

# LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 30. október 2020.

Mál nr. 588/2019:

**Dánarbú Else Ingeborg Hansen**

(Lúðvík Bergvinsson lögmaður)

**gegn**

**Hafnarfjarðarkaupstað**

(Sigurður Jónsson lögmaður,

Ívar Bragason lögmaður, 2. prófmál)

**Lykilorð**

Fasteign. Eignarréttur. Hefð.

**Útdráttur**

Árið 1953 var spildu úr jörðinni Setbergi afsalað til S en umrædd spilda var 3.000 fermetrar samkvæmt afsali. Nokkrum árum síðar, eða um 1957, reisti S girðingu utan um töluvert stærra svæði. Db. E, sem leiddi rétt sinn frá S, höfðaði mál gegn H og krafðist þess að viðurkenndur yrði beinn eignarréttur þess að öllu því landi sem væri innan fyrrnefndrar girðingar. Byggði db. E á því að til eignarhalds á því svæði sem væri utan lýsingar í afsali en innan marka girðingar hefði stofnast á grundvelli laga nr. 46/1905 um hefð. Í dómi Landsréttar kom fram að í tilviki spildna sem væru á mörkum tveggja jarða hefðu almennt verið gerðar ríkar kröfur til þess að unnt væri að hefða inn fyrir landmarki nágrannajarða í andstöðu við merki samkvæmt þinglýstum gögnum. Þá var rakið að hin umdeilda spilda hefði ekki verið hluti af því afsali sem afmarkaði hið selda með skýrum hætti. Hefði S og fjölskylda hans ekki getað dulist að sú girðing sem reist var náði út fyrir þá spildu sem S hefði fengið afsalað. Þau hefðu ekki ráðstafað hinni umdeildu spildu með afsali og gögn um sölu á Setbergi árið 1980 bæru með sér að eigendur Setbergs hafi álitnið spilduna hluta af því sem þar var ráðstafað til H. Eins hefðu opinber skráning og gjöld miðast við stærð samkvæmt afsali og ekkert lá fyrir um hagnýtingu spildunnar að öðru leyti en að S og fjölskylda hans hefðu gróðursett þar tré og reist fyrrnefnda girðingu. Var talið að skilyrði 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um 20 ára óslitið eignarhald á fasteign væru ekki uppfyllt. Var H því sýknaður af kröfu db. E.

## Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómaramirnir Aðalsteinn E. Jónasson, Eiríkur Jónsson og Hervör Þorvaldsdóttir.

**Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 14. ágúst 2019. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 18. júlí 2019 í málinu nr. E-123/2019.

- 2 Áfrýjandi krefst þess að viðurkenndur verði beinn eignarréttur hans að landi við Stekkjarberg 11 í Hafnarfirði sem afmarkist af eftirtöldum hnitapunktum: 1. X=356783.40 og Y=398905.93. 2. X=356835.24 og Y=398914.76. 3. X=356862.27 og Y=398919.37. 4. X=356863.90 og Y=398840.70. 5. X=356821.30 og Y=398826.10. 6. X=356815.36 og Y=398843.64. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Landsrétti.
- 4 Dómendur gengu á vettvang 23. október 2020.

#### Niðurstaða

- 5 Líkt og rakið er í hinum áfrýjaða dómi afsalaði Elísabet Reykdal árið 1953 landspildu úr jörðinni Setbergi til Skúla Hansen, sem áfrýjandi leiðir rétt sinn frá, en Skúli og Else Ingeborg Hansen voru hjón. Nefndist eignin Skálaberg en er í dag Stekkjarberg 11 í Hafnarfirði. Stærð landspildunnar samkvæmt afsali var 3.000 fermetrar en nokkrum árum síðar, eða 1957 samkvæmt því sem áfrýjandi byggir á, reisti Skúli girðingu utan um töluvert stærra svæði, sem nær bæði lengra suður og austur en samkvæmt afsalinu. Stendur girðingin enn að nokkru marki uppi, að því er virðist í upprunalegri mynd, án þess að henni hafi verið sérstaklega haldið við. Óumdeilt er að hnitapunktar girðingarinnar eru þeir sem greinir í dómkröfu áfrýjanda. Skúli og fjölskylda hans plantaði trjám á svæðinu, þar á meðal á því svæði sem er innan girðingar en utan marka þess sem greinir í afsali. Ann Mari Zetterström Hansen, sem er dóttir fyrrnefndra hjóna og gaf aðilaskýrslu fyrir héraðsdómi, bar að faðir hennar hefði fengið „vilyrði með því að rækta landið“ og það hafi alltaf verið ætlunin að hann bætti við og keypti meira en í upphafi. Taldi hún að gerður hefði verið kaupsamningur um slíkan viðauka og kvaðst hafa verið viðstödd undirritun hans en hann myndist ekki.
- 6 Sumarið 1980 gerði stefndi svonefndan förkaupssamning við eigendur Setbergs „um landakaup vegna fyrirhugaðrar þróunarbyggðar í Hafnarfirði“ en samningurinn tók til alls lands Setbergs að undanskildum þeim hluta lands „sem er undir íbúðarhúsum eigenda jarðarinnar og fjölskyldna þeirra og afmarkað er á viðfestum uppdrætti af landinu með grænum lit“. Á nefndum uppdrætti virðist sú spilda sem hér er um deilt skýrlega vera afmörkuð með sama hætti og í fyrrnefndu afsali. Framlögð gögn um skipulag á svæðinu bera á hinn bóginn með sér að spildan hafi á árunum 1983 til 1994 verið teiknuð í sömu stærð og girðingin en frá og með því tímamarki almennt í sömu stærð og samkvæmt afsali. Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum miðast álagning fasteignagjalda vegna Stekkjarbergs 11 við stærð samkvæmt afsali.
- 7 Áfrýjandi byggir á því að til eignarhalds á því svæði sem er utan lýsingar í afsali en innan marka girðingar hafi stofnast á grundvelli laga nr. 46/1905 um hefð og krefst viðurkenningar á beinum eignarrétti sínum að öllu því landi sem er innan girðingar. Gerði hann breytingar á kröfugerð sinni að þessu leyti við upphaf aðalmeðferðar fyrir Landsrétti og færði kröfu sína í það horf sem fyrr greinir. Var það gert með samþykki stefnda enda telja aðilar að kröfugerðin svo breytt endurspeglí kjarna ágreinings þeirra og breytingin

raski ekki grundvelli málsins. Verður hin endanlega krafa því tekin til úrlausnar jafnvel þótt hún nái svo fram sett bæði til þess lands sem deilt er um hvort áfrýjandi hafi hefðað og þess lands sem óumdeilt er að áfrýjandi eigi beinan eignarrétt að á grundvelli afsals.

- 8 Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 er skilyrði fyrir hefð 20 ára óslitið eignarhald á fasteign. Af athugasemdum með því frumvarpi sem varð að lögnum verður ráðið að í eignarhaldi á fasteign í skilningi ákvæðisins felist tvennt. Annars vegar að hefðandi hafi haft svo víðtæk umráð fasteignarinnar að þau bendi til eignarréttar og hins vegar að hann hafi útilokað aðra frá því að ráða yfir fasteigninni. Af dómaframkvæmd Hæstaréttar er ljóst að tegund fasteignar hefur þýðingu við mat á því hvort skilyrðið um eignarhald sé uppfyllt. Í tilviki spildna sem eru á mörkum tveggja jarða hafa almennt verið gerðar ríkar kröfur til þess að unnt sé að hefða inn fyrir landamerki nágrannajarða í andstöðu við merki samkvæmt þinglýstum gögnum, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar 28. september 1995 í máli nr. 340/1993, sem birtur er í dómasafni réttarins það ár á bls. 2120, og dóma Hæstaréttar 30. september 2010 í máli nr. 554/2009 og 21. maí 2015 í máli nr. 579/2014.
- 9 Samkvæmt framansögðu er í málinu deilt um spildu sem er á mörkum fasteigna og felur í reynd í sér viðauka við þá fasteign áfrýjanda sem til varð með afsali úr jörðinni Setbergi 1953 og nefndist Skálaberg. Hin umdeilda spilda var ekki hluti af nefndu afsali, sem afmarkaði hið selda með skýrum hætti. Skúla og fjölskyldu hans gat því ekki dulist að sú girðing sem reist var náði út fyrir þá spildu sem Skúli hafði fengið afsalað. Í fyrrnefndri aðilaskýrslu kom fram að ætlunin hefði verið sú að Skúli myndi síðar kaupa meira en í upphafi en engin gögn liggja fyrir um slík kaup. Eigendur Skálabergs hafa ekki ráðstafað hinni umdeildu spildu með afsali og gögn um sölu á Setbergi 1980 bera með sér að eigendur Setbergs hafi álitid hana hluta af því sem þar var ráðstafað til stefnda. Opinber skráning og gjöld hafa miðast við stærð samkvæmt afsali og ekkert liggur fyrir um hagnýtingu hinnar umdeildu spildu að öðru leyti en því sem fyrr greinir um gróðursetningu og girðingu. Þrátt fyrir að girðingin frá 1957 standi enn að nokkru leyti og að við gerð skipulags á árunum 1983 til 1994 hafi merki Skálabergs verið miðuð við hana verður í ljósi framangreinds og þess sem áður greinir um 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 ekki talið að skilyrði ákvæðisins um 20 ára óslitið eignarhald á fasteign sé uppfyllt. Samkvæmt þessu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur um sýknu af kröfu áfrýjanda.
- 10 Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað. Málskostnaður fyrir Landsrétti fellur niður.

#### Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Landsrétti fellur niður.

Rétt endurrit staðfestir  
Gjald: 900 kr.



