

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 19. desember 2018 í máli nr. E-4093/2017:

Jóhannes Sigurðsson

Magnús B. Jóhannesson

Sigurður Eyberg Jóhannesson

(Skúli Sveinsson lögmaður)

gegn Einari Jónssyni

Drífu Friðgeirsdóttur

(Magnús Guðlaugsson lögmaður)

I. Dómkröfur

Mál þetta var þingfest 19. desember 2017 en tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 15. nóvember 2018. Stefnendur málsins eru Jóhannes Sigurðsson, Vatnsnesvegi 29 í Reykjanesbæ, Magnús B. Jóhannesson, Jónuseli 18 í Reykjavík Reykjavík og Sigurður Eyberg Jóhannessonar, Hverfisgötu 37 í Reykjavík. Stefndu eru Einar Jónsson og Drífa Friðgeirsdóttir bæði til heimilis að Skipasundi 88 í Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnenda er að stefndu verði sameiginlega dæmd til að greiða þeim 2.162.297 kr., auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af 1.650.000 kr. frá 1. ágúst 2017 til 19. janúar 2018 en frá þeim tíma dráttarvexti af þeirri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, til greiðsludags, auk þess sem stefndu verði gert að greiða dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 512.297 kr. frá 19. október 2017 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur jafnframt málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega og dráttarvextir aðeins dæmdir frá dómsuppsögu. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefndu.

II. Málavextir

Þann 30. maí 2017 komst á samningur um sölu bújarðarinnar Hróðnýjarstaða, Dalabyggð, sbr. samþykkt kauptilboð aðila, ásamt meðfylgjandi vélalista, sem var hluti af hinu samþykktu kauptilboði. Fasteignin ásamt öðru, sem með í kaupunum átti að fylgja, var kynnt stefnendum m.a. með söluyfirliti fasteignarinnar. Samkvæmt þessum gögnum var andlag kaupanna „lögbylið Hróðnýjarstaðir í Dalabyggð, landnr. 137568, fastanr. 211-6960, ásamt greiðslumarki í sauðfé samtals 287,9 ærgildi, öllum vélum skv. vélalista og allri áhöfn annarri en hross,

ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. öll hús sem á jörðinni standa ásamt öllum hlunnindum.“

Aðilar sömdu um að afhending skyldi fara fram 1. ágúst 2017, fyrir utan vélageymslu að Hróðnýjarstöðum, sem afhendast átti fáeinum dögum fyrir, nánar tiltekið þann 25. júlí 2017.

Í samþykktu kauptilboði kemur fram að stefndu skuli fá til sem næmi tekjum af kjötinnleggi 750 lamba haustið 2017. Þá segir þar að stefndu skyldu viðhalda „eðlilegum rekstri búsinns fram að afhendingu og vera stefnendum innan handar með upplýsingagjöf um reksturinn í allt að þrjú mánuði frá afhendingu eignarinnar. Í tilboðinu var sérstaklega kveðið á um að stefnendur greiddu viðbótargreiðslu fyrir áburð til nota á yfirstandandi ári, þ.e.a.s. fyrir áburð til heyskapar sumarið 2017, auk þess sem stefnendur greiddu sérstaklega fyrir olíunotkun, garn og rúlluplast vegna heyskapar sumarsins 2017.

Afhending samkvæmt kaupsamningi fór fram 1. ágúst 2017, eins og kveðið var á um í samningi fyrir utan eitt útihús sem afhent var nokkrum dögum fyrir. Kaupsamningur var síðan undirritaður 22. september 2017. Þar var engu breytt efnislega frá samþykktu kauptilboði. Í samninginn var þó sett inn ákvæði um að kaupendur hefðu gert athugasemdir við ástand hins selda og upplýst seljendur um þær athugasemdir, sbr. meðal annars yfirlýsingu sem lægi fyrir við undirritun kaupsamnings og teldist fullnægjandi tilkynning í skilningi 10. gr. kaupsamningsins, sbr. einnig 48. gr. fasteignakaupalaga. Var þó tekið fram að með undirritun kaupsamningsins væru kaupendur ekki að fyrirgera rétti sínum samkvæmt ákvæðum 7. tl. kaupsamningsins og laga um fasteignakaup, sbr. m.a. og 1. mgr. 29. gr. laganna.

Í athugasemdum stefnenda sem vísað er til í kaupsamningi, sbr. bréf þeirra, dags. 22. september 2017, eru gerðar athugasemdir við ástand íbúðarhúsnæðis á Hróðnýjarstöðum sem og fylgifé hins selda og þá áhöfn sem væri hluti hins selda, þ.m.t. ástand dráttarvélar og mokstursvélar. Í bréfinu sagði jafnframt að stefnendur hefðu fengið ábendingar um að eðlilegum rekstri búsinns hefði ekki verið viðhaldið fram til afhendingardags til samræmis við samþykkt kauptilboð og að hluti fylgifjár og áhafnar hins selda sem til staðar væri við skoðun seljenda hefði ekki verið til staðar við afhendingu. Þar sem íbúðarhúsið væri ekki hæft til búsetu hefðu stefnendur ekki haft tækifæri á að sannreyna þessar ábendingar. Loks voru í bréfinu gerðar athugasemdir við að stefndu hefðu án nokkurrar heimildar eða samráðs við stefnendur afhent undirverktaka sláturhúss Kaupfélags Skagfirðinga um 200 lömb til slátrunar með nánar tilgreindum hætti.

Stefnendur fengu í hendur reikning frá stefndu, dags. 1. september 2017, vegna áburðar, rúlluplasts, neta og olíu í samræmi við samning aðila um að stefnendur

myndu greiða, til viðbótar við umsamið kaupverð, fyrir þessi aðföng til heyskapar sumarsins 2017. Í framhaldinu óskuðu stefnendur eftir frekari upplýsingum frá stefndu um áburðargjöf og heyskap sumarsins 2017. Í tölvupósti frá einum stefnenda til starfsmanns fasteignasölnunnar sem annaðist viðskipti aðila, dags. 17. október 2017, kemur fram að vegna lokauppgjörs væri nauðsynlegt að stefnendur fengju svör við spurningum sínum um hversu mikill áburður hefði farið á hvert tún og hvenær hvert tún hefði verið slegið og hvenær hafi verið hirt af hverju túni. Var tekið fram að stefnendur þyrftu að fá nákvæmar dagsetningar fyrir hvert tún og fyrir slátt og hirðingu. Þá var einnig óskað eftir upplýsingum um hversu margar rúllur hefðu komið af hverju túni og hversu mikið magn hvert tún hefði gefið af heyi. Loks var óskað upplýsinga um hvaða tún hefðu verið slegin.

Daginn áður en afsal fór fram bárust stefnendum svör frá stefndu um ábyrgðargjöf og heyskap sumarsins 2017. Í svarbréfi stefndu þann 18. október 2017, var upplýst um að á jörðinni Múlagrund í Saurbæ, sem er í um 30 kílómetra fjarlægð frá Hróðnýjarstöðum, hafi verið slegið 29. – 30. júní og rúllað 30. júní og 1. júlí alls 480 heyrúllur, sem fylgja áttu með í kaupunum.

Að þessum upplýsingum fengnum gengu aðilar til afsals þann 19. október 2017. Við afsalsgerðina lýstu stefnendur því hins vegar yfir að afsals- og lokagreiðsla væri greidd með fyrirvara. Sá fyrirvari var svohljóðandi:

„Fyrirvari kaupenda snýr að meintu gölluðu ástandi hins selda ásamt öðrum atriðum, svo sem meintri ólögmati ráðstöfun seljanda á bústofni jarðarinnar og skilum fasteignarinnar að öðru leyti, sbr. þær athugasemdir og tilkynningar sem kaupendur hafa sent seljendum. Í ljósi þess að ekki hefur náðst samkomulag um bætur eða afslátt þá munu kaupendur greiða afsalsgreiðslu að fullu í samræmi við kröfur seljenda en áskilja sér þá jafnframt rétt til að krefja seljendur að fullu um bætur, afslátt og/eða aðrar greiðslur þegar meint tjón kaupenda hefur verið metið og aðrar upplýsingar liggja fyrir, svo unnt sé að meta tjón kaupenda og meintar vanefndir seljenda að fullu.“

Lögmaður stefnenda sendi lögmanni stefndu tölvupóst 19. október 2017 þar sem vísað var til þess að stefndu hefðu upplýst um það fyrir um daginn að til staðar væru 150 heyrúllur í Saurbænum sem tilheyrðu Hróðnýjarstöðum og umbjóðendur hans hefðu þegar greitt fyrir. Í tölvupóstinum sagði að ljóst mætti vera að ekki væri um réttan greiðslustað að ræða og óásættanlegt væri af hálfu kaupenda að þessar rúllur yrðu afhentar þar sem þær væru núna. Stefnendur skoruðu í kjölfarið á stefndu að afhenda umræddar heyrúllur á greiðslustað.

Með tölvubrési lögmanns stefndu, dags. 19. október 2017 var áskoruninni hafnað með vísan til þess að engin athugasemd hefði verið gerð um afhendingarstað í söluferlinu. Söluferlinu væri því lokið og umkvartanir stefnenda of seint fram komnar. Stefnendum væri hins vegar í sjálfsvald sett hvort þau sæktu

þessar rúllur.

Lögmaður stefnanda svaraði þessu tölvubréfi með tölvubréfi næsta dag. Sagði þar að stefndu hefðu fyrst upplýst á afsalsfundi hvar heyrúllurnar væru niður komnar eftir ítrekaðar áskoranir stefnanda. Ekki væri um réttan greiðslustað að ræða og því yrði ekki talið að um annað en greiðslufall væri að ræða og vanefnd samnings að þessu leyti. Ef stefndu héldu því fram að samið hefði verið um annan greiðslustað fyrir þessar heyrúllur hefðu þau sönnunarbyrði fyrir því. Þar sem stefndu hefðu hafnað áskorun stefnanda um afhendingu myndu stefnendur gera kröfu um vangildisbætur frá stefndu sem næmu verðmæti þessara 150 heyrúlla ásamt öðrum kröfum sem beint yrði að stefndu vegna annarra galla og vanefnda.

Af gögnum málsins verður ráðið að búið að Hróðnýjarstöðum hafi fengið mánaðarlegar greiðslur samkvæmt samningi íslenska ríkisins og Bændasamtaka Íslands um starfsskilyrði sauðfjárræktar frá 19. febrúar 2016. Þessar greiðslur hafa nánar tiltekið verið vegna gæðastýringar, beingreiðslu sauðfjár, svæðisbundins stuðnings og vegna ullar.

Í grein 2.5 samningsins er kveðið á um að fyrirkomulag greiðslna til framleiðenda skuli nánar útfært í reglugerð. Er þar vísað til reglugerðar nr. 1151/2016, um stuðning við sauðfjárrækt, en í 5. gr. reglugerðarinnar er kveðið á um að heildargreiðslu ársins verði deilt í 12 jafna hluta. Fyrstu tveir hlutar séu greiddir í febrúar og síðan mánaðarlega til og með desember. Ástæða þess að tveir hlutar greiðslunnar voru greiddir í febrúar þetta mun hafa verið sú að stuðningsgreiðsla ársins er reiknuð út í janúar og því ekki unnt að greiða janúarhluta stuðningsins fyrr en í febrúar. Hefur Matvælastofnun annast útgreiðslu styrkjanna til bænda.

Af gögnum málsins verður ráðið að stefndu hafi fengið greiðslur samkvæmt búvörusamningnum fyrir ágúst og september 2017, eftir afhendingu búsins til stefnanda þann 1. ágúst 2017. Í afsalsuppgjöri voru því þessar tvær greiðslur sem stefndu höfðu fengið til sín samtals að fjárhæð 1.024.667 kr., dregnar af lokagreiðslu stefnanda til stefndu.

Í málinu liggur fyrir að einn stefnanda, Sigurður Eyberg, ritaði Matvælastofnun tölvubréf 2. nóvember 2017 þar sem óskað var eftir upplýsingum um greiðslu fyrir októbermánuð. Starfsmaður Matvælastofnunar svaraði fyrirspurninni samdægurs með tölvubréfi þar sem upplýst var að vegna ákvörðunar um greiða sauðfjárþæðum 2 mánuði 1. apríl 2017 vegna gæðastýringar, beingreiðslu, ullar og svæðisbundins stuðnings þá færi engin greiðsla fram 1. október vegna sauðfjárafurða til bænda. Ákvörðunin um að greiða sauðfjárþæðum tvo mánuði í apríl byggðist á tímabundinni breytingu sem gerð var á útgreiðslufyrirkomulagi ársins 2017, sbr. reglugerð nr. 242/2017, um breytingu á reglugerð nr. 1151/2016,

um stuðning við sauðfjárrækt. Þessi breyting mun hafa falist í því að við reglugerðina var bætt því ákvæði til bráðabirgða að þrátt fyrir 3. másl. 2. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar skyldi Matvælastofnun greiða tvo hluta af heildargreiðslu ársins 2017 til framleiðanda þann 1. apríl 2017 og síðan mánaðarlega til og með desember, að 1. október 2017 undanskildum.

Í kjölfar þessa tölvubréfs Matvælastofnunar gerðu stefnendur kröfu um leiðréttingu afsalsuppgjors aðila. Með tölvubréfi lögmanns stefndu, dags. 9. nóvember 2017, var kröfunni hafnað með vísan til þess að hið opinbera hafi ákveðið að haga útborgun beingreiðslna til bænda á árinu 2017 með þessum hætti löngu áður en kaupsamningur var undirritaður og að öllum aðilum hafi verið það ljóst.

III. Málsástæður aðila

Málsástæður stefnanda

Stefnendur byggja á því að stefndu hafi vanefnt samninga aðila með því að afhenda ekki 150 heyrúllur sem eru á jörðinni Múlagrund í Saurbæ í um 30 kílómetra fjarlægð Hróðnýjarstöðum, meginandlagi kaupanna. Af hálfu stefnenda er því haldið fram að stefndu hafi fyrst upplýst stefnendur í lok afsalsfundar 19. október 2017, eftir að stefnendur höfðu greitt kaupverðið að fullu, að umræddar heyrúllur væru enn á Múlagrund. Stefnendur hafi í kjölfar þess beint áskorun til stefndu að afhenda heyrúllurnar á réttum greiðslustað, þ.e. að Hróðnýjarstöðum.

Stefnandi kveður stefndu hafa hafnað þessari áskorun stefnenda og neitað að afhenda heyrúllurnar að Hróðnýjarstöðum. Í ljósi þessarar höfnunar telja stefnendur sig eiga rétt á að beita vanefndarúrræðum og krefjast skaðabóta, sem nemi því tjóni sem þeir hafi orðið fyrir vegna greiðslufalls stefndu.

Um afhendingarstað þá byggja stefnendur á 6. gr. laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, sem kveði á um að söluhlutur skuli hafa til reiðu til viðtöku á þeim stað þar sem seljandi hafði atvinnustöð sína eða heimili þegar kaup voru gerð. Stefnendur hafi bæði haft atvinnustöð og heimili sitt að Hróðnýjarstöðum þegar kaup voru gerð og hvorki hafi verið samið um annan afhendingarstað né hafi stefnendur vitað að umræddar heyrúllur yrðu til reiðu til afhendingar á öðrum stað. Því megi vera ljóst að réttur afhendingarstaður sé að Hróðnýjarstöðum.

Stefnendur byggja á að samkvæmt 22. gr. laga nr. 50/2000, sem kveður á um að ef hlutur er ekki afhentur eða hann afhentur of seint og ekki sé kaupanda um að kenna eða atvikum sem hann varða, geti kaupandi samkvæmt ákvæðum 23. til 29. gr. laganna krafist skaðabóta fyrir því tjóni sem hann hefur orðið fyrir. Stefnendur vísa jafnframt til 27. gr. sömu laga, sem kveður á um að kaupandi geti krafist skaðabóta vegna þess tjóns sem hann bíður vegna greiðslufalls af hálfu

seljanda.

Stefnendur krefjast skaðabóta vegna þeirra 150 heyrúlla sem voru ekki afhentar þeim. Um sé að ræða hefðbundnar heyrúllur með þvermál upp á 1,3 metra og rúmmál upp á 1,6 rúmmetra, plastinnpakkaðar og heyjaðar af ábornum túnnum. Stefnendur kveðast þurft að verða sér úti um hey til að geta vetrarfóðrað þær u.þ.b. 1000 ær sem eru á vetrarfóðrum að Hróðnýjarstöðum. Stefnendur hafi því keypt hey og gera því kröfu um skaðabætur sem nemur kaupum á 150 sams konar heyrúllum og jafnframt fyrir flutning þeirra að Hróðnýjarstöðum.

Stefnendur byggja enn fremur á því að áhætta af eigninni flytjist frá stefndu til stefnenda við afhendingu. Að sama skapi og stefnendur beri kostnað og áhættu af eigninni frá afhendingu þá eigi stefnendur jafnframt rétt til að hirða arð af eigninni frá sama tíma. Stefnendur vísa að þessu leyti til 15. gr. samþykktis kauptilboðs og 8. gr. kaupsamnings aðila, þar sem kveðið er á um að kaupendur hirði arð af eigninni frá afhendingu. Jafnframt byggja stefnendur á 13. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, og 79. gr. laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, sem báðar kveða á um að kaupendur hirði arð af eign frá afhendingu.

Afhending eignarinnar fór fram þann 1. ágúst 2017 og telja stefnendur sig því hafa átt að hirða arð af eigninni frá þeim tíma. Sauðfjárskipting að Hróðnýjarstöðum fái opinberar stuðningsgreiðslur frá ríkinu í samræmi við gildandi samning um starfsskilyrði sauðfjarræktar frá 19. febrúar 2016. Gerð hafi verið tímabundin breyting á útgreiðslufyrirkomulagi stuðningsgreiðslna fyrir árið 2017 með reglugerð nr. 242/2017, um breytingu á reglugerð nr. 1151/2016, um stuðning við sauðfjarrækt. Sú breyting hafi falið í sér að tveir hlutar komu til útgreiðslu 1. apríl 2017 og þess í stað var ekki greitt út 1. október 2017.

Stefnendur benda á að í afsalsuppgjöri aðila hafi verið reiknað með að stefndu hefðu fengið til sín greiðslur fyrir ágúst og september mánuð, sem var þá bakfært og endurgreitt stefnendum en alls var þar um að ræða 1.024.667 kr., sbr. afsalsuppgjör. Hins vegar þekktu stefnendur ekki til þess að stefndu hefðu jafnframt fengið til sín einn viðbótarhluta af stuðningsgreiðslum ársins 2017 vegna tvöfaldrar útgreiðslu þann 1. apríl 2017. Afleiðing þess sé sú að stefndu hafi fengið til sín 8 af 12 hlutum stuðningsgreiðslu ársins 2017 þrátt fyrir að þeir hafi aðeins borið áhættu og kostnað af búrekstrinum í 7 af 12 hlutum ársins, þ.e.a.s. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. júlí 2017. Að sama skapi hafi stefnendur aðeins fengið til sín 4 af 12 hlutum stuðningsgreiðslu ársins 2017 þrátt fyrir að hafa borið áhættu af búrekstrinum í 5 af 12 hlutum ársins, þ.e.a.s. frá afhendingu 1. ágúst 2017. Stefnendur hafi fengið 2 af 12 hlutum stuðningsgreiðslunnar greidd frá Matvælastofnun, en auk þess 2 hluta frá stefndu, sbr. afsalsuppgjör aðila.

Stefnendur telja að eðli málsins samkvæmt hafi því átt að reikna þeim til tekna sem nam einum hluta af stuðningsgreiðslu ársins 2017 í afsalsuppgjöri til viðbótar þeim tveim hlutum sem tekið var tillit til. Það hafi hins vegar ekki verið gert. Stefnendur hafi gert ráð fyrir að fá til sín greiðslu frá Matvælastofnun fyrir október mánuð 2017 en þegar hún barst ekki og eftir eftirgrennslan stefnenda, hafi komið í ljós að þessi tiltekni hluti stuðningsgreiðslunnar hafði í raun verið greiddur stefndu þann 1. apríl 2017. Þegar þetta lá fyrir kröfðust stefnendur leiðréttingar afsalsuppgjör aðila en stefndu höfnuðu að endurgreiða stefnendum þennan tiltekna hluta stuðningsgreiðslu ársins 2017.

Stefnandi sundurliðar heildardómkröfu sína á þann veg í samræmi við niðurstöður dómkvadds matsmanns að 1.275.000 kr. svari til skaðabótakröfu vegna 150 heyrúlla, 375.000 kr. nemi kostnaði vegna flutnings, lestunar og losunar og loks 512.297 sem sé krafa vegna ofgreiðslu stuðningsgreiðslu til stefndu.

Stefnendur byggja kröfu sína um skaðabótavexti, samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, af 1.350.000 kr. frá 1. ágúst 2017 til 19. janúar 2018 á því að þann 1. ágúst 2017 hafi afhending farið fram og þá hafi stefndu átt að afhenda umræddar heyrúllur en ekki gert það. Af þeim sökum er byggt á því að tjón stefnenda hafi orðið þann 1. ágúst 2017 af því sem nemur verðmæti umræddra 150 heyrúlla. Krafið er dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af tjónsfjárhæðinni einum mánuði frá þingfestingu málsins með vísan til 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Stefnendur byggja kröfu sína um dráttarvexti, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 512.297 kr. frá 19. október 2017 til greiðsludags á því að þann dag hafi farið fram afsalsuppgjör og þann dag hafi stefnendum verið gert að ofgreiða kaupverð eignarinnar að því leyti og á grundvelli þess eigi stefnendur rétt til dráttarvaxta frá þeim tímapunkti. Stefnendur krefjast enn fremur greiðslu málskostnaðar úr hendi stefndu í samræmi við XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr. laganna.

Málsástæður stefndu

Stefndu byggja sýknukröfu sína varðandi heyrúllurnar á því að staðsetning þeirra á jörðinni Múlagrund í Saurbæ sé í fullkomnu samræmi við eðlilegan rekstur búsin á Hróðnýjarstöðum 1. ágúst 2017. Stefnendur hafi um fjölda ára rekið bú á Hróðnýjarstöðum og hey af Múlagrund hafi aldrei verið komið á Hróðnýjarstaði fyrir 1. ágúst. Meira að segja hafi sú staða komið upp að slætti hefur ekki verið lokið hinn 1. ágúst.

Stefndu telja því að krafa stefnanda um flutning eða afhendingu á þessum 150 heyrúllum á hlaðinu á Hróðnýjarstöðum sé alls ekki í samræmi við samning

aðila um að stefndu skyldu sinna búrekstrinum til 1. ágúst 2017 og stefnendur tækju við honum eins og hann stæði á þeim degi. Stefndu vísa einnig til þess að aldrei hafi verið samið um neinn ákveðinn fjölda heyrúlla sem fylgja skyldu jörðinni, enda ráðist það af heyfeng hverju sinni hvað fái af tünnum. Í slæmu ári hefði auðveldlega getað munað 150 rúllum á heyfeng af Hróðnýjarstöðum og Múlagrund og hefðu stefnendur þá aldrei farið af stað með þessa kröfu. Þetta hafi verið áhætta sem vitað var um í viðskiptunum.

Stefndu mótmæla fjárhæð skaðabótakröfu sem ósannaðri og allt of hári. Kostnaður við flutning á 150 heyrúllum frá Múlagrund ef fenginn yrði til þess verktaki sé kr. 40.000 + vsk. hverja ferð með 29 heyrúllur í ferðinni. Samtals yrðu það sex ferðir eða alls kr. 240.000 sem kosti að flytja heyið.

Sýknukrafan af kröfunni um greiðslu á 512.297 kr. í stuðningsgreiðslu byggist á því að hinn 19. október 2017 hafi farið fram fyrirvaralaust lokauppgjör milli aðila sem unnið hafi verið eftir gildandi lögum og reglugerðum. Uppgjörið hafi verið unnið af löggiltum fasteignsala. Við kaupin hafi legið fyrir hvaða lög og reglur giltu um kaup og sölu jarða, styrki til bænda, stuðningsgreiðslur og öllum hafi verið ljóst með hvaða hætti þær væru greiddar út. Uppgjörið hafi verið fyllilega í samræmi við afhendingu búrekstrarins hinn 1. ágúst 2017. Stefnendum hafi verið fulljóst hvaða reglur giltu um stuðningsgreiðslur við bændur og útgreiðslu þeirra enda hafi þeir notið lögmannaðstoðar við undirritun kaupsamnings, uppgjors og afsals. Þá sé fjárhæðinni mótmælt sem rangri og ósannaðri.

Fari svo ólíklega að dómstóll komist að þeirri niðurstöðu að stefndu skuldi stefnendum eitthvað vegna jarðakaupanna telja stefndu að skuldajafna beri þeirri fjárhæð við þær greiðslur sem stefnendur hafi fengið til sín frá Matvælastofnun vegna innleggja af þeim 750 lömbum sem um var samið í kauptilboði og kaupsamningi að rynnu til stefndu. Þar er um að ræða kr. 49,93 kr/kg. fyrir 12,459,2 kg. eða alls kr. 622.088.

Varakrafa stefnenda um verulega lækkun byggir á sömu sjónarmiðum og aðalkrafan að svo miklu leyti sem þau eiga við. Málskostnaðarkrafa stefndu byggist á 130. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt byggist á ákvæðum laga nr. 50/1988 þar sem lögmönnum er gert skylt að innheimta skattinn af þjónustu sinni. Stefndu eru ekki virðisaukaskattskyldir aðilar og því beri þeim nauðsyn til að tekið sé tillit til skattskyldunnar við ákvörðun málskostnaðar. Um lagarök vísa stefndu til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, laga nr. 40/2002, um fasteignakaup og almennra reglna kaupa- og samningaréttar.

IV. Niðurstaða dómsins

Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort stefnendur eigi rétt á greiðslu skaðabóta vegna vanefnda stefndu á kaupsamningi aðila frá 22. september 2017. Í málatilbúnaði stefnanda er byggt á því að þessar vanefndir séu tvíþættar. Annars vegar hafi á skort að stefndu afhentu stefnendum 150 heyrúllur af jörðinni Múlagrund í Saurbæ en stefnendur byggja á því að réttur afhendingarstaður sé á jörðinni Hróðnýjarstöðum í Dalabyggð. Hins vegar telja stefnendur að stefndu hafi vanefnt samning aðila með því að inna ekki af hendi andvirði stuðningsgreiðslu sem stefndu fengu greidda frá Matvælastofnun á grundvelli gildandi stjórnvaldsfyrirmæla í apríl 2017 og var greidd fyrirfram vegna októbermánaðar 2017, en stefnendur fengu fasteignina afhenta 1. ágúst 2017.

Af hálfu stefndu er ekki gerður ágreiningur um að stefnendur eigi réttmætt tilkall til þeirra 150 heyrúllna sem stóðu á jörðinni Múlagrund í Saurbæ þegar afsal fór fram að jörðinni Hróðnýjarstöðum í samræmi við kaupsamning aðila. Hins vegar telja stefndu að þeim hafi ekki borið að afhenda heyrúllurnar á Hróðnýjarstöðum og að staðsetning þeirra á Múlagrund sé í fullkomnu samræmi við eðlilegan rekstur búans á Hróðnýjarstöðum.

Stefnendur hafa til stuðnings málatilbúnaði sínum um að heyrúllurnar hafi átt að afhenda á Hróðnýjarstöðum vísað til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup. Samkvæmt því ákvæði skal hafa söluhlut til reiðu til viðtöku á þeim stað þar sem seljandi hafði atvinnustöð sína (eða heimili, sbr. 83. gr.) þegar kaup voru gerð. Þá segir jafnframt í ákvæðinu að ef aðilar vissu þá að söluhlutur eða þær vörubirgðir eða framleiðslustaður sem hlut átti að taka frá væri á öðrum stað skuli hafa hlutinn til reiðu þar.

Þótt ákvæði laga nr. 50/2000 gildi ekki um fasteignakaup, sbr. 2. málslíð 1. mgr. 1. gr. laganna, er að mati dómsins enginn vafi um það að heyrúllur falli undir ákvæði laganna. Af málatilbúnaði aðila verður enn fremur ekki annað séð en að ágreiningur þeirra standi um hvort borið hafi að afhenda heyrúllurnar að Hróðnýjarstöðum án þess þó að því sé haldið fram að þær hafi í sjálfu sér verið fylgifé fasteignarinnar sem var var andlag kaupanna. Í því sambandi verður að vísa til tölvubréfs lögmanns stefndu til stefnenda, dags. 19. október 2017, sem ritað var í tilefni af áskorun stefnenda um afhendingu heyrúllanna en þar sagði að stefnendum væri í sjálfsvald sett hvort þau sæktu þessar rúllur.

Í ljósi þessa verður að mati dómsins að ganga út frá því að ákvæði 1. mgr. 6. gr. um afhendingarstað söluhlutar eigi fullum fetum við um atvik málsins. Verður því að leggja til grundvallar að heyrúllurnar hafi átt að vera til reiðu á þeim stað þar sem stefndu höfðu heimili sitt og atvinnustöð þegar kaupin voru gerð, þ.e. að Hróðnýjarstöðum.

Með vísan til málsástæðna stefndu um að þeim hafi ekki borið að afhenda rúllurnar að Hróðnýjarstöðum þar sem staðsetning rúllanna á Múlagrund hafi verið í fullkomnu samræmi við eðlilegan rekstur búsinns þá er vissulega í öðrum málslið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 50/2000 kveðið á um þá undantekningu frá meginreglu ákvæðisins að ef aðilar vissu þegar kaup voru gerð að söluhlutur eða þær vörubirgðir eða framleiðslustaður sem hlut átti að taka frá var á öðrum stað þá skuli hafa hlutinn til reiðu þar.

Ekki verður þó annað séð en að í orðalagi þessa ákvæðis sé miðað við það að báðir aðilar hafi vitneskju um að andlag kaupanna sé annars staðar. Önnur niðurstaða væri auk þess naumast sanngjörn gagnvart þeim sem ekki veit hvar hluturinn er niðrkominn. Af gögnum málsins verður ekki séð að stefnendum hafi verið kunnugt um hvar heyrúllurnar voru fyrir en með svarbréfi stefndu þann 18. október 2017, sem starfsmaður fasteignasölu áframsendi stefnendum síðar sama dag.

Í ljósi þessara gagna málsins verður ekki séð að undantekningarregla 6. gr. laga nr. 50/2000 geti átt við í málinu. Í því sambandi verður jafnframt að vísa til þess að í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því er varð að lögum nr. 50/2000 er miðað segir að þar sé miðað við það „sem aðilar raunverulega vissu, en ekki það sem þeir máttu vita, enda mundi gagnstæð regla geta stefnt hagsmunum kaupanda um of í hættu.“ Þá segir þar jafnframt að vitneskja aðila verði „ekki einungis að ná til þess að hlut sé annars staðar að finna, heldur einnig til þess hvar hann er.“

Í samræmi við það sem að framan er rakið er fallist á með stefnanda að heyrúllurnar hafi átt að afhenda að Hróðnýjarstöðum og að stefndu hafi þar af leiðandi vanefnt samning sinn við stefndu.

Stefnendur hafa af þessu tilefni sett fram kröfu um að stefnendur greiði þeim skaðabætur vegna þessara vanefnda og vísað um það til matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Nemur krafa þeirra 1.275.000 kr. vegna 150 heyrúlla, en af málatilbúnaði stefnenda verður ekki annað ráðið en að sú krafa svari til andvirðis heyrúllanna.

Að mati dómsins eru ekki forsendur til að fallast á skaðabótakröfu stefnanda að öllu leyti. Kemur þar helst til að stefndu hafa aldrei gert ágreining um að stefnendur eigi tilkall til þessara heyrúllna heldur einungis um hvar þær verði afhentar, sbr. tölvupóst lögmanns stefndu til stefnenda frá 19. október 2017 sem áður er vitnað til. Þótt stefndu hafi brugðist skyldu sinni til að afhenda heyrúllurnar á réttum stað þá báru stefnendur engu að síður einnig skyldu til að draga úr tjóni sínu af þeim sökum. Þegar horft er til skyldu stefnenda til að takmarka tjón sitt að þessu leyti og þess að stefndu gerðu ekki ágreining um að stefnendur sæktu rúllurnar sjálf verður að hafna málsástæðum stefnenda um greiðslu skaðabóta sem

svarar andvirði rúllanna.

Með vísan til niðurstöðu matsgerðar verður hins vegar fallist á kröfu þeirra um greiðslu skaðabóta að fjárhæð 375.000 krónur sem nemi kostnaði vegna flutnings, lestunar og losunar. Að því er varðar málsástæðu stefndu um að lægri kostnaður sé af því að flytja heyrúllurnar að Hróðnýjarstöðum þá hafa stefndu ekki hnekkni niðurstöðum matsgerðar um þetta atriði. Er málsástæðu stefnda að þessu leyti því hafnað.

Stefnendur hafa enn fremur krafist 512.297 kr. greiðslu í skaðabætur sem nemi ofgreiddum stuðningsgreiðslum til stefndu vegna sauðfjárræktar. Byggist sú krafa stefnenda á því að þeim hafi í reynd borið sú greiðsla sem stefndu var greidd í apríl 2017 fyrirfram vegna októbermánaðar sama ár. Stefndu hafa mótmælt þessari kröfu með vísan til þess að farið hafi fram fyrirvaralaust lokauppgjör milli aðila sem unnið hafi verið eftir gildandi lögum og reglugerðum. Uppgjörið hafi verið unnið af löggiltum fasteignasala en við kaupin hafi legið fyrir hvaða lög og reglur giltu um kaup og sölu jarða, styrki til bænda, stuðningsgreiðslur og öllum hafi verið ljóst með hvaða hætti þær væru greiddar út.

Í 1. mgr. 13. gr. laga nr. 40/2002 er kveðið á um að seljandi eigi rétt á arði af fasteign fram að afhendingu og ábyrgist kostnað af henni til sama tíma. Í framangreindu ákvæði er miðað við að kaupandi öðlist ekki rétt til arðs af fasteign nema hún hafi verið afhent honum. Af athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 verður ráðið að sú regla gildi um fjárhagslegan arð af fasteign að kaupandi eigi ekki tilkall til hans ef hann hefur fallið til við afhendingu. Þar segir jafnframt að reglurnar sem þarna sé gerð tillaga um séu einfaldar og einnig í samræmi við meginreglur sem hafa gilt um réttaráhrif afhendingar í kauparétti. Ekki sé útilokað að þær geti í einstökum tilvikum leitt til ósanngjarnrar niðurstöðu en í slíkum tilvikum sé rétt að semja um skiptingu á þeim kostnaði til að forðast ósanngjarnar niðurstöður.

Samkvæmt 1. gr. þágildandi reglugerðar nr. 1151/2016, um stuðning við sauðfjárrækt, gildi reglugerðin um stuðningsgreiðslur í sauðfjárrækt, svo sem beingreiðslur, greiðslur vegna ullarnýtingar og svæðisbundinn stuðning, samkvæmt samningi um starfsskilyrði sauðfjárræktar sem dagsettur er 19. febrúar 2016.

Í 1 mgr. 3. gr. reglugerðarinnar er kveðið á um að þeir framleiðendur fái greiðslu samkvæmt reglugerðinni sem uppfylli þau skilyrði að vera a) skráðir eigendur eða leigjendur lögbylis með lögheimili á Íslandi og b) stunda sauðfjárrækt og reka sauðfjárbú á lögbylinu með virkt virðisaukaskattsnúmer og starfsemi þeirra fellur viðeigandi atvinnugreinanúmer 01 og 02 í atvinnuvegaflokkun Hagstofu Íslands.

Um fyrirkomulag greiðslanna var síðan kveðið nánar í 1. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar. Þar sagði að Matvælastofnun skyldi fyrir 15. febrúar gera ársáætlun um heildargreiðslur allra framleiðenda sem ættu rétt á greiðslum samkvæmt 3. gr. reglugerðarinnar. Var þar jafnframt mælt fyrir um að heildargreiðslur hvers framleiðanda samkvæmt reglugerðinni skyldu áætlaðar miðað við a) framleiðslu fyrra árs, b) fjölda vetrarfóðraðra kinda á haustskýrslu í Bústofni, c) skráð greiðslumark í ærgildum í upphafi árs og d) fjárlög hvers árs. Síðan sagði í 2. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar heildargreiðslu ársins yrði deilt í 12 jafna hluta. Fyrstu tveir hlutar voru greiddir í febrúar og síðan mánaðarlega til og með desember.

Eins og rakið er í kafla II hér að framan gerði sjávarútvegs- og landbúnaðarráðuneytið þá breytingu á þessu fyrirkomulagi greiðslna að sauðfjárbændum voru greiddir tveir mánuðir í apríl 2017. Þessi breyting byggðist á tímabundinni breytingu sem gerð var á útgreiðslufyrirkomulagi ársins 2017 með reglugerð nr. 242/2017. Breytingin fólst í því að við reglugerð 1151/2016 var bætt því ákvæði til bráðabirgða að þrátt fyrir 3. másl. 2. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar skyldi Matvælastofnun greiða tvo hluta af heildargreiðslu ársins 2017 til framleiðanda þann 1. apríl 2017 og síðan mánaðarlega til og með desember, að 1. október 2017 undanskildum. Þessi breyting var gerð 22. mars 2017 en reglugerð nr. 242/2017 var birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. mars 2017.

Samkvæmt framangreindu liggur fyrir að sjávarútvegs- og landbúnaðarráðuneytið ákvað á grundvelli stjórnvaldsfyrirmæla að framleiðendur skyldu fá tvo tólftu hluta af heildargreiðslu sinni í apríl 2017. Telja verður að fjárhagslegur arður sem nemi þessari greiðslu hafi fallið til þegar greiðslan var innt af hendi, enda verður ekki séð að framleiðendur hafi á grundvelli laga eða stjórnvaldsfyrirmæla átt tilkall til mánaðarlegrar greiðslu.

Í þessu sambandi verður heldur ekki hjá því litið að stjórnvaldsfyrirmælin sem breytingin byggðist á voru birt opinberlega í B-deild Stjórnartíðinda og að stefnendur áttu full tök á því að kynna sér þessa breytingu áður en þeir gengu frá lokauppgjöri vegna kaupanna 19. október 2017, en í því uppgjöri var sérstaklega fjallað um opinberar greiðslur til seljanda frá afhendingu. Er þá jafnframt litið til þess að af gögnum málsins verður ráðið að stefnendur nutu lögmannaðstoðar á þeim tíma sem lokauppgjör vegna viðskiptanna fór fram. Með vísan til þess sem að framan er rakið er kröfu stefnanda um greiðslu 512.297 króna úr hendi stefndu vegna vangreiddra stuðningsgreiðsla hafnað.

Þar sem dómurinn hefur komist að þeirri niðurstöðu að stefndu skuli greiða stefnendum 375.000 krónur í skaðabætur vegna flutnings á heyrúllum er nauðsynlegt að taka afstöðu til málsástæðna stefndu um að skuldajafna beri þeirri

fjárhæð við þær greiðslur sem stefnendur hafa fengið til sín frá Matvælastofnun vegna innleggja af 750 lömbum sem samið var um í kauptilboði og kaupsamningi að rynnu til stefndu, en stefndi telur að þar sé um að ræða alls 622.088 krónur.

Þegar horft er til þess að stefndu gáfu út afsal til stefnenda 19. október 2017 verður að hafna málsástæðum stefndu um skuldajöfnuð. Er í því samhengi bent á að afsal felur í sér einhliða yfirlýsingu um að kaupandi hafi staðið að fullu við skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi og það er því í eðli sínu lokakvittun frá seljanda.

Í ljósi niðurstöðu dómsins um að stefndu verði gert að greiða stefnendum bætur að fjárhæð 375.000 króna er enn fremur fallist á kröfu stefnenda um að stefnendur greiði vexti af fjárhæðinni í samræmi við 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. ágúst 2017 til 19. janúar 2018, enda er ljóst af gögnum málsins að heyrúllurnar voru til staðar að Múlagrund þegar afhending fór fram samkvæmt kaupsamningi. Þá er einnig fallist á kröfu stefnenda um greiðslu dráttarvaxta frá 19. janúar 2018, eða þegar einn mánuður var liðinn frá þingfestingu málsins, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Aðilar málsins hafa við meðferð þess hvor um sig gert kröfu um málskostnað sér til handa. Í ljósi þess að í málinu hefur verið fallist á kröfur stefnanda að nokkru en hafnað að öðru leyti þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm að gættu ákvæði 115. gr. laga nr. 91/1991.

DÓMSORÐ:

Stefndu, Einar Jónsson og Drífa Friðgeirsdóttir, greiði stefnendum Jóhannesi Sigurðssyni, Magnúsi Jóhannessyni og Sigurði Jóhannessyni, alls 375.000 krónur, með vöxtum af fjárhæðinni í samræmi við 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. ágúst 2017 til 19. janúar 2018, en með dráttarvöxtum frá 19. janúar 2018, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001. Málskostnaður fellur niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

Rétt endurrit staðfestir:

Héraðsdómi Reykjavíkur 19. desember 2018