

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra 14. júlí 2017 í máli nr. E-66/2015:

Hólmfríður G. Stefánsdóttir db. og

Elín Einarsdóttir

(Guðjón Ármannsson hrl.)

gegn

Halldóri Þorláki Sigurðssyni og

Björgu Jónasdóttur

(Sigurður Kári Kristjánsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var eftir endurtekinn máflutning föstudaginn 19. maí, er höfðað 18. marz 2015 af Hólmfríði Stefánsdóttur og Elínu Einarsdóttur, báðum þá til heimilis á Kjarnagötu 12, Akureyri, á hendur Halldóri Þorláki Sigurðssyni og Björgu Jónasdóttur, Kálfaströnd, Skútustaðahreppi. Undir rekstri málsins lézt stefnandi Hólmfríður og hefur dánarbú hennar tekið við aðild málsins.

Dómkröfur

Stefnendur krefjast þess að „felldir verði úr gildi með dómi eftirtaldir samningar milli stefnanda Elínar og stefndu:

1. Leigusamningur, dags. 16. mars 2012, um Kálfaströnd 1, landnr. 153582 með þinglýsingarnr. 425-F-000198/2012

2. Lóðarleigusamningur, dags. 25. janúar 2013, um Kálfaströnd 1, fnr. 233-9069 með þinglýsingarnr. F-000115/2013“

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda. Til vara krefjast þau þess að leigusamningi milli stefnanda Elínar og stefndu, frá 16. marz 2012, um Kálfaströnd 1, landnr. 153582 með þinglýsinganúmerinu 425-F-000198/2012, og lóðarleigusamningi milli sömu aðila, frá 25. janúar 2013, um Kálfaströnd 1, fastanr. 233-9069, með þinglýsinganúmerinu F-000115/2013 verði, ýmist öðrum eða báðum, einungis vikið til hliðar að hluta eða breytt á þann hátt að þeir teljist ekki, samkvæmt mati dómsins, ósanngjarnir eða andstæðir góðir viðskiptavenju í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda auk virðisaukaskatts.

Málavextir

Stefnendur voru mæðgur. Stefndu eru hjón.

Í máli þessu deila aðilar um gildi tveggja samninga sem óumdeilt er að stefnandi Elín og stefndu hafi undirritað. Fyrri samningurinn er dags. 16. marz 2012 og er nefndur „Leigusamningur Kálfastrandar I Lnr 153582“ en síðari samningurinn er dags. 25. janúar 2013 og er nefndur „Lóðarleigusamningur Kálfastrandar 1, fnr. 233-9069“. Samningunum hefur báðum verið þinglýst. Hinn fyrri var móttækinn til þinglýsingar 20. marz 2012 og innfærður að því er virðist af óskýrum stimpli degi síðar, en síðari samningurinn var móttækinn til þinglýsingar 4. febrúar 2013 og innfærður degi síðar.

Þá deila aðilar um hvort Kálfaströnd I sé sjálfstæð jörð sem hafi, er samningarnir voru gerðir, verið í einkaeigu stefnanda Elínar. Stefndu byggja á að svo sé, en stefnendur byggja á að stefnandi Elín og Hólmfríður heitin hafi, þegar samningarnir voru gerðir, átt allt land Kálfastrandar í óskiptri sameign.

Samkvæmt landamerkjabréfi „fyrir jörðinni Kálfaströnd við Mývatn“, sem lesið var á manntalsþingi „á Skútustöðum 20. maí 1886 og ritað í landamerkjabók Þingeyjarsýslu No. 93“ eru mörk jarðarinnar þessi: „Að norðan móti Geiteyjarströnd skilur merki gamalt merkigarðsbrot, er liggur til austurs frá Mývatni sunnan við svonefndan Vesturdrátt, og utan við nýlegan vörzlugarð, sem byggður hefir verið á seinni árum. Úr nefndu garðbroti ræður bein stefna austur utanvert Markhraun í svonefnda Vogaborg, er liggur á Ludentarborgum. Að austan móti Vogum ráða Lúdentarborgir suður í svonefnda Merkiborg í Fjallaskarð, og svo sama stefna í Syðri-Klappenda og í vörðu þá, er stendur við Stekkjarvog. Kálfaströnd á allar eyjar, hólma og sker í Mývatni, fyrir sínu landi, og eru þeirra merkust Hrótey og Hróteyjarnes.“

Hinn 31. maí 1902 var þinglesin á Skútustöðum viðbót við landamerkjabréfið þess efnis að auk þess sem segir um merki að sunnan ráði þar Mývatn að öðru leyti merkjum og að Kálfaströnd eigi allan veiðirétt að lögum.

Í málinu liggur veðbandayfirlit um Kálfaströnd 1, fnr. 153582, dags. 19. marz 2015. Segir þar að eigandi sé stefnandi Elín samkvæmt afsali.

Samkvæmt þinglýsingarvottorði fyrir Kálfaströnd 2, fnr. 153583, prentuðu 29. júlí 2013, eru eigendur Hólmfríður G. Stefánsdóttir með 66,6666% eignarhlut og stefnandi Elín.

Leigusamningur, 16. marz 2012

Í samningi, dags. 16. marz 2012, segir að stefndu og stefnandi Elín geri „með sér leigusamning vegna endurbyggingar á íbúðarhúsi á grunni gamla bæjarins að Kálfaströnd I Mývatnssveit.“ Í samningnum eru sex greinar, svo látandi:

„1. [Stefndu] verða ábuændur á Kálfaströnd I og leigjendur á helmingi hlutar (50%) Kálfastrandar I. Rekið [sic] búskap, aðra þjónustu ásamt nytjum.

2. [Stefndu] hafa leyfi til þess að endurbyggja húsin á Kálfaströnd I. Jarðareigandi ber engan kostnað af endurbyggingu Kálfastrandar I, eða framkvæmdum þeim viðkomandi.

3. Lóð undir íbúðarhús og geymslu, markast af gamla bæjarstæðinu ásamt afmörkuðum garði suður af byggingunum. Leiga greiðist árlega og verður gerður sér samningur um upphæð og kjör.

4. Verði jörðin Kálfaströnd I boðin til sölu á leigutímanum skal samningur þessi halda gildi sínu. Samningi þessum má segja upp af beggja hálfu með tveggja ára fyrirvara miðað við 14. maí, verði um verulegar vanefndir [sic] varðandi samning þennan.

5. Samningur þessi gildir til 40 ára frá undirritun og að þeim tíma liðnum geta eigandi/-eigendur jarðarinnar keypt húsið á matsverði af eigendum þess [stefndu], þ.e. húsið verði metið af tveimur viðurkenndum fasteignasölum.

6. Samningi þessum skal þinglýst hjá Sýslumanninum á Húsavík.“

Á samninginn rita sem vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði hjónin Arnfríður Anna Jónsdóttir og sr. Örnólfur Jóhannes Ólafsson. Arnfríður Anna og stefndi Halldór Þorlákur eru systkinabörn.

Lóðarleigusamningur, 25. janúar 2013

Í samningi, dags. 25. janúar 2013, segir að stefndu og stefnandi Elín geri með sér „lóðarleigusamning um eignina Kálfaströnd 1, lóð, Skútustaðahreppi. Fastanúmer eignarinnar [sé] 233-9069 og landnúmer 221044. Um [sé] að ræða íbúðarhúsaloð samkvæmt fasteignaskránni, sem [sé] ætluð til endurbyggingar á íbúðarhúsi leigutaka.“ Í samningnum eru sex greinar, svo látandi:

„1. [Stefndu] verða ábúendur á Kálfaströnd I og leigjendur að ofangreindri eign, þar sem ætlunin [er að] reka búskap og aðra þjónustu, ásamt nytjum.

2. [Stefndu] og hafa leyfi til þess að endurbyggja húsin á Kálfaströnd I og jarðareigandi ber engan kostnað af endurbyggingu Kálfastrandar I, eða framkvæmdum þeim viðkomandi.

3. Lóð undir íbúðarhús og geymslu, er 1575 m², landsnúmer 221044 og fastanúmer 233-9069. Leiga greiðist árlega og verður kr. 5.000.

4. Verði jörðin Kálfaströnd I boðin til sölu á leigutímanum, skal samningur þessi halda gildi sínu. Samningi þessum má segja upp af beggja hálfu með tveggja ára fyrirvara miðað við 14. maí, verði um verulegar vanefndir [sic] verðandi samning þennan.

5. Samningur þessi gildi til 40 ára frá og með 16. [mars] 2012, að þeim tíma liðnum geta eigandi/-eigendur jarðarinnar keypt húsið á matsverði, þ.e. húsið verði metið af tveimur viðurkenndum fasteignasölum.

6. Samningi þessum skal þinglýst hjá Sýslumanninum á Húsavík.“

Á samninginn rita sem vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði Arnfríður Anna Jónsdóttir og sr. Örnólfur Jóhannes Ólafsson.

Í málinu liggur skjal, nefnt yfirlýsing, dags. 2. ágúst 2011. Í því veitir stefnandi Elín, „eigandi jarðarinnar Kálfaströnd I, Lnr. 153582“, stefndu „leyfi til þess að endurbyggja íbúðarhúsin ásamt geymslu á Kálfaströnd I. [Stefndu hafi] fulla heimild til að rífa og eða farga eftir þörfum þeim byggingum sem eftir standa.“ Á yfirlýsinguna rita sem vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði hjónin Arnfríður Anna Jónsdóttir og sr. Örnólfur Jóhannes Ólafsson.

Í málinu liggja óundirrituð drög að samningi, að hluta handskrifuð en að hluta prentuð. Í inngangi draganna segir að stefnandi sem leigusali og stefndu sem leigutakar geri með sér greiðslusamning jarðarafgjalds/lóðarleigu. Í 1. gr. draganna segir að árleg leiga fyrir lóð og helmingshluta Kálfastrandar I, samkvæmt leigusamningi 16. marz 2012 og lóðarleigusamningi 25. janúar 2013, 191.300 krónur bundin vísitölu byggingarkostnaðar. Tvær landspildur, sem merktar séu á uppdraetti, fylgi leigunni. Afmarkist önnur „af girðingu frá hinni leigðu lóð að gömlu fjárhúsunum“ hin „frá gamla hesthúsinu vestur í Mývatn við Húsavík“. Þá segir í drögunum að gömlu fjárhúsin ásamt reykhusi, hesthúsi og súrheysgryfju fylgi án endurgjalds.

Í drögunum er að lokum tímasetningin „ágúst 2014“.

Undir rekstri málsins var að kröfu stefndu dómkvaddur matsmaður, Stefán Skaftason ráðunautur, Straumnesi, Aðaldal, til að meta annars vegar hver væri sanngjörn og hæfileg leigufjárhæð eða jarðarafgjald á ári samkvæmt leigusamningi frá 16. marz 2012 og hver gjalddagi skyldi vera, og hins vegar hvert væri sannjarnt og hæfilegt árlegt lóðarleigugjald fyrir leigu á 1575 fm lóð undir íbúðarhús og geymslu samkvæmt lóðarleigusamningi 25. janúar 2013 og hver

árlegur gjalddagi skyldi vera. Niðurstaða hins dómkvadda matsmanns var að hæfileg „árleg leiga fyrir helmingshluta Kálfastrandar 1“ væri 100.000 krónur en sanngjörn lóðarleiga á ári fyrir 1575fm lóð undir íbúðarhús væri 210.000 krónur. Gjalddagi skyldi vera 15. marz ár hvert bundinn byggingarvísitölu 642,4 stig, auk þess sem leigutaki skyldi greiða alla skatta og skyldur er hvíldu á hinu leigða og kynnu að verða lagðar á leigulandið sem gjaldstofn.

Með erindi til sveitarstjórnar Skútustaðahrepps, dags. 2. ágúst 2011, óskuðu stefndu eftir leyfi sveitarfélagsins til að „endurbyggja íbúðarhúsin ásamt geymslu á Kálfaströnd I Lnr. 153582.“ Um væri að ræða „jarðarhús með búsetu og lögheimili að Kálfaströnd I.“ Þessu erindi svaraði sveitarstjórnin með bréfi dags. 31. ágúst 2011 þar sem fram kom að ekki væri unnt að samþykka erindið fyrir en fyrir lægi samþykki umhverfisstofnunar, umsögn minjavarðar á Akureyri og fullnægjandi teikningar. Með bréfi til húsafriðunarnefndar ríkisins, dags. 5. september 2011, óskuðu stefndu eftir umsögn/samþykki nefndarinnar fyrir „niðurrifi íbúðarhússins á Kálfaströnd 1 (153582) í Mývatnssveit.“ Kemur fram í erindinu að um sé að ræða „jarðarhús sem byggt var árið 1915“. Nýtt íbúðarhús verði byggt á byggingarreit gamla hússins. Með bréfi til minjavarðar Norðurlands eystra, dags. 5. september 2011, óskuðu stefndu eftir umsögn minjavarðarins vegna endurbyggingar „íbúðarhússins ásamt geymslu á byggingarreit Kálfastrandar I (153582) í Mývatnssveit.“ Með bréfi til umhverfisstofnunar, dags. 5. september 2011, óskuðu stefndu eftir samþykki stofnunarinnar fyrir endurbyggingu „íbúðarhússins ásamt geymslu á byggingarreit Kálfastrandar 1 (153582) í Mývatnssveit.“

Hinn 19. september 2011 veitti umhverfisstofnun samþykki sitt með skilyrðum. Hinn 17. október 2011 heimilaði húsafriðunarnefnd niðurrif hússins fyrir sitt leyti.

Hinn 1. nóvember 2011 veitti byggingarfulltrúi Þingeyinga stefndu leyfi „til að rífa íbúðarhúsið að Kálfaströnd 1, Mývatnssveit“, með því skilyrði að niðurrif hæfist ekki fyrir en húsið hefði verið mælt upp, teiknað og ljósmyndað og greinargerð gerð um sögu þess og tilurð.

Með bréfi, dags. 31. maí 2012, tilkynnti fornleifavernd ríkisins að hún gerði ekki athugasemdir við byggingu nýs húss, en tilkynna bæri um framkvæmdina með góðum fyrirvara svo tóm gæfist að senda fornleifafræðing á vettvang til eftirlits.

Með umsókn, dags. 13. júní 2012, sókti stefnandi Elín um stofnun nýrrar lóðar, Kálfastrandar I lóð 221044. Upprunaeign var sögð Kálfaströnd I. Greiðandi samkvæmt umsókninni var stefndi Halldór Þorlákur.

Fyrir dómi sagði stefndi Halldór Þorlákur að framkvæmdir hafi hafizt í maí 2012 og stefndu hefðu svo flutt í húsið, nær fullbúið, í júní 2013.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur krefjast þess að leigusamningur frá 16. marz 2012 og lóðarleigusamningur frá 25. janúar 2013 verði ógiltir með dómi. Í fyrsta lagi sé á því byggt að land Kálfastrandar hafi verið í óskiptri sameign stefnanda og Hólmsfríðar heitinnar Stefánsdóttur móður hennar. Séu samningarnir því ógildanlegir þar sem annar sameigandinn, Hólmsfríður, hafi enga aðild átt að gerð þeirra og hefði hún aldrei samþykkt efni þeirra. Í öðru lagi sé á því byggt að samningana megi ógilda eða víkja til hliðar á grundvelli ógildingarreglna laga nr. 7/1936.

Stefnendur segja að samkvæmt meginreglu eignaréttar um sérstaka sameign þurfi samþykki allra eigenda fyrir öllum meiriháttar ráðstöfunum. Allt land Kálfastrandar sé óskipt sameign. Stofnað hafi verið til tvíbýlis á jörðinni í upphafi 20. aldar og kunni það að vera skýring þess að jörðin hafi skráð tvö landnúmer. Breyti það ekki hinu að aldrei hafi farið fram landskipti á jörðinni, sbr. ákvæði landskiptalaga nr. 46/1941. Í leigusamningnum frá 16. marz 2012 komi fram að stefndu verði „ábúendur“ að Kálfaströnd I og „leigjendur“ helmings Kálfastrandar I og geti rekið þar „búskap og aðra þjónustu“. Í leigusamningnum frá 25. janúar 2013 segi svo að stefndu verði ábúendur að Kálfaströnd I og að ætlun þeirra sé að reka þar búskap. Í samningnum felist þannig ráðstöfun lands undir búskap sem stefndu hafi í hyggju að hefja að Kálfaströnd. Um sé að ræða meiriháttar ráðstöfun sameignar og þá sérstaklega í því ljósi að samningarnir séu til 40 ára án þess að nokkuð raunhæft endurgjald komi fyrir. Stefnendur segjast byggja á því að Hólmfríður heitin Stefánsdóttir hafi aldrei veitt samþykki sitt fyrir þessari ráðstöfun landsins. Þegar af þeirri ástæðu beri að fella leigusamningana úr gildi með dómi. Vísist þar til skýrra fordæma Hæstaréttar Íslands þar sem fram komi að einn sameigandi að landi sé ekki bær til að ráðstafa sameign með leigusamningi að hluta eða öllu leyti nema fyrir liggi samþykki sameigenda. Kveðst stefnandi þar vísa meðal annars til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 460/2010. Segir stefnandi að í þessu ljósi hafi þinglýsing samninganna aldrei átt að geta farið fram sbr. 6. og 22. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Stefnendur segjast jafnframt byggja á því að samningunum megi víkja til hliðar á grundvelli ógildingarreglna laga nr. 7/1936. Að því er varði samninginn frá 16. marz 2012, felist í kröfu stefnanda að honum verði vikið til hliðar í heild sinni, að hann verði ógiltur með dómi. Í því sambandi sé byggt á 31. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Sé samningurinn óljós og ósanngjarn að efni, auk þess sem stefnandi Elín telji sig ekki hafa skilið efni hans að fullu né hversu mjög væri hallað á þær mæðgur í samningnum. Segjast stefnendur telja stefndu hafi nýtt sér fákunnáttu hennar og reynsluleysi í viðskiptum sjálfum sér til hagsbóta.

Stefnendur segja að í 1. mgr. 36. gr. samningalaga sé kveðið á um heimild til þess að víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta ef það yrði talið ósanngjarnt að bera hann fyrir sig. Í 2. mgr. segi að við mat skv. 1. mgr. skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komi til. Stefnendur segjast aðallega telja efni samningsins ósanngjarnt auk þess sem atvik við samningsgerð og staða samningsaðila eigi að leiða til þess að samningnum í heild verði vikið til hliðar. Stefnendur segjast áréttta að stefndu hafi samið samninginn og hafi stefndi Halldór óskað eftir því á vinnustað stefnanda Elínar að hún undirritaði hann. Í inngangi hans komi fram að hann sé eingöngu vegna endurbyggingar íbúðarhúss á grunni gamla bæjarins. Í 1. gr. hans sé hinsvegar búið að koma fyrir ákvæði þess efnis að stefndu verði ábúendur á Kálfaströnd I og leigjendur að helmingi Kálfastrandar I og megi reka þar búskap og aðra þjónustu ásamt nytjum. Stefnendur segjast byggja á að engu máli skipti samkvæmt samningnum hvort stefndu titli sig ábúendur jarðarinnar, ábúendur séu þau ekki. Stefndu hafi hins vegar með þessu reynt að villa um fyrir stefnanda Elínu með því að koma inn ábúðarákvæði í leigusamning um lóð vegna íbúðarhúss. Þannig segi beinlínis í 2. og 3. gr. samningsins að veitt sé heimild til þess að endurbyggja húsin að Kálfaströnd I og að lóðin skuli markast af gamla bæjarstæðinu ásamt afmörkuðum garði suður af byggingunni.

Stefnendur segja að í síðari málslið 3. gr. sé kveðið á um að leiga skuli greiddast árlega og verði gerður sér samningur um upphæð og kjör. Stefnendur

segjast benda á að slíkur samningur hafi ekki verið gerður þrátt fyrir þann tíma sem nú sé liðinn frá undirritun samnings. Allar tilraunir nú til að semja um leigu að fjárhæð 191.300 krónur, eins og fram komi í bréfi lögmanns stefndu, séu eftirá skýringar og tilraun til þess að réttlæta samninginn.

Þá segjast stefnendur gera alvarlegar athugasemdir við 5. gr. samningsins. Gildistími hans sé samkvæmt honum sjálfum 40 ár og að leigutíma loknum sé eiganda veitt heimild til að kaupa íbúðarhúsið að matsvirði tveggja fasteignasala. Stefnandi Elín sé sextug, stefndi Halldór 67 ára og stefnda Björg 62 ára. Líklegt verði að telja að leigusamningur aðila nái út yfir gröf og dauða þeirra allra. Engin ákvæði séu um hvort leigusamningurinn erfist við lát stefndu. Að auki verði að teljast óeðlileg sú heimild að eigendur jarðarinnar geti keypt húsið af eigendum þess, stefndu, verði þau lífs eftir 40 ár, sér í lagi þar sem engin leiga sé tilgreind í samningnum. Að mati stefnanda hafi stefndu hér gætt eigin hagsmuna án þess að skeyta nokkuð um viðsemjanda. Með því hafi þau brugðizt trúnaðarskyldu sinni samkvæmt meginreglu samningaréttar. Stefnendur segjast jafnframt gera kröfu um að „lóðarleigusamningi Kálfastrandar I, fnr. 273-9069“ frá 25. janúar 2013 verði vikið til hliðar í heild sinni, að hann verði ógiltur með dómi. Segjast stefnendur byggja á 31. og 36. gr. samningalaga. Samningurinn sé óljós og ósamngjarn. Þá hafi stefnanda Elínu ekki gefizt tími til að lesa hann og hún ekki skilið efni hans að fullu en í honum halli mjög á stefnendur. Hafi stefndu þannig nýtt sér fákunnáttu og reynsluleysi stefnanda Elínar í viðskiptunum, sjálfum sér til hagsbóta.

Stefnendur segja lóðarleigusamninginn enn óskýrari í efni sínu og misvísandi en fyrri samning. Í inngangi samningsins segi að um sé að ræða lóðarleigusamning um eignina Kálfaströnd I, lóð, Skútustaðahreppi. Um sé að ræða íbúðarhúsalóð samkvæmt fasteignaskrá, sem ætluð sé til endurbyggingar íbúðarhúss leigutaka. Stefnendur segjast í fyrsta lagi gera athugasemdir við að vísað sé til þess að um endurbyggingu sé að ræða, en raunin hafi verið sú að stefndu hafi byggt sér nýtt einbýlishús á lóðinni sem ekkert hafi svipað til eldra húss. Þá sé einnig sagt að um sé að ræða endurbyggingu á íbúðarhúsi leigutaka. Óumdeilt sé að stefndu, sem leigutakar, hafi aldrei átt hús þar áður og því sé ekki um að ræða endurbyggingu slíks húss. Inngangur samningsins sé því óljós að efni til.

Stefnendur segja að í 1. gr. samningsins sé ákvæði þess efnis að stefndu verði ábúendur að Kálfaströnd I og leigjendur á eigninni Kálfaströnd I. Hér sé gengið lengra en áður og mælt fyrir um að ábúðarréttur nái til jarðarinnar í heild sinni og að ætlunin sé að reka búskap og aðra þjónustu. Í 3. gr. samningsins sé ákveðið að lóð undir íbúðarhús og geymslu sé 1575 fm. Þá komi fram að leiga skuli greiddast árlega og vera 5.000 krónur. Stefnendur segja þetta ákvæði vera ósamngjarnt í meira lagi. Ekki sé tekið fram að um sé að ræða leigufjárhæð til bráðabirgða og stefnendur séu bundnir af þessari fjárhæð verði samningnum ekki vikið til hliðar, enda hafi samningnum verið þinglýst. Skýringar stefndu að ákvæðið hafi verið til bráðabirgða séu að mati stefnanda eftirá skýringar, enda hafi verið einfalt að finna út leiguverð á sama tíma og samningurinn hafi verið gerður, miðað við alla þá fyrirhöfn sem stefndu hafi lagt á sig til þess að afla tilskilinna leyfa vegna framkvæmdanna.

Stefnendur segja að í 5. gr. samningsins hafi enn á ný verið kveðið á um að gildistími hans skuli vera 40 ár frá og með 16. marz 2012. Segjast stefnendur vísa til framangreindra röksemda og málsástæðna vegna gildistíma samningsins og hvernig hallað sé á stefnendur í þessu ákvæði.

Stefnendur segja að engir sérfróðir menn, svo sem lögmennt og löggiltir fasteignasalar, hafi verið kallaðir til við samningsgerðina stefnanda Elínu til

ráðuneytis, en að hún hafi borið fullt traust til stefndu. Stefnandi Elín hafi undirritað samningana að beiðni stefnda Halldórs, nánast ólesna og án þess að gera sér grein fyrir eðli og umfangi viðskiptanna. Stefnendur segjast hafna því að yfirlestur Ingólfs Jónassonar bónda á Helluvaði, frænda stefnanda Elínar, á samningnum frá 16. marz 2012 teljist slík ráðgjöf, sem einstæð kona um sextugt þurfi, þegar hún standi frammi fyrir því að ráðstafa föðurleifð sinni með samningi til 40 ára. Þá hafi Ingólfur aldrei séð samninginn frá 25. janúar 2013.

Stefnandi Elín kveðst leggja áherzlu á að viðmót stefndu gagnvart henni hafi frá árunum 2011 verið mjög gott og hún aldrei grunað stefnda um græsku. Það hafi ekki verið fyrr en með framboðnum skiptasamningi, þar sem stefndu hafi nefnt sig ábúendur jarðarinnar og sett fram kröfu um hlut í jörðinni sem hafi verið miklu víðtækari sem og kröfur um réttindi, meðal annars um veiðihlunnindi og atkvæðisrétt í veiðifélagi, sem stefnandi Elín hafi tekið að efast um heilindi þeirra. Þannig hafi í lóðarleigusamningi verið kveðið á um 1575 fm en í nýjum skiptasamningi hafi hlutur ábúenda verið orðinn 23 hektarar eða 230.000 fm. Engin ákvæði séu í skiptasamningi um jarðarafgjald eða leigu á þessu landsvæði, né önnur ákvæði stefnanda til hagsbóta.

Stefnendur segja framangreindan skiptasamning sýna vel hve stefndu hafi fært sig upp á skaftið, þvert á vilja og rétt stefnanda, frá því stefnandi Elín hafi undirritað yfirlýsingu 2. ágúst 2011 um að stefndu hefðu leyfi til þess að endurbyggja gamalt íbúðarhús og geymslu á Kálfaströnd I. Stefnandi Elín hafi hinsvegar ekki skrifað undir skiptasamninginn. Þá sé einnig auðséð af gögnum hvernig stefndu virðist bæði líta svo á að þau séu að rífa gamla íbúðarhúsið og reisa sér nýtt einbýlishús en ekki að endurbyggja gamla fasteign. Þá líti þau á sig sem ábúendur jarðarinnar sem gefi þeim miklu meiri rétt heldur en ef þau væru aðeins leigutakar að henni. Jafnvel þótt ásetningur stefndu hafi verið frístundaráæktun á búfénaði þá hafi aldrei staðið til að þau yrðu ábúendur á jörðinni með þeim réttindum og skyldum sem leiða megi af lögum nr. 80/2004. Upphaflegur skilningur stefnanda Elínar hafi verið sá að stefndu fengju að endurbyggja bæjarhúsin að Kálfaströnd I og möguleika á að stunda einhvern búskap í frístundum sínum. Nú krefjast lögmaður stefndu þess að viðurkenndur verði réttur þeirra sem ábúenda á eigninni. Þessi síðar tilkomnu atvik, verði ekki af ógildingu samninganna, sýni vel hvað búi í brjósti stefndu, þar sem samningarnir séu bæði óskýrir og þar halli verulega á stefnendur, auk þess sem stefndu hafi haft yfirburða stöðu við gerð samninganna og fengið stefnanda Elínu til þess að undirrita þá á vinnustað hennar í talsverðum flýti. Stefnendur segjast telja lagarök skýr um að ógilda skuli báða samningana samkvæmt 1. sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefnendur segjast hafa boðið stefndu lóðarleigusamning undir hið nýja íbúðarhús stefndu þar sem ekki sé byggt á því að stefndu séu ábúendur. Stefnandi hafi hafnað því boði og staðið fast á meintum rétti sínum samkvæmt hinum umþrættu samningum.

Stefnendur segja að í 31. gr. samningalaga segi að hafi maður notað sér bágindi annars manns, einfeldni hans, fákunnáttu eða léttúð, eða það að hann hafi verið honum háður, til að afla sér hagsmuna eða áskilja sér þá þannig að bersýnilegur mismunur sé á hagsmunum þessum og endurgjaldi því er fyrir það skuli koma eða hagsmunir þessir skuli veittir án endurgjalds, skuli gerningur sá, er þannig sé tilkominn, ógildur gagnvart þeim aðilum er á hafi verið hallað með honum. Stefnendur segjast byggja á því að ógilda megi báða samningana með vísan til þessa lagaákvæðis. Sé það í fyrsta lagi vegna þess hvernig þeir hafi orðið til, þar sem annars vegar sé stefnandi Elín, einstæð sveitakona, reynslu- og þekkingarlaus í

viðskiptum og hinsvegar stefndu sem séu lífsreynd með reynslu í fasteignaviðskiptum. Í öðru lagi vegna þess hve mikill munur sé á þeim hagsmunum og verðmætum sem samningarnir taki til og því endurgjaldi er fyrir þá hagsmuni skuli koma. Í samningnum felist að stefndu fái umráðarétt í 40 ár yfir jörð við Mývatn, sem sé þekkt vegna náttúruferðar og vegna legu hennar við vatnið og sé örugglega markaðstæk fyrir milljónatugi hið minnsta. Stefnandi fái að endurgjaldi 5.000 krónur á ári í fjörutíu ár, án verðtryggingar. Loks segjast stefnendur ítreka þá málsástæðu sína að hinir umdeildu samningar séu ógildir af þeirri ástæðu að með þeim hafi verið ráðstafað eignarhlut Hólmfríðar heitinnar í óskiptri sameign jarðanna án þess að leitað hafi verið eftir samþykki hennar.

Stefnendur segja að krafa um málskostnað sé studd við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu segja stefnendur byggja á því að þeir eigi óskipta aðild að málinu í skilningi 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Þessu mótmæli stefndu og byggi á því að dánarbú Hólmfríðar Stefánsdóttur eigi ekki aðild að málinu í skilningi 16. gr. laganna og ekki lögvarða hagsmuni af niðurstöðu þess. Segjast stefndu vísa til þess að í máli þessu sé gerð krafa um ógildingu tveggja samninga um jörðina Kálfaströnd 1. Sé þar annars vegar um að ræða leigusamning frá 16. marz 2012 um helming jarðarinnar Kálfaströnd 1, lnr. 153582, með þinglýsingarnúmeri 425-F-000198/2012, en hins vegar lóðarleigusamning frá 25. janúar 2013 um lóð undir íbúðarhús í landi jarðarinnar Kálfaströnd 1, fastanúmer 233-9069, með þinglýsingarnúmeri F-000115/2013. Báðum þessum samningum hafi verið þinglýst athugasemdalaust hjá sýslumanninum á Húsavík enda hafi hvorugur verið haldinn neinum annmarka svo sem samkvæmt 6. og 22. gr. þinglýsingalaga eins og stefnendur virðist halda fram.

Stefndu segja að þinglýstur eigandi Kálfastrandar 1 sé stefnandi Elín Einarsdóttir. Sé jörðin að öllu leyti í hennar eigu. Á veðbandayfirliti sé jörðinni lýst sem „jörð í byggð“. Dánarbú Hólmfríðar Stefánsdóttur telji hinsvegar ekki til neinna eignarréttinda yfir jörðinni hvorki beinna né óbeinna og sé ekki eigandi hennar. Jörðin Kálfaströnd 2 sé hinsvegar í sameign stefnenda. Samkvæmt þinglýsingavottorði þeirrar jarðar hafi Hólmfríður verið eigandi að 66,67% jarðarinnar en stefnandi Elín að 33,33%. Samkvæmt þinglýsingarvottorðinu sé þessari jörð einnig lýst sem „jörð í byggð“.

Stefndu segja að samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá þjóðskrár hafi hvor jarðanna sitt fasteignamat og byggi stefndu á því að það feli í sér sönnun þess að skipti hafi farið fram svo sem samkvæmt ákvæðum landskiptalaga nr. 46/1941.

Með vísan til þess byggi stefndu á því að sannað teljist að jörðin Kálfaströnd 1 sé sjálfstæð jörð enda sé hún skilgreind sem slík í þinglýsingarbókum og fasteignaskrá. Jörðin beri sérstakt landnúmer og sé að öllu leyti í eigu stefnanda Elínar. Hin þinglýsta skiptayfirlýsing frá 3. janúar 2017, sem undirrituð sé af stefnanda Elínu, beri þess glögg merki að sjálf telji hún svo vera enda sé jörðunum Kálfaströnd 1 og Kálfaströnd 2 þar lýst sem tveimur aðskildum jörðum. Af þessum ástæðum sé mótmælt sem rangri og ósannaðri þeirri staðhæfingu stefnenda að allt land Kálfastrandar sé óskipt sameign stefnenda. Samkvæmt meginreglum einkamálaréttarfars hvíli sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu á stefnendum. Í því sambandi vísi stefndu til þess að þau skjöl sem stefnendur vísi til, til stuðnings þeim málsástæðum sem dómkröfur þeirra séu byggðar á, geti vart talizt traust. Þannig sé gjafaafsal Valdimars Halldórssonar frá 1. febrúar 1966 ekki undirritað og

móttakið til færslu í veðmálabók með þeirri athugasemd að eignarheimild hans að Kálfaströnd sé ekki þinglesin. Sömu athugasemd megi sjá í afsals- og veðmálabók Kálfastrandar 1. Segja stefndu almenna vísun stefnenda til landskiptalaga nr. 41/1946 ekki fela í sér neina sönnun fyrir staðhæfingum þeirra. Engin gögn málsins sanni að jörðin Kálfaströnd sé í rauninni ein jörð með tveimur landnúmerum eins og stefnendur haldi fram, hvað þá að allt land þeirrar jarðar sé í óskiptri sameign stefnenda. Þvert á móti sanni þinglýstar heimildir að svo sé ekki.

Stefndu segja að um þennan skilning þeirra hafi aldrei neinn ágreiningur verið. Að minnsta kosti beri gögn málsins ekki með sér að því hafi áður verið haldið fram, hvort sem væri af hálfu stefnenda né annarra, að allt land Kálfastrandar sé í óskiptri sameign. Sú afstaða hafi fyrst komið fram í stefnu þessa máls. Þeim réttindum, sem stefnendur haldi fram að dánarbú Hólmfríðar eigi í Kálfastönd 1, hafi aldrei verið þinglýst svo sem skylt hefði verið samkvæmt 1. mgr. 29. gr. þinglýsingarlaga væru þau fyrir hendi og alls ekki innan þeirra fresta sem mælt sé fyrir um í 5. mgr. 7. gr. laganna. Verði slíkum réttindum því ekki haldið fram gagnvart stefndu.

Stefndu segjast byggja á því að niðurstaða máls þessa ráðist að þessu leyti ekki sízt af túlkun réttarreglna sem gildi um áreiðanleika þinglýsingabóka, veðbókarvottorða og þinglýstra heimilda. Í áreiðanleika slíkra heimilda felist annars vegar að hægt sé að treysta því að það, sem fram kemur í þinglýsingabók, veðbókarvottorði og öðrum þinglýstum heimildum, sé að efni til rétt. Samkvæmt því hafi stefndu átt að vera óhætt að ganga til samninga við stefanda Elínu og ráðast í framkvæmdir við byggingu íbúðarhússins að Kálfaströnd 1 á þeim grundvelli sem þinglýsingarbók og veðbókarvottorð jarðarinnar hafi greint frá. Hinsvegar felist áreiðanleiki þinglýsingabóka í því að þær greini frá tilvist allra réttinda yfir eignum, þannig að stefndu hafi mátt treysta því að hugsanleg réttindi, sem þinglýsingabækur greini ekki frá, gildi ekki og að slík réttindi þurfi ekki að virða. Segjast stefndu vísa til þess og byggja sýknukröfu sína að þessu leyti á því að þessar meginreglur um áreiðanleika þinglýstra heimilda sæki lagastoð til 1. mgr. 33. gr. og 1. mgr. 34. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Hafi þær meginreglur verið í gildi samkvæmt íslenskum rétti allt frá útgáfu tilskipunar um afsalsbrjef og pantsetningar á Íslandi 24. apríl 1833, sbr. 6. gr. tilskipunarinnar. Stefndu segjast byggja á því að þau hafi mátt treysta því að stefnandi Elín hefði sem þinglýstur eigandi Kálfastrandar 1 haft ótakmarkaðar heimildir að lögum, í ljósi þinglýstrar eignarheimildar sinnar, til að gera þá samninga sem nú sé krafizt ógildingar á, hvort sem þær ráðstafanir, sem í þeim felist, teljist mikilsverðar eða ekki. Þá samninga hafi stefndu gert í góðri trú. Segjast stefndu byggja á því að hvorki þau né stefnandi Elín hafi haft nokkurt tilefni til að afla samþykkis Hólmfríðar heitinnar í þeim lögskiptum. Hafi Hólmfríður þó, í samskiptum sínum við stefndu í aðdraganda samningsgerðar og á meðan á framkvæmd við húsbygginguna hafi staðið, ítrekað lýst sig samþykka þeim ráðstöfunum sem í þeim hafi falizt. Segjast stefndu byggja á því að samningar þeirra og stefnanda Elínar verði ekki ógiltir á grundvelli þess að Hólmfríður hafi ekki átt aðild að þeim eða samþykkt efni þeirra, enda sé bæði rangt og ósannað að jörðin Kálfaströnd sé í óskiptri sameign líkt og haldið sé fram í stefnu. Sannað sé að Hólmfríður Stefánsdóttir hafi ekki verið eigandi jarðarinnar Kálfastrandar 1 og ekki talið til neinna eignarréttinda yfir þeirri jörð. Til aðildar hennar að þeim samningum sem krafizt sé ógildingar á, hafi því aldrei getað komið og afstaða hennar til efnis þeirra samninga sé því þýðingarlaus. Eigi dánarbú hennar hvorki aðild að málinu né lögvarða hagsmuni af niðurstöðu þess. Þá eigi stefnendur ekki óskipt réttindi í skilningi 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Af því leiði að sýkna beri

stefndu af kröfum stefnenda. Að minnsta kosti leiði aðildarskortur dánarbús Hólmfriðar að málinu til þess að sýkna beri af öllum dómkröfum þess með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 19/1991.

Stefndu segjast byggja á því að hvorki sé fullnægt skilyrðum 31. né 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, til að ógilda eða víkja til hliðar í heild sinni samningum stefndu og stefnanda Elínar. Byggi kröfur stefnenda að því leyti á atvikalýsingum sem stefndu mótmæli og staðhæfingum sem ýmist séu rangar eða ósannaðar. Beri því að sýkna af kröfum sem reistar séu á þeim grundvelli. Sýknukröfu sinni til stuðning vísi stefndu til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og efndir þeirra. Þá vísi stefndu til þess að samningafrelsi manna sé ein af grundvallarreglum réttarskipunarinnar. Allar takmarkanir á því, svo sem þær sem heimili dómstólum að ógilda þegar gerða samninga eða víki þeim til hliðar, í heild eða hluta, beri að skýra þröngt.

Stefndu segja stefnendur krefjast þess að leigusamningur stefndu og stefnanda Elínar frá 16. marz 2012 um helming jarðarinnar Kálfastrandar 1, verði ógiltur í heild sinni þar sem efni hans sé óljóst og ósanngjarn, stefnandi Elín hafi ekki skilið efni hans að fullu og að stefndu hafi þannig nýtt sér fákunnáttu hennar og reynsluleysi sér til hagsbóta. Vísi stefnendur til 31. og 36. gr. samningalaga kröfu sinni til stuðnings. Stefndu mótmæli þessu og krefjast sýknu. Rangt sé og ósannað að stefnandi Elín hafi ekki skilið efni samningsins, þvert á móti hafi henni verið fullkunnugt um efni hans enda hafi það verið í samræmi við munnlegt samkomulag hennar við stefndu í aðdraganda samningsgerðarinnar. Á grundvelli þess munnlega samkomulags, og áður en frá formlegum leigusamningi hafi verið gengið, hafi stefnandi Elín veitt stefndu formlegt leyfi til þess að byggja íbúðarhús sitt á jörðinni og auk þess að rífa og farga þeim byggingum sem fyrir hafi verið. Þá hafi stefnandi Elín sjálf átt frumkvæði að gerð leigusamnings um jörðina og sjálf lagt til í upphafi að hann næði til jarðarinnar allrar og yrði til mun lengri tíma en um hafi verið samið á endanum. Að hennar eigin sögn hafi hún notið ráðgjafar frænda síns, Ingólfs, sem fyrir hennar hönd hafi lagt til breytingar á fyrri áformum um efni samningsins. Stefndu Elín hafi síðan ritað undir leigusamninginn í viðurvist tveggja votta og hvorki gert athugasemdir né fyrirvara við efni hans. Sé þetta, ásamt atvikum málsins að öðru leyti og samskiptum stefndu við Elínu í aðdraganda samningsgerðarinnar, til sönnunar um að henni hafi verið fullkunnugt um efni leigusamningsins sem hún hafi notið ráðgjafar við. Staðhæfingar um annað sé ósannaðar. Að sama skapi sé því hafnað sem röngu og ósönnuðu að stefndu hafi við gerð leigusamningsins beitt stefnanda Elínu misneytingu. Það hafi stefndu aldrei gert, hvorki í skilningi 31. gr. samningalaga né með öðrum hætti. Því fari fjarri að þau hafi fengið stefnanda Elínu til að undirrita samningana á vinnustað hennar í talsverðum flýti eða nýtt sér meinta fákunnáttu hennar og reynsluleysi sjálfum sér til hagsbóta eða haft ásetning til slíkra misneytingar. Staðhæfingar í stefnu um fákunnáttu og reynsluleysi stefnanda Elínar standist ekki og séu með öllu ósannaðar. Engin gögn, hvorki matsgerðir lækna, sálfræðinga né annarra sérfræðinga, liggja fyrir í málinu sem sanni að stefnandi Elín hafi verið haldin þeim andlegu annmörkum sem dómkrafa stefnanda sé byggð á. Sé með öllu ósannað að hún hafi ekki skilið efni þeirra. Því sé mótmælt sem ósönnuðu að stefnandi Elín hafi ekki lesið samningana fyrir undirritun. Teljist það hins vegar sannað, eigi stefndu ekki að bera hallann af slíku aðgæzluleysi hennar. Undirritunarstaður samningsins hafi ekki þýðingu í málinu.

Stefndu segjast benda á að þau hafi ekki notið sérfræðiaðstoðar við samningsgerðina. Hvorugt þeirra hafi sérþekkingu eða menntun á sviði

samningagerðar sem þessarar. Stefndi sé fyrrverandi flugstjóri en stefnda sé flugfreyja. Því sé ljóst að ekki hafi verið slíkur aðstöðumunur milli stefndu og stefnanda Elínar að leitt geti til ógildis samningsins.

Þá segja stefndu aðfinnslur um það með hvaða hætti hafi verið staðið að vottun samninganna haldlausar.

Stefndu segja meginefni leigusamningsins vera það að stefndu skuli vera ábúendur á helmingi jarðarinnar Kálfaströnd 1, hefja þar búskap og nýttja hina leigðu jörð. Þá hafi stefndu verið heimilað að reisa sér íbúðarhús á grunni gamla bæjarins í samræmi við yfirlýsingu stefnanda Elínar. Samkvæmt samningnum skyldi lóð undir íbúðarhúsið og geymslu við það markast af gamla bæjarstæðinu ásamt afmörkuðum garði suður af byggingunum. Samningstími hafi verið umsaminn fjörutíu ár og hafi eigendum jarðarinnar verið tryggður réttur til að kaupa húsið að þeim tíma liðnum. Í leigusamningnum komi fram að leiga skuli greiddast árlega. Þar sem stefnandi hafi ekki gert upp við sig hver leigufjárhæðin skyldi vera, þrátt fyrir tillögu stefndu þar um, hafi svo verið um samið að sérstakur samningur skyldi gerður um upphæð og kjör eða þar til afstaða stefnanda lægi fyrir.

Stefndu segjast mótmæla því að efni leigusamningsins sé þess eðlis að ósamngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, í skilningi 36. gr. samningalaga. Efni samningsins, staða samningsaðila, atvik við samningsgerðinni eða atvik sem síðar hafi komið til, geti ekki leitt til ógildingar samningsins í skilningi ákvæðisins hvorki í heild eða hluta. Þvert á móti séu þau hefðbundin að því undanskildu að við samningsgerðina hafi ekki verið gengið frá samningnum um leigufjárhæð og greiðslukjör. Ástæður þess varði hins vegar stefnanda Elínu en ekki stefndu.

Stefndu segjast byggja á því að það teljist hvorki ósamngjarnt né í andstöðu við venjur að samningsaðilar hafi samið um að stefndu yrðu ábúendur samkvæmt ábúðarlögum nr. 80/2004 að helmingi jarðarinnar. Í aðdraganda samningsins hafi stefnanda Elínu verið fullkunnugt um að það væri grundvallarforsenda fyrir samningsgerðinni af hálfu stefndu að þau væru að hefja búskap á jörðinni sem ábúendur. Þá forsendu hafi stefnandi Elín samþykkt fyrirvaralaust enda hafi stefndu hafið búskap á jörðinni sem ábúendur. Segjast stefndu byggja á að hefðbundið og alþekkt að bændur sem stundi búskap leigi sér jarðnæði og semji um tímabundna ábúð, sbr. 2. [sic] mgr. 5. gr. ábúðarlaga. Sú staðreynd að um ábúð stefndu hafi verið samið geti ekki leitt til ógildingar leigusamningsins í heild eða hluta samkvæmt 36. gr. samningalaga.

Stefndu segjast mótmæla því að sú heimild, sem stefnandi Elín hafi veitt þeim til að reisa íbúðarhús, ásamt geymslu, á grunni gamla bæjarins sem fyrir hafi verið, hafi einskorðast við að endurbyggja gamla bæinn sem fyrir hafi verið eða endurbæta hann með einhverjum hætti. Þvert á móti hafi það verið sameiginlegur skilningur samningsaðila að gamli bærinn yrði rifinn og nýtt hús reist á grunni hans enda hafi gamli bærinn verið svo gott sem ónýtur að mati húsafriðunarnefndar. Stefnandi Elín hafi veitt þá heimild með því skilyrði að þær framkvæmdir væru henni að kostnaðarlausu. Þá hafi hún, af ástæðum sem stefndu séu ekki kunnar, jafnframt sett það skilyrði að hið nýja íbúðarhús líktist ekki með neinum hætti gamla bænum sem fyrir hafi verið. Stefndu hafi kynnt stefnanda Elínu byggingaráform sín og borið undir hana teikningar af íbúðarhúsinu. Framkvæmdir við bygginguna hafi auk þess farið fram steinsnar frá heimili stefnanda Elínar og Hólmsfríðar í samræmi við ákvæði samninga. Hvorug þeirra hafi gert athugasemdir við þær framkvæmdir á framkvæmdatímanum.

Stefndu segjast byggja á því að leigusamningurinn verði hvorki dæmdur ógildur í heild né að hluta af þeirri ástæðu að ekki hafi verið samið um leigufjárhæð og greiðslukjör. Beri stefnandi Elín alfarið ábyrgð á þeim drætti sem orðið hafi á þeirri samningsgerð. Allt frá því að leigusamningurinn hafi verið undirritaður hafi stefndu ítrekað óskað eftir því við stefnanda Elínu að hún efndi skuldbindingar sínar samkvæmt 3. gr. leigusamningsins með því að ljúka samningum við stefndu um fjárhæðir og greiðslukjör. Hafi stefndu borið þær óskir fram óformlega en einnig með formlegum og ítrekuðum áskorunum um efndir af hennar hálfu samkvæmt 3. gr. samningsins. Í því skyni að ljúka samningsgerðinni hafi stefndu boðizt til að greiða stefnanda Elínu 191.300 krónur árlega í leigu eða jarðarafgjald og afturvirktt frá því að leigusamningurinn hafi verið gerður hinn 16. marz 2012. Sé framboðin fjárhæð hæfileg og sanngjörn og umtalsvert hærri en almennt sé greidd vegna leigu nálægra jarða í Mývatnssveit og samkvæmt gildandi reglum um fjárhæð jarðarafgjalda fyrir ábúð, leigu og lóðarleigu á ríkisjörðum og landi á forræði sjávarútvegs- og landbúnaðarráðuneytisins. Hafi stefnandi Elín hafnað öllum framangreindum tillögum stefndu og auk þess ekki sýnt neinn vilja til að ljúka samningsgerð um fjárhæð og greiðslukjör. Þar við bætist að ekki liggi fyrir neinar hugmyndir eða kröfur af hálfu hennar um fjárhæð leigugjalds og greiðslufyrirkomulag þess.

Stefndu segjast byggja á því að þau hafi án árangurs leitað allra leiða til þess að ljúka samningum við stefnanda Elínu um upphæð og greiðslukjör leigufjárhæðar samkvæmt 3. gr. leigusamningsins. Hafi stefndu raunar staðið ráðþrota gagnvart háttsemi stefnanda Elínar í þessum efnunum. Segjast stefndu mótmæla því að tilraunir sínar feli í sér eftirá skýringu og tilraun til að réttlæta samninginn eins og haldið sé fram í stefnu. Þvert á móti beri gögn málsins með sér að samningsvilji stefndu hafi að þessu leyti frá upphafi verið skýr. Að þessu virtu liggi fyrir að sá dráttur sem orðið hafi á því að frá samningum um upphæð og kjör samkvæmt 3. gr. leigusamningsins yrði gengið, sé alfarið á ábyrgð stefnanda Elínar.

Stefndu segjast byggja á því að engin lagastoð sé fyrir því, hvorki samkvæmt 36. gr. samningalaga né öðrum réttareglum, að þau þurfi að þola ógildingunni leigusamningsins á þeim grundvelli að stefnandi Elín hafni því að efna samnings skuldbindingu sína um að semja við stefndu um fjárhæð og greiðslukjör leigufjárhæðar og neiti jafnframt að taka við framboðinni leigufjárhæð úr hendi stefndu með þeim hætti sem þau hafi boðið. Skilyrði 36. gr. samningalaga fyrir ógildingunni leigusamningsins, í heild eða hluta, séu því ekki uppfyllt.

Stefndu segjast byggja á því að leigusamningurinn verði ekki ógiltur með dómi með vísan til gildistíma hans. Umsaminn leigutími til fjörutíu ára sé eðlilegur og í samræmi við leigutíma hefðbundinna samninga um sambærileg réttindi, svo sem ábúðarsamninga og lóðaleigusamninga. Vísí stefndu í því sambandi meðal annars til ákvæða 5. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 sem heimili að ábúðarsamningar séu gerðir til lífstíðar og gangi jafnframt í erfðir. Þá vísí stefndu til þess að í kjölfar þess að leigusamningurinn hafi verið gerður hafi stefndu ráðizt í kostnaðarsamar framkvæmdir við byggingu íbúðarhúss á jörðinni. Eðli málsins samkvæmt hefðu stefndu aldrei ráðizt í svo umfangsmiklar fjárfestingar á grundvelli leigusamnings til skamms tíma. Segjast stefndu byggja á því að um þetta hafi stefnanda Elínu verið fullkunnugt enda hafi hún samþykkt umsaminn leigutíma án fyrirvara og hafi raunar sjálf, í aðdraganda samningsgerðarinnar, boðið stefndu jörðina alla til leigu til 99 ára. Verði því hvorki talið að gildistími leigusamningsins sé ósanngjarn né óeðlilegur né að stefnandi Elín hafi litíð svo á í aðdraganda samningsgerðarinnar. Í ljósi þessa byggi stefndu á því að skilyrði 36. gr. samningalaga fyrir ógildingunni

leigusamningsins af þessari ástæðu sé ekki uppfyllt. Loks byggi stefndu á því að önnur ákvæði leigusamningsins geti ekki leitt til ógildingar hans, hvorki á grundvelli 31. né 36. gr. samningalaga.

Stefndu segja stefnendur krefjast þess að lóðarleigusamningur stefndu og stefnanda Elínar, frá 25. janúar 2013, verði ógiltur eða honum vikið til hliðar í heild sinni. Krafa þeirra um ógildingu samningsins sé í meginatriðum byggð á sömu málsástæðum og krafa um ógildingu fyrri samningsins. Kröfunni til stuðnings sé jafnframt vísað til 31. og 36. gr. samningalaga. Stefndu segjast mótmæla þessum hluta dómkrafa stefnanda og krefjast sýknu. Stefndu segjast byggja á því að við úrlausn málsins verði að skýra ákvæði þessa samnings til samræmis við ákvæði hins fyrri. Helgist það af tilurð hans. Svo sem fram komi í 3. gr. leigusamningsins fyrri hafi svo verið umsamið að hluti hins leigða samkvæmt þeim samningi væri lóð undir íbúðarhús stefndu ásamt geymslu sem markast skyldi af eldra bæjarstæði ásamt afmörkuðum garði suður af byggingunni. Eftir að framkvæmdir við byggingu íbúðarhúss stefndu hafi verið hafnar, í júnímánuði 2012, hafi borizt tilkynning frá Þjóðskrá þess efnis að stofna þyrfti nýja lóð undir íbúðarhúsið þar sem gamla íbúðarhúsið hefði verið afskráð. Af þeirri ástæðu hafi verið lögð fram hjá Þjóðskrá Íslands umsókn um stofnun nýrrar lóðar á jörðinni Kálfaströnd 1. Undir þá umsókn hafi stefnandi Elín ritað. Teljist hún því vera umsækjandinn um stofnun lóðarinnar á jörð sinni. Að sama skapi teljist sannað að lóðin hafi verið stofnuð bæði með samþykki og fyrir tilverknad stefnanda Elínar. Í kjölfar þessa hafi stefndu óskað eftir því við sveitarstjórn Skútustaðahrepps að stofnuð yrði ný lóð í landi jarðarinnar Kálfastrandar 1. Þá hafi samþykki eigenda jarðarinnar legið fyrir. Í kjölfar þessara atvika og eftir stofnun hinnar nýju lóðar á jörðinni hafi stefndu og stefnandi Elín gert með sér samning um leigu stefndu á hinn nýju lóð. Efni þess samnings sé í meginatriðum sambærilegt efnisatriðum fyrri leigusamnings að því undanskildu annars vegar að leiguandlagið sé einungis lóðin á hinu leigða landi. Vísi stefnendur meðal annars til þess að samkvæmt 5. gr. lóðarleigusamningsins komi fram að hann gildi frá 16. marz 2012 en þann dag hafi fyrri samningur verið gerður. Hins vegar sé síðari lóðarleigusamningurinn frábrugðinn fyrri samningi að því leyti að í 3. gr. þess yngri komi fram að leiga samkvæmt honum greiðist árlega og nemi 5.000 krónum. Stefndu segjast byggja á því að þessi fjárhæð, 5.000 krónur, hafi einungis verið tilgreind til bráðabirgða eins og fjárhæðin beri augljóslega með sér. Segjast stefndu vísa til þess, að þegar síðari samningurinn hafi verið gerður, hafi stefndu og stefnandi Elín ekki verið búin að ganga frá samningum um upphæð og kjör, samkvæmt fyrri leigusamningi. Samkvæmt upplýsingum frá fulltrúa sýslumannsins á Húsavík hafi framangreind upphæð verið lágmarksfjárhæð sem tilgreina þyrfti í lóðarleigusamningum til þess að þeir teldust tækir til þinglýsingar. Af þeirri ástæðu einni hafi sú fjárhæð verið tilgreind í samningum. Um það hafi stefnanda Elínu verið fullkunnugt og að samkomulag hafi verið milli aðila um að haga samningsgerðinni með þessum hætti til bráðabirgða þar til endanlegur samningur um fjárhæð og kjör hefði verið gerður. Segjast stefndu byggja á því að eftir sem áður hafi vilji beggja aðila staðið til þess á þeim tíma að semja sérstaklega um fjárhæð og kjör, sbr. 3. gr. eldri samnings, og tæki þar bæði til leigufjárhæðar samkvæmt fyrri leigusamningi og lóðarleigu samkvæmt síðari leigusamningi, enda hafi ráð verið fyrir því gert við gerð fyrri samnings að lóð undir íbúðarhús stefndu, ásamt geymslu, væri hluti af þeim samningi. Segja stefndu að aldrei hafi staðið til af sinni hálfu að halda þessari fjárhæð upp á stefnanda Elínu. Stefndu hafi, allt frá því að samningarnir hafi verið gerðir, leitað allra leiða til að ná samkomulagi við

stefnenda um fjárhæð og kjör, lagt fram tillögur um greiðslu margfalt hærri fjárhæðar henni til handa, og lagt fram áskoranir. Hafi þær tilraunir stefndu engum árangri skilað, af ástæðum sem stefnandi Elín beri ábyrgð á. Með vísan til þessa segjast stefndu telja að ekki séu lagaskilyrði, samkvæmt ákvæðum 36. gr. samningalaga, fyrir því að ógilda síðari lóðarleigusamninginn, hvort sem væri í heild eða að hluta, á þeim grundvelli að sú fjárhæð, sem þar sé tilgreind, sé ósanngjörn í skilningi ákvæðisins. Sú málamyndafjárhæð hafi einungis verið tilgreind í samningnum til bráðabirgða og í því skyni að hann teldist tækur til þinglýsingar. Það hafi báðir aðilar samþykkt. Það standi alfarið upp á stefnanda Elínu að ganga til samkomulags við stefndu um upphæð og kjör. Svo lengi sem hún hafni því að ganga til þess samkomulags sé stefndu ókleift að greiða henni eða semja við hana um hærra endurgjald sem stefndu sannarlega vilji greiða. Segjast stefndu byggja á því að sá ómöguleiki, sem afstaða stefnanda Elínar hafi skapað að þessu leyti, geti ekki leitt til ógildingar lóðarleigusamningsins í heild í skilningi 36. gr. samningalaga. Í ljósi atvika málsins væri slík niðurstaða bersýnilega ósanngjörn gagnvart stefndu.

Þá segjast stefndu byggja á því að önnur ákvæði lóðarleigusamningsins geti samkvæmt efni sínu ekki leitt til ógildingar hans á grundvelli 36. gr. samningalaga. Auk þess sem áður hafi verið sagt um efni hans og tilurð segjast stefndu vísa til þess sem þau hafi sagt um efnisákvæði fyrri samnings og þeirra málsástæðna sem þar komi fram. Sé krafa stefndu um sýknu um kröfu um ógildingu þessa samnings jafnframt á þeim byggð. Með vísan til þessa beri að sýkna stefndu af kröfum stefnenda um ógildingu samningsins.

Stefndu segja að niðurstaða málsins verði ekki byggð á drögum að skipta samningi enda hafi þau samningsdrög aldrei verið undirrituð. Stefndu segjast mótmæla umfjöllun í stefnu um samningsdrögin og jafnframt þeim ályktunum sem af þeim séu dregnar af hálfu stefnenda.

Stefndu segja að til viðbótar þeim málsástæðum sem hér hafa verið raktar byggi þau á því að sýkna beri þau af öllum dómkröfum sökum tómlætis stefnenda. Krafa stefnanda Elínar um ógildingu leigusamningsins og lóðarleigusamningsins hafi fyrst komið fram hinn 10. september 2014. Þá hafi tæplega þrjú ár verið liðin frá því framkvæmdir vegna byggingar íbúðarhúss stefndu hafi hafizt og tvö og hálf ár frá því að leigusamningurinn um jörðina Kálfaströnd 1 hafi verið undirritaður. Fram að því hafi stefnandi Elín aldrei komið þeirri afstöðu sinni á framfæri gagnvart stefndu að ógilda bæri samningana. Hvorki af þeirri ástæðu að hún teldi að með þeim væri á sig hallað né að samþykki Hólmfríðar fyrir samningsgerðinni hefði skort þar sem allt land Kálfastrandar væri í óskiptri sameign þeirra beggja, né af öðrum ástæðum. Krafa Hólmfríðar Stefánsdóttur heitinnar um ógildingu samninganna hafi fyrst komið fram við birtingu stefnu hinn 18. marz 2015. Af þessu leiði að kröfur stefnenda um ógildingu samninganna hafi ekki komið fram fyrr en eftir að framkvæmdum við íbúðarhús stefndu á jörðinni hafi verið löngu lokið og eftir að stefndu hafi hafið þar bústörf á grundvelli samninga sem stefndu hafi gert í góðri trú. Segjast stefndu byggja á því að stefnanda Elínu og Hólmfríði hafi báðum verið í lófa lagið að koma kröfum sínum um ógildingu samninganna, eða breytingar á þeim, á framfæri við stefndu á fyrri stigum og löngu áður en framkvæmdum hafi verið lokið og stefndu hafi flutzt norður á Kálfaströnd 1 og hafið þar búskap. Segjast stefndu vísa til þess að samskipti aðila málsins bæði í aðdraganda samningsgerðarinnar og eftir hana hafi verið mikil og regluleg. Framkvæmdir stefndu við byggingu íbúðarhússins hafi átt sér stað í mikilli nálægð við heimili stefnenda, þær hafi staðið lengi yfir og blasað við stefnendum á

hverjum degi. Stefnendur hafi aldrei hreyft neinum athugasemdum vegna þeirra. Í ljósi þess séu kröfur stefnenda um ógildingu samninganna allt of seint fram komnar. Segjast stefndu byggja á því að stórfellt aðgerðaleysi og tómlæti stefnenda verði að meta stefndu í hag. Beri því að sýkna stefndu.

Stefndu segjast til vara gera þá kröfu að leigusamningnum og lóðarleigusamningnum verði, ýmist öðrum eða báðum, einungis vikið til hliðar að hluta eða breytt á þann hátt að þeir teljist ekki að mati dómsins ósanngjarnir eða andstæðir góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. samningalaga. Í varakröfunni felist að dómurinn víki til hliðar eða breyti þeim ákvæðum samninganna sem hann telji ekki samrýmast ákvæðum 36. gr. samningalaga, en að önnur ákvæði samninganna haldi gildi sínu. Stefnu segjast vísa til þess að samkvæmt 1. mgr. 36. gr. samningalaga sé dómstólum heimilt að víkja samningi til hliðar að hluta eða breyta að uppfylltum öðrum skilyrðum ákvæðisins.

Stefndu segjast byggja á því að efnisákvæði samninganna séu í meginatriðum hefðbundin og að skilyrði 36. gr. samningalaga séu ekki uppfyllt þannig að heimilt sé að víkja þeim til hliðar í heild sinni. Telji dómstólar hins vegar efni til þess að fallast með einhverjum hætti á dómkröfur stefnenda byggja stefndu á því að nægilegt sé að víkja einungis til hliðar eða breyta ákvæðum 2. ml. 3. gr. lóðarleigusamningsins og/eða ákvæðum 2. ml. 3. gr. leigusamningsins til þess að þeir hagsmunir, sem ákvæðum 36. gr. samningalaga sé ætlað að vernda, teljist tryggðir. Segjast stefndu í því sambandi vísa annars vegar til þess að í umfjöllun um aðalkröfu stefndu komi fram að leigufjárhæð samkvæmt 2. ml. 3. gr. lóðarleigusamningsins hafi einungis verið tilgreind til bráðabirgða og í því skyni að samningurinn teldist tækur til þinglýsingar og um þá tilhögun hafi samningsaðilar verið sammála. Segjast stefndu byggja á því að nægilegt verði að teljast að því ákvæði samnings verði vikið til hliðar eða því breytt á þann hátt að dómurinn leggi mat á hvert sanngjarnt og hæfilegt lóðarleigugjald teljist vera. Þá segjast stefndu vísa til þess að í umfjöllun þeirra um aðalkröfu komi fram að ekki hafi tekizt samningar milli stefndu og stefnanda Elínar um fjárhæð og kjör samkvæmt 3. gr. leigusamningsins þrátt fyrir tillögur og áskoranir stefndu þar um. Til þess að tryggja að efni leigusamningsins teljist ekki ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. samningalaga telji stefndu nægilegt að því ákvæði verði vikið til hliðar eða því breytt á þann hátt að dómurinn leggi mat á hvert sanngjarnt og eðlilegt leigugjald skuli vera. Varakröfum sínum til stuðnings segjast stefndu vísa til þess að sú niðurstaða að víkja samningi til hliðar í heild sinni væri stefndu afar þungbær. Hún væri bersýnilega ósanngjörn í þeirra garð og myndi fyrirsjáanlega hafa verulegt tjón í för með sér fyrir þau. Segjast stefndu byggja á því að við mat á heimildum sínum til að beita þeim úrræðum sem ákvæði 36. gr. samningalaga mæli fyrir um beri dómstólum að gæta meðalhófs og ganga ekki lengra við beitingu þeirra en nauðsynlegt sé. Að öðru leyti sé það lagt í mat dómsins hvort og þá með hvaða hætti framangreindum úrræðum 36. gr. samningalaga skuli beitt við úrlausn máls þessa.

Stefndu segjast byggja málskostnaðarkröfu sína á ákvæðum 130. gr. laga nr. 91/1991 og krefjist þau virðisaukaskatts á dæmdan málskostnað en þau séu ekki virðisaukaskattsskyld.

Stefndu segjast vísa til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og efnidir þeirra. Þá vísi þau til 2. mgr. 16. gr. og 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Þá vísa þau til þinglýsingalaga nr. 39/1978, svo sem 5. mgr. 7. gr., 1. mgr. 29. gr., 1. mgr. 33. gr. og 1. mgr. 34. gr. laganna. Jafnframt vísi þau til laga nr. 7/1936, einkum 31. og 36. gr. laganna en og til landskiptalaga nr. 41/1946 og

ábúðarlaga nr. 80/2004. Þá vísi stefndu til reglna um fjárhæð jarðarafgjalds fyrir ábúð, leigu og lóðarleigu á ríkisjörðum og landi á forræði sjávarútvegs- og landbúnaðarráðuneytisins frá 13. júlí 2011. Um sönnun og sönnunarbyrði vísi stefndu til meginreglna einkamálaréttarfars og ákvæða 2. þáttar laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Aðilar deila um hvort mæðgurnar stefnandi Elín og Hólmfríður heitin hafi átt Kálfaströnd alla í óskiptri sameign þegar hinir umdeildu samningar voru gerðir eða hvort þá hafi Kálfaströnd I verið sjálfstæð jörð í einkaeign stefnanda Elínar.

Rakið hefur verið landamerkjabréf „fyrir jörðinni Kálfaströnd við Mývatn“, sem lesið var á manntalsþingi á Skútustöðum 20. maí 1886 og fært til bókar. Hefur jörðin Kálfaströnd þá verið ein og óskipt og þannig stendur enn, hafi lögfest skipti ekki farið fram. Til vitnis um slík skipti eru fyrst og fremst skráð merkjagerð samkvæmt eldri eða nógildandi landamerkjalogum og skiptagerð á grundvelli landskiptalaga. Sé því haldið fram, að skiptum hafi verið ráðið til lykta með öðrum hætti, svo sem samningum, verður að færa óyggjandi sönnur á slíka staðhæfingu. Í málinu liggur ekki fyrir nein landskiptagerð um Kálfaströnd. Hafa að mati dómsins engar sönnur verið færðar á það að landskipti hafi farið fram og að Kálfaströnd sé ekki lengur ein sjálfstæð jörð. Breytir þar engu þótt Kálfaströnd I og II hafi hvor sitt fasteignamatið og ræður hér ekki úrslitum heldur hvaða skilning stefnandi Elín kann að hafa haft á þessu atriði áður. Ekki breyta heldur þinglýstar heimildir til Kálfastrandar I og II. Verður því að líta svo á, að þegar hinir umdeildu samningar voru gerðir, hafi Kálfaströnd verið í óskiptri sameign mæðgnanna Hólmfríðar og stefnanda Elínar. Var því ekkert athugavert við aðild Hólmfríðar að málinu.

Samkvæmt almennum reglum eignaréttar gildir sú meginregla um sérstaka sameign að samþykki allra sameigenda þarf til óvenjulegra ráðstafana og ráðstafana sem eru meiri háttar þótt venjulegar megi teljast. Hólmfríður heitin átti ekki aðild að þeim samningum sem deilt er um í málinu.

Stefnandi Hólmfríður lézt hinn 21. maí 2016. Við munnlegan málflutning byggðu stefndu á því að öll réttindi hennar rynnu til stefnanda Elínar og ættu þá ekki lengur við sjónarmið um óskipta sameign. Fyrir dómi sagðist vitnið Axel Kristjánsson hrl. hafa samið erfðaskrár Hólmfríðar heitinnar og stefnanda Elínar og væri stefnandi Elín einkaerfingi móður sinnar. Við munnlegan málflutning kom einnig fram af hálfu stefnanda að ekki væri öðrum erfingjum til að dreifa. Að mati dómsins er með vísan til þessa óhætt að byggja á því að stefnandi Elín standi ein til arfs eftir móður sína. Ekkert hefur komið fram um að eigur búsins renni annað en til Elínar, svo sem til lánardrottna. Verður miðað við að öll yfirfæranleg réttindi Hólmfríðar muni við skiptalok renna til stefnanda Elínar. Ekkert hefur komið fram sem bendir til þess að stefndu hafi verið kunnugt um eignarréttindi Hólmfríðar til jarðarinnar. Ef fallizt yrði á þá kröfu, að hinir umdeildu samningar yrðu ógiltir af þeim sökum að eigandinn Hólmfríður hefði ekki verið höfð með í gerðum þegar sameigandi hennar, stefnandi Elín, skrifaði undir samningana, fælist í þeirri niðurstöðu að stefnandi Elín, sem ein stendur til allra eignarréttinda yfir Kálfaströnd, þyrfti ekki að standa við samninga sína af þeirri ástæðu að hún sjálf hefði ekki gætt réttinda þáverandi meðeiganda síns. Þegar á framanritað er horft þykja, eins og á stendur, ekki efni til þess að fallast á kröfu um ógildingu samninganna á þeirri forsendu að skort hafi á samþykki Hólmfríðar þegar samningarnir voru gerðir.

Stefnendur styðja kröfur sínar einnig við 31. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Í stefnu er á því byggt að stefnandi Elín sé einstæð sveitakona, reynslu- og þekkingarlaus í viðskiptum en á hinn bóginn séu stefndu lífsreynd með reynslu í fasteignaviðskiptum. Stefndu segjast ekki hafa beitt stefnanda Elínu misneytingu. Allar staðhæfingar um fákunnáttu hennar og reynsluleysi standist ekki og séu ósannaðar. Stefndu skorðu á stefnanda Elínu um að koma fyrir dóm við aðalmeðferð og gefa skýrslu en hún kaus að gera ekki svo. Fyrir dómi sagði vitnið sr. Örnólfur Jóhannes Ólafsson að stefnandi Elín hefði ekki mikið verið „í samskiptum svona út á við, sem sagt svona almennu félagslífi í sveitinni“. Vitnið sagðist halda að stefnandi Elín væri „ekkert einfaldari heldur en hver önnur manneskja, þurfa ekki allir að leita sér aðstoðar í samningagerð eitthvað?“. Þegar borið var undir vitnið að byggt væri á fákunnáttu og reynsluleysi stefnandans sagði það: „Ég held að hún hafi verið mjög ákveðin svona um það hún, þannig séð, hvað hún vildi“. Vitnið Arnfríður Anna Jónsdóttir, eiginkona sr. Örnólfs og frænka stefnda Halldórs, sagði þegar það var spurt um eiginleika stefnanda Elínar: „Já, það er mjög erfitt að segja það alveg, en sko ég mundi ekki kalla hana einfalda á neinn hátt, eða þá, ég legg þá merkingu í orðið einföld að hún sé með ja ekki svona alveg nógu mikið vit til daglegra þarfa eða svona, það myndi ég alls ekki segja. Hún er, ég mundi kannski segja svona fljótfer kannski, [...] já getur skipt um skoðanir held ég, hefur mér virzt alla vegana, [...] ég hugsa að hún hafi aldrei endilega viljað búa á Kálfaströnd mikið, eða vera þar, en vegna svona fjölskylduadstæðna og svona þá var hún þar að mestu, en ég veit ekki hvað ég á að segja, trúgjörn? ekkert svona frekar heldur en bara gengur og gerist með fólk, svo ég viti.“ Vitnið sagðist ekki hafa neina sérstaka ástæðu til að ætla að auðvelt væri að nýta sér fákunnáttu stefnandans, hún gæti „verið ákveðin með það sem hún ætlar sér“. Vitnið Stefán Vignir Skaftason sagðist alltaf hafa kunnað vel við stefnanda Elínu og séð hana alast upp í föðurtúni. Væri hún „mjög skipulögð og ágæt stúlka að öllu leyti“. Spurt um reynslu hennar af samningagerð og slíku svaraði vitnið: „Það hefur kannski ekki legið vel fyrir henni, en ég skal ekki segja um það en hún hefur haft örugglega einhverja hjálparmenn við það líka.“ Nánar spurt sagði vitnið að því hefði fundizt stefnandi Elín „vita alveg hvað hún er að gera svona yfirleitt, [...] en sjálfsagt er hún ekki veraldarvön“. Vitnið bætti við að það héldi að hún væri „nú enginn einfeldningur en sjálfsagt er hún saklaus, hún var nú lengi í föðurtúni og sjálfsagt hefur það nú eitthvað haft áhrif á hana. [...] Verið vernduð og verið í vernduðu umhverfi.“ Vitnið kvaðst ekki vilja úttala sig um þetta en „ég hefði haldið að hún væri bara sæmilega skynsöm stúlka.“ Vitnið Ingólfur Ísfeld Jónasson, frændi stefnanda Elínar, sagði að stefnandinn vildi allra vanda leysa. „Hún vill gera allt fyrir alla og hérna hefur alltaf verið þannig og er enn í dag og hérna og hún hefur mjög mikið traust á fólk, treystir því að allir séu eins og hún eða lítur þannig á það held ég [...] hrekklaust og allir séu að gera af beztu samvizku.“ Spurt um reynslu stefnandans af lífinu utan Kálfastrandar svaraði vitnið: „Hún vann um tíma á veturna á Húsavík, hérna inni á Akureyri aðeins, en að öðru leyti hefur hún verið þarna bara heima alla tíð. Hún fór ekki í neinn framhaldsskóla, hún er bara með grunnskólapróf og fór ekkert í skóla neitt meira, [...] Hennar reynsla svona í viðskiptum og öðru er afskaplega lítil af því að faðir hennar sá um alla hluti á meðan hans naut við sko, svo held ég að Auður föðursystir hennar hafi svona raunverulega tekið við sem stjórnandi eftir það, meðan hún lifði. Þannig að, að hérna það var mjög hérna, mjög litla reynslu af viðskiptum hjá [stefnanda] Elínu.“ Vitnið sagði að stefnandi hefði ekki treyst sér til að koma fyrir dóminn, „bara hreint og klárt [...] þetta hvílir mjög þungt á henni. Og hún bara hreint og klárt treystir sér ekki.“ Vitnið sagðist vita til þess að stefnandi Elín hefði gert erfðaskrá en ekki vita

hverjir væru þar nefndir til arfs. Kvaðst vitnið ekki hafa neinna beinna hagsmuna að gæta, annarra en stefnanda Elínar, en hún vildi helzt selja jörðina, og „þá þarf að leysa þetta mál“. Vitnið sagði að stefnandi Elín hefði ekki skynjað til fulls hvað samningarnir þýddu til framtíðar, „hún skynjaði ekki það að þetta væri til að aftra því að hún gæti selt jörðina.“ Vitnið Axel Kristjánsson hrl., sem gætti hagsmuna stefnanda um hrið fyrir málshöfðun, sagði stefnanda einstaklega heiðarlega og velviljaða konu „en kannski ekki með mjög víðan sjóndeildarhring og náttúrlega algjörlega reynslulaus í svona löguðu eins og meðal annars kemur fram í þessu sem að hún segir við mig, þegar ég fer fyrst að ýja að því að hún verði að gera eitthvað til að ógilda þetta, þá segir hún nei nei nei þetta er allt í lagi, hann Dóri er að útbúa nýjan samning, og það var alveg sama þó að ég segði henni að þessi samningur [væri] þinglýstur, sem gilda og í höndum á þeim út af þessu, og nei nei það er engin hætta og það var allt í þessum dúr sko.“ Vitnið Íris Sigurðardóttir, vinkona stefndu Bjargar, sagðist hafa kynnt stefnanda Elínu og Hólmfríði heitinni með stefndu á Kálfaströnd. Væri það ekki sín „upplifun af Ellu“ að hún væri einföld. Kvaðst vitnið telja stefnandann hafa skilið þýðingu samninganna. Vitnið Kristján Wathne Sævarsson smiður, sem vann að byggingu hússins fyrir stefndu, sagði að stefnandi Elín hefði komið sér fyrir sjónir sem heilsteypt manneskja, með ákveðnar skoðanir og verið „kát og glöð.“

Að öllu samanlögðu virðist ljóst að stefnandi Elín sé reynslulítill í viðskiptum, þar með talin fasteignaviðskipti, og hafi stutta skólagöngu að baki. Ekkert hefur hins vegar komið fram sem bendir til þess að stefndu séu reynsluminni á þeim sviðum en gerist og gengur. Stefndi Halldór Þorlákur var flugstjóri en stefnda Björg er flugfreyja. Fram kom hjá stefnda fyrir dómi að hann tók þátt í félagsmálum flugmanna og var meðal annars í forystu samninganefndar þeirra. Verður að leggja til grundvallar að talsverður munur sé að þessu leyti á stefnandanum og hinum stefndu. Á hinn bóginn hefur að mati dómsins ekki verið sýnt fram á að stefndu hafi, í skilningi 31. gr. laga nr. 7/1936, nýtt sér einfeldni stefnandans eða einhver önnur þau atriði sem talin eru upp í lagagreininni, til þess að afla sér hagsmuna á stefnandans kostnað. Verða samningarnir ekki ógiltir samkvæmt þeirri grein.

Segja má að samkvæmt efni sínu veiti leigusamningurinn frá 16. marz 2012 og lóðarleigusamningurinn frá 25. janúar 2013 stefndu tvenn mikilvæg réttindi. Annars vegar segir í þeim að stefndu verði ábúendur á Kálfaströnd og hins vegar að stefndu sé heimilt að „endurbyggja húsin á Kálfaströnd I“. Í leigusamningnum frá 16. marz 2012 segir að stefndu verði „ábúendur á Kálfaströnd I og leigjendur á helmingi hlutar (50%) Kálfastrandar I“ en í lóðarleigusamningnum frá 25. janúar 2013 segir að þau verði „ábúendur á Kálfaströnd I og leigjendur að ofangreindri eign“.

Fyrir dómi kvaðst stefndi Halldór Þorlákur hafa samið fyrri samninginn. Síðari samninginn hefði hann samið „að mestu leyti sjálfur“.

Í inngangi leigusamningsins segir að aðilar hans geri „með sér leigusamning vegna endurbyggingar á íbúðarhúsi á grunni gamla bæjarins að Kálfaströnd I Mývatnssveit.“ Í innganginum er ekki vikið að því stefndu verði jafnframt ábúendur á Kálfaströnd, en það kemur fram í meginmáli samningsins svo sem rakið var. Fyrir dómi lýstu hjónin sr. Örnólfur Jóhannes og Arnfríður Anna, sem voru vottar að undirritun beggja samninga, hvernig yfirbragðið hefði þar verið. Sr. Örnólfur Jóhannes sagði að ríkt hefði „gleði og ánægja yfir því að það væri verið að ganga frá þessum samningum“. Nánar spurt sagði vitnið að það hefði verið „jákvaðni af hennar hálfu að það væri verið að ganga frá þessu og þau væru bara [að] byggja á Kálfaströnd og þetta yrði bara ánægjulegt sambýli. Það var öll okkar

upplifun.“ Arnfríður Anna lýsti því að „allir [voru] glaðir og ánægðir með þetta alla vegana.“ Þegar vitnið var spurt yfir hverju stefnandi Elín hefði verið svo glöð svaraði það: „Ja, yfir því að því að þau væru að koma til þess að setjast að á Kálfaströnd og yfir því, já bara að það væri byggt þarna upp og rífið húsið, sem að var náttúrulega [...] að hrúni komið alveg, já bara glöð yfir því að fá einhverja fleiri til þess að búa á staðnum.“ Vitnið var sérstaklega spurt hvort það hefði verið áherzluatriði stefnanda Elínar að íbúðarhúsið væri endurbyggt, og svaraði vitnið: „Já mér finnst að það hafi verið henni, ja alla vegana sérstaklega að húsið væri rífið, gamla, [...] og endurbygging, já alla vega að það væri rífið, það var pottþétt sko.“ Spurt hvort það niðurrið hefði glatt stefnanda Elínu sérstaklega svaraði vitnið: „Já, bara vegna þess að húsið væri hrúnið, sko.“ Vitnið Íris Sigurðardóttir sagðist hafa hitt mæðgurnar Hólmfríði og stefnanda Elínu af og til. Vitnið sagði að „bæði Fríða og Elín virtust vera mjög ánægðar með að það væri að færast svona meira líf í þarna í kring um Kálfatjörn og að það færi að koma fólk. Og Ella var bara ánægð með þetta [...] að gamli bærinn væri að fara og það væri að reisa þarna, það yrði reist þarna nýtt hús. Ég gat aldrei skynjað neina óánægju eða neitt svona annað en að þeim væri þetta bara, þætti þetta bara góðar tillögur, eða hvernig maður orðar þetta.“ Nánar spurt sagði vitnið: „Ja, ég veit bara það að mér fannst Ella vilja þetta gamla hús í burtu. Og hún sagði sjálf að herna hún vildi ekki að þetta nýja hús líktist gamla húsinu á neinn hátt. Og þetta gamla drasl skyldi bara allt hverfa þarna“. Hefði vitnið sjálft heyra stefnanda Elínu segja þetta. Vitnið Kristján Wathne Sævarsson smiður sagði að Hólmfríður og stefnandi Elín hefðu verið „hoppandi kátar [...] þegar við komum þarna.“ Stefnandi Elín hefði verið „mjög dugleg að koma alltaf út í hús til okkar og líta eftir framkvæmdum“, fylgjast með og ýta á eftir.

Af þeim framburði vitna sem hér hefur verið rakinn fæst sú mynd að stefnandi Elín hafi verið mjög ánægð með þá framkvæmd stefndu að rífa íbúðarhúsið sem fyrir var og reisa nýtt. Færra hefur hins vegar verið sagt um skoðun hennar á því atriði að stefndu verði ábúendur á Kálfaströnd.

Í samningunum báðum koma áður nefnd meginréttindi stefndu skýrt fram, að þau megi endurbyggja hús og að þau verði ábúendur. Á þessum tveimur atriðum er hins vegar sá munur að enginn þarf að velkjast í vafa um merkingu og afleiðingar þess að stefndu fái að endurbyggja hús og að samningstíma loknum geti eigandi jarðarinnar keypt húsið á matsvirði, en þýðing þess í bráð og lengd að stefndu fái réttindi sem ábúendur liggur ekki í eins í augum uppi.

Fyrir dómi sagði stefndi Halldór Þorlákur að „mjög miklar takmarkanir [væru] á því að byggja á Kálfaströnd eða nýta hana til landbúnaðar, vegna þess að hún ber ekki nema fimmtíu kindur [...] sem að enginn myndi detta í hug að setja upp fjárbúskap þegar talið er af bændasamtökum að það sé lágmark fjögur hundruð kindur á vetrarfóðrum til að það borgi sig“.

Rakið hefur verið það sem segir í samningunum um leigugjald. Í fyrri samningnum segir að leiga greiðist árlega og að síðar verði samið um upphæð og kjör. Í hinum síðari segir á hinn bóginn að leiga greiðist árlega og verði hún fimm þúsund krónur á ári. Á þeirri fjárhæð hafa stefndu gefið þá skýringu að hún hafi verið sett í samninginn til málamynda, þar sem fulltrúi sýslumannsins á Húsavík hafi upplýst að án ákveðinnar leigufjárhæðar yrði samningnum ekki þinglýst. Byggja stefndu á því í greinargerð sinni að þau hafi boðið stefnanda Elínu 191.300 krónur á ári, frá 16. marz 2012, en hún ekki viljað semja um slíkt. Fyrir dómi sögðu stefndu bæði að þau yrðu sátt við að leigugjald yrði miðað við niðurstöður dómkvadds matsmanns, samtals 310.000 krónur á ári.

Stefnandi Elín naut ekki sérfræðiráðgjafar, svo sem lögmanns, lögg. fasteignasala eða lögg. endurskoðanda, við samningagerðina. Frændi hennar, vitnið Ingólfur Ísfeld Jónasson mun hafa verið henni innan handar að einhverju leyti um skeið, en því verður ekki jafnað til slíkrar ráðgjafar.

Fyrir dómi var vitnið Stefán Vignir Skaftason, dómkvaddur matsmaður, spurt hvort jörðin væri á einhvern hátt óvenjuleg miðað við aðrar jarðir í sveitinni. Svaraði vitnið því svo: „Ég held að hún sé afar sérstök já, af náttúrufrægurð og einstökum hraunmyndum sem hafa runnið þarna í hrauni og runnið út í vatnið og myndað já svona hraunborgir og ýmislegt [...] þetta er náttúrulega mjög einstaklega falleg jörð, náttúrufrægurð, það er leitun að því held ég bara á landinu að finna svona fallega jörð.“ Spurt um markaðsverð jarðarinnar sagði vitnið að „afar erfitt [yrði] að skjóta á það, þetta yrði mjög hátt örugglega“.

Telja verður ljóst að sammingsákvæði sem færa stefndu réttarstöðu ábúanda á Kálfaströnd setji ráðstöfunarrétti landeigandans verulegar skorður og séu þannig til þess fallnar að lækka umtalsvert það verð sem hann gæti vænt að selja jörðina við, ef í það færi. Er ekki vikið að þessu í samningunum og verður ekki séð að sérstaklega hafi verið gert ráð fyrir að greiðslur til landeigenda yrðu ákveðnar með þetta í huga.

Í samningunum segir að stefndu verði ábúendur á Kálfaströnd I. Af málatilbúnaði stefndu er ljóst að þau miða við réttarstöðu ábúenda í skilningi ábúðarlaga nr. 80/2004. Í samningunum eru þau lög hvergi nefnd, hvorki í heild né einstök ákvæði þeirra. Ekki kemur fram í samningunum hvort fyrir lá úttekt sbr. 2. mgr. 7. gr. ábúðarlaga og ekki er getið um ástand ræktunar á landinu. Er að mati dómsins verulegur vafi á því að stefnanda Elínu hafi verið ljóst að með samningunum fengju stefndu réttindi ábúenda samkvæmt lögum nr. 80/2004 og hvaða þýðingu slík gjörð hefði fyrir réttindi hennar sjálfrar á jörðinni. Eins og áður segir verður ráðið af framburði vitna að stefnandi Elín hafi verið áfram um að gamla húsið yrði rífið og nýtt reist. Þegar vottar að undirritun samninganna voru spurð hvað það var sem stefnandi Elín hafi verið ánægð með í samningunum nefndu vitnin þessi atriði. Virðist dóminum sem þetta hafi verið meginatriði samninganna í huga stefnanda Elínar.

Ákvæði samninganna um að stefndu verði ábúendur á Kálfaströnd eru stefndu mjög hagfelld en skerða verulega möguleika stefnanda Elínar til að ráðstafa eign sinni. Önnur ákvæði sammingsins veita þar ekki á móti. Þegar horft er á þetta, aðstöðumun aðila og allt framanritað, verður að líta svo á að ósanngjarnt væri í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 að bera fyrir sig gagnvart stefnanda Elínu það atriði samninganna að stefndu verði ábúendur á Kálfaströnd. Hefur rétturinn til að bera lagaákvæðið fyrir sig í málinu ekki fallið niður fyrir tómlæti. Verður krafa um niðurfellingu þessara sammingsákvæða tekin til greina.

Eins og áður segir eru sammingsákvæði um leyfi stefndu til endurbyggingar blátt áfram. Ljóst þykir að stefnandi Elín hafi vitað, skilið og verið ánægð með það sem í þeim fólst. Þykir ekki ósanngjarnt af stefndu að bera þau fyrir sig. Við munnlegan flutning málsins var raunar tekið fram af hálfu stefnanda að þótt krafa um ógildingu ákvæðanna yrði tekin til greina yrði ekki farið fram á útburð. Stefndu verða sýknuð af kröfu um ógildingu ákvæðanna.

Ekki hefur verið sýnt fram á að ákvæði um lóð undir íbúðarhús og geymslu séu ósanngjörn í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936, að öðru leyti en því sem segir um leigugjald í síðari samningnum. Er raunar ágreiningslaust í málinu að leigugjaldið 5.000 krónur komi ekki til álita. Á hitt er að líta að í síðari samningnum kemur ekkert fram um að það gjald sé til málamynda eða skuli endurskoðað. Að óbreyttu

er gjaldið því bindandi fyrir aðila út samningstímamann. Slík niðurstaða yrði að teljast ósanngjörn. Í málinu liggur fyrir matsgerð þar sem dómkvaddur matsmaður kemst að þeirri niðurstöðu að sanngjörn lóðarleiga á ári fyrir 1575 fm lóð undir íbúðarhús sé 210.000 krónur. Gjaldalagi skuli vera 15. marz ár hvert, bundinn byggingarvísitölu 642,4 stig. Þessari niðurstöðu hefur ekki verið hnekkkt og þykir óhætt að miða við hana. Verður ekki fallizt á ógildingu 3. gr. lóðarleigusamningsins frá 25. janúar 2013, sem telja verður að hafi komið í stað 3. gr. fyrri samnings, heldur verður varakrafa stefndu tekin til greina að því er þessa grein varðar og henni breytt þannig að leiga verði miðuð við niðurstöðu matsmanns svo sem nánar greinir í dómsorði.

Ekki er óeðlilegt að lóðarleigusamningur er tekur til lóðar undir íbúðarhús eins og hér á í hlut sé til fjörutíu ára. Samningsákvæði um að landeigandi geti að þeim tíma liðnum keypt húsið á matsverði tveggja fasteignasala er ekki ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936.

Ekkert er athugavert við 6. gr. samninganna um að þeim skuli þinglýst.

Með vísan til alls framanritaðs verður 1. gr. beggja samninga felld úr gildi en 3. gr. síðari samnings breytt með þeim hætti sem rakið var. Að öðru leyti verða stefndu sýknuð af kröfum stefnenda. Með vísan til atvika allra, krafna og málsúrslita verður ákveðið að málskostnaður falli niður. Gætt var 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnenda flutti málið Guðjón Ármannsson hrl.

Af hálfu stefndu flutti málið Sigurður Kári Kristjánsson hdl.

Þorsteinn Davíðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

1. gr. samnings stefnanda Elínar Einarsdóttur annars vegar og stefndu Bjargar Jónasdóttur og Halldórs Þorláks Sigurðssonar hins vegar, „Leigusamnings Kálfastrandar I Lnr 153582“, dags. 16. marz 2012, er felld úr gildi.

1. gr. samnings stefnanda Elínar Einarsdóttur annars vegar og stefndu Bjargar Jónasdóttur og Halldórs Þorláks Sigurðssonar hins vegar, „Lóðarleigusamnings Kálfastrandar 1, fnr. 293-9069“, dags. 25. janúar 2013, er felld úr gildi.

2. málsliður 3. gr. samnings stefnanda Elínar Einarsdóttur annars vegar og stefndu Bjargar Jónasdóttur og Halldórs Þorláks Sigurðssonar hins vegar, „Lóðarleigusamnings Kálfastrandar 1, fnr. 293-9069“, dags. 25. janúar 2013, skal vera svo: „Leiga greiðist árlega frá 16. mars 2012, fyrst 210.000 krónur, en skal árlega hækka í samræmi við hækkun byggingarvísitölu.“

Að öðru leyti eru stefndu sýkn af kröfum stefnenda, Elínar Einarsdóttur og db. Hólmfríðar G. Stefánsdóttur.

Málskostnaður fellur niður.