

Ár 2013, miðvikudaginn 24. apríl, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-107/2012:

**Úlfhéðinn Sigurmundsson og**

**Þóra Þórarinsdóttir**

*(Teitur Már Sveinsson hdl.*

**gegn**

**Sigurði Rúnari Andrésyni og**

**Jóhönnu Haraldsdóttur**

*(Helgi Birgisson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var þann 28. febrúar sl., er höfðað með stefnu birtri 27. apríl 2012.

Stefnendur eru Úlfhéðinn Sigurmundsson, kt. 000000-0000, til heimilis að Haga 2, 801 Selfossi og Þóra Þórarinsdóttir, kt. 000000-0000, sama stað.

Stefndu eru Sigurður Rúnar Andrésen, kt. 000000-0000, Grashaga 1a, Selfossi og Jóhanna Haraldsdóttir, kt. 000000-0000, sama stað.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 8.100.000 krónur auk vaxta samkvæmt 7. gr. vaxalaga nr. 25/1987 frá 15 mars 2001 til 1. júlí sama ár, en samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til 18. júní 2010 en með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 6.000.000 krónur auk vaxta samkvæmt 5. gr., sbr. 4. gr. vaxalaga nr. 25/1987 frá 15. mars 2001 til 1. júlí sama ár, en samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til 18. júní 2010, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Þá er í báðum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum samkvæmt málskostnaðaryfirliti að viðbættum virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda, en til vara að kröfur stefnenda verði verulega lækkaðar. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda in solidum að mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti.

## Málavextir.

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi dagsettum 15. mars 2001 keyptu stefnendur jörðina Haga II, Gnúpverjahreppi af stefndu ásamt öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. bústofn, vélar og framleiðsluréttur. Undanskilin sölunni var spilda, u.þ.b. 1,1 ha að stærð. Þá segir í kaupsamningi að eigendum sé heimilt að taka kalt vatn úr landi Haga II án endurgjalds fyrir eðlilega notkun á landspildunni. Samkvæmt 3. gr. kaupsamningsins var kaupverð hins selda 41.000.000 krónur og skiptist kaupverðið þannig að jörðin var 757.870 krónur, ræktað land 791.703 krónur, útihús 23.768.016 krónur, íbúðarhús 8.515.886 krónur, bústofn 4.581.000 krónur, ærgildi 1.100.000 krónur og vélar 1.485.525 krónur. Í kaupsamningi var ekkert vikið að hugsanlegum vatnsréttindum jarðarinnar í Þjórsá en stefnendur segjast hafa gengið út frá því að umrædd vatnsréttindi hefðu fylgt með við söluna. Þau segjast hafa kynnt sér fyrirbyggjandi landskiptagerð dagsetta 28. október 1999, en þá hafi landi jarðarinnar verið skipt milli Haga I, Haga II og Melhaga. Í skiptagerðinni séu landamerki jarðanna tilgreind og síðan segi þar orðrétt: „Öllum hlunnindum er skipt, samkvæmt skiptalínum, nema veiði í ám og vötnum og öllu vatni (heitu og köldu) og vatnsréttindum, þar með borun eftir vatni og virkjun vatns er óskipt, samkvæmt 1. mgr. 3. gr. landskiptalaga nr. 46/1941. Samkvæmt ofansögðu, eiga hvor jörð Hagi I og Hagi II 37,8125%, Melhaginn 9,3750% og eigendur þriggja sumarhúsalóðanna (lóðir systranna) 5,0% hver í veiðinni í Þjórsá og Þverá. Vatn og vatnsréttindi eiga aftur á móti hvor jörð 45,3125% og Melhaginn á 9,375%.“

Stefnendur halda því fram að af landskiptagerðinni verði ekki annað ráðið en að vatnsréttindi jarðarinnar Haga séu til staðar og óskipt og sé eignarhlutur Haga II í nefndum réttindum 45,3125%. Stefnendur halda því fram að þeim hafi orðið það ljóst á árinu 2010 að réttindi jarðarinnar til vatns og vatnsafls í Þjórsá væru ekki fyrir hendi og hefði komið í ljós að þessi réttindi hefðu verið seld til Títan hf. þann 7. júlí 1917, en það félag hefði afsalað réttindum sínum til ríkisins þann 5. júní 1951. Hafi stefnendur verið ósátt við þetta enda hafi þau talið að ekkert annað hafi legið fyrir við kaupin en að réttur jarðarinnar til vatns og vatnsafls í Þjórsá væri enn fyrir hendi. Með bréfi dagsettu 18. maí 2010 hafi stefnendur óskað eftir viðræðum við stefndu um skaðabætur og/eða afslátt af þessum sökum, en því erindi hafi ekki verið svarað að sögn stefnenda en stefndu segja að því hafi verið hafnað. Með beiðni dagsettri 29. júní sama ár óskuðu stefnendur eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta til fjár verðmæti vatnsréttinda í Þjórsá. Þeir Eyvindur G. Gunnarsson, dósent við lagadeild Háskóla Íslands og Jón Guðmundsson, löggiltur fasteignasali, voru dómkvaddir til starfans þann 13. ágúst og 2. september sama ár.

Matsmenn skiluðu matsgerð þann 14. apríl 2011 og var það niðurstaða þeirra að verðmæti vatnsréttinda jarðarinnar Haga II samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi væri 8.100.000 krónur. Hins vegar töldu matsmenn að verðmæti jarðarinnar án vatnsréttinda hefði verið 35.000.000 krónur á kaupsamningsdegi 15. mars 2001 og hefði það átt að vera söluverð jarðarinnar hefðu vatnsréttindi ekki fylgt með við sölu. Áður er matsgerð lá fyrir höfðu stefnendur höfðað mál á hendur stefndu í því skyni að rjúfa hugsanlega fyrningu kröfu sinnar og var það þingfest 16. febrúar 2011. Í því máli gerðu stefnendur aðallega kröfu um 50.000.000 krónur í skaðabætur en til vara sömu fjárhæð í afslátt. Þegar matsgerð lá fyrir lögðu stefnendur fram endanlegar dómkröfur sínar. Stefndu lögðu í því máli fram greinargerð þann 21. september sama ár og gerðu aðallega kröfu um frávísun en til vara að þau yrðu sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Með úrskurði dómsins þann 20. desember sama ár var fallist á frávísunarkröfu stefndu þar sem stefnendur þóttu ekki hafa gert grein fyrir kröfu sinni og sönnunargögnum um hana í stefnu, svo sem áskilið væri í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Hefðu stefnendur þingfest málið á grundvelli stefnunnar án þess að fullnægt væri skilyrðum 1. mgr. 95. gr. laganna um framlagningu gagna sem varði málatilbúnað stefnanda við þingfestingu. Stefnendur hefðu leitast við að bæta úr þessu með framlagningu matsgerðar um hálfu ári eftir höfðun málsins en lög nr. 91/1991 gerðu ekki ráð fyrir að stefnandi máls fái frest eftir þingfestingu í því skyni að bæta úr annmörkum á málatilbúnaði í stefnu. Með dómi Hæstaréttar upp kveðnum 30. janúar 2012 var frávísunarúrskurður héraðsdóms staðfestur. Stefnendur telja sér rétt að höfða mál þetta að nýju í því skyni að fá efnislegan dóm um kröfur sínar, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, sbr. 28. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

### **Málsástæður og lagarök stefnenda.**

Stefnendur krefjast skaðabóta úr hendi stefndu vegna vanheimildar af þeirra hálfu við sölu á jörðinni Haga II, Gnúpverjahreppi, til stefnenda þann 15. mars 2001, en vatnsréttindi jarðarinnar hafi ekki reynst vera fyrir hendi þar sem í ljós hafi komið að þau hafi verið seld undan jörðinni þegar á árinu 1917. Verði ekki á það fallist er á því byggt að jörðin hafi verið gölluð í skilningi fasteignakaupa- og kröfuréttar þar sem skort hafi á tilvist vatnsréttinda hennar, en það sé almennt áskilinn kostur fasteigna af þessari gerð. Verði ekki fallist á rétt stefnenda til skaðabóta byggja stefnendur á því til vara að þeim verði dæmdur afsláttur vegna vanheimildar. Verði ekki á það fallist er á því byggt að stefnendur eigi rétt á afslætti sökum þess að fasteignin hafi verið gölluð.

Stefnendur segja ljóst að hvorki í kaupsamningi aðila né í veðbókarvottorði fyrir jörðina, sem legið hafi fyrir við kaupin, hafi þess verið getið að vatnsréttindi jarðarinnar væru undanskilin. Hafi stefnendur mátt treysta því að þessi réttindi jarðarinnar hefðu fylgt með við sölu, enda hafi það beinlínis verið tekið fram í landskiptagjörð að vatnsréttindi væru fyrir hendi. Löglíkur hafi verið fyrir því að vatnsréttindi hefðu átt að fylgja með við kaupin og sé það í samræmi við meginreglur íslensks eigna- og fasteignakauparéttar. Fasteign fylgi þeir hlutar landsins, lífrænir og ólífrænir sem um sé að ræða, þ.m.t. allar þekktar auðlindir, hlunnindi og réttindi, svo sem veiðiréttindi, rekaréttur, námuréttindi og

vatnsréttindi. Unnt sé að lögákveðnum skilyrðum uppfylltum að skilja umrædd réttindi frá fasteign, en slík skilyrði séu þröng og sé ekki annars getið megi grandlaus viðsejandi í fasteignakaupum treysta því og byggja á að þau fylgi fasteigninni. Þá hafi réttur jarðeiganda til allra þekktra vatnsnota verið sérstaklega áréttaður í vatnalögum nr. 15/1923, sem þó hafi falið í sér fyrst og fremst efnislega staðfestingu á því réttarsambandi sem talið er hafa gilt samkvæmt eldri rétti, sbr. 2. mgr. 16. gr. laganna. Réttur jarðeiganda til nýtingar á því vatni sem á fasteign hans finnist sé varinn af 72. gr. stjórnarskrárinnar, þar á meðal orkunýtingarrétturinn. Það hafi alfarið verið stefndu að upplýsa og taka það fram við söluna til stefnenda og árétta í kaupsamningi og afsali að þessi réttindi væru ekki fyrir hendi. Engu breyti þótt í kaupsamningi hafi verið talið upp það helsta sem jörðinni fylgdi, en ítrekað sé að í 1. gr. sammingsins hafi verið tekið fram að jörðin væri seld með öllu því sem henni fylgdi og fylgja bæri. Hafi stefndu verið fullkomlega ljóst að í 3. gr. sammingsins væri ekki um tæmandi talningu að ræða. Þá hafi stefnendur mátt gera ráð fyrir því að jörðinni fylgdu öll þau réttindi sem viðurkennt sé að fylgi við sölu slíkra jarða, þar á meðal vatnsréttindi. Hafi mátt ráða af landskiptagerðinni, sem stefnendur hafi kynnt sér við kaupin, að vatnsréttindi, þ.á m. borun eftir vatni og virkjun vatns, væru fyrir hendi og óskipt milli jarðanna. Þá megi ljóst vera að jákvæð upptalning varðandi eignarrétt yfir landi gangi einfaldlega ekki upp. Hafi skipting kaupverðsins í 3. gr. sammingsins fyrst og fremst tekið mið af hagsmunum stefndu og þá í skattalegu tilliti. Verði að ætla að stefndu hafi haft hagsmuni af því að kaupverð hinna fyrnanlegu eigna væri sem mest, en land og óeyðanleg náttúruauðævi séu ekki fyrnanlegar eignir eðli málsins samkvæmt. Megi vera ljóst að 1.549.573 krónur fyrir 541 hektara land, að ræktuðu landi meðtöldu, eða rétt rúmar 2.400 krónur á hektara sé út úr öllu korti. Stefnendur hafi gert heildartilboð í jörðina og það sem henni fylgdi og fylgja bar og skipti síðari skipting hins selda í kaupsamningi engu máli.

Stefnendur byggja skaðabótakröfu sína á því að þau eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefndu vegna vanheimildar af þeirra hálfu þar sem þeim hafi verið seld réttindi sem síðar hafi komið í ljós að væru ekki fyrir hendi. Á þessum tíma hafi 59. gr. eldri kaupalaga verið beitt fyrir lögjöfnun um tilvik vanheimildar í fasteignakaupum, sbr. nú 46. gr., sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Það sé grundvallarskipting skaðabótaréttar vegna vanheimildar að bótarétturinn sé hlutlægur og skipti því ætlað grandleysi seljanda ekki máli. Engin sönnunarbyrði hvíli á stefnendum um það að hvaða leyti verðmæti réttindanna hafi verið forsenda fyrir samþykktu tilboði þeirra í jörðina á sínum tíma. Verði ekki fallist á að um vanheimild hafi verið að ræða er byggt á því að jörðin hafi verið gölluð í skilningi fasteignakaupa- og kröfuréttarins, enda skorti á tilvist áskilinna vatnsréttinda, sbr. m.a. 42. gr. þágildandi laga nr. 39/1922, sbr. nú 43. gr. laga nr. 40/2002.

Að því er grandsemi stefndu varði segja stefnendur fulltrúa Landsvirkjunar hafa haldið fund með stefndu í janúar 2001 þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir í Neðri-Þjórsá hafi verið ræddar. Á þeim fundi hafi komið skýrlega fram að vatnsréttindi jarðarinnar Haga II hefðu verið seld frá henni og væru ekki fyrir hendi. Stefnendur hafi því vitað um framsal vatnsréttindanna og búið yfir vitneskju um að þau hefðu verið skilin frá jörðinni. Hafi því að lögum hvílt skylda á stefndu að gera stefnendum grein fyrir því við kaupin. Stefnendur hafi látið það ógert og með því gerst brotleg við reglur kröfuréttarins. Þá háttsemi verði að meta stefndu til sakar og því sé grundvöllur fyrir bótakröfu stefnenda. Í því sambandi verði að árétta að stefndu hafi selt stefnendum jörðina um tveimur mánuðum eftir

umræddan fund og þá verði að ítreka að ekki hafi verið tekið fram í kaupsamningi aðila að vatnsréttindi væru undanskilin, en samkvæmt landskiptagjörðinni fylgdu vatnsréttindi jörðinni.

Stefnendur byggja á því að tjón þeirra hafi verið staðfest með matsgerð dómkvaddra matsmanna. Niðurstaða þeirra hefði verið sú að verðmæti vatnsréttinda jarðarinnar þann 15. mars 2001 væri 8.100.000 krónur og gera stefnendur kröfu um að stefndu standi þeim skil á þeirri fjárhæð í skaðabætur. Jörðina hafi skort þessi réttindi sem að óbreyttu eigi að fylgja fasteign þessarar gerðar við sölu. Stefnendur byggja á grandsemi stefndu og því að ekki hafi verið tekið fram í kaupsamningi að réttindin væru undanskilin. Þá komi fram í landskiptagjörð að vatnsréttindi væru óskipt og hlutdeild Haga II væri 45,3125%. Ekki hvíli sönnunarbyrði á stefnendum um það að hvaða leyti verðmæti vatnsréttindanna hafi verið forsenda fyrir samþykktu tilboði þeirra, beita verði hlutlægum mælikvarða og með þeim hætti hafi verðmæti vatnsréttindanna verið metin í matsgerð.

Varakrafa stefnenda um afslátt er byggð á því að þau eigi rétt á afslætti sökum þess að jörðin hafi verið gölluð í skilningi fasteignakaupa- og kröfuréttarins, þar sem skorti á tilvist vatnsréttinda hennar, sbr. 42. gr. þágildandi laga nr. 39/1922, sbr. nú 41. gr. laga nr. 40/2002. Óumdeilt sé að stefnendur hafi verið grandlaus um þessa vöntun vatnsréttinda. Í ljósi virkjunaráforma þurfi ekki annað en að bera saman verðmæti jarðarinnar og þeirra nágrannajarða sem ráði yfir vatnsréttindum sínum. Eigi stefnendur því rétt á afslætti og byggja kröfu sína á niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna. Niðurstaða þeirra sé sú að verðmæti jarðarinnar á kaupsamningsdegi án vatnsréttinda hafi verið 35.000.000 krónur en stefnendur hafi greitt 41.000.000 krónur fyrir jörðina. Stefnendur gera því kröfu um afslátt sem nemi mismuninum, 6.000.000 krónur.

Vaxtakrafa stefnenda í aðalkröfu er byggð á því að tjón þeirra hafi orðið 15. mars 2001 og beri kröfufjárhæðin vexti samkvæmt 7. gr. þágildandi vaxtalaga nr. 25/1987 til 1. júlí 2001, en þá hafi lög nr. 38/2001 tekið gildi. Frá þeim tíma beri kröfufjárhæðin vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laganna, til þess tíma er mánuður er liðinn frá dagsetningu kröfubréfs stefnenda 18. maí 2010, eða 18. júní sama ár. Frá þeim tíma er krafist dráttarvaxta samkvæmt 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 til greiðsludags.

Í varakröfu er gerð krafa um vexti frá kaupsamningsdegi 15. mars 2001 og beri kröfufjárhæðin vexti samkvæmt 5. gr., sbr. 4. gr. þágildandi vaxtalaga nr. 25/1987 til 1. júlí 2001, en þá hafi lög nr. 38/2001 tekið gildi. Frá þeim tíma beri kröfufjárhæðin vexti samkvæmt 4. gr. laganna, til þess tíma er mánuður er liðinn frá dagsetningu kröfubréfs stefnenda 18. maí 2010, eða 18. júní sama ár. Frá þeim tíma er krafist dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 til greiðsludags.

Stefnendur byggja kröfur sínar á almennum reglum samninga- og kröfuréttar sem gilt hafi í fasteignakaupum, sem og dómaframkvæmd á því sviði. Þá er byggt á almennum reglum eigna- og samningaréttar um að seljandi svari til vanheimildar. Þá byggja stefnendur á lögum nr. 39/1922, einkum 59. og 42. gr. laganna, en viðurkennt sé að á þessum tíma hafi þessum ákvæðum verið beitt fyrir lögjöfnun í fasteignakaupamálum. Þá vísa stefnendur til laga nr. 40/2002, einkum 41., 43. og

46. gr. laganna. Þá vísa stefnendur til vatnalaga nr. 15/1923, sbr. nú lög nr. 20/2006, orkulaga nr. 58/1967, sbr. nú einnig lög nr. 57/1998. Þá er byggt á 72. gr. stjórnarskrárinnar. Kröfur um vexti eru reistar á ákvæðum laga nr. 38/2001 og þágildandi ákvæðum vaxtalaga nr. 25/1987. Krafa um málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988.

### **Málsástæður og lagarök stefndu.**

Stefndu byggja á því að krafa stefnenda sé fyrnd. Samkvæmt 2. tl. 4. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, sem í gildi hafi verið við gerð kaupsamnings aðila, fyrmist kröfur stefnenda á tíu árum hvort sem um kröfur um skaðabætur eða afslátt er að ræða. Málið hafi verið höfðað með stefnu birtri 27. apríl 2012, rúmum ellefu árum eftir gerð kaupsamnings. Þegar stefnendur hafi höfðað fyrra dómsmálið hafi þau krafist ósundurliðaðrar og órökstuddrar fjárhæðar, 50.000.000 krónur, án þess að baki fjárhæðinni lægju nokkur gögn. Hafi stefnan því ekki uppfyllt þær kröfur sem fram komi í 1. mgr. 80. gr. og 1. mgr. 95. gr. laga nr. 91/1991. Ef fyrri málshöfðun eigi að hafa þær réttarverkanir sem stefnendur byggi á og fjallað sé um í 11. gr. laga nr. 14/1905, verði dómkröfunar að koma fram með fullnægjandi hætti, sem og þau gögn sem málatilbúnaður byggi á. Þótt stefnendur hafi klætt fyrri málshöfðun í búning fjárkröfu hafi í raun verið um viðurkenningarkröfu að ræða því ekki hafi verið hægt að sýna fram á umfang tjóns. Mál sem höfðað sé til viðurkenningar á greiðsluskyldu slíti ekki fyrningu skv. lögum nr. 14/1905. Málsókn stefnenda megi jafna til kröfugerðar í viðurkenningarmáli og hafi ekki nægt til að rjúfa fyrningu samkvæmt lögum nr. 14/1905. Beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af kröfum stefnenda. Þá telja stefndu ljóst að hvað sem líði fyrningu aðalkröfunnar séu vextir eldri en fjögurra ára frá höfðun þessa máls fyrndir.

Stefndu byggja einnig á því að kröfur stefnenda séu niður fallnar fyrir aðgerðarleysi þeirra. Stefndu hafi fyrst vitað um kröfur stefnenda tæpum áratug eftir sölu jarðarinnar og verði að telja með ólíkindum að þau hafi ekki vitað um framsal vatnsréttindanna í Þjórsá, a.m.k. verði að telja að þau hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við að gæta réttar síns. Verði því að telja að stefnendur hafi fyrirgert rétti sínum til skaðabóta eða afsláttar sökum tómlætis.

Stefndu mótmæla því að um vanheimild eða galla í kaupum hafi verið að ræða. Stefndu hafi ekki selt stefnendum annað en það sem þau hafi átt og hafi vatnsréttindin ekki verið hluti af þeirri eign. Sé fráleitt að tala um vanheimild þegar um sé að ræða réttindi sem, hvorki sé getið í kaupsamningi né afsali, þvert á móti séu réttindin tæmandi talin í kaupsamningi. Hafi það átt að vera forsenda fyrir kaupunum að vatnsréttindi umfram hefðbundin heimilis- eða búskaparafnot fylgdu með í kaupunum hefði stefnendum verið í lófa lagið að geta þess sérstaklega í kaupsamningi. Þar sé að finna nákvæma upptalningu á því hvað fylgt hafi með í kaupunum og hvernig kauverðið skiptist. Stefndu mótmæla fullyrðingum stefnenda um að skipting kaupverðsins hafi tekið mið af skattalegum hagsmunum stefndu sem röngum, enda um seinni tilbúning stefnenda að ræða sem ekki hafi verið hreyft í fyrri málatilbúnaði þeirra. Þá beri stefnendur sönnunarbyrðina um málsatvik sem ekki séu í samræmi við kaupsamninginn.

Þar sem í kaupsamningi sé að finna tæmandi upptalningu á hinu selda megi af honum ráða að vatnsréttindi í Þjórsá hafi ekki átt að fylgja. Um sé að ræða verðmæt réttindi sem matsmenn hafi metið á 8.100.000 krónur á kaupsamningsdegi. Sé því ómögulegt að sjá hvernig stefnendur hafi getað talið þessi verðmæti falla innan samningsins þegar litið er til upptalningarinnar í honum. Sé ljóst að stefnendur geti ekki haldið því fram að þau hafi talið vatnsréttindin falla innan liðanna útihús, íbúðarhús, bústofn, ærgildi eða vélar. Hafi stefnendur talið sig vera að kaupa vatnsréttindin hefðu slík réttindi einungis getað fallið innan liðanna jörðin eða ræktað land, en þessir liðir séu metnir á 1.549.573 krónur. Verði því að telja útilokað að stefnendur hafi talið sig vera að kaupa vatnsréttindi í Þjórsá eða virkjunarrétt á einu mesta virkjunarsvæði landsins. Í besta falli gætu stefnendur átt rétt á afslætti af samanlagðri fjárhæð umræddra liða, þ.e. af 1.549.573 krónur, en stefndu telja slíka niðurstöðu ótæka enda augljóst að jörðin sjálf og ræktað land sé a.m.k. þess virði án vatnsréttindanna, auk þess sem það samrýmist ekki málatilbúnaði stefnenda að dæma þeim slíkan afslátt.

Stefndu mótmæla þeirri málsástæðu stefnenda að löglíkur séu fyrir því að vatnsréttindi fylgi jörð og benda í því sambandi á 16. gr. vatnalaga nr. 15/1923, en þar sé beinlínis gert ráð fyrir því að heimilt sé að aðskilja vatnsréttindi og eignarrétt að landi. Hið sama geti gerst með jarðhita samkvæmt orkulögum. Hins vegar sé skýrt tekið fram í 15. gr. vatnalaga að réttur landeiganda til vatns, sem á jörð hans sé, til heimilisþarfa, búþarfa og til jarðræktar, eftir því sem nánar sé skilgreint, verði ekki skilinn við eignina nema samkvæmt sérstakri lagaheimild. Hafi stefnendur aldrei haldið því fram að þau skorti vatn til slíkra nota.

Stefndu telja þá stórfelldu annmarka á matsgerð að matsmenn miði við að vatnsréttindi hafi numið u.þ.b. 15% af heildarverðmæti jarðarinnar og því hafi heildarverðmæti jarðarinnar á kaupsamningsdegi átt að vera 35.000.000 krónur. Kaupverð jarðarinnar hafi ekki tekið mið af því að henni hafi fylgt vatnsréttindi í Þjórsá, heldur hafi það verið miðað við verðmæti sem sérstaklega hafi verið tilgreind og sundurliðuð í kaupsamningi. Sé krafa þeirra um skaðabætur eða afslátt því algerlega úr lausu lofti gripin og valdi þessir annmarkar á matsgerð ónýti hennar sem sönnunargagns.

Stefndu mótmæla því að stefnendur eigi rétt á skaðabótum eða afslætti og að jörðin hafi verið haldið galla eða skort einhverja þá kosti sem ætla megi að áskildir hafi verið í skilningi þágildandi 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Er sérstaklega mótmælt fullyrðingum um grandsemi stefndu eða sök þeirra, en það sé skilyrði skaðabótaskyldu. Þá geti stefnendur ekki borið fyrir sig ætlaðan galla ef þau hafi ekki þekkt til hans við kaupin. Stefnendum hafi verið fullkomlega ljóst hvað þau hafi verið að kaupa og því sé ekki um vanheimild að ræða í skilningi 59. gr. þágildandi kaupalaga, enda hafi þeim aldrei verið seld vatnsréttindi í Þjórsá og þau hafi aldrei greitt fyrir slík réttindi. Það skorti því fjártjón sem sé grundvallarskilyrði réttar til skaðabóta eða afsláttar.

Verði ekki fallist á sýknukröfu er til vara krafist að stefnendum verði einungis dæmdur afsláttur að fjárhæð 6.000.000 krónur og í því sambandi er vísað til dóms Hæstaréttar í máli nr. 388/2005. Stefnu taka þó fram að þau telji dóminn ekki hafa neitt fordæmisgildi í þessu máli, en í því tilvik hafi ekki verið um að ræða tæmandi talningu á þeim réttindum sem keypt hafi verið .

Stefndu mótmæla vaxtakröfu stefnenda og ítreka að vextir eldri en fjögurra ára séu fyrndir. Matsgerð hafi fyrst legið fyrir í maí 2011 og endanleg kröfugerð ekki fyrr en 7. september 2011 í fyrra máli aðila. Verði vextir því ekki dæmdir fyrr en í fyrsta lagi að liðnum mánuði frá því matsgerð lá fyrir. Kröfu um dráttarvexti frá fyrra tímamarki en dómsuppsögu er mótmælt.

Stefndu vísa til ákvæða fyrningarlaga nr. 14/1905 sem í gildi hafi verið á kaupsamningsdegi, einkum 2. tl. 4. gr. Þá vísa stefndu til almennra reglna kröfuréttar um tómlæti og réttaráhrif þess og um skilyrði skaðabóta og afsláttar, en meginreglur þessar komi fram í 42. og 52. gr. Þágildandi laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup.

Krafa um málskostnað er reist á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991.

### **Niðurstaða.**

Ágreiningur aðila máls þessa snýst um það hvort vatnsréttindi í Þjórsá hefðu fylgt með við sölu stefndu til stefnenda á jörðinni Högum II í Gnúpverjahreppi þann 15. mars 2001. Í kaupsamningi er ekkert vikið að hugsanlegum vatnsréttindum jarðarinnar í Þjórsá en stefnendur segjast hafa gengið út frá því að umrædd vatnsréttindi hefðu fylgt með við söluna og byggja það á landskiptagerð dagsettri 28. október 1999 sem þau segjast hafa kynnt sér, en af henni telja stefnendur að ekki verði annað ráðið en að vatnsréttindi jarðarinnar Haga séu til staðar og óskipt og sé eignarhlutur Haga II í nefndum réttindum 45,3125%. Fyrir liggur í máli þessu og er óumdeilt að réttindi jarðarinnar til vatns og vatnsafls í Þjórsá voru ekki fyrir hendi en þessi réttindi voru seld til Títan hf. þann 7. júlí 1917, en það félag afsalaði réttindum sínum til ríkisins þann 5. júní 1951. Stefnendur halda því fram að þeim hafi ekki orðið þetta ljóst fyrr en síðar en í maí 2010 hafi þau óskað eftir viðræðum við stefndu um skaðabætur eða afslátt. Ekki hefur verið sýnt fram á að vatnsréttindi jarðarinnar hafi sérstaklega borið á góma milli aðila við kaupsamningsgerðina árið 2001.

Eins og rakið hefur verið var fyrra máli stefnenda á hendur stefndu vísað frá héraðsdómi þann 20. desember 2011 og var sá úrskurður staðfestur í Hæstarétti 30. janúar 2012. Liggur fyrir að málið var höfðað á hendur stefndu í því skyni að rjúfa hugsanlega fyrningu kröfu stefnenda og var aðallega gerð krafa um 50.000.000 krónur í skaðabætur en til vara sömu fjárhæð í afslátt. Stefnendur telja sér rétt að höfða mál þetta að nýju í því skyni að fá efnislegan dóm um kröfur sínar, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, sbr. 28. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Samkvæmt 1. mgr. 11. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, sem í gildi voru við samningsgerðina, hefur kröfueigandi rétt til, þegar máli er vísað frá dómi, að höfða nýtt mál gegn varnaraðila í hinu fyrra máli, eða þeim, er komið hefir í hans stað, innan 6 mánaða frá því málinu var frávísað. Stefnendur höfðu uppi tiltekna fjárkröfu í hinu fyrra máli og var þeim því heimilt samkvæmt framangreindum ákvæðum þágildandi laga nr. 14/1905 að höfða nýtt mál á hendur stefnendum í lögmaetum búningi um kröfu sína innan þess tímafrests sem að framan getur. Þar sem stefnendur höfðuðu mál þetta innan þess frests verður sýknukröfu stefndu af

þessum sökum því hafnað.

Í 3. gr. kaupsamnings aðila er ákvæði þess efnis að kaupverð hins selda sé 41.000.000 krónur og þar er einnig að finna sundurliðun kaupverðsins þar sem metin eru til verðs jörðin, ræktað land, útihús, íbúðarhús, bústofn, ærgildi og vélar. Þá er ákvæði í 1. gr. kaupsamningsins sem heimilar eigendum að taka kalt vatn úr landi Haga II án endurgjalds fyrir eðlilega notkun á landspildunni. Vatnsréttindi jarðarinnar höfðu verið seld undan henni þegar árið 1917 og voru stefndu því aldrei í þeirri stöðu að geta ráðstafað þeim réttindum til stefnenda eða annarra. Þjósá er meðal mestu vatnsfalla á Íslandi og má telja með miklum ólíkindum að stefnendur hafi látið hjá líða að gera þá kröfu að þess yrði getið í kaupsamningi að vatnsréttindin fylgdu með í kaupunum, sérstaklega í ljósi virkjunaráforma sem öllum sem hagsmuna áttu að gæta á þessu svæði ætti að hafa verið kunnugt um á þessum tíma. Vatnsréttinda jarðarinnar er ekki getið í 3. gr. kaupsamningsins þar sem er að finna sérstaka sundurliðun kaupverðsins og má það einnig telja með miklum ólíkindum hefðu þau átt að fylgja með, sérstaklega í ljósi niðurstöðu matsgerðar um verðmæti réttindanna. Þegar framanritað er virt og eins og staðið var að samningsgerð aðila verður að telja að það hafi staðið stefnendum næst að tryggja sér sönnun fyrir því að svo hafi verið um samið að vatnsréttindi hefðu átt að fylgja með í kaupunum og þar sem sú sönnun hefur að mati dómsins ekki tekist verður að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu 1.200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kvað upp dóminn. Dómsuppkvaðning hefur dregist fram yfir lögbundinn frest en dómari og lögmenn aðila töldu ekki þörf endurflutnings.

## **DÓMSORÐ:**

Stefndu, Sigurður Rúnar Andrésson og Jóhanna Haraldsdóttir, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnenda, Úlfhéðins Sigurmundssonar og Þóru Þórarinsdóttur í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 1.200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.