

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 2. nóvember 2022
Mál nr. E-4189/2021:

Hólmsbúð ehf.

(Árni Þórólfur Árnason lögmaður)

gegn

Íslenska ríkinu

(Þorvaldur Hauksson lögmaður)

og Antoni Guðjóni Ottesen til réttargæslu

(enginn)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 6. október 2022, var höfðað 26. ágúst 2021 af félaginu Hólmsbúð ehf., Bakkatúni 26, Akranesi, á hendur Íslenska ríkinu, Arnarhvoli, Reykjavík, til greiðslu skaðabóta auk vaxta og málskostnaðar. Antoni Guðjóni Ottesen, [...], var stefnt til réttargæslu í málinu 25. ágúst 2021.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 30.342.236 krónur ásamt skaðabótavöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. ágúst 2017 til málshöfðunardags, 26. ágúst 2021, en með dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, sbr. og ákvæði III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, einkum 4. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laganna. Að auki krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefnda í málinu og hefur hann ekki látið málið til sín taka.

Af hálfu stefnda eru gerðar þær dómkröfur að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og að málskostnaður verði látinn niður falla.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Tildrög málsins er að rekja til þess að með afsali útgefnu 15. mars 1958 afsalaði Pétur Ottesen, þá eigandi jarðarinnar Ytra-Hólms í Innri-Akraneshreppi, nú Hvalfjarðarsveit, til Akraneskaupstaðar rétti til vatnstöku úr Berjadalsá í landi Ytra-Hólms. Rétturinn skyldi ná til vatnstöku í þarfir Akraneskaupstaðar ásamt umferðarrétti um landið og aðstöðu til viðhalds og endurnýjunar mannvirkja þar, svo sem nauðsyn krefði. Afsalið var móttikið til þinglýsingar 27. mars 1958, en það var fyrir mistök ekki fært inn í þinglýsingarbók fyrir en að gengnum dómi Hæstaréttar 28. ágúst 2017 í máli nr. 395/2017. Þar var talið að

mistök hefðu orðið og lagt var fyrir sýslumann að færa afsalið í þinglýsingarbók embættisins á eignirnar Ytra-Hólm I og Ytra-Hólm II.

Þinglýst hafði verið 31. mars 1980 á eignina Ytra-Hólm yfirlýsingu sem þáverandi sameigendur jarðarinnar, Jón Ottesen og réttargæslustefndi Anton Guðjón Ottesen, gáfu út 20. nóvember 1979. Þar heimila þeir Akraneskaupstað að leggja vatnsleiðslu um land þeirra undir Akrafjalli, frá vatnsvirkjum kaupstaðarins og í áttina að Sívalahól og nýta vatnseitlur á þeirri leið til vatnsöflunar fyrir íbúa kaupstaðarins. Með landskiptagjörð 26. ágúst 1992 var jörðinni Ytra-Hólmi skipt upp milli Bryndísar Guðmundsdóttur og réttargæslustefnda, sem þá áttu jörðina saman óskipt, og eftir það nefndist jörð Bryndísar, sem nú er í eigu stefnanda, Ytri-Hólmur I, en jörð réttargæslustefnda Ytri-Hólmur II. Hluti landsins var áfram í óskiptri sameign og á þeim hluta landsins er vatnsból nú rekið af Veitum ohf. fyrir Akranes og hluta Hvalfjarðarsveitar.

Stefnandi er einkahlutafélag, stofnað í maí 2012 af systkinunum Sigurbjörgu Ottesen, Jóni Ottesen og Brynjari Ottesen. Með afsali, dags. 14. maí 2013, keypti stefnandi jörðina Ytra-Hólm I af Arion banka hf., sem hafði eignast jörðina með afsali 4. apríl 2012 í kjölfar nauðungarsölu. Það voru foreldrar þáverandi stjórnenda stefnanda, þau Guðmundur Brynjólfur Ottesen og Kristín Helga Ármannsdóttir, sem misst höfðu jörðina Ytra-Hólm I við nauðungarsölu, en hana höfðu þau keypt af fyrrnefndri Bryndísi Guðmundsdóttur, móður Guðmundar Brynjólfs. Í afsali Bryndísar til þeirra, útgefnu og þinglýstu í aprílmánuði 1994, kemur meðal annars fram að á eigninni sé kvöð um heimild Akraneskaupstaðar til nýtingar vatns.

Fram kom við aðalmeðferð málsins að tilgangur systkinanna með stofnun stefnanda hefði verið sá að kaupa jörðina af Arion banka til þess að foreldrar þeirra gætu haldið þar áfram búskap. Fyrir milligöngu föðurbróður þeirra, Arnfinns Teits Ottesen, hefðu tengdforeldrar hans gert það kleift með því að félag í þeirra eigu keypti stefnanda. Í kjölfar þess að systkinin Sigurbjörg Ottesen og Jón Ottesen undirrituðu afsalið um kaup á jörðinni fyrir hönd stefnanda 14. maí 2013 var fyrirtækjaskrá tilkynnt um breytingu á fjölda hluthafa, stjórn og framkvæmdastjórn í stefnanda. Þá tók Arnfinnur Teitur sæti sem stjórnarformaður í félaginu og Ingólfur Árnason, tengdafaðir hans, var framkvæmdastjóri. Allt hlutafé í stefnanda hafði daginn fyrir kaupin á jörðinni verið selt félaginu I.Á. hönnun ehf. Fyrirsvarsmaður þess félags, Ingólfur Árnason, var í fyrirsvari fyrir stefnanda um árabil, en Arnfinnur Teitur Ottesen mun nú hafa tekið við stjórnartaumum í stefnanda. Samkvæmt ársreikningum stefnanda fyrir árin 2013–2020 er landbúnaðarframleiðsla og verktakastarfsemi aðaltilgangur félagsins samkvæmt samþykktum þess. Guðmundur Brynjólfur Ottesen upplýsti við aðalmeðferð málsins að hann hefði haldið áfram búskap á jörðinni Ytra-Hólmi I eftir að hún komst í eigu stefnanda, óslitið allt til ársins 2021.

Með bréfi lögmanns stefnanda til Orkuveitu Reykjavíkur, forvera Veitna ohf., 7. október 2015 var þess óskað að gengið yrði til samninga við landeiganda Ytra-Hólms I

um greiðslur fyrir afnot af landi og vatnsréttindum og jafnframt var yfirlýsing landeigenda frá 1979 um „lán“ á landi undir vatnsleiðslur afturkölluð af hálfu stefnanda. Með bréfi Orkuveitunnar 9. nóvember 2015 var því hafnað að stefnandi ætti fjárkröfur á hendur henni, enda hefði heimilda sem stefnandi væri bundinn af verið aflað fyrir vatnsnýtingu og lagningu vatnslagnar og var um það, auk yfirlýsingarinnar frá 1979, vísað til efnis fyrrnefnds afsals frá 15. mars 1958. Lega vatnslagnanna hefði auk þess verið staðfest í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar áður en stefnandi keypti jörðina. Í kjölfar þessara samskipta fékk lögmaður stefnanda þær upplýsingar frá sýslumanninum á Vesturlandi að ekki væri getið um afsalið frá 1958 í þinglýsingarbók um jörðina.

Þann 16. janúar 2017 kröfðust Veitur ohf. þess að sýslumaðurinn á Vesturlandi leiðrétti þinglýsingarbók og færði framangreint afsal, dags. 15. mars 1958, inn á eignirnar Ytra-Hólm I og Ytra-Hólm II. Sýslumaður hafnaði því, en í úrskurði Héraðsdóms Vesturlands 6. júní 2017 var talið að mistök hefðu átt sér stað og að þinglýsa bæri afsalinu. Stefnandi kærði úrskurðinn til Hæstaréttar, sem staðfesti 28. ágúst 2017 niðurstöðu héraðsdóms með dómi þeim sem fyrir er getið og var stefnanda gert að greiða málskostnað á báðum dómstigum.

Með bréfi 13. nóvember 2017 óskaði lögmaður stefnanda eftir því, með vísan til 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, að embætti ríkislögmanns gengi fyrir hönd stefnda til samninga við stefnanda um greiðslu bóta vegna þinglýsingarmistakanna. Í svarbréfi ríkislögmanns, dags. 17. apríl 2018, kom fram að fyrir lægi niðurstaða æðri dóms um að mistök hefðu orðið við innfærslu afsalsins frá 1958 og að bótaskylda yrði af þeim sökum viðurkennd, að því marki sem stefnandi kynni að eiga slíka kröfu samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins. Hafnað var kröfu um greiðslu á málskostnaði sem stefnandi hafi verið dæmdur til að greiða sem og öðrum lögmannskostnaði vegna málareksturs félagsins á hendur Orkuveitu Reykjavíkur. Frekari bréfaskipti við embætti ríkislögmanns urðu vegna málsins og í bréfi embættisins 1. október 2019 var nefnt að stefnanda væri frjálst að hlutast til um dómkvaðningu matsmanns. Einnig var þess getið að ýmislegt kæmi til skoðunar, þar á meðal lagaatriði um að ekki væri fyrir að fara tjóni, en ekki lá þá fyrir rökstudd krafa um skaðabætur.

Þann 14. október 2020 voru að beiðni stefnanda dómkvaddir matsmennirnir Björn Þorri Viktorsson, hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali, og Stefán B. Veturliðason, byggingaverkfræðingur, til þess að meta meðal annars virði réttindanna sem afsalið frá 1958 tekur til miðað við kaupdaginn 14. maí 2013. Matspolar voru ríkislögmaður fyrir hönd stefnda, Orkuveita Reykjavíkur, Veitur ohf., Hvalfjarðarsveit og réttargæslustefndi. Stefnandi kveður tilgang sinn með matsbeiðninni hafa verið tvíþættan. Annars vegar að afla sér sönnunar á umfangi þess tjóns sem stefndi beri fébótaábyrgð á samkvæmt bótaákvæði 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og hins vegar að afla sér sönnunar á umfangi

annars tjóns stefnanda sem matsþolarnir, Orkuveita Reykjavíkur, Veitur ohf. og eftir atvikum Hvalfjarðarsveit, beri ábyrgð á.

Matsgerðina, dags. 5. ágúst 2021, leggur stefnandi fram í máli þessu, en kveðst þó vera ósáttur við tilteknar forsendur hennar og styður hann fjárkröfur sínar því ekki við niðurstöður hennar. Byggir matsgerðin í meginatriðum á því að vatnið hafi í sjálfu sér ekki fjárhagslegt gildi, eins og ráðið verði af vatnalögum nr. 15/1923 og dómafordæmum, og af ákvæðum laga um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004. Í henni er ekki lagt mat á virði vatnstökunnar þar sem sveitarstjórn sé heimilt samkvæmt vatnalögum að taka það vatn sem hún þurfi og vatnsveitunni sé heimilt að taka allt það vatn úr Berjadalsá sem hún kjósi. Samkvæmt vatnalögum er landeiganda skylt að láta af hendi land og landsafnot til vatnsveitu, enda komi fullar bætur fyrir, og samkvæmt afsalinu hafði endurgjald verið greitt og þar með fullar bætur. Vatnsverndarsvæðið mun samkvæmt aðalskipulagi frá 2008 vera um 60 hektarar og land undir vatnsveitumannvirki samtals 61,1 hektari. Verðmat á landnotkun og takmörkun á nýtingu lands eru í matsgerðinni samtals metin á 15 milljónir króna miðað við maí 2013 fyrir þau réttindi sem seld voru með afsalinu 1958. Hlutur Ytra-Hólms I í landinu er 50% og er verðmætamatið því 7,5 milljónir króna.

Ágreiningur málsaðila snýst um það hvort stefnda beri að greiða stefnanda bætur vegna þinglýsingarmistakanna og styðst krafa stefnanda við bótaákvæði þinglýsingalaga. Stefndi telur skilyrði til greiðslu skaðabóta ekki vera fyrir hendi þar sem stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni sem rekja megi til mistakanna. Þá hafi stjórnendur félagsins verið grandsamir um rekstur vatnsveitunnar og hafi mátt ætla að heimilda til hennar hefði verið aflað. Vanræksla stefnanda á því að afla sér nánari upplýsinga þar að lútandi við kaup á jörðinni fyrirgeri rétti hans til bóta.

Við aðalmeðferð málsins gengu dómari og lögmenn á vettvang. Arnfinnur Teitur Ottesen, fyrirsvarsmaður stefnanda, gaf aðilaskýrslu við aðalmeðferð og vitni báru þar hjónin Ingólfur Árnason og Guðrún Agnes Sveinsdóttir, matsmennirnir Björn Þorri Viktorsson og Stefán B. Veturliðason og feðginin Sigurbjörg Ellen Ottesen og Guðmundur Brynjólfur Ottesen.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að vegna þinglýsingarmistaka, sem stefndi beri ábyrgð á og hafi viðurkennt, hafi stefnandi orðið fyrir fjártjóni sem stefnda beri að bæta honum á grundvelli bótareglu 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 395/2017 hafi mistök átt sér stað þegar tiltekið afsal með þinglýsingarnúmerið K-458 frá 15. mars 1958 var ekki innfært í veðmálabækur Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, þrátt fyrir að afsalið hafi verið stimplað og áritað með móttökudag þann 27. mars 1958 og að á skjalið hafi verið límt stimpilmerki til

staðfestu því að ákvarðað stimpilgjald vegna þinglýsingar skjalsins hafi verið greitt. Mistökin hafi valdið því að engin merki hafi sést um það í bókum þinglýsingarstjóra sýslumannsins á Vesturlandi, fyrr en eftir áðurgreindan dóm Hæstaréttar frá 28. ágúst 2017, að skjalið hafi nokkurn tímann verið fært þar inn eða að efni þess hafi í einhverju verið getið, svo sem í formi útdráttar á veðbókarvottorði jarðar stefnanda. Þetta hafi haft þær afleiðingar að stefnandi hafi ekki getað áttað sig á tilvist skjalsins í aðdraganda þess að hann keypti jörðina Ytra-Hólm I þann 14. maí 2013 með því, að hann taldi, óskertum vatnsréttindum og án allra kvaða, svo sem um vatnsvernd og varanlega ráðstöfun landsvæðis undir vatnsveitumannvirki til þriðja aðila.

Stefnandi hafi talið sig geta treyst veðbókarvottorði sem ekki hafi getið um slíka varanlega ráðstöfun vatnsréttinda eða landsvæðis. Í eignarheimild viðsemjanda hans, nauðungarsöluafsali, hafi sérstaklega verið tiltekið að öll óbein eignarréttindi yfir afsöluðu eigninni myndu falla niður samkvæmt 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 og væru þannig afmáð við þinglýsingu nauðungarsöluafsalsins. Stefnandi hefði mátt treysta því að sú væri raunin enda hafi hann haft réttmætar væntingar um að ekki kæmu síðar í ljós skjöl sem fælu í sér óbein eignarréttindi þriðja aðila yfir hlunnindum og landsvæði sem tilheyra hafi átt jörðinni.

Stefnandi hafi við ákvörðun um jarðar kaupin byggt á veðbókarvottorði eignarinnar sem fyrir hafi legið í aðdraganda viðskiptanna. Hann hafi sýnt af sér fyllstu aðgæslu og treyst því að veðbókarvottorðið hafi sýnt réttilega allar þinglýstar kvaðir sem hvíldu á eigninni. Á því hafi ekki verið tilvísun til neinna skjala sem gefið hafi stefnanda tilefni til þess að ætla að fyrrverandi eigandi jarðarinnar, Pétur Ottesen, hefði afsalað sér tilteknum hlunnindum jarðarinnar gegn móttöku fjármuna. Eina þinglýsta skjalið á jörðinni varðandi vatnstöku og landnýtingu vegna þess hafi verið heimild sem fyrrverandi eigendur hefðu veitt Akraneskaupstað með yfirlýsingu 20. nóvember 1979 til þess að leggja tilteknar lagnir um landið. Í þeirri yfirlýsingu hafi ekki falist neins konar afsal á réttindum heldur hafi aðeins verið um að ræða lán á landi undir vatnsleiðslur. Ekkert í yfirlýsingunni hafi gefið stefnanda ástæðu til þess að ætla að réttindi hefðu áður verið skilin frá jörðinni með afsali til þriðja aðila. Þann 7. október 2015 hafi stefnandi afturkallað fyrir sitt leyti það lán á landi frá 1979 undir vatnsleiðslur.

Meginhlutverk þinglýsinga sé að stuðla að öruggum viðskiptum og leggja grundvöll að eðlilegum fasteignaviðskiptum. Kaupendur fasteigna verði að geta treyst því að í þinglýsingarbókum komi fram allar kvaðir, þar með talin eftirgjöf fyrri eigenda á hlunnindum jarða eða aðrar hömlur á landnýtingu. Stefnandi hafi verið í góðri trú um að hinni keyptu jörð fylgdi réttur til umráða og hagnýtingar á því vatni sem á henni hafi verið, sbr. meðal annars 2. gr. vatnalaga nr. 15/1923. Það sé meginregla íslensks réttar að heimild til ráðstöfunar og nýtingar vatns fari saman við heimild til ráðstöfunar og nýtingar þeirrar fasteignar þar sem vatnið sé að finna. Þinglýstar heimildir hafi ekki gefið tilefni til þess

að ætla annað við kaupin og því hafi stefnandi með réttu mátt ætla að vatnsréttindin væru innifalin í kaupunum, sbr. 2. mgr. og 3. mgr. 15. gr. vatnalaga.

Hefðu réttar upplýsingar legið fyrir í aðdraganda fasteignakaupanna um ráðstöfun vatnsréttinda og landsvæðis undir vatnsveitumannvirki hefði ekki komið til þeirra, a.m.k. ekki á þeim kjörum sem samið hafi verið um. Tjón stefnanda sé því bein afleiðing af þinglýsingarmistökunum. Uppfyllt séu skilyrði þinglýsingalaga og almennra reglna skaðabótaréttar um orsakasamband milli mistakanna og tjóns stefnanda og um að tjónið sé sennileg afleiðing mistakanna, enda eigi stefnandi sjálfur enga sök á mistökunum og hafi verið fullkomlega grandlaus um umþrætt afsal.

Tilvist afsalsins og þinglýsingarmistökin sem gerð hafi verið leiði til þess að vatnsréttindin sem falli undir afsalið tilheyri ekki landinu eins og réttmætar væntingar stefnanda hafi staðið til, auk þess sem verulegur hluti þess lands sem stefnandi eigi í sameign með réttargæslustefnda sé annað hvort nýtt undir vatnsveitumannvirki eða háð vatnsvernd með þeim hömlum og takmörkunum á landnýtingu sem því fylgi. Þetta hafi meðal annars þær afleiðingar að ekki sé unnt að nýta eða ráðstafa þessum réttindum eða rukka fyrir notkun þeirra, svo sem tíðkist víða annars staðar. Hvorki sé unnt að skipuleggja sumarbústaða-byggð á þessu fallesta landsvæði né virkja þar fallvatn. Réttindi landsins og nýting þess séu því ekki með þeim hætti sem stefnandi hafi búist við er hann hafi keypt jörðina. Tjón stefnanda sé margþætt og varði bæði réttindin sem slík og þær takmarkanir sem felist í því að rúmlega 60 hektara land fari ýmist undir vatnsveitumannvirki eða sé háð vatnsvernd, sem takmarki verulega landsafnot stefnanda á sameignarlandinu.

Fjárhagslegt tjón stefnanda sé tvíþætt. Í fyrsta lagi felist það í mismun á verðmæti jarðarinnar, miðað við 14. maí 2013, annars vegar með og hins vegar án þeirra verðmæta sem afsalað hafi verið með afsalinu frá 15. mars 1958. Í öðru lagi felist tjónið í málskostnaði sem stefnandi hafi orðið fyrir í málarekstri gegn Veitum ohf. í tengslum við ágreining um þinglýsingu afsalsins. Niðurstaða málsins hafi á báðum dómstigum verið sú að afsalinu skyldi þinglýst þar sem þinglýsingarmistök hefðu átt sér stað. Málskostnaðar-tjónið sé annars vegar málskostnaður sem stefnandi hafi verið dæmdur til þess að greiða gagnaðila sínum, Veitum ohf., og hins vegar málskostnaður sem hann hafi greitt sínum eigin lögmanni vegna málarekstursins.

Varðandi útreikning á fyrri hluta fjártjóns stefnanda megi leggja til grundvallar þá aðferðafræði sem matsmenn hafi notað þegar þeir svari matsspurningu nr. 1 í matsgerð sinni frá ágúst 2021 þó að forsendur við útreikninga á virði réttindanna fyrir landnotkun undir vatnsveitu og takmörkun á nýtingu lands séu rangar. Í matsgerðinni sé heildarverðmæti réttindanna sem seld hafi verið með afsali frá 15. mars 1958 sagt nema 15 milljónum króna miðað við 14. maí 2013. Þar sem stefnandi eigi réttindin í óskiptri sameign með réttargæslustefnda sé hlutdeild stefnanda í þeim 50% og því sé virði hlutar stefnanda í réttindunum samkvæmt niðurstöðu matsgerðarinnar 7,5 milljónir króna.

Forsendur matsmanna séu rangar og grundvallist á einhliða upplýsingum sem fram hafi komið á matsfundum frá Orkuveitu Reykjavíkur og Veitum ohf. Stefnandi sé ósáttur við þær forsendur matsmanna að Berjadalsá hafi staðið undir aðeins af 16,1% af vatnsframleiðslu Veitna ohf. til Akurnesinga og eftir atvikum hluta af Hvalfjarðarsveit árið 2019, eða sem nemi 6,8 l/sek. Slöguveita og Ósveita, hinar tvær vatnsveiturnar sem Veitur ohf. nýti til vatnsframleiðslu til framangreindra byggðarlaga, séu sagðar standa undir 83,9% af vatnsframleiðslu til svæðisins, eða sem nemi 32 l/sek. Í öðrum upplýsingum frá Veitum ohf. sem matsmenn fjalli um í matsgerð segi að talið sé að Berjadalsá geti gefið ekki undir 50 l/sek. í langvarandi þurrkum og frostaköflum, talið sé að Ósveita afkasti að jafnaði 20 l/sek. og að talið sé að Slöguveita afkasti að jafnaði 10–12 l/sek. Vatnsforðinn úr Berjadalsá sé nýttur annars vegar til sveiflujöfnunar, svo sem á álagstímum, vertíðum í atvinnurekstri o.fl., og hins vegar sem nauðsynlegur varaforði ef t.d. til stórbruna eða annarra hamfara komi, sem geri hana að hryggjarstykki í vatnsveitunni. Réttara sé, við mat á því tjóni sem matsmönnum hafi verið falið að meta í matsspurningu nr. 1, að líta til vatnsframleiðslugetu Berjadalsár og skoða hana í hlutfalli við framleiðslugetu Slöguveitu og Ósveitu. Það leiði til þess að framleiðslugeta Berjadalsár sé 61,7% (50/81) í stað 16,1%, sem leiði svo til þess að heildarverðmæti hinna metnu réttinda hækki, miðað við framangreindar forsendur, úr 15 milljónum króna í 57.484.472 krónur (kr. 15.000.0000,- x 61,7/16,1). Miðað við 14. maí 2013 sé 50% hlutur stefnanda í réttindunum 28.742.236 krónur. Þinglýsingarmistökin hafi leitt til virðisrýrnunar jarðarinnar um þessa fjárhæð, sem krafist sé bóta fyrir í þessum lið.

Sýslumaðurinn á Vesturlandi hafi þann 13. mars 2017 hafnað beiðni Veitna ohf. um að leiðrétta þinglýsingarbók með innfærslu umþrættis afsals frá 15. mars 1958. Veitur ohf. hafi kært þá ákvörðun til Héraðsdóms Vesturlands sem snúið hafi ákvörðuninni við, meðal annars með þeim rökum að þinglýsingarmistök hefðu átt sér stað, og hafi gert stefnanda að greiða Veitum ohf. 450.000 krónur í málskostnað. Stefnandi hafi kært úrskurð héraðsdóms til Hæstaréttar Íslands sem staðfest hafi hinn kærða úrskurð og dæmt stefnanda til að greiða Veitum ohf. 350.000 krónur í kærúmálskostnað. Málarekstur þar sem þinglýsingarmistökin hafi verið staðfest af dómstólum hafi því kostað stefnanda 800.000 krónur með dæmdum málskostnaði til gagnaðila. Kostnaður stefnanda sjálfs af málarekstrinum sé síst minni og megi því ljóst vera að kostnaður stefnanda af málarekstrinum sé að lágmarki 1,6 milljónir króna, sem sé sú fjárhæð sem krafist sé í bætur úr hendi stefnda undir þessum lið kröfugerðar stefnanda.

Heildartjón stefnanda sem hann krefji stefnda um bætur fyrir í máli þessu sé 30.342.236 krónur, en það sundurliðist með eftirfarandi hætti:

Tjón vegna virðisrýrnunar á jörð stefnanda.....	kr. 28.742.236,-
Málskostnaðartjón.....	kr. 1.600.000,-
Samtals:	kr. 30.342.236,-

Allt framangreint tjón eigi undir bótareglu 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 enda sé bótaábyrgð stefnda ekkert takmörkuð samkvæmt lagaákvæðinu. Stefnda beri að bæta stefnanda allt það tjón sem hlotist hafi af þinglýsingarmistökunum. Orsakasamband sé á milli þinglýsingarmistakanna og annars vegar tjóns vegna verðryrnunar á jörð stefnanda og hins vegar þess tjóns sem hlotist hafi af málarekstri sem nauðsynlegur hafi verið til þess að leiða í ljós þinglýsingarmistökin.

Það landsvæði sem rýrt hafi verið með umþrættu afsali frá 15. mars 1958 sé í óskiptri sameign með stefnanda og réttargæslustefnda Antoni Guðjóni Ottesen. Honum sé stefnt til réttargæslu svo að hann geti gætt réttar síns í málinu og komið að sjónarmiðum í málinu, kjósi hann svo, eða geti eftir atvikum stefnt sér inn í málið með meðalgönguáðild, sbr. 20. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þrátt fyrir að stefnandi og réttargæslustefndi eigi umrætt landsvæði í óskiptri sameign sé ekki þar með sagt að réttindi þeirra tengd svæðinu séu þau sömu eða kröfur þar að lútandi, enda hafi þeir eignast sameignarlandið á afar ólíkum tíma með afar ólíkum hætti og á ólíkum forsendum. Réttargæslustefndi hafi eignast jörð sína, og þar með hlutdeild í landinu sem sé í óskiptri sameign, fyrir nokkrum áratugum síðan, en stefnandi hafi eignast jörð sína, og þar með hlutdeild í sama landi, árið 2013. Í því ljósi og þess að hægt er að skilja nægilega á milli réttinda stefnanda og réttargæslustefnda, svo að hvor um sig geti sótt kröfur sínar í dómsmáli án aðildar hins, hafi ekki verið þörf á því að þeir stæðu saman að málssókn þessari á grundvelli lagareglna um samaðild, sbr. 2. mgr. 18. gr. laga um meðferð einkamála. Réttargæslustefnda sé veittur kostur á því að fylgjast með málinu, afla gagna og flytja það af sinni hendi að því leyti sem varði hann að lögum, sbr. 21. gr. sömu laga, auk möguleika á meðalgönguáðild, sbr. 20. gr. sömu laga, kjósi hann svo.

Stefnandi vísi til a- og b-liða 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 kröfum sínum til stuðnings. Stefndi hafi viðurkennt bótaskyldu vegna málsins, sbr. bréf ríkislögmans fyrir hönd stefnda frá 17. apríl 2018. Þá vísi stefnandi til almennra reglna skaðabótaréttar, einkum um skaðabótaábyrgð vinnuveitanda vegna sakar starfsmanna.

Krafa stefnanda um skaðabótavexti byggist á 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Hinn bótaskyldi atburður hafi orðið við dóm Hæstaréttar 28. ágúst 2017, en þá hafi stefnanda orðið ljóst að jörð hans væri mun minna virði en hann hafi áætlað við kaup á henni. Málskostnaðartjón hans hafi orðið við endanlegan dóm um skyldu hans til að greiða gagnaðila sínum málskostnað og þá hafi honum einnig borið að standa lögmanni sínum skil á lögmannspóknun fyrir rekstur dómsmálsins. Því sé krafist skaðabótavaxta af allri tjónsfjárhæðinni frá þessum degi. Dráttarvaxtakrafa stefnanda byggji á ákvæðum 4. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Um réttargæsluáðild vísist til 21. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, um varnarþing stefnda til 3. mgr. 33. gr. sömu laga, hvað réttargæslustefnda varðar til 1. mgr. 42. gr. sömu laga, og um kröfu um málskostnað til XXI. kafla sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að þótt viðurkennd hafi verið bótaskylda sé sú viðurkenning bundin við það að stefnandi eigi slíka bótakröfu samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins. Óhjákvæmilegt sé að stefnandi sýni fram á tjón fyrir það fyrsta. Í öðru lagi verði að liggja fyrir að ætlað tjón sé afleiðing af þeim mistökum sem hafi orðið og að skilyrði um orsakasamband sé fyrir hendi. Þá verði að horfa til þess hvort eigin sök stefnanda og ábyrgð félagsins eða fyrirsvarsmanns félagsins í stjórn og framkvæmdastjórn komi í veg fyrir að skilyrði séu til greiðslu þeirra fébóta sem krafist sé.

Málatilbúnaði stefnanda og kröfum á honum reistum sé mótmælt. Því verði ekki létt af stefnanda að sanna lögfullri sönnun að félagið hafi orðið fyrir tjóni sem sé óumdeilanlega afleiðing af mistökunum. Slík sönnun hafi ekki tekist og skilyrði skaðabótareglna um sönnun tjóns eða orsakatengsla séu ekki uppfyllt. Almennar reglur skaðabótaréttar um eigin sök og ábyrgð stefnanda leiði til þess að sýkna beri af kröfum félagsins. Um hafi verið að ræða grandsemi af stefnanda hálfu og eigin sök, sem fyrirgeri bótarétti eftir almennum reglum og 49. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar.

Stefnanda og forsvarsmanni félagsins hafi augljóslega verið kunnugt um, eða hafi mátt vera kunnugt um, öll þau vatnsveitumannvirki sem á fasteigninni hafi verið fyrir kaupin og við þau. Sama eigi við um vatnstöku sem þar hafi átt sér stað. Einnig gildi hið sama um vatnsverndarsvæði, leiðslur og önnur mannvirki vegna vatnsveitu, en fyrir þessu hafi verið gerð grein í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008–2020. Af hálfu stefnanda hafi því í reynd verið vitað um þá takmörkun á landsnotum sem þar komi fram áætlanir um. Skoðunarskylda kaupanda eftir almennum reglum leiði einnig til þessa, en augljóslega verði að gera ráð fyrir að skoðun hafi farið fram af hálfu stefnanda áður en kaupin urðu. Hafi fasteignin ekki verið skoðuð almennt eða með tilliti til þessara atriða leiði það til sömu niðurstöðu. Líta verði á réttarstöðu stefnanda vegna þessa þegar horft sé á málatilbúnað stefnanda í heild sinni.

Í greinargerð Hvalfjarðarsveitar til dómkvaddra matsmanna, dags. 15. apríl 2021, sé gerð grein fyrir ættartengslum og venslum og sú ályktun dregin að Arnfinnur Teitur Ottesen hafi verið virkur þátttakandi í kaupum á félaginu eftir að það hafi fest kaup á eigninni Ytra-Hólmi I. Hann hafi tekið við stjórnarformennsku í stefnanda þegar eftir kaupin á jörðinni, þar sem hann sjálfur sé fæddur og uppalinn. Hann sé bróðir fyrrverandi eiganda Ytra-Hólms I, Guðmundar Brynjólfs, og sonur Bryndísar Guðmundsdóttur sem selt hafi syni sínum jörðina 1994 með afsali þar sem komi fram að á eigninni hafi verið kvöð um heimild Akraneskaupstaðar til nýtingar vatns. Sveitarfélagið hafi séð ríka ástæðu til að draga í efa að af hálfu stefnanda hafi ekki verið vitað, eða mátt vera vitað, um stöðu mála varðandi vatnsréttindi á jörðinni Ytra-Hólmi I. Þessi atriði séu sterkar vísbendingar um að innan stefnanda hafi verið kunnugt um réttarstöðuna varðandi vatnsréttindin með

einum eða öðrum hætti við kaup stefnanda á fasteigninni eða þegar eigendaskipti urðu á félaginu. Verði það ráðið af afsalinu frá 1994 að innan sömu fjölskyldu hafi verið vitað um kvöð vegna nýtingar vatns. Fram komi í dóminum frá 28. ágúst 2017 að þinglýst hafi verið hliðstæðu afsali til Akraneskaupstaðar vegna aðliggjandi jarðar, Vestri-Reyni í Innri-Akraneshreppi.

Stefnandi byggir á því að hann hafi verið í góðri trú um að hinni keyptu jörð fylgdi réttur til umráða og hagnýtingar á vatni sem á henni sé og vísi til 2. gr. vatnalaga nr. 15/1923 og meginreglu um að saman fari réttur til hagnýtingar vatns og jarðar þar sem það sé að finna. Ætlað tjón stefnanda sé alfarið ósannað, en ganga verði út frá ákvæðum vatnalaga og dómaframkvæmd um að vatnið úr Berjadalsá sé ekki háð einkaeignarrétti og geti ekki haft fjárhagslegt gildi. Það eigi sérstaklega við í þessu máli þar sem fyrir hafi legið og ljóst verið um vatnsveitumannvirki og vatnsveitu sem á eigninni hafi verið og sé.

Sveitarfélögum sé skylt að starfrækja vatnsveitur, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga, og hafi einkarétt á rekstri þeirra og sölu vatns eftir 1. mgr. 4. gr. laganna. Í 25. gr. vatnalaga sé skýr heimild sveitarfélags til vatnstöku og í 26. gr. laganna sé mælt fyrir um skyldu landeiganda til að láta af hendi land til vatnstöku. Nánar segi í 25. gr. að sveitarstjórn sé rétt að taka það vatn sem hún þurfi til vatnsveitu úr brunnum, uppsprettum eða vötnum í landareignum annarra manna, enda séu þær ekki sviptar því vatni sem þeim sé metið nauðsynlegt til þeirra þarfa sem í kaflanum geti, nema þeim sé séð fyrir því með öðrum hætti, þeim ekki óhagfelldari. Þá sé í 2. mgr. 25. gr. kveðið á um að rétt sé eiganda eða öðrum rétthafa þeirrar landareignar sem vatn sé tekið úr samkvæmt 1. mgr. að leggja til sín og á sinn kostnað vatnsæðar úr vatnsveitu sveitarfélagsins, enda greiði hann aukakostnað af því, nema öðruvísi semji. Ákvæði 3. mgr. 25. gr. geti ekki stutt kröfur stefnanda, enda hafi vatnsveitan þegar verið á fasteigninni og kaupanda hennar kunn. Einnig vísist til 26. gr. laganna og 49. gr. þeirra.

Stefndi mótmæli því að um tjón sé að ræða eða það sé sannað af hálfu stefnanda. Eins og lagt sé til grundvallar í matsgerð dómkvaddra manna geti vatn sem slíkt ekki verið háð einkaeignarrétti og sveitarfélagið hafi átt skýlausan rétt til vatnstöku án tillits til afsalsins umþrætta. Draga verði þá sömu ályktun og gert sé í matsgerðinni, að vatnið sem fjarlægt hafi verið úr Berjadalsá sé ekki og hafi ekki verið háð einkaeignarrétti stefnanda eða meðeiganda hans. Tjóni sé ekki fyrir að fara og sýkna beri stefnda.

Af lagaákvæðum sé ljóst að stefnandi hefði ekki getað átt lögvarða kröfu um greiðslu fyrir vatnstöku enda væri félaginu undir öllum kringumstæðum skylt að láta það af hendi. Stefnanda hafi augljóslega verið kunnugt um mannvirki sem á fasteigninni hafi verið og séu. Kaupverð hafi hlotið að miðast við það og stefnandi hefði ekki getað gert kröfu um að mannvirkin yrðu fjarlægð, en það virðist heldur ekki hafa verið forsenda kaupanna. Stefnandi hefði aldrei getað gert ráð fyrir að hann gæti átt kröfu um endurgjald fyrir vatnstöku. Ekki verði séð á hvaða forsendu Akraneskaupstaður, Veitur eða Orkuveita

Reykjavíkur hefðu þurft að greiða fyrir vatnsréttindi af stefnanda. Þvert á móti sé réttur til að krefjast þess án endurgjalds í þágu sveitarfélags. Bótakröfur stefnanda séu því óraunhæfar og tjón ósannað og sé það í reynd meginniðurstaða dómkvaddra matsmanna.

Þetta leiði einnig til þess að kröfur stefnanda, sem byggja á mismun á verðmæti jarðarinnar miðað við tímamarkið 14. maí 2013 annars vegar með og hins vegar án þeirra verðmæta sem afsalað var með afsalinu frá 15. mars 1958, séu með öllu óraunhæfar. Svör í matsgerð dómkvaddra manna um verð fyrir réttindi sem seld voru með afsalinu 1958 hafi því enga þýðingu. Stefnandi hafi ekki getað vænst þess að honum yrði greitt fyrir vatnstöku eða átt lögvarða kröfu til þess. Þá hafi á engan hátt verið til að dreifa mismun á verðmæti eignarinnar í reynd, eins og kröfur stefnanda byggja á. Stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni, það sé ósannað í málinu af hans hálfu og geti þá ekki hafa orsakast af þinglýsingarmistökum eða verið afleiðing af þeim. Meginniðurstaða dómkvaddra matsmanna sé réttilega sú að vatn eða rétturinn til vatnsveitu geti ekki haft fjárhagslegt gildi fyrir stefnanda, enda verði ekki séð að honum sé meinað um vatnstöku til eigin þarfa. Stefnandi sé bundinn af vatnsverndarkvöðum og ekki verði séð að vatnstakan komi í veg fyrir að stefnandi geti nýtt fallvatn. Engu tjóni sé því hér til að dreifa.

Svör við matsspurningu um „virði vatnsréttinda, sem talin eru rúmast innan afsalsins frá 15. mars 1958, á svæðinu sem er í óskiptri sameign Ytri-Hólms I, landnr. 133694 og Ytri-Hólms II, landnr. 133695, miðað við 14. maí 2013“ séu með öllu þýðingarlaus fyrir málið. Matsbeiðnin og framsetning spurninga hafi verið og sé á áhættu stefnanda. Afsalið frá 1958 hafi fjallað um margt annað en vatnsréttindi og virðis þeirra ekki verið getið sérstaklega. Það geti því ekki verið nothæft sem mælikvarði á ætlað tjón stefnanda eins og atvikum sé háttáð og sé þetta raunar áréttað í matsgerð.

Ákvæði vatnalaga og laga um vatnsveitur sveitarfélaga standi kröfum stefnanda í vegi enda hafi vatn eða réttur til að reka vatnsveitu ekki fjárhagslegt gildi fyrir stefnanda. Honum sé óheimilt, án tillits til afsalsins frá 1958, að reka vatnsveitu í atvinnuskyni og geti rekstur vatnsveitu aldrei orðið grundvöllur að ætluðu tjóni hans. Meginniðurstaða matsgerðar sé að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni og geti svör við matsspurningum og útreikningar ekki haft þýðingu fyrir stefnanda. Matsmenn bendi á að ekki séu fordæmi almennt fyrir því að greitt sé fyrir vatnstöku. Hins vegar hafi stefnandi rétt til vatns til eigin þarfa og gæti að líkindum virkjað fallvatn svo lengi sem það stríddi ekki gegn vatnsverndarkvöðum. Útreikningum sem stefnandi byggir á um aðra vatnsframleiðslu en matsmenn miði við sé mótmælt, engin matsgerð eða sönnunargagn liggja fyrir um kenningar stefnanda og útreikning.

Ætlað tjón sé alfarið eða a.m.k. að stærstum hluta stefnanda og fyrirsvarsmanni hans um að kenna. Stefnandi og forráðamenn félagsins hafi verið grandsamir og ekki sýnt lágmarksaðgæslu. Þau veitumannvirki og vatnsveitustarfsemi sem á jörðinni sé og vatnsból hafi ekki getað farið fram hjá stefnanda, stjórnarmönnum eða fyrirsvarsmönnum

félagsins, fyrr og nú. Þá verði að ganga út frá því að stefnandi og þessir sömu innan vébanda hans hafi vitað að Akraneskaupstaður fengi vatn fyrir tilstilli vatnsveitumannvirkjanna. Þetta geti ekki farið fram hjá nokkrum manni sem jörðina sæki heim. Lágmarksskoðun á fasteigninni áður en kaupin gengu um garð hefði án vafa átt að vekja spurningar um á hvaða forsendum Akraneskaupstaður tæki þaðan vatn og hvaða löggæringar eða hvers konar lægju þar að baki. Undir öllum venjulegum kringumstæðum hefði verið einboðið að kaupandi kynnti sér þetta nákvæmlega og spyrðist fyrir, jafnt hjá Akraneskaupstað, Orkuveitunni og sameiganda. Til dæmis hefði þurft að kanna hvort þar væru samningar með uppsagnarfresti eða öðru, hvaða löggæringar væru í gildi eða hefðu verið, tala við og spyrjast fyrir um hjá nefndum aðilum eða öðrum hvað kæmi fram í löggæringum, fyrri kaupsamningum eða heimildarskjölum o.s.frv. Einnig verði að ganga út frá því, eins og aðstæðum hafi verið háttáð sérstaklega, að stefnandi hefði átt að kanna eldri heimildarskjöl um eignina, meðal annars afsalið frá 6. apríl 1994 þar sem kvöð komi fram um heimild Akraneskaupstaðar til nýtingar vatns, ef ekki hafi þá þegar verið um það kunnugt af hálfu stefnanda.

Þetta hljóti að hafa verið kannað af hálfu stefnanda eða verið rétt og skylt að gera í tengslum við kaupin. Afsalið margumrædda hefði þá án vafa komið fram eða upplýsingar um það og alla réttarstöðu vegna nýtingar vatns. Hafi þessi atriði ekki verið könnuð hafi aðgæsluskyldu eða skoðunarskyldu stefnanda ekki verið sinnt og félagið verði að bera ætlað tjón sjálft. Stefnandi hefði þurft að skoða fasteignina eins og almennar reglur kröfuréttar og ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geri ráð fyrir. Þar sem vegast á skylda til skoðunar annars vegar og skylda seljanda til upplýsinga sé skoðunarskylda ríkjandi eftir lögunum. Gera verði ráð fyrir að stefnandi hafi verið grandsamur þannig að ekki geti verið skilyrði til að fallast á kröfur stefnanda eftir almennum reglum fébótaréttar eða 49. gr. þinglýsingalaga sérstaklega.

Stefnandi fullyrði í stefnu að ef hann hefði vitað um tilvist skjalsins þar sem afsalað var rétti til vatnstöku úr Berjadalsá hefði hann ekki fest kaup á fasteigninni og að ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir um ráðstöfun vatnsréttinda og landsvæðis undir vatnsveitumannvirki „hefði ekki komið til kaupanna, a.m.k. ekki á þeim kjörum sem samið var um“. Með þessari yfirlýsingu staðreyni stefnandi að hann hafi ekki orðið og geti ekki hafa orðið fyrir tjóni sem geti talist afleiðing af mistökum við þinglýsingu. Mála-tilbúnaður stefnanda um hvaða fyrirætlanir hann hafi haft um notkun fasteignarinnar séu óljósar og lítt skýrðar í stefnu. Stefnandi skýri óraunhæfar kröfur sínar um fjárhagstjón á mismun á verðmæti jarðarinnar miðað við tímamark í maí 2013 og hins vegar án þeirra verðmæta sem afsalað hafi verið með afsalinu árið 1958. Með öllu sé óraunhæft að líta á endurgjald frá 1958 sem þátt í mælikvarða um verðmæti eignarinnar á árinu 2013. Stefnandi virðist ekki hafa selt fasteignina aftur og sýnt þannig fram á hvort um tjón geti verið að ræða. Ásamt þessu verði að horfa til fjárhagslegs gildis vatnstöku í sjálfu sér, sem í

reynd sé ekki fyrir hendi eins og lagt sé til grundvallar í matsgerð, auk þess sem stefnanda hafi augljóslega verið kunnugt um vatnsveitumannvirkin, starfsemina og vatnsverndina.

Engin tengsl séu milli þinglýsingarmistaka vegna afsals og þessara atriða. Takmörkun á landnýtingu vegna vatnsveitumannvirkja og vatnsverndar styðji því á engan hátt málatilbúnað stefnanda. Í stefnu segi að ekki sé unnt að „nýta og/eða ráðstafa umþrættum réttindum eða rukka fyrir notkun þeirra, svo sem tíðkast víða annars staðar“. Það leiði af framlagðri matsgerð dómkvaddra manna og ákvæðum laga að stefnandi hafi engar raunhæfar væntingar getað haft um að ráðstafa eða rukka fyrir umrædd réttindi. Þessar málsástæður séu því órökstuddar og ósannaðar og hafi stefnandi mátt vita í ljósi ákvæða vatnalaga og laga um vatnsveitur sveitarfélaga að hann ætti ekki lögvarða kröfu fyrir vatnsnotin sjálf til sölu. Ekki hafi verið unnt að gera kröfu um greiðslu fyrir vatnstöku og stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi haft ástæðu til að ætla að hann gæti selt vatn eða hvernig það gæti hafa verið ákvörðunarástæða við kaupin.

Hefði það verið ætlun stefnanda að ráðstafa réttindunum eða rukka fyrir þau, vitandi um mannvirki öll og vatnsvernd, hefði stefnandi kannað öll atriði sem máli skiptu í því sambandi við kaupin. Þá hefði réttarstaðan varðandi vatnsréttindin klárlega komið í ljós. Sama sé ef ætlun stefnanda hefði verið að virkja fallvatn. Stefnandi hljóti að hafa kannað þetta eða átt að kanna, meðal annars hvort unnt væri að fjarlægja mannvirki ef sú hefði verið hugmyndin og hvaða löggæringar væru í gildi um þau og nýtingu vatns. Engin útlitun sé á því í stefnu hvort einhverjar fyrirætlanir hafi verið forsenda kaupanna eða í hverju þær hafi átt að felast. Varðandi skipulagningu sumarbústaðabyggðar sé hvergi útskýrt hvernig slíkar fyrirætlanir hefðu samræmst skipulagi á svæðinu eða hvernig þær geti hafa brostið vegna umræddra þinglýsingarmistaka. Bótakröfur í málinu séu ekki í neinu samhengi við þessi atriði sem stefnandi nefni.

Ekkert sé upplýst um hversu vel stefnandi hafi sinnt skoðunarskyldu við kaup á fasteigninni eða hvaða upplýsinga stefnandi hafi aflað, eins og augljóslega hafi mátt gera kröfu um. Aðgæsluskylda og eðlileg skoðun hefði leitt af sér svör við margvíslegum spurningum. Vatnsveitan hafi verið komin í rekstur árið 1945 og eigi sér langa sögu. Ljóst hafi verið um vatnsveitumannvirki og vatnsvernd. Ekki sé komið fram að stefnanda sé meinað að nýta vatn til heimilisnota eða búskapar en tilgangur stefnanda sé sauðfjár- og geitarækt en ekki vatnsveitustarfsemi eða sala á vatni.

Ekki liggi fyrir að stefnandi hefði reynt að selja fasteignina aftur hefðu ráðagerðir um sölu vatns verið brostin forsenda kaupanna. Bótakrafan sé ekki byggð á ætluðu tjóni vegna kostnaðar við kaup á fasteigninni eða sölu hennar síðar. Grundvöllur málsins, eins og það sé lagt fyrir, sé því brostinn og sýkna beri stefnda af öllum kröfum stefnanda. Sundurliðun á ætluðu tjóni í stefnu sé í engu samræmi við yfirlýsingar í stefnunni. Hvergi komi þar fram hver hafi verið áform stefnanda með kaupunum á jörðinni almennt eða með

tilliti til vatnstöku. Aðeins sé nefnt að stefnandi hafi haft réttmætar væntingar og að verulegur hluti landsins sem stefnandi eigi með réttargæslustefnda sé annað hvort nýttur undir vatnsveitumannvirki eða háður vatnsvernd með þeim hömlum og takmörkunum á landinu sem því fylgi.

Stefnandi hafi ekki sýnt fram á tjón sem afleiðingu af mistökum við þinglýsingu. Stefnandi hafi heldur ekki sýnt fram á orsakasamband. Þá standi eigin sök og ábyrgð stefnanda sjálfs og forráðamanna félagsins kröfum stefnanda í vegi. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir tjóni sínu, orsakatengslum og fyrir því að uppfyllt séu önnur skilyrði bóta-reglna. Slík sönnun hafi ekki tekist. Af framangreindum ástæðum, í heild eða hverri fyrir sig, beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda um fjártjón að fjárhæð 28.742.236 krónur.

Mótmælt sé kröfum stefnanda um bætur sem nemi málskostnaði sem félaginu hafi verið gert að greiða og kostnaði öðrum vegna reksturs dómsmála að fjárhæð 1,6 milljónir króna, annars vegar vegna málskostnaðar sem stefnandi hafi verið gert að greiða fyrir Héraðsdómi Vesturlands og Hæstarétti (450.000 krónur + 350.000 krónur) auk ímyndaðrar fjárhæðar, hinnar sömu samanlagt, sem hafi verið kostnaður hans. Stefnandi hafi tekið til varna í dómsmálinu sem lokið hafi með dómi Hæstaréttar þann 28. ágúst 2017 í máli nr. 395/2017. Það hafi félagið gert á sínum forsendum, en á málatilbúnað þess hafi ekki verið fallist og hafi það því verið dæmt til að greiða málskostnað lögum samkvæmt. Aðild að dómsmálinu, ráðstöfun sakarefnis í því og málatilbúnaður hafi verið á ábyrgð stefnanda. Fyrir liggir að sameigandi stefnanda, sem einnig átti aðild að dómsmálinu, vildi að afsalinu yrði þinglýst. Eins og dómurinn beri með sér hafi niðurstaðan verið skýr og staðfest af Hæstarétti. Við þau málalok hafi stefnandi orðið að una og bera kostnað vegna málsins og dæmdan málskostnað. Skýr dómafordæmi leiði til þess að kostnaður af þessu tagi verði ekki felldur á stefnda í máli þessu í formi bóta, sbr. dóm Hæstaréttar 19. október 2017 í málinu nr. 684/2016.

Stefndi krefjist þess til vara að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Útlistun stefnanda á kröfum vegna vatnsréttinda sé órökstudd og röng. Henni til stuðnings séu einungis einhliða hugmyndir stefnanda sem ekki eigi sér stoð í gögnum eða í reynd. Vaxta- og dráttarvaxtakröfum stefnanda sé mótmælt, einkum upphafstíma þeirra.

Þá verði að telja vafa undirorpið hvort skilyrði þess séu uppfyllt að stefnandi standi einn að málshöfðun þessari, í ljósi 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, án beinnar aðildar réttargæslustefnda sem sameiganda.

Til stuðnings kröfum stefnda um málskostnað vísast í öllum tilvikum til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Mál þetta höfðar stefnandi á hendur íslenska ríkinu til heimtu skaðabóta vegna mistaka sem urðu við þinglýsingu afsals, sem þáverandi eigandi jarðarinnar Ytra-Hólms gaf út 15.

mars 1958 til Akraneskaupstaðar, á rétti til vatnstöku úr Berjadalsá í landi jarðarinnar. Samkvæmt afsalinu nær sá réttur sem afsalað var til vatnstöku í þarfir Akraneskaupstaðar ásamt umferðarrétti um landið og aðstöðu til viðhalds og endurnýjunar mannvirkja þar, svo sem nauðsyn krefur, og segir þar að endurgjald fyrir réttindin hafi verið að fullu greitt. Þrátt fyrir áritun sýslumanns á skjalið um að það hafi verið mótttekið 27. mars 1958 til innfærslu í veðmálalabækur Mýra- og Borgarfjarðarsýslu og þinglýst á manntalsþingi Innri-Akranshreypps 1958 sáust þess ekki merki að þess hefði verið getið í fasteignabók jarðarinnar hjá embættinu þegar fyrrum fyrirsvarsmaður stefnanda spurðist fyrir um það á árinu 2015. Málsatvikum og ágreiningsefnum er nánar lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram.

Eftir útgáfu afsalsins var jörðinni skipt upp, en sá hluti jarðarinnar sem mál þetta varðar er í óskiptri sameign stefnanda og réttargæslustefnda. Þar sem sameiganda er stefnt til réttargæslu er fallist á það með stefnanda að ákvæði 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála standi því ekki í vegi að hann geti einn staðið að málahöfðun.

Kröfur stefnanda í málinu byggjast á 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þar segir að hljóti maður tjón sem telja verði sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingarstjóra, en bótakrefjandi eigi sjálfur ekki sök á því, eigi hann rétt á bótum úr ríkissjóði. Óumdeilt er að þau mistök urðu við þinglýsingu skjalsins að það var ekki fært í fasteignabók. Stefndi hefur viðurkennt bótaskyldu vegna þeirra að því marki sem stefnandi kynni að eiga slíka kröfu samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins. Byggir stefndi á því að stefnandi eigi ekki slíka kröfu og að skilyrði ákvæðisins, um að hann hafi hlotið tjón sem sé sennileg afleiðing af mistökunum og hann eigi ekki sjálfur sök á því, séu ekki uppfyllt. Stefndi ber sönnunarbyrði um tjón sitt og orsakatengsl.

Sú málsástæða stefnanda, að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupunum að frá jörðinni hefðu ekki verið skilin réttindi með afsali til þriðja aðila, er ekki í samræmi við það sem fram kom í skýrslum við aðalmeðferð málsins um að áframhaldandi búskapur fjölskyldunnar á jörðinni hefði verið ástæðan sem lá að baki kaupunum. Gengið var frá kaupum stefnanda á jörðinni af Arion banka þegar systkinin Sigurbjörg Ottesen og Jón Ottesen undirrituðu afsal fyrir hönd stefnanda þann 14. maí 2013. Bendir ekkert til þess að fyrir þau hafi það verið ákvörðunarástæða fyrir kaupunum að þeim réttindum sem afsalið frá 1958 snýst um hefði ekki áður verið ráðstafað til þriðja aðila, sem vitað var að nýtti landið og vatnið. Þá verður ekki séð að þetta hafi skipt nokkru máli fyrir Arnfinn Teit Ottesen, föðurbróður þeirra, sem er nú fyrirsvarsmaður stefnanda, en hann þekkti vel til aðstæðna á jörðinni þar sem hann var fæddur og uppalinn. Í aðilaskýrslu sinni fyrir dóminum kvað hann ekkert hafa verið rætt um mögulega nýtingu vatnsréttinda á eigninni í aðdraganda kaupanna í tengslum við þá ráðstöfun að félag í eigu Ingólfs Árnasonar, tengdaföður hans, lagði fé til þeirra með kaupum á stefnanda. Tók Arnfinnur Teitur

jafnframt fram að ástæða þess að hann hefði rætt við Ingólf um þá fjármögnun hafi verið sú staða sem hann hefði heyrt af varðandi gjaldþrot bróður síns, ábúandans á jörðinni.

Ingólfur Árnason var fyrirvarsmaður stefnanda þegar þinglýsingarmistökin komu í ljós. Engar vísbendingar eru fyrir hendi um að hann hafi gert reka að því að kanna hjá Akraneskaupstað, Veitum ohf., Hvalfjarðarsveit eða þáverandi stjórnendum stefnanda, áður en félag hans keypti af þeim allt hlutafé í stefnanda, á hvaða grundvelli rekin væri vatnsveita á landi Ytra-Hólms I. Í skýrslugjöf sinni fyrir dómi kvaðst Ingólfur hafa vitað um mannvirkin og nýtingu þeirra, en hann hefði talið að það hefði átt að afmá allar kvaðir á jörðinni þegar hún var seld nauðungarsölu áður en stefnandi keypti hana. Kvaðst hann hafa vitað um þinglýst skjöl, yfirlýsingu frá 1979 og afsal frá 1994, og hafa reynt að rifta öllum samningum við Orkuveituna á grundvelli skuldaskila eftir nauðungarsölu, en þá hefði afsalið komið í ljós. Hann hefði þá af hálfu stefnanda reynt að verjast því að afsalinu yrði þinglýst vegna þess að réttindin væru hluti af keyptri jörð, sem væri minna virði þegar vatn væri tekið af henni án endurgjalds. Kvaðst Ingólfur telja stöðu réttargæslustefnda, sameiganda stefnanda að landsvæðinu, sem taldi í dómsmálinu að þinglýsa bæri afsalinu eins og upphaflega hefði staðið til, vera aðra og lakari en stöðu stefnanda vegna þess að jörð hans hefði ekki farið í gegnum skuldaskil. Af þessum skýringum Ingólfs við aðalmeðferð málsins verður ekki annað ráðið en að hann hefði haft þær væntingar, í tengslum við þá fjárfestingu að kaupa stefnanda til að eignast jörðina Ytra-Hólm I, að öll réttindi tengd nýtingu á vatni fylgdu jörðinni kvaðalaust þar sem réttur til afnota annarra, sem hann hafði sem fyrr segir vitneskju um, félli niður við nauðungarsöluna. Áttu slíkar væntingar hans ekki við rök að styðjast, enda var með dómi Hæstaréttar staðfest sú niðurstaða að þinglýsa bæri afsalinu frá 1958. Sú málsástæða stefnanda í stefnu, að hann hefði mátt treysta því að öll óbein eignarréttindi yfir afsöluðu eigninni myndu falla niður og væru afmáð við þinglýsingu nauðungarsöluafsalsins, styður í engu við kröfur hans um bætur frá stefnda vegna mistaka við að þinglýsa afsali árið 1958, hvort sem litið er til þess sem jörðinni fylgdi í raun við kaupin eða málskostnaðar sem hlaust af tilraunum stefnanda til þess að varna því að þinglýsingarmistökin yrðu leiðrétt.

Til þess að bótaskylda stefnda samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 teljist vera fyrir hendi í málinu þarf að vera sýnt að stefnanda hafi ekki verið kunnugt um afsal umræddra réttinda vegna þess að afsalsins hafi ekki verið getið í fasteignabók og að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem sé sennileg afleiðing af því.

Þó að fyrirvarsmönnum stefnanda, fyrr og nú, hafi ekki við kaup á jörðinni Ytra-Hólmi I verið kunnugt um efni eða útgáfu umrædds afsals 55 árum áður er ljóst að þeim var öllum kunnugt um vatnsveitumannvirkin sem blasa við sjónum, um vatnslagnir á landinu og um vatnsverndarsvæðið og var þetta staðfest við skýrslugjöf við aðalmeðferð málsins. Kaupandi jarðarinnar gat ekki, án þess að fá það sérstaklega staðfest, gengið út frá því við kaupin að mannvirkin öll sem í rekstri voru á landinu, vatnsveita og lagnir,

væru þar rekin í heimildarleysi, og að nýr landeigandi gæti átt rétt til ráðstöfunar þess lands og vatns án takmarkana. Auk þess sem við blasti á jörðinni og var í samræmi við auglýst skipulag sveitarfélagsins bar þinglýst skjal það með sér að heimild hefði verið veitt fyrir frekari vatnslögnum og vatnsöflun árið 1979 og getið var kvaðar um heimild Akraneskaupstaðar til nýtingar vatns á eigninni í þinglýstu afsali útgefnu árið 1994.

Að öllu framangreindu virtu er það álit dómsins að stjórnendur stefnanda hafi verið grandsamir um að þeim réttindum sem afsalið tekur til hafi verið ráðstafað til rekstrar- aðila vatnsveitunnar með einhverjum hætti löngu áður en stefnandi festi kaup á jörðinni. Stefnandi hafði því enga réttmæta ástæðu til að ætla að jörðinni fylgdu við kaupin þau verðmæti sem hann leitast við að fá metin til fjár í matsgerð sem hann hefur lagt fram í málinu. Matsgerðinni hefur ekki verið hnekkkt með yfirmati eða með öðrum hætti, en fallist er á það með stefnda að fjárkrafa stefnanda í málinu eigi sér hvorki viðhlítandi stoð í henni né í öðrum gögnum málsins og gat hvorugur matsmanna tekið undir forsendur stefnanda fyrir henni í skýrslum sínum við aðalmeðferð málsins.

Stefnanda hefur samkvæmt framansögðu ekki tekist að sýna fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að afsal á umræddum verðmætum var ekki fært í fasteignabók á sínum tíma. Þar sem stefnandi hefur ekki sýnt fram á tjón sem afleiðingu af mistökum við þinglýsingu afsalsins sem lagt var inn til þinglýsingar 27. mars 1958 á hann ekki rétt til skaðabóta úr hendi stefnda vegna þeirra. Samkvæmt því verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda um skaðabætur.

Eftir þessari niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað, sem hæfilegur er ákveðinn 600.000 krónur.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, íslenska ríkið, er sýknaður af kröfum stefnanda, Hólmsbúðar ehf.

Stefnandi greiði stefnda 600.000 krónur í málskostnað.

Kristrún Kristinsdóttir