

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 24. mars 2023

Mál nr. E-63/2022:

A

(Vilhjálmur P.Á. Vilhjálmsson lögmaður)

gegn

B

(Jón Egilsson lögmaður)

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur

- Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð 24. febrúar sl., höfðaði stefnandi, A, kt. [...], [...], [...], þann 20. mars 2022, á hendur B, kt. [...], [...], [...].
- Stefnandi krefst þess aðallega að afsal D, kt. [...], til stefnda B kt. [...], á 50% eignarhlutdeild hennar í fasteigninni [...], [...] Reykjavík, fnr. [...], verði ógilt og því aflýst úr þinglýsingabók.

Stefnandi krefst til vara viðurkenningar á skaðabótaskyldu stefnda gagnvart stefnanda vegna afsals D á fasteigninni [...], [...] Reykjavík, fnr. [...], til stefnda.

Stefnandi krefst þess til þrautavara að samningsákvæði skjalsins „afsals að fasteign“ dags. 17. ágúst 2020 þar sem D, kt. [...], afsalaði 50% eignarhlut í fasteigninni [...], [...] Reykjavík, fnr. [...], til B, kt. [...], verði hækkað upp í 14.000.000 krónur og stefnda gert að greiða stefnanda mismun á hækkuðu söliverði og söliverði samkvæmt afsalinu, að viðbættum dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 17. ágúst 2020 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

- Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.
- Með úrskurði 20. maí 2022 hafnaði dómurinn kröfu stefnda um frávísun málsins. Undir rekstri málsins var dómkvaddur matsmaður til að meta markaðsverð fasteignarinnar á afsalsdegi.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- Stefnandi situr í óskiptu búi eftir eiginkonu sína, D, kt. [...], sem féll frá í október 2020. Stefndi er tvíburabróðir D.
- Sjö ára lenti D í slysi þar sem hún féll niður í [...] og lenti á höfðinu. Varð hún hömlulausari eftir slysið, auk þess sem vitnisburðir fyrir dómi bera með sér að greindarfar hafi verið skert. Engu að síður lauk hún gagnfræðanámi og stundaði vinnu.

- 7 D átti dóttur, E, úr fyrra sambandi, en kynntist síðar stefnanda og hóf hjúskap með honum.
- 8 Aðilum ber saman um að miklir kærleikar hafi verið alla tíð með D og stefnda. Mikill samgangur hafi verið með fjölskyldum þeirra og D notið liðsinnis og stuðnings stefnda og eiginkonu hans, en aðilar hafi búið á [...] alla ævi.
- 9 Við fráfall móður tvíburasystkinanna erfðu þau íbúð að [...], [...]. Við fráfall F árið 2009 erfðu þau tveggja herbergja íbúð að [...], Reykjavík, fastnr. [...], að fasteignamati 11.170.000 krónur, en áhvílandi á dánardegi arfláta voru 3.555.757 krónur, sbr. erfðafjárskýrslu dags. 8. maí 2009. Nettóandvirði eignarinnar var í erfðafjárskýrslu tilgreint 7.612.243 krónur.
- 10 Þessar erfðaeignir áttu tvíburasystkinin saman til helminga um árabíl, þar til árið 2014, þegar stefndi seldi 50% eignarhlut sinn í [...] til E, einkadóttur D heitinnar úr fyrra sambandi, fyrir 3.200.000 krónur.
- 11 Íbúðin við [...] var áfram í sameiginlegri eigu systkinanna sem notuðu íbúðina þegar þau héldu til höfuðborgarinnar. Þess á milli var íbúðin ekki í útleigu og höfðu aðilar engar tekjur af henni. Af henni var hins vegar kostnaður við veðlán, fasteignagjöld, tryggingar og viðhald.
- 12 Þann 17. ágúst 2020 afsalaði D 50% eignarhluta sínum í [...] til stefnda fyrir 7.000.000 króna. Undir afsalið ritaði D sem afsalsgjafi, stefndi sem afsalshafi, og stefnandi ritaði undir samþykki maka. Þá er afsalið vottað af fjórum aðilum, en óumdeilt er að enginn þeirra var vottur að undirritun aðila á afsalið.
- 13 Óumdeilt er að við afsalið tók stefndi á sig ábyrgð á láni sem hvíldi á eigninni, sem þá stóð í 3.334.216 krónum. Skömmu eftir afsalið 17. ágúst 2020 afsalaði stefndi 50% eignarhluta í fasteigninni til dóttur sinnar, G, og tengdasonar, H, fyrir 7.000.000 króna, auk þess sem þau skyldu greiða upp lán „*númer [...] hjá Húsnæðis og Mannvirkjastofnun sem veðsett er á eigninni*“. Í þinglýstu veðleyfi, dags. 26. október 2020, kemur fram að áhvílandi lán á [...], hafi staðið í 3.377.867 kr. á þeim degi. Stefndi er enn eigandi 50% eignarhluta í fasteigninni.
- 14 Óumdeilt er að áður en til viðskiptanna var stofnað hafi stefndi aflað óformlegs verðmats I fasteignasala á verðmæti íbúðarinnar að [...], en hann mat eignina á 24.000.000 króna.
- 15 Ber aðilum hvorki saman um hver átti hafi frumkvæði að viðskiptunum né hvernig kaupverðið hafi verið ákveðið, þ. á m. hvort kaupverðið hafi átt að vera hagstætt miðað við markaðsverð og aðrar aðstæður og hvort litið hafi verið til fyrrgreindra viðskipta með arfshlut stefnda í [...] til E einkadóttur D.
- 16 Eftir að dóttur og dótturdóttur D varð kunnugt um afsalið urðu þær ósáttar við gerninginn og töldu móður sína hafa verið hlunnfarna. Ekkert var hins vegar aðhafst gagnvart stefnda fyrr en eftir andlát D. Eftir andlát D leituðu mæðgurnar í samráði við stefnanda til lögmanns, sem aflaði vottorðs J, lækni við Heilbrigðisstofnun Norðurlands, þar sem m.a. segir; „*Það vottast hér með að undirritaður hefur sinnt D sem heimilislæknir í fjölda*

ára. Á þessu ári hafa veikindi hennar orðið þess eðlis að hún hefur verið ófær um að taka ábyrga afstöðu til flóknari atriða eins og fjármálagjörninga hvers konar“

17 Lögmaðurinn útvegaði sér verðmat á internetinu sem gaf til kynna að markaðsverð eignarinnar að [...] væri 28.300.000 króna á þeim tíma. Á grundvelli verðmatsins og álits læknisins krafði stefnandi stefnda um greiðslu mismunar á kaupverði eignarinnar og verðmæti hennar miðað við verðmatið. Við því brást stefndi með því að kæra stefnanda og lögmann hans til lögreglu fyrir rangar sakargiftir og tilraun til fjárkúgunar. Lögreglan vísaði kærinni frá og var sú ákvörðun staðfest af ríkissaksóknara.

18 Aflaði stefnandi í framhaldinu vottorðs K, læknis á Heilbrigðisstofnun Norðurlands, þar sem segir m.a.; „Undirritaður þekkti D frá árinu 1985 eftir að hann hóf störf sem læknir á [...]. Ljóst er að frá haustinu 2019 fór heilsu hennar hrakandi. Draga má í efa að hún hafi haft dómgreind til að skrifa undir umrætt afsal þann 17. ágúst 2020 vegna minnisskerðingar og óáttunar ... Til að gera grein fyrir andlegu ástandi hennar birti ég hér með hluta úr bréfi til Færni- og heilsumatsnefndar á Akureyri sem dagsett er 01.09.2020: „D lagðist inn [heilsufarsupplýsingar].“

19 Undir rekstri málsins var L, dómkvaddur sem matsmaður til að meta verðmæti íbúðarinnar að [...] á afsalsdegi. Samkvæmt matsgerð hans, dags. 31. október 2022, var markaðsverð íbúðarinnar á afsalsdegi 28.000.000 krónur og verðmæti 50% eignarhluta því 14.000.000 krónur.

20 *Skýrslur fyrir dómi*

Stefndi gaf aðilaskýrslu fyrir dómi. Vitnaskýrslur gáfu lækarnir M og K, L, dómkvaddur matsmaður, I, löggiltur fasteignasali, N, dótturdóttir D heitinnar, O, eiginkona stefnda, P, sonur stefnda, G, dóttir stefnda, H, tengdasonur stefnda, Q, dóttursonur stefnda, R, dóttir stefnda, S, dóttir stefnda, T, tengdasonur stefnda og U, dótturdóttir stefnda. Verður vitnað til framburðar þeirra að því marki sem þýðingu hefur við úrlausn málsins.

Málsástæður stefnanda

21 Stefnandi kveður aðild sína byggjast á setu hans í óskiptu búi D, samkvæmt 11. gr. og 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962.

Aðalkrafa um ógildingu afsals

22 Stefnandi kveðst byggja á því að afsal 50% eignarhluta í fasteigninni [...], [...] Reykjavík, fnr. [...], dags. 17.8.2020, sé ógilt. Í málinu krefjist stefnandi þess að afsalið verði fellt úr gildi og kaupin látin ganga til baka.

23 Afsalið sé ógilt með stoð í skráðum og óskráðum reglum samningaréttar, þ. á m. ógildingarreglum III. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga (sml.). Krafa um aflýsingu sé byggð á ákvæðum þinglýsingalaga nr. 39/1978, þ. á m. 39. gr.

24 Byggt sé á því að D hafi ekki verið til þess bær að ráðstafa fasteigninni vegna andlegs ástands, þ. á m. vegna veikinda, sem dregið hafi úr dómgreind hennar. Fyrirliggjandi

læknisvottorð staðfesti þetta, en þau skuli teljast rétt, sbr. 2. mgr. 71. gr. laga nr. 91/1991. Vætti læknanna M og K fyrir dómi hafi staðfest að D hafi borið þess skýr merki að andleg færni hennar væri skert. Öllum hafi mátt vera það ljóst, sérstaklega þeim sem til hennar þekktu. Hún hafi að mati M ekki verið fær um að eiga í fasteignaviðskiptum sumarið 2020.

- 25 Þá byggi stefnandi á meginreglu samningaréttar um tillitsskyldu í samnings sambandi, en á grundvelli þeirrar reglu geti annar samningsaðili ekki aðeins hugsað um sína eigin hagsmuni.
- 26 Hvað ógildingarástæður varðar, sé vakin athygli á að stefndi var bróðir D og hafi mátt vita um andlegt ástand hennar og veikindi. Þá hafi hann vitað að hvorki D né stefnandi hafi haft vitneskju um hvað væri rétt og eðlilegt verð fyrir fasteignir í Reykjavík og að þau treystu á vitneskju stefnda og mat í þeim efnum. Stefndi hafi vitað að systir hans legði allt sitt traust á hann. Þá hafi D þegar verið búin að samþykkja söluna þegar stefndi óskaði eftir samþykki stefnanda sem maka og stefnandi ekki talið sig í stöðu til að rita ekki undir í ljósi samþykkis D. Þá hafi stefnandi treyst stefnda fyrir því að hann væri að fara með réttar upplýsingar um söluverð fasteignarinnar og stefndi hafi mátt vita af því. D og stefnandi hafi staðið höllum fæti gagnvart stefnda. Það hafi ekki verið ætlun þeirra að gefa hagsmuni til stefnda.
- 27 D hafi legið inni hjá heilsugæslunni á [...] þegar stefndi hafi farið þangað og aflað undirskriftar hennar. Því næst hafi hann farið með skjalið til stefnanda til undirritunar, sem maki. Stefnandi hafi látið til leiðast og ritað undir.
- 28 Stefnandi byggi á 30. gr. sml., þ.e. að stefndi hafi svikið D um rétt og eðlilegt verð með þeim hætti að telja henni trú um að umsamið verð fyrir fasteignina hafi verið eðlilegt, gegn betri vitund. Að minnsta kosti hafi hann mátt vita betur. Samkvæmt 2. mgr. 30. gr. skuli líta svo á, sem gerningurinn hafi verið gerður fyrir framangreind svik, nema það sannist að þessi atriði hafi engin áhrif haft um það að löggerningurinn var gerður.
- 29 Ennfremur byggi stefnandi á 31. gr. sml. um misneytingu. Hvað endurgjaldið varðar þá sé það skilyrði uppfyllt, enda hafi það verið umtalsvert undir markaðsvirði eignarinnar, eins og sannað sé með matsgerð hins dómkvadda matsmanns.
- 30 D hafi verið svo illa á sig komin andlega að hún hafi ekki verið til þess bær að gangast undir þær ráðstafanir sem fólust í sölu eignarhluta síns í fasteignarinni.
- 31 Ekki hafi verið jafnræði með aðilum. Stefndi hafi nýtt sér fákunnáttu, einfeldni, léttúð og bágindi D um verðið á fasteigninni til að fá fasteignina til sín á miklu lægra verði en eðlilegt hafi getað talist. Stefndi hafi vitað eða mátt vita að D hafi ekki verið bær til að undirrita afsalið og einnig mátt vita að hún hafi ekki vitað hvað væri rétt og eðlilegt verð fyrir eignina.
- 32 Auk þess byggi stefnandi á 33. gr. sml. um óheiðarleika, sjálfstætt og til stuðnings framangreindum málsástæðum. Stefndi, bróðir D, hafi vitað eða mátt vita að hún væri ekki til þess bær að skilja umrædd viðskipti. Óheiðarlegt sé af honum að afla sér fjárhagslegra hagsmuna frá systur sinni vitandi að hún þekkti ekki hvað væri eðlilegt

verð fyrir eignarhlutinn. Stefndi geti því ekki borið fyrir sig afsalið og fella beri það úr gildi.

- 33 Jafnframt sé á því byggt að afsalið sé ógilt með stoð í 36. gr. sml. Ósanngjarnt sé að stefndi fái fasteignina langt undir markaðsvirði og þá sér í lagi með hliðsjón af því að D hafi ekki verið til þess bær að ráðstafa henni. Staða samningsaðila við samningsgerð hafi verið ójöfn og stefnda mátt vera það ljóst. Samningurinn hafi falið í sér talsverðar hagsbætur fyrir stefnda á kostnað D eða erfingja hennar.
- 34 Atvik við samningsgerðina hafi verið þeim hætti að hún hafi ekki verið til þess bær að skilja eða geta skilið efni þess samkomulags sem bróðir hennar lagði að henni að rita undir. Þá hafi skjalið verið vottað eftir á. Engir vottar hafi verið að undirskrift D eða stefnanda. Samningurinn hafi verið vottaður síðar af aðilum nákomnum stefnda, sem hafi ekki orðið vitni að undirskriftunum.
- 35 Hvað síðar til komin atvik varði, þá hafi stefndi ekkert gert til að upplýsa málið heldur þvert á móti þvælt það, án þess að svara einföldum fyrirspurnum.

Varakrafa um viðurkenningu á bótaskyldu

- 36 Varakröfu um viðurkenningu á bótaskyldu byggji stefnandi á almennu skaðabótareglunni og reglufestu saknæmi. Stefndi hafi gerst brotlegur við ákvæði 30. – 36. gr. sml.
- 37 Ólögð og saknæmt hafi verið af stefnda að fá D systur sína til að samþykka mun lægra verð fyrir fasteignina að [...] en markaðsverð. Stefndi hafi haft ásetning til hinnar saknæmu og ólögðmætu háttsemi enda verið eða mátt vera ljóst að systir hans væri ekki til þess bær að gangast undir viðskiptin eða átta sig á hvað væri eðlilegt söluverð. Þetta ástand hennar hafi hann nýtt sér með ólögðmætum hætti. Verði afsalið hvorki talið ógilt né ógildanlegt telji stefnandi í öllu falli að stefnda beri að bæta það tjón sem orðið hafi vegna háttsemi stefnda, sem felist í mismuninum á söluverði og markaðsverði. Þetta hafi stefnda verið ljóst og skilyrði um sennilega afleiðingu og orsakatengsl liggja fyrir.
- 38 Í stefnu rökstuddi stefnandi viðurkenningarkröfu sína með því að honum væri ekki ljóst hvert nákvæmt markaðsverð hafi verið á þeim tíma er afsalið átti sér stað, þ.e. 17. ágúst 2020, og krefðist því viðurkenningar á bótaskyldu. Öll skilyrði skaðabótaskyldu séu uppfyllt en þar sem nákvæmt söluverð fasteignarinnar liggja ekki fyrir væri krafist viðurkenningar á bótaskyldu. Við munnlegan flutning málsins gerði stefnandi ekki breytingar á kröfugerð sinni að þessu leyti, þrátt fyrir að matsgerð lægi þá fyrir.

Þrautavarakrafa um hækkun á kaupverði skv. afsali

- 39 Til stuðnings þrautavarakröfu vísar stefnandi til allra framangreindra ógildingarreglna. Breyta beri samningsákvæði á milli aðila um verð fyrir fasteignina og færa í rétt og eðlilegt horf, þ.e. eðlilegt markaðsverð, með hliðsjón af mati dómkvadds matsmanns.
- 40 Dómkrafa stefnanda feli í sér að samningsákvæði afsalsins hvað varðar söluverð verði hækkað upp í 14.000.000 króna og stefnda gert að greiða stefnanda mismuninn á hækkuðu söluverði samkvæmt mati dómsins og söluverði því sem fram komi í afsalinu frá 17. ágúst 2020. Í því felist krafa um greiðslu 12.332.892 króna fyrir hlut D í [...], eftir

að áhvílandi lán hafi verið dregið frá. Þá sé krafist dráttarvaxta af mismuninum frá þeim degi til greiðsludags á grundvelli 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001. Byggt sé á að ef sammingsákvæðinu verði breytt beri krafan dráttarvexti frá afsalsdegi, sbr. 1. mgr. 5. gr. vaxtalaga.

- 41 Um málskostnað vísar stefnandi til 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefnda

- 42 Stefndi kveður söluverð eignarhlutans hafa verið eðlilegt. Verðmæti arfshlutans við arftöku hafi verið 3.807.122 árið 2009. Kominn hafi verið tími á endurnýjun. D heitin hafi viljað hafa samskonar ferli og með söluna stefnda á íbúðinni að [...]til dóttur D. Frumkvæði að sölunni hafi komið frá D og stefnanda, en þau hafi viljað losna við eignina þar sem henni fylgdi kostnaður og þau nýttu hana lítið. Stefndi hafi fengið þær upplýsingar frá fasteignasölunni Lind, að sala væri lítil og hámarksverð fyrir eignina væri um 24.000.000 miðað við gott ástand og endurnýjun. Fasteignasalinn hafi fundið að rakaskemmdum og tími væri kominn á eldhústæki og innréttingar. Stefndi hafi metið málið þannig að það kostaði 3 - 7 milljónir að fullgera íbúðina og áhvílandi lán frá Byggingarsjóði hafi verið 3.400.000 krónur. Þá myndi sparast hálf milljón vegna frágangs þar sem lögfræðingur stefnda hafi ekkert endurgjald tekið af D vegna frágangs sölunnar. Miðað við þetta hafi stefndi talið rétt að miða við um 20.000.000 fyrir eignina, en þá ætti eftir að draga frá lánin og sölubóknun sem hann stæði skil á. Þá hafi hann lítið til sölu [...]og skulda vegna vangreiðslna D á greiðslu veðskuldar á íbúðinni að [...] og að hún hafi ekki komið að neinu viðhaldi á eigninni. Þá hafi verið samið um að D og stefnandi hefðu áfram afnot af íbúðinni án endurgjalds. Loks hafi verið um að ræða sölu á helmingshlut í lítilli íbúð.
- 43 Stefndi hafi kynnt þetta boð fyrir systur sinni og stefnanda sjálfum og þeim fundist þetta allt of há greiðsla fyrir þennan arf. Stefndi hafi sagt systur sinni að hann hefði ekki fjárhagslega burði til kaupanna og að hann ætlaði að fá dóttur sína til að kaupa eignarhlutann síðar, eins og E dóttir D hafi keypt íbúðina að [...].
- 44 Frágangur sölunnar hafi tekið langan tíma. Þann 3. júní 2020 hafi stefndi farið til stefnanda og systur sinnar með skriflegt tilboð. Þann 7. ágúst 2020 hafi þau haft samband og beðið um frágang og afsal og hafi það verið gert.
- 45 Stefnandi hafi ítrekað samþykkt söluna sérstaklega sjálfur. Af því samþykki sé hann bundinn.
- 46 D hafi mátt gefa stefnda eignina. Hún hafi mátt afsala eigninni til bróður síns á hvaða verði sem er. Hámarksverð sé ekki sanngjarnt verð miðað við aðstæður. Verð sé almennt lægra milli ættmenna en ótengdra. Þá sé verð við sölu á helmingi íbúðar lægra, en við sölu á íbúð í heild, eins og niðurstaða matsmanns sýni.
- 47 Ekki hafi þurft samþykki stefnanda fyrir sölunni, en hann hafi engu að síður verið hafður með í ráðum og veitt samþykki sitt.

- 48 Kaupverðið hafi verið hátt og mun hærra en viðmið við [...] þegar hún var seld dóttur D. Samkvæmt samantekt stefnda yfir fjórar íbúðir við [...] og [...], hafi meðalsöluverð á þessum tíma verið yfir 50% af fasteignamati. Fasteignamat íbúðarinnar hafi verið 5.080.000 krónur við sölu. Miðað við það hafi verð íbúðarinnar allrar átt að vera 7.620.000 krónur, en dóttir D hafi fengið helming íbúðarinnar fyrir 3.200.000 krónur.
- 49 Auk mats fasteignasölu Lindar hafi stefnandi getað haft samráð við E stjúpdóttur sína og fasteignasala að eigin vild áður en hann samþykkti sölu fyrir sína hönd.
- 50 Rangt sé að D hafi legið á sjúkrahúsinu þegar salan hafi verið ákveðin. Læknisvottorðin eigi ekki við í þessu máli þegar af þeirri ástæðu að kaupin eigi sér langan aðdraganda, en ekki eingöngu á sjúkrabeðinu. Að miða allt við sjúkrabeðið sé afvegaleiddur málalíbúnaður því salan hafi átt sér langan aðdraganda eins og rakið hafi verið. Að miða við lækna þegar ástand D hafi verið hvað verst sé með sömu annmörkum og hafi enga þýðingu við úrlausn málsins.
- 51 Þá hafi málið ekki verið flókið, heldur einungis ein greiðsla fyrir arfshlut í fasteign. Læknisvottorð hafi hins vegar miðað við flókna fjármálagerninga.
- 52 Hvorki læknar né neinn sem kom að samningunum haldi því fram að D hafi verið þroskaheft, einföld, minnisskert og andlega vanhæf til að tjá sig við tvíburabróður sinn eða eiginmann sinn.
- 53 Þá séu dómkröfur stefnanda með þeim verulega ágalla að stefnandi bjóði ekki endurgreiðslu á greiddu kaupverði 7.000.000 króna og sinn helmings hluta af afborgunum stefnda af lánnum og hluta af endurbótum og lagfæringum sem stefndi hafi þurft að framkvæma á fasteigninni.
- 54 Stefnandi verði að útskýra af hverju hann samþykkti sölu á eigninni sérstaklega með undirskrift sinni og af hverju það samþykki sé ekki skuldbindandi.
- 55 Stefnandi segi sjálfur að salan hafi verið vilji D heitinnar. Þeim vilja geti hann ekki breytt.
- 56 Miða verði við að stefnandi hafi útskýrt samninginn fyrir konu sinni áður en hann skrifaði sjálfur undir. Hann hafi ekki stöðvað sölu vegna andlegrar skerðingar eiginkonu sinnar.
- 57 Stefnandi hafi sönnunarbyrði fyrir staðhæfingum sínum í málinu og málsgrundvelli.

Forsendur og niðurstaða

- 58 Deilt er um það í málinu hvort efni séu til að ógilda afsal D á helmingshlut sínum í íbúð að [...], Reykjavík, til stefnda, á grundvelli þess að kaupverðið hafi verið óeðlilega lágt og D hafi ekki verið til þess bær að ráðstafa fasteigninni vegna andlegs ástands. Ennfremur hvort stefnda hafi mátt vera þetta ljóst. Byggir stefnandi kröfu sína um ógildingu einkum á 30., 31., 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa (sml.).
- 59 Stefnandi ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni að kaupverð fasteignarinnar samkvæmt hinu umþrætta afsali 17. ágúst 2020 hafi verið undir markaðsverði.

Samkvæmt matsgerð L var verðmæti fasteignarinnar á afsalsdegi 28.000.000 króna. Gerði matsmaðurinn þann fyrirvara að verðmatið miðaðist við ástand íbúðarinnar þegar matið fór fram 29. september 2022, en þá hafi ástandið verið mjög gott. Kvaðst matsmaðurinn ekki hafa upplýsingar um hvernig ástand íbúðarinnar hafi verið á afsalsdegi og hann hafi ekki fengið nein gögn um endurbætur á eigninni, sem stefndi staðhæfir að hafi farið fram eftir afsalið, þrátt fyrir að hafa óskað eftir þeim. Aftur á móti bar vitnum fyrir dómi saman um að ástand eignarinnar á afsalsdegi hafi verið slæmt, eignin hafi verið í upprunalegu ástandi og ýmislegt þurft að endurbæta. Á meðal þeirra var I, fasteignasali, sem skoðaði eignina fyrir stefnda áður en til afsals kom og verðmat hana á 24.000.000 króna. Þykir samkvæmt framansögðu ekki hægt að leggja verðmat L til grundvallar án þess að horfa til þess að einhverjar endurbætur hafi verið gerðar á eigninni í millitíðinni. Aðspurður kvað matsmaðurinn óraunhæft að endurbæturnar gætu hafa numið 5.000.000 – 8.000.000 króna, eins og stefndi hefur haldið fram. Þó engu verði slegið föstu um verðmæti endurbótanna þykir óhætt að leggja til grundvallar að verðmæti eignarinnar hafi að lágmarki verið 24.000.000 króna á afsalsdegi, samkvæmt mati i. Stefndi greiddi D 7.000.000 króna fyrir helmingshlut hennar í eigninni, ásamt því að yfirtaka 1.667.108 króna hlut hennar í áhvílandi láni á fasteigninni. Nam endurgjald fyrir helmingshlutinn því 8.667.108 krónum, sem jafngildir því að verðmæti íbúðarinnar allrar hafi verið 17.334.216 krónur í stað 24.000.000 króna. Samkvæmt framansögðu hefur stefnandi sýnt fram á að bersýnilegur munur hafi verið á markaðsverði íbúðarinnar og því verði sem stefndi greiddi fyrir helmingshlutinn.

- 60 Stefndi hefur hreyft þeim sjónarmiðum að þar sem einungis hafi verið um að ræða sölu á helmingshlut í íbúðinni eigi verðmatið að taka mið af því að mun torveldara sé að selja slíkan eignarhlut heldur en íbúð í heild sinni, eins og staðfest sé í matsgerð L. Á þetta getur dómurinn ekki fallist. Matsmaðurinn skýrði frá því fyrir dómi að við verðmat á helmingshlut í fasteignum við sambúðarslit sé ætíð miðað við verðmæti heildareignarinnar. Að mati dómsins standa ekki rök til annars hér, enda væri kaupandi að öðrum kosti að hagnast með óeðlilegum hætti á kostnað seljanda.
- 61 Stefnandi hefur ekki fært sönnur fyrir því að stefndi hafi sviksamlega skýrt rangt frá atvikum, sem ætla mátti að þýðingu hefðu fyrir löggerninginn, eða þagað yfir slíkum atvikum. Er í því sambandi horft til þess að stefndi hefur staðhæft að hann hafi upplýst D og stefnanda um verðmat I áður en til viðskiptanna var stofnað. Stefnandi hefur hafnað því. Stendur þar orð á móti orði og verður engu slegið föstu um hvor fari með rétt mál. Stefnandi hefur hér sönnunarbyrði fyrir staðhæfingu sinni um sviksamlega háttsemi stefnda og verður því að bera hallann af sönnunarskortinum. Kemur 30. gr. sml. því ekki til álita í málinu.
- 62 Í 31. gr. sml. segir að hafi maður notað sér bágindi annars manns, einfeldni hans, fákunnáttu eða léttúð eða það, að hann var honum háður, til þess að afla sér hagsmuna eða áskilja sér þá þannig að bersýnilegur mismunur sé á hagsmunum þessum og endurgjaldi því er fyrir þá kom eða skyldi koma eða hagsmunir þessir skyldu veittir án endurgjalds, skal gerningur sá, er þannig er til kominn, ógildur gagnvart þeim aðila er á var hallað með honum. Af orðalagi ákvæðisins verður ráðið

að móttakandi löggernings þarf að vera grandvís um þá veikleika löggerningsgjafa sem áttu þátt í því að samningur komst á. Þá þarf munurinn á hagsmunum aðila, sem löggerningurinn fjallar um, að vera bersýnilegur, eins og segir í ákvæðinu.

- 63 Hvílir hér á stefnanda að sýna fram á að ástand D hafi verið með þeim hætti að ákvæði 31. gr. eigi við, stefnda hafi mátt vera það ljóst og loks að munurinn á hagsmunum aðila, samkvæmt afsalinu, hafi verið bersýnilegur.
- 64 Í dómvætti M, lækni, kom fram að hún hafi fyrst hitt D sumarið 2019, og þá fundist hún óörugg. Samkvæmt sjúkraskrá hafi hún verið með vitræna skerðingu, en það hafi ekki verið tilgreint nánar. Vitnið hafi þurft að ræða við hana á einföldu máli. Ári síðar hafi vitnið hitt hana á [...] sem sérnámslæknir í heimilislækningum, D hafi hrakað líkamlega frá árinu á undan, hún hafi verið [...]. Hún hafi verið lögð inn og verið inn og út af sjúkrahúsi í framhaldinu. Þann 17. ágúst 2020 hafi hún verið útskrifuð, en vitnið hafi hitt hana tveimur dögum síðar á heilsugæslu og hún þá enn verið slöpp og talsvert líkamlega veik. Miðað við hve vitnið hafi þurft að einfalda hlutina í samskiptum við hana, telji vitnið ólíklegt að hún hafi getað haft vit á fasteignaviðskiptum eða verið fær um að meta verðmæti fasteigna. Ástand hennar hafi verið augljóst og hún hafi sjálf verið opinská með að hún væri með þroskahömlun vegna slyss í æsku. Vitnið kvaðst hafa átt erfitt með að átta sig á því hvað D hafi skilið af því sem sagt var við hana. Hún meti það svo að D hafi verið með vitræna skerðingu þó ekki hafi komið til tals að svipta hana fjárræði eða sjálfræði vegna þess. Hún hafi ekki verið með ranghugmyndir, ofskynjanir eða annað slíkt. Kvað vitnið það mat sitt að D hafi ekki verið dómbær á fasteignaviðskipti, hvorki 2019 né 2020.
- 65 K, læknir, kvaðst hafa þekkt D frá 1985. Í ágúst 2020 hafi hún verið lögð inn með [...] og hún fengið vökva í æð. Viku eftir útskrift í ágúst 2020 hafi hún verið lögð inn á ný. Andlegt ástand hafi versnað mikið síðan 2019. Hún hafi verið mikið veik, átt erfitt með svefn og verið illa áttuð. Taldi vitnið hana ekki hafa verið í ástandi til að taka ákvarðanir um fasteignaviðskipti og hefði ráðlagt að hún fengi sérstakan fjárhaldsmann, hefði hann verið spurður á þessum tíma. Hún hafi samt ekki verið beint skoðuð með tilliti til þess. Kvaðst vitnið ekki geta svarað hvort þeim sem þekktu til hennar hafi mátt vera þetta ljóst. Samkvæmt sjúkraskrá hafi D verið öryrki frá 1985 vegna greindarskerðingar. Engu að síður telur vitnið hana hafa getað annast sín daglegu fjármál og getað það alveg fram til 2019 – 2020. Minnisskerðing hafi verið vaxandi frá árinu 2017 og andlegt ástand hraðversnandi. Kvaðst vitnið ekki geta svarað því hvort hún hafi verið fær um að gera einfalda fjármálagerninga árið 2020, en hún hafi ekki verið fær um að taka ákvörðun um fasteignaviðskipti. Færni hennar í þeim efnum hafi verið skert allt frá 2017. Staðfesti vitnið læknisvottorð sitt í málinu og kvað það byggt á mati læknisins á sjúkraskrá og aðkomu hans að D á þessum tíma.
- 66 Samkvæmt framansögðu var það mat beggja læknanna að D hafi verið ófær um að taka ákvörðun um fasteignaviðskipti vegna skertrar greindar og hrakandi heilsufars á þeim tíma er afsalið var undirritað. Stefndi kannaðist við það fyrir dómi að D hafi að einhverju leyti verið takmörkuð eftir slysi í æsku, hún hafi verið “svolítið sein” en ekki þroskaskert.

Þá bar hann um að hann hafi ásamt eiginkonu sinni haldið hlífiskildi yfir D og hjálpað henni alla tíð. Eiginkona stefnda, O, kannaðist við að D hafi verið einfeldningur, en kvað hana hafa passað peningana sína vel og ekki hafi verið hægt að plata hana. Kvaðst hún álíta að D hafi haft skilning á viðskiptunum með íbúðina. Hún hafi verið skert á sumum sviðum. Kom fram að vitnið hafi liðsinnt D með að leita til læknis og fá örorkumat. Hún hafi ekki haft vit á fasteignaverði, en stefnandi hafi verið með henni í þessu. Fram kom hjá fleiri vitnum, tengdum stefnda, að þau hafi verið meðvituð um greindarskerðingu D eftir slys í æsku.

- 67 Verður að leggja til grundvallar að stefnda, sem var náinn D alla tíð, hafi verið ljós vitræn skerðing hennar, hrakandi heilsufar og fákunnátta hennar um verðmæti fasteigna þegar hann hélt til fundar við hana á sjúkrahúsið með afsal tilbúið til undirritunar. Þá verður lagt til grundvallar að honum hafi verið ljóst að hún legði traust sitt á hann, sem verið hafði stoð hennar og stytta alla tíð, um hvað væri sanngjarnt verð fyrir hlut hennar í íbúðinni. Eins og rakið er í málsgrein 59 hér að framan hefur stefnandi sýnt fram á að bersýnilegur munur var á kaupverði eignarinnar samkvæmt afsalinu og raunvirði hennar. Eru skilyrði 31. gr. sml. samkvæmt því fyrir hendi í málinu.
- 68 Stefndi hefur byggt á því að ekki eigi einungis að líta til stöðu D heitinnar er hún undirritaði afsalið á sjúkrahúsinu, heldur verði að horfa til þess að viðskiptin hafi átt sér talsverðan aðdraganda. Q, lögfræðimenntaður dóttursonur stefnda, hafi útbúið afsal í maí eða júní 2020, sem stefndi hafi farið með til D og stefnanda, en þau hafi viljað taka sér umhugsunarfrest. Af hálfu stefnanda hefur því verið mótmælt að aðdragandinn hafi verið með þessum hætti. Hvort heldur er rétt fær það ekki breytt því að stefndi hafði frumkvæði að ákvörðun kaupverðs og gerð afsals, sem hann fór með tilbúið til undirritunar 17. ágúst 2020 við þær aðstæður sem að framan er lýst. Liggur ekkert fyrir um að D hafi verið fús til að undirrita afsalið fyrr, né að hún hafi þá skilið þýðingu viðskiptanna og gert sér grein fyrir þeim bersýnilega mun sem var á kaupverði eignarinnar og raunvirði.
- 69 Þá er sú staðhæfing stefnda, að D hafi verið áköf í að losna við hlut sinn í íbúðinni og hafi helst viljað gefa honum hlutinn, á skjön við staðhæfingu stefnda um að hann hafi farið á fund hennar og stefnanda í júní 2020 með tilbúið afsal til undirritunar, en þau hafi viljað taka sér umhugsunarfrest. Sé hið síðarnefnda rétt, bendir það ekki til þess að D hafi legið á að losna við hlutinn til stefnda, heldur þvert á móti að hún hafi verið treg til þess og ekki fallist á að undirrita afsalið fyrr en stefndi kom með það á sjúkrahúsið.
- 70 Í greinargerð stefnda er staðhæft að afsalsverð eignarhlutarins hafi verið sanngjarnt og eðlilegt. Aðspurður fyrir dómi kvaðst stefndi ekki vita hvernig talan 7.000.000 króna hafi orðið til. Honum hafa þótt þetta sanngjarnt. Hann hafi litið til þess að dóttir D hafi keypt hlut hans í [...] árið 2014, auk þess sem D og stefnandi myndu fá að nýta íbúðina áfram þegar þau færu til Reykjavíkur. Þá hefur verið á því byggt að stefndi hafi séð fyrir sér kostnaðarsamar endurbætur á íbúðinni, á bilinu 5.000.000 – 8.000.000 króna, hann hafi dregið 8.000.000 króna frá kaupverðinu af þeirri ástæðu. Í dómvætti I kom fram að 24.000.000 króna verðmat hans hafi miðast við ástand eignarinnar eins og hún var. Er því haldlaus sú mótbára stefnda að honum hafi verið rétt að draga áætlaðan 8.000.000

króna endurbótakostnað frá verðmæti eignarinnar á afsalsdegi. Þá liggja einungis fyrir staðhæfingar stefnda sjálfs um að eignarhlutur hans í [...] hafi verið seldur einkadóttur D á undirverði og aðilar hafi litið til þess við afsal [...]. Jafnvel þó horft yrði til viðmiða stefnda um að [...] hafi verið 7.620.000 króna virði miðað við meðalverð fasteigna á [...] 2014, þá hefði helmingshluturinn verið 3.810.000 króna virði, en stefndi afsalaði hlutum fyrir 3.200.000 krónur. Er ósannað að það hafi verið undir markaðsvirði, auk þess sem munurinn er þar hverfandi miðað við þann mun sem var á raunvirði [...] og afsalsverði til stefnda. Loks liggur ekkert fyrir um að það hafi verið vilji D að horfa til þessara viðskipta við söluna á [...]. Koma framangreind sjónarmið stefnda því ekki til álita til lækkunar á viðmiði um eðlilegt kaupverð íbúðarinnar. Þá kom fram við aðalmeðferð málsins að ástæða þess að D hafi viljað selja hlut sinn hafi m.a. verið sú að hún sæi fram á að fara sjaldan til Reykjavíkur og myndi því takmörkuð not hafa fyrir íbúðina. Getur afnotaréttur hennar og stefnanda, sem óumdeilt er að rætt hafi verið um, því að mati dómsins ekki réttlætt þann bersýnilega mun sem var á kaupverði eignarinnar og raunvirði hennar.

- 71 Öðrum þræði hefur stefndi byggt á því að vegna systkinakærleiks hafi D viljað hygla stefnda með því að selja honum eignina á hagstæðu verði. Fer þessi málatilbúnaður stefnda ekki saman við framangreindar staðhæfingar hans um að kaupverð eignarinnar hafi verið eðlilegt markaðsverð og skýringar hans í þeim efnunum. Eru staðhæfingar stefnda hér engum gögnum studdar, en að mati dómsins stendur það honum nær, eins og hér stendur á, að sýna fram á að það hafi verið vilji D að selja honum eignina á undirverði.
- 72 Þá er ósönnuð sú staðhæfing stefnda að hann hafi upplýst D og stefnanda um munnlegt verðmat I, en eins og atvikum var háttað stóð það stefnda nær að tryggja sér sönnur fyrir því að hann hefði kynnt henni verðmatið og hún skilið þýðingu þess. Er því ekki unnt að líta til þessarar staðhæfingar stefnda við úrlausn málsins. Hins vegar liggur fyrir að stefndi sjálfur bjó yfir þeirri vitneskju að fasteignasalinn mat eignina á 24.000.000 króna og var því grandsamur um að það endurgjald sem hann greiddi fyrir eignina var bersýnilega lægra en raunvirði. Eins og rakið var í málsgrein 67 hér að framan mátti stefnda vera ljóst að aðstæður D væru með þeim hætti að honum bar að tryggja að hún væri upplýst um stöðu fasteignamarkaðarins og nyti óháðs ráðgjafa um hvað væri sanngjarnt verð í viðskiptunum, áður en hann léti útbúa afsal sem hann fór með til D fullbúið til undirritunar. Sú staðreynd að stefnandi undirritaði afsalið um samþykki sem maki, fær ekki breytt framangreindu, enda bjó hann ekki yfir þekkingu á verðmæti fasteigna í Reykjavík, eins og stefndi gerði á grundvelli fyrrgreinds verðmats. D stóð sjálf að gerningnum og stefnda mátti vera ljóst að hún stæði höllum fæti og þyrfti aðstoð ráðgjafa til að geta tekið afstöðu til viðskiptanna.
- 73 Samkvæmt því sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að stefndi hafi notfært sér bága stöðu D, einfeldni og fákunnáttu um eðlilegt verð. Verður því fallist á kröfu stefnanda um ógildingu afsals aðila á grundvelli 31. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

- 74 Eftir úrslitum málsins ber stefnda samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, að greiða stefnanda málskostnað, sem eftir atvikum, efni og umfangi málsins, að teknu tilliti til málflutnings um frávísunarkröfu, þykir hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir að virðisaukaskatti meðtöldum.
- 75 Það athugist að lögmaður stefnda fór með himinskautum í gífuryrðum í greinargerð sinni og viðhafði orðfæri og dylgjur í dómsal gagnvart lögmanni stefnanda og stefnanda sjálfum sem er ósamboðið lögmanni.
- 76 Af hálfu stefnanda flutti málið, Vilhjálmur Þ.Á. Vilhjálmsson, lögmaður, en Jón Egilsson, lögmaður, flutti málið af hálfu stefnda.

Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Afsal D, kt. [...], til stefnda B, kt. [...], á eignarhlut hennar í fasteigninni [...], Reykjavík, fnr. [...], dags. 17. ágúst 2020, er ógilt.

Afsalinu skal aflýst úr þinglýsingabók.

Stefndi greiði stefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.