

Héraðsdómur Vesturlands

D Ó M U R

6. apríl 2022

mál nr. E-63/2021

Jóhannes Jóhannesson og fleiri
(*Pétur Fannar Gíslason lögmaður*)

gegn

Gunnari Inga Jóhannessyni
(*Jón Þór Ólason lögmaður*)

Dómkröfur og rekstur málsins

1. Mál þetta var höfðað 25. febrúar 2021 og þingfest fyrir dómnum 2. mars sama ár. Stefnendur eru Jóhannes Jóhannesson, Ásbraut 4, 530 Hvammstanga, Sigurlaug Elsa Jóhannesdóttir, Höfðabraut 7, 530 Hvammstanga, Anna Björg Harðardóttir, Skipholt 64, 105 Reykjavík, og Elín Snædís Harðardóttir, Terapivägen 10C, 14155 Huddinge, Svíþjóð. Stefndi er Gunnar Ingi Jóhannesson, Grundargötu 51, 350 Grundarfirði.

2. Stefnendur krefjast þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að 30.000.000 króna söluandvirði jarðarinnar Ægissíðu, Vatnsnesi, Húnaþingi vestra, landnúmer 144594 (fnr. 2135026), ásamt öllum mannvirkjum, svo og öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, sem seld var Ö16 ehf. með kaupsamning dagsettum 31.12.2018 skuli skipt þannig að 11.583.800 kr. komi í hlut Gunnars Jóhannessonar, kt. 140347-2649, 8.625.000 kr. í hlut Jóhannesar Jóhannessonar, kt. 011251-3319, 8.625.000 kr. í hlut Sigurlaugar Jóhannesdóttur, kt. 131248-7419, 583.100 kr. í hlut Önnu Harðardóttur, kt. 250589-2129, og 583.100 kr. komi í hlut Elínar Harðardóttur, kt. 110692-2189.

3. Til vara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að 30.000.000 króna

söluandvirði jarðarinnar Ægissíðu, Vatnsnesi, Húnaþingi vestra, landnúmer 144594 (Fnr. 2135026), ásamt öllum mannvirkjum, svo og öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, sem seld var Ö16 ehf. með kaupsamning dagsettum 31.12.2018 skuli skipt þannig að 11.875.500 kr. komi í hlut Gunnars Jóhannessonar, kt. 140347-2649, 8.437.500 kr. í hlut Jóhannesar Jóhannessonar, kt. 011251-3319, 8.437.500 kr. í hlut Sigurlaugar Jóhannesdóttur, kt. 131248-7419, 624.750 kr. í hlut Önnu Harðardóttur, kt. 250589-2129, og 624.750 kr. komi í hlut Elínar Harðardóttur, kt. 110692-2189.

4. Jafnframt er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu, þ.m.t. kostnað vegna dómkvadds matsmanns.

5. Af hálfu stefnda er þess aðallega krafist að öllum kröfum stefnenda verði hafnað og að viðurkennt verði með dómi að 30.000.000 króna söluandvirði jarðarinnar Ægissíðu, Vatnsnesi, Húnaþingi vestra, landnúmer 144594 (fnr. 2135026), ásamt öllum mannvirkjum, svo og öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, sem seld var Ö16 ehf. með kaupsamningi dagsettum 31.12.2018 skuli skipt þannig að 14.465.545 kr. komi í hlut stefnda, Gunnars Inga Jóhannessonar, kt. 140347-2649, 6.780.678 kr. í hlut Jóhannesar Jóhannessonar, kt. 011251-3319, 6.780.678 kr. í hlut Sigurlaugar Elsu Jóhannesdóttur, kt. 131248-7419, 993.099 kr. í hlut Önnu Harðardóttur, kt. 250589-2129, og 993.099 kr. komi í hlut Elínar Snædísar Harðardóttur, kt. 110692-2189.

6. Til vara er þess krafist að kröfum stefnenda verði hafnað.

7. Þá krefst stefndi þess, bæði hvað varðar aðal- og varakröfu, að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu skv. málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

8. Dómari tók við máli þessu þegar hann hóf störf við dóminn 1. september 2021. Þurft hefur að breyta degi fyrir aðalmeðferð nokkrum sinnum vegna veikinda. Aðalmeðferð fór loks fram 16. mars sl. og var málið dómtekið þann dag. Með vísan til fyrirliggjandi matsgerðar í málinu og málatilbúnaðar aðila taldi dómsformaður rétt að kalla til sérfróðan meðdómara. Við upphaf aðalmeðferðar tóku sæti í dómnum Pétur Dam

Leifsson héraðsdómari og Sigurður Sigurjónsson, hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali.

9. Aðilaskýrslur gáfu Jóhannes Jóhannesson, einn stefnenda, og stefndi Gunnar Ingi Jóhannesson. Þá gáfu skýrslu Ingi Tryggvason dómkvaddur matsmaður sem staðfesti matsgerð sína og Magnús Leópoldsson, löggiltur fasteignasali, sem hafði milligöngu í þeim viðskiptum sem urðu tilefni málsins. Framburðar fyrir dómi verður getið í niðurstöðukafla dómsins eins og þörf krefur.

Málsatvik

10. Stefnendur og stefndi voru eigendur jarðarinnar Ægissíðu, Vatnsnesi, Húnaþingi vestra, landnúmer 144594, sem seld var félaginu Ö16 ehf., með kaupsamningi dagsettum 31. desember 2018. Eru stefndi og stefnendurnir Jóhannes og Sigurlaug Elsa systkin, en stefnendurnir Anna og Elín Snædís bróðurdætur systkinanna.

11. Áður en að sölu kom höfðu aðilar máls um árábil unnið að skiptingu jarðarinnar sín á milli en á árinu 2018 gerðu þau með sér samkomulag um að helmingaskipta jörðinni í norður- og suðurhluta. Í framhaldinu ákváðu aðilar að selja jörð þá sem um ræðir í máli þessu, þ.e. Ægissíðu, landnúmer 144594. Var ákveðið að leita til Magnúsar Leópoldssonar, löggilts fasteignasala, á vormánuðum 2018. Útbjó Magnús m.a. söluumboð, þar sem fram kom m.a. að eignarhluti stefnda væri 54,1666%, en eignarhluti stefnendanna Jóhannesar og Sigurlaugar Elsu væri jafn eða 18,75% hjá hvoru þeirra. Þá næmu eignarhlutar Elínar Snædísar og Önnu Bjargar hvor um sig 4,1667%.

12. Í framhaldinu var stefnandinn Jóhannes í tölvuskeytasamskiptum við Magnús þar sem hann hélt því fram að eignaskiptingin á söluumboðinu væri ekki rétt eftir skiptingu á eigninni. Hans hlutur væri 37,5% en hann vissi ekki um eignarhluta annarra. Á söluyfirliti sem fasteignasalinn vann í kjölfarið hafði eignarhlutföllum verið breytt og hlutur stefnda sagður 25%, en stefnendanna Jóhannesar og Sigurlaugar Elsu 37,5% hjá hvoru um sig. Stefndi kveðst hins vegar hafa gengið til samninga á þeim grundvelli sem fram kom í upphaflegu söluumboði, sbr. framangreint, og verið í góðri trú um að við þá skiptingu yrði miðað.

13. Kaupverðið var ákveðið í einu lagi fyrir hið selda, 30.000.000 kr., og mun ekki vera ágreiningur um kaupverðið sem slíkt sem mun vera að fullu greitt inn á fjárvörslureikning fasteignasala viðskiptanna, Magnúsar Leópoldssonar hjá Fasteignamiðstöðinni ehf.

14. Hver stefnanda og stefndi áttu mismunandi hluta í hinni seldu eign í óskiptri sameign og er ekki ágreiningur um að raunverulegur eignarhluti hinnar seldu eignar hafi verið með eftirtöldum hætti:

A. Jörð án mannvirkja

<u>Fasteignanúmer</u>	<u>Staðfang</u>	<u>Merking</u>	<u>Notkun</u>	<u>Bygg.ár</u>	<u>Stærð</u>
F2135026	Ægissíða	00	Jörð		732,3 ha
F2135026	Ægissíða	01	Ræktað land		14,1 ha

<u>Eigandi</u>	<u>Eignarhluti</u>
Jóhannes Jóhannesson	37,50%
Sigurlaug Elsa Jóhannesdóttir	37,50%
Gunnar Ingi Jóhannesson	25%

B. Fjárhúshlaða

<u>Fasteignanúmer</u>	<u>Staðfang</u>	<u>Merking</u>	<u>Notkun</u>	<u>Bygg.ár</u>	<u>Stærð</u>
F2135026	Ægissíða	11 0101	Hlaða	1969	115,7 m ²

<u>Eigandi</u>	<u>Eignarhluti</u>
Jóhannes Jóhannesson	37,50%
Sigurlaug Elsa Jóhannesdóttir	37,50%
Gunnar Ingi Jóhannesson	25%

C. Íbúðarhús, fjós, hlaða og geymsla

<u>Fasteignanúmer</u>	<u>Staðfang</u>	<u>Merking</u>	<u>Notkun</u>	<u>Bygg.ár</u>	<u>Stærð</u>
F2135026	Ægissíða	02 0101	Íbúðarhús	1956	205,0 m ²
F2135026	Ægissíða	03 0101	Fjós m. áburðarkj	1962	186,8 m ²
F2135026	Ægissíða	06 0101	Hlaða	1962	132,2 m ²
F2135026	Ægissíða	10 0101	Geymsla	1959	52,9 m ²

<u>Eigandi</u>	<u>Eignarhluti</u>
Jóhannes Jóhannesson	18,75%
Sigurlaug Elsa Jóhannesdóttir	18,75%
Gunnar Ingi Jóhannesson	54,17%

Anna Björg Harðardóttir	4,165%
Elín Snædís Harðardóttir	4,165%

15. Eftir söluna kom upp ágreiningur á meðal stefnda og stefnenda, varðandi skiptingu söluandvirðis. Þannig töldu tveir stefnenda, þau Jóhannes og Sigurlaug, að rétt væri að miða við verðmat Magnúsar á hverjum eignarhluta fyrir sig, sem sent var aðilum í tölvuskeyti 13. desember 2018 og var svohljóðandi:

Jörð án mannvirkja	13.500.000 kr.
Fjárhúshlaða	1.500.000 kr.
Íbúðarhús, fjós, hlaða og geymsla	<u>15.000.000 kr.</u>
Samtals	30.000.000 kr.

16. Stefndi, Gunnar, hefur hins vegar hafnað því að skipta söluandvirði eignarinnar í samræmi við mat Magnúsar og telur rétt að styðjast við fasteignamat einstakra hluta, sem uppreiknað verði að söluandvirði eignarinnar til að finna út réttmætan hlut hvers og eins eiganda. Anna Björg og Elín Snædís Harðardætur, meðstefnendur, höfðu lýst sig miðað við gögn málsins, samþykkar skiptingu söluandvirðisins á grundvelli verðmats Magnúsar.

17. Stefndi telur, sbr. framangreint, að miða eigi við fasteignamat einstakra hluta fasteignarinnar, sem uppreikna eigi að söluandvirði fasteignarinnar til að finna út réttmætan hlut hvers og eins eiganda.

18. Það hafi því komið stefnda að hans sögn algjörlega í opna skjöldu að fá tölvuskeyti frá Magnúsi 13. desember 2018, þar sem í fyrsta skipti hafi birst ný nálgun við skiptingu söluverðisins. Hafi þar verið byggt á því að verðmæti hvers eignarhluta skyldi ekki fara eftir fasteignamati, heldur eftir huglægu mati hans, eins og stefndi orðar það. Þannig væri verðmæti jarðar án mannvirkja 13,5 milljónir króna, íbúðarhús með bílskúr 12 milljónir króna, fjós og hlaða 3 milljónir króna og fjárhúshlaða 1,5 milljónir króna eða samtals 30 milljónir króna. Hafi þá legið fyrir að með þessari nýju nálgun hafi hlutur stefnda lækkað um tæpar þrjár milljónir króna. Var þessu þegar í stað mótmælt af stefnda, bæði í formi símtala og tölvuskeyta.

19. Þann 18. desember framsendi stefndi tölvuskeyti á fasteignasalann sem innihélt m.a. útreikning á skiptingu söluverðs fasteignarinnar miðað við fasteignamat fyrir árið 2019 þar sem heildarfasteignamat eignarinnar var alls 21.623.000 kr. Miðað við skiptingu á hinum mismunandi matshlutum í heildareigninni í þessum útreikningum þá skyldu 14.451.000 kr. koma í hlut stefnda, 13.560.000 kr. í hlut systkina hans og 1.986.000 kr. koma í hlut stefnendanna Önnu og Elínar Snædísar. Þessu höfnuðu systkini stefnda.

20. Stefndi kveður sig hafa verið þvingaðan til að undirrita kaupsamning um eignirnar vegna tímapressu, m.a. frá fasteignasalanum, en látið til leiðast þar sem hann var ekki ósáttur við kaupverðið, heldur einvörðungu hina nýju tilhögun að því er varðaði skiptingu kaupverðsins.

21. Með bréfi lögmanns stefnenda 27. júní 2019 var skorað á stefnda, Gunnar, að fallast á að söluverði fasteignarinnar yrði úthlutað í samræmi við fyrirbyggjandi verðmat Magnúsar Leópoldssonar. Með bréfi þáverandi lögmanns stefnda, Gunnars, dagsettu 11. júlí 2019, var því hafnað en lagt til að annaðhvort yrði fasteignamat uppreiknað að söluandvirði eða hlutlaus aðili fenginn til að sundurliða verðmæti eignarinnar.

22. Í framhaldi urðu nokkur samskipti á milli lögmannna aðila, en stefnendur Jóhannes og Sigurlaug lýstu sig tilbúin til að fara þá leið sem stefndi, Gunnar, hafði stungið upp á í bréfi lögmanns hans, að fá hlutlausan matsmann til að sundurliða verðmæti eignarinnar og söluandvirðinu yrði þá skipt í samræmi við niðurstöðu hans. Stefndi fékkst hins vegar á endanum ekki til að samþykkja slíkt mat.

23. Með matsbeiðni 17. apríl 2020 óskuðu stefnendur Jóhannes og Sigurlaug eftir því við Héraðsdóm Norðurlands vestra að dómkvaddur yrði hæfur, sérfróður og óvilhallur matsmaður til að meta verðmæti einstaka eignarhluta hinnar seldu jarðar. Á dómþingi 9. júní 2020 í málinu M-63/2020 var Ingi Tryggvason, hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali, dómkvaddur matsmaður í málinu.

24. Matsfundur var haldinn á jörðinni Ægissíðu, Húnaþingi vestra, 14. júlí 2020 að viðstöddum m.a. stefnda í máli þessu. Matsmaður skilaði matsgerð í málinu í ágúst 2020.

25. Samkvæmt matsgerð er verðmæti einstaka matshluta sem hér segir:

A. Jörð án mannvirkja	15.000.000 kr.
B. Fjárhúshlaða	1.000.000 kr.
C. Íbúðarhús, fjós, hlaða og geymsla	14.000.000 kr.

26. Ef niðurstaða matsmanns er lögð til grundvallar og framangreindar forsendur um raunverulegan eignarhluta er verðmæti eignarhluta hvers og eins sameigenda að mati stefnenda sama og greinir í stefnukröfum, þannig að stefndi Gunnar eigi 38,61% sem þýði greiðslu að fjárhæð 11.583.000 kr., stefnendurnir Jóhannes og Sigurlaug eigi 28,75% eða 8.625.000 kr. hvort og loks eigi stefnendurnir Anna og Elín 1,94% hluta af heild á grundvelli 4,165% hluta í íbúðarhúsi, fjósi, hlöðu og geymslu, eða 583.100 kr. hvor af heildarkaupverðinu. Kröfur stefnda hins vegar miða við framangreindar forsendur um að byggt verði á uppreiknuðu fasteignamati.

Málsástæður og helstu lagarök stefnenda

27. Stefnendur kveða sig nauðbeygð til að stefna málinu inn til staðfestingar á skiptingu söluverðs Ægissíðu í samræmi við fyrirliggjandi matsgerð þar sem stefndi hafi ekki þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir af hálfu stefnenda fengist til að fallast á að söluverðinu verði skipt í samræmi við verðmat fasteignasalans sem sá um sölu, þ.e. Magnúsar Leópoldssonar, né hafi stefndi samþykkt skiptingu í samræmi við fyrirliggjandi matsgerð dómkvadds matsmanns. Sé það enda svo að fasteignasalinn telji ekki rétt að greiða út söluandvirðið nema að fyrir liggja samþykki allra sameigenda um skiptinguna eða að hún verði staðfest með dómi.

28. Stefnendur hafi selt hlut sinn í jörðinni Ægissíðu til félagsins Ö16 ehf. með kaupsamningi 31. desember 2018 og afsali 12. apríl 2019 en ekki fengið neitt greitt í sinn hlut af söluverðinu vegna ósættis um réttmæta skiptingu þess. Stefnendur telja að stefndi geti ekki stungið höfðinu í sandinn og virt að vettugi niðurstöðu dómkvadds matsmanns um réttmæta skiptingu söluandvirðisins.

29. Stefnendur telja eina tæka viðmiðið varðandi skiptingu söluandvirðis vera í samræmi við niðurstöðu dómkvadds matsmanns, enda hafi því mati ekki verið hnekk.

30. Varakrafa stefnenda byggist á skiptingu í samræmi við verðmat Magnúsar Leópoldssonar, löggilts fasteignasala, sem sent var stefnda og stefnendum í tölvupósti 13. desember 2018 eða áður en bæði kaupsamningur og afsal um eignina var undirritað án nokkurs fyrirvara af hálfu stefnda. Stefnendur byggja á því að stefndi geti ekki hafa verið í góðri trú þá um að meðeigendur hans hefðu í huga að skipta söluandvirðinu út frá fasteignamati eða einhverju öðru viðmiði en því sem kom frá fasteignasala eignarinnar, sem stefndi sjálfur hafði lagt til að fenginn yrði til að sjá um söluna.

31. Stefnendur byggja bæði aðal- og varakröfu á því að þau eigi réttmætt tilkall til síns hluta í söluverði jarðarinnar á grundvelli 72. gr. stjórnarskrár og geta ekki sætt sig við það að stefndi haldi söluandvirðinu í gíslingu lengur en orðið sé. Þá vísa stefnendur til meginreglna íslensks eigna- og kröfuréttar. Eins vísa stefnendur til meginreglu samningaréttar um að samninga skuli halda, en stefndi hafi undirritað bæði kaupsamning og afsal eignarinnar eftir að verðmat fasteignasala varðandi einstaka hluti hafi legið fyrir og stefndi geti ekki einhliða ákveðið verðgildi einstakra hluta eftir á.

Málsástæður og helstu lagarök stefnda

32. Af hálfu stefnda er þess aðallega krafist að kröfum stefnenda verði hafnað og tekin verði til greina krafa stefnda um skiptingu á söluverði jarðarinnar Ægissíðu líkt og hún sé tilgreind í aðalkröfu stefnda.

33. Stefndi byggir á því samkvæmt greinargerð að ákveðið hafi verið áður en umrædd fasteign var seld að miða skyldi uppskiptingu söluandvirðisins við fasteignamat einstakra eignarhluta heildarfasteignarinnar, enda hafi það verið forsenda þess að hann hafi samþykkt kautilboð það sem leiddi til kaupsamnings um eignina. Hafi systkinum hans verið forsenda þessi ljós, en fyrir liggi að meðstefnendurnir Anna og Elín Snædís séu nú í fyrsta skipti að taka afstöðu með systkinum stefnanda, þrátt fyrir að stefndi hafi í öllu reynt að gæta hagsmuna þeirra, líkt og fram komi í málinu. Þá séu stefnendur í vondri trú með að halda því fram að lagt hafi verið af stað í söluferlið á öðrum grundvelli en stefndi byggir á.

34. Systkini stefnda hafi hins vegar í kjölfar þess að bindandi samningur komst á um eignina komið því við að Magnús Leópoldsson fasteignasali hafi verið fenginn til að gera

mat á einstökum matshlutum á hinu selda. Hafi stefnda verið með öllu ókunnugt um þessa háttsemi systkina hans og þar af leiðandi hafi hún verið í óþökk stefnda, enda hafi forsendurnar þegar legið fyrir, þ.e. að miðað yrði við fasteignamat einstakra hluta fasteignarinnar. Þ.a.l. hafi matsgerð hins dómkvadda matsmanns ekkert sönnunargildi í málinu auk þess sem hún sé haldin ýmsum göllum, er geri það að verkum að ekki sé unnt að leggja hana til grundvallar við úrlausn málsins.

35. Byggir stefndi í þessu sambandi sérstaklega á því að leggja eigi fasteignamat einstakra matshluta fasteignarinnar til grundvallar skiptingu söluverðsins, þannig að fasteignamatið sé uppreiknað til söluverðs. Beri enda að leggja til grundvallar opinbera skráningu þegar leysa þurfi úr ágreiningi sem þessum. Liggi það raunar í hlutarins eðli.

36. Þá mótmælir stefndi því sem röngu að hann hafi á einhverju stigi fallist á útreikninga fasteignasalans, m.a. með undirritun á kaupsamningi og afsali. Stefndi hafi ekki átt annan kost en að ganga frá samningi þegar fyrir hafi legið samþykkt kauptilboð, enda bakað sér bótaskyldu ella. Með því hafi hann í engu fallið frá þeim málalíbúnaði sem hér sé til úrlausnar.

37. Það hafi hins vegar verið stefnendur, þ.e. systkini hans, sem hafi á síðari stigum reynt að koma fram nýrri aðferð í málinu. Gögn málsins sýni að það hafi verið stefnandinn Jóhannes sem hafi verið í umfangsmiklum samskiptum við téðan fasteignasala. Þá telur stefndi það í raun hafa verið systkini hans sem hafi haldið máli þessu í gíslingu og komið þannig í veg fyrir að hann fengi sanngjarnt og réttmætt hlutfall söluvirðisins í sinn hlut.

38. Um útreikning í aðalkröfu vísar stefndi til framlagðs dómskjals þar sem útreikningur er skýrður. Óumdeilt sé að hver stefnanda og stefndi áttu mismunandi hluta í hinni seldu eign í óskiptri sameign. Þannig hafi eignarhluti stefnda í jörð án mannvirkja (jörð og ræktað land) numið 25%, en hlutur systkina hans hafi verið hvor um sig 37,5%. Systurnar Anna og Elín Snædís hafi þar ekki farið með eignarhlut. Fasteignamat á þessum tveimur matshlutum hafi numið samtals 3.115.000 kr. er skiptast eigi í framangreindum eignarhlutföllum.

39. Fjárhúshlaða hafi miðað við fasteignamat verið metin á 1.335.000 kr. og séu eignarhlutföll hvers og eins aðila þau sömu og að framan greinir.

40. Hlutur stefnda í íbúðarhúsi, fjósi, hlöðu og geymslu hafi hins vegar numið 54,17%, systkini hans hafi hvort um sig átt 18,75% hlut en systurnar Anna og Elín Snædís hvor um sig átt 4,165% hlut. Samanlagt fasteignamat þessara fjögurra matshluta hafi verið 17.173.000 kr.

41. Samtals hafi fasteignamatið á öllum matshlutunum numið 21.623.000 kr. Ef hlutfall þetta sé yfirfært á söluverðið fáist fjárhæð dómkröfu stefnda eins og greinir í aðalkröfu hans.

42. Til vara er þess krafist að kröfum stefnenda verði hafnað, þ.e. ef kröfu stefnda um skiptingu söluverðsins verður hafnað. Er í því sambandi byggt á sömu málsástæðum og fram komi hér að framan um aðalkröfu stefnda.

43. Stefndi byggir kröfur sínar m.a. á meginreglum kröfu-, samninga- og fasteignakauparéttar. Þá er jafnframt vísað sérstaklega til laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og meginreglna um sérstaka sameign.

Niðurstaða

44. Dómurinn telur ósannað í málinu að áður en jörðin ásamt húsum var sett í sölumeðferð hafi verið samkomulag með aðilum málsins, eigendum eignanna, að miða skiptingu kaupverðs við þær forsendur sem stefndi vill nú miða við, þ.e. eftir uppreiknuðu fasteignamati einstakra hluta.

45. Í raun er ekkert í málinu sem styður þessa málsástæðu stefnda, hvorki skrifleg gögn né framburður fyrir dómi, heldur í raun þvert á móti. Þessari málsástæðu stefnda verður því hafnað.

46. Á hinn bóginn byggja stefnendur málsókn sína heldur ekki á að samkomulag hafi tekist með þeim systkinum fyrir sölumeðferð um að miðað skyldi við raunverulegt verðmæti eða söluverð hvers eignarhluta fyrir sig við skiptingu söliverðmætis milli

eigenda. Framburður Jóhannesar, eins stefnenda fyrir dómi, um að stefndi, Gunnar, hafi vitað af því að Magnús Leópolldsson fasteignasali hafi verið beðinn um að meta einstaka eignarhluta, líkt og hann svo gerði í desember 2018, breytir engu í þeim efnum þótt réttur væri. Engin efni eru því til að fallast á stefnukröfur þeirra þegar á slíkum grundvelli.

47. Þá er ósannað með öllu í málinu að aðilar hafi, einn umfram annan, haft afgerandi áhrif á fasteignasala málsins eða óeðlileg afskipti af sölufurlinu til að freista þess að rétt sinn hlut og ganga með því á hlut annars. Málsástæðum sem byggjast á vísun til einhvers slíks verður þannig hafnað enda engin slík samskipti komin fram sem geta haft afgerandi áhrif á úrlausn málsins. Hið sama á við um að stefndi, Gunnar, hafi verið með einhverjum hætti þvingaður til að rita undir kaupsamning um eignirnar á sínum tíma vegna meintrar tímapressu. Það er ósannað en einnig er vanreifuð þýðing þess fyrir málið ef um slíkt hefði verið að ræða.

48. Þá hefur hvorugur aðila vísað til tiltekinna réttarreglna sem gefa glögg fyrirmæli eða gilda forskrift um hvernig leysa beri úr deilu þeirra eins og hún er lögð fyrir dóminn. Er það enda svo að engar lagareglur fjalla sérstaklega um hvernig fara eigi með.

49. Eftir stendur í raun það úrlausnarefni hvaða aðferð sé eðlilegri og eftir atvikum sanngjarnari við skiptingu á söluverðinu.

50. Stefndi telur reyndar óhjákvæmilegt við svo búið að grípa verði til opinberrar skráningar á verðmæti þeirra eigna sem seldar voru, þ.e. að miða við gildandi fasteignamat þeirra við söluna. Með því er stefndi reyndar í grunninn að fallast á að miðað verði við verðmæti eignanna þegar skipting söluverðs er ákveðin.

51. Á það sjónarmið verður fallist að mati dómsins. Enginn önnur leið er sjáanleg sem getur talist eðlileg og sanngjörn. Hins vegar verður sá mælikvarði sem lagður er til grundvallar í þeim efnum, þ.e. um virði eignanna, að endurspegla þá raunverulegt virði þeirra. Með öðrum hætti verður eignarréttur einstakra eigenda, sem nýtur verndar 72. gr. stjórnarskrár, ekki virtur heldur skapast hætta á að réttur eins verði aukinn á kostnað annars.

52. Slík hættu væri ekki til staðar ef hinar seldu eignir væru einsleitar og verðmæti þeirra allra hið sama því að þá myndi mismunandi eignarhluti einstakra eigenda í einstökum eignarhlutum ekki skekkja þá mynd. Sú staða er hins vegar allt önnur í málinu.

53. Ef lítið er til fasteignamat telur dómurinn einsýnt að það getur ekki leitt til eðlilegrar og sanngjarnrar niðurstöðu í málinu. Alkunnugt verður að telja, a.m.k. meðal sérfræðinga sem meta þurfa verðmæti fasteigna með einum eða öðrum hætti, að opinbert fasteignamat hefur í gegnum tíðina ekki verið talið endurspeglar raunverulegt markaðsvirði fasteigna. Til marks um það hefur verið bent á að fasteignamat, skv. lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, hefur ekki verið talið hafa afgerandi þýðingu við ákvörðun eignarnámsbóta svo að dæmi sé tekið. Ýmsar skýringar eru á þessu sem ástæðulaust er að rekja hér.

54. Munur á fasteignamati eigna samkvæmt framangreindum lögum og raunvirði hefur verið talinn mismikill eftir tegund og gerð fasteigna. Hins vegar virðist svo að bújarðir úti á landsbyggðinni hafi nokkra sérstöðu í þeim efnum og séu í fasteignamati oft en ekki metnar talsvert langt frá raunverulegu virði þeirra á markaði. Þetta kom skýrt fram í framburði Magnúsar Leópoldssonar fasteignasala, sem sagði fasteignamat ekki gefa rétta mynd af markaðsverði og hefði aldrei gert á þeim 35 árum sem hann hefði annast milligöngu í fasteignaviðskiptum, m.a. með bújarðir. Það misræmi væri sýnu mest þegar kæmi að óræktuðu landi bújarða.

55. Á þetta er svo bent í matsgerð dómkvadds matsmanns þar sem segir: „Fasteignamat á beitolandi bújarða er almennt lágt og því mun það vera mjög sjaldséð að slíkt land sé selt með hliðsjón af fasteignamati.“ Matsmaður reifar svo að við sölu á Ægissíðu hafi fasteignamat á beitolandi og ræktun jarðarinnar numið tæplega 14% af sölvirðinu. Miðað við að jörðin sé 732 hektarar að stærð, og af því sé um 300 hektarar þokkalegt land en annað síðra og þá einkum fjalllendi, telur matsmaður að verð fyrir hektara ætti að liggja nær 50.000 krónum í stað 5.700 kr. ef miðað væri við fasteignamat. Út frá því telur matsmaður rétt að miða við að land jarðarinnar hafi verið selt á 15.000.000 kr. í stað 4.710.000 kr. ef skipt væri eftir fasteignamati einstakra eignarhluta. Þar metur matsmaður reyndar ekki til verðs 432 hektara jarðarinnar sem hann telur þó óeðlilegt. Þannig má til sanns vegar færa að misræmið sé í raun enn meira.

56. Mat dómkvaddis matsmanns er vel unnið og rökstutt og verður lagt til grundvallar við úrlausn málsins enda hefur því ekki verið hnekk, hvorki með yfirmati eða nokkrum öðrum rökstuddum hætti þrátt fyrir að einhver ádráttur hafi hafi verið uppi um slíkt í greinargerð stefnda. Verður þannig gengið út frá því að matið endurspegli raunverulegt markaðsvirði einstakra eignarhluta Ægissíðu.

57. Dómurinn telur, sbr. framangreint, að þar sem eigendur eignar í óskiptri sameign hafa ekki komið sér saman fyrirfram um skiptinu á andvirði sameignarinnar, og mat á einstökum eignarheildum innan hennar getur verið mismunandi, hljóti grundvallarforsenda fyrir slíkri skiptingu að vera sú, ef slík skipting er nauðsynleg líkt og blasir við í máli þessu, að miðað verði við raunverulegt verðmæti eignar á markaði, og einnig einstakra eignarhluta ef verðmæti þeirra er mismunandi. Sá sem heldur því fram að leggja eigi annan mælikvarða til grundvallar ber sönnunarbyrði fyrir slíku, til dæmis að samkomulag hafi náðst um tiltekna skiptingu sem aðilum er vitaskuld frjálst að gera hvort sem er fyrir eða eftir, að tiltekin viðmið gefi eftir atvikum réttari mynd af raunverulegu verðmæti eignar en sölu- eða markaðsvirði eða að réttarreglur eigi að leiða til slíkrar niðurstöðu. Stefnda hefur ekki tekist þessi sönnun og verður hann að bera hallann af því eins og málið er vaxið.

58. Það verður að telja styrkja málstað stefnenda, þótt ekki skipti það sköpum fyrir niðurstöðu málsins, að stefndi skrifaði undir kaupsamning um eignirnar og afsal athugasemdalaust, eftir að tillögur Magnúsar Leópoldssonar fasteignasala bárust þeim systkinum um miðjan desember 2018, þótt stefndi hafi skömmu áður mótmælt forsendum þess mats. Einnig að þegar stefndi sendi tillögur sínar um skiptingu söluandvirðis Ægissíðu, 18. desember 2018, strax í kjölfar sundurliðunar Magnúsar, voru þær settar fram sem tillögur um skiptingu sem væri miðuð við fasteignamat. Sú nálgun ber þannig alls ekki með sér að um slíka tilhögun hafi verið samið áður, líkt og stefndi byggir á að hafi verið raunin, sbr. framangreinda umfjöllun. Þá verður ekki séð að tillaga Magnúsar hafi komið stefnda algjörlega í opna skjöldu, heldur hafi hann ákveðið þarna að benda á aðra leið sem hann teldi að miða bæri við.

59. Að síðustu má nefna óundirritað bréf sem stefndi kveðst hafa sent Magnúsi 20. júní 2019 þar sem varpað var fram fjölmörgum spurningum um sölufarlið sem stefndi var augljóslega ósáttur við. Í því bréfi lýsti stefndi því að hann teldi réttara að miða skiptingu við fasteignamat fremur en mat Magnúsar. Það skýtur því skökku við að einungis um þremur vikum síðar ritar lögmaður Gunnars bréf til að svara bréfi lögmanns systkina stefnda, Jóhannesar og Sigurlaugar, frá 27. júní. Þar er beinlínis lagt til að verði ekki fallist á að miða við fasteignamat, verði þess í stað fenginn hlutlaus aðili til að sundurliða verðmæti eignarinnar. Ágreiningslaust er þó að stefndi féll frá þessari hugmynd og hafnaði því að koma að mati.

60. Með vísan til þess að dómurinn telur rétt að miða skiptingu söluverðs við markaðsvirði eignarhluta, og matsgerð dómkvaddis matsmanns verður lögð til grundvallar um hvert það virði er, verður fallist á aðalkröfu stefnenda í málinu. Þrátt fyrir að því er virðist einhvern misskilning um skiptingu á eignarhluta milli eigenda eftir mismunandi eignum jarðarinnar, á fyrri stigum, verður ekki annað séð en að aðilar séu sammála um hvernig þessi hlutföll eru enda byggist krafa stefnda, að því leyti, á sömu forsendum og kröfur stefnanda.

61. Ef gengið hefði verið frá skiptingu kaupverðs áður en eignin var sett í sölufarli, líkt og blasti við að gera þurfti, hefði að öllum líkindum ekki komið til þessa málareksturs. Á þessu verða aðilar sjálfir að bera ábyrgð, a.m.k. sín á milli. Með vísan til þess, en einnig þess að ekki nýtur við tiltekinna reglna um hvernig leysa eigi úr ágreiningi sem þessum, þykir rétt að skipta málskostnaði þannig að stefndi verði, þrátt fyrir að tapa málinu, dæmdur til að greiða einungis hluta málskostnaðar stefnenda eða alls 900.000 krónur. Er þar þá m.a. horft til útlagðs kostnaðar stefnenda við að afla matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Annan málskostnað skulu málsaðilar bera sjálfir, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Með vísan til 2. mgr. 136. gr. sömu laga verður stefnda gert að greiða framangreindan málskostnað til stefnenda í svipuðu hlutfalli og nemur hlut hvers og eins í stefnukröfum, sbr. nánar í dómsorði.

62. Ekki er gerð krafa til vaxta í málinu enda er söluvirði Ægissíðu enn óhreyft í vörslum þriðja aðila, þ.e. fasteignasalans sem annaðist sölu eignarinnar.

63. Málið fluttu lögmennirnir Pétur Fannar Gíslason fyrir hönd stefnenda og Jón Þór Ólason fyrir stefnda.

64. Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan sem dómsformaður, ásamt meðdómendum Pétri Dam Leifssyni héraðsdómara og Sigurði Sigurjónssyni, löggiltum fasteignasala.

D Ó M S O R Ð

Söluandvirði jarðarinnar Ægissíðu, Vatnsnesi, Húnaþingi vestra, landnúmer 144594, ásamt öllum mannvirkjum, svo og öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, sem seld var Ö16 ehf. með kaupsamningi 31. desember 2018, alls 30.000.000 krónum, skal skipt þannig að 11.583.800 krónur skulu koma í hlut Gunnars Jóhannessonar, 8.625.000 krónur í hlut Jóhannesar Jóhannessonar, 8.625.000 krónur í hlut Sigurlaugar Jóhannesdóttur, 583.100 krónur í hlut Önnu Harðardóttur og 583.100 krónur í hlut Elínar Harðardóttur.

Stefndi, Gunnar Ingi Jónsson, greiði stefnendunum Jóhannesi og Sigurlaugu Elsu 420.000 krónur hvoru, og stefnendunum Önnu Björgu og Elínu Snædísí 30.000 krónur hvorri í málskostnað.

Lárentsínus Kristjánsson

Pétur Dam Leifsson

Sigurður Sigurjónsson