

# LANDSRÉTTUR

Úrskurður föstudaginn 17. desember 2021.

Mál nr. 677/2021:

**Dánarbú Finnborgar Bettýjar Gísladóttur,**

**Hansína Sesselja Gísladóttir,**

*(Sigurður G. Guðjónsson lögmaður)*

**Guðmundur Gíslason,**

**Margrét Margrétardóttir,**

*(Guðjón Ólafur Jónsson lögmaður)*

**Markús Ívar Hjaltsted,**

**Sigríður Hjaltsted,**

*(Valgeir Kristinsson lögmaður)*

**Gísli Finnsson,**

**Elísa Finnsdóttir,**

*(Oddur Þórir Þórarinsson lögmaður)*

**Sigurður Kristján Hjaltsted,**

**Karl Lárus Hjaltsted**

*(Sigmundur Hannesson lögmaður)*

**gegn**

**dánarbúi Þorsteins Hjaltsted**

*(Gísli Guðni Hall lögmaður)*

## **Lykilorð**

*Kærumál. Aðfinnslur. Frávísun frá Landsrétti. Lögvarðir hagsmunir.*

## **Útdráttur**

*Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem hafnað var kröfu dánarbús FBG o.fl. um að felld yrði úr gildi ákvörðun skiptastjóra dánarbús ÞH um að heimila ekki úttektarmönnum og umboðsmönnum beiðenda úttektar á grundvelli ábúðarlaga aðgang að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi. Í úrskurði Landsréttar var vísað til þess að með úrskurði Landsréttar í máli nr. 351/2021 hafi því verið slegið föstu að skiptastjóri dánarbús ÞH skyldi afhenda MPH jörðina Vatnsenda í Kópavogi með öllu því sem henni fylgdi og fylgja bæri til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt fyrirmælum erfðaskrár MEH. Hæstiréttur hafi hafnað beiðni um leyfi til að kæra þann úrskurð Landsréttar til réttarins. Fyrir liggja því endanleg úrlausn dómstóla um að réttur til umráða yfir jörðinni Vatnsenda sé ekki lengur í höndum dánarbús ÞH. Landsréttur taldi að án tillits til þess hvort dánarbú FBG o.fl. hafi lögvarða hagsmuni af kröfu sinni leiði af þessu að enda þótt fallist yrði á hana yrði henni ekki framfylgt gagnvart þeim aðila sem nú fer með umráð yfir jörðinni og þá hagsmuni sem að öðru leyti felast í óbeinum eignarrétti að henni samkvæmt*

*framansögðu. Að þessu virtu og með því að framangreind atvik urðu eftir uppkvaðningu hins kærða úrskurðar var málinu vísað frá Landsrétti.*

## Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Jón Höskuldsson, Kristbjörg Stephensen og Þorgeir Ingi Njálsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

### Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sónaraðilar skutu málinu til Landsréttar með kæru 5. nóvember 2021. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 19. sama mánaðar. Kært er ákvæði í úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 22. október 2021 í málinu nr. Q-904/2021 þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að felld yrði úr gildi ákvörðun skiptastjóra varnaraðila um að heimila ekki úttektarmönnum og umboðsmönnum beiðenda úttektar á grundvelli ábúðarlaga aðgang að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi. Kæruheimild er í 1. mgr. 179. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti.
- 2 Sónaraðilar krefjast þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að úttektarmönnum samkvæmt ábúðarlögum verði heimilaður aðgangur að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi til hefðbundinna úttektarstarfa. Þá krefjast þeir málskostnaðar fyrir héraðsdómi og kærúmálskostnaðar.
- 3 Varnaraðili krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá Landsrétti en til vara að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Í báðum tilvikum krefst hann kærúmálskostnaðar óskipt úr hendi sóknaraðila.

### Niðurstaða

- 4 Í hinum kærða úrskurði var kröfu sóknaraðila um að þeim, „eigendum beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi, [...] verði heimiluð frjáls för um jörðina ásamt umboðsmönnum/lögmönnum þeirra sem og öllum þeim sem sóknaraðilar heimila för um jörðina“ vísað frá dómi. Sónaraðilar una þeirri niðurstöðu.
- 5 Með úrskurði Landsréttar 16. september 2021 í máli nr. 351/2021 var staðfest niðurstaða héraðsdóms í máli nr. Q-866/2020 um að skiptastjóri varnaraðila skyldi afhenda Magnúsi Pétri Hjaltsted jörðina Vatnsenda í Kópavogi með öllu því sem henni fylgdi og fylgja bæri til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt fyrimælum erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltsted frá 4. janúar 1938 og 29. október 1940. Með ákvörðun 5. nóvember 2021 nr. 2021-241 hafnaði Hæstiréttur beiðni um leyfi til að kæra úrskurðinn til réttarins.
- 6 Samkvæmt framansögðu liggur fyrir endanleg úrlausn dómstóla um að réttur til umráða yfir jörðinni Vatnsenda er ekki lengur í höndum varnaraðila. Án tillits til þess hvort sóknaraðilar hafi lögvarða hagsmuni af kröfu sinni leiðir af þessu að enda þótt fallist yrði á hana verður henni ekki framfylgt gagnvart þeim aðila sem nú fer með

umráð yfir jörðinni og þá hagsmuni sem að öðru leyti felast í óbeinum eignarrétti að henni samkvæmt framansögðu. Að þessu virtu og með því að framangreind atvik urðu eftir uppkvaðningu hins kærða úrskurðar verður málinu vísað frá Landsrétti.

- 7 Sóknaraðilum verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og nánar greinir í úrskurðarorði.
- 8 Það athugast að sóknaraðilar kærðu úrskurð héraðsdóms með kæru 5. nóvember 2021. Þá fengu sóknaraðilar tveggja vikna frest til þess að skila kærumálgögnum og greinargerð í samræmi við 3. mgr. 147. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kærumálgögn sóknaraðila bárust Landsrétti 12. nóvember 2021 en greinargerð barst ekki frá sóknaraðilum innan þess frests sem þeim var veittur. Greinargerð varnaraðila var móttækin af Landsrétti 19. sama mánaðar. Hinn 30. nóvember 2021 barst Landsrétti greinargerð sóknaraðila ásamt viðbótargögnum. Fyrir þessum skriflega málflytningi, eftir að frestur til að skila greinargerð er runninn út, er engin lagaheimild og er hann aðfinnsluverður.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá Landsrétti.

Sóknaraðilar, dánarbú Finnborgar Bettýjar Gísladóttur, Hansína Sesselja Gísladóttir, Guðmundur Gíslason, Margrét Margrétardóttir, Markús Ívar Hjaltested, Sigríður Hjaltested, Gísli Finnsson, Elísa Finnsdóttir, Sigurður Kristján Hjaltested og Karl Lárus Hjaltested, greiði varnaraðila, dánarbúi Þorsteins Hjaltested, óskipt 300.000 krónur í kærumálskostnað.

### **Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 22. október 2021**

Mál þetta barst dóminum 14. apríl 2021 með bréfi skiptastjóra, Gísla Guðna Hall lögmanns, dagsettu 9. sama mánaðar. Málið var þingfest 17. maí 2021 og tekið til úrskurðar 16. september síðastliðinn. Málskot þetta byggist á 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Sóknaraðilar eru dánarbú Finnborgar Bettýjar Gísladóttur, kt. [...], Hansína Sesselja Gísladóttir, kt. [...], Guðmundur Gíslason, kt. [...], Margrét Magnúsdóttir, kt. [...], Markús Ívar Hjaltested, kt. [...], Sigríður Hjaltested, kt. [...], Gísli Finnsson, kt. [...], Elísa Finnsdóttir, kt. [...], Sigurður Kristján Hjaltested, kt. [...] og Karl Lárus Hjaltested, kt. [...]. Varnaraðili er dánarbú Þorsteins Hjaltested, kt. [...].

Sóknaraðilar krefjast þess að ákvörðun skiptastjóra um að heimila úttektarmönnum og umboðsmönnum beiðenda úttektar á grundvelli ábúðarlaga ekki aðgang að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi verði felld úr gildi. Þá er þess krafist að sóknaraðilum, eigendum beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi, fastanúmer 206-6737, landnúmer L116957, verði heimiluð frjáls för um jörðina ásamt umboðsmönnum þeirra eða lögmönnum sem og öllum þeim sem sóknaraðilar heimila för um jörðina. Loks krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

I.

*Helstu málsatvik*

Dánarbúi Þorsteins Hjaltested, varnaraðili þessa máls, var tekið til opinberra skipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness hinn 23. október 2019 og skiptastjóri skipaður. Á skiptafundi hinn 26. febrúar 2020 kom fram að skiptastjóri varnaraðila hefði tilkynnt dóminum að hann hefði ákveðið að fara með búið samkvæmt ákvæðum laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 3. mgr. 62. gr. laga nr. 20/1991 um dánarbússkipti o.fl.

Á meðal eigna varnaraðila eru réttindi yfir jörðinni Vatnsenda í Kópavogi sem deilt hefur verið um í ýmsu samhengi í fjölmörgum dómsmálum umliðna áratugi. Umrædda jörð eignaðist Magnús Einarsson Hjaltested árið 1914. Árið 1938 gerði hann erfðaskrá þar sem hann arfleiddi Sigurð Kristján Lárusson Hjaltested að öllum eignum sínum, föstum og lausum, eftir sinn dag með þar tilgreindum takmörkunum og skilyrðum. Magnús Einarsson Hjaltested lést hinn 31. október 1940 og tók Sigurður Kristján Lárusson Hjaltested arf samkvæmt framangreindri erfðaskrá. Sigurður Kristján lést hinn 13. nóvember 1966 og var bú hans tekið til opinberra skipta hinn 25. febrúar 1967. Við þau skipti reis ágreiningur um ráðstöfun á jörðinni Vatnsenda. Með dómi Hæstaréttar frá 5. apríl 1968 í máli nr. 110/1967 var staðfestur úrskurður skiptadóms Kópavogs þar sem Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested, sem var elstur barna Sigurðar Kristjáns, var áskilinn réttur eftir látinn föður sinn til að taka við jörðinni Vatnsenda til ábúðar og hagnýtingar með þeim takmörkunum og skilmálum, sem settir eru í framangreindri erfðaskrá. Að þessum dómi gengnum fékk Magnús Sigurðsson Hjaltested samkvæmt ákvörðun skiptaráðanda afhent umráð og afnot jarðarinnar Vatnsenda, með því sem henni fylgir og fylgja ber, samkvæmt þeim réttindum sem honum sem erfingja voru áskilin í umræddri erfðaskrá. Sú útlagning var staðfest með dómi Hæstaréttar frá 30. maí 1969 í máli nr. 99/1968. Magnús Sigurðsson Hjaltested lést hinn 21. desember 1999 og tók þá Þorsteinn Hjaltested, sonur hans, við ábúð á jörðinni Vatnsenda samkvæmt fyrir mælum erfðaskrárinnar. Með dómi Hæstaréttar frá 24. ágúst 2011 í máli nr. 375/2011 komst rétturinn að þeirri niðurstöðu að framangreindum skiptum á dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested hefði ekki verið lokið með formlegum hætti svo sem skylt hafi verið að lögum. Leiddi sú niðurstaða til þess að rétturinn lagði fyrir Héraðsdóm Reykjaness að skipa skiptastjóra til ljúka skiptum á umræddu dánarbúi. Var skiptastjóri skipaður í framhaldinu. Með dómi Hæstaréttar frá 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 komst rétturinn svo að þeirri niðurstöðu að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda væri enn á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested. Skiptum á því búi er enn ólokið. Sóknaraðilar þessa máls eru lögerfingjar Sigurðar Kristjáns.

Magnús Pétur Hjaltested, eldri sonur Þorsteins Hjaltested, lýsti kröfu í varnaraðila um að honum yrði afhent sem erfingja samkvæmt fyrir mælum framangreindrar erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltested jörðin Vatnsendi með öllu því sem henni fylgi og fylgja ber til ábúðar og hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt þeim réttindum sem honum væru áskilin sem erfingja samkvæmt erfðaskránni. Umrædd krafa var samþykkt af skiptastjóra varnaraðila í kröfuskra undirritaðri hinn 10. febrúar 2020 með þeirri takmörkun að réttur til eignarnámsbóta vegna fyrri eignarnáma úr jörðinni var talinn tilheyra varnaraðila. Þeirri takmörkun var mótmælt af hálfu Magnúsar Péturs Hjaltested og var ágreiningi þar um vísað til dómsins til úrlausnar. Með úrskurði dómsins hinn 26. maí 2021 í máli nr. Q-1159/2020 var komist að þeirri niðurstöðu að réttur til ógreiddra eftirstöðva eignarnámsbóta tilheyrði að hluta Magnúsi Pétri Hjaltested og að hluta varnaraðila. Með úrskurði Landsréttar hinn 11. október 2021 í máli nr. 383/2021 var kröfum bæði Magnúsar Péturs og varnaraðila að því leyti hins vegar vísað frá héraðsdómi. Sóknaraðilar í þessu máli mótmæltu aukinheldur afstöðu skiptastjóra varnaraðila til kröfu Magnúsar Péturs Hjaltested um afhendingu jarðarinnar og var ágreiningi þar að lútandi einnig vísað til dómsins til úrlausnar. Með úrskurði dómsins hinn 17. maí 2021 í máli nr. Q-866/2020 var framangreind afstaða skiptastjóra varnaraðila að því leyti staðfest. Með úrskurði Landsréttar hinn 16. september 2021 í máli nr. 251/2021 var sá úrskurður svo staðfestur.

Með beiðni dagsettri 13. nóvember 2020 fóru sóknaraðilar þess á leit við skipaða úttektarmenn samkvæmt 39. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 að framkvæma úttekt á jörðinni Vatnsenda samkvæmt umræddum lögum. Í beiðni þeirra um úttekt kemur fram að jörðin Vatnsendi sé þinglýst eign dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested og hafi skiptastjóra þess dánarbús verið tilkynnt um framlagningu beiðninnar samkvæmt 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.. Þá kemur fram að

beiðnin sé lögð fram í þágu umrædds dánarbús en á kostnað beiðenda. Í beiðninni er þess samkvæmt 3. mgr. 40. gr. ábúðarlaga nánar tiltekið óskað að úttektarmenn framkvæmi ítarlega skoðun á vettvangi og riti lýsingu á ástandi jarðar, ræktunar og mannvirkja jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Þá er tekið fram að í ástandslýsingu skuli koma fram nákvæmar upplýsingar um stærð ræktunar og mannvirkja jarðareiganda og fráfarandi ábúanda, skemmdir á mannvirkjum sem kunni að hafa orðið af völdum ábúanda, hvernig húsum hafi verið viðhaldið og annað eftir því sem þurfa þyki. Einnig skuli úttektarmenn rita allar upplýsingar um kosti jarðarinnar, nýtingu, nýtingarmöguleika hennar og hvernig jörð hafi verið setin.

Með tölvubréfi dagsettu 19. mars 2021 boðuðu úttektarmenn skiptastjóra varnaraðila auk annarra til fundar hinn 26. sama mánaðar. Í boðuninni kemur fram að við það tækifæri sé aukinheldur fyrirhuguð vettvangsganga um jörðina Vatnsenda. Skiptastjóri varnaraðila gerði athugasemd við þessar ráðagerðir með tölvubréfum dagsettum 20., 24. og 26. mars 2021. Í þeim tölvubréfum er því lýst að skiptastjóri telji jörðina Vatnsenda ekki vera í ábúð samkvæmt ábúðarlögum nr. 80/2004 og því standi engin rök til þess að fram fari úttekt á jörðinni á grundvelli þeirra laga. Í ljósi þess verði úttektarmönnum ekki heimilaður aðgangur að jörðinni til úttektarstarfa. Með bréfi dagsettu 26. mars 2021 var umræddum ráðagerðum aukinheldur mótmælt af hálfu Magnúsar Péturs Hjaltsted sem einnig var boðaður til fundarins en skiptastjóri varnaraðila hafði svo sem að framan greinir þá þegar samþykkt kröfu hans um afhendingu jarðarinnar með áðurgreindri takmörkun. Umræddur fundur var haldinn hinn 26. mars. Í fundargerð þess fundar kemur auk annars fram að úttektarmenn geri sér grein fyrir þeim ágreiningi sem uppi sé um réttmæti úttektar á grundvelli ábúðarlaga. Því sé framgangi málsins sem og vettvangsgöngu um jörðina frestað þar til úr umræddum ágreiningi hafi verið leyst.

Í tilefni af framangreindum ágreiningi var haldinn skiptafundur hinn 7. apríl 2021. Í fundargerð þess fundar kemur auk annars fram að skiptastjóri varnaraðila líti svo á að sá ágreiningur sem uppi sé líti að ákvörðun skiptastjóra að heimila úttektarmönnum og umboðsmönnum beiðenda úttektar á grundvelli ábúðarlaga ekki aðgangur að jörðinni Vatnsenda. Þá kemur fram að ekki hafi tekist sátt um ágreiningsefnið og muni skiptastjóri varnaraðila vísa því til Héraðsdóms Reykjaness til úrlausnar á grundvelli 1. mgr. 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Með erindi til dómsins dagsettu 9. apríl 2021 fór skiptastjóri varnaraðila þess í samræmi við framangreint á leit að dómurinn tæki framangreint ágreiningsefni til úrlausnar. Í erindinu er umræddur ágreiningur afmarkaður með sama hætti og í framangreindri fundargerð. Er sá ágreiningur til úrlausnar í máli þessu.

## II.

### *Helstu málsástæður og lagarök sóknaraðila*

Sóknaraðilar byggja á því að þeir hafi lögformlegar heimildir og stjórnarskrárvarinn rétt til að fara um eigin land. Þeir telji samtals til 93,33% arfs í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted, en dánarbúið sé þinglýstur eigandi Vatnsendajarðarinnar líft og framlagt veðbandayfirlit beri vott um. Í því sambandi sé áréttað að sóknaraðilar hafi heimild og samþykki skiptastjóra dánarbús Sigurðar Kristjáns til að halda uppi hagsmunum búsins, sbr. 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Framangreindu til stuðnings vísi sóknaraðilar til ákvæða stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, einkum 72. gr. sem og almennra meginreglna eignarréttar.

Þá byggja sóknaraðilar á því að þeim sé í ljósi framangreinds frjálst að biðja um úttekt á Vatnsendajörðinni á eigin kostnað og ábyrgð á grundvelli ákvæða ábúðarlaga nr. 80/2004. Lögin gildi um ábúð á jörðum og jarðarhlutum, sbr. 1. gr. þeirra. Óumdeilt sé að við skipti á varnaraðila hafi Magnús Pétur Hjaltsted krafist þess að fá jörðina sér til ábúðar, enda samræmist afnotaréttur sem hann hafi krafist skilningi 2. gr. umræddra laga á ábúð. Samkvæmt 24. gr. sömu laga hafi jarðareigandi aðgangur að jörð sem sé í ábúð með hæfilegum fyrirvara í samráði við ábúanda, þar með talið til eftirlits með ástandi og meðferð jarðarinnar. Sóknaraðilar hafi á þessum grundvelli til viðbótar öðru ótvíræðan rétt til aðgangs að jörðinni Vatnsenda. Óumdeilt sé að sóknaraðilar hafi látið varnaraðila vita með hæfilegum fyrirvara af fyrirhugaðri úttekt.

Sóknaraðilar hafni því alfarið að það hafi áhrif á réttarstöðu þeirra á grundvelli ábúðarlaga nr. 82/2004 hvort heimildarskjal afnotaréttarhafa sé leigusamningur eða takmarkaður og kvaðabundinn afnotaréttur á öðrum grundvelli. Að mati sóknaraðila sé óumdeilt að ákvæði ábúðarlaga gildi um afnot jarðarinnar Vatnsenda að því marki sem slíkt brjóti ekki í bága við kvaðabundinn og takmarkaðan afnotarétt á grundvelli erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá árinu 1938. Samkvæmt gildandi lögum sé jörðin Vatnsendi í erfðaábúð, sbr. IV. kafla ábúðarlaga nr. 80/2004. Samkvæmt 31. gr. laganna skuli fara fram úttekt við ábúendaskipti á milli ættliða á jörðinni. Þannig sé beinlínis lagaskylda að gildandi lögum til að hin umbeðna úttekt á jörðinni fari fram. Í því ljósi sé umþrætt ákvörðun skiptastjóra andstæð lögum.

Um lagarök vísa sóknaraðilar áðurgreindu til viðbótar til ákvæða laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., ákvæða laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., erfðalaga nr. 8/1962, einkum VI. kafla þeirra laga um erfðaskrár sem og almennra meginreglna eignarréttar. Málkostnaðarkröfu sinni til stuðnings vísa sóknaraðilar til ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III.

#### *Helstu málsástæður og lagarök varnaraðila*

Kröfu sinni til stuðnings vísar varnaraðili til þess að réttindi yfir jörðinni Vatnsenda sem erfist samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá árinu 1938 séu í eðli sínu óbein eignarréttindi. Þessi óbeinu eignarréttindi séu ekki ábúð samkvæmt ábúðarlögum nr. 80/2004. Af 1. og 2. gr. umræddra laga megi glöggst ráða að þau eigi ekki við um óbein eignarréttindi yfir jörðinni Vatnsenda sem erfist samkvæmt ákvæðum áður nefndrar erfðaskrár. Þá sé vísað til 8. gr. sömu laga þar sem fram komi að jarðareigandi og ábúandi skuli gera með sér skriflegan samning um ábúð sem nefnist byggingarbréf og skuli þinglýst. Ekkert slíkt þinglýst byggingarbréf liggir fyrir, sem væri forsenda þess að það héldi gagnvart protabúi, þar með talið dánarbúi sem skipt sé samkvæmt ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti o.fl.

Sóknaraðilar byggja á því að þeir eigi för um eigið land ásamt umboðsmönnum þeirra eða lögmönnum sem og öllum þeim sem sóknaraðilar heimili för um jörðina. Sé þetta kjarninn í þeirra röksemdafærslu. Varnaraðili fái hins vegar ekki séð að sóknaraðilar eigi slíkan rétt. Í fyrsta lagi eigi þeir ekki jörðina Vatnsenda í neinum skilningi. Komist hafi verið að niðurstöðu um að beinn eignaréttur yfir jörðinni tilheyri dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested. Þó svo að sóknaraðilar kunni að vera erfingjar þess dánarbús sé skiptum ólokið. Sóknaraðilar séu því ekki eigendur jarðarinnar í neinum skilningi. Í öðru lagi sé inntak hins óbeina eignarréttar samkvæmt framangreindri erfðaskrá þannig að hinn beini eignaréttur hafi verið skilinn eftir berstrípaður enda hafi afnota-, umráða- og ráðstöfunaréttur verið frá honum skilinn. Varnaraðili telji því yfir vafa hafið að hinum beina eignarrétti fylgi enginn eignarréttarlegur umferðarréttur. Slíkur umferðarréttur fengi ekki samrýmst afnota- og umráðarétti samkvæmt erfðaskránni sem ekki sé háður kvöðum af því tagi.

Framangreindu til viðbótar sé málatilbúnaði sóknaraðila um margt áfátt. Þannig leggi sóknaraðilar lögsurningu fyrir dóminn þar sem beiðni um úttekt samkvæmt ábúðarlögum lúti ekki að öðru en því að úttekt skuli fara fram. Ekkert komi fram í hvaða skyni úttekt skuli gerð og hvaða lögvörðu hagsmunir liggir þar að baki. Þá sé ágreiningsefni um hvort sóknaraðilar megi ganga um jörðina Vatnsenda með lögmönnum sínum og leyfa hverjum sem er að fara um jörðina, eins og sóknaraðilar krefjist nú, hvorki það ágreiningsefni sem reynt hafi verið að jafna á skiptafundi né heldur það ágreiningsefni sem skiptastjóri hafi vísað til úrlausnar dómsins. Loks geti sóknaraðilar ekki byggt aðild til að hafa uppi dómkröfur sínar á 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991 þar sem skilyrði samkvæmt því ákvæði sé að um sé að ræða hagsmuni sem búið kunni að njóta eða geti notið. Dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested hafi hvorki hagsmuni af því að umbeðin úttekt fari fram, né að dánarbúið fái heimild til umferðar um jörðina Vatnsenda þar sem umráða og afnotaréttur yfir jörðinni geti aldrei fallið til baka til þess dánarbús, sbr. IV. kafla dóms Hæstaréttar í máli nr. 751/2014. Dánarbúi Sigurðar Kristjáns lúti enn forræði skiptastjóra þess og engum arfi hafi verið úthlutað til sóknaraðila. Af þeim sökum eigi þeir enga persónulega aðild að þeim dómkröfum sem þeir hafi uppi.

Að endingu vísar varnaraðili til fjölda dóma um jörðina Vatnsenda þar sem afstaða hafi verið tekin til ábúðarlaga og eignarumráða, sem styðji málsástæður hans. Varnaraðili leggi í því sambandi

áherslu á dóm Hæstaréttar frá 30. maí 1969 í máli nr. 99/1968 þar sem fram komi að eins og málum hafi verið háttáð hafi aðaláfrýjendur ekki getað reist rétt á ábúðarlögum. Þá sé eigandi beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda ekki heimildarmaður ábúanda samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested, heldur sé það arfleiddandinn sjálfur, sbr. dóm Hæstaréttar frá 12. mars 2015 í máli nr. 167/2015, þar sem segi að aðilaskipti að jörðinni Vatnsenda eigi sér stoð í erfðaskránni. Orðið ábúandi í erfðaskránni vísi til búsetuskilyrðis 4. gr. erfðaskrárinnar og undirstriki að einungis sá sem uppfylli skilyrði um að búa á jörðinni geti notið réttinda og borið skyldur samkvæmt henni.

Loks vísar varnaraðili til stuðnings kröfu sinni um málskostnað til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV.

##### *Niðurstaða*

Málskot þetta er sem fyrr greinir reist á 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Í erindi skiptastjóra til dómsins er tilgreint um hvað ágreiningur standi og hverjar kröfur hafi komið fram í því sambandi, sbr. fyrirmæli 3. töluliðar 1. mgr. 171. gr. Í því kemur fram að ágreiningur aðila snúist um þá ákvörðun skiptastjóra að heimila úttektarmönnum og umboðsmönnum beiðenda úttektar, á grundvelli ábúðarlaga, ekki aðgang að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi. Í erindi skiptastjóra til dómsins kemur aukinheldur fram að álítaefni sé hvort varnaraðili hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn umrædds ágreinings þar sem skiptastjóri hafi samþykkt kröfu Magnúsar Péturs Hjaltested um afhendingu á jörðinni Vatnsenda. Þeir sem mótmælt hafi þeirri afstöðu séu hinir sömu og beiðist þeirrar úttektar sem ágreiningur standi nú um. Sé það því mat skiptastjóra varnaraðila að sá ágreiningur sem óskað sé úrlausnar dómsins um standi á mill þeirra og Magnúsar Péturs Hjaltested og því ekki þörf á aðild hans. Svo sem bókað var í þingbók við þingfestingu þessa máls ákvað dómari í samræmi við lokamálslið 3. mgr. 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. að varnaraðili skyldi með hliðsjón af eðli viðkomandi ágreinings eiga aðild að því til varnar enda ágreiningur um þá ákvörðun skiptastjóra varnaraðila að afhenda Magnúsi Pétri Hjaltested jörðina Vatnsenda þá enn til úrlausnar fyrir dómi. Úrskurður Landsréttar í því máli var svo sem fyrr greinir kveðinn upp sama dag og mál þetta var tekið til úrskurðar.

Svo sem áður greinir gera sóknaraðilar í máli þessu kröfu um að framangreind ákvörðun sóknaraðila verði felld úr gildi. Er krafa sóknaraðila á því byggð að um umráð og afnot jarðarinnar Vatnsenda gildi ákvæði ábúðarlaga nr. 80/2004 og þeim sé því sem lögerfingjum Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested hvers dánarbú sé þinglýstur eigandi jarðarinnar frjálst að fara fram á úttekt hennar samkvæmt ákvæðum umræddra laga enda hafi þeir heimild skiptastjóra dánarbúsins til.

Samkvæmt 1. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 gilda þau um ábúð á jörðum og jarðarhlutum en ekki um leigu á landi eða öðrum fasteignum nema sérstaklega sé samið um það. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna merkir ábúð í lögnum afnotarétt af jörð eða jarðarhluta til búrekstrar eða annars atvinnurekstrar á sviði landbúnaðar með réttindum og skyldum samkvæmt umræddum lögum. Þá merkir erfðaábúð samkvæmt 3. mgr. sömu greinar ábúð sem gengur í erfðir. Samkvæmt 8. gr. umræddra laga skulu jarðareigandi og ábúandi gera skriflegan samning um ábúð sem nefnist byggingarbréf. Í greininni eru nánari fyrirmæli um það hvað skuli koma fram í slíku byggingarbréfi. Þá er kveðið á um það að því skuli þinglýsa. Í lögnum er svo að finna margvísleg ákvæði um réttindi og skyldur bæði ábúanda og jarðareiganda þar með talið heimildir beggja til uppsagnar á samningi um ábúð. Þannig getur jarðareigandi svo dæmi sé nefnt samkvæmt 37. gr. sagt upp samningi um ábúð ef ábúandi vanefnir verulega skyldur sínar samkvæmt lögnum eða samningi um tímabundna ábúð, lífstíðarábúð eða erfðaábúð. Af ákvæðum laganna má heildstætt ráða að til grundvallar ábúð samkvæmt þeim þurfi alltaf að liggja gagnkvæmur samningur jarðareiganda og ábúanda sem ásamt ákvæðum laganna afmarkar réttindi hvors aðila um sig og skyldur, svo sem upphaf og lok ábúðar, fjárhæð, gjalddaga og greiðslustað jarðarafgjalds, hvort ábúandi skuli setja tryggingu fyrir greiðslu jarðarafgjalds og í hvaða formi og aðra ábúðarskilmála.

Svo sem vikið var að í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu með dómi frá 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda væri enn á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested, sem sóknaraðilar leiða rétt sinn frá. Í því felst óhjákvæmilega að sá réttur yfir jörðinni sem Magnús Sigurðsson Hjaltested, sem varnaraðili leiðir

rétt sinn frá, fékk úthlutað á sínum tíma á grundvelli erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá árinu 1938, nánar tiltekið umráð og afnot jarðarinnar Vatnsenda, með því sem henni fylgir og fylgja ber, er í eðli sínu óbeinn eignarréttur. Sá sem nýtur réttar á grundvelli umræddrar erfðaskrár hverju sinni fer því með tiltekin, en víðtæk, óbein eignarréttindi yfir jörðinni. Þau óbeinu eignarréttindi geta að mati dómsins ekki talist vera ábúð eða erfðaábúð í skilningi ábúðarlaga nr. 80/2004 samkvæmt framangreindu enda eru þau ekki tilkomin með þeim hætti sem þau lög gera ráð fyrir og ekkert samningssamband á milli handhafa hins beina eignarréttar annars vegar og hins óbeina eignarréttar hins vegar. Í því sambandi er og til þess að líta að með dómi Hæstaréttar frá 5. mars 2015 í máli nr. 751/2014 var því slegið föstu að því verði hvergi fundinn staður í erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested að útlagning umræddra réttinda geti af nokkurri ástæðu gengið til baka og þau runnið aftur til dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested. Þá segir svo í dómi réttarins: „Af þeim ákvæðum erfðaskrárinnar, sem hér um ræðir, verður skýrlega ráðið að vilji Magnúsar Einarssonar Hjaltested hafi staðið til þess að jörðin Vatnsendi yrði til afnota um ókominn tíma einum manni í senn af ætt sinni fyrir búskap, sá maður hefði að öðru leyti arð af henni innan þeirra marka sem kvaðir samkvæmt erfðaskránni gæfu svigrúm til og þessi réttindi yfir jörðinni færðust síðan mann fram af manni eftir þeim reglum sem erfðaskráin setti. Af þessum arfleiðsluvilja leiddi ekki óhjákvæmilega að beinn eignarréttur að jörðinni þyrfti að fara á hverjum tíma saman við handhöfn þessara réttinda.“ Af þessu leiðir að mati dómsins að réttur til umráða og afnota jarðarinnar Vatnsenda á grundvelli áðurgreindrar erfðaskrár er með öllu óháður rétti þess sem fer með beinan eignarrétt að jörðinni hverju sinni og getur því einnig af þeirri ástæðu hvorki talist ábúð né erfðaábúð í skilningi ábúðarlaga nr. 80/2004 með þeim réttindum og skyldum sem því fylgja enda fer um ráðstöfun þess réttar samkvæmt ákvæðum umræddrar erfðaskrár án nokkurrar aðkomu handhafa hins beina eignarréttar eða möguleika hans til fhlutunar.

Að framangreindu virtu standa að mati dómsins engin rök til þess að fram fari úttekt á jörðinni Vatnsenda á grundvelli ábúðarlaga nr. 80/2004 og verður kröfu sóknaraðila um að umþrætt ákvörðun skiptastjóra varnaraðila verði felld úr gildi því þegar af þeirri ástæðu hafnað.

Sóknaraðilar krefjast þess einnig að þeim, eigendum beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi, verði heimiluð frjáls för um jörðina ásamt umboðsmönnum þeirra eða lögmönnum sem og öllum þeim sem sóknaraðilar heimila för um jörðina. Samkvæmt 1. mgr. 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. skal skiptastjóri, ef ágreiningur rís um atriði við gjaldþrotaskipti sem mælt er fyrir um í umræddum lögum að skiptastjóri skuli beina til héraðsdóms til úrlausnar, svo og ef skiptastjóri telur þörf úrlausnar héraðsdóms um önnur ágreiningsatriði sem upp koma við skipti, beina skriflegri kröfu um það til þess héraðsdómstóls þar sem hann var skipaður til starfa. Í 3. tölulíð 1. mgr. sömu greinar er síðan tekið fram að meðal þess sem fram skuli koma í kröfunni til viðkomandi héraðsdómstóls sé um hvað ágreiningur standi og hverjar kröfur hafi komið fram í því sambandi. Af framangreindum fyrir mælum laga nr. 21/1991 leiðir að ekki verður af hálfu dómsins tekin afstaða til annarra ágreiningsefna en þeirra sem fram koma í erindi skiptastjóra varnaraðila til dómsins dagsettu 9. apríl 2021. Í umræddu erindi er í engu vikið að ágreiningi um frjálsa för sóknaraðila eða annarra um jörðina Vatnsenda heldur eingöngu að ágreiningi um aðgang úttektarmanna og umboðsmanna sóknaraðila að jörðinni til úttektar hennar á grundvelli ábúðarlaga nr. 80/2004. Verður umræddri kröfu sóknaraðila því samkvæmt framangreindu vísað frá dómi.

Að virtum úrslitum málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991, verður sóknaraðilum gert að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir að virtu umfangi málsins hæfilega ákveðinn 500.000 krónur.

Úrskurð þennan kveður upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari. Fyrir uppkvaðningu úrskurðarins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991.

#### **Úrskurðarorð:**

Hafnað er kröfu sóknaraðila, dánarbús Finnborgar Bettýjar Gísladóttur, Hansínu Sesselju Gísladóttur, Guðmundar Gíslasonar, Margrétar Magnúsdóttur, Markúsar Ívars Hjaltested, Sigríðar Hjaltested, Gísla Finnssonar, Elísu Finnsdóttur, Sigurðar Kristjáns Hjaltested og Karls Lárusar Hjaltested, um að ákvörðun skiptastjóra varnaraðila, dánarbús Þorsteins Hjaltested, um að heimila úttektarmönnum

og umboðsmönnum beiðenda úttektar á grundvelli ábúðarlaga ekki aðgang að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi, verði felld úr gildi.

Vísað er frá dómi kröfu sóknaraðila um að þeim, eigendum beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi verði heimiluð frjáls för um jörðina ásamt umboðsmönnum þeirra eða lögmönnum sem og öllum þeim sem sóknaraðilar heimila för um jörðina.

Sóknaraðilar skulu greiða varnaraðila 500.000 krónur í málskostnað.