

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 29. maí 2009 í máli nr. E-2178/2007:

Rakel Baldursdóttir

(Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl.)

gegn

Þresti Hlöðverssýni

(Guðjón Ármannsson hdl.)

Mál þetta sem tekið var til dóms þann 14. þ.m. að loknum munnlegum málflutningi eftir heimvísun Hæstaréttar í dómi nr. 329/2008 frá 29. janúar 2009, er höfðað með stefnu birtri 28. september 2007. Stefnandi er Rakel Baldursdóttir, Lundi 3, Mosfellsbæ. Stefndi er Þrestur Hlöðversson, Vatnsendabletti 173, Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að ógilt verði með dómi óundirritað samkomulag stefnda og stefnanda sem dagsett er þann 5. júlí 2004. Jafnframt er gerð krafa um að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur stefnanda á helmingi af fasteigninni að Vatnsendabletti 173 í Kópavogi, með fastanúmer 206-6636.

Til vara krefst stefnandi þess að samkomulagi aðila verði breytt og það fært í sanngjarnt horf skv. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 5.849.985 krónur með dráttarvöxtum skv. ákvæðum vaxtalaga frá dómsuppkvaðningu til greiðsludags. Er hér um breytta fjárhæð til lækunar að ræða en í stefnu var í varakröfu krafist greiðslu á 8.577.698 krónum.

Til þrautavara er gerð krafa um að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 3.049.985 krónur með dráttarvöxtum skv. ákvæðum vaxtalaga frá 23. febrúar 2006 til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu eins og mál þetta væri eigi gjafsóknarmál að mati dómsins.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda

Þá krefst stefndi í öllum tilvikum málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda að teknu tilliti til skyldu stefnda til greiðslu virðisaukaskatts, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Lýsing stefnanda á málavöxtum.

Málsatvik eru á þá leið að aðilar voru í óvígðri sambúð í um 10 ár og þar af í skráðri sambúð frá árinu 1997. Þegar þau slitu sambúð í febrúar 2003 flutti stefnandi út af heimili aðila en fljótlega eftir það hófst ágreiningur milli aðila um eignaskipti. Stefndi bjó áfram á áður sameiginlegu heimili aðila. Við sambúðarslitin voru aðilar eigendur að jöfnu að Vatnsendabletti 173 í Kópavogi sem þau höfðu keypt á þeim tíma sem þau bjuggu saman, þann 19. september 1996. Alla tíð hafa aðilar verið skráðir eigendur að fasteigninni að jöfnu og hafa þau ávallt talið eignina fram til skatts til helminga. Tekjumunur á sambúðartímanum var óverulegur og þá lágu ekki fyrir neinar staðfestar upplýsingar þess efnis að kaup eignarinnar hefðu verið fjármöggnuð meira af öðrum aðilanum, enda voru kaupin nánast alfarið fjármöggnuð með lántöku. Við sambúðarslitin vildi stefndi ekki kannast við að stefnandi ætti neitt í fasteigninni og neitaði að greiða henni út hennar hluta, auk þess sem hann hafnaði því að selja eignina og greiddi ekki afborganir af henni fyrstu mánuðina eftir sambúðarslit. Vegna ágreinings aðila um eignaskipti var bú þeirra tekið til opinberra skipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness þann 13. nóvember 2003 og var Kristján Ólafsson hrl. skipaður skiptastjóri til að fara með skiptin. Á skiptafundum í búinu kom fram að stefndi hafnaði með öllu kröfu stefnanda um helmingaskipti á eigninni og hélt því fram að eignin væri lítils virði. Vegna þessa óskaði skiptastjóri að kröfu stefnanda eftir verðmati á eigninni og lá það fyrir þann 15. janúar 2004 og var heildareignin þar metin á 9.000.000 króna. Stefnandi var frá upphafi ósátt við það verð sem eignin var metin á, enda hafði hún þá þegar fengið upplýsingar símleiddis frá fasteignasölum um að eignin ætti að vera mun meira virði. Kveður hún lýsingu á eigninni ekki rétta í verðmatinu, m.a. ranglega farið með herbergjafjölda í húsinu. Auk þessa þá var í verðmatinu á engan hátt tekið tillit til lóðarréttar eiganda og hvers virði hann gæti verið, svo sem m.t.t. þess að þarna væri framtíðarbyggingarland fyrir Kópavogsbæ að ræða. Eftir að verðmatið lá fyrir var ítrekuð sú afstaða stefnda að hann ætti fasteignina einn og að hann vildi ekki greiða stefnanda neitt til að fá fasteignina útlagða við skiptin.

Á skiptafundi í búí aðila þann 20. apríl 2004 var ákveðið að vísa máli aðila til héraðsdóms vegna ágreinings um skiptin og var erindi þess efnis sent dóminum af skiptastjóra í maímánuði það ár. Um það leyti sem boðað hafði verið til fyrstu fyrirtöku fyrir dómi í því ágreiningsmáli, í júní 2004, barst stefnanda skyndilega sáttaboð frá gagnaðila þess efnis að fasteignin kæmi í hans hlut við skiptin gegn því að greiða henni eingreiðslu, sem var í fyrsta boði 1.500.000 krónur. Á þeim tíma og einkum eftir að það boð var lagt fram setti stefndi sig oft í samband við stefnanda beint, þó báðir aðilar væru með lögmennt, og beitti hana verulegum þrýstingi til að ganga að boði hans um sættir. Að lokum lét stefnandi undan þessum þrýstingi og samþykkti í símtali við stefnda að hann fengi eignina í sinn hlut gegn því að greiða stefnanda 1.750.000 krónur fyrir hennar helmingseignarhluta. Miðaði stefnandi í þeim útreikningi sínum við fyrirliggjandi verðmat og heildarfjárhæð áhvílandi skulda sem þá voru um 5.000.000 króna og þá ætluðu aðilar stefnda einhvern staðgreiðsluafslátt í uppgjörinu. Samkomulag þetta var staðfest í tölvupóstum lögmannna aðila í byrjun júlí 2004 og gerðu lögmennt drög að samkomulagi milli aðila dags. 5. júlí 2004 sem var þó aldrei undirritað, m.a. vegna þess að stefndi sætti sig ekki við þá skiptingu á skiptakostnaði sem lögð var til. Stefndi vildi að hann skiptist að jöfnu en stefnandi vildi að skiptakostnaður yrði alfarið greiddur af stefnda, enda hefði skiptameðferðin eingöngu komið til vegna synjunar hans á kröfu um skipti. Samkomulag aðila var því aldrei klárað formlega, hvorki með

undirritun né með áritun skiptastjóra eins og 113. gr. skiptalaga gerir ráð fyrir.

Samkomulag aðila var engu að síður framkvæmt með þeim hætti að stefndi greiddi stefnanda 1.000.000 króna um sama leyti og samkomulagið var staðfest í tölvupóstsendingum. Ekki var gengið frá afsali og barst ekki krafa frá stefnda um það fyrr en nokkrum mánuðum síðar. Þá gekk stefndi ekki frá þinglýsingu á tryggingabréfi vegna greiðslu eftirstöðva til stefnanda, sem átti að vera fjárhæð 750.000 króna á öðrum veðrétti eignarinnar fyrr en 29. desember 2004 og var bréfinu þá aðeins þinglýst á 3. veðrétt eignarinnar en ekki á 2. veðrétt eins og samkomulag aðila var um, en nú er það áhvílandi á 2. veðrétti vegna uppgreiðslu á skuld sem áður var á 2. veðrétti.

Í nóvember 2004 fékk stefnandi síðan upplýsingar óformlega frá starfsmönnum Kópavogsbæjar að eignin að Vatnsendabletti 173 væri mun meira virði en matið sem aflað var við búskiptin kvað á um og var talan 16-17.000.000 króna nefnd í því sambandi, auk þess sem stefnanda var sagt að þegar hefði verið hafinn undirbúningur að því að Kópavogsbær tæki með eignarnámi eignir við Vatnsendablett vegna nýbygginga og gatnagerðar. Þannig yrði stór hluti af fasteign aðila tekinn og greiddar fyrir bætur. Þá var stefnanda sagt að þetta hefði eigendum átt að vera ljóst frá því snemma árs 2004, enda hefði þetta verið kynnt íbúum á svæðinu þá og samþykkt í skipulagsnefnd þegar á árinu 2003, en stefnandi hafði ekki frétt af þessu enda var hún þá flutt burt af svæðinu. Leitaði lögmaður stefnanda þá skriflegra staðfestinga á þessum upplýsingum frá Kópavogsbæ en verulega dróst að fá slík gögn afhent. Vegna þessa var skiptastjóra og lögmanni stefnda ekki tilkynnt um breytta afstöðu umbjóðanda míns til skiptanna fyrr en á skiptafundi þann 1. apríl 2005. Var á þeim fundi tilkynnt af hálfu stefnanda að hún drægi samþykki sitt við samkomulagi aðila til baka og var því ákveðið að óska eftir nýju verðmati á eigninni. Var Birni Þorra Viktorssyni hrl. og löggiltum fasteignasala falið að annast matið. Í byrjun maí 2005 greiddi stefndi síðan 750.000 krónur til stefnanda sem móttekin var með þeim fyrirvara að hún hefði þá þegar dregið samþykki sitt við þessu uppgjöri aðila til baka. Þá var ekki gengið frá afsali milli aðila og heldur ekki aflýst tryggingabréfi sem hvíldi á eigninni vegna þessarar greiðslu. Þar sem verulega dróst að fá umbeðið mat frá Birni Þorra var ákveðið á skiptafundi þann 14. nóvember 2005 að skiptastjóri myndi sjálfur annast matið, m.a. með því að afla upplýsinga frá Kópavogsbæ. Á skiptafundi þann 17. janúar 2006 kynnti skiptastjóri aðilum að eignarnámsnefnd hefði ekki ennþá metið eignina vegna eignarnámsins, en að fermetraverð í sambærilegum málum hefði verið 3.800 krónur. Vildi stefndi ekki samþykkja að aðilar leystu deiluna með því að skipta á milli sín þeim eignarnámsbótum sem greiddar yrðu. Vegna þessa var skiptastjóra falið af aðilum að vísa málinu að nýju til héraðsdóms vegna ágreinings um skipti.

Af tilviljun fékk lögmaður stefnanda síðan upplýsingar um það í mars 2006 að stefndi hefði höfðað mál gegn Kópavogsbæ með kröfu um bætur fyrir hluta af eigninni og voru allar fjárhæðir í því máli mun hærri en miðað hafði verið við í máli hans við stefnanda. Þá kemur fram í dómskjöllum þess máls að þegar í apríl 2004 hafði matsnefnd eignarnámsbóta kveðið upp úrskurð um bætur fyrir sambærilegt land á svæði Vatnsendabletts sem var stefnumarkandi um verðmæti þeirra eigna sem teknar væru eignarnámi vegna framkvæmda á svæðinu. En til þess úrskurðar var ekkert lítið við verðmat skiptastjóra eða matsmanns, og þá var ekki með neinu móti tekið tillit til yfirvofandi eignarnámsmeðferðar við gerð mats

um eignina í janúar 2004. Auk kom fram í dómskjöllum þessa máls að stefndi hefði þegar í júlí 2005 óskað eftir mati á eigninni til matsnefndar eignarnámsbóta, og tekið við hlutagreiðslum vegna eignarnámsins frá Kópavogsbæ í ársbyrjun 2006, án þess að gefa nokkrar upplýsingar um það við skiptameðferðina sem honum bar þó skylda til skv. 1. mgr. 105. gr. laga nr. 20/1991. Í máli sínu gegn Kópavogsbæ gerði stefndi kröfu um greiðslu á 17.155.396 krónur fyrir þann hluta eignar aðila að Vatnsendabletti sem féll til Kópavogsbæjar vegna skipulagsbreytinga og var það þó minni hluti eignarinnar og eingöngu lóð en hann heldur húsinu eftir sem áður. Þá liggur fyrir að rekið hefur verið mál fyrir Matsnefnd eignarnámsbóta af hálfu stefnda á meðan skiptameðferð hefur staðið yfir án aðkomu stefnanda eða skiptastjóra og að Kópavogsbær hefði þegar greitt honum 6.099.970 krónur í bætur fyrir landið og því sem fylgir, sem innborgun. Þá hefur stefnandi ítrekað skorað á stefnda um að gefa henni upplýsingar um eignarnámsmálið, án árangurs. Einnig hefur stefnandi óskað eftir afritum gagna í því máli, bæði frá stefnda og Kópavogsbæ án nokkurs árangurs, sérstaklega eftir afritum af fyrstu tilkynningum til stefnda um að hluti eignarinnar yrði tekin eignarnámi.

Þegar ágreiningsmál aðila kom að nýju til meðferðar hjá héraðsdómi var gerð frávísunarkrafa af hálfu stefnda, með vísan til þess að þegar hefði tekist samkomulag um skiptin og því ætti ekki að taka ágreiningsmál til meðferðar fyrir dómnum. Því var mótmælt af hálfu stefnanda og bent á það að aðilar hefðu aðeins náð samkomulagi um skipti fasteignarinnar, og samþykki stefnanda við því síðan dregið til baka. Þá hefði aldrei náðst samkomulag um skiptakostnaðinn sem væri nauðsynlegt til að fullnægjandi samkomulag um skiptin lægi fyrir og þá hafi ekki verið gengið frá samkomulaginu með lögbundnum hætti skv. 113. gr. skiptalaga sem gerir ráð fyrir skriflegu samkomulagi um slík skipti, sem skuli þar að auki undirritað af báðum aðilum og áritað af skiptastjóra. Málið var því tekið til úrskurðar og varð það niðurstaða héraðsdóms að álitæfnið væri ekki af skiptaréttarlegum toga þ.s. aðilar hefðu þegar náð samkomulagi um skiptin. Því væru ekki komin fram þau skilyrði sem lög ráðgerðu til reksturs ágreiningsmáls um skiptin og því bæri skiptastjóra að ljúka málinu á grundvelli samkomulags aðila. Vegna þessa var það niðurstaða skiptastjóra að rétt væri að hann gæfi út afsal vegna eignarinnar, og gaf hann það afsal út þann. 23. ágúst sl. með vísan til 2. ml. 2. mgr. 111. gr. laga nr. 20/1991 og lauk þar með opinberum skiptum á búi aðila.

Málsástæður stefnanda.

Stefnandi byggir kröfur sína um ógildingu á samkomulagi aðila um eignaskipti aðallega á því að brostnar séu forsendur fyrir því samkomulagi sem gert var þ.s. komið hafi í ljós að upplýsingar sem byggt var á við gerð samkomulagsins um verðmat eignarinnar hafi verið rangar.

Þá er byggt á því að stefndi hafi leynt stefnanda upplýsingum um raunverð eignarinnar og/eða atvik sem myndu hafa áhrif á raunverð eignarinnar með sviksamlegum hætti til að fá hana til að gera samning sem þau gerðu með sér þann 5. júlí 2004, þannig að það eigi að valda ógildingu á samkomulaginu. Hafi svik stefnda falist í því að hann með ólögum hætti og gegn betri vitund leyndi stefnanda upplýsingum um raunverulegt verðgildi eignarinnar, þrátt fyrir að þau stæðu í skiptum sem lagði honum á herðar vissa upplýsingaskylda varðandi eignir

og verðmæti þeirra.

Ennfremur telur stefnandi 33. gr. samningalaga eiga við um þessi lögskipti, og geti stefnandi því ekki borið samning aðila fyrir sig.

Þá byggir stefnandi til vara á því að um misneytingu skv. 31. gr. sml. hafi verið að ræða sem varði ógildingu, þar sem stefndi hafi nýtt sér það að stefnandi var honum háð, bæði vegna tengsla þeirra sökum hjúskapar, og eins vegna þess að stefndi nýtti sér þá stöðu að með því að stöðva greiðslur á láni vegna eignarinnar gat hann komið því við að eignin var langt komin í nauðungarsölumeðferð og taldi hann stefnanda trú um að nauðsynlegt væri að þau næðu samningi um eignina til að forða þeim báðum frá verulegu tjóni.

Ennfremur byggir stefnandi á því að samningur aðila hafi byggt á forsendum sem síðar brustu, þ.e. að stefnandi hafi í upphafi samið við stefnda vegna þess verðmats sem þá lá fyrir. Þegar stefnandi loks fékk vitneskju um raunverulegt verð eignarinnar hafi komið í ljóst að forsendur fyrir samkomulaginu voru brostnar, enda var það ákvörðunarástæða fyrir gerð samningsins að verðmatið sem aðilar miðuðu við gæfi rétta mynd af raunvirði eignarinnar.

Að lokum byggir stefnandi á því að 36. gr. sml. eigi hér við, þar sem samningurinn sem um ræðir sé bersýnilega ósanngjarn hvað varðar ákvæði um fjárhæðir greiðslu. Telur stefnandi samninginn bersýnilega ósanngjarnan af þeim sökum að stefndi hafði vitneskju um verðmæti eignarinnar þegar þau gerðu með sér samning, og bar hann þá skyldu skv. skiptalögum um að upplýsa um verðmætið, en lét það þó ógert. Miðuðu aðilar samninginn því við fyrirbyggjandi verðmat, þar sem ekki var tekið tillit til fyrirhugaðs eignarnáms á staðnum. Umrætt verðmat hljóðaði upp á 9.000.000 króna en síðar hafi stefndi sjálfur metið hluta eignarinnar, sem komið hefur í hlut Kópavogsbæjar á 17.155.396 krónur ef miðað er við kröfur stefnda í máli hans gegn Kópavogsbæ.

Varakrafa stefnanda byggist á sömu málsástæðum og aðalkrafa og er fjárhæð varakröfu miðuð við helming þeirrar fjárkröfu sem stefndi hefur uppi í málshöfðun sinni gegn Kópavogsbæ til greiðslu skaðabóta fyrir eignarnám á hluta af Vatnsendabletti 173.

Þrautavarakrafa stefnanda byggist á sömu málsástæðum og aðalkrafa og er fjárhæð þrautavarakröfu miðuð við að stefndi greiði stefnanda helming þeirra bótagreiðsla fyrir eignina sem hann tók við vegna eignarnáms á hluta hennar, á meðan opinberri skiptameðferð aðila stóð.

Varakröfur stefnanda byggjast jafnframt á því að eign aðila hafi verið mun meira virði en upplýsingar lágu fyrir um við skiptameðferðina og þar sem hún hafi að fullu komið í eigu stefnda beri honum að greiða henni umframgreiðslu til að jafna skiptin á milli þeirra.

Lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína á aðallega á samningalögum nr. 7/1936, þá einkum á ákvæðum 1, mgr. 30. gr., 2. mgr. 30. gr., 31. gr. 33. gr. og 36. gr. Enn fremur byggir umbjóðandi minn á 1. mgr. 105. gr. skiptalaga nr. 20/1991, og á 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Að öðru leyti byggir stefnandi á almennum reglum samningaréttar.

Lýsing stefnda á málavöxtum.

Rekur stefndi það að með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness hinn 13. nóvember 2003 hafi bú stefnanda og stefnda verið tekið til opinberra skipta. Á skiptafundi 16. desember 2003 hafi verið bókað að ágreiningur aðila stæði einungis um fasteignina að Vatnsendabletti 173 en stefndi taldi sig eiga eignina að fullu. Á fundinum hafi skiptastjóra verið falið að afla verðmats á fasteigninni. Var bókað að stefnandi væri beiðandi verðmatsins. Skiptastjóri greindi frá því að hann hygðist leita til Fasteignamarkaðsins ehf. um verðmatið og komu engar athugasemdir fram við það. Hinn 16. janúar 2004 var aðilum kynnt niðurstaða verðmatsins en samkvæmt því var markaðsvirði eignarinnar ásamt lóðarréttindum 9.000.000 krónur. Á skiptafundi 17. mars var verðmatið lagt formlega fram án athugasemda. Höfðu aðilar þá haft tvo mánuði til að kynna sér verðmatið og forsendur þess. Fór hvorugur aðila fram á yfirmat en frestur til þess rann út 16. febrúar 2004, sbr. 22. gr. skiptalaga nr. 20/1991. Náðu aðilar í framhaldinu samkomulagi um að fasteignin að Vatnsendabletti 173 skyldi falla í hlut stefnda gegn greiðslu á kr. 1.000.000 við undirskrift og með greiðslu kr. 750.000 hinn 1. maí 2005.

Í samræmi við efni samkomulagsins útbjó lögmaður stefnanda skjal, dags. 2. júlí 2004, með yfirskriftinni samkomulag um eignaskipti við sambúðarslit og sendi til lögmanns stefnda. Í tölvuskeyti lögmanns stefnda, dags. 10. júlí 2004, var skýrt frá því að stefndi samþykkti efni skjalsins þ.e. að ljúka málinu með greiðslu á framangreindum upphæðum. Lögmaður stefnanda svaraði tölvuskeytinu daginn eftir en þar sagði:

„ég staðfesti hér með samkomulag aðila um neðangreint að öðru leyti en því sem

varðar kostnað af skiptamálinu”

Í kjölfarið greiddi stefndi 1.000.000 króna inn á reikning stefnanda. Þá útbjó lögmaður stefnanda veðskuldabréf upp á 750.000 krónur og skyldi stefndi greiða þá upphæð 1. maí 2005. Var þetta allt gert í hinni bestu sátt og rituðu m.a. báðir aðilar undir veðleyfi hinn 13. janúar 2005 sem var einn liður í því að hrinda samkomulaginu í framkvæmd. Á skiptafundi hinn 1. apríl 2005 var fyrst tilkynnt um breytta afstöðu stefnanda til fyrirbyggjandi samkomulags um lok skipta. Hinn 1. maí sama ár greiddi stefndi 750.000 krónur til stefnanda í samræmi við efni samkomulagsins frá júlí 2004. Með þessari greiðslu var samkomulagið efnt að fullu. Hinn 13. júlí 2005 fór Kópavogsbær fram á að matsnefnd eignarnámsbóta mæti hæfilegar bætur fyrir skerðingu á lóðinni að Vatnsendabletti 173. Þá voru liðin tæp tvö ár síðan stefnandi fór fyrst fram á verðmat á eigninni. Á fundi skiptastjóra 30. mars 2007, gerði skiptastjóri tillögu að lok skipta með eftirfarandi bókun:

Skiptastjóri leggur til að til grundvallar skiptunum verði lagt samkomulag það sem gert var um mitt ár 2004 og farið var að framkvæma þó samkomulag þetta hafi ekki verið undirritað. Vísað er til óundirritaðs samkomulags, dags. 5. júlí 2004.”

Stefnandi féllst ekki á þessi málalok og skaut ágreiningnum til Héraðsdóms Reykjarness. Gerði hún þær kröfur að samkomulagið frá júlímánuði 2004 væri óskuldbindandi fyrir hana. Með úrskurði héraðsdóms, hinn 5. júlí 2007, var komist að þeirri niðurstöðu að ágreiningsefnið væri ekki af skiptaréttarlegum toga. Var málinu því vísað frá héraðsdómi. Í kjölfarið boðaði skiptastjóri til skiptafundar sem haldinn var 23. ágúst sl. Á grundvelli þess að aðilar hefðu náð samkomulagi um skipti lýsti skiptastjóri því yfir á fundinum að hann myndi gefa út afsal að skráðum eignarhluta stefnanda að Vatnsendabletti 173 til stefnda. Þar sem ekki væri ágreiningur um aðrar eignir búans þá lyki opinberum skiptum þar með. Sama dag gaf skiptastjóri út afsal til stefnda fyrir eigninni sem þinglýst var hinn 28. ágúst sl.

Málsástæður stefnda.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Sýknukröfu sína byggir stefndi á því að óumdeilt sé að aðilar hafi í júlímánuði 2004 gert með sér samkomulag um eignaskipti við sambúðarlok. Ekki er ágreiningur um að stefndi efndi samkomulagið að fullu. Sú meginregla gildir í íslenskum rétti að samningar standi og að þá skuli efna. Veigamikil rök þurfi því að koma til svo samningum sé vikið til hliðar að hluta eða öllu leyti. Stefndi byggir á því að samkomulag aðila frá 2004 sé fráleitt haldið þeim ógildingarástæðum sem haldið er fram í stefnu.

Í stefnu er því í fyrsta lagi haldið fram að miklir annmarkar hafi verið á verðmati Fasteignamarkaðarins ehf. frá janúar 2004. Virðist byggt á því að þeir annmarkar eigi að leiða til þess að horfa eigi framhjá samkomulagi aðila sem grundvallaðist á því verðmati. Þessu mótmælir stefndi og vísar til eftirfarandi atriða.

- i) Aðilar gerðu engar athugasemdir við að skiptastjóri fæli Fasteignamarkaðnum ehf. verðmat eignarinnar.
- ii) Matið var framkvæmt af Guðmundi Th. Jónssyni löggiltum fasteignasala sem á grundvelli starfs síns er sérfróður um markaðsvirði fasteigna.
- iii) Stefnandi gerði engar athugasemdir við verðmatið á fyrsta skiptafundi eftir að það lá fyrir. Stefnandi hafði þá haft tvo mánuði til að kynna sér verðmatið. Það var fyrst 1. apríl 2005, sem því var hreyft af hálfu stefnanda að eitthvað athugavert væri við verðmatið. Þá var liðið rúmt ár síðan verðmatið barst stefnanda fyrst.

iv) Stefnandi heldur því fram að í verðmatinu hafi ekki verið tekið tillit til lóðaréttinda eiganda fasteignarinnar. Þessu er algerlega mótmælt enda segir í niðurstöðu verðmatsins að áætlað „markaðsverð hinnar metnu eignar ásamt lóðaréttindum þann 15. janúar 2004 sé kr. 9.000.000.-.“

v) Lögmaður stefnanda gefur það í skyn í greinargerð sinni að hugsanlega hafi matsmaður verðmetið ranga fasteign. Þessu er auðvitað harðlega mótmælt enda kom matsmaður á vettvang og skoðaði húsið þannig að enginn vafi er á að mat hans tók til réttar fasteignar. Jafnvel þó að samkvæmt strangasta skilningi megi halda því fram að tvö herbergi séu í húsinu en ekki eitt, þá er fermetratala húsins nákvæmlega rétt tilgreind í matinu.

vi) Stefnandi gerði engan reka að því að fá verðmatinu hnekkt með yfirmati í samræmi við 2. mgr. 22. gr. skiptalaga nr. 20/1991. Frestur til þess rann út 16. febrúar 2004

vii) Í júlí 2004 gerði stefnandi tilboð um sátt sem byggði á niðurstöðu verðmatsins frá janúar sama ár. Stefndi gekk að því tilboði.

Í annan stað er þeirri málsálstæðu haldið fram í stefnu að stefndi hafi við samningsgerðina í júlí 2004 leynt upplýsingum með sviksamlegum og ólögætum hætti. Telur stefnandi þetta eiga undir 1. mgr. 30. gr. samningalaga nr. 7/1936. Stefndi telur umræddar málsástæður vera með öllu tilhæfulausar. Í fyrsta lagi hafi það verið stefnandi sjálfur sem bauð þá sátt sem var grundvöllur samkomulags á milli aðila. Í öðru lagi liggur fyrir að það var lögmaður stefnanda sem útbjó hið óundirritaða eintak samkomulagsins og sendi til lögmanns stefnda. Í þriðja lagi ákvað stefndi ekki það verð á fasteigninni að Vatnsendabletti 173 sem samkomulagið grundvallaðist á heldur byggði það á verðmati Fasteignamarkaðarins ehf. frá 15. janúar 2004. Í fjórða lagi hafa ekki verið lögð fram nein gögn er sýna að verð fasteignarinnar hafi of lágt metið í verðmatinu. Jafnvel þó fallist væri á að eigin að Vatnsendabletti hafi verið of lágt verðmetin þá bendir ekkert til að stefnda hafi verið um það kunnugt. Stefndi er ekki frekar en stefnandi sérfróður um markaðsverð fasteigna. Þá liggur það fyrir að auglýsing um deiliskipulag svæðisins var ekki birt fyrir en 12. júlí 2005 eða rúmi ári eftir að samkomulag tókst með aðilum. Sama dag leitaði Kópavogsbær fyrst til matsnefndar eignarnámsbóta til að meta bætur fyrir landið. Allt framangreint sýnir að fullyrðingar um að stefndi hafi beitt svikum í skilningi 1. mgr. 30 sml. eru úr lausu lofti gripnar

Stefnandi byggir einnig á því að samkvæmt 1. mgr. 105. gr. skiptalaga nr. 20/1991 hafi stefnda borið að upplýsa um málsmeðferð fyrir matsnefnd eignarnámsbóta. Telur stefndi að ákvæði þetta á engan veginn við enda fjalli það um hlutverk skiptastjóra við upphaf skipta. Þar að auki stóð ágreiningur aðila einungis um ráðstöfun eignarinnar að Vatnsendabletti 173. Úr þeim ágreiningi var leyst í júlí 2004. Eftir það hvíldi engin skylda á stefnda að upplýsa um allt það sem viðkom fasteigninni.

Stefndi fær með engu móti skilið hvernig 26. gr. fasteignakaupalaga eigi við um samkomulag aðila frá júlí 2004. Nefnd lagagrein fjalli um upplýsingagjöf seljanda fasteignar með tilliti til þess hvort hún teljist gölluð. Samkomulagið frá 2004 fól ekki í sér eiginlega sölu eignarinnar. Þá var stefndi fráleitt í hlutverki seljanda þegar samkomulag tókst með aðilum. Hann var miklu frekar í hlutverki kaupanda enda miðaði samkomulagið við að eignarhlutur stefnanda gengi yfir til stefnda.

Stefndi mótmælir alfarið að megi víkja samkomulaginu frá júlí 2004 til hliðar á grundvelli 33. og 36. gr. samningalaga sem eigi ekki við í þessu máli. Í dómaframkvæmd hafi verið beitt ströngu mati við beitingu þessara lagaákvæða. Að því er varðar 33. gr. samningalaga hefur ekki verið sýnt fram á að stefndi hafi sýnt af sér óheiðarleika við samningsgerðina í júlí 2004. Þjó stefndi ekki yfir neinni þeirri vitneskju sem stefnanda var ekki kunnugt um. Í tilviki 36. gr. hefur sömuleiðis ekki verið sýnt fram á að samkomulagið geti talist ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju. Efni samkomulagsins hafi verið sanngjarnt, staða samningsaðila var jöfn og engin atvik við samningsgerð eða síðar sem leiða ættu til að víkja eigi samkomulaginu til hliðar. Hæstiréttur hefur í dómum sínum hafnað að beita 36. gr. sml. á fjárskiptasamning sambúðarfólks jafnvel þó lagt væri til grundvallar að verulega hallaði á annan aðilann við fjárskiptin.

Stefndi mótmælir að ógilda megi samkomulagið frá 2004 á grundvelli sjónarmiða um brostnar um brostnar forsendur. Beiting reglna um brostnar forsendur sé alger undantekning frá þeirri reglu að samninga skuli halda. Meginreglan er auðvitað sú að aðilar verði að bera áhættuna sjálfir á því hvort forsendur þeirra fyrir samningsgerð haldi. Reglur um brostnar forsendur eiga ekki við þegar um er að ræða alkunnar staðreyndar t.a.m. þá að verðbreytingar geta orðið á fasteignum. Í þessu máli standa engin rök til þess að ógilda samkomulag aðila á grundvelli brostinna forsenda. Verðmatið frá janúar 2004 var unnið af matsmanni í samræmi við þær forsendur sem þá voru uppi á fasteignamarkaði.

Í fimmta lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi beitt misneytingu í skilningi 31. gr. sml. sem ógilding samkomulagsins frá júlí 2004. Varðandi þessa málsástæðu vísar stefndi til allra sömu sjónarmiða og koma fram við fullyrðingum um að svikum hafi verið beitt. Telur stefndi að engin sá aðstöðumunur hafi verið með aðilum þannig að 31. gr. sml. eigi við. Þegar samkomulagið var gert höfðu aðilar slitið samvistum og háðir hvor öðrum. Báðir voru með lögmenn til að gæta hagsmuna sinna. Lögmaður stefnanda útbjó samkomulagið og kom fram fyrir hönd stefnanda á öllum stigum þess eins og tölvupóstsamskipti lögmanna bera vitni um.

Til stuðnings kröfu um misneytingu er því haldið fram af stefnanda að stefndi hafi stöðvað greiðslur á láni vegna eignarinnar, allt í því skyni að knýja stefnanda til að ganga að samkomulaginu. Stefndi byggir á því að vanskil lánsins hafi ekki skýrst af neinu öðru en af bágri fjárhagsstöðu hans á þessum tíma. Sú slæma fjárhagsstaða hafi einmitt leitt til þess að hann gekk að samkomulaginu. Fram að þeim tíma hafi stefndi ávallt haldið fram þeirri kröfu að fasteignin að Vatnsendabletti 173 teldist hans eign að fullu. Frá þeirri kröfu féll hann með samkomulaginu.

Um sýknu af þrautarvarakröfu stefnanda vísar stefndi til þeirra málsástæðna sem reifaðar eru hér að framan og varða kröfu um sýknu af aðalkröfu stefnanda.

Lagarök stefnda.

Um lagarök er vísað til laga um skipti á dánarbúum og o.fl. nr. 20/1991, einkum 22 gr., og 105. gr., laganna. Vísað er til almennra reglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga.

Skýrslur vitna og aðila fyrir dómi.

Vitnið Þórður Þórðarson, bæjarlögmaður í Kópavogi, gat ekki upplýst neitt um það hvort stefnandi hafði mætt á fundi þar sem hann hafði verið þar sem rætt hafi verið um kaup Kópavogsbæjar á umræddu húsi og öllu meðfylgjandi því. Hann kvaðst ekki muna vel hvenær mat á eigninni lá fyrir en Kópavogsbær hafi óskað eftir verðmati síðar. Hann kvaðst muna að fram hafi komið að stefndi hafi ekki viljað selja húsið en gróður hafi verið metinn sér og Kópavogsbær greitt samkvæmt því mati í janúar og febrúar 2006. Þá taldi Þórður sig muna að yfirmat hafi farið fram á árinu 2006 sem hafi talið verð á fermetra vera 3.800 krónur. Sagði Þórður aðspurður að hann muni ekki eftir því að hafa hitt stefnanda nema ef til vill á fyrsta fundinum sem haldinn var þar sem þetta málefni kom til umræðu en þá hafi Kópavogsbær byggt á því að hann þyrfti ekki að greiða fyrir landið.

Stefnandi sagði að hún og Þröstur hafi byrjað sambúð 1991 þegar hún var 17 ára gömul og að þá höfðu þau ekki átt neinar eignir aðrar en gamlan bíl sem Þröstur hafi átt. Kaupin á Vatnsendabletti 173 hafi þau fjármagnað aðallega með arfi sem féll í hlut Þrastar eftir lát móður hans en sjálf hafi hún þá verið í vinnu í sex ár og lagt sitt af mörkum auk þess sem þau hafi yfirtekið lán og hún tekið út skyldusparnað sem hún átti. Það hafi síðan verið á árinu 2003 sem þau slitu sambúðinni og hún flutt út. Meðan á sambúðinni stóð hafi þau haft svipaðar tekjur. Sagðist stefnda, að því er hana minnir, fyrst hafa heyrt árið 2002 að hluti af landinu við Vatnsendablett yrði tekið undir lóðir. Hafi verið haldinn íbúafundur þá en ekkert hafi verið minnst á bótarétt og hún hafi ekki gert ráð fyrir að til hans kæmi. Hún hafi síðan heyrt á skotspónum 2006 um bótarétt eftir að þau Þröstur slitu sambúð og höfðu gert með sér samkomulagið um eignaskiptin 2004 en samkomulag við Kópavogsbæ hafi aldrei borið á góma milli þeirra. Kvaðst stefnandi aldrei hafa fundað með Þórði bæjarlögmanni um þetta mál. Aðdragandinn að samkomulaginu sem um er deilt hafi verið sá að hún hafi staðið uppi slypp og snauð eftir að hafa verið rænd eigum sínum auk þess sem stefndi hafi gefið í skyn að nauðungarsala væri yfirvofandi. Ekki kvaðst stefnandi muna hvort þeirra átti frumkvæðið að samkomulaginu en stefndi hafi boðið henni 1.500.000 krónur fyrir hennar hlut í eigninni. Á þessum tíma hafi hún ekki haft neina hugmynd um hugsanlegan bótarétt vegna breyttrar landnýtingar á Vatnsendabletti. Hún minnst þess að miðað hafi verið við verðmat frá fasteignasala, sem henni hafi verið sýnt, upp á 9.000.000 króna. Hafi stefndi viljað greiða henni helming af nettó eign í fasteigninni. Sagði stefnandi að stefndi hafi aldrei rætt um bætur hvorki vegna gróðursetningar sem

hún hafi tekið þátt í til jafns við hann. Til viðbótar við þær 1.750.000 krónur sem gert er ráð fyrir í samkomulaginu hafi stefndi boðið henni í símtali 500.000 krónur til þess að ljúka málum milli þeirra en hún hafi hafnað því. Ástæðan fyrir því að hún fór ekki fram á yfirmat hafi verið bág staða hennar og þrýstingur frá stefnda á þeim tíma en lögmann hafi hún fengið til þess að gæta hagsmuna sinna í ágúst 2003. Kveðst stefnandi hafa samþykkt samkomulagið sem hún hafi þó ekki undirritað af sömu sökum. Telur stefnandi að stefndi hafi á þeim tíma leynt hana því að lóðin og húsið hafi verið miklu verðmætari en hún hélt. Sagði stefnandi að lögmaður hennar hafi vitað um allt sem hún vissi sjálf í sambandi við þessa hluti en hún hafi sjálf hafi ekkert vitað um viðræður stefnda við Kópavogsbæ. Þegar hún hafi svo komist að því þá hafi hún hringt í Kópavogsbæ á árinu 2006 og sagt að skylt væri að upplýsa hana sem þinglýstan eiganda um alla samninga varðandi eignina en þrátt fyrir loforð þar um þá hafi ekkert heyrst frá starfsmönnum bæjarins. Kvaðst stefnandi aldrei hafa rætt við Þórð bæjarlögmann um málið heldur aðra starfsmenn bæjarins. Þegar umrætt samkomulag var gert kvaðst stefnandi hafa notið lögmannsaðstoðar. Deila um skiptakostnað hafi orðið þess valdandi að samkomulagið gekk ekki eftir en af þeim kostnaði hafi hún átt að greiða 50.000 krónur en stefndi afgang.

Stefndi kveðst ekki enn vita hvaða bætur komi fyrir eignina. Hann kannast ekki við að hafa beitt stefnanda neinum þrýstingi við gerð samkomulagsins en allt hafi farið í gegnum lögmann og hann sjálfur ekkert talað við stefnanda. Ekki kannast stefndi við það að hafa gert einhvers konar samkomulag við Kópavogsbæ varðandi Vatnsendablett 173. Hann kveðst ekki muna hvenær hann átti fyrst fund með Þórði bæjarlögmanni en hann segir að ekkert hafi komið út úr viðræðum við hann. Hann hafi heyrt sögusagnir um að greiddar yrðu bætur og einnig hið gagnstæða en ekkert væri enn á hreinu um þetta en einu bæturnar sem hann hafi fengið voru fyrir skógræktina sem hann hafi staðið í og hleðsluvegg sem hann hafi gert. Vegna samkomulagsins hafi hann ekki talið neina ástæðu til þess að upplýsa skiptastjóra um bæturnar. Sagði stefndi aðspurður að vegna arfsins sem hann fékk eftir móður sína hafi hann aldrei litið svo á að hann og stefnandi hafi átt Vatnsendablettinn að jöfnu. Ekkert hafi verið komið fram varðandi bætur þegar hann bauð stefnanda greiðslur með samkomulaginu hann hafi bara viljað losa sig frá málinu með því. Sagði stefndi að hann hafi talið að skiptum milli hans og stefnanda hafi verið lokið þegar hann borgaði henni með peningum sem hann hafi tekið að láni en bætur frá Kópavogsbæ fyrir gróðurinn hafi hann fengið síðar eða í fyrra eða árið þar á undan. Hann hafi ekki haft hugmynd um væntanlegar bætur þegar hann gerði samkomulagið við stefnanda, bæturnar hafi komið seinna til.

Vitnið Guðmundur Jónsson fasteignasali bar að tekið hafi verið tillit til lóðarréttinda við matið á dómskjali nr. 15.

Niðurstaða.

Stefnandi byggir kröfu sína um ógildingu á samkomulagi aðila um eignaskipti aðallega á því að brostnar séu forsendur fyrir því samkomulagi sem gert var þar sem komið hafi í ljós að upplýsingarnar sem byggt var á við gerð samkomulagsins um verðmat eignarinnar hafi verið rangar. Þá er byggt á því að stefndi hafi leynt stefnanda upplýsingum um raunverð eignarinnar og/eða atvik sem myndu hafa

áhrif á raunverð eignarinnar með sviksamlegum hætti til að fá hana til að gera samning, þannig að það eigi að valda ógildingu á samkomulaginu.

Úrslit máls þessa velta á því, öðru fremur, hvort telja megi að stefnanda hafi tekist að sýna fram á að stefndi hafi með sviksamlegum hætti fengið stefnanda til þess að gera þann 5. júlí 2004 samkomulag við sig um eignaskipti með því að leyna af ásetningi upplýsingum um raunvirði Vatnsendabletts 173 í Kópavogi. Telur stefnandi að sá löggerningur geti af þessum sökum ekki verið bindandi fyrir hana með vísan í 1. mgr. 30. gr. samningalaga nr. 7/1936 og 33. gr. sömu laga sem leiði til þess að stefndi geti ekki borið samninginn fyrir sig. Þá er byggt á því að forsendubresturinn sem áður var lýst eigi að leiða til þess að samkomulaginu verði breytt í sanngjarnt horf og stefndi dæmdur til þess að greiða stefnanda 5.849.985 krónur auk vaxta.

Að mati dómara hvílir sönnunarbyrðin um svik stefnda alfarið á stefnanda. Telur dómari að hvorki sé að finna í gögnum málsins né í dómskýrslum neina áþreifanlega vísbendingu um að stefndi hafi með svikum fengið stefnanda til þess að gera umþrætt samkomulag. Samkomulagið var byggt á mati fasteignasala sem stefnandi gerði enga tilraun til þess að fá breytt sem stefnandi átti kost á enda naut hún á þeim tíma aðstoðar lögmanns. Af hálfu stefnanda hefur því verið haldið fram að við matið hafi ekki verið tekið tillit til verðs á lóðarréttindum. Verða svik ekki hermd upp á stefnda vegna þessa atriðis enda er þess getið í matinu að eignin sé metin ásamt lóðarréttindum auk þess sem matsmaðurinn hefur staðfest í vætti sínu fyrir dóminum að svo hafi verið. Þá er ekki að finna neina sönnun þess að stefndi hafi átt frumkvæði að samkomulaginu sem lögmaður stefnanda útbjó og er byggt á verðmati fasteignasala sem ekki hefur verið hnekkt. Þá þykir dómara engar vísbendingar hafa verið sannaðar sem gefa tilefni til þess að álykta að stefndi hafi búið yfir vitneskju sem hann hafi getað nýtt sér til þess að hlunnfara stefnanda við gerð samkomulagsins. Þá kom fram í vitnisburði Þórðar Þórðarsonar bæjarlögmanns í Kópavogi að Kópavogsbær taldi upphaflega að ekki þyrfti að greiða fyrir landið. Stefndi hefur sagt fyrir dóminum að hann hafi ekki haft neina hugmynd um það á þeim tíma sem samkomulagið var gert hvort til bótagreiðslna kæmi. Hann hafi seinna fengið bætur fyrir skógrækt og hleðslur en um frekari bætur viti hann ekki enn. Hefur stefnanda ekki tekist að sanna að stefndi hafi fengið stefnanda með svikum til þess að gera umþrætt samkomulag. Verður umræddum samningi því ekki vikið til hliðar á grundvelli 30. eða 33. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Þá byggir stefnandi til vara á því að um misneytingu skv. 31. gr. sml. hafi verið að ræða sem varði ógildingu, þar sem stefndi hafi nýtt sér það að stefnandi var honum háð, bæði vegna tengsla þeirra sökum hjúskapar og eins vegna þess að stefndi nýtti sér þá stöðu að með því að stöðva greiðslur á láni vegna eignarinnar gat hann komið því við að eignin var langt komin í nauðungarsölumeðferð og taldi hann stefnanda trú um að nauðsynlegt væri að þau næðu samningi um eignina til að forða þeim báðum frá verulegu tjóni. Stefnanda hefur ekki tekist að sanna neina af þeim fullyrðingum sem stefnandi setur fram fyrir því að um misneytingu hafi verið að tefla. Þá er áréttað að á þessum tíma naut stefnandi aðstoðar lögmanns sem gefur sterkar vísbendingar um að jafnræði hafi verið með aðilum við gerð samkomulagsins.

Stefnandi byggir röksemdir fyrir forsendubresti einnig á því að samkvæmt 1. mgr. 105. gr. skiptalaga nr. 20/1991 hafi stefnda borið að upplýsa stefnanda um vitneskju sem hann hafi leynt fyrir honum. Virðist dómara að stefnandi sé að byggja á því að stefndi hafi við gerð samkomulagsins þegar vitað hvert raunvirði eignarinnar var en leynt stefnanda því. Þessu til stuðnings vitnar stefnandi einnig til 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Telur dómari fyrrnefnt ákvæði skiptalaga engan veginn eiga við enda fjalli það um hlutverk skiptastjóra við upphaf skipta. Við skiptin stóð ágreiningur aðila einungis um ráðstöfun eignarinnar að Vatnsendabletti 173. Úr þeim ágreiningi var leyst í júlí 2004. Ekki fær dómari séð með hvaða hætti 26. gr. fasteignakaupalaga, sem fjallar um upplýsingagjöf seljanda fasteignar með tilliti til þess hvort hún teljist gölluð, eigi við um skyldur stefnda við gerð samkomulags aðila frá júlí 2004. Er ekki fallist á framangreindar röksemdir stefnanda fyrir ógildingu samkomulagsins á grundvelli forsendubrests sem stefndi hafi valdið eða beri ábyrgð á.

Að lokum byggir stefnandi á því að 36. gr. sml. eigi við, þar sem samningurinn sem um ræðir sé bersýnilega ósanngjarn hvað varðar ákvæði um fjárhæðir greiðslu. Telur stefnandi samninginn bersýnilega ósanngjarnan af þeim sökum að stefndi hafði vitneskju um verðmæti eignarinnar þegar þau gerðu með sér samninginn. Miðuðu aðilar samninginn við fyrirliggjandi verðmat, þar sem ekki var tekið tillit til fyrirhugaðs eignarnáms á staðnum. Umrætt verðmat hljóðaði upp á 9.000.000 króna en síðar hafi stefndi sjálfur metið hluta eignarinnar, sem komið hefur í hlut Kópavogsbæjar á 17.155.396 krónur ef miðað er við kröfur stefnda í máli hans gegn Kópavogsbæ.

Um þessa kröfu stefnanda er það að segja að af því sem hefur verið rakið hefur stefnandi að mati dómara ekki fært fram neina sönnun þess að stefndi hafi gefið henni rangar upplýsingar um verð á umþrættri eign er samkomulagið var gert milli aðilja um eignaskiptin. Óumflýjanlegur fylgifyiskur samningsfrelsisins er sá veruleiki að þegar litið er yfir farinn veg kann oft svo að vera að annar samningsaðilinn telji sig hafa borið skarðan hlut frá borði. Telur dómari því að stefnandi hafi ekki fært fram nein haldbær rök fyrir því að víkja megi samningnum til hliðar á neinn hátt með þeim rökum að telja verði það ósanngjarnt af stefnda að bera hann fyrir sig. Eins og áður er rakið hefur stefnanda ekki tekist að sanna neitt varðandi vitneskju stefnda við samningsgerðina um verðmæti eignarinnar sem samið var um. Fjárhæð stefnukröfu í máli stefnda á hendur Kópavogsbæ sem hvorki er tímasett né útskýrt að öðru leyti leiðir ekki til þess að stefnandi geti borið fyrir sig 36. grein samningalaga auk þess sem fyrir liggur að stefnandi hefur fellt það mál niður.

Um þrautavarakröfu sem er rökstudd með sömu sjónarmiðum og aðal - og varakrafa er sama að segja.

Verður stefndi því sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Stefndi fékk gjafsóknarleyfi til þess að taka til varna í málinu og skal allur gjafsóknarkostnaður greiðast úr ríkissjóði. Við ákvörðun hans þykir rétt að miða við málskostnaðarreikning lögmanns stefnda sem skiptist á málflutningsþóknun að meðtöldum virðisaukaskatti 891.475 krónur og útlagðan kostnað 12.634 krónur eða samtals 904.109 krónur.

Rétt þykir að málskostnaður milli aðila falli niður.

Sveinn Sigurkarlsson kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ

Stefndi, Þróstur Hlökkversson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Rakelar Baldursdóttur í máli þessu. Gjafsóknarkostnaður stefnda 904.109 krónur greiðist úr ríkissjóði.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Sveinn Sigurkarlsson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómi Reykjaness 29.05.2009.