

DÓMUR

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 23. febrúar 2007 í máli nr. E-1997/2005:

Matthías Kjeld

og María Kjeld

(Klemenz Eggertsson hdl.)

gegn

Reykjanesbæ

(Ásbjörn Jónsson hdl.)

Mál þetta var þingfest 26. október 2005 og tekið til dóms 19. október 2006. Frávísunarúrskurður án kröfu var kveðinn upp 10. nóvember 2006 en með dómi Hæstaréttar 8. desember 2006 var frávísunin felld úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Málið var endurflutt í gær og dómtekið á ný. Stefnandi er Matthías Kjeld, Dalsbyggð 19, Garðabæ og María Kjeld, Bjarkargötu 10, Reykjavík en stefndi er Reykjanesbær.

Í stefnu er dómkröfum stefnanda Matthíasar lýst svo:

„Kröfur stefnanda eru, að eignarhlutar, fimmtungur, (20%) stefnanda í kaupsamningum og afsölum á óskiptu landi úr jörðinni Tjarnarkoti, Reykjanesbæ verði ómerktir.

I. Kaupsamningur og afsal dagsett 7. febrúar 1992, á eignarhluta Jónu G. Finnbogadóttur Kjeld, heitinnar, sem er fimmtungur (20%) í jörðinni Tjarnarkoti, Reykjanesbæ í óskiptri sameign um sölu á óskiptu landi ofan Reykjanesbrautar innan lögsagnarumdæmis Njarðvíkurkaupstaðar, skv. teikningu. Alls að stærð 1614 hektarar, en eignarhluti Tjarnarkots var 6,66% landsins þ.e. 107,5 hektarar. Eignarhluti stefnanda er því 21,5 hektarar. Ómerkt verði einnig afsöl á eignarhluta stefnanda (20%) skv. ofangreindum kaupsamningi. Afsölin eru 6, dagsett 10. nóvember 1995 á 4,3 ha., 28. nóvember 1996 á 4,3 ha., 10. desember 1997 á 4,3 ha., 3 febrúar 1999 á 4,3 ha., 3. febrúar 1999 á 4,3 ha. og 21. september 2000 á 4,3 ha.

II. Kaupsamningur dagsettur 7. febrúar 1992 svo og 4 afsölum skv. kaupsamningum á eignarhluta Jónu G. Finnbogadóttur Kjeld, heitinnar, sem er fimmtungur (20%) í jörðinni Tjarnarkoti í Reykjanesbæ í óskiptri sameign, um sölu á landi jarðarinnar Tjarnarkots í óskiptu landi jarðarinnar Tjarnarkots, 6,66% þ.e.

5,26 hektarar af óskiptri landsspildu á Stapa skv. teikningu. Eignarhluti stefnanda er 1.052 hektarar.

Afsölin eru alls fjögur dagsett 28. janúar 1994 á 22.000 m., 1. nóvember 1994 á 10.000 m., 10. nóvember 1995 á 10.000 m og 28. nóvember 1996 á 10.000 m.

Stefndi greiði þær fjárhæðir sem hafa verið greiddar fyrir hans eignarhluta, er dómur gengur, en þó án vaxta.“

Þá krefst stefnandi Matthías málskostnaðar.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfu stefnanda Matthíasar og honum dæmdur málskostnaður.

Í greinargerð sinni benti stefndi á að stefnandi Matthías hafi fengið framselda erfðahluti systkina sinna og frændfólks í útlandi Tjarnarkots. Stefnanda hafi hins vegar yfirsést í málatilbúnaði sínum að systir hans, María Kjeld, hafi áður fengið framselda eignarhluta afkomenda Finnboga heitins Kjeld. Í málinu hafi María aðeins framselt til stefnanda erfðarhlut sinn í óskiptu landi Tjarnarkots en ekki áður nefndan eignarhluta samkvæmt kaupsamningi 27. júní 1997 og því bæri að frávísa málinu.

María höfðaði því meðalgöngusök sem þingfest var 25. janúar 2006. Stefndi hún stefnanda Matthías og stefnda Reykjanesbæ og gerði sömu kröfur og stefnandi Matthías í aðalsök

Meðalgöngustefndi Reykjanesbær gerir þær kröfur að hann verði sýknaður af kröfu meðalgöngustefnanda og að meðalgöngustefnandi verði dæmdur til að greiða meðalgöngustefnda málskostnað in solidum með aðalstefnanda Matthíasi Kjeld.

Af hálfu aðalstefnanda Matthíasar hefur meðalganga Maríu verið samþykkt og af hálfu aðalstefnda Reykjanesbæjar hefur því ekki verið andmælt að meðalgöngustefnandi standi við hlið aðalstefnanda með þessum hætti og féll aðalstefndi því frá frávísunarkröfu sinni. Aðalsök og meðalgöngusök voru sameinuð í þinghaldi 23. maí 2006 og málið rekið sem eitt mál upp frá því með Matthías og Maríu sóknarmegin, hér á eftir nefndir stefnendur, og Reykjanesbæ varnarmegin, hér eftir nefndur stefndi.

I.

Þann 7. febrúar 1992 seldu þáverandi eigendur Tjarnarkots í Njarðvík eignarhluta sinni í óskiptu landi jarðarinnar til Njarðvíkurkaupstaðar. Sveitarfélögin Keflavík og Njarðvíkurkaupstaður voru síðar sameinuð og heita nú Reykjanesbær. Einn þáverandi eigenda Tjarnarkots var Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld sem nú er látin. Stefnendur halda því fram að móðir þeirra hafi á árinu 1992 verið komin með elliglöp og hafi ekki verið fær um að taka sjálf ákvörðun um sölu landsins. Hafa stefnendur fengið framselda erfðahluta systkina sinna og frændfólks og höfðað mál þetta til ógildingar sölunni, kaupsamningum og afsölum henni tengdri. Þá er það málsástæða af hálfu stefnanda að kaupverð hins selda lands hafi verið of lágt og

hafa stefnendur lagt fram mat dómkvadds matsmanns því til sönnunar.

II.

Jóna G. Kjeld sat í óskiptu búi eftir eiginmann sinn Jens S. Kjeld sem lést 1980. Búsetuleyfi til handa Jónu var gefið út 4. nóvember 1982. Börn þeirra hjóna voru stefnendur Matthías og María en auk þess Hanna, Kristbjörg, Finnbogi og Kristjana. Tvö þeirra síðast nefndu eru látin. Allir samerfingjar stefnanda Matthíasar, þar og meðal börn Finnboga og Kristjönu, hafa framselt Matthíasi erfðahlut sinni í óskiptu landi jarðarinnar Tjarnarkots. Áður var getið um hlut Mariu sem hún hefur keypt af börnum Finnboga heitins.

Með tveimur kaupsamningum 7. febrúar 1992 keypti stefndi af þáverandi eigendum Tjarnarkots landsvæði sem tilheyrði óskiptu landi annars vegar ofan Reykjanesbrautar og hins vegar neðan brautarinnar. Seljendur eignarinnar voru Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld, Ester Finnbogadóttir, Guðfinna J. Finnbogadóttir, Helga Finnbogadóttir, Jón M. Guðmundsson, Finnbogi G. Guðmundsson, Stefanía Guðmundsdóttir, Laufey Ósk Guðmundsdóttir og Guðbjörg E. Guðmundsdóttir.

Kaupin fórum fram í áföngum þannig að við undirskrift 7. febrúar 1992 greiddi stefndi fyrir 40% hins selda lands og fékk jafnframt afsal fyrir þeim hluta. Stefndi skuldbatt sig jafnframt til að kaupa það sem eftir stóð af eignarhluta seljanda. Skyldi stefndi kaupa 64.56 ha. eða 4% af landinu árlega, í fyrsta sinn 1. nóvember 1995. Þannig skyldi kaupunum lokið á 15 árum og afsöl gefin út árlega fyrir keyptum hlut. Kaupverð var bundið byggingarvísitölu. Viðskiptin gengu snurðulaust fyrir sig til 2004 en þá neituðu erfingjar Jónu G. Kjeld að undirrita afsöl og móttaka greiðslur.

Hinu selda er lýst svo í stefnu:

„Meðal eigna búans voru 20% óskipt í jörðinni Tjaldarnesi ásamt tilheyrandi eignarhluta í skiptu landi jarðarinnar fyrir ofan Reykjanesbraut, innan lögsagnarumdæmis Njarðvíkurkaupstaðar. Hið óskipta land er alls 1614 hektarar að stærð, en eignarhluti Tjarnarkots í þessu óskipta landi er alls 107,5 hektarar. En Tjarnarkot tilheyrðu 6,66% alls hins óskipta lands. Ofangreindir erfingjar Jónu G. Kjeld og Jens S. Kjeld áttu því 20% eignarhluta í óskiptri sameign í jörðinni Tjarnarkoti ásamt tilheyrandi eignarréttindum. Nefndur eignarhluti í óskipta landinu, sem ofangreindir erfingjar áttu, er því 21,5 hektari, sbr. teikningu (rsk 15). Ennfremur tilheyrir búinu hlutdeild í skiptri landspildu á Stapa skv. teikningu (rsk. 23) alls er landsspildan 79,0 hektarar að stærð. Hluti dánarbúsins er 1.052 hektarar í því landi.“

Af hálfu stefnda hefur þessari lýsingu ekki verið mótmælt og er því ekki deilt um eignarhluta, legu eða stærð hins selda lands.

Systir stefnenda, Hanna Kjeld, skrifaði undir báða kaupsamningana 7. febrúar 1992 fyrir hönd móður sinnar, Jónu G. Kjeld. Hún mun hins vegar ekki hafa haft skriflegt umboð frá móður sinni og var þinglýsing þvi hafnað. Var þá útbúin yfirlýsing 25. október 1992 þar sem Jóna Kjeld lýsti því yfir að dóttir hennar

Hanna hefði haft fullt og ótakmarkað umboð til að rita undir kaupsamningana fyrir sína hönd.

Erfingjar Jónu fengu leyfi til einkaskipta 28. nóvember 1994 og kemur þar fram að María Kjeld hafi umboð erfingja til að ráðstafa eignum dánarbúsins. Í framhaldi af því skrifaði María undir afsöl fyrir hönd dánarbúsins.

Þann 7. júlí 2004 gaf Hanna Kjeld út eftirfarandi yfirlýsingu:

„Ég undirrituð Hanna M. Kjeld, [...] undirritaði kaupsamning og afsal að hluta (40%) þann 7. febrúar 1992, fyrir hönd móður minnar Jónu G. Kjeld, að óskiptu landi sunnan Reykjanesbrautar, eignarhluta jarðarinnar Tjarnarkots, Innri-Njarðvík.

Ég, Hanna Kjeld, lýsi því nú yfir, að ég hafði ekki heimild eða umboð til þess að gera það sem að framan er greint. Ég hélt að mér væri þetta heimilt og væri að gera veikri móður minni og frænkum greiða en ekki ógreiða.“

Þann 2. ágúst 2004 gaf María Kjeld út yfirlýsingu þar sem segir meðal annars að hún hafi vottað yfirlýsingu móður sinnar 25. október 1992 þar sem móðir hennar, Jóna G. Kjeld, hafi gefið dóttur sinni, Hönnu Kjeld, fullt umboð til að skrifa undir kaupsamning fyrir sína hönd. Síðan segir í yfirlýsingunni:

„Ég, María Kjeld, lýsi því nú yfir, að ég hafði ekki heimild eða umboð frá systkinum mínum til þess að gera það sem að framan er greint, enda taldi ég að ég væri aðeins að ganga frá einhverjum formsatriðum fyrir móður mína. Ég vil geta þess hér að móðir mín var á árunum 1991 til 1992 komin með alvarleg vitglöp og áttaði sig ekki á málefnum eða mönnum sem við hana ræddu.“

Í vottorði Birgis Guðjónssonar lækni frá 15. september 2004 segir meðal annars:

„Jóna kom fyrst til dagvistunar á Hrafnistu í febrúar '87 og síðar lögð inn á almenna deild og endanlega á hjúkrunardeild. Í vistunarmati dagsettu 27. október 1987 er hún skráð með dementiu senilis þ.e. elliglöp. Í dagnótum lækni frá því í september 1988 er getið um vaxandi dementiu. Við innlögn á hjúkrunardeild í október 1989 er skilgreint að hún sé gleymin og greining ítrekuð dementia.“

Stefnandi aflaði mats til að meta sanngjarnt verð hins selda með hliðsjón af söluskilmálum. Í niðurstöðu matsmanns segir að hann telji hæfilegt og sanngjarnt söluverð spildu ofan Reykjanesbrautar 4.400.000 krónur miðað við 7. febrúar 1992. Spilduna neðan Reykjanesbrautar metur hann á 1.950.000 krónur miðað við sama tíma.

III.

Stefnandi Matthías Kjeld sagði fyrir dómi að hann hafi aldrei móttekið greiðslur vegna þessarar sölu. Hann hafi komist að því síðar að Gylfi H. Pálsson hafi móttekið greiðslur frá Njarðvíkurkaupstað og sent Maríu hlut þeirra systkina

sem hún hafi lagt inn á bók. Þá sagði stefnandi að honum hafi aldrei verið tilkynnt um að búið væri að selja hið umdeilda land. Hann hafi ekki heldur áttað sig á því þegar gengið hafi verið frá einkaskiptaleyfi 28. nóvember 1994 eftir andlát móður hans.

Stefnandi María Kjeld sagði að móðir hennar hefði búið hjá Hönnu dóttur sinni. María kvaðst hafa dvalið mikið hjá þeim áður en móðir þeirra hafi farið á Hrafnistu. Þær systur hafi hugsað mest um móður sína og því hafi það komið í þeirra hlut að vera í fyrisvari fyrir hana þegar komið hafi að ráðstöfunum þeim sem hér um ræðir. Hún kvaðst ekki muna til þess að hún hafi sagt bróður sínum, meðstefnanda Matthíasi, frá söluinni, alla vega ekki neitt sérstaklega. Annars kvaðst hún ekki muna þetta glögg. Salan hafi verið frágengin og því hafi hún talið rétt að skrifa undir þau skjöl sam Gylfi H. Pálsson hafi komið með til hennar. Hún kvaðst ekki muna þetta glögg en minnti að Gylfi hafi yfirleitt komið með skjöl til undirritunar. Hún kvaðst hafa móttakið peninga frá Gylfa og lagt þá inn á bók. Í fyrstu hafi peningarnir farið til viðhalds á húsinu að Tjarnarkoti og svo hafi hún greitt fasteignargjöld og annan kostnað sem til hafi fallið. Aðspurð um hvort hún hafi ekki sagt Matthíasi frá þessari sölu svaraði hún því til að „þetta [hafi] aldrei verið tekið upp formlega í fjölskyldunni heldur talað almennt um það ef þá var talað um það.“ Aðspurð um af hverju hún hafi breytt afstöðu sinni eftir tólf ár og telji nú móður sína hafa verið óhæfa til að taka ákvörðun um sölu svaraði María því til að hún gæti ekki svarað þessari spurningu. Aðspurð um hver hafi samið yfirlýsinguna er hún hafi undirritað 2. ágúst 2004 sagði hún að hún hlyti að hafa gert það fyrst hún hafi skrifað undir hana en þó muni hún það ekki glögg. Hún sagði að eftirstöðvar söluverðs stæðu óhreyfðar á bók.

Vitnið Halldór Halldórsson héraðsdómari er vottur á yfirlýsingu þeirri sem amma hans, Jóna Kjeld, gaf 25. október 1992. Hann kvaðst hafa skrifað undir yfirlýsinguna eftirá, líklegast heima hjá móður sinni, Hönnu Kjeld, en þá hafi amma hans verið komin á Hrafnistu. Ekki treysti hann sér til þess að segja frá heilsufari ömmu sinnar á þessum tíma og hvort hún hafi verið haldin elliglöpum.

Vitnið Magnús Hrafn Guðmannsson var byggingarfulltrúi hjá Njarðvíkurkaupstað á þessum tíma. Hann sagði að á árunum 1975 til 1976 hafi hafist viðræður um kaup á landi í Ytri Njarðvík. Mikil undirbúningsvinna hafi farið fram til að finna sanngjarnt verð fyrir báða aðila. Lögð hafi verið til grundvallar frjáls sala á lóðum í nágrenninu.

Auk framangreindra vitna komu fyrir dóminn Stefán Jónsson fyrrverandi bæjarritari Njarðvíkurkaupstaðar, Ásgeir Jónsson hdl., Kristján Pálsson fyrrverandi bæjarstjóri Njarðvíkurkaupstaðar og Birgir Guðjónsson læknir, sem staðfesti vottorð sitt.

IV.

Stefnendur byggja á því að Jóna heitin Kjeld hafi verið haldin elliglöpum á þeim tíma er hún hafi ritað undir umboð til dóttur sinnar Hönnu Kjeld. Þá hafi

Hanna ekki haft heimild til að rita undir kaupsamninga fyrir hönd móður sinnar eins og Hanna hafi reyndar lýst yfir sjálf. Það hefði átt að skipa henni lögráðamann eftir ákvæðum laga nr. 68/1984. Ákvæði lögræðislaga hafi því verið brotin og jafnframt ákvæði laga um samninga nr. 7/1936, 2. og 3. kafla.

Framangreint valdi ógildingu á nefndum kaupsamningum. Þá vísa stefnendur enn fremur til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 þar sem verðlag á fermetra hafi verið víðsfjarri sanngirni. Í öðrum kaupsamningi sé fermetraverð 3.24 krónur auk vísitölutryggingar en án vaxta. Í hinum sé fermetraverð 18.27 krónur sem hafi miðast við byggingarvísitölu en án vaxta. Þetta verðlag á landi hafi verið fáránlegt og styðji matsgerð hins dómkvadda matsmanns það.

Þá hafi systurnar Hanna Kjeld og María Kjeld skrifað undir afsöl hvor fyrir aðra án umboðs. Vanheimildir séu því í 2. og 3. veldi ef svo mætti taka til orða.

Stefnandi Matthías Kjeld hafi ekki haft hugmynd um þessar sölur fyrr en í maí 2004 er lögmaður landeigenda Ytri-Njarðvíkurhverfis hafi haft samband við hann vegna breytinga á landamerkjum. Stefnandi hafi þá komið af fjöllum og farið að kynna sér málið.

Stefndi styður sýknukröfu sína með þeim rökum að kaupsamningar og afsöl hafi verið undirrituð af til þess bærnum aðilum eða umboðsmönnum þeirra. Stefndi telur ósannað með öllu að Hanna Kjeld hafi ekki haft umboð móður sinnar til að skrifa undir kaupsamninga. Yfirlýsing hennar tæpum 12 árum síðar hafi enga þýðingu. Skýring hennar á því að hún hafi talið sig vera að hjálpa móður sinni og frænkum sé ótrúverðug.

Stefndi mótmælir því að brotið hafi verið gegn ákvæðum 2. kafla laga nr. 7/1936 þar sem ósannað sé að Jóna G. Kjeld hafi verið beitt þvingunum eða farið hafi verið út fyrir efni umboðsins sem hún gaf. Þá sé til þess að líta að með leyfi til einkaskipta 28. nóvember 1994 hafi allir erfingjar Jónu G. Kjeld, þar á meðal stefnandi Matthías, veitt meðstefnanda Maríu Kjeld fulla heimild til að ráðstafa eignum dánarbúsins og veita viðtöku andvirði eigna. María hafi því haft fullt umboð til að skrifa undir afsöl og því sé yfirlýsing Maríu Kjeld, þar sem hún lýsir því yfir að hún hafi ekki haft umboð, algjör markleysa og óskiljanleg.

Þá telur stefndi ósannað að Jóna G. Kjeld hafi verið haldin elliglöpum er hún hafi undirritað umboð til handa dóttur sinni til að ganga frá kaupsamningum. Engar upplýsingar hafi komið fram um andlegt hæfi hennar er samningsviðræður hafi farið fram um kaup á umræddu landi. Þá liggi fyrir að hún hafi verið með fullt lögræði á þeim tíma og því verið bær til að gera alla þá samninga sem hún hafi kosið. Í þessu sambandi bendir stefndi á að eigendur Tjarnarkots hafi haft aðstoð lögfræðings við samningsgerðina á sínum tíma.

Njarðvíkurkaupstaður hafi keypt landsvæði af eigendum Tjarnarkots 5. janúar 1985 þar á meðal af Jónu G. Kjeld. Með þeim samningi hafi verið lagður grunnur að frekari kaupum sveitarfélagsins á landi Tjarnarkots. Söluverð þessa lands hafi verið uppreiknað og þeir útreikningar notaðir við síðari kaup af eigendum Tjarnarkots. Nánast enginn munur sé á matsverði samkvæmt matsgerð og kaupverðinu vegna spildunnar neðan Reykjanesbrautar. Samkvæmt matinu sé verðið 1.950.000 krónur en samkvæmt kaupsamningi sé kaupverðið 1.758.418

krónur. Varðandi spilduna fyrir ofan Reykjanesbraut beri að líta til þess að kaupverðið hafi verið ákveðið í byrjun árs 1992 miðað við byggingarvísitölu í janúar mánuði 1992. Verðlagning þess svæðis hafi verið miðuð við að landið myndi ekki nýtast sem byggingarland. Astæðan sé sú að landið sé að miklum hluta skráð samkvæmt svæðisskipulagi sveitarfélaganna sem vatnsverndarsvæði sem bannað sé að nýta sem byggingarland. Því til stuðnings hafi stefndi lagt fram landnýtingarkort sem sé hluti af svæðisskipulagi Suðurnesja 1987 til 2007. Hinn dómkvaddi matsmaður hafi litið framhjá þessari staðreynd. Matsgerðinni sé því mótmælt í heild enda sé hún verulegum annmörkum háð og matsmaður hafi ekki komið fyrir dóm til að staðfesta matsgerðina.

Þá dregur stefndi í efa að stefnandi Matthías hafi ekki vitað af sölunni fyrir en árið 2004. Í því sambandi bendir stefndi á að stefnandi hafi samþykkt árið 1994 að dánarbú móður hans skyldi skipt einkaskiptum. Með því að fá leyfi til einkaskipta hljóti erfingjar að hafa kynnt sér eignir og skuldir dánarbúsins. Stefnandi hafi því sýnt af sér tómlæti sem leiði til sýknu.

Þá haldi stefnendur því fram að engar greiðslur hafa borist vegna kaupanna. Það sé auðvitað alrangt því umboðsmenn aðila hafi mótttekið greiðslu kaupverðsins.

V.

Fyrir liggur að þrjár samningar voru gerðir 7. febrúar 1992 um kaup stefnda á landi ofan Reykjanesbrautar sem var í óskiptri sameign jarðanna Innri-Njarðvíkur, Stapakots og Tjarnarkots. Stefnandi gerði einnig samning við eigendur Tjarnarkots og Stapakots um kaup á landspildu neðan Reykjanesbrautar en áður hafði hann keypt hlut eigenda Innri-Njarðvíkur í þeirri spildu. Fram kemur í samningum um kaup á landi ofan Reykjanesbrautar að kaupsamningarnir voru jafnframt afsöl að hluta eða 40% af hinu selda. Var kveðið á um að stefndi myndi kaupa það sem eftir stæði í áföngum og skyldu afsöl gefin út árlega og kaupum lokið árið 2009. Á sama hátt var staðið að sölu spildunnar neðan Reykjanesbrautar og skyldi kaupum á henni lokið árið 1996.

Móðir stefnenda, Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld, átti 20% hlut í jörðinni Tjarnarkot en hlutur eigenda Tjarnarkots í báðum landsvæðum var 6,66%. Eignarhlutur Jónu í hinu selda var því 1,332%.

Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld lést 14. nóvember 1994. Hún átti sex börn og eru tvö þeirra látin. Að framan er rakið hvernig stefnendur, María og Matthías Kjeld, eignuðust erfðahlut systkina sinna.

Krafa stefnenda er á því byggð að Hanna Kjeld, dóttir Jónu G. Finnbogadóttur Kjeld, hafi ekki haft umboð móður sinnar til að rita undir samninga fyrir hennar hönd og að Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld hafi ekki verið hæf til þess að lýsa því síðar yfir að Hanna hefði haft fullt og ótakmarkað umboð hennar.

Það eitt að Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld hafi á þessum tíma verið greind með elliglöp leiðir ekki sjálfkrafa til þess að fallast beri á dómkröfur stefnanda um ógildingu kaupsamninga og afsala sem undirritaðir voru á grundvelli umboðsins.

Við mat á því hvort meta eigi umboðið ógilt verður m.a. að taka tillit til á hve háu stigi hinn andlegi annmarki var, hvort salan á landspildunni var óvenjuleg að einhverju leyti, hvort efni umboðsins var það flókið að Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld hafi ekki mátt gera sér grein fyrir að hún var að heimila sölu á spildu úr Tjarnarkoti, hvort salan var óhagstæð á þeim tíma er hún fór fram og hvort Jóna hafi því verið hlunnfarin í viðskiptunum.

Af gögnum málsins má ráða að Jóna G. Finnbogadóttir Kjeld var haldin ellisljóleika er hún undirritaði umboðið til Hönnu dóttur sinnar. Því verður hins vegar ekki slegið föstu á hve háu stigi elliglöpin voru er hún undirritaði umboðið. Ekki verður séð að undirritun hennar sé komin til vegna beinna áhrifa frá andlegum vanheilindum eða annmörkum. Ekki verður talið að efni umboðsins hafi verið flókið þannig að Jóna hafi ekki mátt skilja af þeim sökum að verið var að selja spildu úr landi Tjarnarkots. Salan var ekki óvenjuleg á nokkurn hátt, a.m.k. töldu átta sameigendur Jónu ekki svo. Sameigendur hennar gengu til þessarar viðskipta af fúsum og frjálsum vilja og töldu sig væntanlega vera að fá markaðsverð fyrir landið. Í skýrslutökum fyrir dómi hefur verið staðfest að spildurnar voru seldar á markaðsverði. Þá verður ekki annað séð af gögnum málsins en að stefnandi María og systir hennar Hanna, en báðar undirrituðu þær skjöl í þessu sambandi, hafi einnig verið sáttar við söluna þá er hún var gerð og talið söluna eðlilega ráðstöfun eins og á stóð og söluverð ásættanlegt.

Verður því talið að stefnendum hafi ekki tekist að færa sönnur á að vilji Jónu G. Finnbogadóttur Kjeld hafi ekki staðið til að selja eignina og hún hafi ekki mátt gera sér grein fyrir hvað fólst í umboðinu er hún veitti dóttur sinni Hönnu. Þá hafa stefnendur ekki sýnt fram á að salan hafi að einhverju leyti verið óvenjuleg eða að Jóna hafi verið hlunnfarin í viðskiptunum við stefnda. Matsgerð hinns dómkvadda matsmanns, sem ekki kom fyrir dóm til að staðfesta matið, og sem stefndi hefur mótmælt, þykir ekki breyta þessari niðurstöðu.

Stefndi verður því sýknaður af kröfum stefnenda í málinu. Rétt þykir að málskostnaður falli niður mill aðila.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndi, Reykjanesbær, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Maríu Kjeld og Matthíasar Kjeld, í þessu máli.

Málskostnaður fellur niður.

Gunnar Aðalsteinsson

