

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 27. janúar 2010 í máli nr. E-4201/2009:

Rúnar Þór Númason

(Jón Höskuldsson hrl.)

gegn

Rarik ohf.

(Indriði Þorkelsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 19. janúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Rúnari Númasyni, Suðurbraut 6, Hofsósi, á hendur Rarik ohf., Bíldshöfða 9, Reykjavík, með stefnu birtri 30. mars 2009.

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 5.337.840 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 1. desember 2007 til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 2.668.920 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 1. desember 2007 til greiðsludags. Enn fremur verði stefnda gert að gefa út skuldabréf til stefnanda að fjárhæð 2.668.920 kr. til tveggja ára. Fjárhæð bréfsins skal verðtryggð, miðað við byggingarvísitölu, grunnvísitölu 370,9 stig í júlí 2007 til greiðsludags og bera vexti samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Í báðum tilvikum krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað. Krafist er greiðslu virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnanda. Þá krefst stefndi þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað.

Til vara krefst hann þess að dómkrafa stefnanda verði lækkuð að mati dómsins, stefndi verði sýknaður af aðalkröfu stefnanda um gjaldfellingu skuldarinnar og að málskostnaður milli aðila falli niður.

Málavextir

Stefnandi er fæddur og alinn upp á jörðinni Reykjarhóli í Fljótum. Jörðin er í eigu stefnda (áður Rafmagnsveitur ríkisins) að 9/14 hlutum. Stefnandi tók við ábúð á jörðinni af föður sínum, Núma Jónssyni. Skriflegur ábúðarsamningur (byggingarbréf) var gerður 20. desember 2005 um eignarhluta stefnda í jörðinni, þ.e. 9/14 hluta jarðarinnar og öll mannvirki, þ.m.t. ræktun. Var þar miðað við að upphaf ábúðar stefnanda á jörðinni skyldi miðast við 1. nóvember 2005 og ábúðartími vara í 9½ ár eða til fardaga 2015.

Hinn 20. desember 2005 gerðu málsaðilar með sér skriflegt samkomulag um framkvæmdir stefnanda á jörðinni, þ.e. um endurbyggingu á fjósi og mjólkurhúsi á jörðinni og endurnýjun á ýmsum búnaði þessara húsa. Ágreiningslaust er að kostnaðaráætlun stefnanda vegna þessa var 5.800.000 kr.

Hinn 29. september 2006 féllst stefndi á að greiða stefnanda þennan kostnað og var miðað við að stefnandi fengi greitt hinn 1. nóvember 2006 eða þegar þak haughússins væri frágengið. Stefndi tók fram að greiðslan til stefnanda á þessari fjárhæð væri fullnaðargreiðsla, óháð því hver raunkostnaður yrði. Hinn 10. október 2006 samþykkti stefnandi skilmála þessa.

Hinn 14. febrúar 2007 fékk stefnandi greiddar 4.000.000 kr. vegna haughússins. Stefndi telur að fjárhæðin hafi verið greidd stefnanda fyrir mistök því skilja mátti stefnanda svo á þessum tíma, að framkvæmdir hans væru lengra á veg komnar en raun var á.

Seinni hluta árs 2006 hafði stefnandi samband við stefnda með ósk um að fá að losna fyrir undan ábúðarsamningnum. Þá upplýsti stefnandi að hann hefði verið í samskiptum við þau Valdimar Þór Jónsson og Steinunni Þórisdóttur og að þau hefðu hug á að taka við ábúðinni af sér.

Hinn 6. júlí 2007 gaf stefndi út byggingarbréf til þeirra Valdimars og Steinunnar. Ábúð þeirra hófst 1. júlí 2007 og flutti stefnandi af jörðinni.

Stefnandi gerði samning við Valdimar og Steinunni um kaup á bústofni, ýmsum vélum og tækjum til búreksturs, svo og greiðslumarki. Kaupverð eignanna var umsamið 22.257.000 kr. sem kaupendur greiddu með peningum og yfirtöku allra áhvílandi veðlana á jörðinni, þar með talin skuld við Sparisjóð Siglufjarðar, veðbréf nr. 1102-74-903036, að fjárhæð 6.074.317 kr. Þá var gert sérstakt samkomulag, dags. 27. júní 2007, milli stefnanda og Valdimars þar sem Valdimar skuldbindur sig m.a. til að ljúka byggingu haughúss sem stefnandi hafði skuldbundið sig til að framkvæma með samkomulaginu við stefnda frá 20. desember 2005.

Úttekt fór fram á jörðinni og var hún gerð af landsúttektarmönnum. Þeir skoðuðu jörðina 11. október 2007 og skiluðu úttektarskýrslu sinni 30. nóvember 2007.

Haustið 2007 lét stefndi framkvæma sérstaka skoðun á jörðinni og mannvirkjum þar, sbr. skýrslu Þorsteins Jóhannessonar hjá Verkfræðistofu Siglufjarðar sf. Þar er að finna kostnaðaráætlun framkvæmda við fjós og haughús á jörðinni og kemur fram að heildarkostnaður sé áætlaður ríflega 16 milljónir. Vegna ábúðaloka stefnanda hafa verið haldnir fundir með málsaðilum en sátt ekki náðst með þeim um uppgjör. Því hefur stefnandi höfðað mál þetta.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi gerir aðallega þá kröfu að stefndi verði dæmdur til að greiða honum skuld að fjárhæð 5.337.840 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 1. desember 2007 til greiðsludags. Um er að ræða kaupverð (matsverð) framkvæmda og umbóta stefnanda á jörðinni Reykjarhóli, sem stefnda ber að lögum skylda til að kaupa og greiða stefnanda fyrir sem fráfarandi ábúanda á jörðinni, að frádragnum metnu álagi vegna hreinsunar og álags. Þá hefur verið dregið frá andvirði hesthúsainnréttingar, andvirði ógreiddrar landsskuldar án dráttarvaxta og helmings matskostnaðar án virðisaukaskatts.

Krafa stefnanda er byggð á 45. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 og skýrslu úttektarmanna. Fyrir liggur að aðilar máls þessa hafa ekki náð samkomulagi um greiðslu matsverðs samkvæmt skýrslu úttektarmanna, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir stefnanda til að fá stefnda að samningaborði til uppgjörs í tilefni af ábúðarlokum stefnanda á jörðinni Reykjarhóli.

Stefndi óskaði eftir við landsúttektarmenn að þeir framkvæmdu lögskipaða úttekt á jörðinni samkvæmt ábúðarlögum vegna ábúðarloka stefnanda. Þá liggur fyrir að stefndi ráðstafaði jörðinni á ný til Valdimars Þórs Jónssonar og Steinunnar Þórisdóttur til ábúðar og heimilaði stefnanda að semja við hina nýju ábúendur um að þau tækju yfir allar skuldbindingar stefnanda vegna umsaminna framkvæmda og tækju að sér að greiða sem sína skuld. Um þetta vitnar kaupsamningur milli stefnanda sem fráfarandi ábúanda og viðtakenda ábúðar og samkomulag milli sömu aðila.

Eins og fram kemur í skýrslu landsúttektarmanna voru eignir og aðrar umbætur stefnanda á jörðinni Reykjarhóli metnar á 8.424.977 kr. miðað við byggingarvísitölu í nóvembermánuði 2007. Um er að ræða eftirfarandi eignir sem eru sundurliðaðar í skýrslunni:

Fjárhús	kr. 2.257.885,-
Áburðarkjallari	kr. 473.994,-
Hesthúsinnrétting	kr. 666.747,-
Sauðburðarhús	kr. 332.373,-
Braggi	kr. 140.055,-
Blásarah/hesthús	kr. 98.730,-
Mjaltabás	kr. 3.963.550,-
Mjólkurh.breyting	kr. 233.652,-

Flór í fjósi

kr. 257.991,-

Samtals

kr. 8.424.977,-

Í úttektarskýrslunni er einnig að finna mat úttektarmanna á álagi sem stefnanda ber að greiða stefnda vegna hreinsunar á jörðinni og rýrnunar mannvirkja umfram eðlilega fyrningu, samtals að fjárhæð 1.663.550 kr. Hrein eign stefnanda vegna framkvæmda og annarra umbóta á jörðinni Reykjarhóli samkvæmt reiknuðu matsverði úttektarmanna nemur því 6.761.427 kr.

Stefndi er bundinn af mati úttektarmanna á verðmæti framkvæmda stefnanda á jörðinni Reykjarhóli, þar sem stefndi óskaði ekki eftir yfirmati samkvæmt heimild í 1. mgr. 44. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004. Aðilar málsins hafa ekki gert með sér samkomulag um uppgjör eða greiðsluskilmála matsverðs úttektarmanna vegna ábúðarloka stefnanda á jörðinni. Ágreiningslaust er með aðilum að ábúðarlök stefnanda á jörðinni eru miðuð við 1. júlí 2007. Þá liggur fyrir að stefndi hefur veitt jörðinni viðtöku úr höndum stefnanda sem fráfarandi ábúanda, að meðtöldum öllum framkvæmdum og umbótum stefnanda á jörðinni sem metnar voru til verðs af úttektarmönnum. Stefndi hefur hagnýtt sér framkvæmdirnar og ráðstafað með jörðinni til áframhaldandi ábúðar til búvöruframleiðslu.

Samkvæmt 45. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 er jarðeiganda skylt að greiða helming kaupverðs (matsverðs) á næstu níu mánuðum eftir ábúðarlök og eftirstöðvarnar með skuldabréfi til að hámarki tveggja ára. Fjárhæð skuldabréfs skal vera verðtryggð samkvæmt byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu við ábúðarlök og bera vexti samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Samkvæmt upplýsingum Hagstofu Íslands var byggingarvísitalan 370,9 stig í júlí 2007 við ábúðarlök stefnanda á Reykjarhóli.

Aðalkrafa stefnanda er við það miðuð að öll skuld stefnda við stefnanda samkvæmt úttektinni sé í gjalddaga fallinn. Ljóst er að stefndi hefur í engu sinni kröfum stefnanda um samninga og uppgjör og 1. júlí 2009 verða tvö ár liðin frá ábúðarlokum stefnanda á Reykjarhóli. Fyrir liggur að stefnandi gerði, með vitund og aðstoð starfsmanna stefnda, samning við þá aðila sem stefndi lét hafa ábúðarréttinn að jörðinni. Samkvæmt samkomulaginu frá 27. júní 2007 tók Valdimar Þór Jónsson við byggingum á jörðinni í því ástandi sem þær voru við ábúendaskiptin og tók auk þess að sér eftir 1. júlí 2007 að ljúka þeim framkvæmdum sem stefnandi hafði skuldbundið sig til að gera á jörðinni, þ.m.t. framkvæmdir við haughús og fékk hann til þess sérstaka greiðslu frá stefnda að fjárhæð 1.800.000 kr. Þá tóku viðtakendur ábúðar á Reykjarhóli að sér að greiða sem sína skuld áhvílandi lán við Landsbanka Íslands (þrjú lán) og við Sparisjóð Siglufjarðar (tvö lán). Lán þessi eru tilgreind í kaupsamningi aðila.

Framangreindir samningar voru gerðir með vitund og aðstoð starfsmanns og lögmanns stefnda, enda ekki á færi stefnanda að ráðstafa eignum sínum eða réttindum á jörðinni, eða skuldskeyta áhvílandi veðskuldum án vitneskju eða samþykkis stefnda sem eiganda jarðarinnar. Ljóst er af efni samninganna að stefndi hefur leyst stefnanda undan öllum skuldbindingum um framkvæmdir á jörðinni og

skyldum til að greiða af áhvílandi veðlánnum á jörðinni. Því ber stefnda að greiða kaupverð framkvæmda (matsverð) að fullu og öllu og þarf stefnandi ekki að sæta öðrum frádrætti frá matsverði úttektarmanna en nemur álagi vegna viðhalds mannvirkja og vegna hreinsunar á jörðinni. Fyrir liggur að stefnandi og stefndi eru bundnir af fjárhæðum úttektarinnar, þar sem yfirmat skv. 44. gr. ábúðarlaga fór ekki fram.

Verði ekki fallist á framangreind sjónarmið stefnanda um að öll skuldin sé fallin í gjalddaga er til vara gerð sú krafa að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda helming af höfuðstól í aðalkröfu að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu frá 1. desember 2007, og honum verði enn fremur gert að gefa út skuldabréf til tveggja ára fyrir hinum helmingnum, verðtryggt samkvæmt byggingarvísitölu þeirri sem var í gildi við ábúðarlok stefnanda á jörðinni.

Varakrafan er byggð á 45. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 þar sem skýrt er kveðið á um að jarðeigandi skuli greiða kaupverð (matsverð) framkvæmda að hálfu innan níu mánaða frá ábúðarlokum og eftirstöðvar með verðtryggðu skuldabréfi miðað við byggingarvísitölu til að hámarki tveggja ára, sem ber vexti samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu. Upphafstími dráttarvaxta samkvæmt aðal- og varakröfu miðast við það tímamark þegar skýrsla landsúttektarmanna var skilað til málsaðila.

Stefnandi byggir á ábúðarlögum nr. 80/2004 (áður ábúðarlög nr. 64/1976), jarðalögum nr. 81/2004 (áður jarðalög nr. 65/1976), lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá er byggt á almennum reglum kröfuréttarins. Málskostnaðarkrafa stefnanda er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. einkum 129. og 130. gr. laganna. Þess er krafist að tekið verði tillit til virðisaukaskatts á málflutningsþóknunina.

Málsástæður og lagarök stefnda

Í fyrsta lagi tekur stefndi fram að samkvæmt 14. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004, skuli ábúandi, ef hann óskar eftir því að gera endurbætur á mannvirkjum ábúðarjarðar eða byggja ný mannvirki, leita eftir skriflegu leyfi jarðareiganda og í því leyfi skal tekið fram hvort jarðareigandi samþykki að kaupa framkvæmdirnar við ábúðarlok. Sambærilegt ákvæði var í eldri ábúðarlögum. Hér má einnig vísa til 38. gr. ábúðarlaga varðandi kaupskyldu jarðareiganda við ábúðarlok.

Í skýrslu úttektarmanna er bókað eftir fulltrúa stefnda, sem var viðstaddur úttektina, að stefndi leyfði byggingu rúllubaggahúss á ábúðartíma Núma Jónssonar, (föður stefnanda) en önnur leyfi hafi ekki verið gefin út til ársins 2005.

Önnur leyfi hefur stefndi ekki veitt, hvorki stefnanda né öðrum. Við ábúðarlok stefnanda kom í ljós, að stefnandi, eða forveri hans, hafði breytt rúllubaggahúsinu og notkun þess frá því sem upphaflega var gert ráð fyrir, án samþykkis og leyfis stefnda. Þannig hafði milligólf verið smíðað í húsið og efri hæð þess notuð að hluta til sem hesthús og að hluta til sem fjárhús. Til viðbótar þessu hafði skúrviðbygging verið reist við austurhlíð hússins, svokallað sauðburðarhús, án samþykkis og leyfis

stefnda.

Við ábúðarlok stefnanda kom enn fremur í ljós að á jörðina hafði verið fluttur um 78m² braggi án samþykkis og leyfis stefnda. Sama á við um hesthúsainnréttingar.

Eftir að úttekt fór fram, hinn 11. október 2007, fjarlægði stefnandi, eða lét fjarlægja í óleyfi, ýmsa hluti af jörðinni, t.a.m. hliðgrind úr stáli ásamt stálhliðsstaurum sem staðsett var fyrir ofan hlöðuna, hliðgrind sem varðveitt var í geymslu, ca 150 m² stálklæðningarefni, sem geymt var í rúllubaggahúsi, auk glugga úr hestakerru. Enn fremur fjarlægði hann áðurnefndar hesthúsainnréttingar. Skorað er á stefnanda að upplýsa hvar þessir lausafjarmunir eru niðurkomnir og/eða skila þeim til stefnda.

Í áðurnefndri úttektarskýrslu kemur fram sú athugasemd úttektarmanna, að það kunni að vera lögfræðilegt álitæfni hvort jarðareiganda beri að leysa til sín einstaka eignir eða framkvæmdir, sem metnar eru í úttektinni, en úttektarmenn taka ekki afstöðu til slíkra álitamála. Í fylgiskjali með úttektarskýrslunni kemur fram hjá byggingarfulltrúa Skagafjarðar, að ekki var aflað opinberra og tilskilinna leyfa fyrir tilteknar byggingar.

Stefnda verður ekki að lögum gert skylt að greiða fyrir endurbætur og/eða mannvirki sem hann hefur ekki veitt leyfi fyrir, sbr. áðurnefnda 14. gr. ábúðarlaga. Er í engu getið eða útskýrt í stefnu á hvaða forsendum stefnandi krefur stefnda um greiðslu vegna þeirra „eigna“ sem stefndi veitti ekki leyfi fyrir. Verður stefnandi að bera hallann af því að tilskilin leyfi og samþykki fyrir þessum framkvæmdum séu ekki til staðar. Nánari grein er gerð fyrir þessum eignum/framkvæmdum undir sjötta tl.

Í öðru lagi fékk þáverandi ábúandi jarðarinnar, hinn 15. maí 1985, lán frá Veðdeild Búnaðarbankans, að fjárhæð 500.000 kr. með veði í jörðinni að fengnu veðleyfi stefnda. Forveri stefnanda á jörðinni, Númi Jónsson, faðir stefnanda, tók svo við skyldum áðurnefnds ábúanda að greiða af skuldabréfinu og sama gerði stefnandi þegar hann tók við ábúðinni af föður sínum. Liggur m.a. fyrir skilmálabreyting vegna þessa láns, dags. 29. janúar 2007, undirrituð af Numa Jónssyni.

Stefnandi heldur því fram að þau Valdimar og Steinunn hafi tekið við greiðsluskyldu gagnvart stefnda og þá með skuldskeytingu. Aftur á móti hefur engin skuldskeyting átt sér stað hvað þetta skuldabréf varðar. Skuldabréfið er nú í eigu eða í innheimtu hjá NBI hf., (áður Landsbanka Íslands hf.) og er það í vanskilum. Samkvæmt tölvupósti frá bankanum námu vanskil skuldabréfsins, hinn 19. maí 2009, 62.102 kr., eftirstöðvar 419.478 kr., eða samtals 481.580 kr. Eins og staða mála er nú, sýnist það blasa við stefnda að greiða upp eða yfirtaka lán þetta. Ber að lækka dómkröfur stefnanda um þessa fjárhæð.

Í þriðja lagi veitti stefndi, sbr. samkomulag frá 20. desember 2005, stefnanda veðleyfi fyrir láni sem stefnandi tók hjá Sparisjóði Siglufjarðar, að fjárhæð 6.000.000 kr. Veðleyfi þetta var veitt á grundvelli 15. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004, en jarðareiganda er skylt að veita ábúanda veðleyfi til tryggingar lánnum vegna varanlegra framkvæmda og endurbóta að uppfylltum vissum skilyrðum.

Skuldabréfið er ógreitt og í vanskilum. Samkvæmt tölvupósti voru vanskil þess 7. apríl 2009 samtals 382.397 kr. og ógjaldfallnar eftirstöðvar, m.v. sama dag, samtals

6.705.617 kr. Ógreiddar eru því samtals 7.088.014 kr. Þessi skuld, sem fasteign stefnda er enn að veði fyrir, nemur því að höfuðstól hærri fjárhæð en höfuðstóll dómkröfu. Er þess krafist að fjárhæð þessi komi til frádráttar kröfum stefnanda.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi samþykkt skuldskeytingu þessa og fleiri áhvílandi veðlána á jörðinni, þannig að nýir ábúendur kæmu í stað hans sem skuldarar og að stefnandi væri þar með laus undan skyldum sínum gagnvart stefnda. Því til stuðnings vísar stefnandi m.a. til samkomulags hans og Valdimars Jónssonar frá 27. júní 2007 og kaupsamnings þeirra. Stefndi telur þetta ekki rétt. Hinn 15. ágúst 2007 fóru fram skuldaskipti gagnvart sparisjóðnum, en ekki gagnvart stefnda. Áritun stefnda á skjal þetta var hins vegar nauðsynleg þar sem veðlánið átti að vera áfram áhvílandi með 1. veðrétti í jörð stefnda að Reykjarhóli.

Stefnandi ber hins vegar ábyrgð á greiðslu skuldabréfsins og veðsetningunni gagnvart stefnda og hefur stefndi aldrei samþykkt að ábyrgð stefnanda gagnvart sér væri niðurfalinn. Áðurnefnd áritun stefnda á skuldskeytingarskjalið breytir þar engu um.

Samkomulag aðila frá 20. desember 2005 var grundvöllurinn að lántöku stefnanda. Samkvæmt því var það skilyrði fyrir veitingu veðleyfisins, að andvirði lánsins skyldi ráðstafað annars vegar til að auka við verðgildi fjósbyggingar og mjólkurhúss, að fjárhæð samtals 2.000.000 kr., og til að auka við lausafjárnúnað, þ.e. til kaupa og endurnýjunar á mjaltabás, milligerða og tækja í fjósi, að fjárhæð 4.000.000 kr. Af úttekt landsúttektarmanna frá 30. nóvember 2007 verður ekki betur séð, en að töluvert af þessum framkvæmdum sé metið stefnanda til eignar. Máltilbúnaður stefnanda, sem byggist á því að hann krefur stefnda um andvirði þessara framkvæmda og heldur því um leið fram að ábyrgð hans á veðleyfi, sem stefndi veitti honum vegna sömu framkvæmda, sé niður fallin, fær því ekki staðist. Við þetta má svo bæta, að af kaupsamningi stefnanda og Valdimars verður ekki betur séð en að stefnandi hafi selt þeim Valdimar og Steinunni a.m.k. stóran hluta af þeirri fjárfestingu sem hann fékk framangreint lán og veðleyfi fyrir. Má hér t.d. nefna að í úttekt dags. 5. febrúar 2009, vegna ábúðarloka þeirra Valdimars og Steinunnar, sem unnin var af sömu landsúttektarmönnum, kemur fram að framkvæmdir í fjósi eru metnar þeim síðarnefndu til eignar.

Þau Valdimar og Steinunn skuldbundu sig gagnvart Sparisjóði Siglufjarðar að greiða umrætt lán. Skuldbinding þeirra var ekki gagnvart stefnda svo sem áður er rakið. Stefndi hefur því engar lagalegar forsendur fyrir því að krefja þau Valdimar og Steinunni um greiðslu vegna nefnds skuldabréfs, fari svo að stefndi neyðist til að greiða það vegna vanskila. Stefndi telur því ljóst að ábyrgð stefnanda gagnvart stefnda vegna skuldabréfsins og veðleyfisins getur ekki verið niður fallin.

Að öðru leyti vill stefndi taka fram, að kaupsamningurinn á milli stefnanda og Valdimars og Steinunnar var gerður á sínum tíma án hans vitundar og án hans samþykkis. Samningurinn eins og hann liggur fyrir dómi er óundirritaður og ódagsettur, en samkvæmt honum er ekki gert ráð fyrir því að stefndi kunni að þurfa að samþykkja skuldskeytingu lánanna. Stefndi aðstoðaði stefnanda og Valdimar Þór Jónsson við gerð samningsdraga sem svo síðar varð að samkomulagi sem dagsett er 27. júní 2007 og undirritað af stefnanda og Valdimar Jónssyni. Að öðru leyti kom stefndi hvergi nærri samningum stefnanda og nýrra ábúenda, stefndi var ekki aðili að greindu samkomulagi og kom heldur ekki að gerð kaupsamnings þess er liggur

fyrir óundirritaður.

Í fjórða lagi bendir stefndi á að á reikningsyfirliti stefnanda fyrir tímabilið 1. janúar 2006 til 31. maí 2009 kemur fram að stefnandi skuldar stefnda umsamda leigu (landsskuld), þ.e. vegna ársins 2006, að fjárhæð 310.507 kr. sem var á gjalddaga hinn 31. desember 2006 og fyrir hálf t árið 2007, að fjárhæð 163.180 kr. sem féll í gjalddaga hinn 31. desember 2007. Auk dráttarvaxta frá 31. desember 2006 til 01. desember 2007, en að frádregnum uppgjörreikningi vegna orkunotkunar, nam skuldin hinn 1. desember 2007, samtals 533.131 kr. sem gerð er krafa um að komi til frádráttar höfuðstól kröfu stefnanda.

Í fimmta lagi bendir stefndi á reikning úttektarmanna, en heildakostnaður þeirra nam 701.927 kr. og hefur stefndi greitt þann kostnað. Samkvæmt 43. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 á þessi kostnaður að skiptast jafnt milli jarðareiganda og fráfarandi ábúanda. Stefndi á því kröfu á stefnanda að fjárhæð 350.963 kr. sem kemur til skuldajafnaðar á móti dómkröfum stefnanda.

Í sjötta lagi byggir stefndi á eftirfarandi sundurliðun fjárhæða. Annars vegar er um að ræða fjárhæðir sem af hálfu stefnda er mótmælt að hann eigi að greiða stefnanda og eiga því að lækka kröfu stefnanda (6.1.-6.6.) og hins vegar er um að ræða fjárhæðir sem eiga að koma til skuldajafnaðar á móti dómkröfum stefnanda, (6.7.-6.10). Við mat á eignum er stuðst við úttekt landsúttektarmanna frá 30. nóvember 2007.

6.1.	Hesthúsainnréttingar	kr.	666.747,-
6.2.	Fjárhús (fyrirverandi rúllubaggahús), 50% matsverð	kr.	1.128.942,-
*			
6.3.	Áburðarkjallari	kr.	473.994,-
6.4.	Sauðburðarhús	kr.	332.373,-
6.5.	Braggi	kr.	140.055,-
6.6.	Blásarahús / hesthús	kr.	98.730,-
6.7.	Ábyrgð stefnda sem jarðareiganda á láni við NBI (19.5.09)	kr.	481.580,-
6.8.	Ábyrgð stefnda sem jarðareiganda á láni við Sparisjóð		
	Siglufjarðar, (staða þann 15.04.2009)		
	kr.		7.088.014,-
6.9.	Greitt vegna haughúss, sem aldrei var lokið við og þegar		
	unnar framkvæmdir eru að mati stefnda einskis virði	kr.	4.000.000,-

6.10. Ógreidd landsskuld vegna ársins 2006 og hálf t árið 2007,

sbr. dskj. nr. 20, með dr.v. til 01.12.2007kr. 533.131,-

6.11. Helmingur kostnaðar úttektarmanna, sbr. dskj.nr. 28 kr. 350.963,-

Samtals..... kr. 15.294.529,-

-

* Þessi fjárhæð byggist á mati stefnda á verðmætum upprunalegs rúllubaggahúss eins og leyfi var veitt fyrir á sínum tíma.

Samkvæmt því sem að framan hefur verið rakið er ljóst að annars vegar ber að lækka dómkröfur stefnanda um 2.840.841 kr. vegna framkvæmda og eigna sem stefnda verður ekki að lögum gert skylt að greiða fyrir, sbr. töluliði 6.1.– 6.6., og hins vegar eiga 12.453.688 kr. að koma til skuldajafnaðar, á móti dómkröfum stefnanda, vegna annarra krafna sem stefndi hefur á hendur stefnanda, sbr. töluliði 6.7.-6.11. Þar sem framangreindar kröfur stefnda á hendur stefnanda eru hærri en dómkrafa stefnanda, ber að sýkna stefnda. Til vara er krafist lækkunar á kröfu stefnanda verði niðurstaðan sú að ekki sé fallist á allar framangreindar kröfur stefnda.

Dómkrafa stefnanda á hendur stefnda byggist einungis á niðurstöðu úttektar landsúttektarmanna. Slík kröfugerð getur ekki átt við rök að styðjast og nægir stefnanda ekki að vísa til þess að ekki hafi farið fram yfirmat eins og ekkert annað hafi í skorist milli aðila.

Stefndi hefur greitt stefnanda 4.000.000 kr. vegna byggingar haughúss en það er mat stefnda að unnar framkvæmdir stefnanda við haughúsið séu einskis virði og því ljóst, að mati stefnda, að hann hefur ofgreitt stefnanda og orðið fyrir tjóni vegna þessa.

Stefnda verður ekki gert skylt að greiða fyrir endurbætur eða framkvæmdir sem hann hefur ekki veitt leyfi fyrir. Verðmæti þeirra eigna og framkvæmda, skv. úttektarskýrslu landsúttektarmanna, ber að dragast frá dómkröfum stefnanda.

Enn fremur eiga að koma til lækkunar á dómkröfum stefnanda óumdeild landsskuld stefnanda við stefnda, svo sem að framan er rakið, fjárhæðir þeirra veðlána sem enn eru áhvílandi á jörðinni og sem stefnandi ber enn ábyrgð á gagnvart stefnda og helmingur af kostnaði úttektarmanna. Byggt er á almennum reglum kröfuréttar um skuldajöfnuð.

Stefndi mótmælir sérstaklega því að öll skuld stefnda við stefnanda sé í gjalddaga fallin og að lagarök séu fyrir því að stefnandi gjaldfelli eftirstöðvar skuldarinnar.

Stefndi vísar aðallega til ákvæða ábúðarlaga nr. 80/2004 og eldri ábúðarlaga nr. 64/1976, til jarðalaga nr. 81/2004 og eldri jarðalaga nr. 65/1976, og til almennra

reglna samninga- og kröfuréttar.

Þá vísar stefndi til 21. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varðandi málskostnaðarkröfu.

Niðurstaða

Ágreiningur málsins varðar uppgjör við ábúðalok stefnanda á Reykjarhóli hinn 1. júlí 2007, en jörðin er í eigu stefnda. Krafa stefnanda byggir á nettó niðurstöðu úttektar landsúttektarmanna frá 30. október 2007 sem var 6.761.427 kr. Við aðalmeðferð málsins hefur stefnandi lækkað dómkröfur sínar um 1.423.587 kr. í aðalkröfu og 711.794 kr. í varakröfu og samsvarar lækkunin andvirði hesthúsainnréttingar, ógreiddrar landsskuldar án dráttarvaxta og helmings matskostnaðar án virðisaukaskatts.

Samkvæmt 38. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 er jarðareigenda skylt að kaupa af ábúanda við ábúðalok mannvirki og aðrar framkvæmdir eða umbætur á jörðinni. Náist ekki samkomulag um kaupverðið skal það ákveðið af úttektarmönnum. Niðurstaða úttektarmanna er frá 30. nóvember 2007. Henni hefur ekki verið hnekkt. Því ber að leggja hana til grundvallar ásamt þeirri ótvíræðu skyldu stefnda til kaupanna.

Stefndi telur að eftirtaldar eignir hafi allar verið reistar í óleyfi á jörðinni, þ.e. fjárhús, áburðarkjallari, sauðburðarhús, braggi og blásarahús/hesthús, sbr. liði 6.2 til 6.6 hér að framan. Því beri stefnda ekki að bæta þær. Eignir þessar komu til fyrir gildistöku núgildandi ábúðarlaga. Samkvæmt 16. gr. eldri ábúðarlaga nr. 64/1976 var ekki nauðsynlegt að fá leyfi landeigenda fyrir byggingum á lóð. Skilyrðið var að umbætur á jörðum, eða hlutar húss, væru til frambúðar og haganlega fyrir komið, svo og nauðsynlegar fyrir búreksturinn, að mati úttektarmanna. Ef svo var bar jarðareigenda að kaupa þær á matsverði úttektarmanna. Ákvæði þessu var breytt í núgildandi lögum þannig að leyfi jarðeiganda þarf fyrir byggingum á jörðinni, sbr. 38. gr. núgildandi laga. Fyrir liggur að nefndar húseignir voru á jörðinni er stefnandi tók við ábúð hennar af föður sínum. Engin úttekt fór þá fram. Það er þó skylt að hún fari fram og er það á ábyrgð jarðeiganda, sbr. 2. mgr. 7. gr. ábúðarlaga, en byggingarbréf til stefnda er dagsett 20. desember 2005. Þá liggur einnig fyrir að hinn 6. júní 1991 veitti stefndi föður stefnanda heimild til að reisa á jörðinni rúllubaggahús sem síðar var breytt í hesthús og fjárhús. Þegar á allt þetta er litið er því hafnað þeirri málsástæðu stefnda að nefndar eignir séu án leyfis á jörðinni. Því ber stefnda að bæta stefnanda þær að fullu, sbr. úttektarskýrsluna frá 30. nóvember 2007.

Stefndi telur að til frádráttar eigi að koma lán nú við NBI, upphaflega að fjárhæð 500.000 kr., en að eftirstöðvum (þ.m.t. vanskilum) 481.580 kr. miðað við 19. maí sl. Í nefndum kaupsamningi stefnanda við Valdimar Þór Jónsson og Steinunni Þórisdóttur var svo um samið að lánið yrði yfirtekið af þeim. Hins vegar liggur ekkert fyrir um að stefndi hafi samþykkt þessi skuldaraskipti. Verður krafa stefnda um þennan lið því tekin til greina og dómkröfur lækkaðar.

Hinn 20. desember 2005 veitti stefndi veðleyfi fyrir tryggingarbréfi (en varð skuldabréf) að fjárhæð 6.000.000 kr. Af hálfu stefndu voru sett þau skilyrði að 2.000.000 kr. yrðu notaðar til að auka verðgildi fjósbyggingarinnar og mjólkurhússins og 4.000.000 kr. til að auka við lausafjárbúnað, þ.e. til kaupa og endurnýjunar á mjaltabás, milligerðum og tækjum í fjósi. Lán þetta, var fengið hjá Sparisjóði Siglufjarðar, nú AFL-sparisjóður. Nefndar eignir sem keyptar voru fyrir andvirði lánsins, þ.e. mjaltabásinn, breytingar á mjólkurhúsi og flórin í fjósinu, eru hluti þeirra eigna sem úttektarskýrslan frá 30. nóvember 2007 tekur til og liggur til grundvallar kröfum stefnanda. Er stefnandi seldi Valdimar Þór Jónssyni og Steinunni Þórisdóttur jörðina yfirtóku þau lán þetta. Þessa skuldskeytingu samþykktu stefndu hinn 15. ágúst 2007. Var það gert án alls fyrirvara eða skilyrða af þeirra hálfu. Telja verður að með þeim ráðstöfunum hafi stefndi fallið frá skilyrðum sínum, sbr. samkomulag frá 20. desember 2005 og samþykkt Valdimar og Steinunni sem nýja skuldara bréfsins. Stefnda hefði verið í lófa lagið að hafna skuldskeytingunni hinn 15. ágúst 2007 eða koma með fyrirvara eða skilyrði, hefði hann viljað halda þeim uppi. Því er hafnað að krafa þessi komi til skuldajöfnunar dómkröfunni.

Þá hefur stefndi krafist þess að 4.000.000 kr. greiðsla komi til frádráttar dómkröfum stefnanda. Greiðsla þessi er vegna haughússins, sem stefndi telur að aldrei hafi verið lokið og unnar framkvæmdir séu einskis virði. Hér er um ósannaðar staðhæfingar að ræða. Þá er dómkrafa stefnanda byggð á úttekt landsúttektarmanna og haughúsið hefur ekki verið metið þar. Er kröfu stefnanda um skuldajöfnuð hafnað.

Stefndi fer fram á frádrátt vegna ógreiddrar landsskuldar árið 2006 og hálf árið 2007, að fjárhæð 533.131 kr. Stefndi hefur samþykkt 473.687 kr. og lækkað dómkröfuna um þá fjárhæð. Eftir standa 59.444 kr. sem munu vera dráttarvextir að frádregnum uppgjörskráningi vegna orkunotkunar. Krafa þessi er vanreifðuð af hálfu stefnda og er henni hafnað.

Stefndi fer fram á að helmingur kostnaðar úttektarmanna, þ.e. 350.963, komi til frádráttar. Stefndi hefur samþykkt 281.153 kr. og lækkað kröfugerðina um þá fjárhæð en hafnaði greiðslu virðisaukaskattsins, sem stefndi féllst á við aðalmeðferð málsins.

Með vísan til þess sem að framan greinir er það niðurstaða dómsins að stefnda beri að greiða stefnanda 5.337.840 að frádregnu láni við NBI, 481.580 kr., eða 4.856.260 kr. með vöxtum eins og í dómsorði greinir. Matsgerðin fór fram fyrir rúmum tveimur árum og þykja því ekki efni til annars en að taka aðalkröfu stefnanda til greina.

Með vísan til þess sem að framan greinir ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 700.000 kr.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndi, Rarik ohf., greiði stefnanda, Rúnari Númasyni, 5.337.840 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 1. desember 2007 til 19. maí 2009 og af 4.856.260 kr. frá þeim degi og til greiðsludags og 700.000 í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.