur að 10 metra landspildu frá árbakka í samræmi við yfirlýsinguna frá 20. október 1988. Sameigendur hafi talið lóðarmörkin vera skýr og að umrædd vegalagning og reiðleið hafi því farið fram án samþykkis réttmætra landeigenda.

## MÁLSÁSTÆÐUR

Aðalkrafa stefnanda er að staðfest verði að umrædd tveggja hektara spilda verði afmörkuð með þeim hætti sem lýst er í yfirlýsingu Ásu Gústafsdóttur, dagsettri 20. október 1988. Spildan er nánar afmörkuð á uppdráttum Guðmundar Sigurðssonar, dagsettum í mars 1997, og Ólafs K. Guðmundssonar, dagsettum 17. október 2009. Guðmundur sé sá sem gerði mælingar þær sem vísað er til í kaupsamningi á milli Ásu og sameigenda, dagsettum 23. ágúst 1987.

Stefnendur telja að gögn málsins beri augljóslega með sér að það hafi alltaf verið sameiginlegur skilningur Ásu og hinna 15 landeigenda að spildan væri afmörkuð í samræmi við yfirlýsinguna dags. 20. október 1988.

Í fyrsta lagi sé ljóst að ef spildan sé afmörkuð í samræmi við yfirlýsinguna (þ.e. 141,4 metrar á allar hliðar) sé hún svo gott sem nákvæmlega 2 ha að stærð (19.993,96 m<sup>2</sup>). Ef hún sé hins vegar afmörkuð með þeim hætti að hún nái allt að Reykjadalssá sé hún óhjákvæmilega a.m.k. 10 metrum lengi á aðra hliðina (141,4 x 151,4) og verði þar af leiðandi a.m.k. 2,14 ha að stærð (21.407,96 m<sup>2</sup>) eða rúmlega 7% stærri. Það sé því ljóst að spildan afmörkuð allt að Reykjadalssá sé stærri en mælt sé fyrir um bæði í kaupsamningnum og afsalinu. Telja stefnendur að þetta bendi ótvírætt til þess að spildan hafi ekki átt að ná að ánni.

Í öðru lagi telja stefnendur að gögn málsins beri augljóslega með sér að aldrei hafi staðið til að umrædd spilda ætti land allt upp að Reykjadalssánni. Í áður nefndu afsali, frá 5. desember 1988, segi að jörðinni Sturlureykjum fylgi allar byggingar, gögn og gæði sem jörðinni fylgi og fylgja beri að engu undanskildu „þar með talin hlunnindi.“ Þá segi í áður nefndu bréfi Reykholtshrepps, dagsettu 21. september 1987, að hreppsnefndin fallist á að seljandi haldi eftir landspildunni „enda fylgi hlunnindi, er að landsspildunni liggja, jörðinni Sturlureykjum I, svo sem lög gera ráð fyrir.“ Í lögum hafi lengi verið ákvæði um að landeigandi sem eigi land að árbakka eigi einn vatns-, botns- og veiðirétt fyrir landi sínu, sbr. m.a. 1. mgr. 2. gr.

vatnalaga nr. 15/1923, 1. mgr. 2. gr. eldri laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði og 1. mgr. 5. gr. nógildandi laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði. Almennt sé óheimilt að undanskilja slík réttindi frá fasteign, hvorki fyrir fullt og allt né um tiltekinn tíma, sbr. 15. gr. vatnalaga, 4. mgr. 2. gr. eldri lax- og silungsveiðilaga og 1. mgr. 9. gr. nógildandi lax- og silungsveiðilaga. Það sé ljóst samkvæmt tilvitnuðum lagaákvæðum hér að framan úr afsalinu og bréfi Reykholtshrepps að öll hlunnindi, þ.m.t. vatns-, botns- og veiðiréttur, hafi átt að fylgja jörðinni sem sameigendur festu kaup á. Telja stefnendur að þetta bendi ótvírætt til þess að spildan hafi ekki átt að ná að ánni, þar sem beinlínis sé óheimilt að undanskilja vatns- og veiðiréttindi frá jörðum.

Af framansögðu sé ljóst að mati stefnanda að aldrei hafi verið gert ráð fyrir því í lögskiptum sameigenda og nefndrar Ásu Gústafsdóttur að sú landspilda sem haldið var eftir við sölu ætti land allt upp að Reykjadalssánni. Að mati stefnanda sé ljóst að í samræmi við meginreglur eignaréttar geti umrædd spilda aldrei verið afmörkuð með öðrum hætti en lýst sé í yfirlýsingu Ásu Gústafsdóttur, enda geti stefnda Margrét ekki átt annað og stærra landsvæði en raunverulega hafi verið haldið eftir við söluna og eignast þannig á grundvelli vanheimildar betri og meiri rétt en eldri eigendur.

Þá telja stefnendur að hvað sem líði framangreindu, og jafnvel þótt fallist yrði á að síðari seljendum spildunnar hafi verið heimilt að lýsa henni sem rangri í lögskiptum sínum, hafi stefndu Margrét og Þórir alla tíð verið grandsöm um það hvernig raunveruleg landamerki spildunnar séu.

Þannig sé í fyrsta lagi ljóst að stefndu Þórir og Margrét höfðu verið tveir af sameigendum jarðarinnar Sturlureykja I í fjögur ár (2000-2004) áður en þau eignuðust spilduna. Það hafi alla tíð verið sameiginlegur skilningur sameigenda hvernig umrædd spilda afmarkast og hafi Bergsteinn Gizurarson, skiptastjóri dánarbúsins, og Inga Sturludóttir, dóttir Ásu Gústafsdóttur, fengið Guðmund Sigurðsson til að mæla landspilduna og teikna hana upp. Þá hafi margoft verið rætt um spilduna á fundum sameigenda frá þeim tíma er stefndu Þórir og Margrét urðu sameigendur og þar til þau keyptu spilduna. Eins og áður sé lýst hafi jafnframt verið uppi hugmyndir um að sameigendur myndu kaupa spilduna og hafi stefndi Þórir verið viðstaddur a.m.k. einn fund um það efni.

Í öðru lagi megi ráða af kaupsamningi milli Hönnu Jórunnar og stefndu Margrétar dagsettum 6. október 2004 að stefnda Margrét hafi einungis kynnt sér kaupsamning Ásu og sameigendanna en ekki afsalið fyrir eigninni, sem þó hafi verið þinglýst. Í afsalinu sé endanlegum lögskiptum aðilanna lýst. Í því sé vísað til samkomulags aðilanna um nánari afmörkun þeirra landspildna sem sérstaklega hafi verið undanskildar sölnunni. Það hafi hvílt skylda á stefndu Margréti, sem kaupanda spildunnar, að kynna sér efni umrædds afsals og þeirra skjala sem af afsalinu leiði. Að mati stefnanda geti stefnda Margrét ekki talist grandlaus um efni þinglýstrar eignarheimilda. Það geti enda ekki haft áhrif gagnvart stefnendum að síðari eigendur spildunnar hafi lýst henni sem rangri, þ.e. í samræmi við kaupsamninginn dagsettan 23. ágúst 1987, í stað þess að lýsa henni í samræmi við það sem fram komi í endanlegu þinglýstu afsali fyrir eigninni.

Í þriðja lagi sé ljóst að við slátt túna hafi stefndu Margrét og Þórir slegið landsvæði sem sé í samræmi við afmörkun í yfirlýsingu Ásu. Sé því ljóst að mati stefnanda að

stefndu Þórir og Margrét hafi viðurkennt merki spildunnar.

Í fjórða lagi hafi stefndu Þórir og Margrét lagt fram tillögu í maí 2005 að samkomulagi um skiptingu á sameignarhluta þeirra í jörðinni þar sem m.a. segi að spilda þeirra skuli afmörkuð svo að hún sé 10 metra frá farvegi Reykjadalársár.

Í fimmta lagi hafi stefndi Þórir lagt fram tillögu á aðalfundi sameigenda hinn 28. mars 2007 um að hann fengi að leggja veg að landspildu sinni um land Sturlureykja. Á þeirri tillögu sjáist greinilega að merki lóðarinnar liggi ekki að Reykjadalársánni heldur séu þau mörkuð með nákvæmlega sama hætti og gert hafi verið í yfirlýsingu Ásu Gústafsdóttur í október 1988, þ.e. 141,4m x 141,4 m, og síðari uppdráttum.

Af þessu sé að mati stefnenda að stefndu Margrét og Þórir hafi alla tíð verið grandsöm um efni umræddrar yfirlýsingar og að landamerki spildunnar ættu að vera í samræmi við hana. Þá hafi þau jafnframt lagt fram tillögur um afmörkun spildunnar í samræmi við yfirlýsinguna og hafi því viðurkennt landamerkin í verki. Þar sem þau séu ekki í góðri trú um að landamerkin séu afmörkuð allt upp að Reykjadalársánni geti þau ekki átt betri og meiri rétt en eldri eigendur.

Með vísan til framangreinds telja stefnendur sýnt að landamerkin eigi að vera svo sem þau eru sett fram í dómkröfum þeirra.

Um varakröfu segja stefnendur að öll hlunnindi og önnur réttindi jarðarinnar Sturlureykja I hafi fylgt með í sölu Ásu Gústafsdóttur. Þannig hafi sagt bæði í kaupsamningi Ásu og landeigendanna, frá 23. ágúst 1987, og afsali fyrir jörðinni, frá 5. desember 1988 að jörðin væri seld með öllum byggingum, öðrum mannvirkjum „gögnum og gæðum sem jörðinni fylgja og fylgja ber að engu undanskildu, þar með talin öll hlunnindi.“ Þá hafi hreppsnefnd Reykholtsdals samþykkt hinn 21. september 1987 að Ása gæti haldið eftir 2 ha. landsspildu „enda fylgi hlunnindi, er að landsspildunni liggja, jörðinni Sturlureykjum 1, svo sem lög gera ráð fyrir.“

Þá sé ljóst að Sturlureykir I sé jörð og um slíkar fasteignir gildi sérstakar reglur um sölu hlunninda og fasteignaréttinda. Eins og áður sé rakið hafi lengi verið í lögum ákvæði um að landeigandi sem á land að árbakka eigi einn vatns-, botns- og veiðirétt fyrir landi sínu, sbr. m.a. 1. mgr. 2. gr. vatnalaga nr. 15/1923, 1. mgr. 2. gr. eldri laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði og 1. mgr. 5. gr. nógildandi laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði. Almennt sé óheimilt að undanskilja slík réttindi frá fasteign, hvorki fyrir fullt og allt né um tiltekinn tíma, sbr. 15. gr. vatnalaga, 4. mgr. 2. gr. eldri lax- og silungsveiðilaga og 1. mgr. 9. gr. nógildandi lax- og silungsveiðilaga.

Það sé ljóst samkvæmt tilvitnuðum lagaákvæðum hér að framan að öll hlunnindi, þ.m.t. vatns-, botns- og veiðiréttur, hafi átt að fylgja jörðinni sem sameigendur festu kaup á. Stefnendur telja því að Ása Gústafsdóttir hafi einungis undanskilið tvær landspildur við sölu umræddrar jarðar, en hlunnindi og hvers kyns önnur fasteignaréttindi hafi fylgt jörðinni og séu þar með eign stefnenda og annarra sameigenda Sturlureykja I.

Um lagarök vísist einkum til laga nr. 41/1919 um landamerki o.fl., meginreglna íslensks eignarréttar um landamerki, vatnalaga nr. 15/1923, einkum 2. gr. og 15. gr. laganna, eldri lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970, einkum 2. gr. laganna, og nágildandi lax- og silungsveiðilaga nr. 61/2006, einkum 5. og 9. gr. laganna. Þá er vísað til meginreglna íslensks kröfuréttar um vanheimild.

Um málskostnaðarkröfu vísist til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefndu er í fyrsta lagi á því byggt að stefnda Margrét hafi keypt umrædda tveggja hektara landspildu úr Sturlureykjalandi af Hönnu Jórunni Sturludóttur og merkjum hennar verið lýst þannig: „Spildan afmarkast af Reykjadalá að austan og sunnan og landamerkjum Laugavalla og Sturlureykja að norðan, en að vestan með markalínu frá norðri til suðurs samkvæmt merkihælum samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti á loftmynd Guðmundar Sigurðssonar frá 6. september 1987.“

Stefnda Margrét hafi fengið afsal fyrir spildunni 6. október 2004 þar sem þessi lýsing sé afdráttarlaus. Þetta sé nákvæmlega sama lýsing og fram komi í afsali dánarbús Þóru Ásgerðar Gústafsdóttur til Hönnu Jórunnar 31. mars 1998. Þetta sé jafnframt sama lýsing á legu og merkjum spildunnar þegar hún hafi upphaflega verið skilin frá landi Sturlureykja 1 og fram komi í kaupsamningi Þóru Ásgerðar Gústafsdóttur og 15 aðila um kaup á jörðinni. Þessum 3 eignarheimildum hafi öllum verið þinglýst athugasemdalaust. Þetta séu einu skjölin um legu og merki spildunnar sem hafi verið þinslýst.

Samkvæmt þessari lýsingu sé ljóst að suður- og austurmörk spildunnar ráðist af Reykjadalá og samkvæmt því geti merki hennar ekki ráðist af þeim hnitapunktum sem fram komi í aðalkröfu stefnenda.

Þessi málsástæða leiði ein og sér til sýknu stefndu Margrétar.

Í öðru lagi hafi stefndu Margréti verið ókunnugt um það þegar hún keypti spilduna 6. október 2004, að samkomulag hafi verið gert á milli upphaflegra 15 kaupenda jarðarinnar og seljanda jarðarinnar, Þóru Ásgerðar Gústafsdóttur, um að mörk spildunnar ættu að verða önnur en tilgreint sé í þinglýstum kaupsamningi þeirra. Margrét hefði ekki séð yfirlýsingu Þóru Ásgerðar frá aðila frá 20. október 1988 og henni ekki verið kunnugt um tilvist hennar. Yfirlýsingu þessari hafi aldrei verið þinglýst. Margrét hafi því verið algerlega grandlaus um tilvist þessa samkomulags.

Í þinglýstu afsali fyrir jörðinni sé merkjum spildunnar lýst eins og áður að undanskildu því að markalína frá norðri til suðurs sé eins og áður skv. merkihælum, en ekki sé vísað til loftmyndar heldur sagt að „aðilar hafi gert með sér sérstakt samkomulag um mörk spildunnar“. - Þessi athugasemd ein og sér er ekki til þess fallin að lesendur afsalsins geti talið að samkomulag hafi orðið um breytingu á austur- suður- og norðurmörkum spildunnar, enda sé þeim merkjum jafn augljóslega lýst í afsalinu sem fyrr, „afmarkast af Reykjadalá að austan og. sunnan og landamerkjum Laugavalla og Sturlureykja að norðan“.

Þessi málsástæða leiði ein og sér til sýknu stefndu Margrétar.

Það sé beinlínis rangt að það komi fram í þinglýstum heimildum að spildan skuli vera 141,4 m. á hverja hlið. Slíka lýsingu sé hvergi að finna í þinglýstum heimildum. Þvert á móti sé spildan óregluleg í laginu og fylgi óreglulegum árbakka Reykjadalssár að austan og sunnan og aðliggjandi merkjum Laugavalla að norðan. Vesturmörk spildunnar hafi hins vegar átt að fylgja markalínu með niðursettum hælum sem átt hafi að afmarka stærð hennar við umsamda heildarstærð.

Með vísan til tilvitnunar stefnenda í stefnu til ákvæða vatnalaga nr. 15/1923 og þágildandi laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði hafi verið óheimilt að undanskilja vatns- botns- og veiðirétt frá landi við sölu. Slík réttindi hafi því fylgt spildunni að því marki sem hún eigi land að Reykjadalssá. Hugsanlegur rangur lagaskilningur hreppsnefndar Reykholtaldalshrepps að þessu leyti við sölu jarðarinnar breyti engu um réttarstöðu aðila.

Í þriðja lagi segi í yfirlýsingunni frá 20. október 1988 að samkomulag hafi verið gert á milli kaupenda jarðarinnar (fimmtán menninganna) og seljanda, Þóru Ásgerðar Gústafsdóttur og að samkvæmt því samkomulagi skuli merki spildunnar vera svo sem síðan sé lýst í yfirlýsingunni. Þetta samkomulag hafi ekki verið lagt fram í málinu og sé efni þess því með öllu óljóst og engan veginn hægt að átta sig á því hvort samkomulagið hafi nokkurn tíma verið efnt og þannig öðlast gildi á milli viðsemjenda. Það sé því alls ekki víst að sú breyting á mörkum spildunnar sem samkomulagið geri ráð fyrir að skuli verða og fram komi í skjalinu hafi nokkurn tíma orðið virk á milli aðila. Yfirlýsingin sé dagsett 20. október 1988 og afsalið sé gefið út 5. desember 1988. Lýsing á merkjum spildunnar í afsalinu bendi til þess að afsalshafar hafi ekki verið búnir að efna sínar skyldur skv. samkomulaginu eða að önnur skilyrði þess hafi verið uppfyllt þegar afsalið var gefið út, því hefði svo verið verði að telja að merkjum spildunnar hefði verið lýst í afsalinu með þeim breytingum sem fram komi í yfirlýsingunni.

Augljóst sé að mikill munur sé á verðmæti spildunnar eins og hún er upphaflega afmörkuð með þeim réttindum sem árbakkanum tilheyra og hins vegar þeirri legu sem henni sé ætlaður samkvæmt yfirlýsingunni og tilvitnuðu samkomulagi. Það sé því engin goðgá að ætla að slíkt samkomulag geri ráð fyrir verulegum skuldbindingum af hálfu eigenda jarðarinnar.

Í fjórða lagi séu aðeins 3 núverandi eigenda eftir af upphaflegum 15 kaupendum jarðarinnar. Í kaupsamningum sem gerðir hafi verið um einstaka eignarhluti í jörðinni hafi legið frammi veðbókarvottorð jarðarinnar en jafnframt hafi í þessum kaupsamningum verið vísað til kaupsamnings jarðarinnar frá 23. ágúst 1987. Í þinglýsingarvottorði og upphaflegum kaupsamningi sé glögglega lýst merkjum spildunnar eins og stefnda Margrét telji réttilega að þau séu. Enginn hafi gert reka að því að fá þessa lýsingu leiðrétta í þinglýsingarbókum.

Þá sé alrangt að stefndu Margrét og Þóri hafi verið kunnugt um það þegar Margrét keypti spilduna að merki spildunnar kynnu að vera talin önnur en fram kemur í þinglýstum kaupsamningi. Því er jafnframt mótmælt að rætt hafi verið á fundum í eignarhaldsfélaginu sem þau hafi setið áður en þau keyptu spilduna, að merki hennar væru með öðrum hætti. Athygli sé vakin á því að í þinglýsingarvottorði sé

skýrlega tekið fram að undanskilið landi jarðarinnar sé spilda sem afmarkist af Reykjadalssá að austan og sunnan og landamerkjum Laugavalla og Sturlureykja að norðan en að vestan með markalínu frá norðri til suðurs skv. merkihælum.

Þá sé í bréfi oddvita Reykholtshrepps til eigenda Sturlureykja 1 sem sent hafi verið í tengslum við svæðaskipulag sérstaklega áréttað að við gerð skipulagsins séu landamerki hvers konar sem áreiðanlegust og ágreiningslaus. Með bréfinu hafi fylgt uppdráttur Gylfa Más Guðbergssonar sem sýni glögglega legu og merki spildunnar, sem kölluð sé lóð. Spildan liggja að Reykjadalssá og að öðru leyti eins og merkjum hennar sé lýst í þinglýstum heimildum. Ekkert hafi verið gert af hálfu eigenda Sturlureykja 1 til að andmæla þessu eða leiðrétta. Stefnu Margrét og Þórir hafi fyrir nokkrum árum látið plægja land og gera tún innan þess lands sem þau hafi girt í Vellisnesinu. Land þetta sé u.þ.b. 3,3 ha. og afmarkað í uppdrætti sem lagður hafi verið fram af stefnanda á dskj. nr. 35. Landstærðin hafi verið ákvörðuð með hliðsjón af sameiginlegri stærð beggja spildna þeirra, 2,0 ha. og 1,22 ha. og einnig þeirri staðreynd að þau hafi átt 1/15 í þessu sameiginlega landi sem liggja að spildunni. Þessi girðing hafi ekki verið hugsuð sem varanlegt mannvirki til allrar framtíðar. Túnið sjálf sé ekki sléttir 2 ha. að stærð og sé ekki jafn langt og það er breitt. Það sé alls ekki í samræmi við þá lýsingu sem fram komi í yfirlýsingunni frá 20. október 1988. Það sé því fjarstæðukennt að halda því fram að með þessari aðgerð hafi Margrét viðurkennt mörk spildunnar eins og þeim sé lýst í yfirlýsingunni og er þeirri staðhæfingu mótmælt. Tillaga stefnu Þóris og Margrétar feli í sér skipti á eignarhlut þeirra í jörðinni og 16 ha. lands sem nái niður að vegi meðfram ánni. Í þessari tillögu felist engin viðurkenning á því að mörk spildunnar séu ekki við Reykjadalssá, heldur hafi staðið til að hliðra til umfram skyldu ef þetta samkomulag hefði náð fram að ganga. Í tillögunni felist engin viðurkenning á því að mörk landspildunnar séu önnur en þinglýstar heimildir segi. Sömu sögu sé að segja um tillögu Þóris á loftmynd á dskj. nr. 24. Þar sé gert ráð fyrir að Margrét og Þórir fái land úr sameiginlegu landi jarðarinnar undir veg að spildunni og í staðinn verði mörk spildunnar eins og yfirlýsingin frá 20. október 1988 geri ráð fyrir. Í þessu felist engin viðurkenning og sé staðhæfingu stefnanda þar um mótmælt. Öllum fullyrðingum og vangaveltum stefnanda um að stefnu Margrét og Þórir hafi alla tíð verið grandsöm „um raunveruleg landamerki spildunnar“, þ.e. margnefnda yfirlýsingu, er mótmælt sem ósönnuðum, tilhæfulausum og beinlínis röngum.

Um varakröfu stefnanda segja stefnu Þórir og Margrét að samkvæmt 1. mgr. 2. gr. vatnalaga nr. 15/1923 fylgi landareign hverri réttur til hagnýtingar á því vatni sem á henni er, en landareign sé skilgreind í 1. gr. sömu laga sem fasteign, þ.e. afmarkaður hluti lands ásamt mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt. Í 1. mgr. 3. gr. sömu laga segi: „Nú skilur á eða lækur landareignir, og á þá hvort land í miðjan farveg“. Í 3. mgr. 15. gr. sömu laga segi: „Nú er framseldur hluti landareignar sem liggur að vatni eða á og eru vatnsréttindi innifalin í kaupunum nema öðru vísi sé kveðið á um“. Í 4. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 76/1970 sem í gildi hafi verið þegar kaupin fóru fram, segi í 4. mgr. 2. gr.: „Eigi má skilja veiðirétt að nokkru eða öllu leyti við landareign, hvorki fyrir fullt né allt né um tiltekinn tíma“.

Af þessu megi ljóst vera að umrædd hlunnindi fylgi landspildunni og að óheimilt hefði verið að skilja þau frá henni. Stefnu Margrét telur sig eiga þessi hlunnindi og er kröfunni mótmælt.

Stefndu vísa til almennra lögfesta og ólögfesta reglna íslensks samninga- og kröfuréttar, vatnalaga nr. 15/1923, einkum 2., 3. og 15. gr. og laga um lax og silungsveiði nr. 76/1970 einkum 4. mgr. 2. gr.

## NIDURSTAÐA

Frumrit yfirlýsingar Þóru Ásgerðar Gústafsdóttur frá 20. október 1988 var sýnt í þinghaldi 16. apríl sl. en ljósrít hennar hefur verið lagt fram í máli þessu. Þá kom vitnið Sigurður H. Grétarsson, sem skráði nafn sitt á skjalið sem vottur, fyrir dóm þann sama dag og staðfesti undirskrift sína á skjalinu og kvað Ásu hafa rétt sér það til undirskriftar. Hinn votturinn, Sigurrós M. Sigurjónsdóttir hafi einnig verið viðstödd en hún er nú látin. Samkvæmt þessu þykir sýnt fram á að hinn 20. október 1988 hafi Þóra Ásgerður Gústafsdóttir gefið nefnda yfirlýsingu þar sem mörkum spildu þeirrar er hún hélt eftir við kaupin er lýst nákvæmlega. Í afsali sem dagsett er 5. desember 1988 og gefið út af Þóru Ásgerði segir að aðilar hafi gert með sér sérstakt samkomulag um mörk spildunnar en í yfirlýsingunni er vísað til samkomulags við þáverandi eigendur Sturlureykja og enn fremur segir í skjalinu í framhaldi af lýsinga á stærð spildunnar að yfirlýsingin sé gerð í tveimur samhljóða eintökum, einu fyrir þáverandi eigendur Sturlureykja og hinu til þinglýsingar. Teljist hvort um sig fullgilt frumrit yfirlýsingarinnar. Enda þótt yfirlýsingu þessari hafi ekki verið þinglýst verður á því að byggja að hún hafi að geyma lýsingu á staðsetningu og stærð þeirrar spildu sem Þóra Ásgerður hélt eftir við kaupin og stefnda Margrét keypti af Hönnu Jórunni Sturludóttur skv. afsali frá 6. október 2006. Orðalag afsalsins frá 5. desember þar sem vitnað er til samkomulags aðila gefur til kynna að nákvæmari lýsing spildunnar sem er sem næst tveimur hekturum hafi verið fyrir hendi en það er sú stærð sem greinir í kaupsamningi frá 23. ágúst 1987 þar sem Þóra Ásgerður hélt margnefndri spildu eftir fyrir sig. Stefnda, Margrét getur ekki borið fyrir sig að hún hafi öðlast meiri rétt en sýnt þykir að seljandi hafi áskilið sér er Sturlureykir I voru seldir. Þegar af þessari ástæðu verður fallist á aðalkröfu stefnenda.

Eftir úrslitum málsins verða stefndu Margrét og Þórir dæmd til þess að greiða stefnendum óskipt 1.506.000 krónur í málskostnað þ.m.t. virðisaukaskattur.

## Dómsorð

Spilda sú sem Þóra Ásgerður Gústafsdóttir hélt eftir við afsal jarðarinnar Sturlureykja I í Reykholtsdal hinn 5. desember 1988 afmarkast með eftirfarandi hætti: Frá hnitapunkti 1 (A 387032,11 og N 464154,45) 141,4 metra norðvestur að hnitapunkti 2 (A 386908,51 og N 464223,14), þaðan 141,4 metra suðvestur að hnitapunkti 3 (A386839.83 og N464099,54), þaðan 141,4 metra suðaustur að hnitapunkti 4 (A386963.42 og N464030,86) og loks þaðan 141,4 metra norðaustur að hnitapunkti 1 (A 387032,11 og N 464154,45). Framangreint er nánar markað á uppdrætti Ólafs K. Guðmundssonar, dags. 17. október 2009.

Stefndu Margrét Kjartansdóttir og Þórir Hvanndal Ólafsson greiði stefnendum,  
Birni Má Ólafssyni, Sigríði Ólafsdóttur, Kristínu Pálmadóttur, Sigurpáli  
Óskarssyni, Vilhjálmi J. Sigurpálssyni, Baldvin Sigurpálssyni, Jóni Péturssyni,  
Sigurði Oddssyni, Ástu V. Roth Aðalsteinsdóttur, Hrafni Tulinius og Kristjáni  
Sveinssyni, óskipt 1.506.000 krónur í málskostnað.

Allan V. Magnússon