

## D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra 26. september 2007 í máli nr. E-101/2006:

**K**

*(Ingi Hans Sigurðsson hdl.)*

**gegn**

**M**

*(Árni Pálsson hrl.)*

**I**

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum flutningi 21. þessa mánaðar., er höfðað af K, gegn M, með stefnu birtri 12. maí 2006.

### Dómkröfur

Stefnandi krefst þess annars vegar að samningur um eignaskipti aðila máls, dagsettur 8. nóvember 2005, og hins vegar að kauptilboð milli sömu aðila, dagsett 9. nóvember s.á., um jörðina A, verði dæmd ógild. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda auk þess sem hann krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

**II**

### Málavextir

Stefnandi og stefndi hófu sambúð á árinu 1988 og bjuggu þau saman þar til í ágústmánuði 2005. Á sambúðartímanum eignuðust þau þrjú börn. Á árinu 1992 hófu þau búskap á býlinu A sem á þeim tíma tilheyrði B í Austur-Húnavatnssýslu en jörðina áttu þau að jöfnu.

Í lýsingu málavaxta stefnanda kemur fram að í kjölfar sambúðarslitanna hafi stefndi leitað til Magnúsar Ólafssonar, starfsmanns á Lögmannsstofu Stefáns Ólafssonar, héraðsdómslögmanns á Blönduósi, og óskað eftir því að hann aðstoðaði við gerð kaupsamnings þar sem til standi að stefndi kaupi eignarhluta stefnanda í A. Stefndi tekur fram í athugasemdum sínum við málavaxtalýsingu stefnanda að Magnús sé vinur beggja aðila og að þau hafi komið sér saman um að leita til hans

um frágang skjala vegna sambúðarslitanna. Í bréfi sem Magnús Ólafsson ritaði til lögmanns stefnanda kemur fram að fullt samkomulag hafi verið milli aðila um hvað stefndi ætti að greiða stefnanda vegna kaupa hans á jörðinni. Í bréfinu kemur jafnframt fram að Magnús hafi gert sér grein fyrir því að það verð sem aðilar höfðu samið um var lágt.

Á lögmannsstofu Stefáns Ólafssonar héraðsdómslögmanns voru gerð drög að eignaskiptasamningi milli aðila, samningi um forsjá og samkomulagi um kauptilboð. Endanleg gerð samnings um eignaskipti er dagsett 8. nóvember 2005 og kauptilboð, eða samkomulag þess efnis, um hálfu jörðina A er dagsett 9. nóvember 2005. Aðilar skrifuðu undir bæði skjölin hinn 9. nóvember 2005.

Í eignaskiptasamningi er greint frá sameiginlegum eignum og skuldum aðila en samkvæmt samningnum kváðust aðilar sammála um að fylgja helmingaskiptareglu við eignaskiptin. Í samningnum kemur fram að í hlut stefnda kæmi m.a. jörðin A í Vatnsdal ásamt bústofni, framleiðslurétti, vélum og lausafé á jörðinni og öllu sem fylgir og fylgja bæri, að engu undanskildu. Auk þess kæmi í hlut stefnda að greiða öll áhvílandi veðlán á jörðinni og aðrar skuldir sem vera kynnu vegna hennar og/eða búreksturs aðila þar á staðnum. Í hlut stefnda kæmu einnig tvær veðbandslausar bifreiðar. Einnig kemur fram að stefnda bæri að greiða allar bankaskuldir aðila sem til væru á undirritunardegi samnings, hverju nafni sem þær nefndust og hvort sem þær væru skráðar á nafn stefnda eða stefnanda. Í hlut stefnanda kæmi bifreið og einnig greiðsla áhvílandi bifreiðalána og annarra skulda vegna hennar, sem voru um 550.000 krónur.

Fram kemur í nefndum eignaskiptasamningi að gengið er út frá því að heildarverðmæti jarðarinnar A sé 51.000.000 króna og þá er jafnframt gert ráð fyrir því að heildarskuldir aðila séu 28.000.000 króna. Samkvæmt því var hrein eign hvors aðila um sig 11.500.000 krónur og átti stefndi að greiða stefnanda þá fjárhæð eigi síðar en 15. desember 2005. Aðilar sömdu um að greiðsla stefnda til stefnanda skyldi hækka eða lækka eftir atvikum þegar endanlegar upplýsingar um skuldir aðila væru komnar fram. Í samningnum er gert ráð fyrir að sérstakur samningur yrði gerður til að færa eignarhluta stefnanda til stefnda. Þá er í samningnum ákvæði þess efnis að stefnandi skyldi eiga forkaupsrétt að jörðinni næstu 10 ár frá undirritun samningsins „á sömu kjörum og gert er ráð fyrir í eignaskiptasamningi aðila“ eins og segir í samningnum. Loks átti 5 hektara spilda úr jörðinni að verða eign stefnanda.

Á sama tíma og eignaskiptasamningurinn var gerður rituðu aðilar undir samkomulag um kauptilboð varðandi hálfu jörðina A ásamt því sem jörðinni fylgir og fylgja ber auk bústofns, véla og tækja. Þar eru framangreindir 5 hektarar lands undanskildir kaupnum en stefndi átti forkaupsrétt að þeirri landspildu í 10 ár og miðað var við að andvirði spildunnar væri 250.000 krónur. Líkt og í eignaskiptasamningnum er gert ráð fyrir að heildarverð jarðarinnar sé 51.000.000 króna og því nemi eignarhlutur stefnanda 25.500.000 krónum. Í hlut stefnda kæmi að greiða allar skuldir beggja aðila en sem fyrr var miðað við að þær næmu 28.000.000 króna. Stefndi átti því að greiða stefnanda 11.500.000 krónur fyrir hennar hlut í jörðinni. Í samkomulagi aðila um kauptilboð er svofellt forkaupsréttarákvæði: „Sé áformað að selja jörðina eða hluta hennar innan tíu ára á seljandi forkaupsrétt fyrir hlutfallslega sama verð og jörðin er nú seld á, að viðbættum verðmætisauka vegna framkvæmdana (sic) sem eiga sér stað eftir að

Þessi kaup eru gerð. Komi til sölu á jörðinni, byggingum eða veiðihlunnindum eiga börn seljanda og kaupanda að fá í sinn hlut 4,5% af söluandvirðinu.“ Fyrir liggur að jörðin var ekki metin til verðs af fasteignasala áður en aðilar gerðu samkomulag sitt en nefndur Magnús Ólafsson lýsti því fyrir dóminum að jörðin hafi ekki verið í eiginlegri sölumeðferð hjá fasteignasölu og því hafi slíkt formlegt mat ekki farið fram.

Aðilar voru ekki sammála um hvernig forsjá barna þeirra skyldi háttáð og nutu þau aðstoðar Þorbjargar Ingu Jónsdóttur hæstaréttarlögmanns varðandi þá deilu sína en lögmaðurinn kom lítið að skiptingu eigna þeirra.

### III

#### Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að skipting eigna milli aðila í tengslum við sambúðarslit þeirra hafi verið svo ósanngjörn í hennar garð að ósanngjarnt og óheiðarlegt sé af stefnda og andstætt góðri viðskiptavenju að bera samning um eignaskipti og kauptilboðið fyrir sig. Af þessum sökum beri að ógilda báða samningana með dómi. Í þessu sambandi vísar stefnandi m.a. til 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Stefnandi byggir á því að í 3. gr. fjárskiptasamningsins sé gengið út frá því að helmingaskiptareglu verði beitt við skiptin. Hins vegar fari því víðs fjarri að svo hafi verið í raun. Þá bendir stefnandi á að ef aðilar hefðu ekki samið um helmingaskipti heldur skipt eftir þeim reglum sem gilda um slit óvígðrar sambúðar þannig að hvor aðili fái þær eignir sem hann kemur með í búið, þá blasi við að niðurstaða skiptanna sé enn ósanngjarnari en ella, enda hafi faðir stefnanda selt þeim jörðina langt undir markaðsverði á sínum tíma. Þar hafi því verið um örlætisgerning af hálfu föður stefnanda í hennar garð að ræða en jörðin hafi í marga ættliði verið í eigu fjölskyldu stefnanda.

Stefnandi heldur því fram að við ákvörðun verðmætis jarðarinnar hafi hún treyst orðum stefnda þess efnis að jörðin væri 48.800.000 króna virði en stefndi hafi aflað sér verðmats hjá KB banka á Selfossi. Þessa fjárhæð hafi stefndi kynnt henni í upphafi samningsferilsins en hann hafi ekki afhent henni matið sjálf eða afrit þess. Stefnandi telur mat þetta, sem lögmaður hennar fékk í hendur 29. mars 2006, illskiljanlegt en þar verði t.d. ekki séð að framleiðsluréttur jarðarinnar sé metinn til verðs. Stefnandi kveðst hafa nefnt á fundi með Magnúsi Ólafssyni og stefnda að verðmæti jarðarinnar væri 55.000.000 króna en því hafi strax verið hafnað og því haldið fram að slíkt verðmat væri óraunhæft. Stefnandi kveðst hafa fengið Magnús Leópoldsson fasteignasala til að meta jörðina en hann hafi komist að þeirri niðurstöðu að jörðin ásamt því sem henni fylgir og fylgja ber, þar með talinn framleiðsluréttur, hafi hinn 10. febrúar 2007 verið 80.000.000 króna virði.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi notið aðstoðar sérfræðinga í ríkari mæli en hún og því hafi staða aðila verið ójöfn við samningsgerðina stefnanda í óhag. Stefnandi bendir á að stefndi hafi óskað eftir aðstoð frá Magnúsi Ólafssyni, fengið verðmat hjá KB banka, notið aðstoðar Þorbjargar Ingu Jónsdóttur hrl. og Gunnars Sólnes hrl. Þá verði ekki lítið framhjá því að stefnandi var undir miklum þrýstingi frá stefnda vegna forsjár barna aðila. Stefnandi kveður lögmann sinn hafa óskað eftir söluyfirliti frá Lögmannsstofu Stefáns Ólafssonar í febrúar 2006. Þau svör hafi fengist frá Magnúsi Ólafssyni, starfsmanni á lögmannsstofunni, að stefndi hefði

óskað eftir því að hann aðstoðaði við gerð kaupsamnings vegna kaupa stefnda á jörðinni. Stefndi hafi greint frá því að fullt samkomulag væri um verð en eingöngu þyrfti að ganga formlega frá málinu. Fram hafi komið hjá stefnda að áhvílandi skuldir á jörðinni væru 25.000.000.000 króna og aðilar hefðu sammælst um að stefndi greiddi stefnanda alls 7.500.000 krónur. Í bréfi Magnúsar komi fram að honum hafi þótt þetta lágt verð fyrir jörðina en gæti varla verið miklu hærra ef stefndi ætti að halda þar áfram búskap. Raunar hafi Magnús greint frá því að það væri ekki í hans verkahring að verðmeta jörðina. Hann hafi engu að síður, til að glöggva sig á málinu, sett á blað þrjár tillögur um verð. Í bréfi Magnúsar kemur einnig fram að þegar samkomulag hafi náðst um skilnaðarkjör og forræði barna aðila hafi verið ákveðið að breyta drögum að kaupsamningi í kauptilboð en það mun vera kauptilboðið sem um er deilt í máli þessu.

Stefnandi heldur því einnig fram að það hafi ekki verið henni á móti skapi að stefndi byggi áfram á jörðinni. Hins vegar mótmælir hún því að verð jarðarinnar hafi átt að miðast við þá fjárhæð sem stefndi taldi sig geta greitt fyrir jörðina. Greiðslugeta stefnda hafi ekki verið ákvörðunarástæða hjá henni. Stefnandi heldur því fram að ef hún hefði haft hugboð um að verðmæti jarðarinnar var stórlega vanmetið hefði hún aldrei fallist á það verð sem um var samið og þá hefði áframhaldandi búskapur stefnda á jörðinni ekki skipt máli. Stefnandi bendir á að í málinu liggi fyrir verðmat á jörðinni og þar greini að verðmæti jarðarinnar hafi á þessum tíma verið 88.000.000 króna eða 37.000.000 króna hærra en gert var ráð fyrir í samningum aðila. Þessi verðmunur einn og sér eigi að leiða til þess að ógilda eigi nefnda samninga með vísan til 33. og 36. gr. samningalaga.

Til frekari stuðnings kröfum sínum varðandi 36. gr. laga nr. 7/1936 bendir stefnandi á að efni samnings aðila sé óskýrt og augljóslega stefnda í hag. Ekki hafi verið rætt um verðmat á jörðinni og ekkert slíkt mat, sem byggjandi sé á, hafi legið fyrir. Þá hafi ekki verið til staðar söluþingrit í samræmi við ákvæði laga um sölu fasteigna. Stefnandi heldur því fram að staða aðila við samningsgerðina hafi verið ójöfn stefnanda í óhag og réttar hennar hafi ekki verið gætt á sama hátt og réttar stefnda var gætt. Stefnandi bendir á að atvik við samningsgerðina hafi verið með þeim hætti að þrýst hafi verið á hana að ljúka samningsgerðinni sem fyrst og verðhugmyndum hennar hafnað sem óraunhæfum. Síðar hafi hins vegar komið í ljós að verðhugmyndir stefnda reyndust allt of lágar. Stefnandi heldur því fram að útilokað hafi verið að stefndi hafi ekki vitað að jörðin var mun verðmætari en ráð var fyrir gert í mati KB banka, svo ekki sé talað um fyrstu hugmynd stefnda um að jörðin væri 40.000.0000 króna virði. Þá heldur stefnandi því fram að henni hafi ekki verið ljós munur á reglum um fjárskipti við slit sambúðar og hjúskapar. Auk þessa hafi stefnandi verið undir miklum þrýstingi vegna forsjár barna aðila. Til viðbótar því sem að framan er rakið hafi atvik komið til eftir samningsgerðina sem leiða eigi til þess að kröfur stefnanda skuli taka til greina. Gengið hafi verið sterklega eftir því við stefnanda að gefa út afsal fyrir jörðinni. Afsal hafi hins vegar ekki verið gefið út heldur hafi stefndi fengið kauptilboði þinglýst en nú sé krafist ógildingar á kauptilboðinu. Stefnandi hafi mótmælt þinglýsingunni við þinglýsingarstjóra og þá hafi stefnandi sjálf látið þinglýsa yfirlýsingu um riftun á tilboðinu. Stefnandi hafi fengið mat Magnúsar Leópoldssonar um verðmæti jarðarinnar þar sem grunur hennar hafi fengist staðfestur. Stefnandi hafi eftir samningsgerðina fengið í hendur mat KB banka á jörðinni. Stefnandi kveðst hafa óskað eftir samningaviðræðum við stefnda um endurskoðun fjárskiptasamningsins í því skyni að ná markmiði samningsins um helmingaskipti við sambúðarslitin en

þeim umleitunum hafi verið hafnað.

Stefnandi heldur því fram að óheiðarlegt hafi verið af stefnda að vísa í umræðum við stefnanda við samningsgerðina til verðmats KB banka, jafn ófullkomið og það mat augljóslega er. Stefnandi heldur því fram að stefnda hljóti að hafa verið ljóst að verðmæti jarðarinnar ásamt fylgifé hafi verið mun meira en gert var ráð fyrir í samningum aðila en ekki greint stefnanda frá því. Vegna þessa hafi hlutur stefnda við skiptin verið mun meiri en hlutur stefnanda.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til 30., 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Kröfu um málskostnað úr hendi stefnda reisir stefnandi á 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefnda.**

Stefndi bendir á að dómkröfur stefnanda séu eingöngu reistar á 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Stefnandi byggir ekki á 1. mgr. 95. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Stefnandi bendir í þessu sambandi á 40. gr. laga nr. 7/1936 en þar komi fram að lögin gildi ekki um samninga á sviði sifjaréttar en þeir samningar sem stefnandi krefst ógildingar á í þessu máli séu tvímælalaust á sviði sifjaréttar. Stefnandi bendir líka á að í lokamálslið 2. mgr. 95. gr. nefndra laga nr. 31/1993 sé gert ráð fyrir því að freista megi þess að fá samninga um fjárskipti við skilnað ógilta með dómi eftir reglum um fjármunaréttarsamninga. Að mati stefnda er ljóst að önnur sjónarmið gildi um túlkun samninga á sviði sifjaréttar en almennt gilda við túlkun samninga á sviði fjármunaréttar og af þessu leiði að önnur sjónarmið gildi við beitingu ákvæða laga nr. 7/1936. Hér verði því að líta á aðstæður í heild en ekki eingöngu hrein viðskiptaleg sjónarmið.

Stefndi telur ljóst að aðilar hafi samið um að heildarverðmæti jarðarinnar A ásamt bústofni og fylgifé skyldi vera 51.000.000 króna við skiptin. Í samræmi við samkomulag aðila hafi stefndi greitt stefnanda 11.500.000 krónur en svo virðist sem ekki sé ágreiningur um fjárhæð skulda aðila við sambúðarslitin.

Stefndi mótmælir fullyrðingum stefnanda þess efnis að þegar þau festu kaup á jörðinni á sínum tíma hafi verið um örlætisgerning í þágu stefnanda að ræða. Samningur sá sem stefnandi vitnar til bendir ekki til þess að hann sé örlætisgerningur en væntanlega megi gera ráð fyrir að verð það sem greitt var fyrir jörðina á sínum tíma hafi verið markaðsverð þess tíma. Þar fyrir utan sé víðtæk kvöð um forkaupsrétt í samningnum á fyrirfram ákveðnu verði. Stefnandi mótmælir því að kjör þessa kaupsamnings geti haft áhrif varðandi niðurstöðu máls þessa.

Stefndi segir stefnanda halda því fram að hún hafi treyst orðum stefnanda um verðmæti jarðarinnar. Þar vísi hún til þess að stefndi hafi fengið mat KB banka á verðmæti jarðarinnar og þá hafi hann notið aðstoðar sérfræðinga umfram hana. Þessum fullyrðingum mótmælir stefndi og heldur því fram að ekkert í gögnum málsins bendi til þess að fullyrðingar stefnanda séu réttar. Matið sem fengið var hjá KB banka hafi tengst fyrirhugaðri lántöku hjá bankanum ef samningar um kaupverð næðust við stefnanda. Stefnandi heldur því jafnframt fram að fyrir liggi að aðilar hafi verið sammála um að leita til Magnúsar Ólafssonar vegna nauðsynlegrar skjalagerðar. Í bréfi Magnúsar Ólafssonar frá 20. febrúar 2006 komi fram að stefndi hafi leitað til hans snemma það ár í þeim tilgangi að fá hann til að ganga formlega

frá skjölum vegna kaupa stefnda á jörðinni. Í bréfinu kemur fram að Magnús, sem starfar á lögmanns- og fasteignasölu Stefáns Ólafssonar hdl., er vinur beggja aðila málsins og þess vegna hafi verið leitað til hans. Þá komi fram í bréfinu að Magnúsi hafi þótt upphaflegar verðhugmyndir lágar og því hafi hann sett upp hugsanlegt söluverð jarðarinnar til að glöggva sig á því sem aðilar voru að semja um. Í bréfinu taki Magnús fram að stefnandi hafi leitað til Þorbjargar I. Jónsdóttur hrl. þar sem samningar tókust ekki. Stefndi segir að ekki verði annað ráðið en Magnús hafi kynnt báðum aðilum hugmyndir sínar en hann hafi ekki haft önnur afskipti af málinu.

Stefndi mótmælir einnig fullyrðingum stefnanda þess efnis að hann hafi notið aðstoðar Þorbjargar I. Jónsdóttur hrl. við verðmat á jörðinni. Í bréfi lögmannsins, dagsettu 21. febrúar 2006, til lögmanns stefnanda komi fram að á þeim tíma sem hún hafi komið að málinu hafi stefndi ekki haft lögmann. Þá komi fram í bréfinu að lögmaðurinn hafi ekki komið að verðmati jarðarinnar en hugmyndir um verðmæti jarðarinnar hafi komið frá lögmannsstofu Stefáns Ólafssonar og starfsmanni banka. Stefndi bendir á að í niðurlagi bréfs Þorbjargar I. Jónsdóttur hrl. komi fram að við ákvörðun á söluverði jarðarinnar hafi verið tekið tillit til þess hvað það mætti vera hæst til að stefndi gæti áfram stundað þar búskap og svo hvað stefnandi þyrfti til að geta fest kaup á íbúð. Stefndi segir Gunnar Sólnes hrl. hafa fyrst komið að málinu eftir fyrirtöku hjá sýslumanninum á Blönduósi hinn 25. nóvember 2005 en þá hafi tilefnið verið deila um lögheimili dóttur aðila.

Stefndi heldur því fram, með vísan til þess sem fram er komið, að hann hafi ekki notið aðstoðar sérfræðinga umfram stefnanda. Þvert á móti liggi fyrir að stefnandi leitaði til lögmanns áður en hún ritaði undir þá samninga sem mál þetta snýst um.

Stefndi byggir á því að þegar metið er hvort samningar aðila hafi verið sanngjarnir eða ósanngjarnir verði að skoða samninginn í heild og þær forsendur sem lagðar voru til grundvallar við gerð hans. Því sé ekki unnt að horfa eingöngu á verðmöt eða hugmyndir um verðmæti jarðarinnar en stefnandi byggir á því að verðmæti jarðarinnar hafi verið mun meira en það verð sem lagt var til grundvallar við fjárskiptin og það eitt leiði til þess að fallast verði á kröfur hennar. Stefndi leggur áherslu á að stefnandi hafi vel vitað, þegar hún ritaði undir samningana, að ekki var miðað við hæsta hugsanlega söluverð. Magnús Ólafsson hafi kynnt henni verðhugmyndir hans sem fram koma í gögnum málsins. Í nefndu bréfi Magnúsar Ólafssonar og nefndu bréfi Þorbjargar I. Jónsdóttur hrl. komi fram að forsendan fyrir því verði sem um var samið við skiptin hafi ekki verið hugsanlegt markaðsverð heldur hafi verið miðað við hæsta verð sem stefndi gat greitt fyrir jörðina miðað við að hann héldi þar áfram búskap. Þessi hugsun komi einnig skýrt fram í samningum aðila. Þá bendir stefndi á að í samningnum um eignaskiptin sé ákvæði þess efnis að stefnandi hafi forkaupsrétt að jörðinni í 10 ár á sömu kjörum og gert er ráð fyrir í forsendum samningsins. Í kauptilboðinu sé einnig mælt fyrir um forkaupsrétt stefnanda. Þessi ákvæði bendi eindregið til þess að stefnanda hafi verið kunnugt um að hún var ekki að selja jörðina á markaðsverði. Ef til þess kæmi að forkaupsrétturinn yrði virkur þá var réttur stefnanda tryggður til hlutdeildar í hugsanlega hærra söluverði. Auk þessa hafi stefnandi átt að fá hlutdeild í hugsanlegri hækkun á verði jarðarinnar vegna framkvæmda sem stefndi réðist í. Þá hafi börn aðila átt að fá 4,5 af söluverði jarðarinnar eða veiðihlunninda sem

jörðinni fylgja. Það er mat stefnda að þessi ákvæði samninganna verði ekki skýrð á annan hátt en þann að stefnanda hafi verið kunnugt um að hún var ekki að selja hlut sinn í jörðinni á hæsta mögulega verði. Engin önnur ástæða geti verið fyrir því að henni sé tryggð hlutdeild í hugsanlega hærra söluverði í 10 ár. Þá segir stefndi að hann hefði aldrei fallist á þessar kvaðir ef hann hefði verið að kaupa jörðina á hæsta mögulega verði, enda geti þá ekkert réttlætt það að skipta söluverðinu með þeim hætti sem um var samið. Af þessum sökum heldur stefndi því fram að aðilar hafi báðir vitað að jörðin var ekki seld á hæsta mögulega verði, enda hafi hlutur stefnanda aldrei verið settur í almenna sölu. Auk þessa sé óvíst hvers virði helmingur jarðarinnar hafi verið.

Stefndi heldur því fram að stefnandi hafi athugasemdalaust tekið við greiðslum í samræmi við samkomulag aðila. Í kröfum hennar hér fyrir dómi felist ekki yfirlýsing um að endurgreiða stefnda kaupverðið ef kröfur hennar verða teknar til greina. Telur stefndi að þegar af þessari ástæðu sé ekki unnt að verða við kröfum stefnanda um riftun á samningunum.

Stefndi leggur ríka áherslu á að meta verði samninga aðila í heild en ekki sé rétt að horfa eingöngu til hugsanlegs söluverðs jarðarinnar. Jafnframt verði að hafa í huga þær forsendur sem aðilar höfðu í huga við samningsgerðina og að samningarnir eru gerðir við sambúðarslit og eru því ekki venjulegir samningar á sviði fjármunaréttar. Þegar horft er til þessa sé mjög langsótt að telja samninga ósanngjarna eða bersýnilega ósanngjarna eins og segir í 2. mgr. 95. gr. laga nr. 31/1993. Þrátt fyrir að stefnandi byggji ekki á ákvæðum nefndrar 2. mgr. 95. gr. verði að hafa í huga að mjög ríkar kröfur þurfi að gera til að samningarnir fari í bága við 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Samningarnir verði að vera bersýnilega ósanngjarnir og óvenjulegir við sambúðarslitin. Í 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 segi að við mat samkvæmt 1. mgr. greinarinnar skuli líta til efnis samnings, stöðu aðila við samningsgerðina og atvika er síðar koma til. Stefndi leggur á það ríka áherslu að efni samninganna verði að meta í heild sinni. Þá mótmælir hann því sérstaklega að efni samninganna sé óskýrt og honum í hag. Stefndi kveðst ekki koma auga á hvað það er sem er honum svo hagfellt. Hann þurfi að greiða afborganir af lánum og annan kostnað af rekstri jarðarinnar. Ef hann geri endurbætur á jörðinni þá njóti stefnandi hagsbóta af því í 10 ár. Þá njóti stefnandi verðhækkana sem kunna að verða á jörðinni á sama tíma ef hún verður seld en hún þurfi ekki að taka þátt í kostnaði af því að eiga jörðina. Þetta verði að hafa í huga þegar samningar þeir sem stefnandi krefst ógildingar á eru metnir. Einnig verði að horfa til þess að staða aðila við samningsgerðina var jöfn eins og áður er getið.

Stefndi kannast ekki við að hafa beitt stefnanda þrýstingi til að ganga frá samningunum líkt og stefnandi heldur fram. Stefndi bendir á að hann hafi fyrst leitað til Magnúsar Ólafssonar í byrjun sumars 2005. Sambúðarslit aðila hafi orðið um mánaðamótin júlí/ágúst það ár. Samningar aðila hafi hins vegar verið undirritaðir í byrjun nóvember 2005 og því ljóst að rúmur tími gafst til að ganga frá samningunum. Oumdeilt sé að á þessu tímabili leitaði stefnandi sér aðstoðar hjá lögmanni. Þá ítrekar stefndi mótmæli sín við því að hann hafi verið ráðandi um verðlagningu jarðarinnar eða að hann hafi haft þekkingu umfram stefnanda í því efni. Stefndi hafnar því jafnframt að stefnanda hafi ekki orðið ljóst hvert verðmæti jarðarinnar var fyrr en eftir að samningar höfðu verið gerðir. Telur stefndi að stefnandi byggji í stefnu sinni á því að stefnandi hafi nánast ekki vitað hvað hún var að gera þegar jörðin var seld en það telur stefndi vera mjög langsótt. Að endingu

tekur stefndi fram að stefnandi byggi á 30. og 33. gr. laga nr. 7/1936 og vísi til þess að óheiðarlegt hafi verið af stefnda að byggja á mati KB banka. Í því sambandi ítrekar stefndi að stefnandi hafi haft nákvæmlega sömu vitneskju og hann um verðmæti jarðarinnar. Stefnandi hafi leitað til lögmanns og þá verði sem fyrr að hafa í huga þær forsendur sem aðilar gáfu sér við gerð samninganna og þeirra kvaða sem í samningunum eru.

## IV

### Niðurstaða

Að framan er gerð grein fyrir samkomulagi aðila sem þau gerðu við slit á sambúð sinni. Gerðu þau með sér tvo samninga er vörðuðu fjárhag þeirra; annars vegar samkomulag um eignaskipti, dagsett 8. nóvember 2005, og hins vegar undirrituðu þau kauptilboð hinn 9. nóvember 2005, en stefnandi krefst ógildingar á þessum samningum.

Stefnandi hefur lagt fram matsgerð dómkvadds matsmanns um verðmæti jarðarinnar A á þeim tíma sem aðilar gerðu framangreinda samninga. Niðurstaða matsins var sú að markaðsverð jarðarinnar hafi verið 77.300.000 krónur hinn 8. nóvember 2005. Þessu mati hefur stefndi ekki hnekkjt eða reynt að hnekkja. Af því verður ráðið að markaðsverð jarðarinnar var mun hærra en það verð, 51.000.000 króna, sem aðilar sömdu um er þau gengu frá fjárhagslegu uppgjöri sín á milli.

Í stefnu reisir stefnandi kröfur sínar á 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 en þó vitnar hún í lagarökum einnig til 30. gr. sömu laga. Stefndi hefur bent á að stefnandi styður kröfur sínar ekki með vísan til 2. mgr. 95. gr. laga nr. 31/1993. Að mati dómsins er ekkert því til fyrirstöðu að ógilda samninga á sviði sífjaréttar eins og hér eru til umfjöllunar með vísan til 33. og 36. gr. nefndra samningalaga. Í málflutningsræðu vísaði stefnandi til 30. greinarinnar og vildi meina að hún kæmi til skoðunar við úrlausn málsins. Stefnandi hefur ekki fært fyrir því nein rök að stefndi hafi beitt hana svikum í samskiptum þeirra og verður þessi málsástæða stefnanda því þegar af þeirri ástæðu ekki tekin til greina.

Við mat á því hvort ógilda beri samninga aðila ber að líta til efnis samninganna, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar koma til, líkt og mælt er fyrir um í 2. mgr. 36. gr. samningalaga. Einnig verður að hafa í huga að hér voru aðilar að semja um fjárskipti sín á milli að lokinni áralangri sambúð og verður að horfa til samkomulags þeirra í heild og þeirra forsendna sem lágu að baki samkomulaginu.

Aðilar sömdu um helmingaskipti á eignum sínum og verður ekki annað ráðið en að helmingaskipti hafi gengið eftir að öðru leyti en því að markaðsverð bújarðar þeirra var töluvert hærra en það verð sem stefndi greiddi fyrir jörðina. Hvað varðar stöðu aðila við samningsgerðina liggur fyrir að vitnið Magnús Ólafsson taldi sig vera að aðstoða aðila málsins að jöfnu og sagði þau bæði vera vini sína. Vitnið Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl. kvaðst nánast eingöngu hafa aðstoðað þau varðandi forsjá barna þeirra og taldi sig í raun hafa verið að aðstoða báða aðila þannig að þau gætu náð samkomulagi um sín mál. Loks kvaðst vitnið Gunnar Sólves hrl. hafa aðstoðað

stefnda vegna deilu um forsjá en ekki um eignaskipti. Af þessu verður ekki annað ráðið en að stefndi hafi ekki notið aðstoðar sérfræðinga umfram stefnanda hvað fjárskiptin varðaði og bendir því ekkert til annars en að fullt jafnræði hafi verið með aðilum málsins við gerð samninga þeirra sem um er deilt. Fullyrðingar stefnanda um að stefndi hafi beitt hana þrýstingi og tengt forsjá barna þeirra eignaskiptunum fá heldur ekki stoð í framburði vitna þannig að það geti haft áhrif þegar staða aðila við samningsgerðina er metin.

Áður er rakið að markaðsverð bújarðar aðila var mun hærra en það verð sem stefndi greiddi fyrir jörðina og munar þar 26.300.000 krónum. Fékk stefnandi því í sinn hlut 13.150.000 krónum minna en ef jörðin hefði verið seld á því verði sem dómkvaddur matsmaður taldi eðlilegt. Þarf því að skera úr um það hvort þessi mismunur á verði eigi að leiða til þess að samninga aðila skuli ógilda.

Vitnið Magnús Ólafsson aðstoðaði aðila við skjalagerð vegna sambúðarslita þeirra. Hann bar fyrir dómnum að hann hafi í upphafi reynt að gera sér grein fyrir verði jarðarinnar. Hann kvaðst hafa sett á blað þrjár tillögur um verð en þetta skjal er meðal gagna málsins. Í fyrsta lagi hafi verið verð sem stefndi hafði nefnt, að fjárhæð tæplega 41.000.000 króna. Í öðru lagi verð sem vitnið taldi að stefndi réði hugsanlega við að greiða fyrir jörðina, tæplega 54.000.000 króna, og í þriðja lagi verð sem hann kallaði söluverð hæst, 75.800.000 krónur. Vitnið lýsti því að hann hefði sýnt stefnanda skjalið og kynnt báðum aðilum þessar fjárhæðir og taldi sig hafa gert báðum aðilum grein fyrir því að hæsta verðið gæti verið nálægt því verði sem unnt væri að fá fyrir jörðina á almennum markaði. Vitnið taldi að báðir aðilar hefðu gert sér grein fyrir því að verðið sem lagt var til grundvallar hafi tekið mið af því hvað stefndi gat greitt fyrir jörðina en ekki miðast við markaðsverð. Vitnið bar einnig að aðilar hafi í raun verið að reyna að leysa allan ágreining sinn, ekki bara fjárhagslegan, og reynt að semja um öll sín mál í einu. Þá bar vitnið að ákvæði um forkaupsrétt til handa stefnanda hafi verið sett inn í samninginn til að koma í veg fyrir að stefndi gæti selt óskyldum aðilum jörðina og hagnast þannig. Þá bar vitnið að ákvæði um forkaupsrétt hefði augljóslega verið þarflaust ef jörðin hefði verið seld á markaðsverði en með forkaupsréttarákvæðinu hafi verið leitast við að tryggja hag stefnanda og barna aðila. Vitnið Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl. bar fyrir dómnum að stefnandi hafi leitað til hennar og þá tjáð henni að aðilar væru aðallega ósammála um hvernig gengið yrði frá forsjá bana þeirra en einnig hafi aðilar velt fyrir sér fjárhæðum varðandi eignaskiptin. Vitnið bar að henni hafi þótt aðilar blanda eignaskiptum inn í forsjárdeilu sína en þó frekar stefndi en stefnandi. Að sögn vitnisins beitti stefndi stefnanda ákveðnum þrýstingi varðandi verðlagningu jarðarinnar en stefndi hafi, að sögn stefnanda, haldið því fram að verð jarðarinnar mætti ekki fara yfir ákveðna upphæð ef hann ætti að geta haldið jörðinni. Vitnið bar hins vegar að það hafi skipt báða aðila miklu máli að stefndi héldi jörðinni vegna þess að börn þeirra vildu vera þar og þá sérstaklega elsta barnið. Það hafi verið til umræðu milli aðila að með tilliti til vilja og hagsmuna barnanna bæru þau bæði ábyrgð á því að sjá til þess að stefndi gæti haldið jörðinni. Vitnið kvaðst hafa bent aðilum á að láta meta jörðina til verðs og þegar hún nefndi það eitt sinn við stefnanda hafi hún svarað því til að það þýddi ekkert og það skipti svo sem ekki öllu máli þótt matið yrði miklu hærra þar sem stefndi gæti ekki greitt það ef hann ætti að halda jörðinni, ella myndi hann missa jörðina og það vildu börnin ekki. Vitnið bar að báðir aðilar hafi talað þannig við hana að verðið tæki mið af því hvað stefndi gæti greitt miðað við að hann héldi þar áfram búskap.

Þegar allt framangreint er virt verður ekki annað ráðið en stefnanda hafi verið ljóst að hún var að selja stefnda eignarhluta sinn í jörðinni undir markaðsverði. Þá verður ekki annað ráðið en það hafi verið ákvörðunarástæða hjá henni að stefndi gæti búið áfram á jörðinni og þannig gætu börn þeirra átt þar athvarf. Einnig bendir ákvæði um forkaupsrétt og þau kjör sem þar eru tiltekin eindregið til þess að stefnanda hafi verið ljóst að hún var ekki að selja eignarhlutinn á markaðsverði. Þegar litið er til þess sem að framan er rakið, um atvik við samningsgerðina, stöðu aðila og atvika eftir samningsgerðina, verður ekki á það fallist með stefnanda að víkja megi samningum þeirra til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936.

Með hliðsjón af málsatvikum öllum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Af hálfu stefnanda flutti málið Ingi Sigurðsson héraðsdómslögmaður en af hálfu stefnda Árni Pálsson hæstaréttarlögmaður.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp dóm þennan.

## **DÓMSORÐ**

Stefndi, M, er sýkn af kröfum stefnanda, K, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Halldór Halldórsson