

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Norðurlands vestra 22. júlí 2009 í máli nr. E-173/2008:**

**Elísabet G Kemp**

**Ludvik Rudolf Kemp**

*(Sigurmar Kristján Albertsson hrl.)*

**gegn**

**Angelu Berthold**

*(Stefán Þórarinn Ólafsson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð hinn 27. maí, er höfðað með stefnu, birtri 15. október 2008, af Elísabetu G. Kemp, kt. 040329-3909, Hólavegi 20, Sauðárkróki, og Lúðvík R. Kemp, kt. 221253-7369, Skagfirðingabraut 8, Sauðárkróki, á hendur Angelu Berthold, kt. 240463-2029, Efri-Lækjardal, Blönduósi.

Dómkröfur

Stefnandi Elísabet krefst þess að stefnda verði dæmd til að greiða sér 634.530 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 24. júlí 2008 til greiðsludags.

Stefnandi Lúðvík krefst þess að stefnda verði dæmd til að greiða sér 972.900 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 24. júlí 2008 til greiðsludags.

Stefnendur krefjast málskostnaðar ásamt virðisaukaskatti.

Aðalkrafa stefndu er að hún verði alfarið sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Til vara krefst hún þess að kröfur þeirra verði stórlega lækkaðar. Þá krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnenda in solidum samkvæmt mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

## Málavextir

Á fyrri hluta árs 1996 seldu hjónin Friðgeir og Elísabet Kemp hluta úr jörð sinni, Lækjardal í Engihlíðarhreppi, til Angelu Berthold, stefndu í máli þessu. Óumdeilt er í málinu að tvívegis hafi verið gerður kaupsamningur vegna þessara kaupa. Í þeim fyrri hafi verið kveðið á um að veiðiréttindi í Laxá í Refasveit fylgdu ekki með með í kaupunum, en eftir að sammingsaðilum hafi orðið ljóst að óheimilt væri samkvæmt lögum að skilja veiðiréttindin frá jörðinni hafi verið gert nýtt samkomulag, óbreytt að öðru leyti en því að veiðiréttindin hafi nú verið seld með. Kaupverð í hvorttveggja skipti var 8,5 miljónir króna. Fyrri samningur aðila er dagsettur 4. marz 1996 og mun síðari samningur hafa verið gerður mjög fljótlega eftir það, þó dagsetning hans sé sú sama.

Fyrir liggur í málinu skjal, merkt „Samkomulag“ og dagsett 28. maí 1996 og undirritað af þeim Friðgeiri, Elísabetu og Angelu. Er þar vísað til þess að hinn 4. marz 1996 hafi stefnda Angela fest kaup á hluta umræddrar jarðar. Segir svo: „Skv. 2. gr. laga um lax- og silungsveiði, skulu hlutfallsleg veiðiréttindi í Laxá í Refasveit fylgja með í kaupunum sem og gerði. Það hefur hins vegar orðið að sérstöku samkomulagi á milli ofangreindra aðila, að Friðgeir og Elísabet fái í sinn hlut greiðslur fyrir veiðiréttindi Laxár, af allri jörðinni, einnig hinum selda hlut.“ Segir í samkomulaginu að í samræmi við þetta framselji stefnda, til þeirra Friðgeirs og stefnanda Elísabetar og þeirra erfingja, „arðgreiðslu af veiðihlunnindum Laxár sem tilheyra [hennar] hlut jarðarinnar Lækjardals“, frá og með undirritunardegi til og 1. júní 2026.

Í samkomulaginu er ákvæði þess efnis að skuldbinding stefndu framseljst ekki sjálfkrafa til nýrra eigenda að eignarhluta hennar, hvort sem aðilaskipti yrðu við andlát eða sölu. Segir að þeim Friðgeiri og stefnanda Elísabetu sé fullkunnugt um þá áhættu að samkomulagið kunni að falla úr gildi við aðilaskipti að eignarhluta stefndu. Þá segir að samkomulagið falli úr gildi hverfi jörðin Lækjardalur úr eigu barna þeirra Friðgeirs og stefnanda Elísabetar. Undir samkomulagið skrifa sem vottar stefnandi Lúðvík og Ágúst Guðmundsson.

Í málinu liggur fyrir bréf lögmanns stefndu til þáverandi lögmanns Friðgeirs Kemp, dagsett 12. febrúar 1997. Eru þar raktir gallar sem lögmaðurinn kveður vera á hinni seldu eign. Þá er því haldið fram í bréfinu að líklegt sé að samkomulag aðila frá 28. maí 1996 sé riftanlegt, meðal annars með hliðsjón af 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Í niðurlagi bréfsins segir: „Til þess að ná sáttum í þessum erfiðu málum er gerð tillaga um það til yðar að samkomulagið frá 28. maí 1996 verði nú þegar felld úr gildi með skriflegri yfirlýsingu til undirritaðs þar um frá yður. Mun umbj. minn þá engar frekari kröfur gera gegn yður vegna þess galla sem komið hefur fram á jörðinni. Að öðrum kosti mun umbj. minn gera kröfu gegn yður um skaðabætur og/eða afslátt vegna ofangreinds galla á jörðinni og væntanlega nýta sér einnig ótvíræðan rétt sinn til sölu jarðarinnar skv. 3. gr. samkomulagsins frá 28. maí 1996.“

Í málinu liggur fyrir bréf þáverandi lögmanns Friðgeirs til lögmanns stefndu, dagsett 6. marz 1997. Segir þar meðal annars, að samkomulag það, sem gert hafi verið 28. maí 1996 „um hlutfallsleg veið[i]réttindi í Laxá í Refasveit“ hafi í raun vreið óþarft þar sem fyrir hafi legið kaupsamningur þar sem skýrt hafi verið tekið

fram að veiðiréttindi fylgdu ekki með í kaupum. Segir lögmaðurinn í framhaldi af þessu, að „ákvörðun Jarðanefndar Austur-Húnavatnssýslu“, að sú tilhögun að veiðiréttur yrði skilinn frá jörð við sölu stríði gegn 2. gr. laga um lax- og silungsveiði, fái ekki staðizt, en þessi afstaða hafi verið forsenda samkomulagsins 28. maí 1996. Síðar í bréfinu segir: „Eins og áður hefur verið rakið hefur samkomulagið frá 28. maí 1996 ekkert gildi og getur umbjóðandi yðar ekki byggt neinn rétt á því.“

Í málinu liggur fyrir afsal, dagsett 31. janúar 2003, þar sem Friðgeir og stefnandi Elísabet afsala til stefnanda Lúðvíks eignarhluta sínum í jörðinni Lækjardal í Engihlíðarhreppi.

Friðgeir Kemp lézt 2. september 2007.

#### Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnendur segja stefnanda Elísabetu sitja í óskiptu búi eftir lát eiginmanns síns. Njóti hún því þeirra réttinda er umrætt samkomuleg kveði á um, þeim hjónum til handa. Stefnandi Lúðvík njóti réttinda samkvæmt 2. grein samkomulagsins sem erfingi þeirra og núverandi eigandi hluta jarðarinnar Lækjardals.

Stefnendur segja stefndu hafa keypt hluta jarðarinnar Lækjardals og vegna þeirra viðskipta hafi verið gert samkomulag um að seljendur nytu arðgreiðslna vegna veiðiréttinda hins selda eignarhluta í tiltekinn tíma frá undirritun. Hafi stefnda notið þeirra arðgreiðslna, þrátt fyrir framsal þeirra til seljenda og beri henni skylda til að efna samkomulagið samkvæmt efni þess.

Stefnendur segja stefndu hafa fengið arðgreiðslur vegna veiðiréttarins fyrir eftirtalin tímabil:

Árið 1996, 49.380 krónur; árið 1997, 45.825 krónur; árið 1998, 17.625 krónur; árið 1999, 126.900 krónur; árið 2000, 141.000 krónur; árið 2001, 70.500 krónur; árið 2002, 169.200 krónur; árið 2003, 169.200 krónur; árið 2004, 169.200 krónur; árið 2005 169.200 krónur; árið 2006, 239.700 krónur og árið 2007 239.700 krónur. Alls nemi greiðslur til stefndu 1.607.430 krónum.

Stefnendur segja að stefnandi Elísabet sé rétt hafi greiðslna frá undirritun samkomulagsins til 31. janúar 2003 en stefnandi Lúðvík sé frá þeim degi og að óbreyttu til 1. júní 2026. Vegna ársins 2003 teljist stefnandi Elísabet eiga 1/12 hluta en stefnandi Lúðvík 11/12 hluta.

Stefnendur segja að stefnda hafi verið krafín greiðslu með bréfi dagsettu 24. júní 2008 og sé hún því krafín dráttarvaxta frá 24. júlí þess árs.

Stefnendur segjast vísa, máli sínu til stuðnings, til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og einnig til meginreglna kröfuréttar. Vaxta- og dráttarvaxtakröfur séu byggðar á III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá sé vísað til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, svo sem að því er varði varnarþing, málsaðild og málskostnað. Krafa um virðisaukaskatt sé

byggð á lögum nr. 50/1988.

### Málsástæður og lagarök stefndu

Í greinargerð sinni lýsir stefnda fundi sínum með stefnendum og Friðgeiri heitnum, hinn 28. maí 1996 þannig að þar hafi mjög hallað á sig. Hún hafi þar verið ein síns liðs, enda hefði hún haldið að þangað væri hún til þess eins komin að fá afsal fyrir jörðinni. Fundurinn hafi verið haldinn á skrifstofu fasteignasalans Ágústs, en um leið og þangað hafi verið komið hafi stefnda fundið fyrir „spennuþrungnu andrúmslofti“. Hafi stefndu verið vísað til sætis „en Friðgeir, Elísabet, Lúðvík og Ágúst sátu á móti henni“ og segir stefnda að „allir ofangreindir aðilar hafi horft á sig mjög alvarlega eins og hún hefði tekið eitthvað frá þeim. Svo kom í ljós að fasteignasalinn Ágúst hafði útbúið pappír, samkomulag um að hún léti af hendi hlut sinn í ánni til seljenda. Ágúst las það upp og stefnda var spurð hvort hún væri ekki samþykk þessu. Stefnda var þá orðin svo lítil í sér auk þess sem hún skildi ekki allt sem var lesið og fannst ekki hafa um annað að velja en að samþykkja og skrifa undir, m.a. til þess að geta fengið afsal fyrir jörðinni. Stefnda vildi satt að segja bara komast þarna út.“

Stefnda segir að þegar eftir að hún hafi komið heim til sín og ráðgast við sambýlismann sinn hafi hún hringt heim til Friðgeirs og stefnanda Elísabetar og sagzt ekki vera sátt við samkomulagið og vilja hitta þau og ræða málið betur. Stefnandi Elísabet hafi jánkað því, en samtalið verið mjög stutt.

Stefnda segir þau ekki hafa hitzt að nýju vegna þessa samkomulags en fljótlega eftir að hún hafi flutt að Lækjardal hafi komið í ljós að margt í íbúðarhúsinu, sem sagt hafi verið í lagi, hafi ekki verið það. Hafi stefnda þurft að leggja út í kostnaðarsamar framkvæmdir til að koma vatns- og frárennslismálum í lag. Eftir nokkur bréfaskipti, þar sem göllum hafi verið komið á framfæri, hafi Friðgeir fallið frá því að halda rétti til arðgreiðslna, samkvæmt samkomulaginu frá 28. maí, til streitu.

Stefnda kveðst byggja á því, að samkomulag það sem hún hafi verið „fengin til að undirrita“ hinn 28. maí, sé ógilt með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og beri að víkja þeim samningi til hliðar í heild sinni.

Þá kveðst stefnda byggja á því, að viðbótarsamkomulagið sé ógilt og að engu hafandi vegna ákvæðis 2. gr. þágildandi laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði. Samkvæmt 4. tl. greinarinnar sé óheimilt nema með ráðherraleyfi og meðmælum veiðimálastjóra og veiðimálanefndar að skilja stangveiðirétt frá landareign í meira en tíu ár. Samningur þessa máls sé til þrjátíu ára og því ógildur frá upphafi.

Þá kveðst stefnda byggja á því að stefnendur hafi sýnt af sér stórfellt tómlæti við að gæta að og halda meintum rétti sínum til haga. Liðið hafi rúmlega tólf ár frá því umrætt samkomulag hafi verið undirritað þar til stefnendur hafi tekið að gæta meints réttar síns, þrátt fyrir að þau hafi vitað eða mátt vita að stefnda hafi fengið helming arðgreiðslna vegna Lækjardals. Sérlega auðvelt hafi verið fyrir stefnendur að fá vitneskju um það.

Þá segist stefnda byggja á því, að þáverandi lögmaður stefnenda hafi gefið skuldbindandi yfirlýsingu þess efnis að samkomulagið frá 28. maí 1996 geti ekki orðið grundvöllur nokkurra lögskipta aðila. Í bréfi þess lögmanns til lögmanns stefndu, dagsettu 6. marz 1997, segi: „Umrætt samkomulag er því á misskilningi byggt og getur ekki orðið grundvöllur neinna lögskipta milli aðila, auk þess sem því er sérstaklega mótmælt af hálfu umbjóðenda yðar.“ Þá segi síðar í bréfi lögmannsins: „Eins og áður hefur verið rakið hefur samkomulagið frá 28. maí 1996 ekkert gildi og getur umbjóðandi yðar ekki byggt neinn rétt á því.“ Geti því hvorki stefnendur né stefnda byggt nokkurn rétt á umræddu samkomulagi.

Þá kveðst stefnda byggja á munnlegu og skuldbindandi loforði sem Friðgeir Kemp hafi gefið í kjölfar kröfu stefndu um afslátt af kaupverði jarðarinnar vegna galla. Lögmaður stefndu hafi gert kröfu um afslátt af kaupverði vegna galla, með bréfi dagsettu 12. febrúar 1997. Jafnframt hafi verið lagt til að málinu yrði lokið með skriflegri yfirlýsingu seljanda jarðarinnar um niðurfellingu samkomulagsins 28. maí 1996. Sú yfirlýsing hafi verið gerð af stefnendum eða aðilum þeim tengdum, en áður en til undirritunar hennar hafi komið, hafi Friðrik [svo] Kemp haft persónulega samband við stefndu og tjáð henni að ákvæðinu um afsal arðgreiðslna yrði ekki fylgt eftir, gegn því að ekki yrði höfðað mál vegna meints galla á jörðinni. Þetta hafi Friðgeir staðið við, en fimm árum eftir að jörðin hafi komizt í eigu stefnanda Lúðvíks hafi verið farið á stað að nýju.

Enn segir stefnda að samkomulagið hinn 28. maí 1996 hafi ekki getað vikið til hliðar þinglýstum kaupsamningi frá 4. marz 1996, þar sem skýrt sé tekið fram að veiðiréttindi í Laxá í Refasveit fylgi með í kaupunum í réttu hlutfalli eftir stærð hins selda af heildarflatarmáli jarðarinnar Lækjardals, samanber 2. gr. laga nr. 76/1970.

Stefnda segist byggja varakröfu sína á því að stærstur hluti krafna stefnenda sé fyrndur, en um sé að ræða afsal eða sölu á lausafé sem ekki sé afhent sem fylgifé með fasteign og fyrnist því á fjórum árum. Fyrningu hafi ekki verið slitið gagnvart stefndu fyrr en með birtingu stefnu í máli þessu. Til vara sé að þessu leyti byggt á 10 ára fyrningarfresti.

Þá segist stefnda hafa á nýársdag 1999 selt Kristjáni Birgissyni helming jarðar sinnar og sé nýr eigandi ekki skuldbundinn við samkomulagið frá 28. maí 1996, samkvæmt mjög skýru ákvæði samkomulagsins sjálfs.

Loks kveðst stefnda byggja á því, að jafnvel þó niðurstaðan verði að margnefnt samkomulag sé bindandi, geti það aldrei gilt lengur en í tíu ár, samanber áðurnefnt ákvæði 2. gr. þág. laga nr. 76/1970.

Stefnda kveðst vísa til meginreglna samningaréttar og kröfuréttar en byggja kröfu sína um málskostnað á 130. gr. laga nr. 91/1991 og kröfu um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988 þar sem lögmonnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt vegna þjónustu sinnar.

Að endingu kveðst stefnda mótmæla „öllum kröfum, lagarökum og málsástæðum stefnenda“.

Verður nú rakinn framburður fyrir dómi eftir því sem ástæða þykir til.

Stefnandi Lúðvík sagði foreldra sína hafa flutt á Sauðárkrók árið 1993 en eiginlegum búskap þeirra hefði lokið nokkurum árum áður. Eftir það hefðu þau aðeins verið á jörðinni um blásumarið, fram til þess er jörðin hefði verið seld árið 1996.

Lúðvík sagði að sér hefði ekki orðið ljóst fyrr en hann kom á aðalfund veiðifélagsins Hængs árið 2008, að helmingur veiðigjalds hefði runnið til stefndu. Á fundinum hefði sig farið að gruna þetta og skömmu síðar hefði hann haft samband við formann veiðifélagsins og innt hann eftir þessu. Foreldrar Lúðvíks hefðu aldrei sókt fundi veiðifélagsins.

Lúðvík kvaðst hafa verið viðstaddur er samkomulag hefði verið gert um framsal stefndu á arði vegna veiðiréttinda til foreldra Lúðvíks. Þau hefðu öll verið boðuð á fund til að ganga frá kaupunum endanlega, með útgáfu afsals og þessu samkomulagi. Lúðvík kvað þá feðga sjálfa hafa fyrst séð samkomulagið á þessum fundi, en samkomulagið hefði verið gert að þeirra beiðni, og hefði það verið gert í framhaldi af því að ljóst hefði orðið að jarðanefnd myndi hafna fyrri kaupsamningi. Lúðvík var spurður hvernig stefnda hefði getað tjáð sig á íslenzku á þeim tíma og kvaðst hann ætíð hafa getað skilið hana vel. Hefði hann ekki vitað betur en hún hefði skilið þau vel.

Lúðvík sagði þau væru þrjú systkinin, börn Friðgeirs heitins og stefnanda Elísabetar.

Lúðvík sagði að faðir sinn og Jón Árni Jónsson, fyrrverandi formaður veiðifélagsins Hængs, hefðu verið nágrennar lengi, hefðu þekkt vel og verið „ágætis vinir“. Hefðu þeir keypt saman jörð og skipt upp í góðu samkomulagi.

Lúðvík kvaðst hafa eignast kröfu gegn stefndu við það er hann hefði keypt það sem eftir var haldið í jörðinni árið 2003.

Lúðvík sagði að faðir sinn hefði aldrei rætt við sig um að hann hefði samið um að falla frá veiðirétti gegn því að fallið yrði frá kröfum vegna meintra galla á jörðinni. Hefði hann þvert á móti margrætt að samkomulagið um arðgreiðslurnar væri í fullu gildi.

Stefnda kvaðst vera þýzk að uppruna en hafa búið hér í allmörg ár. Hefði hún búið hér nokkur ár með sambýlismanni sínum, Kristjáni Birgissyni, þegar jörðin Lækjardalur hefði boðizt til kaups, en bæði væru þau hestamenn og hefði ætíð verið draumur sinn að búa í sveit með hesta. Hefði hún litið á sem himnasendingu er hún hefði séð jörðina auglýsta og hefði hún haft samband við stefnanda Elísabetu vegna þess, en verið bent á að tala við Ágúst fasteignasala. Eftir skoðunarferð hennar um jörðina hefði hún náð samkomulagi við Friðgeir og stefnanda Elísabetu um kaupverð og hefði í framhaldi verið gerður fyrsti kaupsamningur þeirra um jörðina

Efri-Lækjardal. Samningurinn hefði næst farið fyrir jarðanefnd og hefði þá komið á daginn að ekki mætti undanskilja veiðiréttinn. Hefði hún ekki vitað áður, að búið hefði verið sameina jarðirnar Efri- og Neðri-Lækjardal. Hefði hún að lokum aðeins keypt helming heildarjarðarinnar, en nýr kaupsamningur hefði verið gerður og undirritaður. Angela og sambýlismaður hennar hefðu næst tekið til við undirbúning flutnings og þá verið boðuð norður á Sauðárkrók til að fá afsal í hendur. Þar hefði hún hitt fyrir Friðgeir og stefnanda Elísabetu og með þeim Ágúst fasteignasala og þar hefði verið lagt fyrir hana samkomulag til undirskriftar þar sem hún framseldi laxveiðiréttindin. Hefði hún ekki vitað hvað hún hefði átt að gera, þar sem hún hefði ekki fengið afsalið í hendur og verið óörugg. Að endingu hefði hún skrifað undir samkomulagið, fengið afsalið í hendur og farið heim. Samkomulagið hefði verið undirritað á undan afsalinu. Henni hefði liðið illa yfir þessu öllu og fundizt hún hafa verið blekktil að skrifa undir. Hún hefði verið ein á ferð og eingöngu komið til að fá afsalið í hendur en svo hefði þetta farið öðru vísi. Þegar hún hefði komið heim til manns síns og sagt honum hvernig farið hefði, hefði hann ekki orðið ánægður og sagt að þetta yrði að laga. Angela hefði þegar hringt til stefnanda Elísabetar og sagt henni að eftir umhugsun á heimleiðinni hefði hún séð að þetta hefði ekki verið rétt, og farið fram á nýjan fund þeirra til að vinda ofan af þessu. Stefnandi Elísabet hefði tekið því svona engan veginn og hefði Angelu fundizt sem Friðgeir tæki ákvarðanir í málinu, þeirra megin. Allt um það hefði stefnandi Elísabet ekkert haft á móti því að nýr fundur yrði haldinn vegna þessa.

Angela sagðist svo mikið hafa skilið í viðbótarsamkomulaginu, að það væri „eitthvað í sambandi við arðinn“ en hefði við undirritun enga grein gert sér fyrir hversu endanlegt samkomulagið væri og um hversu langan tíma það gildi. Efni þess hefði ekkert verið útskýrt fyrir sér á fundinum. Þegar þarna hefði verið komið sögu, hefði hún verið búin að búa hér í nokkur ár, en á þeim árum hefði hún þó verið tíðum í Þýskalandi, en hér einkum starfað með erlendum ferðamönnum. Hún og maður hennar hefðu sín á milli talað ensku. Eftir á að hyggja hefði verið nauðsynlegt fyrir sig að hafa túlk á fundinum, auk þess sem hún hefði verið ein á fundinum með engan sér til ráðgjafar, en hún hefði haldið að fundurinn yrði eintómt formsatriði til afhendingar afsals. Seljendur hefðu aldrei nefnt við sig að kaupverð jarðarinnar þyrfti að hækka, úr því veiðiréttindin yrðu að seljast með jörðinni.

Angelu var fyrir dómi sýndur fyrri kaupsamningur um jörðina og hún sérstaklega spurð um það ákvæði hans er undanskilur veiðiréttindi frá hinu selda. Hún kvaðst ekki sérstaklega hafa leitt huga að því við samningsgerðina, en staðfesti að Kristján, sambýlismaður hennar, hefði þá verið með henni. Í ljós hefði síðan komið að jarðir hefðu verið sameinaðar og nýjan samning þyrfti að gera, þar eð ekki mætti undanskilja veiðiréttindin sem yrðu að fylgja þeim hluta er hún keypti. Kvaðst hún hafa áttað sig á því að í fyrri samningi keypti hún jörð án veiðiréttinda, en í þeim síðari með réttindunum. Ekki hafi hins vegar verið gert ráð fyrir hækkun kaupverð vegna þessa, en hún hefði á þessum tíma talið lítil verðmæti í veiðiréttindunum.

Angela sagði að þegar þau hefðu verið flutt á jörðina, í júníbyrjun 1996, hefði komið í ljós að varla hefði verið rennandi vatn í lögnum, ekki hefði verið hægt að fara í bað og ekki nota þvottavél. Frárennsli hefði aðeins veitt út í skurð. Hefðu þau þurft að setja niður nýja rotþró og vatnstank til að koma vatns- og frárennismálum í lag og hefði verið „mjög mikil framkvæmd“. Hefði hún leitað sér lögfræðiráðgjafar vegna þessa galla og hefði Friðgeir verið látinn vita af þeim.

Hefði Angela verið tilbúin að gera ekki kröfur vegna gallanna gegn því að Friðgeir félli frá áðurnefndu viðbótarsamkomulagi vegna jarðarþaupanna. Eftir nokkurar viðræður hefði Friðgeir hringt í hana og fallizt á þau málalok að hvort félli frá öllum kröfum á hendur hinu. Kristján, maður hennar, hefði verið hjá henni er Friðgeir hefði hringt. Eftir þetta samtal hefði hún haft samband við lögmann sinn og tjáð honum að gallamálinu væri lokið með þessu samkomulagi.

Angela sagðist hafa skoðað íbúðarhúsið áður en samizt hefði um kaup en Kristján og stefnandi Lúðvík hefðu skoðað útihúsin.

Angela kvaðst ekkert hafa hafzt að til að fá greiddan arð vegna veiðiréttindanna og ekki hafa vitað hvernig slíkt færi fram. Haustið 1997 hefði formaður veiðifélagsins, Jón Árni, hringt í hana og spurt um reikningsnúmer hennar svo leggja mætti inn arðgreiðsluna og ári síðar hefði hún verið boðuð á aðalfund veiðifélagsins.

Angela sagðist hafa frétt, eftir að hún hefði tekið að kynnst sveitungum sínum, að mikill samgangur og vinátta hefði verið milli Jóns Árna og Friðgeirs Kemps.

Þegar framkvæmdir og breytingar þeirra Kristjáns á jörðinni hefðu verið hafnar, hefði talsvert hlaupið á snærið í fjármálum hans og hefði þeim þá þókt eðlilegt að hann eignaðist jörðina að hálfu, en í upphafi hefði Angela keypt hana ein fyrir sparifé sitt og stuðning frá fjölskyldu sinni. Í huga sér hefðu þau þó alltaf lítið svo á að þau ættu jörðina saman.

Angela sagði mjög algengt að þau tækju hross í geymslu fyrir fólk enda væri allt fullt í hesthúsahverfinu á Blönduósi. Var hún sérstaklega spurð hvort vitnið Valgarður Hilmarsson kæmi mikið til þeirra að sinna sínum hrossum og kvað hún það afar lítið og sinntu þau Kristján þeim eins og sínum eigin. Væru engin sérstök tengsl við Valgarð, en þau hefðu verið sveitungar og þekktust í gegnum göngur og hefði hann fengið að geyma hross sín hjá þeim yfir nótt, í tengslum við réttir.

Vitnið Kristján Einar Birgisson, sambýlismaður stefndu, kvaðst hafa verið viðstaddur þegar stefnda hefði skrifað undir upphaflegan kaupsamning. Kvaðst hann ekki muna til þess að veiðiréttindi hefðu komið til tals, þegar kaupverðið, 8,5 miljónir króna, hefði verið ákveðið. Vitnið kvaðst ekki muna til þess að rætt hefði verið að kaupverðið skyldi breytast, þegar í ljós hefði komið að ekki væri unnt að undanskilja veiðiréttindin við sölna.

Stefnda hefði verið boðuð á fund á Sauðárkróki og þar sem vitnið hefði skilið fundarboðið svo að þar ætti aðeins að skrifa undir og afhenda afsal, hefði það ekki farið með á fundinn. Stefnda hefði svo komið af fundinum, miður sín, og sagt eitthvað í þá veru að hún hefði verið neydd til að skrifa undir eitthvert plagg til að fá afsalið. Á þessum tíma hefði hún talað þokkalega íslenzku, bjagaða þó, en vitnið kvaðst efast um að hún hefði skilið efni viðbótarsamkomulagsins að fullu. Vitnið kvaðst hafa ráðlagt henni að hringja þegar norður og rifta samkomulaginu.

Leyndir gallar hefðu komið í ljós á jörðinni og hefðu þau stefnda lagt hátt í hálfa miljón króna til úrbóta þar á. Vatnið hefði verið mórautt og nýjan brunn hefði þurft og leiðslur heim, rotþró hefði þurft að kaupa og skipta um allt á baðherbergi.

Vitnið sagðist hafa verið nálægur er Friðgeir hefði hringt til stefndu og sagzt vilja ljúka málum þeirra og væri sér svipur hennar minnistæður en henni hefði létt mjög. Hefði hún sagt vitninu að málinu væri lokið.

Í marz 1999 hefði vitnið keypt hálfa jörðina á móti stefndu, eftir að hafa fengið talsvert fé, en þau hefðu staðið fyrir umfangsmiklum framkvæmdum á jörðinni.

Vitnið Valgarður Hilmarsson, forseti bæjarstjórnar Blönduóss, kvaðst árið 1996 hafa verið bóndi og oddviti Engihlíðarhrepps. Vitnið kvaðst hafa þekkt mjög vel til Friðgeirs Kemps og mikill vinskapur verið milli þeirra og mikil samskipti, bæði persónuleg og er vörðuðu hreppinn. Þá hefði vitnið talið fram fyrir Friðgeir um margra ára skeið.

Vitnið kvað kaupsamning hafa komið til hreppsnefndar, bæði vegna forkaupsréttar hreppsins sem og til samþykktar á sölunni sem slíkri. Málið hefði verið afgreitt þannig að hreppurinn hefði fallið frá forkaupsrétti sínum en nefndin hefði bent á að sá galli væri á samningnum að veiðiréttur væri undanskilinn jörðinni. Hefði hreppsnefndin því samþykkt söluna að ákveðnum skilyrðum uppfylltum og væri vitninu kunnugt um að þau hefðu í framhaldinu verið uppfyllt með breyttum samningi að þessu leyti. Samið hefði verið um að í einhver ár, sem vitnið kvaðst ekki muna hvað hefðu átt að vera mörg, skyldi andvirði veiðiréttar ganga til Friðgeirs.

Eftir kaupin hefði stefnda gert kröfu vegna meints galla á fasteigninni, og kvað vitnið að ef sig myndi rétt þá hefði verið samið um að hvor aðili félli frá sinni kröfu, kaupandi vegna gallanna og seljendur um arðinn af veiðiréttindunum. Þetta hefði Friðgeir sagt vitninu þegar vitnið og Friðgeir hefðu verið í framtalinu og hefði Friðgeir þá látið í ljós ánægju með að samkomulag hefði tekizt. Hefði vitnið skilið Friðgeir svo, að hann hefði afsalað sér rétti til arðgreiðslna fyrir fullt og fast og væri hvortveggja krafan nú úr sögunni.

Að mati vitnisins hefði Friðgeir verið sú manngerð er vildi hafa hreinar línur á hlutnum og að orð stæðu. Hefði hann tekið nærri sér að ágreiningur væri uppi um hugsanlega galla á fasteigninni og oft haft orð á því.

Vitnið kvað jarðaverð alltaf vera afstætt, en þó hefði mönnum í sveitinni þókt sem kaupverð jarðarinnar hefði verið hagstætt fyrir Friðgeir, miðað við nýlegar jarðasölur á þeim tíma. Hefði Friðgeir heldur verið peningamaður.

Vitnið sagði að þeir Friðgeir og Jón Árni Jónsson hefðu verið nágrannar og átt mikið samstarf og sameiginlegan mikinn áhuga á smölun. Hefðu þeir keypt Neðri-Reykjadal saman, til þess að skipta henni upp og sameina jörðum sínum, og kvaðst vitnið ekki muna betur en að það hefði gengið eftir.

Vitnið kvaðst engin sérstök tengsl hafa við stefndu en geyma þó hjá henni hross sín á þessari stundu. Væri mjög þröngt um húsnæði undir hross á Blönduósi en vitnið hefði í síðasta mánuði fengið að koma hrossum sínum í hús hjá stefndu. Hefði vitnið tvívegis áður fengið að geyma þar hross um nótt, á leið úr réttum.

Vitnið Ágúst Guðmundsson fasteignasali kvaðst muna nokkuð vel eftir því að þegar samið hefði verið um kaupverð hefði Friðgeir jafnan tekið fram, að veiðiréttindi skyldu ekki fylgja með í kaupunum. Kvaðst vitnið telja að kaupandi hefði skilið það.

Vitnið kvaðst telja að sýslumaður hefði haft samband við sig og bent sér á að ekki mætti undanskilja veiðiréttindi frá jörðum nema hlutfallslega. Hefði því nýr samningur verið gerður mjög fljótlega og viðaukasamkomulaginu bætt við. Væri líklega sínum mistökum um að kenna að sama dagsetning væri á hvorumtveggja samningi. Afar skammt hefði hins vegar verið milli þess sem samningarnir hefðu verið gerðir. Ekki kvaðst vitnið hins vegar muna hvers vegna nokkur tími hefði líðið þar til viðbótarsamkomulagið hefði verið gert.

Vitnið kvaðst jafnan hafa þá venju að lesa upp þau skjöl sem hann leggi fyrir fólk, og kvað það mjög líklegt að það hefði gert það fyrir stefndu áður en hún hefði ritað undir viðbótarsamkomulagið, en kvaðst ekki geta fullyrt það. Hefði stefnda virzt skilja það sem fram hefði farið. Annars hefði vitnið kallað til aðstoðarmann.

Niðurstaða.

Fyrir liggur í málinu að hinn 28. maí 1996 undirritaði stefnda skjal þar sem kveðið var á um að arðgreiðslur vegna veiðiréttar Laxár í Refasveit skyldu að öllu leyti renna til Friðgeirs og stefnanda Elísabetar Kemp og þeirra erfingja. Stefnendur hefa í málinu byggt á því að nánar tilteknar fjárhæðir hafi runnið til stefndu vegna veiðiréttarins og hefur stefnda ekki mótmælt þeim fjárhæðum. Verður við þær miðað.

Stefnda telur sig ekki skuldbundna af framanröktu samkomulagi. Í fyrsta lagi segir hún að víkja beri samkomulaginu til hliðar með afli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Í 1. mgr. þeirrar greinar segir, að samningi megi víkja til hliðar heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við mat á þessu ber að líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Óumdeilt er að stefnda kom ein síns liðs á umræddan fund og þó ekki verði með fullri vissu sagt til um hversu sjálfbjarga hún hafi þá verið í íslenzku þykir óhætt að gera ráð fyrir að hún hafi að því leyti staðið öðrum viðstöddum talsvert að baki. Fundinn sat hins vegar einnig fasteignasali, vitnið Ágúst Guðmundsson, er hafði með söluna að gera. Á þeim tíma giltu um starfshætti fasteignasala lög nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu en í 8. gr. þeirra laga sagði: „Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal gæta þess að aðila séu eigi settir ólögætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.“ Ágúst Guðmundsson fasteignasali bar vitni fyrir dómi og bar að sér hefði virzt sem stefnda hefði skilið það sem fram hefði farið, en ella hefði

hann aflað aðstoðarmanns. Ekki hefur verið sannað í málinu að nefndur fasteignasali hafi á fundinum ekki starfað í samræmi við rakta lagagrein.

Fyrir liggur í málinu að þau stefnda og hjónin Friðgeir og stefnandi Elísabet höfðu áður samið um jarðakaup stefndu, þar sem gert var ráð fyrir kaupverðinu 8,5 miljónum króna og var þá gert ráð fyrir að veiðiréttur seldist ekki með. Af ástæðum sem áður voru raktar var samið að nýju og var veiðirétturinn þá seldur með, en kaupverð sem fyrr 8,5 miljónir króna. Með viðbótarsamkomulaginu, sem gert var eftir gerð síðari kaupsamningsins, breyttust skipti þeirra því í raun svo, að þau urðu harla svipuð því sem gert hafði verið ráð fyrir í upphaflegum kaupsamningi þeirra, en sambýlismaður stefndu var með henni við gerð hans. Sá munur sem þó varð, var heldur stefndu í hag, en með viðbótarsamkomulaginu var eingöngu arður af veiðiréttinum framseldur og það tímabundið þó til þrjátíu ára væri, og tekið var fram að samkomulagið væri ekki bindandi fyrir þá sem síðar kynnu að eignast eignarhluta stefndu.

Pegar á framanritað er horft þykir dóminum sem samkomulaginu frá 28. maí 1996 verði ekki haggð með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefnda hefur vísað til bréfs þáverandi lögmanns Friðgeirs heitins, dagsetts 6. marz 1997, og sagt að þar hafi því verið lýst yfir að samkomulagið 28. maí 1996 sé að engu hafandi. Má af bréfi lögmannsins ráða, að hann hafi byggt það á kaupsamningi hinum fyrri og í því ljósi skiljanlegra að hann telji samkomulagið 28. maí ekki hafa þýðingu. Segir hann í bréfi sínu að samkomulagið hafi ekkert gildi og geti stefnda ekki byggt neinn rétt á því. Þessi athugasemd lögmannsins kemur í framhaldi af því, að hann vísar til niðurlags í bréfi lögmanns stefndu til hans, dagsetts 12. febrúar 1997, en áður hefur það niðurlag verið rakið. Virðist dóminum sem skilja beri bréf lögmanns Friðgeirs svo að hann telji samkomulagið 28. maí merkingarlaust að því leyti að það sé óþarft vegna kaupsamnings sem undanskilji veiðiréttindi við söluna og því geti stefnda ekki byggt rétt á því samkomulagi að því leyti að sala hennar á jörðinni firri Friðgeir arðgreiðslum. Þykir dóminum sem ekki verði á því byggt að með bréfinu 6. marz 1997 hafi þáverandi lögmaður Friðgeirs heitins lýst því yfir, með bindandi hætti, fyrir hans hönd að samkomulagið 28. maí sé merkingarlaust að því leyti er hér skipti máli.

Stefnda byggir á því að vegna ákvæða 2. gr. þág. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði sé umrætt samkomulag að engu hafandi, þar sem lagagrein þessi hafi bannað aðskilnað stangveiðiréttar frá landareign um meira en áratugsskeið, nema að uppfylltum skilyrðum. Dómurinn lítur svo á, að með umræddu samkomulagi hafi ekki verið brotið gegn þessu ákvæði, en stefnda framseldi ekki veiðiréttinn frá jarðarhluta sínum, heldur skuldbatt eingöngu sig persónulega til þess að framselja til samningsaðila sinna tiltekna greiðslur sem hún fengi í framtíðinni. Skýrt var kveðið á í samkomulaginu að sú skylda færðist ekki yfir á þá sem síðar eignuðust jarðarhluta stefndu.

Stefnda byggir einnig á því, að umrætt samkomulag hafi fallið niður með samkomulagi aðila, en Friðgeir heitinn Kemp hafi tilkynnt stefndu um að þau hjón hefðu fallið á það, gegn því að ekki yrði frekar gert með meinta galla á jörðinni. Vitnið Kristján kveðst hafa verið nærstatt er Friðgeir hafi hringt til stefndu með þetta erindi og hafi henni létt mjög. Umrætt vitni er hins vegar sambýlismaður stefndu og ber að meta sönnunargildi þessa vitnisburðar hans í því ljósi. Sama má

að breyttu breytanda segja um þá skýrslu stefnanda Lúðvíks sem fyrir dómi mótmælti því að faðir hans hefði samið frá sér réttinn til arðsins og bar að hann hefði þvert á móti oft haft orð á réttinum og sagt hann í fullu gildi.

Hér liggur hins vegar fyrir vitnisburður vitnisins Valgarðs Hilmarssonar, fyrirverandi oddvita Engihlíðarhrepps, er kvaðst hafa þekkt mjög vel til Friðgeirs heitins og mikill vinskapur verið þeirra á milli og margháttuð samskipti. Kvaðst vitnið meðal annars hafa séð um framtalið fyrir Friðgeir. Bar vitnið að Friðgeir hefði sagt sér að svo hefði samizt við stefndu að rétturinn til arðgreiðslanna hefði fallið niður gegn því að ekki yrði meira gert með meinta göllum á jörðinni, en Friðgeir hefði tekið mjög nærri sér að gallar hefðu verið á henni sagðir.

Fyrir dómi kvaðst vitnið Valgarður þá geyma hross sín hjá stefndu og hafa gert stöku sinnum áður, en tengjast stefndu og manni hennar ekki að öðru leyti. Sömu sögu sagði stefnda af tengslum þeirra og þykja dóminum þau ekki gefa tilefni til að draga framburð vitnisins í efa.

Að mati dómsins fær sú málsástæða stefndu, að samið hafi verið um að réttur Friðgeirs og stefnanda Elísabetar til arðgreiðslna stefndu félli niður, gegn því að ekki yrði meira hafzt að vegna hugsanlegra galla á jörðinni, slíka stoð með eindregnum framburði vitnisins Valgarðs, að telja megi hana sannaða. Þykir þetta fá stoð í því að ekkert hefur komið fram um að af hálfu þeirra hjóna eða síðar stefnanda hafi verið gengið eftir arðgreiðslum fyrir en sumarið 2008 og ekki hugað að því hvort greiðslur rynnu til hennar. Fram kom hjá stefnanda Lúðvík að foreldrar hans hefðu aldrei sókt fundi veiðifélagsins, en fram er komið í málinu að formaður félagsins og Friðgeir heitinn voru vinir og áttu mikið saman að sælda.

Vitnið Valgarður kvaðst aðspurt fyrir dómi telja Friðgeir heitinn hafa verið peningamann og af hálfu stefnenda var við munnlegan málflutning dregið í efa að peningamaður hefði samið frá sér veiðiréttindin til þess eins að koma sér undan kröfum vegna galla, sem ætla mætti að næmu lægri fjárhæð. Að mati dómsins fá hugleiðingar um það ekki breytt þeirri niðurstöðu, að með framburði vitnisins Valgarðs sé sannað að samið hafi verið um brottfall réttinda þeirra hjóna til arðgreiðslna stefndu, og má þar hafa í huga að margt fleira en mat á einstökum fjárhæðum kann að ráða þegar menn ganga til samninga, en vitnið Valgarður hefur borið að Friðgeir hafi tekið þungt að sagðir væru gallar á þeirri jörð er hann hefði selt og hefði hann oft haft orð á því.

Því hefur ekki verið borið við að Friðgeir heitinn hafi ekki verið bær til að tilkynna stefndu um það samkomulag sem sannað þykir að gert hafi verið eða að slík yfirlýsing hans hefði ekki verið skuldbindandi fyrir hann eða stefnanda Elísabetu.

Með vísan til þess að sannað þykir að samið hafi verið um brottfall þeirra réttinda sem áður hafði verið samið um hinn 28. maí 1996, þykir sem stefnendur máls þessa eigi ekki rétt til arðgreiðslna þeirra sem stefnda hefur á undanförunum árum fengið vegna Laxár í Refasveit og verður hún því sýknuð af kröfum stefnenda í máli þessu.

Í ljósi þessara úrslita verða stefnendur dæmdir til að greiða in solidum stefndu 500.000 krónur í málskostnað. Gætt var 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Málið fluttu hæstaréttarlögmennirnir Sigurmar Kr. Albertsson fyrir stefnendur og Stefán P. Ólafsson fyrir stefndu.

Þorsteinn Davíðsson kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefnda, Angela Berthold, er sýkn af kröfum stefnenda, Elísabetar Kemp og Lúðvíks Kems, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu in solidum 500.000 krónur í málskostnað.