

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. maí 2009 í máli nr. E-11202/2008:

Jónína Zophoníasdóttir

Einar Zophoníasson

(Kristinn Bjarnason hrl.)

gegn

Landsneti hf.

(Þórður Bogason hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 15. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Jónínu Zophoníasdóttur og Einari Zophoníassyni, báðum til heimilis að Mýrum, Egilsstöðum á hendur Landsneti hf., Krókhálsi 5c, Reykjavík með stefnu birtri 24. nóvember 2008.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndi greiði þeim sameiginlega 4.742.570 kr. með vöxtum skv. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 27. febrúar 2006 til 27. mars 2006, en með dráttarvöxtum 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda. Auk þess er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og að málskostnaður verði felldur niður.

Dómendur fóru á vettvang 14. maí sl.

Málavextir

Með úrskurði, dags. 23. nóvember 2000, um mat á umhverfisáhrifum vegna 420 kW Fljótsdalslína 3 og 4 féllst umhverfisráðherra á fyrirhugaða framkvæmd eins og henni var lýst í matsskýrslu með 6 skilyrðum. Iðnaðarráðherra veitti Landsvirkjun heimild til byggingar Fljótdalslína 3 og 4 hinn 20. júlí 2004. Framkvæmdarleyfi Austur-Héraðs var veitt 18. október 2004.

Með bréfi, dags. 27. janúar 2004, gerði Landsvirkjun stefnendum tilboð um greiðslu bóta vegna framkvæmda á landareign þeirra, en hún er í óskiptri sameign þeirra. Höfnuðu stefnendur tilboðinu.

Í bréfi Landsvirkjunar, dags. 21. apríl 2004, kom fram að þar sem samningsviðræður við stefnendur um greiðslu bóta vegna lagningar Fljótsdalslína 3 og 4 hefðu ekki borið árangur myndi Landsvirkjun vísa ágreiningi um bætur vegna framkvæmdanna til matsnefndar eignarnámsbóta í samræmi við ákvæði þar að lútandi. Í bréfinu var þess óskað að stefnendur myndu veita heimild og samþykki til ótímabundinna landnota Landsvirkjunar í landi Mýra í Skriðdal vegna framkvæmdanna.

Með yfirlýsingu, dags. 25. apríl 2004, veittu stefnendur Landsvirkjun heimild til að leggja Fljótsdalslínur 3 og 4 um land jarðarinnar. Einnig lá fyrir loforð Landsvirkjunar um að fyrirtækið greiddi bætur samkvæmt ákvörðun matsnefndar eignarnámsbóta eða dómstóla, fyrir öll þau réttindi sem eignarnámið lyti að.

Hinn 1. janúar 2005 tók stefndi við réttindum og skyldum Landsvirkjunar á sviði raforkuflutnings og kerfisstjórnunar, þ.m.t. framkvæmdum við Fljótsdalslínur 3 og 4, sbr. lög um stofnun Landsnets hf., nr. 75/2004, sbr. og raforkulög, nr. 65/2003. Með bréfi stefnda, dags. 24. ágúst 2005, var ágreiningi um bætur vegna Fljótsdalslína 3 og 4 vísað til matsnefndar eignarnámsbóta, skv. heimild í lögum nr. 11/1973, um framkvæmd eignarnáms.

Hinn 4. janúar 2006 skilaði Bjarni G. Björgvinsson, hdl. og löggiltur fasteignasali, álit sem gert hafði verið að beiðni stefnenda. Í álitinu var komist að þeirri niðurstöðu að Fljótsdalslína skerti sölumöguleika og verðmæti jarðarinnar Mýra í Skriðdal, þar sem sala jarða taki nú síður mið af beinum landbúnaðarnotum, eins og áður var, en miklu frekar útivistarmöguleikum og náttúruverndarsjónarmiðum.

Í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta, dags. 27. febrúar 2006, komst nefndin að þeirri niðurstöðu að stefnda bæri að greiða stefnendum 8.144.000 kr. í eignarnámsbætur og 670.000 kr., þ.m.t. virðisaukaskatt, í kostnað vegna rekstur matsmálsins fyrir nefndinni.

Með bréfi stefnda, dags. 26. september 2006, var þess farið á leit við Héraðsdóm Austurlands að dómkvaddir yrðu tveir hæfir, sérfróðir og óvilhallir matsmenn, til þess að skoða og meta fullt endurgjald til matsþola vegna þess hluta jarðarinnar Mýra í Skriðdal er eignarnámið tók til. Einnig var óskað eftir að metið yrði hvort og í hve miklum mæli lagning háspennulínanna hefði í för með sér beint fjárhagslegt tjón vegna þeirra hluta jarðarinnar sem eftir eru þegar land línanna hefur verið afhent matsbeiðanda.

Í matsgerð dómkvaddra matsmanna, dags. 21. desember 2007, var komist að þeirri niðurstöðu að eignarnámsbætur til stefnenda skyldu vera 11.286.570 kr. Niðurstaða matsmanna var hin sama um almenna verðlækkun fasteignarinnar af völdum framkvæmda stefndu og þá töldu matsmenn landverð nokkru hærra en matsnefnd hafði miðað við.

Með bréfi stefnda, dags. 20. maí 2008, hafnaði stefndi matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna. Stefndi ákvað að gera upp eignarnámsbætur í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta frá 27. febrúar 2006, en þó þannig að

ekki var fallist á að greiða bætur vegna almennrar verðlækkunar.

Ágreiningslaust er að stefndi hefur greitt stefnendum fjárhæð sem nemur niðurstöðu matsnefndarinnar með dráttarvöxtum frá 27. mars 2006 til greiðsludags.

Með bréfi stefnenda, dags. 3. júní 2008, kemur fram að rétt væri og eðlilegt að stefndi gerði eignarnámsbætur upp á grundvelli matsgerðar sem stefndi hafði aflað þar sem hann hefði ekki viljað una niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta enda hafi niðurstöðu matsgerðarinnar ekki verið hnekkkt. Stefndi hafi ekki brugðist við því og er mál þetta því höfðað.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Kröfugerð stefnenda er einkum byggð á almennum reglum eignarréttarins um fjárhæð eignarnámsbóta. Stefnendur höfðu mál þetta sameiginlega á þeim grundvelli að þeir eigi fasteign þá sem eignarnámið náði til í óskiptri sameign. Ekki er ágreiningur um eignarnámsheimild stefnda.

Í 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, er kveðið á um þrjú meginskilyrði eignarnáms. Eitt þessara skilyrða er þess efnis að fullt verð verði að koma fyrir vegna eignarnámsins. Stefnendur telja að við mat á eignarnámsbótum beri að líta til fulls verðs þeirra réttinda sem stefndi fær til afnota svo og til kvaða og skerðingar sem mannvirkin og nýting þeirra hefur í för með sér. Stefnendur byggja kröfur sínar á því að matsgerð dómkvaddra matsmanna sanni að fullt verð og eignarnámsbætur til handa stefnendum sé sú fjárhæð sem krafist er af þeirra hálfu.

A) Bætur fyrir land sem er háð byggingarbanni

Í niðurstöðum matsnefndar eignarnámsbóta og dómkvaddra matsmanna var talið að skipta bæri landi Mýra í Skriðdal í tvo hluta: annars vegar landi milli Grímsár og landi innan skógræktargirðingar ofan vegar „betra land“ og hins vegar „annað land“. Stefnendur fallast á þetta mat matsnefndarinnar og hinna dómkvöddu matsmanna.

Matsnefnd eignarnámsbóta mat besta landið á Mýrum á 400.000 kr. pr. hektara en annað land á 200.000 kr. pr. hektara. Nefndin taldi verðmæti hvers hektara lands á byggingarsvæðinu, þar sem land væri verðmætast, 280.000 kr. pr. hektara en 100.000 kr. pr. hektara á verðminna landi sem háð væri byggingarbanni. Nefndin miðaði því bætur fyrir verðmætara landið, sem fer undir byggingarsvæði, við 70% af verðmæti landsins, en bætur fyrir verðminna landið við 50% af verðmæti landsins, hvort tveggja að frádregnum greiðslum fyrir það land sem er bætt að fullu, þ.e. land undir möstur og vegi sem liggja undir línuhafinu. Stefnendur byggja á því að miða beri við það að bætur fyrir allt land sem fer undir byggingarbann verði 70% af verðmæti landsins, án tillits til þess í hvaða flokki það lendir.

Stefnendur halda fram að veruleg verðhækkun hafi almennt orðið á landi og jörðum á undanförunum árum og eigi það ekki síst við um jarðir og byggingar í dreifbýli á Fljótsdalshéraði. Jörðin Mýrar er í nágrenni við ört vaxtandi þéttbýli á Egilsstöðum. Mikil atvinnuuppbygging hafi átt sér stað í nágrenninu sem hefur leitt til aukinnar eftirspurnar eftir landi og verðhækkun fasteigna. Þá telja stefnendur að líta verði einnig til þess að jörðin er vel í sveit sett með margvíslegum möguleikum til nýtingar, hvort heldur til frístunda eða annarra nytja. Líklegt er að í framtíðinni verði land jarðarinnar nýtt undir heilsársbyggð. Má því vera ljóst að lagning raflína leiði til þess að möguleikar stefnenda til nýtingar jarðarinnar skerðist.

Með hliðsjón af framansögðu og með vísan til matsgerðar byggja stefnendur á því að mat á „betra landi“ jarðarinnar eigi að vera 450.000 kr. og „annað land“ 300.000 kr.

Stefnda ber því að bæta 6.891.200 kr. fyrir 21,88 hektara af „betra landi“ jarðarinnar sem háður er byggingarbanni ($21,88 \times 450.000 \times 70\%$) og 1.080.450 kr. fyrir 5,145 hektara af „öðru landi“ jarðarinnar sem háð er byggingarbanni ($5,145 \times 300.000 \times 70\%$). Samtals 7.971.650 kr. og hefur stefndi þegar greitt 5.272.000 kr. og standa því eftir að höfuðstól 2.699.650 kr.

B) Bætur fyrir land sem fer undir möstur

Stefnendur miða útreikning lands sem fer undir möstur við 0,12 hektara lands undir hvert mastur (30m x 40m). Fyrir liggur að 10 möstur eru staðsett í „betra landi“ jarðarinnar og 3 möstur eru staðsett í „öðru landi“ jarðarinnar.

Stefnda ber því að bæta 540.000 kr. ($450.000 \times 1,2$) og 144.000 kr. ($300.000 \times 0,48$). Samtals 684.000 kr. Stefndi hefur þegar greitt 504.000 kr. og standa því eftir að höfuðstól 180.000 kr.

C) Bætur vegna vegslóða

Eins og komist var að í niðurstöðum matsnefndar eignarnámsbóta og dómkvaddra matsmanna byggja stefnendur á því að stefnda beri að bæta 8 m breiðan veg, þ.m.t. fláa, sem liggur um jörðina Samtals 2.533 m vegslóði liggur um „betra land“ jarðarinnar en 496 m vegslóði liggur um „annað land“ jarðarinnar. Stefnda ber því að greiða 911.880 kr. ($2,0268 \times 450.000$) og 119.040 kr. ($0,3968 \times 300.000$), samtals 1.030.920 kr. Stefndi hefur þegar greitt 768.000 kr. og standa því eftir að höfuðstól 262.920 kr.

D) Bætur vegna almennrar verðlækkunar á fasteign stefnda

Meginregla við mat á eignarnámsbótum er sú að bæta eigi allt fjárhagslegt tjón eignarnámsþola. Þegar svo stendur á verður að taka tillit til verðfalls sem kann að verða á eign, sem eignarnámsþoli heldur eftir, þegar hluti eignar er tekin eignarnámi og verðfallið er að rekja til eignarnámsins. Að mati stefnanda kunna sjónræn áhrif vegna mannvirkja og starfsemi að hafa áhrif á verðmæti fasteigna, einkum í sveitum þar sem kaupendur sækjast í mörgum tilvikum eftir náttúrufegurð. Stefnendur telja óyggjandi að þau mannvirki stefndu á jörðinni og sú

starfsemi sem felst í því að fara með rafmagn um landið í háspennulínunum séu til þess fallin að valda almennri verðlækkun á jörð og mannvirkjum stefnenda.

Að mati stefnenda hafa umrædd mannvirki og starfsemi veruleg áhrif á markaðsverð jarðarinnar. Matsnefnd eignarnámsbóta og hinir sérfróðu og óvilhøllu matsmenn hafa metið verðlækkun þessa 1.600.000 kr. Niðurstöðu matsnefndarinnar og matsgerðarinnar hefur stefndi á engan hátt hnekkt og telja stefnendur því komna fram nægjanlega sönnun fyrir því að tjón hafi orðið sem stefndi beri ábyrgð á gagnvart stefnendum.

Með vísan til niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta og dómkvaddra matsmanna byggja stefnendur á því að hæfilegar bætur vegna almennrar verðlækkunar jarðar og mannvirkja stefnenda, sé 1.600.000 kr. Stefndi hefur ekki greitt þá fjárhæð.

Samkvæmt framangreindu byggja stefnendur á því að stefndi hafi ekki greitt fullt verð og eignarnámsbætur vegna eignarnáms á jörð þeirra sem að framan greinir.

Með vísan til þess sem að framan greinir um fjárhæðir og ágreining aðila sundurliðast höfuðstóll stefnukröfunnar þannig:

1.	Eftirstöðvar eignarnámsbóta vegna byggingarbanns	kr. 2.699.650
2.	Eftirstöðvar eignarnámsbóta vegna mastrastæða	kr. 180.000
3.	Eftirstöðvar eignarnámsbóta vegna vegslóða	kr. 262.920
4.	Eftirstöðvar eignarnámsbóta vegna verðryrnunar	<u>kr. 1.600.000</u>
Samtals		kr. 4.742.570

Stefnendur krefjast dráttarvaxta á höfuðstólsfjárhæð þessa þegar liðinn er mánuður frá því tímamarki bóta sem matsnefnd og matsgerð miðaði við, þ.e. þann dag sem matsnefnd sagði upp mat sitt þann 27. febrúar 2006. Stefnendur halda fram að eignarnámsbætur hafi fallið í gjalddaga í síðasta lagi mánuði eftir það tímamark og verður ekki annað ráðið af bréfi stefnda dags. 20. maí 2008 en ágreiningslaust sé að eignarnámsbætur beri dráttarvexti frá þeim tíma.

Stefnendur byggja kröfur sínar á 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Um framkvæmd eignarnáms og ákvörðun eignarnámsbóta er vísað til laga nr. 11/1973. Krafa um dráttarvexti er studd III. kafla laga nr. 38/2002, um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991. Stefnendur eru ekki virðisaukaskattskyldir skv. lögum nr. 50/1988 og ber því nauðsyn til að tekið verði tillit til skattsins við ákvörðun málskostnaðar. Af hálfu stefnenda er á því byggt að þeir eigi rétt til að fá kostnað af rekstri máls þessa bættan hvernig sem málsúrslit verða.

Málsástæður og lagarök stefnda

A) Bætur vegna framkvæmda stefnda á jörð stefnenda

Í 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, er kveðið á um þrjú meginskilyrði eignarnáms. Eitt þessara skilyrða er að fullt verð skuli koma fyrir eignina. Talið er að bótaskylda eignarnema nái eingöngu til fjártjóns eignarnámsþola. Um bætur vegna ófjárhagslegs tjóns er því ekki að ræða.

Með bréfi dags. 27. janúar 2004, gerði Landsvirkjun stefnendum tilboð um greiðslu bóta vegna framkvæmda á landareign stefnenda.

Tilboðið var byggt á grunni sem notaður var í samningum við alla landeigendur á línuleið Fljótsdalslína 3 og 4, sem og samningum við landeigendur vegna lagningar Sultartangalínu 3. Tilgangur þessa grunns var ekki síst sá að tryggja sem best að gætt væri jafnræðis á milli aðila með sams konar hagsmuni og um leið samræmis í bótagreiðslum vegna lagningar háspennulína.

Bótagrunnurinn byggðist fyrst og fremst á niðurstöðum matsnefndar eignarnámsbóta frá 1999 um bætur vegna framkvæmda við Búrfellslínu 3A og öðrum atriðum er máli skipta, m.a. að mati búfræðings og landfræðings. Þá var einnig stuðst við nýrri úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta hvað varðar verðmæti lands. Enn fremur var höfð hliðsjón af orðsendingum Vegagerðarinnar um landbætur vegna vegagerðar, upplýsingum frá Bændasamtökum Íslands um ræktunarkostnað og útreikningum Suðurlandsskóga og Héraðsskóga um stofnkostnað og verðmæti skógræktar. Auk þess voru ábendingar og athugasemdir landeigenda á línuleið Fljótsdalslínu 3 og 4 og Sultartangalínu 3 hafðar til hliðsjónar við endalega ákvörðun á grunnverði lands sem miðað var við.

Af framangreindu má sjá að gríðarleg vinna var lögð í tilboðsgerðina af hálfu Landsvirkjunar og lagt kapp á að tilboðin væru á allan hátt sanngjörn í garð landeigenda. Þannig var t.d. miðað við ætlað markaðsverð, boðin var full greiðsla fyrir land undir möstur, vegi og byggingarbann án frádráttar, landflokkun var í öllum tilfellum gróflega áætluð til hagsbóta fyrir landeigendur, miðað var við að skógræktarsvæði næðu að 400 metra hæð yfir sjávarmáli, en ekki 300 metra eins og gert var ráð fyrir í skógræktaráætlunum, auk annarra atriða. Tilboð Landsvirkjunar miðaði þannig í öllum tilvikum að því að landeigendur væru betur settir með samningum en með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta og/eða dómstóla, í ljósi þeirra fordæma sem þá voru þekkt.

Í samræmi við framangreint voru stefnendum boðnar bætur fyrir hið bótaskylda tjón, með tilliti til þess um hvers konar land var að ræða. Var jörðinni Mýrum skipt upp í tvo verðflokka, þ.e.a.s. fyrir tún og skógræktarsvæði voru boðnar 290.000 kr. pr. hektara, en fyrir beitiland voru boðnar 90.000 kr. pr. hektara. Samtals voru því boðnar bætur að fjárhæð 5.840.296 kr.

Þar sem stefnendur féllust ekki á tilboð Landsvirkjunar og frekari sammingsumleitanir báru ekki árangur, vísaði Landsvirkjun ágreiningi aðila til

matsnefndar eignarnámsbóta í samræmi við ákvæði laga þar að lútandi. Eins og fram kemur í stefnu, var það niðurstaða matsnefndar eignarnámsbóta, í máli nr. 11/2005, að skipta bæri landi Mýra í Skriðdal í tvo verðflokka: besta landið sem lægst liggur taldi nefndin eiga að meta á 400.000 kr. pr. hektara, en annað land á 200.000 kr. pr. hektara. Nefndin taldi verðmæti hvers hektara lands á því svæði sem byggingarbann, skv. reglugerð um raforkuvirki nr. 264/1971, með áorðnum breytingum, náði til, vera 280.000 kr. pr. hektara þar sem landverð væri hærra, en 100.000 kr. pr. hektara þar sem land er verðminna.

Nefndin bjó því til nýja aðferðarfræði við mat sitt, sem var frábrugðin þeirri sem hún hafði byggt á í ákvörðunum sínum um Búrfellslínu 3A, án þess að fyrir því væru færð viðhlítandi rök. Í raun er úrskurðurinn allur því marki brenndur, að erfitt er að sjá á hvaða forsendum matsnefndin kemst að niðurstöðu sinni. Stefndi telur að það sé skylda matsnefndar að rökstyðja niðurstöðu sína um tjón en það hafi ekki verið raunin í þessu tilviki. Stefndi gat ekki unað við slíka niðurstöðu og ákvað því að kveðja til dómkvadda matsmenn til að meta hæfilegar bætur til handa stefnendum vegna framkvæmdanna á jörð þeirra.

Hinir dómkvöddu matsmenn skiluðu álitinu sínu hinn 21. desember 2007, í matsmálinu M-8/2006. Í stað þess að leggja sjálfstætt mat á úrskurð matsnefndarinnar og komast þannig að rökstuddri niðurstöðu, virðast matsmennirnir þess í stað taka upp aðferðarfræði nefndarinnar og útfæra hana eingöngu til hækkunar bóta, án þess að rökstyðja hvað réttlæti þá hækkun. Þannig komast matsmennirnir að þeirri niðurstöðu að skipta beri jörðinni í tvo verðflokka, annars vegar land milli Grímsár og vegarins og hins vegar land innan skógræktargirðingar ofan vegarins, sem metið var á 450.000 kr. pr. hektara, og hins vegar haga, sem metinn er á 300.000 kr. pr. hektara. Matsmenn benda á að matsnefndin miðar bætur fyrir verðmætara landið, sem fer undir byggingarbannssvæðið, við 70% af verðmæti landsins en bætur fyrir verðminna landið við 50% af verðmæti landsins, þrátt fyrir að í fyrri fordæmum sínum hafi nefndin miðað við 2/3 af verðmæti lands, án tillits til þess í hvaða flokki það lenti. Að því loknu ákveða matsmennirnir að miða við að bætur fyrir allt land sem fer undir byggingarbann verði 70% af verðmæti landsins án tillits til þess í hvaða flokki það lendir. Þannig virða matsmennirnir að þessu leyti úrskurð matsnefndarinnar í málinu að vettugi. Niðurstaða matsmannanna er haldin sömu ágöllum og niðurstaða matsnefndarinnar. Sú aðferðarfræði sem byggt er á er fordæmalaus og beiting hennar virðist tilviljanakennd og með öllu órökstudd.

Í stefnu er því haldið fram að stefndi hafi ekki hnekkt niðurstöðu matsgerðar. Af þessu tilefni tekur stefndi fram að hann byggir ekki á þeirri matsgerð, af framangreindum ástæðum, sem þó var framkvæmd á hans kostnað og ábyrgð og stefndi hefur ekki lagt hana fram. Jafnframt mótmælir stefndi því að matsgerðin verði lögð til grundvallar í máli þessu. Stefnendur bera sönnunarbyrði fyrir tjóni sínu samkvæmt almennum réttarfarsreglum. Þeir hafa engan reka gert að því í málinu, né í matsmálum sem voru undanfarar þessa máls, að sanna þá skoðun sína að tjón þeirra sé umfram það sem boðist var til að bæta, ef frá er skilið álit Bjarna Björgvinssonar, hdl. og lögg. fasteignasala, en stefndi telur að það hafi ekkert sönnunargildi.

Stefndi bendir á að mat sem ekki er nægilega rökstudd er eitt og sér ekki sönnun þess að fjárhagstjón hafi orðið. Það gildir um þær matsgerðir sem fjallað er

um í máli þessu. Stefndi taldi það hins vegar hvorki þjóna hagsmunum sínum né stefnenda að kosta til og útbúa fleiri matsgerðir með tilheyrandi tímistöf. Matsgerð eða matsgerðir ryðja ekki úr vegi almennum sönnunarreglum og því er byggt á 1. mgr. 44. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, og þess krafist að sönnunargildi matsgerða þeirra sem fjallað er um í málinu verði metið sjálfstætt af dómnum.

Í því skyni að sýna fram á að niðurstöður matsnefndarinnar og matsmannanna séu ekki hæfilegar bætur vegna framkvæmda stefnda á jörð stefnenda, sökum þess að fjárhagslegt tjón stefnenda er minna, bendir stefndi á framlagða kaupsamninga sem gerðir voru vegna jarða á Fljótsdalshéraði á árunum 2004-2008. Af þeim má sjá að hektaraverð á þessum landshluta á tímabilinu hefur verið frá 1.743 kr., en hæst farið í 178.734 kr. Auk þess eru nú tvær jarðir til sölu á svæðinu. Uppsett hektaraverð á þeim jörðum er annars vegar 67.687 kr., og hins vegar 6.444 kr.

Séu verðflokkar matsnefndarinnar lagðar til grundvallar er ljóst að heildarverðmat jarðarinnar Mýra, nemur hundruðum milljóna króna. Gera má ráð fyrir að af þeim 1100 ha. sem jörðin spannar, féllu 40% hennar í verðmætari flokkinn (176 millj. kr.) og 60% í þann verðminni (132 millj. kr.) eða samtals 308 millj. kr. fyrir landið. Séu forsendur hinna dómkvöddu matsmanna lagðar til grundvallar, má gróflega áætla að 50% jarðarinnar flokkist sem hagi (165 millj. kr.), 20% sem land innan skógræktargirðingar ofan vegar (ca 99 millj. kr.) og 30% sem land milli Grímsár og vegarins (148,5 millj. kr.), eða samtals 412,5 millj. kr. fyrir allt landið.

Hvorki matsnefndin né hinir dómkvöddu matsmenn rökstuddu það verð sem lagt var til grundvallar. Ljóst er að þeir verðflokkar, sem úrskurður matsnefndarinnar og niðurstaða dómkvöddu matsmannanna byggjast á, endurspeglar hvergi nærri raunverulegt gangverð jarðarhlutanna. Auk þess renna framangreindir kaupsamningar og fasteignaauglýsingar stoðum undir þá fullyrðingu stefnda, að tilboð Landsvirkjunar frá 27. janúar 2004, hafi verið hagkvæmt fyrir landeigendur.

Bæði í úrskurði matsnefndarinnar og niðurstöðu matsgerðarinnar er mikið byggt á hugsanlegum nýtingarmöguleikum jarðarinnar og litið svo á að þeir leiði til verðmætaaukningar jarðarinnar. Í úrskurði matsnefndarinnar segir m.a.: „*Mýrar er vel í sveit sett með fjölmörgum nýtingarmöguleikum bæði til frístundaiðkunar og annarra nytja. Fullvíst má telja að lagning raflínunnar um land jarðarinnar skemmi að nokkru leyti nýtingarmöguleika jarðarinnar*“.

Nýting fasteignar á matsdegi hlýtur jafnan að teljast líklegasta framtíðarnýting hennar. Hafi eigandi gert reka að breyttum nytjum getur það styrkt stöðu hans þegar farið er fram á bætur sem grundvallast á öðrum notum en þeim sem eru til staðar á matsdegi. Um grundvallardóma þar sem nýtingarmöguleikar jarða eru lagðir til grundvallar bótum, í stað þeirrar notkunar sem á sér stað á þeim tíma er eignarnám fer fram, má nefna dóma Hæstaréttar frá 6. júlí 1984, í máli nr. 220/1982 (Hrd. 1984:906), og frá 17. mars 2005, í máli nr. 349/2004.

Það er því ljóst, að svo til greina komi að líta til hugsanlegra framtíðarnýtingarmöguleika jarða, verður að vera um raunhæfa og líklega

möguleika að ræða. Verður þá bæði að líta til eiginleika jarðarinnar sjálftrar, almenna notkun jarða í næsta nágrenni, svo og hversu raunhæft og líklegt hafi verið að hin mögulega nýting verði að veruleika.

Þrátt fyrir að jörðin Mýrar geti talist vel í sveit sett, hefur ekkert komið fram sem sýnir að önnur en núverandi nýting sé raunhæf eða líkleg. Ekki hefur verið sýnt fram á að meginþorri jarða í kring sé nýttur með öðrum og verðmætari hætti. Þennan sönnunarskort virðast stefnendur viðurkenna í matsmáli nr. M-8/2006, er þeir krefjast þess að matsmenn meti verðrýrnun eignar sinnar miðað við að um ákjósanlega jörð fyrir sumarhúsabyggð sé að ræða, „*án sönnunargagna sem matsþolar afli eða leggi fram*“. Það er því ljóst að ekki var heimilt að byggja mat á hæfilegum bótum vegna jarðarinnar á hugsanlegum framtíðarnýtingarmöguleikum sem ekki eru studdir með neinum öðrum hætti en ágiskunum um óvissa framtíðarþróun.

Þegar svo var komið að fyrir lá úrskurður matsnefndar eignarnámsbóta og matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem stefndi taldi báðar vera órökstuddar, tók stefndi eigi að síður þá ákvörðun með hagsmuni stefnenda í huga að reyna að leggja ágreining aðila til hliðar og bjóða stefnendum bætur í samræmi við niðurstöðu matsnefndarinnar, að frádregnum bótum vegna sjónrænna áhrifa. Taldi stefndi þennan þátt úrskurðarins fremur bera merki þess að um bætur fyrir ófjárhagslegt tjón væri að ræða, sem ekki væri lögmætur grundvöllur bóta, sbr. nánar hér síðar. Stefndi taldi því að reyna þyrfti á þetta atriði, er gæti haft fordæmisgildi, fyrir dómstólum, í ljósi þeirra skyldna sem hvíldu á fyrirtækinu og koma m.a. fram í 1. mgr. 9. gr. raforkulaga, nr. 65/2003. Stefndi bauðst, umfram skyldu, til að greiða sanngjarnan málskostnað stefnenda, kysu þeir að láta reyna á þennan hluta málsins fyrir dómstólum. Með tilboðinu fólst hins vegar ekki viðurkenning stefnda á aðferðarfræði matsnefndarinnar. Stefnendur hafa hins vegar kosið að takmarka ekki málssókn sína eingöngu við þennan þátt málsins og féll því tilboð stefnda niður og almennar reglur um málskostnað vegna hagsmunagæslu fyrir dómstólum gilda.

Með vísan til alls framangreinds telur stefndi sig þegar hafa bætt tjón stefnenda að fullu. Af þeirri ástæðu ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnenda.

B) Bætur vegna meintrar almennrar verðlækkunar á fasteign stefnenda

Í dómsmáli þessu er deilt um tvenns konar tjón. Annars vegar er deilt um fjárhæð bóta vegna tjóns sem stefnendur urðu óumdeilanlega fyrir við það að land í þeirra eigu fór undir Fljótsdalslínur 3 og 4 og stefndu lofuðu að greiða bætur fyrir, samkvæmt samningi aðila dags. 25. apríl 2004. Hins vegar gera stefnendur kröfu um bætur vegna almennrar verðlækkunar af völdum sjónrænna áhrifa mannvirkjanna. Stefndu mótmæla að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna sjónrænna áhrifa, eins og stefnendur halda fram. Í þessum hluta málsins er því ekki einvörðungu deilt um fjárhæð bóta heldur og sjálfan bótagrundvöllinn. Þarf að fara eftir almennum reglum skaðabótaréttar auk sjónarmiða eignarréttar um eignarnám. Auk þeirra málsástæðna sem í þessum lið eru raktar er byggt á þeim málsástæðum sem fram koma í A-lið hér að framan eftir því sem við á og öfugt.

Frumskilyrði þess að hafa megi uppi skaðabótakröfu er að tjón hafi orðið. Markmið skaðabótareglna er að tjónþolinn fái fullar bætur fyrir fjártjón sitt, en hann á ekki að auðgast umfram það. Það er því meginregla í skaðabótarétti, að tjónþoli þurfi að sanna að hagsmunir hans hafi verið skertir. Þar að auki þarf tjónþoli að sanna að meta megi tjón hans til fjár og að lokum þarf að sanna hversu miklu fjártjónið nemur.

Sjónræn áhrif Fljótsdalslína 3 og 4 teljast fyrst og fremst til almennra áhrifa mannvirkja. Línurnar eru nauðsynlegur hluti nútíma atvinnuhátta og hagsældar. Tilurð þeirra er sprottin af þjóðhagslegum forsendum, líkt og vegir, hafnir og önnur mannvirki er varða grunnkerfi landsins. Þau almennu áhrif sem hér um ræðir eru ekki andlag bóta, áhrifin eru huglæg og tjón því ófjárhagslegt, ef um slíkt er að ræða á annað borð. Benda má á allmörg dæmi um uppbyggingu byggðar í þéttbýli þrátt fyrir nágrenni við háspennulínur. Sama gildir um sumarhúsabyggðir, en þar eru dæmi um svæði sem beinlínis byggðust upp með tilkomu háspennulínu. Háspennulínurnar hafa því ekki leitt til almennrar verðlækkunar jarða og lóða. Háspennulínur er unnt að færa úr stað en slíkar framkvæmdir verða að svara kostnaði. Fyrst og fremst inni í stórum þéttbýliskjörnum kann hagkvæmni landnotkunar að leiða til samkomulags um slíka tilfærslu og kostnað við hana. Í 1. mgr. 9. gr. raforkulaga er kveðið á um þær skyldur stefnda að byggja flutningskerfið upp á hagkvæman hátt að teknu tilliti til öryggis, skilvirkni, áreiðanleika afhendingar og gæða raforku. Hið almenna flutningskerfi raforku byggist á háspennulínum og bæði í þéttbýli og hinum dreifðu byggðum landsins verða að liggja mjög sterk rök til grundvallar því að sjónræn áhrif verði talin leiða til sérstaks tjóns fyrir einhvern aðila. Annað mundi leiða til óhóflegs og ófyrirséðs kostnaðar, án þess að tjón sé sannað. Línuleið Fljótsdalslínu 3 og 4 í Skriðdal fylgir þeirri háspennulínu sem þar var fyrir og þannig var reynt að lágmarka áhrif eins og kostur er, auk fleiri atriða. Landrými er nóg í Skriðdal, líkt og gildir almennt um hinar dreifðu sveitir landsins. Öllum þessum atriðum líta matsmenn fram hjá þegar þeir komast ranglega að þeirri niðurstöðu að sjónræn áhrif háspennulínanna leiði til tjóns fyrir stefnendur.

Matsnefnd eignarnámsbóta kemst að þeirri niðurstöðu í úrskurði sínum að framkvæmd stefnda geri jörðina Mýrar minna áhugaverða fyrir hvers konar frístundaiðkun. Hinir dómkvöddu matsmenn taka í sama streng og bæta því við að taka verði tillit til þess verðfalls sem kunnir að verða á eign og ljóst sé að sjónræn áhrif kunna að hafa áhrif á verðmæti fasteigna. Auk þess benda þeir á að ekki sé við neina afdráttarlausa mælikvarða að miða þegar tjón af völdum sjónrænna áhrifa er metið. Fallast þeir að lokum á niðurstöðu matsnefndarinnar, og telja rétt að miða við 200.000 kr. í bætur fyrir hvert hinna 8 mastra sem standa neðst í landi Mýra, eða samtals 1.600.000 kr. Bæði í úrskurði matsnefndarinnar og niðurstöðu matsmanna er notast við hugtakið „sjónmengun“. Stefndi mótmælir þeirri hugtakanotkun, enda er hún gildishlaðin.

Stefnendur héldu því fram undir rekstri málsins hjá matsnefndinni og hinum dómkvöddu matsmönnum, að á undanförunum árum hefði orðið mikil breyting á nýtingu lands í dreifbýli á Íslandi. Þannig sé aðalkaupendahópur slíks lands ekki lengur fólk sem vilji stunda hefðbundinn landbúnað, heldur efnamikið fólk sem vilji nýta jarðirnar og mannvirki til afþreyingar og/eða til fjárfestingar. Stórfelld línulögn í gegnum land og vegir sem skeri landið í hlíðinni hljóti að takmarka

mögulegan kaupendahóp og þar með lækka markaðsverð jarðarinnar. Áður en Fljótsdalslínur 3 og 4 voru reistar, lá raflína um landið (Kröflulína 2) og voru hinar nýju línur lagðar samhliða þeirri gömlu. Röskun af völdum línanna er því minni en ella. Stefndi hefur þegar bent á að það háa jarðaverð og sú gríðarlega eftirspurn eftir jörðum á svæðinu, sem matsnefndin og hinir dómkvöddu matsmenn byggðu á, er ekki fyrir hendi og ekki verður séð á hvaða gögnum byggt er. Stefnendur hafa því ekki sýnt fram á að framkvæmdir stefnda leiði til almennrar verðlækkunar á jörðinni. Því síður hefur verið sýnt fram á að það tjón nemi 200.000 kr. fyrir hvert mastur.

Hæstiréttur Íslands hefur aldrei fallist á að greiða skuli bætur fyrir sjónræn áhrif í kjölfar eignarnáms. Matsnefnd eignarnámsbóta hefur örsjaldan fallist á greiðslu slíkra bóta. Þegar meta á hvort til greina komi að greiða bætur fyrir tjón vegna sjónrænna áhrifa verður ekki hjá því komist að líta til notkunar og nýtingarmöguleika þess landssvæðis sem hin meintu sjónrænu áhrif beinast gegn, sbr. umfjöllun hér að framan.

Í dómi Hæstaréttar frá 16. janúar 1997, í máli nr. 18/1995, var því haldið fram að eignarnuminn jörð væri góð til bygginga, t.d. orlofsbygginga og að turnstæðurnar sem þar átti að byggja væru lýti á jörðinni, þar sem möstrin blöstu við af bæjarhlaði. Krafðist eigandi því bóta vegna sjónrænna áhrifa. Í niðurstöðum héraðsdóms sagði að jörðin væri hefðbundin bújörð og notagildi jarðarinnar yrði við það miðuð, enda hafði ekki verið sýnt fram á eða gert sennilegt, að breytingar yrðu þar á í bráð. Héraðsdómur taldi jörð eigandans ekki hafa rýrnað í verði vegna sjónrænna áhrifa af háspennulínu, og var sú niðurstaða staðfest af Hæstarétti.

Í úrskurðum matsnefndar eignarnámsbóta þar sem úrskurðað var um bætur landeigenda vegna lagningar Búrfellslínu 3A, sagði:

Búrfellslína 3A liggur að stórum hluta um einn búscældarlegasta hluta Íslands. Línan er víða áberandi í landslaginu og nærri hibyllum manna. Í nágrenni hins eignarnumda lands eru víða vinsæl svæði fyrir sumarhúsabyggð og er land eignarnámsþola víða vel hentugt til slíkra nota. Fallast ber á það með eignarnámsþola að þegar svo hagar til að land geti nýst undir sumarhúsabyggð, sé tilkoma línunnar til þess fallin að rýra verðmæti jarðarinnar allrar vegna sjónrænna áhrifa af línunni.

[...]

Þrátt fyrir að hið eignarnumda land hafi ekki allt verið sérstaklega skipulagt fyrir sumarhúsabyggð þykir ljóst að landið geti víða í línustæðinu hentað fyrir lóðir undir sumarhús og næsta nágrenni er vinsælt til þeirra nota svo sem að framan greinir. Verður því við matið að miða við þann möguleika á framtíðarnýtingu landsins. Í þessu sambandi er sérstaklega vísað til dóms Hæstaréttar frá árinu 1984 bls. 906.

Af þeim ástæðum úrskurðaði nefndin að bæta skyldi eiganda tjón vegna sjónrænna áhrifa.

Ljóst er af framangreindum úrskurði að matsnefndin setur tvö megin skilyrði fyrir því að litið sé til framtíðarnýtingarmöguleika jarða og að skylt sé að bæta tjón

vegna sjónrænna áhrifa. Þau eru að eignarnámsþoli sýni fram á að land sé annars vegar hentugt til slíkrar notkunar og hins vegar að slík nýting sé raunhæf og líkleg. Er þá m.a. litið til þess hvort lönd í næsta nágrenni séu nýtt með þeim hætti. Gera verður miklar kröfur til sönnunar hvað þessi meginþýðing varðar. Hefur sú stranga sönnunarkrafa verið staðfest með úrskurði matsnefndarinnar í máli nr. 1/2005, þar sem ekki var fallist á bætur fyrir tjón vegna sjónrænna áhrifa raflínu og mastra, þrátt fyrir að umdeild jörð væri á góðum stað, í námunda við þéttbýlasta hluta landsins og hugsanlegt væri að nýta það sem sumarbústaðaland.

Með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta í máli nr. 11/2005, eru ákvarðaðar bætur fyrir tjón vegna sjónrænna áhrifa rafmastra. Um skógræktarland var að ræða, óralangt frá þéttbýlustu svæðum landsins, sem um hafði verið gerður skógræktarsamningur til margra ára. Ekki var sýnt fram á að nein áform væru uppi um breytta nýtingu jarðarinnar, né aðra verðmætari nýtingu á meginþorra jarðanna í kring. Matsnefndin taldi jörðina vera vel í sveit setta, með fjölmörgum nýtingarmöguleikum bæði til frístundaiðkunar og annarra nytja. Af þeim ástæðum taldi nefndin framkvæmd eignarnema gera jörðina Mýrar minna áhugaverða til hvers konar frístundaiðkunar. Var eignarnema því gert að greiða eignarnámsþola bætur vegna sjónrænna áhrifa sem frá raflínu og möstrum stafaði. Með framangreindum úrskurði fer matsnefndin þvert gegn túlkun sinni í fyrri úrskurðum sínum, sem og dómum Hæstaréttar. Þá hefði matsnefndinni og matsmönnum borið að taka tillit til kvaða sem á jörðinni lágu samkvæmt lögum nr. 3/1955 um skógrækt, sbr. einkum IV. kafla laganna.

Af framangreindum ástæðum ber að sýkna stefnda af kröfum stefnenda um bætur vegna almennrar verðlækkunar á fasteign stefnda.

C) Varakrafa

Til vara krefst stefndi þess að stefnukröfur verði lækkaðar verulega með vísan til málsástæðna í liðum A) og B) hér að framan.

D) Um vaxtakröfu

Vaxtakröfu og dráttarvaxtakröfu stefnenda er mótmælt og einnig þeirri fullyrðingu í stefnu að í uppgjöri vegna bóta frá 20. maí 2008 sé að finna samþykki stefnda fyrir útreikningi dráttarvaxta er hafi gildi í dómsmáli þessu. Stefndi ákvað að greiða bætur í samræmi við úrskurð matsnefndar eignarnámsbóta að undanskilinni ákveðinni fjárhæð sem að mati nefndarinnar bar að greiða vegna sjónrænna áhrifa. Taldi hann eðlilegt að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð, sbr. nefnt uppgjör. Hins vegar gilda almennar dráttarvaxtareglur um niðurstöðu þessa dómsmáls og því mótmælt að 1.600.000 kr. hafi fallið í gjalddaga 27. mars 2006, mánuði eftir uppkvaðningu úrskurðar. Þá er fjarri lagi að stefnendur geti miðað alla kröfufjárhæðina við þetta tímamark. Sá hluti sem lýtur að kröfu um herra hektaraverð en matsnefnd eignarnámsbóta kvað á um varð ekki til fyrr en með matsgerð þeirri sem skilað var hinn 21. desember 2007. Stefndi hefur mótmælt sérstaklega að hún verði lögð til grundvallar í málinu. Væru stefnendur samkvæmir sjálfum sér hefði sá hluti í það minnsta átt að miðast við að upphafsdagur dráttarvaxta væri 21. janúar 2008, en slíkri kröfu væri einnig mótmælt af stefnda.

Stefnendur krefjast vaxta á grundvelli II. kafla og dráttarvaxta á grundvelli III. kafla vaxtalaga, nr. 38/2001. Stefndi mótmælir því að þær kröfur verði teknar til greina. Stefndi krefst þess að komi til þess að dómurinn fallist á kröfu um vexti geti einvörðungu verið um dráttarvexti frá dómsuppsögu að ræða, sbr. meginreglu í 9. gr. vaxtalaga um heimild dómstóla til að ákvarða upphafstíma dráttarvaxta af skaðabótakröfu. Stefnendur geta ekki gert kröfu um almenna vexti, sbr. 3. gr. vaxtalaga. Til vara telur stefndi að stefnendur geti einvörðungu krafist dráttarvaxta á grundvelli hinnar almennu reglu 4. mgr. 5. gr. vaxtalaga, nr. 38/2001.

Vísað er til helstu lagaraka í umfjöllun um málsástæður. Stefndi vísar sérstaklega til stjórnarskrár lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, meginreglna eignarréttar og kröfuréttar, almennra skaðabótareglna, raforkulaga, nr. 65/2005, laga um stofnun Landsnets hf., nr. 75/2004, laga um framkvæmd eignarnáms, nr. 11/1973, reglugerðar um raforkuvirki nr. 264/1971, með áorðnum breytingum; laga um skógrækt nr. 3/1955; laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en stefndi styður málskostnaðarkröfu sína við XXI. kafla þeirra laga; laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, II., III. og IV. kafla.

Niðurstaða

Í málinu er gerð krafa um greiðslu bóta vegna lagningar Fljótsdalslínu 3 og 4 um jörðina Mýrar í Skriðdal. Í september 2004 gerðu málsaðilar samkomulag sín á milli um að Landsvirkjun, nú stefndi, væri heimilt að leggja tvær 420 kW háspennulínur um land jarðarinnar og reisa á landinu 14 stauravirki til að bera línurnar uppi. Samkvæmt yfirlýsingunni lofaði Landsvirkjun að greiða bætur samkvæmt ákvörðun matsnefndar eignarnámsbóta eða dómstóla. Því liggur fyrir að land þetta var aldrei tekið eignarnámi. Matsnefnd eignarnámsbóta kvað upp úrskurð 27. febrúar 2006 þar sem stefnda var gert að greiða stefnendum 8.144.000 kr. auk kostnaðar. Í ljósi þess að landið var ekki tekið eignarnámi og með vísun til Hrd. m.a. í málinu nr. 247/2008 er úrskurður þessi markleysa. Stefndi lagði hann þó til grundvallar er hann greiddi stefnendum bætur í maí 2008. Á það einungis við um verð fyrir landið, en ekki verðryrnun vegna „sjónmengunar“.

Stefndi aflaði matsgerðar dómkvaddra matsmanna og er hún frá 21. desember 2007. Dómkröfur stefnenda byggjast á matsgerð þessari. Stefnendur krefjast bóta vegna byggingarbanns að fjárhæð 2.699.650 kr., mastrastæða 180.000 kr., vegaslóða 262.920 kr. og verðryrnunar 1.600.000 kr. Allar stærðir lands er samið var um eru ágreiningslausar í málinu en deilan lýtur að verði fyrir þær og bótum vegna verðryrnunar.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram að þeir endurskoði úrskurð matsnefndar eignarnámsbóta. Rökstuðningur dómkvaddra matsmanna fyrir hækkun bóta byggist á því að fasteignaverð fari hækkandi á svæðinu og tekið sé tillit til þess. Sé þá sérstaklega litið til atvinnuuppbyggingar á svæðinu sem hafi leitt til aukinnar eftirspurnar eftir landi og verðhækkunar. Þá hafi sölur á jörðum í nágrenninu verið hafðar til hliðsjónar. Þá sé jörðin Mýrar vel í sveit sett, með margvíslegum möguleikum til nýtingar. Líklegt sé í framtíðinni að land jarðarinnar verði nýtt undir heilsársbyggð. Því sé ljóst að raflínan skerði þessa nýtingu.

Samkvæmt 2. mgr. 66. gr. laga um meðferð einkamála leggur dómari mat á sönnunargildi matsgerðar. Gegn andmælum stefnda fellst dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómanda, ekki á að þeir þættir sem hér um ræðir hafi við haldbær rök að styðjast. Um almenna lýsingu er að ræða í niðurstöðum matsmanna. Ekkert er nefnt til hvaða jarðarsölu hefur verið litið, en stefndi hefur lagt fram gögn um jarðasölu á svæðinu. Þá er ekki tekið á því að landið er nýtt til skógræktar og þar til grundvallar liggur áratugalangur samningur. Engin sumarhús eru á jörðinni og ekkert sem gefur til kynna að svo verði í nánustu framtíð. Þótt mikil atvinnuuppbygging sé á svæðinu og þá sennilega átt við Egilsstaði/Reyðarfjörð, þá liggur ekkert fyrir að landið verði nýtt til heilsársbyggðar í öðru horfi en nú er. Þá er alveg örökstudd sú fullyrðing í matsgerðinni, að bætur fyrir allt land sem fari „undir byggingarbann verði 70% af verðmæti landsins, án tillits til þess í hvaða flokki það lendir“. Þá telur dómurinn að fullyrðingar matsmanna um verðmæti lands sem stefnendur létu af hendi séu ekki nægjanlegar rökstuddar og niðurstaða þeirra hvað þetta varðar styðjist því ekki við haldbær rök. Dómurinn hafnar því kröfum stefnenda um bætur fyrir land sem háð er byggingarbanni, undir möstur og vegna vegaslóða og telur að stefnendur hafi þegar fengið fullnægjandi bætur vegna þessa.

Stefnendur krefja bóta vegna almennrar verðlækkunar á fasteign þeirra að fjárhæð 1.600.000 kr. Þessu til grundvallar er vísað til matsgerðarinnar þar sem talið er að þeim beri bætur vegna „sjónmengunar“. Samkvæmt dómi HRD. 1997:52 þurfa stefnendur að sýna fram á að landið hafi rýrnað að verðgildi til þess að þeir geti átt rétt til þessara bóta. Hinir dómkvöddu matsmenn telja að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni af völdum sjónrænna áhrifa sem meta eigi að álitum og til að meta það er m.a. bent á staðsetningu línunnar og fjölda mastra. Dómurinn hafnar þessu og telur að ekki hafi verið sýnt fram á tjónið. Hér er sérstaklega bent á að möstrin eru staðsett í jaðri eignarinnar að norðan, rúmlega 800 metra frá íbúðarhúsunum og í reynd mun nær íbúðarhúsinu á Lynghóli sem er næsti bær norðan við Mýrar. Þá verður ekki litið fram hjá því að önnur raflína hefur staðið á þessu svæði árum saman þótt hún sé mun minni að umfangi og ásýnd hennar önnur. Dómurinn telur ekki rökrétt, sé á annað borð fallist á bætur, að miða einungis við 8 staurastæður, en ekki 6 þeirra, sem standa efst í landinu, en svo er gert í matsgerðinni. En ekki verður séð að staurastæður sem standa hærra í landi séu minna áberandi en þær sem standa lægra þótt þær séu eitthvað lengra frá daglegum dvalarstað fólks. Þá standa engar lagaheimildir til þess að dæma bætur fyrir sjónræn áhrif. Með hliðsjón af þessu telur dómurinn að stefnendur hafi ekki sýnt fram á bótaskylda rýrnun á verðmæti landsins vegna þessa.

Þegar á allt framangreint er litið er það niðurstaða dómsins að hafna beri kröfum stefnanda í máli þessu. Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt Inga Tryggvasyni, hdl. og lögg. fasteignasala.

DÓMSORÐ

Stefndi, Landsnet hf., er sýknað af kröfum stefnenda, Jónínu Zophoníasdóttur og Einars Zophoníassonar.

Málskostnaður fellur niður.

Sigrún Guðmundsdóttir

Ingi Tryggvason

Sératkvæði

Símóns Sigvaldasonar

Ég geri engar athugasemdir fram að niðurstöðukafla meirihluta dómsins.

Svo sem rakið er í dómi meirihlutans krefjast landeigendur Mýra í Skriðudal bóta vegna lagningar Fljótaldalslínu 3 og 4 um jörðina, en í september 2004 gerðu málsaðilar samkomulag sín á milli um að Landsvirkjun væri heimilt að leggja tvær 420 kW háspennulínur um land jarðarinnar og reisa á landinu 14 stauravirki til að bera línusamstæðurnar tvær uppi. Þrjár línur eru í hvorri samstæðu og þær því sex talsins. Landið var aldrei tekið eignarnámi, en matsnefnd eignarnámsbóta kvað upp úrskurð 27. febrúar 2006 um verð er stefndi skyldi greiða stefnendum fyrir landið. Stefndi ákvað að afla matsgerðar dómkvaddra matsmanna til að freista þess að fá lækkað matsverð jarðarinnar og skiluðu matsmenn niðurstöðu sinni 21. desember 2007. Var verðmat þeirra fyrir jörðina nokkuð hærra en matsnefndar eignarnámsbóta. Ákvað stefndi þá í stað þess að afla yfirmatsgerðar að greiða stefnendum bætur í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta fyrir utan bætur fyrir „sjónmengun“ svo sem það er tilgreint í niðurstöðu matsnefndarinnar. Í máli þessu krefjast stefnendur skaðabóta sem nemur mismun á niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna.

Ég er sammála meirihluta dómenda um að úrskurður matsnefndar eignarnámsbóta 27. febrúar 2006 hafi ekki þýðingu fyrir niðurstöðu málsins í ljósi dóms Hæstaréttar Íslands frá 22. janúar 2009 í máli nr. 247/2008. Það sönnunargagn er fyrir liggur í málinu um tjón stefnenda er því einungis matsgerð dómkvaddra matsmanna er fram fór á grundvelli IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að íslenskum lögum er aðilum máls í einkamáli ekki heimilt að leiða svokölluð sérfræðivitni. Er þeim hins vegar uppálagt að afla matsgerðar dómkvaddra matsmanna samkvæmt IX. kafla laga nr. 91/1991 ef ætlunin er að sanna atriði er sérfræðikunnáttu er þörf um. Með þeim reglum er tryggt að báðir málsaðilar geti komið sjónarmiðum sínum á framfæri áður en matsmenn komast að niðurstöðu og þjónar matið því hagsmunum beggja aðila. Á grundvelli 64. gr. laganna getur aðili krafist yfirmats þar sem tekin verði til yfirmats þau atriði sem áður hafa verið metin. Matsmanni ber síðan að koma fyrir dóm samkvæmt 65. gr. laganna og gefa þar skýrslu til skýringar og staðfestingar á matsgerð og um atriði

sem tengjast henni. Leggur dómari mat á sönnunargildi matsgerðar þar á meðal um sönnunargildi hennar þegar leyst er að öðru leyti úr máli, sbr. 2. mgr. 66. gr. laganna.

Svo sem áður var rakið óskaði stefndi þess ekki að færi fram yfirmat á þeim atriðum er matsmenn komust að niðurstöðu um í mati sínu 21. desember 2007. Matsmennirnir komu fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins og skýrðu einstök atriði varðandi matið um leið og þeir staðfestu matsgerð sína. Meirihluti dómenda telur að tilgreindir þættir í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi ekki við haldbær rök að styðjast og færa fyrir því rök. Sé því ekki unnt að leggja matið til grundvallar niðurstöðu í málinu. Á þetta get ég ekki fallist. Hinir dómkvöddu matsmenn eru báðir reynslumiklir í matsstörfum. Er annar þeirra löggiltur fasteignasali og einn sá allra reyndasti í faginu hér á landi. Hinn er lektor í lögum við Háskóla Íslands og hefur um langt skeið verið sérfræðingur á sviði eigna- og kröfuréttar. Þó svo að fyrir hina dómkvöddu matsmenn hafi verið lagt að endurmeta þau atriði sem matsnefnd eignarnámsbóta lagði mat á og rökstuddi lýstu báðir matsmenn yfir við aðalmeðferð málsins að þeir hafi hagað mati sínu á nákvæmlega sama hátt þó svo ekki hafi legið fyrir í málinu úrskurður matsnefndar eignarnámsbóta. Með hliðsjón af hinni rökstuddu matsgerð tel ég að leggja eigi hana til grundvallar niðurstöðu um tjón stefnenda að því er lýtur að bótum fyrir land sem háð er byggingarbanni, bætur fyrir land sem fer undir möstur og bætur vegna lands sem fer undir vegaslóða. Verður í þessu sambandi einnig að líta til stöðu stefnenda varðandi matsgerðina. Þeir fella sig alfarið við niðurstöðu þeirrar matsgerðar er stefndi aflaði og hafa þar af leiðandi engar forsendur til að óska eftir yfirmati. Tel ég að það verði að koma stefnda í koll að hafa ekki óskað eftir yfirmati sé hann ósáttur við matið og því eigi dómurinn ekki að hafna matsgerðinni sem sönnunargagni nema hún sé augljósum annmörkum háð varðandi rökstuðning fyrir niðurstöðu.

Í stefnu hafa stefnendur auk þess uppi kröfur um bætur vegna almennrar verðlækkunar á fasteign sinni. Er krafist bóta að fjárhæð 1.600.000 krónur og þá miðað við niðurstöðu í matsgerð um bætur vegna „sjónmengunar“. Er þessi kröfuliður rökstuddur með því að þau mannvirki sem reist hafi verið á jörðinni og starfsemin hafi veruleg áhrif á markaðsverð jarðarinnar. Hinir dómkvöddu matsmenn hafi metið verðlækkun þessa á 1.600.000 krónur. Í niðurstöðu matsgerðarinnar segir um bætur vegna „sjónmengunar“ að bæta skuli allt fjárhagslegt tjón sem sé að rekja til eignarnáms. Þegar svo standi á verði að taka tillit til verðfalls sem kunni að verða á eign, sem eignarnámsþoli haldi eftir, þegar hluti eignar sé tekinn eignarnámi og sé að rekja til eignarnámsins. Ljóst megi vera að sjónræn áhrif kunni að hafa áhrif á verðmæti fasteigna, einkum í sveitum þar sem kaupendur sækist í mörgum tilvikum eftir náttúrufegurð. Verði ekki fallist á að hugtakanotkunin lýsi fremur huglægri afstöðu svo sem matsbeiðandi haldi fram. Í framhaldi rekja matsmenn þá skoðun sína að ef vænta megi að væntanlegir kaupendur vilji ekki greiða eins hátt verð fyrir jörðina af þessum sökum beri að bæta matsþola það tjón. Telji matsmenn að matsþoli hafi orðið fyrir tjóni af völdum sjónrænna áhrifa línanna. Sé ekki við neina afdráttarlausa mælikvarða að miða þegar tjón af völdum sjónrænna áhrifa sé metið. Við það mat komi m.a. til skoðunar staðsetning línanna í landi jarðarinnar og fjöldi mastra. Er það niðurstaða matsmanna að meta þessar bætur að álitum.

Ég er þeirrar skoðunar að hugtakið „sjónmengun“ sem fram kemur í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta og hinir dómkvöddu matsmenn lýsa sé vandmeðfarið í þessu sambandi. Ljóst er af stefnu í málinu að stefnendur hafa uppi kröfu um almenna verðlækkun á jörðinni vegna þeirra mannvirkja sem á henni hafa verið reist. Hugtakið „sjónmengun“ lýsir fremur þeirri stöðu sem nágrannar búa við þegar reist eru mannvirki á aðliggjandi landi sem áhrif hafa á útsýni þeirra. Hið sama gildir um þá sem leið eiga um landsvæði og verða fyrir sjónrænum áhrifum mannvirkja sem reist hafa verið. Það sem meira máli skiptir fyrir jarðareigendur er að markaðsverð jarðar lýsir því hvert sé rétt verð fyrir jörð. Ef mannvirki svo sem háspennulínur og stauramannvirki sem liggja um jörð hafa áhrif á markaðsverð jarðar til lækkunar verður samkvæmt grunnreglunni um fullar bætur að meta þau áhrif til verðs til að landeigendur fái fullar bætur fyrir það að mannvirkin eru reist á jörðinni gegn vilja þeirra. Á þessum forsendum skiptir t.a.m. ekki öllu máli að mínu mati hversu nærri þessum mannvirkjum íbúðarhús standa þar sem verið er að meta áhrifin á heildarverðmæti jarðarinnar.

Dómarar og lögmenn aðila gengu á vettvang á sólríkum vordegi. Á leið inn Skriðudal er komið var að Mýrum blöstu við á þjóðveginum háspennulínur og stauramannvirki sem lögð hafa verið um jörðina. Yfir gnæfði línuhafið en eins og áður sagði eru hinar nýju háspennulínur 6 talsins og línuhafið þar af leiðandi vítt. Fram kom í málflutningi af hálfu lögmans stefnda að háspennulínur og stauramannvirki sem reist væru víða um land væru af mismunandi stærð og stærðarflokkarnir nokkrir. Þær háspennulínur og þau stauramannvirki sem lögð hafi verið um jörðina Mýrar væru í þeim flokki sem stærst væru. Í samanburði við hin nýju mannvirki liggur gömul háspennulína samhliða hinni nýju og virkar lítilfjörleg í sniðum. Ég er þess fullviss að stauramannvirkin og raflínurnar hafi áhrif á þann sem áformar að festa kaup á jörð í sveit og gerir þar af leiðandi ekki kaup á jörðinni Mýrar eins fýsilegan kost og ella væri. Lýsti annar matsmanna, hinn löggilti fasteignasali, þessu prýðilega við aðalmeðferð málsins og með hvaða hætti þetta hefði áhrif á jarðasölu. Ég er því þeirrar skoðunar að raflínurnar og stauramannvirkin hafi almennt áhrif á söluverð jarðarinnar og því beri að bæta stefnendum það tjón sem þeir verða fyrir af þeim sökum. Kröfulið þessum er í hof stillt og tel ég að af þeim sökum beri að taka hann til greina að fullu.

Niðurstaða mín er því sú að fallast beri á dómkröfur stefnenda í málinu. Þar sem aðrir dómendur eru á öðru máli sé ég ekki ástæðu til að fjalla frekar um málið, s.s. varðandi upphafstíma dráttarvaxta í málinu.

Símon Sigvaldason