

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, föstudaginn 8. júlí 2016, í máli nr. E-3689/2015:

**Reynivellir ehf.**

*(Arnar Þór Stefánsson hrl.)*

**gegn**

**Sameigendafélagi Fells**

*(Jón Gunnar Ásbjörnsson hdl)*

Þetta mál, sem var tekið til dóms 19. maí 2016, er höfðað af Reynivöllum ehf., kt. [...], Austurbraut 13, Höfn, með stefnu birtri 4. nóvember 2015 á hendur Sameigendafélagi Fells, kt. [...], Fornhaga 24, Reykjavík, til heimtu hlutdeildar í leigutekjum og öðrum tekjum af jörðinni Felli.

Það er endanleg krafa stefnanda að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 3.096.662 krónur með dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 2.431.309 kr. frá 25. október 2015 til greiðsludags.

Hann krefst jafnframt málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda.

Hann krefst einnig málskostnaðar úr hendi stefnanda að viðbættum virðis aukaskatti.

## Málsatvik

Ágreiningur þessa máls tengist jörðinni Felli í Austur-Skaftafellssýslu sem á land að Jökulsárlóni á Breiðamerkursandi. Lónið er steinsnar frá hringvegi landsins (þjóðvegi 1) sem liggur á hengibrú yfir útfall lónsins, þ.e. Jökulsá á Breiðamerkursandi, út í sjó. Segja má að áin skipti bökkum lónsins í „vesturbakka“ og „austur bakka“. Með dómi Hæstaréttar 11. maí 2006 í máli nr. 345/2005 var dæmt að vestur bakki lónsins væri þjóðlenda. Austurbakkinn er á hinn bóginn, á grundvelli sama dóms, hluti af jörðinni Felli, sem er sameign margra.

Árið 1985 bauð Guðbrandur Jóhannesson, sem átti 10,3583% í jörðinni, fyrst upp á útsýnissiglingar á lóninu, en Fjölur Torfason keypti reksturinn 1987. Fjölur mun ekki hafa gert formlegan samning um þessi afnot við eigendur jarðarinnar. Með afsali dags. 25. júlí 1994 keyptu Fjölur og Þorbjörg Arnórsdóttir, kona hans, eignarhluta Guðbrands í Felli.

Jörðin Fell er sérstök sameign margra, mestmegnis einstaklinga en einnig lögaðila. Árið 1994 voru eigendurnir 30. Þeir stofnuðu félag, Sameigendafélag Fells, og gerðu með sér sameignarsamning. Hann undirrituðu allir nema Fjöltnir og Þorbjörg sem keypt höfðu 10,3583% hlutdeild Guðbrands í jörðinni. Sumir sameigendurnir rituðu undir samninginn í september 1994 en aðrir í apríl 1995 og enn aðrir í júní það ár. Félagið fékk kennitölu í apríl 1995 og hefur í dómum Hæstaréttar verið gengið út frá því að það hafi verið stofnað 22. apríl 1995. Örn Eriksen og Steinn Þórhallsson, sem stefnandi leiðir rétt sinn frá, voru meðal upphaf legra félagsmanna sameignarfélagsins.

Tilgangur sameigendafélagsins er samkvæmt 1. gr. sameignarsamningsins að gæta hagsmuna eigenda jarðarinnar í samskiptum við aðra aðila, opinbera sem og einkaaðila, vegna málefna hennar. Í 7. gr. samningsins er ákvæði um gagn kvæman forkaupsrétt félagsmanna. Samningnum var breytt á aðalfundi stefnda 22. apríl 1995.

Mikill ágreiningur var í milli stefnda annars vegar og Fjölnis og Þorbjargar hins vegar um not þeirra af landinu. Svo fór að stefndi höfðaði mál á hendur þeim til heimtu leigugreiðslna fyrir afnotin árin 1995-1997. Fallist var á kröfur sameig endafélagsins að mestu, í dómi Hæstaréttar 10. desember 1998 í máli nr. 167/1998.

Í kjölfar þessa dóms, einhvern tíma árið 1999, gerðu Fjöltnir og Þorbjörg samning við Einar Björn Einarsson, fyrisvarsmann stefnanda, um að hann keypti rekstur þeirra ásamt þeirri eignarhlutdeild í jörðinni sem þau höfðu keypt af Guðbrandi 1994. Þessi samningur var undirritaður með fyrirvara um að Einari Birni tækist að ganga frá samningi við stefnda um leyfi til rekstrar á svæðinu með svipuðum umsvifum og Fjöltnir og Þorbjörg höfðu stundað árin áður án samþykkis annarra eigenda. Samkvæmt gögnum virðist hafa gengið erfiðlega að ganga frá slíkum samningi. Af gögnum má ráða að helst hafi borið á milli aðila fjárhæð leigu gjalds og lengd leigutíma.

Í kjölfar þess að Einar Björn hóf starfsemi við Jökulsárlón sumarið 2000 án samþykkis stefnda sendi stjórn félagsins honum bréf 2. maí 2000 þar sem afstöðu félagsins til þessa var lýst. Þar sagði að það væri algjörlega á ábyrgð Einars Björns ef hann tæki þá ákvörðun að hefja rekstur við Jökulsárlón án samþykkis sameig endafélagsins. Ekki væri að sjá að Einar Björn legði sig fram um lausn málsins. Boðað var að gripið yrði til aðgerða heyrðist ekki frá honum fyrir 13. maí 2000.

Með bréfi, dags. 3. maí 2000, til annarra eigenda jarðarinnar Fells, lýsti Einar Björn yfir því að tækist ekki samkomulag með honum og þeim neyddist hann til að rifta þeim samningi sem hann hefði gert við Fjölni. Einar Björn kvaðst hafa farið yfir rekstraráætlanir sínar með ýtrustu bjartsýni að leiðarljósi. Hann þyrfti að fjármagna kaupin með lánum til 25 ára ætti reksturinn að standa undir afborgunum

og vöxtum. Lánastofnanir settu það skilyrði fyrir lánveitingu að hann hefði leigusamning út lánstímann. Tækjust samningar um leigu til 25 ára með leigugjaldi sem næmi 1.400.000 kr. á ári, og tæki hækkunum miðað við vísitölu neysluverðs, væri hann reiðubúinn að ganga til samninga sem allra fyrst.

Síðan sagði: Auk þess hefðu landeigendur allan annan rétt til tekjuöflunar og landnýtingar á jörðinni, utan þeirrar lóðar sem mér yrði leigð. Stefndi, Sameigenda félag Fells, gekk að þessu tilboði Einars Björns og gerður var leigusamningur. Sá samningur er um leigu Einars Björns á hluta svæðisins á og við Jökulsárlón. Samkvæmt samningnum rekur Einar Björn þjónustu fyrir ferðamenn við Jökulsárlón með siglingum um lónið og rekstri söluskála við það. Frá því að samningurinn var gerður, og hugsanlega nokkru fyrr, hefur fyrirtækið Jökulsárlón ferðaþjónusta ehf. (áður Jökulsárlón ehf.), sem Einar Björn á, rekið framangreinda þjónustu fyrir ferðamenn á austurbakka Jökulsárlóns.

Eins og Fjölfnir og Þorbjörg höfðu gert stóð Einar Björn utan við sameig endafélagið.

Samkvæmt yfirlýsingu 7. mars 2007 lagði Örn Eriksen eignarhluta sinn í jörðinni Felli, 10,3583%, fram sem hlutafjárframlag þegar hann stofnaði Reynivelli ehf. 15. apríl 2006. Með kaupsamningi og afsali 20. mars 2007 seldi Örn Jökulsárlóni ehf., sem er eins og áður greinir í fullri eigu Einars Björns Einarssonar fyrir svarsmanns stefnanda, 95% af hlutafé Reynivalla ehf.

Þessi ráðagerð olli miklu uppnámi meðal annarra félagsmanna stefnda sem töldu að með þessu væri sniðgenginn forkaupsréttur þeirra að þeim eignarhlut sem þarna var færður nýstofnuðum lögaðila og síðan seldur, enda hafði þeim ekki verið boðið að nýta forkaupsrétt sinn við þessa eignartilfærslu í samræmi við 7. gr. sam eignarsamningsins.

Í tilefni af þessari deilu var Einar Björn boðaður á fund stefnda 17. apríl 2007 sem hann sótti með lögmanni sínum. Samkvæmt fundargerð óskuðu stjórnar menn stefnda eftir skýringum Einars Björns á því hvað vekti fyrir honum „með þessum uppkaupum og þeirri atlögu sem hann gerði með þessu að félaginu og hags munum félagsmanna“. Í fundargerðinni segir að Einar Björn hafi fullyrt að „ekkert plan væri í gangi með þessi kaup“. Að sögn stefnda var helst að skilja að þetta væru tilviljanir og í besta falli væri hann að kaupa hluti sem væru til sölu af þurfandi eigendum sem vildu selja. Í lok fundargerðar kemur fram að aðspurður hafi Einar Björn sagt að ekki kæmi til greina að „bakka“ með kaup hans á eignarhlut Arnar Eriksen.

Í framhaldi af þessum fundi sendi Einar Björn öðrum sameigendum bréf dags. 3. maí 2007. Í því stóð að hann hefði orðið var við áhyggjur einstakra eigenda vegna kaupa hans á stefnanda, Reynivöllum ehf. Sagðist hann m.a. vona að meðeig

endum hans fyndist þessi kaup ekki ógna stöðu þeirra á neinn hátt, enda myndi hann virða rétt þeirra fyllilega. Í framhaldinu sendi lögmaður stefnda fyrirvarsmanni stefnanda bréf þar sem lýst var óánægju með kaup stefnanda og skorað á fyrirvarsmann hans að virða forkaupsrétt annarra landeigenda.

Þegar ljóst var að Einar Björn yrði ekki við óskum forkaupsréttarhafa höfðu nokkrir þeirra mál fyrir Héraðsdómi Austurlands í nóvember 2007 til að fá forkaupsréttinn viðurkenndan. Með dómi Hæstaréttar 6. júní 2008 var kröfu þessara forkaupsréttarhafa vísað frá dómi því hún uppfyllti ekki viðmið d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um framsetningu kröfu um forkaupsrétt. Í kjölfarið fjaraði mál sóknin út og átti efnahagshrunið í október 2008 ríkan þátt í því.

Til viðbótar við þann hluta úr sameigninni sem stefnandi, Reynivellir ehf., eignaðist með framsali Arnar Eriksen 7. mars 2007 afsalaði Steinn Þórhallsson Einari Birni sínum hluta úr sameigninni, 1,9626%, 29. september 2006. Einar Björn afsalaði þessum hlut til félags síns Reynivalla ehf., stefnanda, 29. desember 2008. Samanlagt á stefnandi 12,3209% af óskiptu sameignarlandi jarðarinnar. Hann hefur aldrei átt aðild að stefnda, Sameigendafélagi Fells.

Stefndi innheimtir tekjur af jörðinni Felli. Aðaltekjulindin hefur verið leigu samningur sem félagið gerði, f.h. sameigenda, við Einar Björn Einarsson 23. október 2000 um leigu á aðstöðu við Jökulsárlón. Leigutekjur af þeim samningi hafa undanfarin ár numið um 3 milljónum króna á ári. Stefndi gerði einnig samning við Ice Lagoon ehf. (Must Visit Iceland ehf.) 20. apríl 2012 um leigu á aðstöðu við lónið. Umsamið leiguverð var 1.200.000 kr. fyrsta árið sem hækkaði í 1.500.000 kr. á ári samkvæmt samningnum. Sú fjárhæð hækkar í samræmi við vísitölu. Í þriðja lagi hafa verið ýmsar aðrar tekjur af jörðinni, svo sem af ljósmyndun o.fl.

Stefnandi telur sig eiga rétt til hlutdeildar í þessum tekjum sem einn eigenda jarðarinnar. Hann hafi hins vegar ekki fengið neinar greiðslur frá stefnda þótt hann hafi gengið eftir því. Hann hafi til að mynda á undanförunum árum, meðal annars í júní og september 2012, ítrekað spurst fyrir um tekjur af jörðinni hjá stefnda en engin svör fengið.

Að sögn stefnanda var með bréfi lögmanns hans til lögmanns stefnda 14. október 2013, áréttað að eigandi alls hlutafjár í stefnanda, Einar Björn, færi sjálfur og í gegnum félag sitt Reynivelli ehf., stefnanda þessa máls, með um fjórðungs eignarhlut á jörðinni. Skorað hafi verið á stefnda að afhenda stefnanda yfirlit yfir tekjur stefnda af jörðinni. Jafnframt hafi verið skorað á stefnda að greiða stefnanda og Einari Birni þann hlut sem þessum aðilum bæri af jörðinni. Áskilinn hafi verið réttur til að leita atbeina dómstóla í þeim efnum. Engin viðbrögð hafi borist við þessu erindi.

Með tveimur bréfum, 15. og 25. september 2015, var skorað á stefnda að greiða stefnanda hlut hans í leigutekjum og öðrum tekjum af jörðinni og veittur til þess 10 daga frestur. Þeim bréfum hafi ekki verið svarað efnislega en í bréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda 7. október 2015, komið fram að hann hefði fengið a.m.k. fyrra bréfið. Einnig hefði hann fengið annað bréf frá Einari Birni per sönulega, dags. 15. september 2015. Því bréfi var einvörðungu svarað en ekki þeim tveimur bréfum sem send voru af hálfu stefnanda, Reynivalla ehf.

Þar eð stefndi hafi hvorki í orði né verki sýnt nokkurn vilja til að greiða stefnanda hlutdeild hans í tekjum af jörðinni Felli sé honum nauðsynlegt að höfða þetta mál.

Stefndi vísar hins vegar til þess að Einar Björn, fyrirsvarsmaður stefnanda, hafi í áráraðir frá því að hann gerði leigusamning við stefnda árið 2000 ekki krafist hlutdeildar í tekjum stefnda af jörðinni. Stefndi, Reynivellir ehf., hafi ekki heldur gert slíka kröfu frá því að Einar Björn eignaðist félagið árið 2007 fyrr en með bréfum í september 2015.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefndi byggir á því að hann krefjist aðeins úr hendi stefnda réttmætrar hlutdeildar í tekjum af jörðinni Felli sem stefndi hafi innheimt en ekki gert skil á til stefnanda sem eins af eigendum jarðarinnar. Stefndi krefjist hlutdeildar í tekjum árára 2012 til 2015. Hann geri ekki kröfu lengra aftur í tímann vegna fjögurra ára fyrningarfrests samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Frá dragist, til að allrar sanngirni sé gætt, 10% til að standa straum af rekstri stefnda, þar með talið innheimtustarfsemi, sbr. og til hliðsjónar 9. gr. sameignarsamnings frá 1995.

Tekjur af jörðinni frá og með árinu 2012 séu, eins og áður segir, leigutekjur af samningi gerðum við Einar Björn Einarsson 2000 og Ice Lagoon ehf. 2012, sem og aðrar tekjur, svo sem af ljósmyndun.

Tekjur af samningi gerðum 2000, sjáist á millifærslukvittun vegna ársins 2012 og reikningum vegna árára 2013 til 2015.

Tekjur árin 2012 og 2013, af samningi gerðum 2012, séu tilgreindar í honum. Við uppreikning leigutekna af samningnum fyrir árin 2014 og 2015 miðar stefndi við vísitölubreytingar, sbr. ákvæði 4. gr. samningsins.

Stefndi styðjist við sömu aðferð um vísitöluuppreikning varðandi þriðju tekjulindina „aðrar tekjur“. Fyrir liggi upplýsingar um „aðrar tekjur“ vegna ársins 2012. Til þess að áætla tekjur árára 2013, 2014 og 2015 uppreikni hann þá fjárhæð með vísitölu neysluverðs.

Þær vísitölur sem stefnandi leggur til grundvallar við útreikning krafna sinna eru:

janúar 2012	387,1	janúar 2014	415,9
janúar 2013	403,3	janúar 2015	419,3

Leigutekjur af samningi við Einar Björn Einarsson frá árinu 2000 hafi verið þessar árin 2012 til 2015:

2012	2.792.968 kr.
2013	2.899.849 kr.
2014	2.968.056 kr.
2015	3.023.606 kr.
Alls	11.684.479 kr.

Leigutekjur af samningi við fyrirtækið Ice Lagoon ehf. (Must visit Iceland) gerðum árið 2012 hafi verið þessar 2012 til 2015:

2012	1.200.000 kr.
2013	1.500.000 kr.
2014	1.546.863 kr. (leiðr. m.v. vísitölu: $1.500.000 \times 415,9/403,3$ )
2015	1.559.509 kr. (leiðr. m.v. vísitölu: $1.500.000 \times 419,3/403,3$ )
Alls	5.806.372

Aðrar tekjur stefnda af jörðinni Felli, svo sem af myndatöku, ístöku og vöxtum árið 2012, svo og uppreiknaðar fjárhæðir af aukatekjum árunna 2013 til 2015 séu:

2012	-	1.056.080 kr.
2013	$1.056.080 \times 403,3/387,1$	1.100.277 kr.
2014	$1.056.080 \times 415,9/387,1$	1.134.652 kr.
2015	$1.056.080 \times 419,3/387,1$	1.143.928 kr.
Alls	-	4.434.937 kr.

Samanlagðar tekjur árunna 2012 til 2015 nemi því:	21.925.788 kr.
Frá dragast 10% í kostnað, sbr. 9. gr. sameign.samn.	- 2.192.579 kr.
Nettótekjur	19.733.209 kr.

Hlutdeild stefnanda, Reynivalla ehf., sé 12,3209%. Réttmæt og ófyrnd hlut deild félagsins í framangreindum tekjum, að frá dregnum 10% kostnaði, nemi því 2.431.309 kr. ( $19.733.209 \text{ kr.} \times 0,123209$ ).

Stefnandi tekur fram að hann geti ekki borið ábyrgð eða áhættu af umfangs miklum og algerlega óforsvaranlegum kostnaði sem stefndi hafi lagt út í, svo sem lögmanskostnaði. Slíkur kostnaður geti aldrei komið til frádráttar kröfum stefnanda á hendur stefnda.

Við þessa fjárkröfu stefnanda bætist að árið 2008 hafi verið lögð inn á sér greindan reikning í eigu stefnda hlutdeild stefnanda í arði vegna ársins 2008. Ágreiningur hafi þá verið um forkaupsrétt eftir kaup stefnanda á eignarhlutum af Erni Eriksen og Steini Þórhallssyni árið 2007. Sá ágreiningur hafi fjarað út eftir frá vísunardóma Hæstaréttar 6. júní 2008 í málum nr. 290/2008 og 291/2008. Eignar hald stefnanda á þessum hlutum hafi alla tíð staðið óhaggað. Þessi hlutdeild, alls 665.353 kr., standi óhöggðu sem ófyrnanleg eignarréttindi og krefjist stefnandi þess að fá hana greidda.

Höfuðstóll kröfu stefnanda á hendur stefnda nemi því samkvæmt framan greindu 3.096.662 kr. (2.431.309 + 665.353). Við bætist dráttarvextir samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá því að mánuður var liðinn frá seinna kröfubréfi stefnanda til stefnda, 25. september 2015. Stefnandi krefst því dráttarvaxta frá 25. október 2015 til greiðsludags.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Til stuðnings kröfu sinni vísar stefnandi til meginreglna eignarréttar um rétt mæta hlutdeild sameiganda í tekjum af jörð í óskiptri sameign. Dráttarvaxtakrafa hans styðst við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Málskostnaðarkrafan styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## **Málsástæður og lagarök stefnda**

Stefnandi byggir kröfu sína um sýknu á rökum sem hann fellir í sex flokka.

### **1. Stefnandi er ekki félagsmaður í stefnda og á því ekki rétt á greiðslum úr félaginu**

Stefndi vísar fyrst til þess að sameigendur jarðarinnar Fells hafi frá stofnun stefnda samþykkt að ráðstafa réttindum yfir eignarhlut sínum í jörðinni til stefnda og falið honum að gera löggerninga um ráðstöfunarrétt yfir jörðinni og hirða á þann hátt arð af henni. Arður, sem þannig fáist af jörðinni, sé greiddur félagsmönnum stefnda á grundvelli félagssamnings. Félagsaðild að stefnda sé því forsenda þess að unnt sé að krefja hann um hlutdeild í arði af jörðinni sem verði til í starfsemi stefnda. Þeir sem hafi átt hlutdeild í jörðinni á undan stefnanda, hafi verið félagsmenn í sameignarfélaginu og lagt réttindi yfir hlut sínum í jörðinni inn í það. Stefnandi hefði því getað orðið félagsmaður í stefnda við kaupin á jarðarhlutanum,

hefði hann kosið það.

Stefnandi hafi á hinn bóginn lýst því yfir að hann hafi aldrei verið félagsmaður í stefnda frá því að núverandi eigandi stefnanda eignaðist félagið og hlut þess í jörðinni árið 2007. Stefnandi fái tekjur á grundvelli samninga sem séu gerðir við félagið, sbr. t.d. samning við Einar Björn Einarsson í október 2000 og við Ice Lagoon ehf. í apríl 2012. Eðli málsins samkvæmt eigi einungis félagsmenn í stefnda rétt á greiðslum úr félaginu og geti krafist þeirra. Stefnandi innheimti því ekki tekjur fyrir aðra en félagsmenn, eins og stefnandi virðist telja. Þrátt fyrir það grundvallar stefnandi málatilbúnað sinn á því að stefnandi hafi átt að standa honum skil á greiðslum vegna tekna félagsins. Stefnandi byggji kröfu sína á reiknaðri hlutdeild í áætluðum tekjum félagsins á nánar tilteknum árum, en ekki á þeim greiðslum sem hafi raunverulega verið greiddar félagsmönnum. Í þessu sambandi áréttar stefnandi að félagsmenn fái ekki árlegar greiðslur á borð við þær sem stefnandi krefjist í málinu. Stefnandi geti því ekki séð að þessi málatilbúnaður standist. Í besta falli sé óskýrt á hvaða málsástæðum stefnandi reisi þessa kröfu sína.

Meðal tekna félagsins sem stefnandi krefst greiðslu á miðað við eignarhlut deild sína í Felli séu leigugreiðslur sem fyrirsvarsmaður stefnanda, Einar Björn, hafi sjálfur greitt félaginu í fjölda ára. Eftir að stefnandi eignaðist hlut sinn í Felli og Einar Björn eignaðist stefnanda árið 2007 og félagsaðild þess eignarhlutar í stefnda féll niður samkvæmt málatilbúnaði stefnanda, hafi fyrirkomulagið verið óbreytt. Við því hafi stefnandi ekki hreyft athugasemdum. Stefnandi hafi þannig viðurkennt í verki að hann eigi ekki tilkall til greiðslna frá stefnda. Af þessum ástæðum beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

## 2. Stefnandi hefur viðurkennt í verki að hann eigi ekki þessa kröfu á hendur stefnda

Stefnandi áréttar að með bréfi 3. maí 2000 hafi fyrirsvarsmaður stefnanda lýst yfir því við aðra landeigendur að tækjust samningar um leigu hans á aðstöðu við Jökulsárlón undir rekstur hans myndu aðrir landeigendur hafa allan annan rétt til tekjuöflunar og landnýtingar á jörðinni, utan þeirrar lóðar sem honum yrði leigð. Það hafi verið forsenda fyrir því að stefnandi gekk að þeim leigusamningi sem síðan var gerður. Þessi yfirlýsing hafi skuldbundið fyrirsvarsmann stefnanda eftir megin reglum samningaréttar um skuldbindingargildi loforða. Fyrirsvarsmaður stefnanda hafi allar götur síðan viðurkennt þetta fyrirkomulag í verki og aldrei gert tilkall til annarra tekna af jörðinni, enda hafi hann og félög sem hann eigi haft gífurlegar tekjur af rekstri sínum við Jökulsárlón á grundvelli leigusamningsins eins og ársreikningar þessara félaga sýni.

Stefndi byggir á því að eftir að fyrirvarsmaður stefnanda, Einar Björn, eign aðist stærri hlutdeild í jörðinni með því að kaupa félagið Reynivelli ehf., stefnanda, hafi stefnandi orðið bundinn af yfirlýsingu fyrirvarsmannsins frá 3. maí 2000. Stefnanda og fyrirvarsmanni hans hafi verið í lófa lagið að haga athöfnum sínum á annan veg og gera þær kröfur, sem hann geri nú, allt frá árinu 2007 þegar Einar Björn keypti félagið. Stefnandi hafi ekki gert þessa kröfu þá og ekki gert hana fyrr en átta árum síðar. Félagsmenn stefnda hafi því mátt ganga út frá því að stefnandi myndi ekki gera tilkall til slíkra greiðslna í samræmi við þá yfirlýsingu sem fyrirvarsmaðurinn gaf 3. maí 2000.

Fyrirvarsmaður stefnanda leigi jafnframt af stefnda hluta af jörðinni Felli. Stefnanda hafi því mátt vera vel kunnugt að leigutakinn hafi í mörg ár greitt stefnda allan höfuðstól leigugreiðslunnar. Að sama skapi hafi leigutakinn, fyrirvarsmaður stefnanda, notað þetta verklag athugasemdaleyst í fjölda ára og ekki borið við van efnd stefnda. Fyrirvarsmaður stefnanda hafi þannig viðurkennt um áraraðir framan greinda tilhögun í verki, enda hefði honum verið í lófa lagið að halda eftir fjármunum til stefnanda teldi hann fyrirkomulagið annað. Með því að bera ekki fyrir sig vanefndaúrræði í átta ár hafi stefnandi viðurkennt í verki að hann eigi ekki tilkall til tekna stefnda á samningstíma leigusamningsins frá 23. október 2000, heldur felist í framangreindri tilhögun að stefnandi fái arð af jörðinni í gegnum leigusamning fyrirvarsmannsins. Stefnandi hafi ótvírætt verulegar tekjur af starf seminni við Jökulsárlón. Árið 2013 hafi hagnaður Jökulsárlóns ferðaþjónustu ehf. af starfseminni við Jökulsárlón numið um 160.000.000 kr., en hluta hagnaðarins (um 42.000.000 kr.) hafi augljóslega verið ráðstafað til stefnanda, væntanlega í formi leigusamnings á fasteignum með ríflegu leigugjaldi. Þannig hækki leigutekjur stefnanda á milli ára úr um 4.500.000 kr. í rúmar 45.000.000 kr., en eina starfsemin á jörðinni Reynivöllum sé aðstaða fyrir starfsfólk og einnig fyrir tæki og búnað Jökulsárlóns ferðaþjónustu ehf. Í ársreikningi stefnanda árið 2014 nemi þessar tekjur 52.800.000 kr.

Þá samrýmist það ekki samningsskyldum fyrirvarsmannsins, sem leigutaka í samningssambandi sínu við stefnda, að vilja taka á sig hlutverk leigusala eins og felist í raun í málalíbúnaði stefnanda. Í slíku fyrirkomulagi séu augljósir hagsmuna árekstrar. Af þeim sökum hafi verið þeim mun ríkari ástæða fyrir stefnda til að láta í ljós þá afstöðu sína þegar árið 2007, enda hefði hún haft mikil áhrif á afstöðu félagsmanna stefnda til samningssambandsins við fyrirvarsmanninn. Í staðinn hafi stefnandi haft hljótt um sig í átta ár og hagað gerðum sínum þannig að hann og fyrirvarsmaðurinn séu einn og sami leigutakinn í samningssambandinu.

Á grundvelli yfirlýsingar fyrirvarsmanns stefnanda frá 3. maí 2000, og þess tómlætis sem stefnandi hafi sýnt frá árinu 2007, verði að telja samningssam

band stefnanda og stefnda í föstum skorðum og að stefnandi geti ekki gert ríkari kröfur nú. Því beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

3. Samsama verður stefnanda með eiganda sínum og telja hann bundinn af yfirlýsingunni 3. maí 2000

Stefndi telur að stefnandi, Reynivellir ehf., hafi fengið eignarhlut Arnar Erik sen í Felli framseldan sér í þeim tilgangi að sniðganga samningsbundin ákvæði um forkaupsrétt. Stefnandi hafi þannig lítinn annan tilgang en að halda á eignarhlut í jörðunum Felli og Reynivöllum. Fyrirsvarsmaður stefnanda sé eini endanlegi hluthafi stefnanda og sá eini sem geti haft nokkra hagsmuni af afkomu stefnanda. Fyrirsvarsmaður stefnanda hafi haft gífurlegar tekjur af jörðinni og mun meiri en nokkur annar sameigandi. Allar ákvarðanir stefnanda um ráðstöfun á eignarhlut félagsins í jörðinni Felli séu, eðli málsins samkvæmt, teknar af fyrirsvarsmanni stefnanda.

Án tillits til þeirra málsástæðna sem áður er getið, byggir stefndi á því að samsama verði stefnanda að þessu leyti með fyrirsvarsmanni stefnanda. Stefnandi og fyrirsvarsmaður hans hafi raunar hagað athöfnum sínum þannig að um einn landeiganda – fyrirsvarsmann stefnanda – sé að ræða. Þannig hafi þessir aðilar staðið að fleiri en einu máli fyrir dómstólum þar sem þeir telja hlut sinn saman í þeirri viðleitni að koma í veg fyrir frekari hagnýtingu sameigenda á sameigninni. Stefnandi og fyrirsvarsmaður hans hafi byggt á því fyrir dómstólum að hagsmunir þeirra fari algjörlega saman að þessu leyti. Af þessum sökum hafi dómstólar talið að líta verði á eignarhluti þeirra sem eina heild. Með vísan til þessa verði að samsama stefnanda með fyrirsvarsmanni sínum og telja hann bundinn af yfirlýsingunni 3. maí 2000, en slíkt fyrirkomulag hafi einnig verið viðurkennt í verki, sbr. framangreint.

4. Stefnandi hefur glatað kröfum sínum vegna tómlætis

Stefndi bendir á þá meginreglu kröfuréttar að kröfuhafi glati rétti sínum til efnda dragi hann óhæfilega lengi að krefjast þeirra, sbr. einnig 3. mgr. 23. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Það sé einnig meginregla í kröfurétti að kröfuhafi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd tilkynni hann ekki um hana innan hæfilegs tíma frá því að hann varð var við vanefndina eða mátti verða hennar var, sbr. einnig 1. mgr. 32. gr. laga nr. 50/2000.

Verði ekki fallist á framangreindar málsástæður stefnda byggir hann á því að stefnandi hafi glatað rétti sínum til efnda á þeim greiðslum sem stefnandi krefur stefnda um. Óumdeilt hljóti að vera að stefnandi hafi vitað eða mátt vita af meintri vanefnd stefnda frá árinu 2007. Þrátt fyrir það hafi stefnandi ekki borið þessa

meintu vanefnd fyrir sig í átta ár og hafi þannig fyrirgert rétti sínum til þeirra greiðslna sem hann krefst.

#### 5. Stefnandi getur ekki áætlað kostnað á móti tekjum stefnda

Þá byggir stefndi sjálfstætt á því að stefnandi geti ekki áætlað kostnað á móti þeim tekjum sem hann áætla heldur verði hann að taka þátt í þeim raunkostnaði sem félagið hafi lagt út í vegna reksturs sameignarinnar. Stefnandi geti ekki að þessu leyti bæði haldið og sleppt og þannig skorast undan þátttöku í þeim kostnaði og fengið greiðslur umfram aðra félagsmenn.

Í reikningum stefnda komi fram tekjur að frádregnum gjöldum. Þær séu þessar vegna árána sem kröfur stefnanda miðast við:

2012	2.051.230	(5.049.048 kr.– 2.997.818 kr.) (ekki er talið með kostnaði það sem nefnt er „greiddur kostnaður“ að fjárhæð 8.610.283 kr. sem var greiðsla til félagsmanna).
2013	63.255	(5.886.965 kr. – 5.823.710 kr.)
2014	295.556	(8.278.685 kr.– 7.983.129 kr.) (ekki er talið með kostnaði það sem nefnt er „greiddur kostnaður“ að fjárhæð 2.866.964 kr. sem var útgreiðsla til félagsmanna).
2015	149.038	(5.639.195 kr. (áætlaðar tekjur stefnanda) – 5.490.157 kr. (kostnaður á tímabilinu 1. janúar 2015 – 5. júní s.á.).

Stefndi byggir á því að taka verði mið af þessum fjárhæðum verði talið að stefnandi eigi rétt á hlutdeild í afkomu stefnda.

#### 6. Stefnandi á ekki kröfu um það sem hann nefnir „ófyranleg eignarréttindi“

Stefndi vísar næst til þess að stefnandi haldi því fram að árið 2008 hafi verið lögð inn á reikning í eigu stefnda hlutdeild stefnanda í arði vegna ársins 2008. Þessi hlutdeild standi óhöggð sem ófyranleg eignarréttindi og krefjist stefnandi greiðslu hennar.

Stefndi mótmælir þessu. Í fyrsta lagi hafi hlutdeildin alls ekki tilheyrt stefnanda, heldur fyrri eigendum eins og tölvuskeytið, sem stefnandi styður staðhæfingar sínar við, sýni ótvírætt. Það geti ekki verið þannig að 3. apríl 2008, þegar tölvuskeytið var ritað, sé greiddur út arður vegna ársins 2008 eins og stefnandi haldi fram. Þetta hafi verið uppsafnaður og yfirfærður hagnaður frá fyrri árum sem fyrri eigendur höfðu unnið rétt til.

Í öðru lagi hafnar stefndi því að inneignin séu ófyranleg eignarréttindi. Stefnandi telur þessa kröfu augljóslega kröfuréttarlegs eðlis og falla undir lög um fyrn

ingu kröfuréttinda. Í þessu sambandi verði einnig að líta til þess hvernig stefnandi hagi kröfugerð sinni, en hann setji kröfuna fram sem fjárkröfu sem beri dráttarvexti í stað þess að krefjast afhendingar á hinn meintu eign. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 38/2001, sem stefnandi byggir dráttarvaxtakröfu sína á, gildi þau lög aðeins um vexti af peningakröfum á sviði fjármunaréttar. Stefndi byggir þess vegna á því að hvað sem framangreindu líði sé krafa stefnanda um þessa fjármuni fallin niður fyrir fyrningu.

Í þriðja lagi byggir stefndi á því að réttur stefnanda til fjármunanna sé í öllu falli fallinn niður fyrir tómlætissakir, sbr. 3. mgr. 23. gr. laga nr. 50/2000.

Stefndi byggir mál sitt á almennum reglum félaga-, samninga- og kröfuréttar, einkum meginreglunni um skuldbindingargildi samninga og réttarreglum kröfuréttar um tómlæti. Þá byggir stefndi á óskráðum réttarreglum um samsömun. Hann byggir á ákvæðum laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, einkum 23. gr. þeirra, og ákvæðum laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda. Stefndi byggir málskostnaðarkröfu sína á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

## **Niðurstaða**

Stefnandi, Reynivellir ehf., á hlutdeild í jörðinni Felli í Austur-Skaftafells sýslu. Stefndi, Sameigendafélag Fells, er félag þeirra sem eiga hlut í jörðinni, sem munu nú vera 32. Stefnandi á þó ekki aðild að félaginu. Örfáir aðrir sameigendur að jörðinni standa utan sameignarfélagsins.

Stefnandi höfðar þetta mál til þess að fá greidda hlutdeild í tekjum stefnda af jörðinni. Eins og fram er komið á eigandi og fyrirsvarsmaður stefnanda, Einar Björn Einarsson, einnig hlutdeild í jörðinni en leigir jafnframt af stefnda aðstöðu á henni.

Stefnandi byggir á því að hann eigi 12,3209% af óskiptu sameignarlandi jarðarinnar. Af þeim sökum eigi hann tilkall til 12,3209% af tekjum af jörðinni og krefst hlutdeildar í tekjum árána 2012-2015. Hann krefst einnig greiðslu arðs sem hefur legið á bankabók frá árinu 2008.

Þegar stefndi, félag sameigenda jarðarinnar Fells, var stofnaður 22. apríl 1995 var Örn Eriksen einn stofnenda. Hann stofnaði félagið Reynivelli ehf. í apríl 2006. Þá þegar eignaðist það hlutdeild í jörðinni Felli. Aðra hlutdeild í jörðinni eignaðist það í lok árs 2008. Ekki þykir vafamál að stefnandi, hafi verið í sameign arfélaginu á meðan Örn átti félagið.

Örn afsalaði félaginu til félagsins Jökulsárlóns ehf. 20. mars 2007. Nú á félagið Ranhóll félagið Reynivelli en bæði Ranhól og Reynivelli á Einar Björn Einarsson. Frá því að hann eignaðist stefnanda mun félagið ekki hafa verið félagi í stefnda, sameigendafélagi Fells.

Það er fyrsta málsástæða stefnda fyrir sýknu að stefnandi eigi ekki rétt til greiðslu frá félaginu þar eð hann sé ekki félagsmaður.

Jörðin er sérstök sameign allra þeirra sem eiga hlutdeild í henni. Um sérstaka sameign gildir sú meginregla að tekjur og gjöld af eigninni skuli skiptast með sameigendum eftir eignarhlutföllum. Að mati dómsins getur það ekki haggð þessum rétti og þessari skyldu sameigenda þótt meirihluti þeirra sé í sameigenda félagi sem heldur utan um samskipti við hverja þá, ríki, sveitarfélög, lögaðila og einstaklinga, sem þurfa og vilja eiga í samskiptum við sameigendurna. Stefndi verður því ekki sýknaður með þeim rökum að stefnandi standi utan sameignarfélags ins.

Það er þó meginmálsástæða stefnda fyrir sýknu að stefnandi hafi viðurkennt í verki að hann eigi ekki rétt á greiðslum frá stefnda.

Félaginu Reynivöllum ehf. var afsalað til núverandi eiganda síns 20. mars 2007. Á fyrsta ársfjórðungi ársins 2008 hefði átt að liggja fyrir hversu miklar tekjur stefndi hefði innheimt af jörðinni árið 2007 og hversu mikill kostnaður hefði fallið á félagið svo meta mætti hvort forsendur væru til að greiða arð.

Stefnandi byggir á því að hann hafi þegar í júní 2012 spurst fyrir um tekjur af jörðinni í því skyni að fá af þeim þá hlutdeild sem honum bæri. Þegar lesin eru þau bréf sem stefnandi vísar til og rituð eru 6. og 12. júní svo og 24. september 2012 er augljóst að umbjóðandi þess lögmanns sem ritar bréfin er Einar Björn Einarsson, fyrirsvarsmaður stefnanda, en ekki félagið Reynivellir ehf. Umfjöllunarefnið varðar leigusamning sem stefndi gerði við Ice Lagoon ehf. (Must visit Iceland) í apríl 2012 svo og hvort Einar Björn hafi brotið gegn ákvæðum þess leigusamnings sem hann gerði við stefnda árið 2000.

Dómurinn getur því ekki fallist á að stefnandi hafi með þessum bréfum spurst fyrir um tekjur af jörðinni. Hins vegar var þess óskað fyrir hönd Reynivalla ehf., með bréfi 25. september 2015, að stefndi gæfi upp tekjur sem hann hefði haft af jörðinni frá árinu 2007.

Eins og komið er fram eignaðist fyrirsvarsmaður stefnanda, Einar Björn, stefnanda, Reynivelli ehf., í mars 2007. Einar Björn hafði þá greitt stefnda leigugjald fyrir afnot sín af jörðinni í um sjö ár. Stefnandi mátti því vita þegar í mars 2007 að stefndi hefði tekjur af útleigu jarðarinnar.

Samkvæmt fram lögðum ársreikningi stefnanda felst starfsemi hans í útleigu fasteigna og henni einvörðungu. Þrátt fyrir þessa sérþekkingu stefnanda á útleigu fasteigna og þrátt fyrir að hann hafi mátt vita að stefndi hefði frá árinu 2000 haft tekjur af því að leigja fyrirsvarsmanni stefnanda afnot af jörðinni var það fyrst með bréfi 25. september 2015, þegar ríflega átta ár voru liðin frá því að núverandi fyrirsvarsmáður eignaðist stefnanda og ríflega sjö ár voru liðin frá því að stefnandi hefði fyrst getað krafist hlutdeildar í tekjum af jörðinni að hann óskaði upplýsinga um þær. Það hlýtur þó að hafa staðið stefnanda nær að ganga eftir því að hann fengi greitt, teldi hann sig á annað borð eiga fjárkröfu á hendur stefnda, heldur en stefnda að bjóða fram greiðslu sem hann hvort eð er taldi stefnanda ekki eiga rétt til þar eð stefnandi er ekki félagi í stefnda, sameigendafélagi jarðarinnar Fells.

Ekkert er fram komið sem skýrir hvers vegna stefnandi dró svo lengi að halda kröfu sinni til haga. Dómurinn fellst á það með stefnda að með þessu algerlega óútskýrðu tómlæti sínu í, í það minnsta, sjö ár hafi stefnandi sýnt í verki að í réttarsambandi stefnanda og stefnda ætti stefndi ekki rétt til hlutdeildar í tekjum af jörðinni.

Þar eð stefnandi lét átölulaust um árabíl að krefjast greiðslu þykir tómlæti hans slíkt að sýkna verði stefnda af kröfu stefnanda um hlutdeild í tekjum af jörðinni jafnvel þótt fjárkrafa stefnanda kunni að vera ófyrnd.

Í upphafi krafðist stefnandi þess að stefndi greiddi honum 3.096.662 kr. með dráttarvöxtum af allri fjárhæðinni frá 25. október 2015 til greiðsludags. Eins og stefnandi gerir nánari grein fyrir er höfuðstóll kröfunnar myndaður úr tveimur þáttum. Annars vegar hlutdeild stefnanda í tekjum stefnda af jörðinni árin 2012-2015 að frá dregnum 10% kostnaði, alls 2.431.309 kr. Þær 665.353 kr. sem eftir standa eru fjárhæð sem var árið 2008 lögð inn á sérgreindan reikning í eigu stefnda og stefnandi telur eign sína.

Stefndi telur að sýkna beri sig af þessum þætti í kröfu stefnanda því hann setji kröfuna fram eins og fjárkröfu á grundvelli kröfuréttar og því sé hún fyrnd.

Við aðalmeðferð breytti stefnandi fjárkröfu sinni þannig að hann krefst enn greiðslu 3.096.662 kr. en einvörðungu dráttarvaxta af 2.431.309 kr. Hann krefst því ekki dráttarvaxta af þeim 665.353 kr. sem eftir standa. Dómurinn telur það ekki geta ráðið úrslitum þótt stefnandi krefjist greiðslu 665.353 kr. en ekki afhendingar þeirrar fjárhæðar, enda hefur hann gert nægilega grein fyrir því með málsástæðum sínum að krafan sé eignarréttarlegs eðlis. Af þeim sökum er ekki fallist á að stefnandi skilgreini hana sem kröfuréttindi og því beri að sýkna stefnda af henni vegna fyrningar. Því er jafnframt hafnað að stefnandi hafi glatað rétti yfir þessari eignarréttarkröfu með tómlæti sínu.

Stefnandi styður þessa kröfu, eins og áður segir, þeim rökum að árið 2008 hafi verið lögð inn á sérgreindan reikning í eigu stefnda hlutdeild stefnanda í arði af jörðinni vegna ársins 2008. Það hafi verið gert vegna þess ágreinings sem þá hafi staðið um forkaupsrétt félagsmanna stefnda eftir kaup Einars Björns á eignarhlutum af Erni Eriksen í mars 2007, en sá eignarhlutur var í félaginu Reynivöllum, og Steini Þórhallssyni í lok árs 2006. Sá ágreiningur hafi fjarað út og stefnandi eigi nú báða þessa hluti. Því tilheyri þessi hlutdeild í arði, sem greiða átti út 2008, stefnanda og sé ófyrnanleg eign hans.

Stefndi byggir sýknukröfu sína af þessum þætti fjárkröfu stefnanda í öðru lagi á því að það sé ekki stefnandi sem eigi þessa fjármuni heldur þeir menn sem seldu honum hlutdeild sína í jörðinni, Örn Eriksen og Steinn Þórhallsson. Þetta sýni tölvuskeytið sem stefnandi styðji staðhæfingar sínar við ótvírætt. Það sé ómögulegt að 3. apríl 2008, þegar tölvuskeytið var ritað, sé greiddur út arður vegna ársins 2008 eins og stefnandi haldi fram. Þetta hafi verið uppsafnaður og yfirfærður hagnaður frá fyrri árum sem fyrri eigendur höfðu unnið rétt til.

Fallist er á það með stefnda að sú fjárhæð sem var greidd félagsmönnum stefnda í apríl 2008 hafi ekki verið arður þess árs, enda einungis fjórðungur þess lið inn, heldur uppsafnaður hagnaður næstliðinna ára.

Framlögð gögn sýna að þegar stefnandi, Reynivellir ehf., var stofnaður í apríl 2006 lagði stofnandinn, Örn Eriksen, eignarhluta sinn í jörðinni, 10,3583%, fram sem hlutafjárframlag. Með kaupsamningi og afsali 20. mars 2007 seldi Örn Jökulsárlóni ehf., sem er eins og áður greinir félag í fullri eigu fyrirsvarsmanns stefnanda, 95% af hlutafé Reynivalla ehf. Örn tilkynnti stefnda með bréfi 15. mars 2007 að greiða bæri félaginu Reynivöllum ehf. allar arðgreiðslur frá og með árinu 2007. Eins og áður segir afsalaði hann því félagi, viku síðar, til félagsins Jökulsárlóns ehf. sem fyrirsvarismaður stefnanda á. Með þessari tilkynningu Arnar til stefnda þykir ekki vafi leika á að arðgreiðslan sem átti að afhenda í apríl 2008 hafi tilheyrt stefnanda.

Samkvæmt fram lögðum gögnum afsalaði Steinn Þórhallsson Einari Birni Einarssyni sinni hlutdeild í jörðinni, 1,9626%, 29. desember 2006. Samkvæmt veð bókarvottorði var þeirri eign afsalað stefnanda, Reynivöllum ehf., tveimur árum síðar, 29. desember 2008. Einar Björn átti því hlutdeildina í arðinum af jörðinni árið 2007 og miðað við kröfugerð stefnanda verður að ganga út frá því að hann hafi framselt stefnanda þessa arðshlutdeild.

Dómurinn fellst því á að stefnda beri að greiða stefnanda 665.353 kr. sem munu samkvæmt tölvuskeyti rituðu 3. apríl 2008 hafa verið lagðar inn á sérgreindan reikning í eigu stefnda.

Samkvæmt þessari niðurstöðu hefur stefnandi einvörðungu náð fram rétt rúmum fimmtungi þeirrar fjárhæðar sem hann sóttist eftir með því að höfða málið. Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað sem þykir, að teknu tilliti til virðisauka skatts, hæfilega ákveðinn 950.000 kr.

Ingiríður Lúðvíksdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan dóm.

### **D Ó M S O R Ð**

Stefnda, Sameigendafélag Fells, greiði stefnanda, Reynivöllum ehf., 665.353 krónur.

Stefnandi greiði stefnda 950.000 kr. í málskostnað.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

-----

Rétt endurrit staðfestir,  
Héraðsdómi Reykjavíkur 8. júlí 2016