

Mánudaginn 26. febrúar 1962.

Nr. 149/1961. **Roger K. Bonnichsen f. h. dánarbús Bjargar Bonnichsens** (Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Brunabótafélagi Íslands

(Gísli Ísleifsson hrl.)

og

Jens Nikulássyni

(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.).

og

Jens Nikulásson

gegn

Roger L. Bonnichsen f. h. dánarbús Bjargar Bonnichsens.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Um skiptingu brunabótafjár.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. september 1961. Krefst hann þess, að stefnda og gagnáfrýjanda verði in solidum dæmt að greiða honum kr. 27.927.90 ásamt 6% ársvöxtum frá 27. ágúst 1956 til 22. febrúar 1960, 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðdóms, að því er hann varðar, og málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 6. nóvember 1961. Krefst hann *aðallega* sýknu af kröfum aðaláfrýjanda, en *til vara* sýknu að svo stöddu. Hvernig sem málið fer, krefst hann málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Kristín Guðmundsdóttir, móðir Bjargar heitinnar Bonnichsens, var eigandi meginhluta jarðarinnar Sviðna í Flateyrar-

hreppi í júnímánuði 1920, er Nikulás Jensson tók við jarðar-afnotum. Liggur fyrir úttektargerð, dags. 24. júní 1920, þar sem m. a. er lýst húsum þeim, er þá voru á jörðinni. Með byggingarbréfi, dags. 3. desember 1924, veitti Kristín Nikulási og syni hans Jens, gagnáfrýjanda þessa máls, lífstíðarábúð á þeim hluta jarðarinnar, sem Kristín átti. Nikulás og síðar Jens eignuðust smátt og smátt aukinn hluta í jörðinni, og 1. nóvember 1948, er Kristín Guðmundsdóttir gaf dóttur sinni, Björgu, eignarhluta sinn í jörðinni, 6 hundruð að fornu mati, var gagnáfrýjandi orðinn eigandi 14 hundraða, en jörðin öll er 20 hundruð að fornu mati. Þessi eignarhlutföll hafa síðan haldizt óbreytt. Þrátt fyrir flutning gagnáfrýjanda af jörðinni, eins og síðar getur, hefur og ábúðarsamningnum frá 3. desember 1924 verið haldið uppi af aðiljum með lækkuðu eftirgjaldi, sem gagnáfrýjandi hefur staðið Björgu Bonnichsen og síðar syni hennar skil á, enda nýtjar gagnáfrýjandi enn jörðina að nokkru. Ábúð þessi lýtur ákvæðum laga nr. 1/1884.

Þegar Nikulás Jensson hóf ábúð á jörðinni 1920, voru jarðarhús um 70 ára gömul, að því er talið er. Árið 1930 lét gagnáfrýjandi og faðir hans á eigin kostnað framkvæma talsverðar endurbætur á íbúðarhúsum og jafnvel endurbyggingu þeirra að hluta. Og um það bil 20 árum síðar framkvæmdi gagnáfrýjandi enn endurbætur með sama hætti. Húsin voru skyldutryggð gegn brunatjóni hjá Brunabótafélagi Íslands, stefnda í máli þessu, og mun gagnáfrýjandi hafa annast greiðslu iðgjalda. Vátryggingarfjárhæðin nam rúmum 100 þús. krónum, er íbúðarhúsin brunu hinn 27. ágúst 1956. Fluttist gagnáfrýjandi þá af jörðinni og hefur ekki búið þar síðan. Hinn 13. febrúar 1957 tók hann við brunabótum, að fjárhæð kr. 93.093.00, úr hendi stefnda, og voru það fullar bætur fyrir húsin, eftir að frá hafði verið dreginn heimill hundradshluti vegna þess, að því var lýst, að ekki yrði aftur byggt á jörðinni, eins og raun hefur og á orðið.

Í máli þessu krefur aðaláfrýjandi gagnáfrýjanda og stefnda um $\frac{1}{20}$ hluta framangreindrar vátryggingarfjárhæðar.

Þar sem því er lýst, að umrædd hús verði ekki reist aftur á jörðinni, er aðaláfrýjanda óskýlt að biða endanlegra slita á ábúðarsamningi aðilja til að fá greiddan hluta sinn af nefndri fjárhæð. Eins og áður greinir, átti aðaláfrýjandi 6 hundruð og gagnáfrýjandi 14 hundruð fasteignarinnar, þegar brunann bar að höndum. Ljóst er þó, þegar litið er til þeirra endurbóta á húsunum og endurbyggingar þeirra, sem gagnáfrýjandi hefur gert á eigin kostnað, svo og iðgjalda-greiðslna hans, að ekki verður miðað við þau hlutföll, er ákveða skal hluta aðaláfrýjanda af váttryggingarfénu. Þykir því, eins og sönnunarreglum er háttáð, verða að áætla hæfilegan frádrátt af þessum sökum, og er þá við það miðað, að lög nr. 1/1884 taka til ábúðar gagnáfrýjanda á jarðarhluta aðaláfrýjanda. Nokkur lýsing á húsakosti jarðarinnar á ýmsum tímum felst í úttektargerð frá 1920, brunabótamatsgerðum frá 1934 og 1952 svo og fasteignamatsgerð frá 1940. Með hliðsjón af þessum og öðrum gögnum telst rétt, að gagnáfrýjandi endurgreiði aðaláfrýjanda kr. 12.000.00 af nefndu váttryggingarfé.

Því er lýst í héraðsdómi, hvaða skilríki voru lögð fyrir stefnda, áður en hann innti framangreinda greiðslu af hendi til gagnáfrýjanda. Gögn þessi veittu stefnda ekki réttmæta ástæðu til að telja, að gagnáfrýjandi einn ætti rétt til váttryggingarfjárins. Þessi greiðsla var því stefnda óheimil, og ber að dæma hann til að greiða aðaláfrýjanda in solidum með gagnáfrýjanda framangreinda fjárhæð, kr. 12.000.00, ásamt 6% ársvöxtum frá 27. ágúst 1956 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá ber og að dæma gagnáfrýjanda og stefnda til að greiða aðaláfrýjanda in solidum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 6000.00.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Jens Nikulásson, og stefndi, Brunabótafélag Íslands, greiði in solidum aðaláfrýjanda, Roger K. Bonnichsen f. h. dánarbús Bjargar Bonnichsens, kr.

12.000.00 með 6% ársvöxtum frá 27. ágúst 1956 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Gagnáfrýjandi og stefndi greiði og aðaláfrýjanda in solidum kr. 6.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Barðastrandarsýslu 15. ágúst 1961.

Ár 1961, þriðjudaginn 15. ágúst klukkan 14, var í aukadómþingi Barðastrandarsýslu, sem haldið var á sýsluskriststofunni á Patreksfirði af hinum reglulega dómara, Ara Kristinssyni sýslumanni, kveðinn upp dómur í málinu nr. 4/1961: Björg Bonnichsen gegn Brunabótafélagi Íslands og Jens Nikulássyni, sem tekið var til dóms sama dag.

Mál þetta hefur frú Björg Bonnichsen, h.c. Örstedsvej 24, Kaupmannahöfn, upphaflega höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 7. nóv. 1959, gegn herra Ásgeiri Ólafssyni forstjóra f. h. Brunabótafélags Íslands í Reykjavík og Jens bónda Nikulássyni í Svefneyjum í Flateyjarhreppi í Barðastrandarsýslu *in solidum* til greiðslu á skuld, að fjárhæð kr. 27.927.90 með sex % ársvöxtum frá 27. ágúst 1956 til greiðsludags og málskostnaði að skaðlausu.

Málið var þingfest í bæjarþingi Reykjavíkur 10. nóv. 1959 nr. 1522/1959. Í þinghaldi þar 12. jan. 1960 var sátt reynd árangurslaust og í sama þinghaldi ákveðinn munnlegur málflutningur. Í bæjarþingi Reykjavíkur 8. nóv. 1960 telja umboðsmenn aðilja gagnasöfnun lokið, en í bæjarþingi 16. des. 1960 verða þeir sammála um að flytja málið til aukadómþings Barðastrandarsýslu. Mál þetta var síðan tekið fyrir í þeim dómi 1. þ. m. Sátt þá reynd árangurslaust. Umboðsmenn aðilja lögðu þá fram nokkur dómsskjöl, og var málið síðan munnlega flutt og tekið til dóms og er nú dæmt í þeim dómi.

Við munnlegan málflutning málsins gerði stefnandi þær dómkröfur, að stefndu verði *in solidum* dæmt að greiða stefnanda kr. 27.927.90 með 6% ársvöxtum frá 27. ágúst 1956 til 22. febr. 1960, 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. des. 1960 og 8% árs-

vöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu.

Í aukadómþingi 1. þ. m. upplýsir umboðsmaður stefnanda, hrl. Magnús Thorlacius, að stefnandi hafi andazt, á meðan á rekstri málsins stóð, og dánarbú hennar tekið við málinu.

Stefndi Brunabótafélag Íslands krefst sýknu á öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hennar hendi að mati dómarans.

Við munnlegan málflutning málsins breytti stefndi Jens Nikulásson þrautavarakröfu sinni, og eru dómkröfur hans þá þessar:

Aðallega, að hann verði sýknaður með öllu.

Til vara, að hann verði sýknaður að svo stöddu, þar sem ábúð hans á 6. hundruðum í jörðinni Sviðnum sé enn ekki lokið og álag á jarðarhús, ef eitthvað yrði, þá ekki ákveðið, og loks til þrautavara, að hann verði dæmdur til að greiða einhverja miklu lægri fjárhæð en stefnukröfuna, er miðuð væri við raunverulega eign stefnanda í jarðarhúsum, ef einhver kynnu að vera eða hafa verið, þegar bæjarhúsin brunnu, en að frádregnu verðmæti þeirra endurbóta, sem hann (stefndi) hefur gert á jörðinni, allt samkvæmt mati úttektarmanna eða annarra hæfra og óvilhallra matsmanna, með öðrum orðum sagt, að kröfur hans á hendur stefnanda vegna umbóta stefnda á jörðinni og húsum á henni komi til skuldajafnaðar gegn kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi málskostnaðar að mati dómsins í öllum tilfellum.

Málavextir eru þessir:

Jörðin Sviðnur í Flateyjarhreppi er að fornu mati 20 hundruð að dýrleika. Árið 1887 til 1919 búa þar óðalsbóndi Eyjólfur Ólafsson og kona hans, Kristín Guðmundsdóttir. Eyjólfur Ólafsson andaðist 19. des. 1918. Árin 1918 til 1920 mun Nikulás Jenson, faðir stefnda Jens, hafa haft nokkur afnot jarðarinnar samkvæmt sérstökum samningi, og 24. júní 1920 tekur Nikulás Jenson við jörðinni samkvæmt úttektargerð, sem lögð hefur verið fram í málinu sem afrit úr úttektarbók Flateyjarhrepps. Í úttektargerðinni stendur m. a.: „Fráfarandi er ekkjan Kristín Guðmundsdóttir, sem er eigandi jarðarinnar að mestu leyti. Viðtakandi er Nikulás Jenson bóndi.“

Samkvæmt byggingarbréfi, dskj. nr. 5, dags. 3. des. 1924, byggir Kristín Guðmundsdóttir, þá í Flatey, þeim Nikulási Jenssyni og Jens syni hans, stefnda í máli þessu, jörðina Sviðnur í Flateyjarhreppi innan Barðastrandarsýslu, „sem er 15 hundruð að dýrleika eftir fornu mati, til ábúðar og löglegra leiguliðaafnota“ ævi-

langt frá fardögum 1925. Eigi verður séð, að jörðin hafi verið tekin út í fardögum 1925. Nú er öll jörðin 20 hundruð að fornu mati, en þeim stefnda og föður hans eru byggð 15 hundruð. Verður því að álykta, að þeir feðgar hafi þá þegar, þ. e. 3. des. 1924, verið eigendur að 5 hundruðum úr jörðinni.

Stefndi Jens kveðst hafa búið í Sviðnum frá því árið 1920.

Við skipti á dánarbúi fær Kristín Guðmundsdóttir 12 hundruð úr jörðinni í sinn part og virðist eiga þau árið 1930, en þá hafði Nikulás Jenson eignast hin 8 hundruðin. Það ár ráðast þeir félagar í að endurbyggja bæinn að sögn stefnda Jens, og tekur Kristín engan þátt í endurbyggingunni. Nikulás Jenson lézt 28. ágúst 1931. Tók þá stefndi Jens einn við öllu búinu og ábúð á jörðinni.

Kringum 1940 lækkaði landsskuld af Sviðnum úr 625 gr af dún fyrir hvert hundruð samkvæmt byggingarbréfinu í 500 gr, og árið 1948 var landsskuld enn lækkuð niður í 333 gr fyrir hvert hundruð, sem stefndi hafði þá á leigu. Hinn 1. nóv. 1948 gefur Kristín Guðmundsdóttir dóttur sinni, Björgu Eyjólfsdóttur Bonnichsen, stefnanda í máli þessu, „alla fasteign sína“, sex hundruð að fornu mati í jörðinni Sviðnur í Flateyjarhreppi.

Telur stefnandi, að stefndi Jens hafi þá átt hin 14 hundr. á móti henni. Kringum árið 1950 kveðst stefndi Jens einn hafa framkvæmt gagngerðar endurbætur á bæjarhúsunum, sem kostuðu mikið fé, t. d. múrhúðað bæjarhúsin að utan, lagt í þau miðstöð, leitt um þau rafleiðslur til suðu og ljósa auk fjölmargra annarra breytinga á innréttingum o. fl. innanhúss. Hafi stefnandi ekkert lagt til þessara endurbóta.

Stefnandi hefur lagt fram í málinu vottorð tveggja kvenna, þess efnis, að vottorðsgjafar hafi heyrt Kristínu Guðmundsdóttur tala um, að afgangslækkun sú, sem áður er getið, úr 625 gr í 500 gr pr. hundruð, hafi verið vegna viðhalds á bæjarhúsum í Sviðnum. Stefndi Jens mótmælir því algerlega sem röngu, að eftirgjald hafi nokkurn tíma verið lækkað af þessum sökum, þ. e. að lækkun eftirgjalds hafi átt að skoðast sem framlag til bygginga á jörðinni.

Samkvæmt 3. gr. laga nr. 26/1932 um Brunabótafélag Íslands var skylt frá 15. okt. 1934 að tryggja í félaginu öll íbúðarhús utan kaupstaðar og kauptúna, úr hverju því efni, sem þau eru byggð, svo og gripahús, hlöður og geymsluhús, sem þeim eru áföst, þannig að þau megi teljast vera í sameiginlegri brunahættu við íbúðarhúsin.

Afrit af virðingargerð fyrir Sviðnur frá 11. sept. 1934 hefur verið lögð fram í málinu, dskj. nr. 14. Samkvæmt henni er íbúðarhúsið og sambyggð hlaða virt á kr. 4.300.00. Eigandi húsanna var þá talin vera Klásína Guðfinnsdóttir o. fl., en Klásína er móðir stefnda Jens. Veggir íbúðarhússins þá taldir vera úr timbri, járnklæddir, pappklæddir, þak, gólf, loft og skilrúm úr timbri. Kol o. fl. er notað til upphitunar og steinolía til ljósa. Húsið ekki talið vera vátryggt áður. — Endurvirðing fer fram 28. febr. 1952, sbr. dskj. nr. 15. Eigandi var þá talinn vera stefndi Jens Nikulásson. Húsið þá talið vera úr timbri, járnklætt, múrhúðað. Þakið úr timbri, járnklætt. Upphitun talin vera kola-miðstöð. Til ljósa notað rafmagn frá benzínstöð. Húsið þá virt á kr. 87.000.00.

Hinn 27. ágúst 1956 brennur íbúðarhúsið á Sviðnum. Tilkynning um brunatjón, dskj. nr. 17, er undirrituð af stefnda Jens, sem telur þar hið brunna, þ. e. íbúðarhúsið, vera sína eign. Brunabótamat hússins er þá komið upp í kr. 100.100.00 (eða kr. 100.200.00).

Hinn 13. febr. 1957 fær stefndi Jens greiddar kr. 93.093.00 hjá meðstefnda Brunabótafélagi Íslands. Vegna þess að eigi skyldi byggja bæjarhúsin upp, fær stefndi Jens eigi greidda vátryggingarfjárhæð húsanna, kr. 100.100.00, að fullu. Áður en greiðsla fer fram, hefur stefndi Jens fengið veðbókarvottorð í símskeyti, dskj. nr. 20, um eign sína í jörðinni, og er það dagsett 22. jan. 1957. Veðbókarvottorðið getur aðeins um eign stefnda Jens í jörðinni Sviðnum, sem þar er talin 14 hundruð að fornu mati, en segir ekkert um, hver sé eigandi hinna 6 hundraðanna. Veðbókarvottorð tilgreinir, hvað hvílir á jarðarhluta stefnda Jens, en ekkert um eigendur húsa eða mannvirkja á jörðinni.

Stefnandi byggir dómkröfu sína á því, að hún sé eigandi 6 hundraða að fornu mati í jörðinni Sviðnur, þ. e. 6/20 hluta jarðarinnar ásamt með jarðarhúsum, og beri því að fá greidda 6/20 hluta þessa brunabótafjár, sem greitt var, eða kr. 27.927.90. Telur stefnandi, að stefndi Jens hafi ekki getað eignast einhvern hluta jarðarhúsa fyrir endurbætur á þeim. Samkvæmt 6. gr. byggingarbréfsins hafi stefnda Jens borið að annast og kosta viðhald jarðarhúsa, sbr. 15. gr. ábúðarlaga nr. 1/1884, og véfengir stefnandi, að hann hafi meira gert, „enda geti eignarhlutföll jarðar og fylgifyrjar eigi raskazt við viðgerðir á húsum“. Stefnandi segir og, að skyldutrygging sé á íbúðarhúsum í sveit, sbr. 7. gr. laga nr. 9/1955, og lögveð fyrir iðgjöldum samkvæmt 18.

gr. Samkvæmt 3. gr. byggingarbréfsins hafi leiguliðum borið að greiða alla skatta og skyldur, sem á jörðinni hvíldu eftir þeim lögum, sem þá giltu eða síðar kynnu að verða sett í ábúðartíma leiguliða, og halda uppi öllum lögskilum á jörðinni án nokkurs styrks frá landsdrottni. Stefnnda Jens hafi því samkvæmt framansögðu borið að greiða brunabótaiðgjöld íbúðarhúsanna. Stefnandi telur meðstefnda Brunabótafélag Íslands bera ábyrgð gagnvart sér á greiðslu brunabótafjárins, þar sem Brunabótafélag Íslands hafi borið að afla sér veðbókarvottorðs fyrir allri jörðinni og greiða síðan eigendum jarðarinnar brunabótaféð út í eignarhlutföllum þeirra í jörðinni.

Meðstefndi Brunabótafélag Íslands byggir sýknukröfu sína á því, að meðstefndi Jens hafi komið fram sem eigandi bæjarhúsanna gagnvart sér og sér hafi verið ókunnugt um, að aðrir væru eigendur jarðarhúsanna, enda hafi hann átt skipti við meðstefnda Jens einan, sem greiddi iðgjöldin af höndum. Eftir að bæjarhúsin brunnu og verulegar athuganir höfðu átt sér stað, hafi hann þá gert tjónið að fullu upp við meðstefnda Jens og greitt honum kr. 93.093.00, en það hafi verið það fé, sem greiða bar með hliðsjón af því, að eigi skyldi byggja bæjarhúsin upp. Meðstefndi Brunabótafélag Íslands kveðst hafa gætt þess að fá veðbókarvottorð varðandi eignina. Honum hafi verið fullheimilt og enda skylt að greiða váttryggingartaka bótaféð. Deilur stefnanda og meðstefnda Jens séu honum þá algerlega óviðkomandi. Engin lagaskylda sé að greiða eiganda og þá sé ekki óeðlilegt að greiða váttryggingartaka brunabótaféð.

Þegar endurvirðing fer fram á íbúðarhúsinu í Sviðnum 28. febr. 1952, sbr. dskj. nr. 15, telur stefndi Jens sig einn eiganda þeirra og eins, þegar hann tilkynnir brunatjónið, dskj. nr. 17, og undirritar sjálfur bæði þessi skjöl. Hann greiðir einn brunabótaiðgjöld hússins og kemur því ávallt fram gagnvart meðstefnda Brunabótafélagi Íslands sem eigandi þeirra. Stefnandi Jens er þinglesinn eigandi hluta jarðarinnar.

Eigandi jarðarhluta getur átt hús á jörð, án þess að meðeigendur hans í jörðinni eigi nokkuð í þeim, og eru mörg dæmi þessa.

Meðstefndi Brunabótafélag Íslands hafði ekki ástæðu til að ætla annað en stefndi Jens væri einn eigandi íbúðarhúss þess, sem brann, og er í góðri trú, þegar hann greiðir út brunabótaféð. Að vísu má segja, að óvarlegt hafi verið að afla eigi veðbókarvottorðs fyrir allri jörðinni, en það breytir því ekki, að stefndi Jens gat vel verið einn eigandi íbúðarhússins.

Samkvæmt framansögðu verður að sýkna meðstefnda Bruna-bótafélag Íslands af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Þá er að taka til athugunar kröfur stefnanda á hendur meðstefnda Jens.

Aðalkrafa stefnda Jens er sú, að hann verði með öllu sýknaður af kröfum stefnanda og hún dæmd til að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Stefndi Jens byggir þessa sýknukröfu sína á því, að í gjafabréfi móður stefnanda, dskj. nr. 5, sé stefnanda gefin 6 hundruð að fornu mati í jörðinni Sviðnur. Fornt mat jarðar taki aðeins til lands, ekki húsa. Stefnandi hafi því aldrei átt neitt í húsum jarðarinnar.

Á þessa skoðun stefnda Jens getur dómari ekki fallist. Í gjafabréfinu er sagt, að gefandi gefi stefnanda alla fasteign sína, 6 hundruð að fornu mati. Þegar úttekt jarðarinnar fer fram 20. júní 1920, dskj. 11, er gefandinn, ekkjan Kristín Guðmundsdóttir, eigandi jarðarinnar „að mestu leyti“ og er þá einnig eigandi þeirra húsa, sem lýst er í úttektargjörðinni. Verður því að álykta, að gefandi hafi gefið þau hús, sem þessum jarðarparti á að fylgja samkvæmt úttektargjörðinni, þótt húsanna sé ekki sérstaklega getið í gjafabréfinu. Verður því aðalkrafa stefnda Jens í máli þessu ekki tekin til greina.

Til vara krefst stefndi Jens þess, að hann verði sýknaður að svo stöddu, þar sem ábúð hans á 6 hundruðum í jörðinni sé enn ekki lokið og álag á jarðarhús, ef eitthvað yrði, þá ekki ákveðið. Í þessu falli krefst stefndi málskostnaðar að skaðlausu.

Þessa kröfu sína byggir stefndi Jens á því, að hann hafi enn ábúð á eignarhluta stefnanda í Sviðnum. Það sé því ótímabært að höfða mál þetta, þar sem honum sé óskyldt samkvæmt 15. gr. laga nr. 1/1884 að svara álagi fyrr en ábúð lýkur, þótt stefnandi kynni að eiga eitthvað í jarðarhúsum, sem hann mótmælir.

Byggingarbréfið, sbr. 7. gr., og ábúðarlögin frá 1884, sbr. 10. gr., gera ráð fyrir því, að ábúandi geti átt hús á jörð þeirri, sem hann býr á, þótt hann eigi ekkert í jörðinni.

Leiguliði er skyldur samkvæmt 15. gr. ábúðarlaganna frá 1884 að halda uppi húsum þeim öllum, er þá voru á jörð, er hann kom til jarðar, og jörðu fylgja, og ábyrgjast fyrningu þeirra. Nú flytur leiguliði sig frá jörðu eða deyr, og skal hann þá eða bú hans skila öllu, er jörð fylgir, fullgildu eða með fullu álagi eftir mati úttektarmanna, sbr. og 7. gr. byggingarbréfsins.

Eins og áður er sagt, fer síðasta úttekt jarðarinnar fram 20. júní 1920. Verður að álíta, að hús þau, sem í úttektargerð er lýst, séu sameign jarðeigenda og beri ábúanda að skila þeim lögum samkvæmt, þegar ábúð lýkur, fullgildum, eða með fullu álagi samkvæmt mati úttektarmanna.

Eigi verður fallizt á þá skoðun stefnanda, að eignarhlutföll hennar í húsum jarðarinnar þurfi að vera þau sömu og í jörðinni, þegar íbúðarhúsið brennur. Nú hefur stefndi Jens enn ábúð á jarðarparti stefnanda, þótt hann sitji jörðina ekki lengur. Úttekt hefur því enn ekki farið fram á jörðinni og því eigi enn séð né sannað, hver sé eign stefnanda í jarðarhúsunum.

Samkvæmt framanrituðu ber að sýkna stefnda Jens að svo stöddu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dráttur á dómsuppsögu stafar af óvenju miklu annríki dómans, sem sumpart er vegna sumarleyfa starfsfólks hans.

Dóm þennan kvað upp Ari Kristinsson sýslumaður.

Dómsorð:

Stefndi Brunabótafélag Íslands skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Bjargar Bonnichsens, í máli þessu, en málskostnaður falli niður.

Stefnandi Jens Nikulásson skal vera sýkn að svo stöddu af kröfum stefnanda, Bjargar Bonnichsens, í máli þessu, en málskostnaður falli niður.