

Héraðsdómur Austurlands

Dómur 1. júní 2022

Mál nr. E-31/2020:

Póra Guðrún Ingimarsdóttir og Bjarni M. Jónsson

(Sigríður Dagbjört Ásgeirsdóttir lögmaður)

gegn

Ís og ævintýrum ehf., Jöklajëppum ehf. og

Bjarna Skarphéðni G. Bjarnasyni

(Ólafur Björnsson lögmaður)

Dómur

I.

1. Mál þetta, sem dómtekið var 7. apríl 2022, hafa Póra Guðrún Ingimarsdóttir og Bjarni Maríus Jónsson, bæði til heimilis að Þrastanesi 24, Garðabæ, höfðað þann 8. janúar 2020 á hendur Ís og ævintýrum ehf., Vagnsstöðum, Sveitarfélaginu Hornafirði, Jöklajëppum ehf. og Bjarna Skarphéðni G. Bjarnasyni, til heimilis á sama stað.

2. Dómkröfur stefnenda:

Stefnendur krefjast þess að stefndu Ís og ævintýri ehf., Jöklajëppar ehf. og Bjarni Skarphéðinn G. Bjarnason in solidum, en til vara að stefndu Ís og ævintýri ehf. og Bjarni Skarphéðinn in solidum, en til þrautavara eingöngu stefndi Ís og ævintýri ehf., verði dæmd til að greiða stefnendum 48.000.000 króna, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr., sbr. og 12. gr., laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 12.000.000 króna frá 16. júlí 2016 til 15. júlí 2017, en af 24.000.000 króna frá 16. júlí 2017 til 15. júlí 2018, en af 36.000.000 króna og til vara 12.000.000 króna frá 16. júlí 2018 til 15. júlí 2019 en af 48.000.000 króna frá 16. júlí 2019 til greiðsludags.

Við flutning var af hálfu stefnenda vísað til matsgerðar dómkvadds matsmanns, 5. töluliðar, og þess krafist til þrautþrautavara að stefndu Ís og ævintýri ehf., Jöklajëppar ehf. og Bjarni Skarphéðinn G. Bjarnason in solidum, en til vara að stefndu Ís og ævintýri ehf. og Bjarni Skarphéðinn in solidum, en til þrautavara eingöngu stefndi Ís og ævintýri ehf. verði dæmd til að greiða stefnendum 16.000.000 króna auk dráttarvaxta skv. 1. mgr.

6. gr., sbr. og 12. gr., laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 4.000.000 króna frá 16. júlí 2016 til 15. júlí 2017, en af 8.000.000 króna frá 16. júlí 2017 til 15. júlí 2018, en af 12.000.000 króna frá 16. júlí 2018 til 15. júlí 2019 en af 16.000.000 króna frá 16. júlí 2019 til greiðsludags. Stefnendur krefjast málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

3. Dómkröfur stefndu:

Stefndu krefjast sýknu af öllum dómkröfum stefnenda, en til vara að skaðabætur þær sem krafist er verði lækkaðar verulega. Stefnu krefjast jafnframt málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda að mati dómsins.

II.

Málavextir.

1. Samkvæmt framlögðum gögnum, þ. á m. stefnu og greinargerð, og málatilbúnaði aðila, eru málavextir þeir helstir að stefnendur eru eigendur jarðarinnar Kálfafellsstaðar, landnr. 160134, í Sveitarfélaginu Hornafirði, áður Borgarhafnarhreppi í Austur-Skaftafellssýslu, samkvæmt afsali, dagsettu 12. maí 2015. Stefnendur eignuðust jörðina með kaupum af kirkjumálasjóði, en áður átti íslenska ríkið hana, og mun þá dóms- og kirkjumálaráðuneytið, en síðar innanríkisráðuneytið, hafa farið með fyrirsvarið. Samkvæmt afsalinu til stefnenda fylgdi jörðinni allt sem „*fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þar með talin lóðin Kálfafellsstaður/Jöklaasel landnúmer 160136.*“ Afsalinu var þinglýst 28. október 2015.

2. Samkvæmt gögnum var lóðin Kálfafellsstaður/Jöklaasel, landnr. 160136, leigð Jöklaferðum hf. með samningi þess félags við dóms- og kirkjumálaráðuneytið þann 26. apríl 1992. Leigutíminn var til 25 ára og þá frá 1. janúar 1991. Í 2. grein lóðarleigusamningsins segir: „*Leigð er lóð úr landi Kálfafellsstaðar í Borgarhafnarhreppi við jaðar Sultartangajökuls á svonefndu Hálsaskeri við Þormóðshnútu. Lóðin er 12,25 ha. að stærð og er legu hennar lýst á uppdrætti er fylgir samningi þessum gerðum af teiknistofunni KÍM sf., dags. 19. 11. 1991. Leigutaka er heimilt að reisa á lóðinni hús eða skála vegna ferðabjónustu.*“

Á nefndum uppdrætti kemur m.a. fram að stærð lóðarinnar, sem er ferningslaga, er 350 metrar á hverja hlið. Þá er fært á uppdráttinn vegarstæði og byggingar, auk

mannvirkja sem áformað var að reisa. Í 4. gr. leigusamningsins er kveðið á um árlegt leigugjald og þá með gjalddaga 1. júní. Tiltekið er að leigugjaldið breytist í samræmi við byggingarvísitölu og að heimilt sé að endurskoða gjaldið að fimm árum liðnum frá upphafi leigutímans. Þá er tekið fram að verði ekki samkomulag um leiguna skuli hvor aðili tilnefna einn mann í þriggja manna matsnefnd, en að sýslumaður tilnefni þá oddamanninn. Í samningnum segir einnig að leigutaki eigi forleigurétt að hinni leigðu lóð að loknum leigutíma.

3. Með afsali, dagsettu 19. febrúar 2001, eignaðist hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. réttindi leigutaka til lóðarinnar og allra mannvirkja sem á henni voru. Fyrir liggur að er þetta gerðist hafði verið reistur svefnskáli, fastanúmer 218-1954. Skálann, sem nefndur var Jöklasel, keypti félagið af Rekstrarfélagi Jöklaferða ehf. Í afsalinu er lóðarleigusamnings frá 26. apríl 1992 getið, en hans er einnig getið á veðbandayfirliti fyrir svefnskálann. Í afsalinu er að auki vísað til fylgiskjala, þ. á m. til yfirlýsingar óbyggðanefndar, dagsettrar 2. janúar 2001, um kröfulínu fjármálaráðherra samkvæmt lögum nr. 58/1998 með síðari breytingum.

Ágreiningslaust er að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hefur um árabíl rekið ferðapjónustu í Austur-Skaftafellssýslu og m.a. gert út ferðir á Vatnajökul, m.a. á vélsleðum, frá nefndum svefnskála, Jöklaseli. Aðkoma að skálanum er um vegarslóðann F-985 og þannig að jökulrönd Sultartungnajökuls sem er einn af skriðjökulum Skálafellsjökuls og þar með Vatnajökuls.

4. Gerð var eignayfirlýsing þann 15. apríl 2014 um nefnda lóð, en í henni segir m.a.: „*Ríkissjóður Íslands lýsir því hér með yfir og staðfestir að kirkjumálasjóður er eigandi framangreindrar lóðar ... landnr. 160136 í samræmi við ... samkomulag milli ríkis og kirkju frá árinu 2006.*“

5. Af málatilbúnaði málsaðila verður ráðið að stefndi Bjarni Skarphéðinn, sem jafnframt er fyrirsvarsmaður hinna stefndu félaga, hafi seinni hluta árs 2013 verið í sambandi við innanríkisráðuneytið um gerð nýs lóðarleigusamnings um lóðina Kálfafellsstaður/Jöklasel, landnúmer 160136, en þá hafði jörðin Kálfafell verið auglýst til sölu.

Hinn 8. júlí 2014 undirrituðu stefnendur kaupsamning um nefndar fasteignir, en eins og áður sagði var afsal um kaupin útgefið þann 12. maí 2015.

6. Ágreiningslaust er að um það leyti sem hinn tímabundni lóðarleigusamningur um margnefnda lóð rann út, hinn 31. desember 2015, voru stefnendur og fyrrnefndur fyrirsvarmaður hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf. í samskiptum, en eins og áður er fram komið hafði félagið forleigurétt að lóðinni *Kálfafellsstaður/Jöklasel, landnúmer 160136*.

Samkvæmt málavaxtalýsingu stefnenda og framlögðum gögnum buðu þeir hinu stefnda félagi Ís og ævintýri ehf. að gera nýjan lóðarleigusamning með bréfi sem þeir sendu til stefnda Bjarna Skarphéðins og dagsett var þann 1. mars 2016. Í bréfi þessu greina stefnendur m.a. frá því að vilji þeirra standi til þess að nýta umrædda lóð með betri hætti en gert hefði verið og þá með það fyrir augum að fleiri fyrirtæki en nefnt félag myndu nýta sér og skapa sér aðstöðu á henni og m.a. einkahlutfélag stefnenda, Vala ferðapjónusta ehf. Í bréfi þessu segir að stefnendur hafi hug á því að bjóða hinu stefnda félagi Ís og ævintýrum ehf. áframhaldandi aðstöðu á hluta lóðarinnar gegn gjaldi. Þá er tekið fram að stefnendur muni eigi þola að á lóðinni fari fram starfsemi án heimildar þeirra, líkt og þeir fullyrða að tíðkast hefði varðandi starfsemi nefnds félags, en einnig varðandi starfsemi annars félags, þ.e. stefnda Jöklajeyppa ehf. Með bréfinu fylgdu drög að nýjum lóðarleigusamningi. Var þar miðað við að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hefði til umráða sem leigutaki þriggja ha svæði í stað 12,3 ha, að árlegt leigugjald yrði hækkað í 3.000.000 króna með gjalddaga 1. janúar á hverju ári, að leigutíminn yrði til 10 ára og að hinn nýi samningur yrði uppsegjanlegur með 18 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti hvenær sem væri á leigutímanum. Þá var í þessum drögum gert ráð fyrir að stefnendur, sem leigusalar, hefðu forkaupsrétt að mannvirkjum á lóðinni kysu þeir það, en að leigutakinn hefði á móti forleigurétt að samningstíma loknum.

Samkvæmt málalíbúnaði stefnenda var með bréfi þeirra, dagsettu 24. maí 2016, til lögmanns hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf., og þá vegna aðgerðaleysis við að svara fyrrnefndu bréfi, skorað á félagið að nýta ekki nefnda lóðareign án heimildar þeirra. Að auki hafi stefnendur með bréfi til nefnds lögmanns, dagsettu 16. júní 2016, boðið leigutakanum umfram skyldu að nýta sér fyrrgreindan forleigurétt, og ganga þannig inn í fimm lóðarleigusamninga í samræmi við fyrirhugaða bættu nýtingu þeirra á umræddri lóð, en þá gegn 12.000.000 króna leigugjaldi. Í þessu síðastgreinda bréfi segir að um

lokaáskorun sé að ræða. Var af hálfu stefnenda gefinn fjögurra vikna frestur, en að öðrum kosti er borin fram sú áskorun að fyrrnefndur svefnskáli verði fjarlægður af lóðinni.

Samkvæmt málatilbúnaði stefndu hafnaði stefndi Bjarni Skarphéðinn ofangreindum drögum að nýjum leiguskiðmálum og þá fyrir hönd hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf. Af hálfu stefndu er vísað til þess að þessari gjörð fyrirvarsmannsins hafi það helst ráðið að leigugjaldið hafi þótt of hátt miðað við hið fyrra leigugjald, þ.e. á þeim lóðarspildum sem félaginu hafi staðið til boða, í heild eða að hluta, en að auki hafi fyrirvarsmáðurinn talið að um málmyndagerninga væri að ræða og þá við fyrrnefnt félag í eigu stefnenda. Loks segja stefndu að þessu til viðbótar hafi verið kominn upp ágreiningur um landamerki á umræddu landsvæði. Vegna þessa hafi stefndu talið það óljóst hvort landið sem skálinn hafi staðið á tilheyrði í raun jörðinni Kálfafellsstað, og þannig frekar talið að lóðin tilheyrði nágrannajörðinni Borgarhöfn. Og vegna þessa alls hafi nefndur fyrirvarsmáður, stefndi Bjarni Skarphéðinn, ekki brugðist við fyrrnefndum erindum stefnenda, enda hafi hann litið svo á að ekki væri tækt að gera nýjan leigusamning vegna lýsts ágreinings um landamerkin og fyrirhugaðs málareksturs þar um, sbr. nú mál nr. E-36/2017, sem enn er óútkljáð. Og þar sem ekki hafi tekist samkomulag við stefnendur, núverandi eigendur Kálfafellsstaðar, um nýjan lóðarleigusamning um umrædda lóð, hafi áðurgreindur lóðarleigusamningur runnið sitt skeið á enda hinn 31. desember 2015.

7. Samkvæmt mátilbúnaði málsaðila og framlögðum gögnum höfðuðu stefnendur dómsmál á hendur tveimur stefndu hinn 25. október 2016, þ.e. stefnda Ís og ævintýrum ehf. og stefnda Bjarna Skarphéðni fyrir Héraðsdómi Austurlands, sbr. mál nr. E-93/2016. Kröfur stefnenda í máli þessu vörðuðu útburð skálans Jöklaðsels af margnefndri lóð. Jafnframt kröfðust stefnendur m.a. greiðslu skaðabóta vegna heimildarlausrar hagnýtingar á lóðinni, að fjárhæð 3.000.000 króna, og þá úr hendi stefndu, Bjarna Skarphéðins og Íss og ævintýra ehf.

Efnisleg niðurstaða héraðsdóms í málinu nr. E-93/2016 lá fyrir hinn 6. ágúst 2018. Með dóminum var fallist á þá kröfu stefnenda að hinu stefnda félagi Ís og ævintýrum ehf. væri skylt að fjarlægja svefnskálann af lóðinni með landnúmerinu 160136. Skaðabótakröfu stefnenda í sama máli var á hinn bóginn vísað frá dómi sökum vanreifunar.

Hinni efnislegu niðurstöðu héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar af hálfu stefndu Íss og ævintýra ehf. Stefnendur kröfðust á hinn bóginn staðfestingar á héraðsdómi. Landsréttur staðfesti hinn áfrýjaða dóm, sbr. mál nr. 691/2018, hinn 8. nóvember 2019, að því er varðaði skyldu hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf. til að fjarlægja svefnskálann af lóð stefnefnda innan 90 daga frá dómsuppsögu að viðlögðum dagsektum.

Meðal gagna málsins er afrit nefndra dóma, Landsréttar og héraðsdóms, en undir rekstri þess síðarnefnda fóru dómari og málsaðilar á vettvang.

8. Hinn 8. janúar 2020 var mál það sem hér er til umfjöllunar höfðað, en það var þingfest þann 6. ferbrúar sama ár, eins og áður var rakið.

9. Óumdeilt er að hinn 7. júlí 2020 var svefnskálinn Jöklašel tekinn niður og efni hans fjarlægt af lóðinni Kálfafellsstaður/Jöklašel, landnúmer. 160136.

III.

1. Með beiðni um dómkvaðningu matsmanns, sem lögð var fram á dómþingi 4. júní 2020, og undir rekstri þessa máls, fóru stefnendur þess á leit að dómkvaddur yrði óvilhallur og sérfróður matsmaður til þess að skoða og meta sanngjarnt endurgjald fyrir ársleigu á lóðinni Kálfafellsstaður/Jöklašel, landnr. 160136, en þá að gefnum tilteknum forsendum og álitaefnum, sbr. það sem segir hér á eftir. Til þess að framkvæma matið var á dómþingi þann 3. júlí sama ár dómkvaddur nafngreindur lögmaður og fasteignasali. Vegna atvika var matsmaðurinn leystur frá störfum, og af þeim sökum var á dómþingi þann 7. september sama ár dómkvaddur til matsstarfanna Stefán Þórarinn Ólafsson, lögmaður og fasteignasali. Matsmaðurinn hélt matsfund með lögmonnum málsaðila þann 14. janúar 2021, en matsgerð hans var lögð fram á dómþingi þann 3. júní sama ár.

2. Í matsgerðinni svarar hinn dómkvaddi matsmaður fimm neðangreindum álitaefnum um lóð og lóðarleigu á nefndri fasteign, og þá fyrir árin 2016-2019, þ.e:

1. Hvert sé sanngjarnt og eðlilegt árs endurgjald fyrir lóðarleigu undir 218 fermetra gisti- og veitingahús, líkt og húsið Jöklašel, sem stendur á 12,3 hektara leigulóð, landnr. 160136, við rætur Vatnajökuls í um 800 m hæð yfir sjávarmáli?
2. Óskað er eftir mati á því hvort að lóðin með landnr. 160136 hafi sérstöðu er leiði til hækkunar á lóðarleigu umfram lóðir af sömu stærð sem nýttar eru í þágu ferðaþjónustu í atvinnuskyni?
3. Óskað er eftir mati á því hvort á Íslandi séu margar sambærilegar lóðir?
4. Óskað er eftir að matsmaður meti hvert sé sanngjarnt og eðlilegt árs endurgjald fyrir veltutengda lóðarleigu undir húsið Jöklašel fastanr. 218-1953, sem stendur á 12,3 hektara leigulóð, landnr. 160136, í fyrsta lagi fyrir fyrirtækið Ís og Ævintýri ehf., ..., að teknu tilliti til veltu fyrirtækisins samkvæmt ársreikningum þess fyrir viðkomandi ár, í öðru lagi fyrir fyrirtækið Jöklajeyppar ehf., ..., að teknu tilliti til veltu fyrirtækisins samkvæmt ársreikningum þess fyrir viðkomandi ár, og í þriðja lagi að teknu tilliti til sameiginlegra veltu þessara tveggja framangreindra fyrirtækja samkvæmt ársreikningum þeirra.
5. Að því gefnu að lóðinni með landnr. 160136 hefði verið skipt upp í 5 jafnstórar 3 hektara lóðir er óskað eftir að matsmaður meti hvert sé sanngjarnt og eðlilegt árs endurgjald fyrir lóðarleigu, með og án veltutengingar, sbr. matsspurningu 4, þar sem húsið Jöklašel fastanr. 218-1953 stæði á 3 hektara leigulóð og jafnframt hvert væri sanngjarnt og eðlilegt árs endurgjald fyrir 3 hektara lóð sem fæli í sér möguleika fyrir aðstöðusköpun ferðaþjónustu fyrirtækja, með og án veltutengingar fyrir fyrirtæki sem hefði annarsvegar 186 milljón króna ársveltu og hins vegar 50 milljón króna ársveltu.

Í forsendum matsins vísar hinn dómkvaddi matsmaður til fyrrnefnds matsfundar og þeirra sjónarmiða málsaðila sem þar komu fram. Einnig vísar hann til framlagðra gagna, en þar á meðal voru stefna og greinargerð, en einnig ársreikningar Íss og ævintýra ehf. og Jöklajeyppa ehf. fyrir rekstrarárin 2016, 2017 og 2018.

Í almennum athugasemdum í niðurstöðukafla matsgerðarinnar segir eftirfarandi:

„Lóð sú sem hér um ræðir er einstaklega vel staðsett til notkunar fyrir þá sem stunda ferðaþjónustu og bjóða uppá jöklaferðir. Aðgengi er gott til Vatnajökuls um Skálafellsjökul og að lóðinni liggur vegur sem er fær stóran hluta ársins. Á árunum 2016 til 2019 var verulega mikill straumur ferðamanna til Íslands og þetta svæði, þ.e.

suðurland og suðausturland, hafði mikið aðdráttarafl vegna fjölda þekktra og fjölsótttra ferðamanna staða eins og t.d. Jökulsárlóns. Að hafa þessa lóð á leigu gaf leigutakanum því töluvert forskot á aðra aðila í sambærilegum rekstri á svæðinu.“

Hinn dómkvaddi matsmaður svarar þvínæst áðurgreindum fimm álitaeftum og spurningum þannig:

1. Að teknu tilliti til framlagðra gagna, upplýsinga sem matsmaður hefur aflað, staðsetningu og stærð lóðarinnar og þeirrar eftirspurnar sem var eftir afþreyingu á þessu svæði telur matsmaður að sanngjarnt og eðlilegt lóðarleigugjald fyrir lóð matsbeiðanda landnr. 160136 hafi verið kr. 2.000.000 fyrir árið 2016 og að eðlilegt hafi verið að leigugjaldið taki breytingum skv. hækkunum á vísitölu neysluverðs milli ára og þá með grunnvísitölu 428,3 miðað við janúar 2016.

a) Fyrir árið 2016 kr. 2.000.000

b) Fyrir árið 2017 kr. 2.038.290

c) Fyrir árið 2018 kr. 2.086.388

d) Fyrir árið 2019 kr. 2.157.366

2. Matsmanni hefur ekki tekist að finna lóðir af sömu stærð sem nýttar eru í ferðaþjónustu í atvinnuskyni. Hinsvegar er það álit matsmanns að þessi lóð á þessum stað búi augljóslega yfir eiginleikum og hafi sérstöðu sem ættu að leiða til þess að lóðarleiga ætti að vera hærri þarna en víðast hvar á öðrum stöðum á landinu á þeim tíma sem matið nær til.

3. Matsmanni hefur ekki tekist að finna margar sambærilegar lóðir í útleigu á Íslandi. Helst má nefna lóðir á Hveravöllum, Kerlingafjöllum og lóðina Klaka sem er lóð úr Geitlandi, Borgarbyggð.

4. Matsmaður hefur aflað upplýsinga um veltutengda leigu og komist að þeirri niðurstöðu að slík leiga er að verða nokkuð algeng hjá stórum fyrirtækjum og fasteignafélögum. Veltutengd leiga sé um hana samið er t.d. í Kringlunni og Smáralind um 10% en mikið hærri sé um hótél að ræða. Erfitt er að bera saman þessa hluti og leigu á eignarlóð. Matsmanni hefur ekki tekist að finna dæmi um veltutengda leigu á lóð undir ferðaþjónustu. Engu að síður má ætla að mögulegt hefði verið fyrir matsbeiðanda að semja um veltutengda lóðarleigu á lóðinni Jöklaseli vegna sérstöðu lóðarinnar, staðsetningu hennar og atvinnuskapandi möguleika. Matsmaður telur að

sanngjarn og eðlilegt árs endurgjald fyrir veltutengda lóðarleigu í þessu tilviki sé 5% fyrir fyrirtækið Ís og Ævintýri ehf., ..., að teknu tilliti til veltu fyrirtækisins samkvæmt ársreikningum þess fyrir viðkomandi ár, og 5% fyrir fyrirtækið Jöklajeyppar ehf., ..., að teknu tilliti til veltu fyrirtækisins samkvæmt ársreikningum þess fyrir viðkomandi ár. Að sama skapi 5% af sameiginlegri veltu fyrirtækjanna á árunum 2016 til 2019.

5. Matsmaður telur að með því að skipta lóðinni upp í 5 jafnstóra hluta þannig að hver lóð verði um 3 hektarar hefði mátt auka tekjur af lóðinni umtalsvert og að sanngjarn og eðlilegt lóðarleigugjald fyrir hvern hluta hefði þannig í upphafi árs 2016 orðið kr. 800.000 eða kr. 4.000.000 fyrir alla lóðina. Heildartekjur vegna lóðarinnar hefði þannig verið hægt að tvöfalda með þessum hætti. Hefðu náðst samningar um veltutengda lóðarleigu telur matsmaður eðlilegt að miðað hefði verið við 5% af veltu hvers fyrirtækis fyrir sig.

IV.

Málsástæður stefnenda.

1. Stefnendur vísa um málsástæður að nokkru til áðurrakinnar málavaxtalýsingu. Þeir byggja m.a. á því að stefndu Bjarni Skarphéðinn og einkahlutafélag hans, Ís og Ævintýri ehf., hafi haft lóðina Kálfafellsstaður/Jöklasel, landnúmer 160136, á leigu og að þar hafi þeir rekið umsvifamikinn atvinnurekstur í ferðamannþjónustu, þar með talið starfsemi Jöklajeyppa ehf.

Stefnendur byggja á því að starfsemi stefndu Íss og Ævintýra ehf. og Jöklajeyppa ehf. og öll önnur starfsemi fyrirsvarsmanns félaganna, stefnda Bjarna Skarphéðins, á umræddri lóð, eignarlandi stefnenda, hafi með öllu verið óheimil og hafi svo verið frá 1. janúar 2016. Stefnendur byggja jafnframt á því að stefndu hafi eða hafi mátt vera fyllilega ljóst að umrædd starfsemi þeirra hafi verið þeim óheimil og að hún hafi jafnframt hindrað stefnendur í að hagnýta sér lóðareignina að fullu. Þannig hafi stefndu af ásetningi haft stjórnarskrárvarinn réttindi stefnenda að engu. Vegna þessa hafi stefnendum verið nauðugur einn sá kostur að höfða mál gegn öllum stefndu og krefjast þess að þeim yrði gert að fjarlægja skálann Jöklasel, sem staðið hafi í heimildarleysi á nefndri eignarlóð þeirra.

2. Stefnendur byggja á því að stefndu hafi verið gert ljóst að nýting lóðarinnar hafi verið þeim óheimil, en samt sem áður hafi þeir nýtt sér hana og þá án þess að leita

samþykkis eða að bjóða fram greiðslu. Að þessu leyti vísa stefnendur til áðurrakins dóms Landsréttar í máli nr. 691/2018.

3. Stefnendur byggja á því og áréttu að stefndu hafi verið grandsamir um ólögmett athæfi sitt. Þeir hafi hins vegar ekkert gert til að láta af háttseminni þrátt fyrir viðvaranir og áskoranir stefnenda.

4. Stefnendur byggja á því að eignarréttur þeirra sér varinn af 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, og áréttu að vegna þessa hafi nýting stefndu á umræddri lóð verið óheimil og ólögmet. Þá hafi hin ólögmetu afnot stefndu valdið stefndum tjóni.

5. Stefnendur byggja skaðabótakröfu sína á hinni almennu sakarreglu skaðabótaréttarins. Þeir áréttu að allir hinir stefndu aðilar hafi nýtt sér aðstöðuna á lóð þeirra án þess að hafa til þess nokkrar heimildir og án þess að bjóða fram greiðslu fyrir. Stefnendur benda á fyrrnefndan dóm Landsréttar máli sínu til stuðnings og vísa til þess að þar hafi m.a. verið kveðið á um að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hefði 90 daga frá dómsuppkvaðningunni til þess að fjarlægja skála í eigu félagsins af margnefndri lóð. Stefnendur byggja á því að í ljósi þessa sé skilyrðum sakarreglunnar um ólögmeta og saknæma háttsemi fullnægt enda sé fyrrnefndur dómur full sönnun um grandsemi stefndu.

6. Stefnendur byggja á því að stefndu beri in solidum skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir hafa orðið fyrir vegna hinnar óheimilu notkunar á þinglýstu eignarlandi þeirra.

Stefnendur áréttu að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. beri ábyrgð í máli þessu, sem eigandi svefnskálans, sem staðið hafi á lóðinni, enda hafi félagið nýtt sér aðstöðuna á landi þeirra, hafi rekið þar starfsemi sína og haft af henni tekjur.

Stefnendur byggja á því og áréttu, að hið stefnda félag Jöklajeppar ehf. beri sömuleiðis ábyrgð og þá sem félag sem nýtt hafi sér aðstöðu á lóðinni, enda hafi félagið rekið þar starfsemi og haft af henni tekjur.

Stefnendur byggja á því að um samrekstur hafi verið að ræða á milli nefndra félaga, sem ekki sé unnt að greina á milli. Beri stefndu alla sönnunarbyrði um hið

gagnstæða. Þá beri hin stefndu félög einnig vinnuveitendaábyrgð á störfum starfsmanna sinna.

Stefnendur byggja á því að stefndi Bjarni Skarphéðinn beri persónulega ábyrgð á grundvelli sakarreglunnar, sem atvinnurekandi, en hann sé eini eigandi, ábyrgðarmaður og framkvæmdastjóri þeirra félaga sem nýtt hafi sér aðstöðuna á lóðinni í heimildarleysi, sbr. skráningu í Hlutafélagaskrá. Hafi honum verið ljóst eða mátt vera það, að allar hans ákvarðanir hafi verið ólögmætar að því er varðaði starfsemi hinna stefndu félaga á umræddri lóð.

Stefnendur byggja á því að samkvæmt framansögðu hafi verið um að ræða saknæmar og ólögmætar athafnir stefndu, sem leitt hafi til fjártjóns þeirra, enda hafi þeir með heimildarlausri nýtingu lóðarinnar komið í veg fyrir að stefnendur gætu hagnýtt sér hana eða notið hennar á neinn hátt þrátt fyrir eignarrétt þeirra.

Stefnendur byggja á því að tjónið hafi verið sennileg afleiðing af lýstum aðgerðum og hegðun stefndu. Stefndu hafi þannig raskað hagsmunum stefnenda, sem séu verndaðir af skaðabótareglum.

Stefnendur áréttu að um hafi verið að ræða heimildarlausu nýtingu á stjórnarskrárvörðum eignarrétti þeirra, sbr. 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Stefndu hafi verið þetta ljóst eða hafi mátt vera ljóst allt frá því tímamarki sem margnefndur lóðarleigusamningur rann út, hinn 31. desember 2015, en í seinasta lagi hinn 16. júní 2016, þegar stefnendur hafi sent fyrrnefnda lokaítrekun til stefnda um að áframhaldandi nýting lóðarinnar væri þeim óheimil. Hafi athæfið alfarið verið á ábyrgð og áhættu stefndu, enda hafi þeir notið sérfræðiaðstoðar. Stefnendur staðhæfa að þess á milli hafi þeir ítrekað, án árangurs, leitast við að fá stefndu að samningaborðinu. Af þeim sökum hafi stefndu á því tímabili, sem þeir nýttu sér lóðina í heimildarleysi, mátt sjá fyrir að háttsemi þeirra hefði þær afleiðingar að valda stefnendum tjóni. Þrátt fyrir þetta hafi stefndu engar tilraunir gert til þess að takmarka tjónið, en í þess stað haldið áfram að virða eignarrétt stefnenda að vettugi.

Stefnendur byggja á því að í ljósi ofangreindra atriða sé skilyrðum skaðabótaréttar um saknæma og ólögmæta háttsemi, orsakatengsl og sennilega afleiðingu fullnægt. Að auki liggi í máli þessu fyrir full sönnun um sök stefndu.

7. Stefnendur byggja á því að fjártjón þeirra felist í því að þeir hafi orðið af tekjum, s.s. vegna leigugreiðslna, sem þeir hafi átt rétt á vegna nýtingar á umræddri lóðareign.

Þeir hafi þannig orðið fyrir tekjumissi, þar sem lóð þeirra hafi verið nýtt án heimildar og án greiðslu. Þeir hafi því eigi getað nýtt lóðina á sama hátt og ef stefndu hefðu ekki nýtt hana með ólögætum hætti. Vísa stefnendur m.a. til þess að þeir hafi eigi haft möguleika á því að leigja öðrum lóðina, sbr. e-lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Við flutning var af hálfu stefnenda staðhæft að af þessum sökum hafi eigi komið til skiptingar lóðarinnar í hluta og því hafi eigi komið til framkvæmdar fyrrgreindur leigusamningur við félag þeirra, Völu ferðapjónustu ehf. Vegna þess alls sé tjón þeirra augljóst.

Stefnendur áréttu að fyrir liggja að stefndu hafi eigi haft heimild til þess að nýta þinglýstar eigur annarra án endurgjalds nema fyrir því hafi legið skýr heimild. Engin slík heimild hafi verið fyrir hendi og hafi greiðsluskylda stefndu því verið ótvíræð.

8. Stefnendur benda á að fjárhæð skaðabótakröfu þeirra taki mið af því tjóni og þeim tekjum sem þeir hafi orðið af vegna hinnar ólögætu háttsemi stefndu.

Stefnendur byggja á því að einsýnt sé að með nýjum lóðarleigusamningum þar sem umræddri lóð hefði verið skipt í smærri lóðir hefðu þeir getað hagnýtt lóðareignina fyrir sambærilega fjárhæð og stefnukrafa þeirra hljóðar um. Þannig hefðu þeir getað notið eignarinnar sem lögmatir eigendur hennar, sbr. að því leyti áðurakta matsgerð dómkvaddis matsmanns.

Stefnendur vísa til þess að skaðabótakrafa þeirra miðist við þá fjárhæð sem þeir hafi tiltekið í stefnu, 48.000.000 króna. Þeir byggja á því að það sé það gjald sem þeir ætli að sé eðlilegt að stefndu hefðu átt að greiða fyrir árleg afnot af hinni 12,3 ha lóð og þá á áðurgreindu fjögurra ára tímabili.

Í ofangreindu samhengi áréttu stefnendur að fyrrnefndur lóðarleigusamningur hafi runnið sitt skeið á enda hinn 31. desember 2015 og benda á að hvergi sé í þeim samningi kveðið á um að hendur þeirra sem leigusalar hafi verið bundnar varðandi ákvörðun um leiguljánhæðina ef til áframhaldandi leigu lóðarinnar hefði komið. Þar hafi því ráðið sammingsfrelsi og af þeim sökum hafi stefnendum verið rétt að ráðstafa eigin eign með þeim hætti sem þeim hafi sýnst, og þar með að meta hvað hafi talist vera rétt endurgjald fyrir leigu lóðarinnar, sbr. að því leyti matsgerð hins dómkvadda matsmanns.

Stefnendur byggja á því að einsýnt hafi verið að leiguverðið sem samið hafði verið um á árinu 1991 hafi verið of lágt, enda hefði það í engu endurspeglad þær aðstæður sem gilda nú til dags og þá í ljósi þeirra atvinnuskapandi möguleika sem umrædd lóð bjóði upp á. Stefnendur áréttu í þessu samhengi að stefndu hafi nýtt sér 12,3 ha lóð þeirra

án heimildar og án endurgjalds allt frá árinu 2016. Í því viðfangi hafi þeir m.a. skorað á stefndu í stefnu að leggja fram upplýsingar um tekjur af nýtingu skálans í þágu kvikmyndagerðar og annarar starfsemi frá árinu 2016 og allt til ársloka 2019, sbr. að því leyti dskj. nr. 39, en þar komi m.a. fram að á árinu 2019 hafi skálinn verið nýttur vegna umfangsmikils kvikmyndaverkefnis.

Stefnendur byggja því að miða beri kröfuna um skaðabætur vegna fjártjóns þeirra við veltutölur úr rekstri hinna stefndu félaga og þann ávinning sem félögin hafa haft af hinni ólögmatu nýtingu á nefndri lóðareign. Stefnendur benda á máli sínu til stuðnings að fyrir liggja í máli þessu hluti umbeðinna ársreikninga hinna stefndu félaga og þá vegna árána 2016 til 2018. Því til viðbótar hafi stefnendur undir rekstri málsins skorað á stefndu að leggja fram ársreikninga félaganna vegna ársins 2019, en að stefndu hafi aðeins orðið við þeirri beiðni að takmörkuðu leyti, sbr. dskj. nr. 43.

Stefnendur benda á að á árinu 2016 hafi tekjur Íss og ævintýra ehf. numið um 186 milljónum króna, en tekjur Jöklajeyppa ehf. hafi á sama tímabili numið 50 milljónum króna, og því hafi tekjur þessara félaga numið samtals 236 milljónum króna. Á sama tíma hafi hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. greitt eiganda sínum, stefnda Bjarna Skarphéðni, 110 milljónir króna í arð. Þá hafi hið stefnda félag Jöklajeyppar ehf. greitt stefnda Bjarna Skarphéðni 10 milljónir króna í arð. Þannig hafi arðgreiðslur til stefnda Bjarna Skarphéðins á árinu 2016 numið samtals 120 milljónum króna eða tífaldri þeirri fjárhæð sem farið sé fram á að stefndu greiði stefnendum árlega í skaðabætur vegna hinnar heimildarlausu notkunar á lóðareigninni. Krafa stefnenda fyrir árið 2016 nemi um 5% af heildarveltu Íss og ævintýra ehf. og Jöklajeyppa ehf.

Stefnendur benda á að á árinu 2017 hafi tekjur Íss og ævintýra ehf. numið 173 milljónum króna, en Jöklajeyppa ehf. um 40 milljónum króna, og samtals hafi þessi fjárhæð því verið 213 milljónir króna. Á sama tíma hafi hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. greitt fyrrgreindum eiganda sínum 25 milljónir króna í arð. Þá hafi hið stefnda félag Jöklajeyppar ehf. greitt eigandanum 10 milljónir króna í arð. Þannig hafi arðgreiðslur til stefnda Bjarna Skarphéðins á árinu 2017 numið samtals 35 milljónum króna eða helmingi þeirrar fjárhæðar sem stefnendur fari fram á að stefndu greiði þeim árlega í skaðabætur vegna heimildarlausrar notkunar á lóðareigninni. Krafa stefnenda fyrir árið 2017 nemi um 5,6% af heildarveltu Íss og ævintýra ehf. og Jöklajeyppa ehf. fyrir sama ár.

Stefnendur benda á að á árinu 2018 hafi tekjur Íss og ævintýra ehf. numið um 114 milljónum króna, en Jöklajeyppa ehf. um 27 milljónum króna, og samtals hafi verið um

að ræða 141 milljón króna. Á sama tíma hafi hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. greitt eiganda sínum Bjarna Skarphéðni 10 milljónir króna í arð. Krafa stefnenda fyrir árið 2018 hafi þannig numið um 8,3% af heildarveltu Íss og ævintýra ehf. og Jöklajeyppa ehf. fyrir árið 2018.

Stefnendur byggja á því að skaðabótakrafa þeirra sé hófleg og í samræmi við eðli hinnar sérstöku fasteignar og þá aðstöðu sem stefndu hafi skapað sér á henni til tekjuöflunar. Stefnendur byggja á því að stefndu beri sönnunarbyrði fyrir hinu gagnstæða. Við flutning var af hálfu stefnenda að þessu leyti og til rökstuðnings vísað til áðurrakinnar matsgerðar hins dómkvadda matsmanns.

Stefnendur vísa til þess og áréttu að þeir hafi í málarekstri þessum skorað á alla stefndu að upplýsa hvort fyrrgreind aðstaða, þ.e. á umræddri 12,3 ha lóð með svefnskálanum Jöklaseli, hafi verið nýtt af öðrum, sem gefið hafi út reikninga í eigin nafni, og eins hvort stefndi Bjarni Skarphéðinn eða aðilar tengdir honum, aðrir en meðstefndu, hafi haft beinar tekjur af nýtingu aðstöðunnar á árunum 2016 til ársloka 2019.

Með vísan til framangreinds krefjast stefnendur þess að stefndu verði in solidum, en til vara stefndu Ís og ævintýri ehf. og Bjarni Skarphéðinn in solidum, en til þrautavara stefndi Ís og ævintýri ehf., dæmdir til greiðslu skaðabóta, samtals að fjárhæð 48.000.000 króna fyrir árin 2016 til ársloka 2019.

Stefnendur byggja á og áréttu að í máli þessu sé í raun enginn vafi um hin heimildarlausu afnot stefndu á margnefndri lóð, líkt og staðfest hafi verið með hinum endanlega dómi Landsréttar í fyrrnefndu máli nr. 691/2018.

Við flutning var um fyrrgreinda þrautþrautavarakröfu, sbr. áðurrakta dómkröfu, af hálfu stefnenda vísað til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns, þ.e. um fjárhæð skaðabóta, og þá einkum til 5. liðar, varðandi árleg afnot af hinni 12,3 ha lóð í 4 ár.

Stefnendur reisa kröfu sína um dráttarvexti á 4. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., vaxtalaga nr. 38/2001. Stefnendur byggja á því að einsýnt sé að stefndu beri ábyrgð á rýrnun verðmæta sem nemi dráttarvöxtum sama tímabils og þeir krefjast greiðslu fyrir. Stefnendur miða upphafsdag dráttarvaxtanna við 16. júlí 2016. Þeir vísa til þess að þann dag hafi verið liðinn mánuður frá þeim degi þegar þeir hafi sannanlega lagt fram lokatilboð sitt um að gengið yrði til samninga, sbr. það sem hér að framan hefur verið rakið. Af þeim sökum beri að miða upphafsdag skaðabótakröfunnar við nefndan dag,

enda hafi þá verið ljóst að stefndu hefðu ekki í hyggju að láta af hinni ólögmetu starfsemi sinni.

Stefnendur styðja kröfu sína um málskostnað við ákvæði 129. - 131. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Að því er varðar helstu lagaákvæði og réttarreglur vísa stefnendur til 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944. Þá byggja þeir á sakarreglu skaðabótaréttarins og reglunni um vinnuveitendaábyrgð. Einnig byggja þeir á þinglýsingarlögum nr. 39/1978, einkum e-lið 2. mgr. 6. gr. Að því er varðar kröfuna um dráttarvexti vísa þeir til fyrirnefndra ákvæða laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, en um varnarþing vísa þeir til ákvæði 32. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

V.

Málsástæður stefndu.

1. Stefndu andmæla málsástæðum og máltilbúnaði stefnenda í heild sinni, og áréttu kröfuna um sýknu.

2. Stefndu Bjarni Skarphéðinn og Jöklajeyppar ehf. byggja sýknukröfur sínar á aðildarkorti, sbr. ákvæði 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 19/1991. Þeir vísa til þess að fyrir liggi að þeir hafi ekki verið aðilar að hinum eldri leigusamningi frá 26. apríl 1992, sem þeir segja að kröfur og málatilbúnaður stefnenda byggist í raun á. Þannig hafi ekkert samningssamband verið á milli stefnenda annars vegar og stefndu Jöklajeyppa ehf. eða Bjarna Skarphéðins persónulega hins vegar um þau atriði sem máli skipta í þessu tilliti.

Stefndu vísa jafnframt til þess að stefndi Jöklajeyppar ehf. hafi ekki verið aðili að því dómsmáli, sem stefnendur vísi til hér að framan, þ.e. að héraðsdómsmálinu nr. E-93/2016, sbr. fyrirnefndan dóm Landsréttar í málinu nr. 691/2018, og þannig ekki komið að þeirri skaðabótakröfu sem stefnendur hafi haft þar uppi.

3. Stefndu andmæla því að samrekstur hafi verið á milli hinna stefndu félaga Íss og ævintýra ehf. og Jöklajeyppa ehf. eða að samband þeirra hafi verið með þeim hætti sem stefnendur haldi fram. Stefndu andmæla því einnig að það sé þeirra að bera alla sönnunarbyrðina um hið gagnstæða. Þeir byggja á því að stefnendur hafi ekki teft fram gögnum til stuðnings þeirri málsástæðu að um samrekstur félaganna hafi verið að ræða.

4. Af hálfu stefndu er á það bent að fyrir liggi að stefndi Bjarni Skarphéðinn hafi verið í fyrirsvari fyrir hin stefndu einkahlutafélög, en þeir byggja á því að það verði ekki virt honum til sakar persónulega þannig að varði hann skaðabótaábyrgð.

Stefndu benda á að hin stefndu félög séu einkahlutafélög, sem séu sjálfstæðir lögaðilar. Stefndu áréttu að stefndi Bjarni Skarphéðinn beri sem hluthafi og framkvæmdastjóri félaganna ekki persónulega ábyrgð á skuldbindingum þeirra, sbr. einkum lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Við flutning var á því byggt af hálfu stefnda að þau atriði sem stefnendur hafi tínt til í málatilbúnaði sínum, þ. á m. um eignarhlutdeild eða hlutverk stefnda Bjarna Skarphéðins í starfsemi hinna meðstefndu félaga, hafi enga þýðingu og verði hann eigi gerður persónulega ábyrgur fyrir ætlaðri ólögumætri háttsemi af hálfu hinna stefndu félaga. Þá hafi stefndi Bjarni Skarphéðinn ekki verið með neina starfsemi á margnefndri lóð á eigin vegum. Stefndu benda jafnframt á að öll sú starfsemi sem farið hafi fram á hinni umþrættu lóð hafi verið á vegum hinna stefndu félaga. Loks hafi stefndi Bjarni Skarphéðinn ekki skuldbundið sig til þess að taka á sig persónulega ábyrgð á mögulegum skaðabótakröfum á hendur félögunum.

Í ofangreindu samhengi benda stefndu á að stefnendur hafi í málatilbúnaði sínum ekki sýnt fram á með nokkrum hætti að háttsemi stefnda Bjarna Skarphéðins og Jöklajeyppa ehf. verði virt þeim til sakar og varði þá skaðabótaábyrgð.

6. Stefndu byggja sýknukröfur sínar á því að samkvæmt þinglýstum landamerkjabréfum lögbýlanna Borgarhafnar og Kálfafellsstaðar og örnefnaskrár fyrir jarðirnar tilheyri umrædd lóð, Kálfafellsstaður/Jöklasel, landnúmer 160136, ekki landi Kálfafellsstaðar. Stefndu staðhæfa að ýmsar eldri heimildir styðji þennan málatilbúnað þeirra og túlkun, en af þeim sökum hafi stefnendur ekki heimild að lögum til þess að krefjast skaðabóta fyrir nýtingu landsvæðisins, enda séu þeir ekki eigendur þess.

Ofangreindu til áréttingar benda stefndu á að umrædd lóð liggi samkvæmt málatilbúnaði málsaðila nærri mörkum Borgarhafnarjarðanna og Kálfafellsstaðar og þannig á þrætusvæði eigenda þeirra. Stefndu vísa til þess að ágreiningurinn um merkin sé enn til úrlausnar fyrir dómi, sbr. héraðsdómsmálið nr. E-36/2017, sbr. dskj. nr. 30-34. Í því samhengi sé til þess að líta að málsaðilar hafi m.a. ítrekað lagt fram matsgerðir dómkvaddra matsmanna, og því sé sýnilegri gagnaöflun í málinu enn ekki lokið.

7. Stefnu byggja á því, og þá samkvæmt framangreindu, að stefnendur máls þessa séu eigi hinir réttu aðilar til þess að krefjast greiðslu skaðabóta fyrir nýtingu á lóð þeirri sem hér um ræðir. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefndu, sbr. að því leyti ákvæði 2. mgr. 16. gr. einkamálalaganna. Stefnu byggja á því að að minnsta kosti beri að sýkna þá að svo stöddu og þar til leyst hefur verið úr ágreiningnum um landamerkin, og þar með um eignarhaldið á lóðinni, sbr. 2. mgr. 26. gr. einkamálalaganna.

Í ofangreindu samhengi benda stefndu á að stefndi Bjarni Skarphéðinn sé einn af eigendum Borgarhafnarjarðanna. Því sé ekki loku fyrir það skotið að niðurstaðan í dómsmálinu um landamerkin geti farið á þann veg að staðfest verði að hann sé einn af eigendum þeirrar lóðar sem hér um ræðir. Stefnu byggja á því að vegna þessa sé ótækt að stefndi Bjarni Skarphéðinn verði dæmdur í því máli sem hér er til umfjöllunar, og þá eftir atvikum til þess að greiða skaðabætur til stefnenda fyrir nýtingu á lóð af hálfu einkahlutafélaga í hans eigu.

8. Stefnu byggja á því að hvorki þeir né starfsmenn þeirra hafi viðhaft neina þá háttsemi sem verði virt þeim til sakar þannig að bótaskylda hafi stofnast gagnvart stefnendum.

9. Stefnu byggja á því að í stefnu sé eigi gerð nægileg grein fyrir þeirri meintu háttsemi sem leiða eigi til skaðabótaskyldu af þeirra hálfu. Þeir byggja á því að ekkert liggi fyrir um að þeir hafi með sagnæmum og ólögumætum hætti haft afnot af landsvæði í eigu stefnenda eða viðhaft nokkra sagnæma eða ólögumæta háttsemi sem hafi valdið þeim tjóni. Stefnu staðhæfa að í stefnu sé því eigi heldur lýst með hvaða hætti hin ætlaða ólögumæta notkun þeirra á lóðinni hafi komið í veg fyrir notkun stefnenda á henni eða með hvaða hætti það hafi í raun valdið þeim tjóni. Stefnu vísa til þess að óumdeilt sé að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hafi að öllu leyti verið eigandi svefnskálans Jöklasels, sbr. hin þinglýstu heimildarskjöl þar um. Stefnu byggja á því að nýting þeirra á svefnskálanum hafi ekki orðið stefnendum til tjóns, eða að slík háttsemi verði yfirleitt virti stefndu til sakar svo varði þá skaðabótaábyrgð.

Stefndu benda á að þegar stefnendur hafi höfðað hið fyrra dómsmál vegna

ágreinings um lóðina, sbr. fyrirnefndan dóm Landsréttar í máli nr. 691/2018, hafi stefndu Ís og ævintýri ehf. og Bjarni Skarphéðinn neytt réttar síns til að fá úrlausn um réttindi sín og skyldur. Þeir hafi því tekið til varna, rétt eins og lög geri ráð fyrir, sbr. lög um meðferð einkamála nr. 91/1991 og 1. mgr. 70. gr. og 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Það eitt og sér geti hvorki leitt til skaðabótaskyldu þeirra né meðstefnda Jöklajeppa ehf.

Stefndu benda á að þeir hafi talið sig hafa rétt til að nýta hina umþrættu lóð og því hafi þeir í umræddu dómsmáli haldið uppi vörnum í samræmi við það. Stefndu áréttu að ekki hafi endanlega verið skorið úr þessum ágreiningi, og þá um að skálinn skyldi borinn út af lóðinni, fyrr en með uppkvaðningu fyrirnefnds dóms Landsréttar, þann 8. nóvember 2019.

Stefndu mótmæla því, og þá í ljósi alls framangreinds, að þeim hafi verið það ljóst að áframhaldandi nýting þeirra á margnefndri lóð hafi verið þeim óheimil þann 16. júní 2016. Stefndu andmæla því jafnframt að það að þeir hafi notið aðstoðar lögfræðings breyti einhverju um þetta atriði. Það hafi þvert á móti verið í samræmi við skyldur hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf. að takmarka tjón sitt vegna ágreinings aðila, með því að viðhalda notkun svefnskálans Jöklaðels, og þá allt til þess að leyst hefði verið úr lýstum ágreiningi fyrir dómi.

Stefndu byggja á því að það hefði óhjákvæmilega leitt til frekara tjóns fyrir stefndu, sem eftir atvikum stefnendur hefðu getað borið ábyrgð á, ef skálinn hefði staðið ónotaður á meðan beðið hafi verið eftir niðurstöðu dómstóla. Að þessu leyti áréttu stefndu það sem hér að framan hefur verið rakið, þ.e. að ekkert hafi bent til þess að háttsemi þeirra hafi útilokað notkun stefnenda á lóðinni. Í því samhengi byggja stefndu jafnframt á því að stefnendur sjálfir hafi talið að vafi væri á um réttarstöðu málsaðila í margnefndum ágreiningi þar sem þeir hafi höfðað umrætt einkamál í stað þess að fara í beina aðför til útburðar stefndu af lóðinni. Því til viðbótar hafi stefnendur ekki freistað þess að leggja fram kröfu um lögbann við starfsemi stefndu á svæðinu og þá í samræmi við ákvæði laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann, sbr. einkum 24. gr. laganna.

10. Stefndu byggja á því að frá uppkvaðningu dóms Landsréttar í máli nr. 691/2018, þann 8. nóvember 2019, hafi ómöguleiki vegna veðuraðstæðna, en þó sér í lagi vegna mikilla snjóþyngsla, gert hinu stefnda félagi Ís og ævintýrum ehf. ókleift að flytja skálann

af lóðinni. Það hafi hins vegar verið gert svo fljótt sem mögulegt var, og hafi skálinn verið tekin niður í júlímánuði 2020, þ.e. þegar unnt hafi verið að brúka stórvirkar vélar og flutningabifreið til þess að flytja skálann af lóðinni eftir niðurrif.

Stefndu byggja á því að vegna nefnds ómöguleika geti stefnendur eigi gert þeim að greiða skaðabætur fyrir umrætt tímabil, enda hafi ekki verið tiltæk ráð til þess að koma í veg fyrir meint tjón af veru skálans á lóðinni. Stefndu byggja á því að í ljósi þessa geti engin saknæm háttsemi hafa verið fyrir hendi, og þá vegna veru skálans á lóðinni.

11. Stefndu byggja á því að stefnendur hafi eigi gert grein fyrir því í hverju hin meinta bótaskylda háttsemi hins stefnda félags Jöklajeyppa ehf. og Bjarna Skarphéðins hafi í raun falist. Stefndu áréttu í því samhengi að stefndu Jöklajeyppar ehf. og Bjarni Skarphéðinn hafi ekki átt í sjálfstæðum lögskiptum við stefnendur, sem geti hafa leitt til skaðabótaábyrgðar af þeirra hálfu. Stefndu áréttu að staðhæfingar stefnenda um ætlaðan samrekstur hinna stefndu félaga eigi heldur ekki við rök að styðjast. Stefndu Bjarni Skarphéðinn og Jöklajeyppar ehf. áréttu enn fremur að þeir hafi hvorki viðhaft nokkra þá háttsemi sem stefnendur haldi fram í stefnu né geti þeir verið skaðabótaskyldir vegna meintrar bótaskyldrar háttsemi stefnda Íss og ævintýra ehf., líkt og stefnendur haldi ítrekað fram.

12. Stefndu byggja á því að ætlað fjárjón stefnenda, en einnig orsakatengsl þar um, séu órökstutt, ósannað og engum fullnægjandi gögnum stutt. Þá hafi krafan enga lagastoð, hvorki í samningum né lögum.

Stefndu benda á að aðalstefnukrafa stefnenda að fjárhæð 48.000.000 króna sé sextánföld kröfufjárhæð miðað við þá fjárhæð sem þeir hefðu haft uppi í hinu fyrrnefnda héraðsdómsmáli nr. E- 93/2016. Stefndu byggja á því að af þessum sökum sé dómkrafan óskiljanleg. Þeir benda á að í hinu fyrrnefnda dómsmáli hafi dómkrafa stefnenda hljóðað um skaðabætur að fjárhæð 3.000.000 króna, en að henni hafi verið vísað frá dómi. Stefndu rekja að nokkru efni nefnds dóms, en hann er á meðal málsgagna málsins, líkt og fyrrnefndur dómur Landsréttar.

13. Stefndu segja að ætla megi að stefnendur byggi fjárkröfu sína á því að stefndu

hafi komið í veg fyrir nýtingu þeirra á umræddri lóð, og að krafan samsvari þannig ætluðum töpuðum leigutekjum af lóðinni fyrir tímabilið sem liðið hafi frá því að hinn eldri leigusamingur stefnenda og stefnda Íss og ævintýra ehf. rann út í árslok 2015. Jafnframt megi ætla að stefnendur byggji fjárhæð bótakröfunnar á því að þeir eigi kröfu til hlutdeildar í heildarveltu hinna stefndu félaga, en þó án nokkurs rökstuðnings þar um.

14. Stefndu byggja á því að málatilbúnaður stefnenda sé misvísandi varðandi rökstuðning fyrir áðurlýstri aðalfjárkröfu. Annars vegar vísi þeir til þess að kröfufjárhæðin samanstandi af eðlilegu gjaldi fyrir árleg afnot af 12,3 hektara lóð, og þá í fjögur ár. Hin umkrafða fjárhæð sé þó að þessu leyti án nokkurs rökstuðnings, en af þeim sökum megi ætla að hún sé tiltekin af handahófi. Hins vegar vísi stefnendur til þess að miða beri kröfuna við mismunandi prósentur af veltutölum úr rekstri hinna stefndu einkahlutafélaga og þann ávinning sem þau hafi haft af ætlaðri ólögumætri nýtingu á lóðareign stefnenda. Stefndu byggja á því að erfitt sé að átta sig á því hvernig þessi málatilbúnaður styðjist við hina handahófskenndu fjárhæð, sem stefnendur telji „eðlilegt“ gjald fyrir leigu lóðarinnar á umræddu tímabili.

15. Stefndu benda á að svo virðist einnig vera að stefnendur byggji fjárhæð umræddrar aðalfjárkröfu á ætluðum leigutekjum sem þeir hafi sjálfir samið um í leigusamningi við Völu ferðapjónustu ehf. Að auki taki krafan mið af útleigu lóðarinnar í pörtum.

Stefndu benda á að hið stefna félag Ís og ævintýri ehf. hafi haft lóðina á leigu í heild sinni. Að auki benda stefndu á að hinn nýi ætlaði leigutaki lóðarinnar, Vala ferðapjónusta ehf., sé félag í eigu stefnenda, og því hafi þeir setið báðum megin við borðið við samningsgerðina.

Stefndu byggja á því að algjörlega óvíst sé hvaða leigufjárhæð hefði fengist fyrir lóðina á almennum markaði. Vegna þessa sé sú fjárhæð sem stefnendur hafi einnig tiltekið, þ.e. 12.000.000 króna, með vísan til fyrrgreinds leigusamnings, í engum takti við hið ætlaða raunverulega tjón þeirra, enda ákvörðuð einhliða af þeim og án nokkurs rökstuðnings og langt frá „eðlilegu“ gjaldi fyrir leigu lóðarinnar á umræddu tímabili. Stefndu benda á í þessu samhengi að nefnd leigufjárhæð, sem annar leigutaki hafi skuldbundið sig til að greiða, og ætti að hafa greitt samkvæmt ákvæðum umrædds

leigusamnings, hefði átt að koma til frádráttar kröfum stefnenda, og þeir þannig náð að takmarka tjón sitt að öllu leyti. Stefndu byggja á því að í þessu ljósi geti grunnskilyrðin fyrir greiðslu skaðabóta ekki talist uppfyllt þar sem stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni.

16. Stefndu byggja á því að það sé fjarstæðukennt að stefnendur geti ákvarðað leigufjárhæðina út í loftið og án nokkurs rökstuðnings líkt og málatilbúnaður þeirra miðist við og þá varðandi fyrrnefnda aðalstefnukröfu þeirra. Stefndu benda á að þeir hafi aldrei samið á slíkum nótum, en af þessum sökum geti stefndu ekki krafist slíkra leigugreiðslna fyrir þann tíma sem liðið hafi frá lokum leigusamnings stefnenda og stefnda Íss og ævintýra ehf., enda sé um að ræða margföldun miðað við hið fyrra leigugjald og þá kröfugerð sem höfð hefði verið uppi í hinu fyrra héraðsdómsmáli. Stefndu benda á í þessu samhengi að ágreiningslaust sé að sú leigufjárhæð sem stefnendur hafi fengið greiddar í ársleigu allt til ársins 2016 hafi einungis verið 90.000 krónur, sem þó hafi verið bundin við byggingarvísitölu, þ. á m. fyrir árið 2015.

Stefndu byggja á því og áréttu að ótækt sé að miða við að tjón stefnenda vegna nýtingar hinna stefndu félaga á hluta margnefndrar lóðar geti numið fjárhæð sem samanstandi af ágiskun stefnenda varðandi fjárhæð ætlaðs tjóns þeirra, og þá án nokkurs rökstuðnings. Í því viðfangi benda stefndu á að nefndur svefnaskáli hafi aðeins staðið á einni af þeim fimm lóðum sem stefnendur hafi leigt út á árinu 2016, samkvæmt málatilbúnaði þeirra. Stefndu byggja á því að ekki verði séð hvernig vera skálans og nýting hans á þessum tiltekna lóðarparti hefði getað komið í veg fyrir nýtingu hennar að öðru leyti og þá af hálfu stefnenda eða leigutaka þeirra. Stefndu vísa til þess að stefnendum hafi borið að takmarka tjón sitt að þessu leyti, og þá í samræmi við almennar meginreglur skaðabótaréttarins. Því geti stefndu ekki borið ábyrgð á mögulegu og ætluðu tjóni sem hafi hlotist af vanrækslu stefnenda. Í þessu samhengi áréttu stefndu að stefnendur hafi leigt út lóðina strax árið 2016. Því hafi lóðinni verið ráðstafað í leigu til annars aðila, sbr. málatilbúnað þeirra þar um, en þannig hafi heildarlóðinni verið skipt í fimm aðskilda parta, og hafi heildarleigugjaldið verið samtals 12.000.000 króna vegna ársleigunnar, og þá frá miðju ári 2016.

Stefndu byggja á því að ofangreindar ráðstafanir stefnenda hafi orðið til þess að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hafi misst forleigurétt sinn á lóðinni, sbr. það sem rakið hafi verð hér að framan. Í þessu samhengi áréttu stefndu að skálinn Jöklašel hafi í

rauninni aðeins staðið á einum af fyrrgreindum fimm lóðarpörtum samkvæmt skipulagi stefnenda á heildarlóðinni. Verði því eigi séð hvernig vera skálans og nýting hans á þessum lóðarparti hafi komið í veg fyrir nýtingu heildarlóðarinnar af hálfu stefnenda eða leigutaka þeirra að öðru leyti. Þessu til stuðnings benda stefndu á að stefnendur hafi ætlað að leigja stefnda Ís og ævintýrum ehf. einungis 3 hektara af lóðinni fyrir áframhaldandi starfsemi á svæðinu, sbr. fyrrnefnd bréfaskipti, dagsett 1. mars 2016. Það sé því fjarstæðukennt að nýting hinna stefndu félaga á skálanum Jöklalesi hafi útilokað aðra nýtingu á lóðinni í heild sinni og að það hafi komið í veg fyrir nýtingu nýrra lóðarhafa.

Í ofangreindu samhengi benda stefndu á að fjallvegurinn sem liggur upp að jökli á svæðinu sé nýttur af fjölmörgum ferðapjónustufyrirtækjum. Vegurinn sé því eigi einungis nýttur af hinum stefndu félögum, en af þeim sökum megi ljóst vera að nýting stefndu á svæðinu geti ekki talist stefnendum til tjóns, enda hafi hún verið frjáls til nýtingar þeim sem svo hefðu kosið.

17. Stefndur benda á að í stefnu sé miðað við að upphafsdagur dráttarvaxta miðist við þann dag þegar liðinn hafi verið mánuður frá þeim degi er stefnendur „lögðu sannanlega fram lokatilboð sitt um að gengið yrði til samninga“, þ.e. þann 16. júní 2016. Þá miði stefnendur „upphafsdag skaðabótakröfu“ jafnframt við þennan dag. Stefndu benda á að stefnendur virðist samkvæmt þessu miða leigugreiðslur á ársgrundvelli fyrir tímamann sem liðið hafi frá 16. júní 2016 og fram til höfðunar málsins. Stefndu benda á að þrátt fyrir þetta geri stefnendur jafnháa kröfu, að fjárhæð 12.000.000 króna, fyrir tímabilið frá 16. júní 2019 fram til málshöfðunar í febrúar 2020 líkt og gert hafi verið fyrir hin fyrri ár, þrátt fyrir að ekki hafi verið um jafn langt tímabil að ræða. Stefndu staðhæfa að þetta sé í engu rökstutt eða nánar útskýrt í stefnu.

18. Stefndu byggja á því að við hina fyrri samningsgerð um leigugreiðsluna fyrir umrædda lóð hafi ekki verið tekið mið af prósentuhlutfalli af heildarveltu leigutaka. Stefndu andmæla að þessu leyti máltilbúnaði stefnenda, og áréttu að hann sé í raun óskiljanlegur, með öllu órökstuddur og án samhengis við réttarsamband stefnenda við stefnda Ís og ævintýri ehf. á fyrri stigum. Stefndu benda á að stefnendur rökstyðji það m.a. ekki hvers vegna hlutfall af „heildarveltu“ hinna stefndu félaga hafi orðið fyrir valinu í nefndri kröfugerð. Stefndu byggja á því að heildarvelta fyrrnefndra félaga sé

með öllu ótengd hinu ætlaða tjóni stefnenda.

Ofangreindu til viðbótar benda stefndu á að ekki sé með nokkru móti hægt að leggja til grundvallar að nýting stefnenda á lóðinni, sem hafi verið þeim frjáls á þeim tíma sem um ræðir, að undanskildu því svæði sem legið hafi undir skálanum Jöklaseli, hefði getað komið út með sams konar veltu eða hagnaði og raunin hafi verið hjá þeim. Í því sambandi benda stefndu sérstaklega á að hin stefndu félög hafi verið með ferðapjónusturekstur um áratugaskeið og hafi skapað sér aðstöðu og sérstöðu á markaði. Stefndu byggja einnig á því að ekkert bendi til þess að stefnendur hafi getað skapað sér sambærilega veltu eða hagnað og hin stefndu félög á þeim tíma sem um ræðir. Í ljósi þessa bendi ekkert til þess að stefnendur hafi orðið fyrir missi hagnaðar af sambærilegum rekstri vegna háttsemi stefndu. Þessu til viðbótar er áréttað að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hafi haft fullt eignarhald á margnefndum skála, en af þeim sökum hafi samsvarandi aðstaða ekki verið fyrir hendi fyrir stefnendur eða nýja leigutaka lóðarinnar nema að henni hefði verið komið upp sérstaklega og þá með tilheyrandi kostnaði. Hið sama hafi gilt um umfangsmikinn tækja- og vélaflota í eigu hinna stefndu félaga, en slíkur búnaður sé nauðsynlegur til reksturs þeirrar þjónustu sem um hafi verið að ræða ásamt mikilli þekkingu og reynslu starfsmanna og stjórnenda félaganna. Stefndu byggja á því að í ljósi þessa verði ekki með nokkru móti séð hvernig stefnendur eigi tilkall til hlutfalls af heildarveltu hinna stefndu félaga, eða hvernig hagnaður á rekstri þeirra geti með réttu samsvarað ætluðu tjóni stefnenda. Stefndu benda einnig í þessu samhengi á að þeir reki margháttada ferðapjónustu í Austur-Skaftafellssýslu, þ. á m. jappaferðir, gistingu og vélsleðaferðir. Því hafi tekjur af skálanum Jöklaseli aðeins verið lítil hluti af heildarveltu stefndu, enda hafi tekjur af þeirri starfsemi verið sáralitlar, þrátt fyrir að um hafi verið að ræða nokkur samlegðaráhrif. Við flutning var að þessu leyti af hálfu stefndu vísað til framlagðra ársreikninga, en jafnframt andmæltu þeir efni fyrrnefndrar matsgerðar. Var á því byggt að þar kæmu fram órökstuddar fullyrðingar, þ. á m. varðandi stærð heildarlóðarinnar, sbr. að því leyti að nokkru efni fyrrnefnds dóms nr. 691/2018.

Stefndu áréttar að fullyrðingar stefnenda í þessum efnum séu með öllu órökstuddar, en einnig algerlega vanreifaðar. Því beri að sýkna þá af kröfum stefnenda að því er varðar aðalfjárkröfu þeirra. Þeir byggja á því að stefnendur beri alla sönnunarbyrðina fyrir tjóni sínu, en einnig mótmæla þeir því að sönnunarbyrði hafi færst yfir á þá. Stefndu áréttar enn fremur að ekkert liggi fyrir um að stefnendur hafi getað skapað sér sambærilega aðstöðu eða verðmæti með nýtingu lóðarinnar á umræddu

tímabili líkt og hin stefndu félög hafi gert með áratugalangri eigin uppbyggingu á ferðaþjónustumarkaðnum.

19. Við flutning málsins var af hálfu stefndu á því byggt að sú matsgerð sem stefnendur hefðu aflað undir rekstri máls þessa, sbr. að því leyti fyrrnefnda þrautþrautavarkröfu, verði eigi lögð til grundvallar við úrlausnina, enda hafi þar m.a. verið byggt á röngum forsendum, en að því leyti áréttuðu þeir helst það sem hér að framan hefur verið rakið.

20. Stefndu staðhæfa að sá munur virðist vera á málatilbúnaði stefnenda miðað við hinn fyrri málarekstur þeirra, sbr. héraðsdómsmálið nr. E-93/2016, að í því máli sem hér sé til umfjöllunar krefjist þeir greiðslu fyrir lengra tímabil, þ.e. fyrir fjögur ár í stað eins árs áður. Að því leyti standi eftir fjórföld fjárhæð dómkröfu stefnenda á ársgrundvelli. Þrátt fyrir þennan mun staðhæfa stefndu að stefnendur byggi í báðum tilvikum á sama grunni, þ.e. á ætlaðri heimildarlausri nýtingu á landi þeirra. Í þessu tilliti byggja stefndu á því að stefnendur séu bundnir af hinum fyrri málatilbúnaði sínum, sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og þar á meðal á því að þá hafi þeir talið að ætlað tjón hefði eigi numið hærrí fjárhæð en 3.000.000 króna á ársgrundvelli. Engu að síður beri stefnendum að sanna að fyrrnefndar dómkröfur þeirra taki til þess tjóns sem þeir hafi orðið fyrir. Það hafi verið raunin, en stefndu byggja á því að fyrrgreind matsgerð nægi þar ekki sökum m.a. vanreifunar. Af þessum sökum beri að sýkna þá af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

22. Stefndu byggja á því að ótækt sé að miða upphaf dráttarvaxta við þann tíma sem stefnendur geri í máli þessu. Þeir benda á að samkvæmt 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 beri skaðabótakröfur dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna að liðnum mánuði frá þeim degi þegar kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Stefndu byggja á því að stefnendur hafi enn ekki lagt fram slíkar upplýsingar, en af þeim sökum beri að hafna kröfu þeirra að þessu leyti, enda beri þeim að fara að lögum.

Stefndu benda á að stefnendur vísi í málatilbúnaði sínum einnig til 4. mgr. 5. gr.

laganna nr. 38/2001 um upphafstíma dráttarvaxta. Stefnu segja að í lagaákvæðinu sé fjallað um dráttarvexti af almennum kröfum, en eigi af skaðabótakröfum. Stefnu benda einnig á að í lagaákvæðinu segi að heimilt sé að reikna dráttarvexti frá og með þeim degi þegar dómsmál sé höfðað um kröfu. Þrátt fyrir þessa tilvísun sé í stefnu ekki vísað til þess dags þegar dómsmálið var höfðað um kröfuna, og þá um upphafstíma dráttarvaxtanna, heldur segir þar að upphafsdagur dráttarvaxta miðist við þann dag þegar liðinn hafi verið mánuður frá þeim degi er stefnendur „lögðu sannanlega fram lokatilboð sitt um að gengið yrði til samninga.“ Þá miði stefnendur „upphafsdag skaðabótakröfu“ jafnframt við þann dag. Stefnu telja ótækt að miða við þetta tímamark, enda standi lög eða samningar ekki til þess.

Stefnu byggja á því að upphafstími dráttarvaxta, ef til þess komi að skaðabætur verði dæmdar, eigi að taka mið af ákvæði 9. gr. laga nr. 38/200, og að þeim verði þannig einungis gert að greiða dráttarvexti frá þeim degi þegar mánuður hafi verið liðinn frá því að stefnendur lögðu fram þær upplýsingar sem þörf hafi verið á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Stefnu áréttu að slíkar upplýsingar liggi enn ekki fyrir.

23. Í ljósi alls framangreinds krefjast stefnu sýknu af kröfum stefnenda í máli þessu.

24. Stefnu vísa um lagarök til meginreglna skaðabótaréttar og skaðabótalaga nr. 50/1993. Einnig vísa þeir til landamerkjialaga nr. 5/1882 og 41/1919 með síðari breytingum, og meginreglna íslensks réttar um gildi landamerkjabréfa og túlkun þeirra. Þeir vísa einnig til 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins og til meginreglna samningaréttar, sbr. ákvæði samningalaga nr. 7/1936 með síðari breytingum, einkum III. kafla. Loks vísa þeir til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, og þá sérstaklega til XXI. kafla þeirra laga varðandi málskostnað. Loks vísa þeir til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

VI.

1. Við aðalmeðferð málsins staðfesti hinn dómkvaddi matsmaður, Stefán Þórarinn Ólafsson, lögmaður og löggiltur fasteignasali, efni áðurrakinnar matsgerðar.

2. Í máli þessu krefjast stefnendur þess m.a. að stefnu greiði þeim óskipt bætur

samkvæmt reglum skaðabótaréttarins, en til vara með skiptri ábyrgð, líkt og lýst er í endanlegri kröfugerð þeirra.

Stefnendur byggja helst á því að eftir að hinn tímabundni leigusamningur, sem varðar eignarlóð þeirra, Kálfafellsstaður/Jöklašel, landnúmer 160136, rann sitt skeið á enda þann 31. desember 2016, hafi stefndu með saknæmum og ólögmatum hætti hagnýtt sér hana heimildarlaust í rúm fjögur ár án þess að greiða fyrir það leigu. Vegna þessarar háttsemi hafi þeir orðið af leigutekjum, en að auki hafi þeir eigi getað nýtt sér lóðina að vild. Stefnendur rökstyðja kröfur sínar um fjártjón og vísa helst til þess að þar um eigi að taka mið af veltu hinna stefndu félaga og þá samkvæmt áðurgreindum framlögðum ársreikningum. Til vara vísa stefnendur um tjón sitt til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns, líkt og rakið var nánar í III. og IV. kafla hér að framan.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda. Þeir reisa sýknurkröfur sínar einkum á aðildarskorti, að stefnendur séu ekki eigendur umræddrar lóðar og að starfsemi stefndu á lóðinni verði eigi virt þeim til sakar og hafi eigi verið bótaskyld. Þá byggja stefndu m.a. á því að fjártjón stefnenda sé ósannað og órökstutt, líkt og nánar er rakið í V. kafla hér að framan.

3. Lóðin Kálfafellsstaður/Jöklašel, landnúmer 160136, er við jökulrönd Sultartungnajökuls, sem er einn af skriðjöklum Skálafellsjökuls. Óumdeilt er að skálinn Jöklašel hafði verið á lóðinni um árabíl þegar hann var rifinn og tekinn niður í byrjun júlí 2020. Þá er ágreiningslaust að skálinn var skráð eign stefnda Íss og ævintýra ehf.

Að virtum málatilbúnaði málsaðila lítur dómurinn svo á að enginn ágreiningur sé í raun um staðsetningu eða mörk umræddrar lóðar, og þá þannig að hún sé 12,25 ha á landsvæði sem tilheyrði áður hinum forna Borgarhafnarhreppi, en eftir sameiningu sveitarfélaga heyrir hún nú undir sveitarfélagið Hornafjörð í Austur-Skaftafellssýslu.

Það er álit dómsins, að virtum framlögðum gögnum, en einnig í ljósi niðurstöðu dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 264/2017 og dóms Landsréttar í máli nr. 691/2018, að lóðin hafi um árabíl verið sérstök fasteign, en þinglýst gögn og opinberar skrár eru þessu til staðfestu. Að þessu virtu og í ljósi niðurstöðu nefndra dóma er það og niðurstaða dómsins að ágreiningur um merki jarðanna Borgarhafnar og Kálfafellsstaðar geti ekki ráðið úrlausn þess ágreinings sem hér er uppi.

Stefnendur eru þinglýstir eigendur hinnar umræddu lóðar og hafa þeir í því ljósi skýlaust þær heimildir sem felast í beinum eignarrétti, en af þeim sökum hafa þeir og

lögvarða hagsmuni sem aðilar máls. Er fallist á sjónarmið stefnenda að þessu leyti, en hafnað röksemdum stefndu.

Er hinn fyrsti ágreiningur reis um umrædda lóð hafði hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. og félag, sem það leiddi rétt sinn frá, Jöklaferðir hf., verið með hana á leigu um árabíl. Til grundvallar þessum afnotum var leigusamningur frá árinu 1992. Samkvæmt ákvæðum samnings þessa var hann tímabundinn til 25 ára, og var gildistíð hans nánar tiltekið frá 1. janúar 1991, en því tímaskeiði lauk þann til 31. desember 2015.

Dómurinn lítur svo á, að ofangreindu sögðu, að ákvæði lóðarleigusamningsins, þ. á m. um leigulok, hafi verið skuldbindandi fyrir hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. Að því leyti er fallist á málsálstæður stefnenda.

Að áliti dómsins verður ekki fram hjá því horft að fyrirsvarsmáður hins stefnda félags, leigutakans Íss og ævintýra ehf., stefndi Bjarni Skarphéðinn, hafði samkvæmt gögnum verið í samskiptum við fyrirsvarsmenn þáverandi landeiganda Kálfafellsstaðar á árinu 2013 og að þá hafi verið til umfjöllunar tilurð og ákvæði nefnds leigusamnings. Einnig eru um það heimildir, að fyrirsvarsmáðurinn hafi verið í samskiptum við stefnendur eftir að þeir festu kaup á jörðinni Kálfafellsstað og fengu afsal fyrir henni ásamt hinni umþrættu lóð, vorið 2015. Er óumdeilt að þessi samskipti vörðuðu m.a. gerð nýs lóðarleigusamnings, en þá eftir atvikum að uppfylltum tilteknum skilyrðum sem stefnendur höfðu uppi. Málsaðilar hafa hvor með sínum hætti greint frá því að þessar umleitanir hafi dagað uppi, en fyrir liggur að í því ferli, þann 16. júní 2016, skorðu stefnendur skýrlega á fyrirsvarsmanninn, stefnda Bjarna Skarphéðin, að fjarlægja skálann Jöklael af eignarlóð þeirra. Er í þessu samhengi til þess að líta að ekki var kveðið á um neitt í hinum eldri lóðarleigusamningi, sem bundu hendur leigusalans, stefnendur, að því er varðaði leigufjárhæð þegar til framtíðar væri litið.

Í ljósi lýstrar atburðarásar og dóma, en einnig þeirrar málavaxtalýsingar sem rakin var í II. kafla hér að framan, fellst dómurinn á með stefnendum að stefndu Ís og ævintýrum ehf. og Bjarna Skarphéðni hafi ekki getað dulist að stefnendur hafi litið svo á að leigusamningur aðila hafi verið úr gildi fallinn við leigulokin, hinn 31. desember 2015, eða að minnsta kosti hefði það átt að vera þeim það ljóst á vordögum 2016 og að þar með væru not þeirra þeim heimildarlaus.

Eins og áður hefur verið lýst höfðu stefnendur einkamál á hendur hinu stefnda félagi Ís og ævintýrum ehf. hinn 26. október 2016. Þar kröfduðst þeir þess m.a. að félagið fjarlægði skálann Jöklael af lóð sinni, en um lagarök var m.a. vísað til ákvæða 1. mgr.

72. gr. stjórnarskrárinnar. Með fyrrnefndum dómi Landsréttar nr. 691/2018, uppkveðnum 8. nóvember 2018, var staðfest sú niðurstaða héraðsdóms að hinu stefnda félagi bæri skylda til að fjarlægja skálann. Og eins og áður hefur verið rakið var skálinn fjarlægður af lóðinni í byrjun júlímánaðar 2020, en einnig öll önnur ummerki um starfsemi nefnds félags.

Dómurinn lítur svo á að það hafi verið stefnendum í sjálfsvald sett að fara hina almennu dómstólaleið líkt og þeir gerðu í áðurgreindu dómsmáli og þá í stað þess að krefjast útburðar hins stefnda félags af lóðinni með beinni aðfarargerð ellegar að leggja fram kröfu um lögbann við þeirri starfsemi sem þar fór fram, og þá í samræmi við ákvæði laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann, sbr. einkum 24. gr. laganna.

Stefnendur eru eigi bundnir af þeirri kröfugerð, sem þeir höfðu uppi í hinu fyrra dómsmáli, þ. á m. um hina ætluðu tjónsfjárhæð, enda var skaðbótakröfu þeirra vísað frá dómi vegna vanreifunar.

Samkvæmt ofansögðu hafnar dómurinn lýstum málsástæðum stefndu.

4. Dómurinn lítur svo á að óumdeilt sé í máli þessu að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hafi nýtt hina umþrættu lóðareign og skálann Jöklašel fyrir starfsemi sína eftir að margnefndur leigusamningur rann sitt skeið á enda í lok árs 2015. Hafi þetta gerst þrátt fyrir fyrrgreinda áskorun stefnenda, sem þeir sendu til hins stefnda fyrrvarsmanns, Bjarna Skarphéðins, um að skálinn yrði fjarlægður. Að þessu virtu og þar sem hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hefur eigi hnekkst þeim málatilbúnaði stefnenda að þau hafi vegna þessarar háttsemi eigi getað nýtt lóðina í heild og að vild, og þannig ekki á þann hátt sem felst í eignarráðum yfir henni, þ. á m. með leigu, sbr. ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. og e-lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, hafi vegna þess alls orðið af tekjum. Er andstæðum málsástæðum stefndu hafnað. Það er og niðurstaða dómsins að nefnt félag hafi viðhaft þessa háttsemi á eigin áhættu. Verður með vísan til þessa á það fallist með stefnendum að þeim beri á grundvelli sakarreglunnar réttur til skaðabóta. Í því viðfangi er það niðurstaða dómsins að eigi séu uppfyllt skilyrði ákvæðis 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 og verður af þeirri ástæðu hafnað málsástæðu stefndu um að sýkna að svo stöddu.

5. Samkvæmt framlögðum gögnum var stefndi Bjarni Skarphéðinn á því tímabili sem hér um ræðir einn eigandi hinna stefndu félaga Íss og ævintýra ehf. og Jöklajeppa

ehf. Þá var hann einnig stjórnarformaður og framkvæmdastjóri félaganna.

Samkvæmt skráningu og vottorði Hlutafélagaskrár er tilgangur Íss og ævintýra ehf. skipulagning hópferða og önnur starfsemi á sviði ferðaþjónustu, rekstur veitingasölu og gistinguþjónusta, rekstur fasteigna og lánastarfsemi. Í árituðum ársreikningum félagsins vegna ára 2016 til 2018 segir að félagið hafi annast vélsleðaferðir með ferðafólk á Vatnajökli, en hafi að auki staðið að rekstri fjallaskálans Jöklasels, en einnig segir m.a.: „Félagið á sjálft snjóþjónustu og snjósléða vegna starfsemi sinnar og kaupir jafnframt fólksflutninga af öðrum aðilum, aðallega Jöklajökkum ehf.“

Samkvæmt skráningu og vottorði Hlutafélagaskrár er tilgangur Jöklajökka ehf. rekstur fólksflutningabifreiða, skipulagning hópferða og önnur starfsemi á sviði ferðaþjónustu, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og skyldur rekstur. Í ársreikningum félagsins vegna ára 2016 til 2018 segir að félagið hafi annast akstur með ferðafólki um Vatnajökul og nágrenni hans með sama hætti og áður, og hafi notað eigin bifreiðar, sérþjónu til fólksflutninga á fjöllum og jöklum, auk þess sem þjónusta hafi verið keypt af undirverktökum.

Samkvæmt fyrrnefndum ársreikningum var hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. í skuld við Jöklajökka ehf., og samkvæmt rafbréfi fyrirvarsmannsins, stefnda Bjarna Skarphéðins, dagsettu 29. september 2021, sbr. dskj. nr. 44, voru 95% af tekjum stefnda Jöklajökka ehf. verktakagreiðslur sem félagið fékk frá hinu meðstefnda félagi, Ís og ævintýrum ehf.

6. Hið stefnda félag Jöklajökka ehf. er fjármagnsfélag. Samkvæmt nefndu vottorði úr Hlutafélagaskrá var það stofnað 16. febrúar 1999, og því tveimur árum fyrir en hið meðstefnda félag Ís og ævintýri ehf. Félagin eru bæði í eigu og undir stjórn meðstefnda Bjarna Skarphéðins. Þau eru skráð og hafa bæði verið í rekstri. Þá hafa þau m.a. skilað lögbundnum ársreikningum og eru sjálfstæðir lögaðilar. Um tilgang félaga hefur áður verið vikið að.

Í máli þessu hafa ekki verið lögð fram gögn um að hið stefnda félag Jöklajökka ehf. hafi verið í samningssambandi við stefnendur og þá hvorki þegar hinn margnefndi lóðarleigusamningur var í gildi né eftir að réttarverkunum hans var lokið. Á hinn bóginn liggur að áliti dómsins nægjanlega fyrir að félagið var í miklum samskiptum við hið meðstefnda félag Ís og ævintýri ehf. og hafði þannig tengsl við starfsemina á hinni umþrættu lóð stefnenda.

Að virtum andmælum stefndu hafa stefnendur að áliti dómsins eigi sýnt fram á að eiginlegur og lögformlegur samrekstur hafi verið með hinum stefndu félögum, eða að hið stefnda félag Jöklajeyppar ehf. hafi viðhaft saknæma háttsemi gagnvart þeim. Er þeirri málsástæðu þeirra því hafnað. Að þessu virtu lítur dómurinn svo á að ábyrgð Jöklajeyppa ehf. kunni einungis að koma til greina til vara, ef ljóst þætti að hið meðstefnda félag Ís og ævintýri ehf. væri ekki fært um að standa við skuldbindingar sínar til framtíðar, og geti þannig eigi greitt kröfu stefnenda verði félagið dæmt til þess. Eigi hafa verið hafðar uppi málsástæður í þessa veru af hálfu stefnenda, og verður að ofangreindu virtu tekin til greina krafa stefnda Jöklajeyppa ehf. um sýknu vegna aðildarskorts, sbr. ákvæði 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 138/1994 merkir einkahlutafélag í samnefndum lögum félag þar sem enginn félagsmanni ber persónulega ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins. Að þessu virtu, en einnig í ljósi þess sem hér að framan var rakið, hafa stefnendur gegn andmælum stefnda Bjarna Skarphéðins að áliti dómsins eigi sannað að hann hafi af ásetningi eða gáleysi sýnt af sér saknæma háttsemi þannig að varði hann skaðabótaábyrgð gagnvart þeim. Ber að öllu ofangreindu virtu því að taka til greina kröfu hans um sýknu vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

7. Í máli þessu krefjast stefnendur skaðabóta að fjárhæð 48.000.000 króna, sem í ljósi þess sem að ofan hefur verið rakið beinist gegn hinu stefnda félagi Ís og ævintýrum ehf. Við flutning málsins höfðu stefnendur uppi þrautþrautavarkröfu og þá þannig að miðað yrði við lægri fjárhæð og þá í ljósi efnisatriða í matsgerð hins dómkvadda matsmanns, einkum 5. liðar. Við flutning var um hið síðastnefnda atriði vísað til þess að umrædd lóð væri 12,25 ha en eigi 15 ha, og af þeim sökum var þess m.a. krafist að matsgerðin yrði a.m.k. höfð til hliðsjónar við ákvörðun skaðabóta stefnendum til handa.

Stefnendur rökstyðja kröfur sínar nánar líkt og hér að framan hefur verið rakið. Við flutning var af þeirra hálfu efni áður nefndra ársreikninga áréttað og þá til sönnunar um viðamikla starfsemi stefndu á umræddri lóð og af þeim sökum væri réttmætt að kröfur þeirra tækju mið af veltutölum þeirra félaga sem þar komu við sögu. Um bóta- og lagagrundvöll að því er varðar hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. er af hálfu stefnenda sérstaklega vísað til þess að það hafi verið eigandi svefnskálans Jöklasels á fyrrnefndu árabili, að félagið hafi nýtt sér aðstöðuna á lóðinni og rekið þar starfsemi sína og haft þannig tekjur og þá eftir lok hins tímabundna lóðarleigusamnings.

Í greinargerð og við flutning málsins hafa stefndu alfarið andmælt þessum málsástæðum, en einnig efni fyrrnefndrar matsgjörðar, sbr. það sem rakið var í V. kafla hér að framan. Stefndu byggja auk þess á því að tjón stefnenda sé með öllu ósannað. Við flutning málsins var af hálfu hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf. einnig vísað til þess að starfsemi þess á nefndu árabili hafi eigi eingöngu verið tengd starfseminni í Jöklaseli og þar með á hinni umþrættu lóð.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að hin ólögmeta háttsemi stefnda Íss og ævintýra ehf., og þá með því að hætta eigi starfsemi sinni og víkja af lóð stefnenda eftir greind leigulok, hafi valdið stefnendum fjárhagslegu tjóni.

Stefnendur hafa eins og áður er rakið vísað til fyrrgreindra ársskýrslna, en einnig matsgerðar hins dómkvadda matsmanns, og þá þannig að við ákvörðun skaðabótanna þeim til handa beri helst að taka mið af veltu hinna stefndu félaga.

Að virtum framlögðum gögnum, en einnig vætti matsmanns fyrir dómi og enn fremur að virtum andmælum hins stefnda félags Íss og ævintýra ehf., hafa stefnendur að áliti dómsins ekki sannað tjón sitt með öruggum hætti með ofanlýstum hætti og bókhaldsgögnum, og eru því ekki skilyrði fyrir því að meta tjón stefnenda á þeim grundvelli. Hafa stefnendur því eigi fært fram fullnægjandi sönnur fyrir fjártjóni sínu með nefndum gögnum og er þeim málsgrundvelli þeirra hafnað.

Eins og áður sagði öfluðu stefnendur undir rekstri máls þessa fyrrnefndrar matsgerðar, en þeir lögðu hana fram þann 3. júní 2021. Í matsgerðinni, en efni hennar er rakið í III. kafla hér að framan, hefur hinn dómkvaddi matsmaður metið sanngjarnt og eðlilegt ársendurgjald fyrir lóðarleigu á árunum 2016 til 2019. Í gerðinni, sbr. álitaeftin varðandi fyrstu og fimmtu spurningu, kemur m.a. fram að forsendur hennar miðist m.a. við 15 ha lóð, en eigi 12,25 ha lóð eins og hér á við, en að þar hafi og helst ráðið að umrædd lóð sé einstaklega vel staðsett til notkunar fyrir jöklatengda ferðaþjónustu, enda liggi að henni akvegur sem sé fær stóran hluta ársins, að lóðin sé nærri þekktum og fjölsóttum ferðamannastöðum, og vegna þessa hafi leigutakar töluvert forskot á aðra aðila í sambærilegum rekstri á svæðinu. Mati þessu hafa stefndu eigi hnekkt með yfirmati.

Að öllu ofangreindu virtu er að áliti dómsins sannað að hið stefnda félag Ís og ævintýri ehf. hafi valdið stefnendum skaðabótaskyldu tjóni, sem þykir að álitum hæfilega metið að upphæð 9.400.000 krónur. Er því fallist á kröfur stefnenda um skaðabætur, og þá með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og

verðtryggingu af nefndri fjárhæð frá 3. júlí 2021 að telja til greiðsludags.

8. Eftir þessum úrslitum og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnda Ís og ævintýrum ehf. gert að greiða stefnendum málskostnað eins og nánar segir í dómsorði.

Með hliðsjón af þeim vafa sem uppi var í máli þessu og í ljósi atvika verður málskostnaður milli stefnenda og stefndu Jöklajeppa ehf. og Bjarna Skarphéðins G. Bjarnasonar felldur niður, með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málið fluttu lögmenirnir Sigríður Dagbjört Ásgeirsdóttir, fyrir hönd stefnenda, og Ólafur Björnsson, fyrir hönd stefndu. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Ólafur Ólafsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefnda Ís og ævintýri ehf. greiði stefnendum, Þóru Guðrínu Ingimarsdóttur og Bjarna Maríusi Jónssyni, 9.400.000 krónur með með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af nefndri fjárhæð frá 3. júlí 2021 til greiðsludags.

Stefndu Jöklajeppar ehf og Bjarni Skarphéðinn G. Bjarnason eru sýkn í máli þessu.

Málskostnaður milli stefnenda og stefndu Bjarna Skarphéðins G. Bjarnasonar og Jöklajeppa ehf. fellur niður.

Stefndi Ís og ævintýri ehf. greiði stefnendum 2.500.000 krónur í málskostnað.