

Héraðsdómur Norðurlands vestra

Dómur 6. júlí 2020

Mál nr. E-4/2020:

Ólöf Kristín Einarsdóttir og Sigurður Árnason

(Stefán Þórarinn Ólafsson lögmaður)

gegn

Þorsteini Guðmundssyni

(Sigurður Helgason lögmaður)

Dómur

I

Mál þetta, sem tekið var til dóms 14. maí sl., var höfðað 11. desember 2019 af Ólöfu Kristínu Einarsdóttur og Sigurði Árnasyni, báðum til heimilis að Hrafnabjörgum, Húnavatnshreppi gegn Þorsteini Guðmundssyni, Þinghólsbraut 25, Kópavogi.

Dómkröfur

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 5.118.864 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. og III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 1. september 2018 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins. Við aðalmeðferð málsins lækkuðu stefnendur dómkröfu sína um 2.500.000 krónur miðað við 6. janúar 2020 en þann dag greiddi stefndi nefnda fjáræð til lögmanns stefnenda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda.

II

Málavextir

Á fardögum vorið 2003 tóku stefnendur við ábúð á bújörðinni Syðri-Grund í Húnavatnshreppi en jörðin er í eigu stefnda. Stefnendum var byggð jörðin til fimm ára og mun byggingarbréf hafa verið undirritað en það er ekki meðal gagna málsins. Ábúð stefnenda var síðan framlengd um fimm ár 2008 og aftur 2013 og þá með byggingarbréfi sem undirritað var 5. apríl 2013. Hinn 9. desember 2017 sagði stefndi ábúðarsamningnum upp.

Á ábúðartíma réðust stefnendur í nokkrar framkvæmdir á jörðinni og útihúsum sem þar eru. Aðilar náðu ekki samkomulagi um kaup stefnda á endurbótum þeim sem stefnendur gerðu á jörðinni og óskuðu stefnendur, í byrjun apríl 2018, eftir því að úttekt færi fram, sbr. 38. og 39. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004. Landsúttektarmenn skiluðu úttektarskýrslu 17. júlí sama ár. Niðurstaða þeirra var að eign stefnenda sem stefnda væri skylt að kaupa næmi 3.288.914 krónum. Álag vegna hreinsunar húsa var hins vegar felld niður við endanleg skil og hækkaði eign stefnenda sem því nam eða um 380.000 krónur. Stefndi fór fram á yfirmat, sbr. 1. mgr. 44. gr. ábúðarlaga. Niðurstaða yfirmatsnefndar lá fyrir 1. ágúst 2019 og komst nefndin að þeirri niðurstöðu að eign fráfari ábúenda, sem stefnda væri skylt að kaupa, næmi 5.118.864. krónum en kostnaði við yfirmatið var skipt til helminga milli aðila. Stefndi undi ekki yfirmatinu og leitaði til umboðsmanns Alþingis og gerði ýmsar athugasemdir við yfirmatsgerðina. Í framhaldinu átti umboðsmaður í bréfaskiptum við yfirmatsnefndina en niðurstaða umboðsmanns liggur ekki fyrir. Aðilar náðu ekki samkomulagi um uppgjör vegna ábúðarloka stefnenda og höfðu stefnendur því mál þetta.

III

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur byggja kröfur sínar á meginreglum ábúðar- og jarðalag um ábúðarlok og kaupskyldu jarðareiganda á eignum og endurbótum ábúanda. Vísa þeir sérstaklega til V. kafla ábúðarlaga nr. 80/2004 um ábúðarkok. Í 38. gr. laganna sé m.a. fjallað um kaupskyldu jarðareiganda og í 45. gr. laganna sé ákvæði um greiðslu kaupverðs. Þar sem stefndi hefur ekki boðið fram greiðslu þrátt fyrir áskorun þar um krefjast stefnendur dráttarvaxta frá 1. september 2018 eða liðlega mánuði eftir að úttektarmenn höfðu skilað undirmatsgerð. Kröfu um dráttarvexti reisa stefnendur á III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 aðallega 1. mgr. 6. gr. laganna en um upphafstíma dráttarvaxta vísa þeir til 9. gr. laganna. Krafa um málskostnað úr hendi stefnda er reist á XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr. laganna. Hvað varnarþing varðar vísa stefnendur til 31. gr. nefndra laga um meðferð einkamála.

Af hálfu stefnda er á því byggt að samkvæmt 14. gr. ábúðarlaga skuli ábúandi leita skriflegs leyfis jarðareiganda óski hann eftir að gera endurbætur á mannvirkjum ábúðarjarðar sinnar eða byggja ný mannvirki og þar skuli tekið fram hvort jarðareigandi samþykki að kaupa þær framkvæmdir af ábúanda við ábúðarlok. Í 2. málslíð nefndrar 14. gr. sé mælt fyrir um að jarðareiganda sé skylt að veita leyfi til framkvæmda og

samþykkja kaupskyldu ef mannvirki jarðarinnar fullnægja ekki kröfum laga og stjórnvaldsreglna um landbúnaðarstarfsemi ábúanda samkvæmt byggingarbréfi. Um kaupskyldu jarðareiganda segi síðan í 1. mgr. 38. gr. laganna að jarðareiganda sé m.a. skylt að kaupa af ábúanda við ábúðarlok framkvæmdir eða umbætur á jörð sem jarðareigandi hefur heimilað ábúanda að reisa og samþykkt skriflega að kaupa við ábúðarlok. Þessi ákvæði eigi það öll sameiginlegt að ábúanda er skylt að leita skriflegs samþykkis fyrir endurbótum á mannvirkjum auk þess sem jarðareigandi þurfi sérstaklega að samþykkja að kaupa endurbæturnar við lok ábúðar. Byggir stefndi á því að hann hafi ekki veitt slíkt samþykki.

Stefndi byggir jafnframt á því að ábúendur geti ekki ráðist í allar þær framkvæmdir sem þeim hugnast, í raun á kostnað jarðareiganda, án þess að skriflegt leyfi liggi fyrir framkvæmdunum sbr. áðurnefnd ákvæði ábúðarlaga. Önnur niðurstaða leiði til þess að landeigendum sé í raun ókleift að taka aftur við jörðum að ábúðartíma loknum vegna þess að þeir þurfi þá að greiða fyrir framkvæmdir sem þeir hafi ekki haft tækifæri á að tjá sig um. Hér verði að hafa í huga að óvíst er að endurbætur skili sér til landeiganda í formi verðmætaaukningar jarðarinnar.

Stefndi vísar einnig til þess að ábúanda sé, sbr. 17. gr. ábúðarlaga, skylt að halda við húsum, öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum þannig að þau rýrni ekki umfram eðlilega fyrningu. Stefndi heldur því fram að ýmsar framkvæmdir stefnenda hafi verið hefðbundið viðhald sem þeim var skylt að sinna á eigin kostnað, t.d. skipti á ræsum.

Stefndi reisir kröfur sínar einnig á því að verulegir ágallar hafi verið á úttekt úttektarmanna og síðar yfirmati yfirmatsnefndar og þá hafi ekki verið gætt réttra aðferða við mat. Heldur stefndi því fram að mötin séu sýnilega reist á röngum forsendum og stefnendur geti ekki byggt dómkröfur sínar á niðurstöðu þeirra án frekari rökstuðnings. Þetta leiði til þess að tilvist og fjárhæð fjárkröfu stefnenda sé ósönnuð sem leiði til sýknu.

Stefndi vísar til þess að í matsgerð sé honum m.a. gert að greiða fyrir umbætur þar sem þær séu „ekki úr hófi og umfram það sem eðlilegt getur talist með hliðsjón af þeim búrekstri sem stundaður var á jörðinni“. Þessi niðurstaða yfirmatsnefndar eigi sér ekki stoð í ábúðarlögum en samkvæmt þeim sé jarðareiganda aðeins skylt að veita leyfi til framkvæmda og samþykkja kaupskyldu við ábúðarlok ef mannvirki fullnægja ekki kröfum laga og stjórnvaldsreglna um landbúnaðarstarfsemi ábúanda. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að mannvirki á jörðinni hafi ekki uppfyllt kröfur sem gerðar eru til þeirra og því hafi stefnda ekki verið skylt að samþykkja endurbæturnar. Stefnendur hafi ekki

leitað eftir leyfi til endurbótanna og því séu ekki lagaskilyrði fyrir því að krefja stefnda um greiðslu fyrir framkvæmdirnar.

Stefndi vísar einnig til þess að í niðurstöðu yfirmatsnefndar komi eftirfarandi fram: „Verður ekki annað ráðið en að jarðareigandi hafi veitt samþykki sitt fyrir framangreindum umbótum og því hvíli kaupskylda á honum hvað þessar framkvæmdir og endurbætur varðar, sbr. 1. mgr. 38. gr. laga nr. 80/2004. Þá verður ekki séð að jarðareigandi hafi gert athugasemdir við framkvæmdir og umbætur fráfarandi ábúenda fyrir en eftir úttekt og mat landsúttektarmanna á viðkomandi framkvæmdum við ábúðarlok fráfarandi ábúenda á jörðinni. Verður því að líta svo á að jarðareigandi hafi ekki andmælt umbótum fráfarandi ábúendum (svo) á framangreindum framkvæmdum á jörðinni og hafi hann samþykkt þær fyrir sitt leyti.“ Stefndi heldur því fram að þessi niðurstaða yfirmatsnefndar eigi sér ekki stoð í ábúðarlögum. Lögin kveði skýrt á um skriflegt samþykki jarðareiganda. Liggi slíkt samþykki ekki fyrir beri að líta svo á að jarðareigandi hafi ekki samþykkt framkvæmdirnar. Krafa ábúðarlaga um skriflegt samþykki sé til þess að koma í veg fyrir ágreining um það hvort samþykki liggi fyrir. Tilvitnuð niðurstaða yfirmatsnefndar sé því andstæð skýrum fyrirmælum laganna. Stefndi byggir á því að þetta leiði til þess að hann verði ekki skyldaður til að leysa til sín stækkun á plani, endurbætur á fjárhúsgólfi auk annarra framkvæmda og endurbóta sem stefnendur réðust í án hans samþykkis.

Af hálfu stefnda er einnig á því byggt að ekki hafi verið miðað við rétt flatarmál þegar kostnaður við ræktun stefndu var metinn. Yfirmatsnefnd hafi miðað við að nýrækt hafi verið 27,15 hektarar en stefnendur hafi hins vegar hlotið nýræktarstyrk fyrir 20,43 hekturum. Samtals hafi þeir fengið styrk vegna 26,93 hektara en í þeirri tölu séu einnig styrkir vegna endurræktunar. Stefndi heldur því fram að stærð sú sem yfirmatsnefnd miðaði við geti því ekki staðist. Þessu til viðbótar séu tún ofmetin þar sem ruðningar voru látnir óhreyfðir og því sé stærð ræktunarinnar ofmetin sem nemur flatarmáli ruðninganna. Jafnframt séu kálakrar metnir til jafns við endurræktun sem að mati stefnda er óraunhæft. Auk þess sé kálakurinn á spildu sem er of lítið framræst og því óhentug til ræktunar.

Stefndi heldur því einnig fram að nýræktun stefnenda á jörðinni sé umfram það sem húsakostur jarðarinnar gefur tilefni til og bendir á í því sambandi að hey hafi verið flutt þaðan á nærliggjandi jörð í eigu stefnenda. Ræktunin muni ekki nýtast honum eða síðari ábúendum að fullu. Í þessu sambandi bendir stefndi á að í úttekt

landsúttektarmanna komi fram að ræktunarframkvæmdir hafi ekki verið bornar undir stefnda. Yfirmatsmenn taki ekkert tillit til þessa eða þess sem tapaðist af beitilandi við framkvæmdirnar. Að mati stefnda geta stefnendur ekki krafist hann um greiðslu fyrir ræktun sem hann samþykkti ekki auk þess sem ræktunin hafi verið umfangsmeiri en jarðarafgjöld og fóðurþörf stefnenda gáfu tilefni til. Þá hafi yfirmatsmenn ekki rökstutt hvers vegna þeir miði við 4% fyrningu ræktunarlands. Landsúttektarmenn hafi miðað við mun meiri fyrningu og því hafi yfirmatsmönnum borið að rökstyðja sérstaklega þennan mikla mun. Vísar stefndi til þess að í lögum um tekjuskatt, b-lið 5. tl. 1. mgr. 37. gr., komi fram að árleg fyrning ræktunarlands skuli að lágmarki vera 3% en að hámarki 6%. Telur stefndi að rétt sé að miða við hámark fyrningar samkvæmt lögnum.

Stefndi byggir einnig á því að yfirmatsmenn hafi metið atriði í úttekt landsúttektarmanna sem hvorugur aðila kærði innan tilskilins frests. Nefndin hafi t.d. fellt út álag vegna hreinsunar girðinga sem landsúttektarmenn höfðu dregið frá eign stefnenda án þess að gefa honum kost á því að tjá sig um þetta atriði. Þá hafi nefndin ekki talið tilefni til að gera breytingar á kostnaðarmati landsúttektarmanna vegna ljósleiðara „enda ekki ágreiningur á milli jarðareiganda og fráfarandi ábúenda varðandi þennan matslið.“ Þetta undirstrikar að mati stefnda ósamræmi í yfirmati og því verði ekki á matinu byggt í máli þessu. Stefndi vísar einnig til þess að álag vegna vanhirðu og vanrækslu stefnenda á viðhaldi eigna sé órökstutt í yfirmati. Ekki verði ráðið að matsmenn hafi stuðst við reikningstuðla eða stærðartölur. Stefndi heldur því fram að stefnendur hafi vanrækt viðhald á eignum hans verulega og til þessa taki yfirmatsmenn ekki nægilegt tillit. Heldur stefndi því fram að hann eigi kröfu til þess að kostnaður vegna viðhalds fasteignarinnar verði metinn hærri en yfirmatsnefnd gerði. Hann hafi lagt fram ítarlega útreikninga með beiðni sinni um yfirmat en ekkert tillit hafi verið tekið til þeirra og niðurstaða nefndarinnar hafi ekki verið rökstudd með fullnægjandi hætti. Stefndi heldur því fram að kostnaður vegna skorts á viðhaldi sem stefnendur eigi að bera sé það hár að ekkert standi eftir af kröfu þeirra á hendur honum.

Að mati stefnda þarf að vera samhengi milli jarðarafgjalda og framkvæmda og umbóta sem ábúandi getur ráðist í. Stefnendur hafi greitt hóflegt jarðarafgjald, 42.036 krónur á mánuði, en fjárhæðin bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Framkvæmdir og endurbætur stefnenda, eins og þær voru síðar metnar, sýni að þær voru mun meiri en efni stóðu til. Stefndi telur óeðlilegt að hann þurfi að greiða með búskap stefnenda á jörðinni og vona að kostnaður skili sér til hans í auknu verðgildi jarðarinnar.

Búrekstur verði almennt að standa undir kostnaði af endurbótum á mannvirkjum. Þegar ábúandi er eigandi jarðar beri hann þennan kostnað sjálfur og búreksturinn eigi að fjármagna hann. Þegar ábúandi er ekki jarðareigandi þarf hann skriflegt samþykki eiganda jarðar fyrir framkvæmdum og endurbótum þannig að jarðareigandi geti metið hvort rétt sé að ráðast í framkvæmdirnar. Hann geti þá eftir atvikum hækkað afgjald jarðarinnar og komið í veg fyrir að kostnaður við framkvæmdir lendi á honum við lok ábúðar.

Stefndi gerir gagnkröfu til skuldajafnaðar fyrir þeim fjárhæðum sem stefnendur teljast eiga hjá honum. Stefndi heldur því fram að hann eigi kröfu á stefnendur vegna tækja og tóla sem hurfu af jörðinni á ábúðartíma stefnenda. Þannig hafi fimm hliðgrindur og ein grind sem var aðhald við fjárhúsin verið fjarlægðar. Slóði (ávinnsluherfi) og rafmagnsmótor af súgþurrkunarbásara hafi verið fjarlægðir af jörðinni. Þessi gagnkrafa komi til skuldajafnaðar við kröfu sem stefnendur kunni að eiga með vísan til 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefndi áskilur sér jafnframt rétt til að höfða sjálfstætt mál á hendur stefnendum fyrir þeirri fjárhæð sem eftir kann að standa.

Verði krafa um sýknu ekki tekin til greina krefst stefndi lækkunar á kröfum stefnenda og vísar í því efni til sömu sjónarmiða og rakin eru að framan. Stefndi mótmælir sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnenda og krefst þess að dráttarvextir reiknist í fyrsta lagi frá dómsuppsögu.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til ábúðarlaga nr. 80/2004, einkum 14. gr. og 38. gr. auk almennra reglna samninga- og kröfuréttar. Gagnkrafa um skuldajöfnuð er reist á 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um málskostnað úr hendi stefndu styðst við XXI. kafla sömu laga.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu krefjast stefnendur greiðslu vegna endurbóta á bújörð sem þau voru ábúendur á en jörðin er í eigu stefnda. Við ábúðarlok gerðu landsúttektarmenn úttekt á jörðinni og mátu framkvæmdir stefnenda og komust að þeirri niðurstöðu að stefnda bæri að greiða þeim ákveðna fjárhæð. Stefndi undi ekki þeirri niðurstöðu og óskaði eftir yfirmati samkvæmt 1. mgr. 44. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004. Stefnendur byggja kröfu sína á yfirmatinu en stefndi telur slíka annmarka vera á því að það verði ekki lagt til grundvallar við úrlausn málsins. Stefndi byggir jafnframt á því að hann hafi ekki gefið

skriflegt samþykki fyrir framkvæmdum stefnenda og því sé honum samkvæmt 14. gr. ábúðarlaga óskilyt að greiða fyrir þær.

Stefnendur reisa kröfu sína á niðurstöðu yfirmatsnefndar sem komst að þeirri niðurstöðu að stefnda væri skylt að greiða stefnendum fyrir ræktun og endurræktun, endurgerð fjárhúsgólfa, sögun og brot veggja í útihúsum, girðingar, ræsi, plön og ljósleiðara, samtals 5.918.864 krónur en frá fjárhæðinni var dregið álag vegna viðhalds og umhirðu, 800.000 krónur.

Í yfirmati er með rökstuddum hætti tekin afstaða til þeirra framkvæmda sem stefnda var að mati nefndarinnar skylt að greiða fyrir. Jafnframt var með rökstuddum hætti komist að niðurstöðu varðandi aðrar framkvæmdir sem stefnendur kröfðust greiðslu fyrir en nefndin hafnaði. Aðilum var á matsfundi gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri og þá var þeim einnig gefinn kostur á að gera grein fyrir þeim með skriflegum hætti og það gerðu þeir. Síðan komst nefndin að niðurstöðu sinni. Ekkert er því við málsmeðferð nefndarinnar að athuga og er niðurstaða hennar studd rökum en eðli máls samkvæmt verður nefndin að áætla verðmæti ákveðinna framkvæmda og jafnframt varð nefndin að meta álag vegna vanhirðu stefndu. Að mati dómsins eru ekki efni til að hafna mati nefndarinnar sökum annmarka á því líkt og stefndi byggir á. Þó verður sérstaklega að taka til skoðunar hvort kaupskylda hafi hvílt á stefnda en að því verður vikið síðar.

Ræktun og endurræktun er stærsti einstaki liðurinn í yfirmati en hún er metin á 4.226.582 krónur og miðaði yfirmatsnefndin við 4% afskrift á ári frá nýræktarári. Stefndi hefur mótmælt stærð túna sem miðað er við og telur þau minni og þá gerði hann athugasemdir við prósentutölu afskrifta og taldi að miða ætti við hærri tölu. Fyrir þessum fullyrðingum sínum hefur stefndi ekki lagt fram nein gögn og hefur hann því ekki sýnt fram á að yfirmatsnefndin hafi ofmetið stærð nýræktar. Í þessu sambandi verður ekki framhjá því horft að í yfirmati er miðað við að stærð nýræktar hafi verið 27,15 hektarar en stefnandur fengu nýræktarstyrki fyrir 26,93 hekturum og munar þar því mjög litlu. Við gildistöku núgildandi ábúðarlaga var gerð breyting á kaupskyldu jarðareiganda á endurbótum sem ábúandi hafði ráðist í. Samkvæmt 14. gr. núgildandi ábúðarlaga nr. 80/2004 er gerð krafa um skriflegt samþykki jarðareiganda og skal þar tekið fram hvort jarðareigandi samþykki að kaupa þær framkvæmdir af ábúanda við ábúðarlok. Ekkert slíkt samþykki liggur fyrir í máli þessu. Hins vegar er mælt svo fyrir í 38. gr. laganna að jarðareiganda sé skylt að kaupa ræktun af ábúanda. Þá er tekið fram í athugasemdum er fylgdu með 14. gr. í frumvarpi til laganna að skriflegs samþykkis sé ekki krafist varðandi

ræktun sem sé háð kaupskyldu jarðareiganda. Af þessu leiðir að stefnanda er skylt að greiða stefnendum kostnað vegna ræktunar og verður þá miðað við þá fjárhæð sem fram kemur í yfirmati. Stefndi byggir m.a. á því að afgangur jarðarinnar hafi verið svo lágt að ræktunin hafi verið úr hófi að teknu tilliti til þess. Fyrir liggur að í upphaflegu byggingarbréfi, frá vorinu 2003, var mánaðarlegt endurgjald ákveðið rúmar 42.000 krónur en sú fjárhæð bundin vísitölu og hefur það því hækkað nokkuð. Auk þess kom fram við meðferð málsins fyrir dómi að stefnendur greiddu einnig fasteignagjöld jarðarinnar. Loks má gera ráð fyrir að ræktunin auki verðgildi jarðarinnar sem þessu nemur. Þar sem stefndi hefur ekki lagt fram nein gögn til stuðnings málsástæðu sinni og að teknu tilliti til þess sem að framan er rakið verður stefndi ekki sýknaður með þeim rökum að afgangið hafi verið svo lágt að ræktun stefnenda hafi verið umfram það sem eðlilegt getur talist.

Aðrar umbætur sem taldar voru kaupskyldar í yfirmati voru, sbr. 14. gr. ábúðarlaga, háðir skriflegu samþykki stefnda. Að mati dómsins er ósannað að stefndi hafi síðar og þá þannig að lagt verði að jöfnu við skriflegt samþykki, fallist á að greiða fyrir þessar framkvæmdir. Frá þessu er þó sú undantekning að framkvæmdir við fjárhúsgólf áttu sér stað í tíð eldri ábúðarlaga og samkvæmt þeim þurfti ekki samþykki jarðareiganda fyrir endurbótum sem þessum. Í ábúðarlögum nr. 80/2004 er ákvæði til bráðabirgða og í a lið II. kafla kemur m.a. fram að eigi ábúandi mannvirki, hlut í mannvirkjum eða umbætur á jörð og því er til frambúðar haganlega fyrir komið og nauðsynlegt til búrekstrar á jörðinni, að mati úttektarmanna, skuli jarðareiganda skylt að kaupa þeir eignir fráfarandi ábúanda á því verði er úttektarmenn meta. Samkvæmt þessu ber stefnda að greiða fyrir endurbætur á fjárhúsgólfi og verður miðað við fjárhæð í yfirmati hvað þessa framkvæmd varðar. Hins vegar verður stefnda ekki gert að greiða fyrir ræsi, plön og ljósleiðara. Hvað ljósleiðarann varðar sérstaklega lýsti stefndi því fyrir dóminum að hann væri tilbúinn að greiða kostnað vegna hans að því gefnu að stefnendur legðu fram reikning vegna hans. Slíkur reikningur er ekki meðal gagna málsins og því ekki efni til að líta svo á að stefndi hafi samþykkt að greiða þá fjárhæð sem miðað er við í yfirmati og krafan því ekki tekin til greina.

Stefndi krefst lækkunar á kröfum stefnanda vegna hluta sem hann kveður hafa horfið af bújörð sinni í ábúðartíð stefnenda. Byggir stefndi á því að þessa kröfu geti hann notað til skuldajafnaðar á móti kröfum stefnanda. Stefndi hefur ekki lagt fram nein gögn um verðmæti þessara hluta og er verðmæti þeirra óljóst. Skilja verður kröfugerð stefnda

varðandi skort á viðhaldi eigna sem kröfu um lækkun á kröfum stefnenda. Stefndi hefur haldið því fram að stefnendur hafi verulega vanrækt viðhald á eignum hans og vísar til útreikninga sem hann hefur sjálfur gert varðandi málningu o.fl. Telur stefndi að yfirmatsmenn hafi ekki tekið tilliti til þessa í mati sínu og niðurstaða þeirra sé órökstudd. Fallast má á með stefnanda að efni hafi verið til þess að yfirmatsmenn gerðu nánari grein fyrir útreikningum sínum varðandi þennan lið. Hér sem fyrr er niðurstaða yfirmatsmanna byggð á mati þeirra. Útreikningar stefnda duga hins vegar einir og sér ekki til þess að hnekkja matinu. Krafa stefnda um lækkun á kröfum stefnenda er svo vanreifuð að vísa verður henni frá dómi.

Með vísan til þess sem að framan er rakið ber stefnda að greiða stefndum 4.126.582 krónur (ræktun 4.226.582+700.000 fjárhúsgólf -800.000 álag) Frá þessari fjárhæð dregst 2.500.000 króna innborgun stefnda 6. janúar 2020. Af gögnum málsins má ráða að stefnendur kröfðu stefnda um greiðslu með bréfi dagsettu 7. október 2019 og þykir rétt að miða upphafstíma dráttarvaxta frá því að mánuður er liðinn frá dagsetningu bréfsins.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefndum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 744.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Stefán Ólafsson lögmaður flutti málið af hálfu stefnenda en Sigurður Helgason lögmaður af hálfu stefnda.

Halldór Halldórsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gættum ákvæðum 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndi, Þorsteinn Guðmundsson, greiði stefndum, Ólöfu Einarsdóttur og Sigurði Árnasyni, 4.126.582 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá 7. nóvember 2019 til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun þann 6. janúar 2020 að fjárhæð 2.500.000 krónur.

Varakröfu stefnda um lækkun á kröfum stefnenda er vísað frá dómi.

Stefndi greiði stefndum 744.000 krónur í málskostnað.

Halldór Halldórsson