

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 31. maí 2012 í máli nr. E-1478/2011:

Arion banki hf.

og

Kaupthing mortgages Fund

(Þorsteinn Ingi Valdimarsson hdl.)

gegn

Helgu Daníelsdóttur

(Brynjar Nielsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 16. maí sl., var höfðað með birtingu stefnu þann 6. september 2011 og þingfest þann 21. september 2011.

Stefnendur eru Arion banki hf., kt. 000000-0000, Borgartúni 19, Reykjavík, og Kaupthing mortgages Fund, kt. 000000-0000, s.st.

Stefnda er Helga Daníelsdóttir, kt. 000000-0000, til heimilis að Mosprýði 10, 210 Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega, af hálfu stefnanda Arion banka hf., að stefnda verði dæmd til að greiða Arion banka hf. 2.345.377 krónur ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af þeirri fjárhæð frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Af hálfu stefnanda Kaupthing mortgages Fund er þess *aðallega* krafist að stefnda verði dæmd til að greiða Kaupthing mortgages Fund 3.101.667 krónur ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af þeirri fjárhæð frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Af hálfu stefnanda Arion banka hf. er þess krafist, til vara, að stefnda verði dæmd til að greiða Arion banka hf. skaðabætur að álitum ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Af hálfu stefnanda Kaupthing mortgages Fund er þess krafist, til vara, að stefnda verði dæmd til að greiða Kaupthing mortgages Fund skaðabætur að álitum ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Stefnendur krefjast jafnframt í öllum tilvikum, hvor um sig, málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu samkvæmt mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefnda krefst þess aðallega að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og til vara að fjárfkrafa stefnenda verði lækkuð verulega. Þá krefst stefnda þess að stefnendum verði gert að greiða stefndu málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Málsatvik

Þann 8. október 2009 var fasteignin Súlunes 16, Garðabæ, fastanr. 222-0098, seld nauðungarsölu á framhaldsuppboði. Hæstbjóðandi á uppboðinu var stefnandi Arion banki hf. en samþykkisfrestur rann út þann 2. desember 2009. Með afsali, dags. 11. desember 2009, var því lýst yfir af hálfu sýslumannsins í Hafnarfirði að Arion banki væri réttur og löglegur eigandi eignarinnar, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Eigandi Súlunes 16 fyrir nauðungarsöluna var 1899 ehf., kt. 000000-0000. Samkvæmt útskrift úr Hlutafélagaskrá voru stofnendur félagsins og eigendur Arnfinnur Sævar Jónsson og Jón A. Þórarinsson og var Arnfinnur stjórnarmaður og prókúruhafi en Jón varamaður í stjórn. Var félagið úrskurðað gjaldþrota þann 1. júlí 2010. Með afsali, dags. 23. júní 2010, eignaðist stefnandi Kaupthing mortgages Fund fasteignina. Sjóðurinn er fagfjárfestingsjóður sem starfar samkvæmt lögum nr. 30/2003 um verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði. Rekstraraðili sjóðsins er Stefnir hf., kt. 000000-0000, dótturfélag Arion banka. Afsalaði Arion banki fasteigninni Súlunesi 16 til Kaupthing mortgages Fund með afsali dagsettu 23. júní 2010.

Með kaupsamningi 20. janúar 2008 seldu Arnfinnur og stefnda fasteignina Súlunes 16, Garðabæ, til 1899 ehf. Er tekið fram í kaupsamningnum að á 1. veðrétti hvíli skuldabréf frá Kaupþingi banka, uppreiknað 60.329.043 krónur, greiðandi sé Arnfinnur Sævar og greiði hann áfram greiðslur af skuldabréfinu og þurfi ekki að aflýsa því. Þá sé áhvílandi á 2. veðrétti tryggingarbréf frá Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð 80.000.000 króna og sé greiðandi 1899 ehf. Afhending eignarinnar var 31. desember 2009 og er ákvæði um að seljandi hafi heimild til að búa í húsinu frá undirritun til afhendingardags.

Þann 1. mars 2009 var gerður viðauki við kaupsamninginn þar sem tekið er fram að samkomulag sé um að afhendingardagur frestist til 1. júní 2011 og hafi seljendur heimild til að búa endurgjaldslaust í húsinu frá undirritun til afhendingardags í tengslum við söluna. Undirrita bæði stefnda og eiginmaður hennar viðaukann. Viðauka þessum var ekki þinglýst á eignina.

Með auglýsingu í Lögbirtingablaði 27. maí 2009 var fyrirtaka á nauðungarsölu Súlunes 16 auglýst að kröfu Nýja Kaupþings banka hf. þann 3. júlí 2009 klukkan 10.00. Byrjun uppboðs var auglýst í Morgunblaðinu 10. september 2009, og átti uppboð að byrja 15. september 2009 klukkan 14.00. Framhaldssala eignarinnar var auglýst í Morgunblaðinu sem fara átti fram þann 8. október 2009 klukkan 10.30. Fór framhaldssala fram á eigninni sjálfri þann dag. Var bókað að af hálfu gerðarþola mætti Brynjar Níelsson hrl.

Tómas Jónasson hdl. sendi tölvupóst til Karls Óttars Péturssonar, lögmanns Arion banka, 30. nóvember 2009 og spyr: „geta tau ekki verid roleg fram yfir aramot og svo semjid tid um leigu I einhvern tima?“ Er efni tölvupóstsins „Sulun.“ Þann 4. nóvember 2009 sendi Tómas Jónsson hdl. tölvupóst til Karls Óttars með efnisheiti „Beiðni vegna Súluness 16“ og vísar til símtals þeirra vegna formlegrar beiðni varðandi Súlunes 16. Er beiðnin stíluð á Nýja Kaupþing banka hf. og bréfið dagsett 4. nóvember 2009. Segir í póstinum að eignin hafi verið seld 8. október og réttur til umráða yfir eigninni færist yfir til bankans þann dag. Þá segir: „F.h. íbúa Súluness 16, Helgu Daníelsdóttur, Arnfinns Sævars Jónssonar og dætra þeirra, er þess óskað að bankinn heimili þeim að vera í húsinu fram til 8. mars 2010.“

Arnfinni Sævari Jónssyni og Helgu Daníelsdóttur var sent bréf 2. júlí 2010 þar sem tilkynnt var að eigendur eignarinnar, Kaupthing mortgages Fund, krefðist þess að eignin yrði losuð í síðasta lagi föstudaginn 13. ágúst 2010 og lykllum yrði skilað til Arion banka. Var í því bréfi áskilinn réttur til að láta rýma húsnæðið ef afhendingu eignarinnar yrði ekki sinnt og áskilinn réttur til að höfða skaðabótamál vegna afnotataps af viðkomandi eign.

Með tölvupósti, sendum 28. júlí 2010, frá Tómasi Jónassyni hdl. til lögmanns Arion banka hf. fór lögmaðurinn fram á, fyrir hönd Helgu Daníelsdóttur og Arnfinns Sævars Jónssonar, frest til 15. nóvember það ár til að rýma eignina. Ástæða þess væri að umbjóðendur hans væru erlendis og þyrftu lengri tíma en til 2. júlí 2010 til að rýma eignina. Vísaði lögmaðurinn til bréfs Arion banka frá 2. júlí 2010. Var efni tölvupóstsins tilgreint: Súlunes 16- Helga Daníelsdóttir, 000000-0000 og Arnfinnur Sævar Jónsson kt. 000000-0000. Daginn eftir svaraði starfsmaður Arion banka lögmanni stefndu og Arnfinns tölvupóstinum og kvað ekki unnt að verða við ósk umbjóðenda lögmannsins. Þau voru því vinsamlegast beðin um að gera ráðstafanir þannig að eignin yrði laus eigi síðar en 13. ágúst 2010.

Með tölvupósti 18. ágúst 2010 frá Tómasi Jónassyni hdl. til starfsmanns Arion banka tilkynnti hann að í framhaldi af svari bankans 29. júlí hafi lögmaðurinn sent tölvupóst á Karl Óttar og óskað eftir rýmri fresti en engin svör hafi borist frá honum. Þessum pósti svaraði starfsmaður Arion banka samdægurs og kvað svar frá sér í júlí hafa verið lokaákvörðun bankans og ekki yrði um frekari fresti að ræða. Þá segir í tölvupóstinum að næsta skref yrði að senda útburðarbeiðni til dómstóla. Þessum pósti svaraði lögmaður Helgu og Arnfinns samdægurs þar sem hann kveðst vilja heyra í Karli áður en lengra verði haldið. Þann 25. ágúst 2010 svaraði Karl Óttar fyrirspurn Tómasar og kvað það ekki vilja bankans að veita frekara svigrúm, en bankinn hafi verið eigandi eignarinnar í næstum hálfu ári.

Með tölvupósti þann 16. nóvember 2010 frá Sævari Jónssyni til starfsmanns Arion Banka kvaðst hann því miður ekki hafa getað flutt ennpá og væri ekki fært að flytja fyrr en í febrúar. Kvað hann sér þykja vænt um ef hann fengi framlengingu á flutningi til febrúar og kvaðst standa 100% við þá dagsetningu. Í tölvupósti þessum, sem var sagður að efni: Súlunes 16- Helga Daníelsdóttir og Arnfinnur Sævar Jónsson, fylgdu tölvuskeyti á milli Tómasar Jónssonar hdl. og starfsmanns Arion banka hf.

Aðfararbeiðni var send til Héraðsdóms Reykjaness 26. nóvember 2010 og var krafist útburðar af eigninni Súlunesi 16, Garðabæ. Voru gerðarþolar tilgreindir

Helga Daníelsdóttir og Arnfinnur Sævar Jónsson. Gekk úrskurður þar um 25. janúar 2011 þar sem krafa gerðarbeiðanda var tekin til greina. Var útburðarbeiðni send sýslumanni 17. mars 2011. Sama dag og úrskurður gekk um heimild til útburðar greiddi Arnfinnur Sævar Jónsson til Arion banka hf. 260.000 krónur. Er engin skýring gefin á þeirri greiðslu en greiðslunni var ráðstafað samkvæmt stefnendum inn á leiguskuldina. Þá liggur fyrir að útburður átti að fara fram miðvikudaginn 6. apríl 2011 kl. 13.15 en stuttu áður skiluðu stefnda og Arnfinnur lyklu til stefnanda.

Þá liggja fyrir tölvuskeyti milli Arnfinns og lögmanns Arion banka frá 18. mars 2011 þar sem Arnfinnur kveðst ítrekað hafa reynt að ná í lögmanninn vegna afhendingar eignarinnar en í svari lögmanns stefnanda kemur fram að hann kannist ekki við skilaboð frá Arnfinni og kveður einu samskipti hans vegna þessa máls hafa verið við lögmann Arnfinns og Helgu.

Í gögnum málsins er að finna kröfulýsingar í þrotabú Arnfinns Sævars Jónssonar frá báðum stefnendum frá 19. apríl 2011 vegna vangoldinnar húsaleigu fyrir Súlunes 16, Garðabæ. Þá liggur fyrir kröfuskrá um lýstar kröfur í þrotabúið, samtals að fjárhæð 232.055.224 krónur.

Stefnendur sendu stefndu bréf þann 30. maí 2011 og kröfðu stefndu um vangreidda húsaleigu og vísuðu til samskipta aðila þar um og fyrrum tillögu um að gera tímabundinn leigusamning þar til fasteignin yrði rýmd. Stefndu var sent innheimtubréf 20. júní 2011, þar sem hún var krafín um vangreidda húsaleigu ásamt dráttarvöxtum.

Þá liggur fyrir ódagsett bréf lögmanns stefndu til Arion banka hf., þar sem tekið er sérstaklega fram að stefnda hafi aldrei átt eignina né búið í henni eftir að boð bankans hafi verið samþykkt við nauðungarsölu eignarinnar. Undir rekstri málsins leiðrétti lögmaðurinn þessa yfirlýsingu og kvað það hafa verið misskilning af sinni hálfu að stefnda hafi ekki búið í eigninni á þeim tíma. Þá segir í bréfinu að stefnda hafi ekkert vitað um boð bankans í eignina né haft upplýsingar um eignarhald bankans á eigninni eða verið krafín um leigugreiðslur fyrr en útburðarbeiðni hafi borist á því ári. Henni hafi hins vegar verið kunnugt um að eiginmaður hennar hafi samið við bankann um greiðslu fyrir afnot af eigninni eftir að krafa um leigugreiðslur hafi borist. Var kröfunni alfarið hafnað.

Í gögnum málsins er að finna skýrslu um niðurstöður könnunar Neytendasamtakanna á leiguverði íbúðarhúsnæðis frá mars 2011. Kemur þar fram að leiguverð eigna að meðaltali stærri en 188,9 fermetrar á höfuðborgarsvæðinu sé tæplega 963 krónur á hvern fermetra.

Í greinargerð stefndu segir að hún geri engar athugasemdir við lýsingu málsatvika í stefnu enda sé hún í samræmi við skjallæg gögn málsins. Stefndu hafi hins vegar verið ókunnugt um þau atvik á þeim tíma. Stefnda hafi ekki verið eigandi Súlunes 16, Garðabæ, þegar nauðungarsala fór fram og því ekki fengið neinar tilkynningar um nauðungarsöluna, samþykki boðs bankans eða afsal til hans. Stefndu hafi ekki verið kunnugt um breytt eignarhald á eigninni fyrr en henni barst útburðarkrafa í lok árs 2010 eða byrjun árs 2011. Því sé alfarið mótmælt sem fram komi í atvikalýsingu í stefnu að stefnda hafi verið í samskiptum við stefnendur um dvöl hennar í eigninni og rýmingu hennar í kjölfar nauðungarsölnnar. Það sé beinlínis

rangt og enginn lögmaður í hennar umboði hafi gert slíkt. Það hafi ekki gerst fyrr en eftir að krafa um útburð barst henni. Þá segir í greinargerð stefndu að eftir að útburðarbeiðni hafi borist hafi eiginmaður hennar, Arnfinnur Sævar Jónsson, samið við stefnendur um afhendingu eignarinnar, gegn greiðslu. Kveðst stefnda ekki vita betur en að við það hafi verið staðið. Þau hafi síðan afhent eignina á umsömdum tíma í umsömdu ástandi, sem var 6. apríl 2011.

Undir rekstri málsins lagði stefnandi fram matsbeiðni. Var Svanur Guðmundsson, löggiltur leigumiðlari, dómkvaddur til verksins. Var matsmaður beðinn um að meta hver væri hæfileg og eðlileg fjárhæð leigu fyrir fasteignina Súlunes 16, Garðabæ, frá 2. desember 2009 til 2. apríl 2011.

Í þinghaldi 3. febrúar 2012 var ítarleg matsgerð lögð fram. Var niðurstaða matsmanns sú að vegið meðaltal leigu á Súlunesi 16, Garðabæ, fyrir ofangreint tímabil væri 585.147 krónur á mánuði. Kom matsmaðurinn fyrir dóminn og staðfesti mat sitt. Kvað hann fasteignir eins og Súlunes 16 vera einstakar í sinni röð og teldi hann auðvelt að leigja hana út í dag fyrir 800.000 krónur á mánuði.

Þá skoraði stefnandi á stefndu að leggja fram skattframtöl sín fyrir tekjuárin 2008 til 2010 til að sýna fram á að endurgjaldslaus afnot hennar af fasteigninni hafi verið talin fram sem skattskyld hlunnindi. Kemur fram í áskoruninni að verði ekki orðið við henni líti stefnendur svo á að stefnda hafi ekki talið umrædd hlunnindi fram og þar af leiðandi hafi umræddur viðauki við kaupsamning um fasteignina ekki verið gerður á þeim tíma sem stefnda heldur fram. Stefnda varð ekki við áskorun þessari.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja kröfu sína á því að með dvöl stefndu í fasteigninni í rúmlega 16 mánuði frá 2. desember 2009 til 6. apríl 2011, ásamt fjölskyldu sinni, hafi stefnda stofnað til skuldar við stefnendur, það er að segja, við hvorn stefnanda um sig á meðan eignarhald hvors þeirra á fasteigninni stóð yfir. Stefnendur hafi aldrei heimilað endurgjaldslaus afnot stefndu og fjölskyldu hennar af fasteigninni á því tímabili sem þau dvöldu í henni.

Stefnendur byggja í fyrsta lagi á því að stefnendur hafi gert með sér samning við stefndu og Arnfinn Sævar Jónsson um afnotarétt þeirra af fasteigninni gegn greiðslu leigu. Þessi leigusamningur hafi hafist þegar bankinn eignaðist fasteignina 2. desember 2009 og lokið þegar stefnda og fjölskylda hennar yfirgáfu fasteignina 6. apríl 2011. Stefnendur byggja á því að ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. einnig lög um nauðungarsölu nr. 90/1991, leiði til greiðsluskyldu stefndu. Ákvæði 10 gr. laga nr. 36/1994 mæli fyrir um að hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusamning um húsnæði teljast þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning. Gildi þá öll ákvæði húsaleigulaganna um réttarsamband aðila, þ.m.t. um skyldu leigutaka til að greiða leigusala leigu fyrir afnot af húsi, sbr. 1. mgr. 1. gr. laganna. Í 6. tl. 1. mgr. 28. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 sé mælt fyrir um að kaupandi fasteignar við nauðungarsölu beri áhættu af eigninni frá því að boð hans sé samþykkt og njóti réttar til umræða yfir henni frá sama tíma. Jafnframt segi að í allt að tólf mánuði frá samþykki boðs skuli gerðarþoli njóta réttar til að halda afnotum eignar gegn greiðslu sem renni til kaupanda og svari að mati sýslumanns til hæfilegrar húsaleigu.

Stefndi byggir á því að boð bankans í fasteignina hafi verið samþykkt þann 2. desember 2009 en þá hafi samþykkisfrestur eignarinnar runnið út. Frá þeim tíma hafi Arion banki og síðar sjóðurinn haft umráð yfir fasteigninni. Aldrei hafi verið gerður skriflegur leigusamningur milli aðila um fasteignina, þrátt fyrir tilraunir stefnenda þar að lútandi. Þá hafi stefndu viðurkennt greiðsluskyldu sína, eins og meðal annars tölvubréf lögmanns stefndu, dags. 30. nóvember 2009, og greiðsla að fjárhæð 260.000 krónur sýna en af því hafi 200.000 krónum verið ráðstafað inn á kröfuna, en 60.000 krónum inn á málskostnað sem sjóðnum var dæmdur í útburðarmálinu. Þar sem stefnendur hafi aldrei heimilað endurgjaldslaus afnot stefndu af eigninni beri henni að greiða leigu til hvors stefnanda um sig, fyrir þann tíma sem hún dvaldi í fasteigninni ásamt fjölskyldu sinni.

Stefnendur telja eðlilega leigufjárhæð vera 350.000 krónur á mánuði. Taki sú fjárhæð mið af tæplega 1.000 krónum fyrir hvern fermetra eignarinnar, en eignin sé 367,1m² að flatarmáli samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands. Almennit miðist leiguverð á markaði í dag við u.þ.b. 1.000 krónur fyrir hvern fermetra og vísa stefnendur til skýrslu Neytendasamtakanna frá mars 2011 um leiguverð og viðmið sýslumanna vegna sölu fasteigna á nauðungarsölu.

Stefnendur byggja í öðru lagi á því að sakarregla skaðabótaréttarins leiði til greiðsluskyldu stefndu. Sakarreglan sé almennit skilgreind svo að maður beri skaðabótaábyrgð á tjóni, sem hann veldur með saknæmum og ólögumætum hætti, enda sé tjónið sennileg afleiðing af hegðun hans og raski hagsmunum, sem verndaðir séu með skaðabótareglum. Að mati stefnenda séu öll hugtaksatriði skilgreiningarinnar uppfyllt vegna þeirrar háttsemi stefndu að dveljast í fasteigninni án heimildar frá stefnendum og neita að rýma fasteignina þrátt fyrir tilmæli stefnenda þar að lútandi. Að mati stefnenda verði að telja þá háttsemi *saknæma og ólögumæta* að dveljast í fasteign í eigu þriðja aðila, án heimildar frá þeim aðila, í rúma 16 mánuði. Stefnendur telja einsýnt að stefnda hafi verið að fullu meðvituð um eignarhald Arion banka, og síðar sjóðsins, að fasteigninni strax í kjölfar nauðungarsölu eignarinnar, sem fram hafi farið þann 8. október 2009 á eigninni sjálfri, að viðstöddum lögmanni gerðarþola, Brynjari Nielssyni hrl. Fyrir framhaldsuppboðið hafði það verið auglýst í Lögbirtingablaði, og tvisvar sinnum í dagblaði. Þess beri að geta að fyrir nauðungarsöluna hafi einkahlutafélagið 1899 ehf., kt. 000000-0000, verið þinglýstur eigandi eignarinnar, en eiginmaður stefndu hafi verið og sé eini stjórnarmaður félagsins. Jafnframt blasi það við að stefnda hafi verið meðvituð um að hún var ekki að greiða mánaðarlega greiðslu, í formi leigu eða afborgana, á meðan dvöl hennar í fasteigninni stóð yfir. Þess utan hafi það verið viðurkennt af hálfu stefndu að henni hafi verið að fullu kunnugt um að fasteignin hafði verið slegin Arion banka á nauðungarsölu þann 8. október 2009 eins og tölvupóstur beri með sér. Þá hafi stefndu verið sent bréf þann 2. júlí 2010 þar sem skorað var á hana og eiginmann hennar að rýma eignina. Áskorun um rýmingu hafi verið ítrekuð með tölvubréfi fulltrúa bankans og sjóðsins þann 29. júlí 2010, 18. ágúst 2010, og 25. ágúst 2010. Að þessu öllu gættu sé það mat stefnenda að stefndu gat ekki dulist að fasteignin, sem hún dvaldi í á tímabilinu 2. desember 2009 til 6. apríl 2011, hafi verið í eigu aðila sem heimiluðu ekki endurgjaldslausu dvöl hennar í fasteigninni.

Framangreind háttsemi stefndu hafi haft þær afleiðingar að frá því að boð Arion banka í eignina var samþykkt þann 2. desember 2009 og fram til þess að bankinn

afsalaði eigninni til sjóðsins, þann 23. júní 2010, hafi Arion banki enga möguleika haft til hagnýtingar eða ráðstöfunar fasteignarinnar, sem bankinn hafi þó verið lögmætur eigandi að. Það sama gildi um sjóðinn frá því að sjóðurinn varð eigandi eignarinnar þann 23. júní 2010 fram til 6. apríl 2011. Það liggur því í augum uppi að orsakatengsl séu milli háttsemi stefndu og afleiðinganna sem fylgdu í kjölfarið. Vegna þessarar háttsemi stefndu hafi stefnendur orðið fyrir tjóni vegna afnotataps stefnenda af eigninni á þeim tíma sem eignarhald hvors stefnenda um sig varði.

Um sjónarmið varðandi fjárhæð tjóns stefnenda vegna háttsemi stefndu vísa stefnendur til umfjöllunar að framan um hæfilega mánaðarlega greiðslu fyrir leigu á fasteigninni. Að mati stefnenda sé hóflegt mánaðarverð leigu góður mælikvarði á fjártjón stefnenda, enda gátu stefnendur ekki leigt út fasteignina til skilvísra greiðenda á tímabilinu vegna aðgerða, og einkum aðgerðarleysis, stefndu.

Verði ekki fallist á þessi sjónarmið stefnenda sé í varakröfu stefnenda krafist skaðabóta að álitum. Telja stefnendur að það fái stöðugt staðfest að stefnda komist upp með háttsemi sína bóttalaust. Áréttað sé að stefnda dvaldist í 16 mánuði í glæsilegu einbýlishúsi á Arnarnesi án heimildar frá lögmætum eigendum eignarinnar og án þess að greiða nokkurt endurgjald fyrir, og sé þá ótalin sá tími er leið fram að því að Arion banki eignaðist fyrst rétt til umráða yfir eigninni. Þá hafi stefnda gengið þvert á gefin loforð um greiðslu húsaleigu og rýmingu eignarinnar. Að öllu þessu virtu telja stefnendur sig eiga rétt á skaðabótum að álitum úr hendi stefndu. Miðað við ofangreindar forsendur, það er að mánaðarleg leigufjárhæð nemi 350.000 krónum á mánuði, nemi skuld stefndu við Arion banka fyrir tímabilið 2. desember 2009 til 22. júní 2010 samtals 2.345.377 krónum og skuld stefndu við sjóðinn fyrir tímabilið 23. júní 2010 til 6. apríl 2011 3.301.667 krónum. Þann 25. janúar 2011 hafi 260.000 krónur verið greiddar inn á skuld stefndu við sjóðinn. Þar af hafi 60.000 krónur verið vegna málskostnaðar samkvæmt úrskurði héraðsdóms frá 25. janúar 2011 í útburðarmálinu, og hafi því 200.000 krónum verið ráðstafað inn á skuld stefndu við sjóðinn vegna vangoldinnar leigu.

Yfirlit yfir fjárhæð skuldarinnar, þ.e. stefnufjárhæðir máls þessa, sundurliðast sem hér segir:

<u>Kröfuhafi:</u>	<u>Tímabil:</u>	<u>Fjárhæð:</u>
<i>Arion banki</i>	02.12.2009 – 31.12.2009	kr. 338.710,-
	01.01.2010 – 31.05.2010	kr. 1.750.000,-
	01.06.2010 – 22.06.2010	kr. 256.667,-
		kr. 2.345.377,- samt.

<u>Kröfuhafi:</u>	<u>Tímabil</u>	<u>Fjárhæð</u>
<i>Kaupthing mortgages Fund</i>	23.06.2010 – 30.06.2010	kr. 93.333,-
	01.07.2010 – 31.03.2011	kr. 3.150.000,-
	01.04.2011 – 06.04.2011	kr. 58.333,-
	Innborgun 25.01.2011	kr. - 200.000,-
		kr. 3.101.667,- samt.

Með bréfi þann 30. maí 2011 hafi stefnda verið krafín um greiðslu skuldarinnar en í bréfinu komi meðal annars fram að berist greiðsla ekki innan tíu daga frá dagsetningu bréfsins verði krafan innheimt með atbeina dómstóla. Þann 20. júní 2011 hafi stefndu verið sent innheimtubréf. Þar sem stefnda hafi ekki greitt skuldina sé málshöfðun þessi óhjákvæmileg. Upphafsdagur dráttarvaxta stefnukröfu sé 30. júní 2011, þ.e. einum mánuði eftir að stefnendur kröfðu stefndu um greiðslu fjárkröfunnar með bréfi, samanber 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Þá hafi Arnfinnur Sævar Jónsson verið úrskurðaður gjaldþrota þann 18. febrúar 2010 og hafi hann verið krafinn um greiðslu skuldarinnar samkvæmt fyrimælum laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. kröfulýsingar í þrotabú, dags. 19. apríl 2011. Honum hafi því ekki verið stefnt að svo stöddu. Samkvæmt kröfuskrá skiptastjóra, dags. 7. maí 2010, er búið eignalaust og er því fyrirséð að ekkert muni fást upp í kröfur stefnenda úr þrotabúinu.

Þá segir í stefnu að stefnendur standi saman að málsókninni á hendur stefndu. Stefnendur byggja heimild sína til aðilasamlags á heimildarákvæði 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að mati stefnenda eigi kröfurnar sameiginlegan uppruna, enda eigi þær rætur að rekja til sama atviks, og þá er aðstaða stefnenda sú sama. Kröfur hvors stefnenda séu rökstuddar með sömu málsástæðum og byggðar á sömu lagareglum og sönnunargögnum. Hér sé því um að ræða viðleitni stefnenda til að koma fram hagræði við rekstur málsins en að öðrum kosti þyrfti hvor stefnenda um sig að höfða sitt hvort málið á hendur stefndu til að fá kröfu sína greidda, með tilheyrandi óhagræði og kostnaðarauka fyrir alla aðila.

Stefnendur vísa, kröfum sínum til stuðnings, til almennra reglna kröfuréttar og meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga, en reglur þessar fái m.a. stoð í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Jafnframt er vísað í sakarreglu skaðabótaréttarins. Þá er vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. einkum 1. gr. og 10. gr. laganna, laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, sbr. einkum 28. gr. laganna, sbr. lög nr. 60/2010, laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., laga nr. 21/1990 um lögheimili, ákvæða hjúskaparlaga nr. 31/1993 og laga nr. 30/2003 um verðbréfasjóði og fjárfestingasjóði. Jafnframt er byggt á 5. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 og 45. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000.

Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðja stefnendur við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt en þar sem stefnendur eru ekki virðisaukaskattsskyldir er nauðsynlegt að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Varðandi varnarþing vísast til 32. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefnda krefst aðallega sýknu en til vara að fjárfrafa stefnenda verði verulega lækkuð. Þá er þess krafist að stefnendum verði gert að greiða stefndu málskostnað samkvæmt mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefnda byggir sýknukröfu sína á því að enginn leigusamningur hafi verið á milli aðila og stefnendur hafi aldrei krafist stefndu um endurgjald fyrir afnot hennar af eigninni, sem þeim hafi þó verið í lófa lagið, ellegar krefjast þess að stefnda afhenti stefnendum umráð eignarinnar. Stefnendur hafi heldur ekki tilkynnt stefndu um nauðungarsöluna eða um eignarrétt þeirra yfir eigninni. Stefnda hafi ekki getað vitað um eignarhald stefnanda á eigninni og hafi því talið að samningur hennar við 1899 ehf. um afnot eignarinnar væri í fullu gildi. Þá kvaðst stefnda ekki hafa vitað annað en að eiginmaður hennar greiddi afborganir af íbúðarláni þeirra hjá Arion banka hf. Stefnda mótmælir því að hún og Arnfinnur Sævar hafi gert með sér samning við stefnendur um afnotarétt þeirra að fasteigninni gegn greiðslu leigu. Stefnda viti svo sem ekki hvað hafi farið á milli stefnanda og Arnfinns Sævars um afnot en hann hafi ekki minnst á slíka samninga við sig hvað þá að hann geti skuldbundið stefndu hvað það varði. Stefnda hafi aldrei samið um 350.000 krónur fyrir afnot að fasteign sem hún hefði ekkert við að gera og ljóst væri að hún myndi lítið nota.

Stefnda mótmælir einnig að ákvæði 10. gr. húsaleigulaga og 28. gr. laga um nauðungarsölu leiði til greiðsluskyldu stefndu. Það sé engin vanræksla af hálfu stefndu að gera ekki leigusamning enda vissi stefnda ekki af eignarhaldi stefnanda á eigninni. Hafi stefnendur viljað gera leigusamning við stefndu hafi þeim verið í lófa lagið að krefjast þess með formlegum hætti. Þegar stefndu hafi verið ljóst, eftir útburðarkröfuna, um eignarhald stefnanda hafi verið gert samkomulag um rýmingu eignarinnar og greiðslu vegna afnota eignarinnar fram að þeim tíma.

Þá verði ekki séð að stefnendur hafi litið svo á að ótímabundinn leigusamningur væri kominn á milli aðila. Hafi svo verið hefði þurft að krefja stefndu um greiðslu samkvæmt þeim samningi og segja honum upp eða rifta í stað þess að krefjast útburðar. Ákvæði laga um nauðungarsölu hafa enga þýðingu þar sem stefnda hafi ekki verið uppboðspoli og hafði engar tilkynningar fengið um nauðungarsöluna eða afsal til stefnenda.

Stefnda mótmælir fjárhæð kröfunnar, leiguverð geti ekki verið hlutfall fasteignamats eða meðalfermetraverð samkvæmt könnun Neytendasamtakanna á leiguverði íbúðarhúsnæðis. Íbúðarhúsnæði sé mjög mismunandi og skipti stærð þess máli sem og nýtingarmöguleikar. Þá megi ætla að fermetraverð sé lægra eftir því sem eignin sé stærri.

Stefnda byggir á því að hún geti ekki verið ein ábyrg fyrir leigugreiðslum. Aðrir hafi einnig búið í húsinu og ekki verði annað séð samkvæmt fyrirbyggjandi tölvupósti en að Arnfinnur Sævar og stefnendur hafi verið með þreifingar um samninga um afnot eignarinnar. Á slíkum samningum beri stefnda ekki ábyrgð og skipti engu máli sú staðreynd að stefnda og Arnfinnur Sævar séu í hjónabandi, samanber reglur hjúskaparlaga um fjármál hjóna.

Eftir að útburðarbeiðni hafi borist stefndu hafi verið gerður samningur um afnot eignarinnar fram að afhendingu hennar til stefnenda. Við þann samning hafi stefnda staðið, bæði um greiðslu og afhendingartíma. Engin krafa hafi þá komið um greiðslu vegna afnota stefndu fyrir þann tíma. Taldi því stefnda að uppgjör vegna afnota hennar væri endanlegt á milli aðila og hvorugur ætti kröfur á hinn.

Stefnda krefst sýknu á varakröfu stefnenda um skaðabætur. Stefnda hafi gert samning um afnot við þinglýstan eiganda eignarinnar í janúar 2008. Breytingu á eignarrétti hafi stefnendur ekki tilkynnt stefndu. Afnot stefndu hafi því hvorki verið ólöglegt né saknæm. Þá verði ekki séð að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna afnota stefndu. Stefndur hafi ekki lagt fram nein gögn sem leiða líkur að því að þeir hafi orðið fyrir tjóni vegna afnota stefndu af eigninni. Væntanlega hafi verið tilgangur stefnenda að selja eignina til fullnustu krafna sinna. Það megi ætla að hentugra hafi verið fyrir stefnendur að hafa einhvern til að gæta hússins og halda því við endurgjaldslaust þar til kaupandi fyndist.

Stefnda mótmælir því að henni hafi verið kunnugt um eignarhald stefnenda að eigninni. Lögmaður hafi verið viðstaddur nauðungarsöluna fyrir hönd gerðarþola 1899 ehf. og hafi engin samskipti haft við stefndu í tengslum við nauðungarsöluna. Enginn störf hafi verið unnin af hálfu lögmannsins fyrir hönd stefndu fyrr en útburðarkrafa barst henni. Þá hafi stefnda ekki verið umbjóðandi Tómasar Jónassonar hdl. og tölvupóstur sem fyrir liggir í málinu sé henni óviðkomandi. Tómas sé samstarfsmaður Arnfinns Sævars og hafi erindrekstur fyrir hann í framlögðum tölvupóstsamskiptum verið við bankann. Tómas hafi aldrei rætt við stefndu um efnisatriði þessara tölvubrifa eða upplýst hana um samskipti hans við bankann. Kann að vera að Tómas hafi talið sig gæta hagsmuna beggja þar sem þau séu hjón en það hafi hvorki verið gert í samráði við stefndu eða með vitneskju hennar. Það sé rangt að afnot stefndu á eigninni hafi haft afleiðingar fyrir stefnendur eða valdið þeim tjóni. Það hafi ekkert verið til fyrirstöðu fyrir stefnendur að krefjast rýmingar eignarinnar strax 9. desember 2009 og fara í útburðarmál, hafi

þeir viljað, og með því takmarka tjón sitt, hafi verið hætta á slíku. Þess í stað séu stefnendur fullkomlega aðgerðarlausir gagnvart stefndu og krefji hana síðan um himinhátt gjald fyrir afnot eftir að hún hafi samið um rýmingu eignarinnar gegn gjaldi frá þeim tíma sem krafan kom fram til afhendingar eignarinnar. Því sé einnig mótmælt að stefndu hafi borist bréf þann 2. júlí 2010. Það bréf sé stílað á þau bæði, Arnfinn Sævar og stefndu, en hafi ekki borist stefndu. Bréfið beri auk þess merki um að ekki sé kominn á leigusamningur á milli aðila heldur sé um að ræða kröfu um rýmingu eignarinnar, að öðrum kosti verði þau borin út með beinni aðfarargerð. Það hafi stefnendur hins vegar ekki gert á þeim tíma þótt þeim væri það í lófa lagið.

Um fjárhæð skaðabóta vísa stefnendur til röksemda við aðalkröfu sína. Eins og að ofan greini sé fjárhæð leiguverðs mótmælt og að hlutfall af fasteignamati eða meðalverð samkvæmt könnun Neytendasamtakanna geti ekki verið grundvöllur fyrir útreikningi á tjóni stefnenda. Þá mótmælir stefnda því að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna afnota stefndu af eigninni. Það verður ekki séð að stefnendur hafi haft leigjanda eða kaupanda sem hafi fallið úr skaftinu vegna afnotanna sem leitt hafi til tjóns. Þá gátu stefnendur alltaf takmarkað tjón sitt með beinni aðfarargerð. Það sé því ekkert sem bendi til að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna afnota stefndu af eigninni í 16 mánuði. Stefnda byggir á sömu málsástæðum í aðalkröfu og varakröfu eftir því sem við geti átt.

Um lagarök vísar stefnda til almennra reglna kröfuréttarins og meginreglna skaðabótaréttar. Um málskostnaðarkröfu er vísað til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála.

Niðurstöður.

Ágreiningur í máli þessu snýst um það hvort ótímabundinn leigusamningur hafi komist á milli aðila og greiðsluskyldu stefndu á leigu fyrir tímabilið 2. desember 2009 til 6. apríl 2011. Stefnda kveðst hafa verið í þeirri trú að hún mætti búa endurgjaldslaust í húsnæðinu samkvæmt viðauka við kaupsamning á milli stefndu, eiginmanns hennar og 1899 ehf., félags í eigu eiginmanns stefndu. Stefnda kvaðst aldrei hafa verið krafin um leigugreiðslur og samningaumleitanir eiginmanns hennar, Arnfinns Sævars, við lögmann stefnanda hafi verið án hennar vitundar. Þá hafi Tómas Jónasson hdl. ekki leitað samninga fyrir hennar hönd við stefnanda um veru hennar í húsinu eða afhendingu og sé hún ekki skuldbundin af því sem þeim hafi farið á milli. Stefnda kvaðst ekkert hafa vitað um þau samskipti. Tómas hafi ekki unnið fyrir hana þó svo að hann hafi unnið fyrir eiginmann hennar og fyrirtæki þeirra Leonard en stefnda kvaðst vinna hjá því fyrirtæki.

Í máli þessu reynir því á hvort stefnandi hafi beint kröfum sínum til stefndu og hvort samið hafi verið um leigu. Þá var lagður fram viðauki við kaupsamning dagsettur, 1. mars 2009. Þeim viðauka var ekki þinglýst og er hann því ekki skuldbindandi fyrir stefnendur.

Fjölmarginir tölvupóstar liggja fyrir í málinu þar sem Tómas Jónasson hdl. er í samningaumleitunum við lögmann stefnenda. Í tölvupósti 30. nóvember 2009 til lögmanns stefnenda spyr lögmaðurinn: „geta tau ekki verid roleg fram yfir aramot og svo semjid tid um leigu I einhvern tima?“ Þann 4. nóvember 2009 sendi Tómas

Jónsson hdl. tölvupóst til Karls Óttars, lögmanns Arion banka hf., með efnisheiti „Beiðni vegna Súluness 16“ og vísar til símtals þeirra vegna formlegrar beiðni varðandi Súluness 16. Er beiðnin stíluð á Nýja Kaupþing banka hf. og bréfið dagsett 4. nóvember 2009. Segir í póstinum að eignin hafi verið seld 8. október og réttur til umráða yfir eigninni færast yfir til bankans þann dag. Þá segir: „F.h. íbúa Súluness 16, Helgu Daníelsdóttur, Arnfinns Sævars Jónssonar og dætra þeirra, er þess óskað að bankinn heimili þeim að vera í húsinu fram til 8. mars 2010.“ Af þessum tölvupóstum verður ekki annað ráðið en að Tómas Jónasson hdl. hafi verið að semja fyrir hönd stefndu ásamt eiginmanni hennar um áframhaldandi veru í húsinu og segir að þau semji um leigu eftir áramót. Stefnnda kvað Tómas Jónasson hdl. ekki hafa verið að vinna fyrir sig og ekki haft umboð til að semja um leigu fyrir sína hönd. Tómas kom fyrir dóminn og kvaðst hafa haft lögmannsréttindi á þessum tíma og rekið lögmannsstofu auk þess sem hann staðfesti að hann hafi verið í ofangreindum samningaumlaitunum við lögmennt stefnenda. Svaraði hann því ekki fyrir dómnum aðspurður hvort hann hafi gengið erinda stefndu, umboðslaus. Máttu stefnendur vera í góðri trú um að Tómas hefði umboð og heimild til að semja við stefnendur fyrir hönd stefndu. Var framburður Tómasar fyrir dómnum um umboð sitt fyrir stefndu ótrúverðugur. Verður sýkna ekki byggð á honum, heldur lagt til grundvallar að hann hafi haft umboð og heimild til að semja við stefnendur á þeim tíma.

Eins og að ofan segir, var strax í tölvupósti 30. nóvember 2009 talað um leigu fyrir veru stefndu og fjölskyldu hennar í húsnæðinu. Annar tölvupóstur á milli Tómasar og stefnenda snýst allur um það hvenær stefnda og maður hennar muni rýma húsnæðið. Þá segir í tölvupósti 4. nóvember 2009 frá Tómasi Jónssyni hdl. til Karls Óttars með efnisheiti „Beiðni vegna Súluness 16“ að vísað sé til símtals þeirra vegna formlegrar beiðni varðandi Súluness 16. Er beiðnin stíluð á Nýja Kaupþing banka hf. og bréfið dagsett 4. nóvember 2009. Segir í póstinum að eignin hafi verið seld 8. október og réttur til umráða yfir eigninni færast yfir til bankans þann dag. Þá segir: „F.h. íbúa Súluness 16, Helgu Daníelsdóttur, Arnfinns Sævars Jónssonar og dætra þeirra, er þess óskað að bankinn heimili þeim að vera í húsinu fram til 8. mars 2010.“

Er framburður stefndu fyrir dómnum varðandi það að henni hafi ekki verið kunnugt um að ekki hefði verið greitt af lánnum stefnanda frá uppboðsdegi, að nauðungarsala hefði farið fram og að Arion banki hf. hefði keypt eignina á uppboði, svo og að hún hafi verið í þeirri trú að hún mætti búa endurgjaldslaus í húsinu samkvæmt kaupsamningi þeirra við 1899 ehf., ekki trúverðugur og verður ekki lagður til grundvallar niðurstöðum í máli þessu. Þá er framburður stefndu um að hún hafi ekki fengið bréf, stílað á sig og eiginmann sinn, í sínar hendur, né vitað um efni bréfsins, ekki trúverðugur. Verður því talið að ákvæði 1. og 10. gr. laga nr. 36/1994 séu uppfyllt og komist hafi á ótímabundinn leigusamningur milli aðila.

Verður því krafa stefnenda um að þeir hafi ætíð ætlast til að fá greidda leigu fyrir veru stefndu og fjölskyldu hennar í húsinu, frá því að stefnendur fengu umráð hússins, og að milliganga lögmanns þeirra, Tómasar Jónssonar hdl., hafi verið í samráði við stefndu, tekin til greina. Verður því talið nægjanlega sannað að stefndu hafi verið eða mátt vera kunnugt um kröfu stefnenda um leigu fyrir afnot af Súlunessi 16, Garðabæ, eftir að stefnandi Arion banki hf. fékk umráð eignarinnar og að ekkert hafi gefið til kynna að hún mætti búa endurgjaldslaus í eigninni af hálfu stefnenda frá því að hún var seld á uppboði. Fær þetta stoð í greiðslu er eiginmaður

stefndu greiddi til stefnenda þann 25. janúar 2011 og var ráðstafað upp í leiguskuldina.

Undir rekstri málsins var dómkvaddur matsmaður til að meta eðlilega húsaleigu fyrir umkrafið tímabil. Staðfesti matsmaðurinn matsgerð sína, en kvað jafnframt að hægt væri að leigja húsnæðið fyrir enn hærra fjárhæð en kæmi fram í matinu, slíkt væri ástandið á leigumarkaði nú. Kemur fram í matsgerðinni að meðalleiguverð á mánuði fyrir umrætt tímabil sé 585.147 krónur. Ekki var samið um leigufjárhæð í máli þessu. Stefnda byggir á því að fyrst svo hafi ekki verið gert, verði hún ekki krafin um leigu. Með hliðsjón af atvikum öllum í máli þessu, verður ákvæði 2. mgr. 10. gr. laga nr. 36/1944 ekki túlkað svo að takist leigusala ekki að semja um leiguverð við leigjanda, þá beri honum engin leiga fyrir húsnæðið. Í þessu máli, voru íbúar hússins búandi í húsinu við eigendaskiptin. Hefur verið sýnt fram á að vilji var í upphafi að semja um leigufjárhæðina en þeir samningar gengu ekki eftir. Verður að telja að sú leigufjárhæð sem stefnendur gera kröfu um mánaðarlega, sé sanngjörn og undir markaðsverði og hefur stefnda ekki sýnt fram á að sú fjárhæð sé ósanngjörn sbr. lögjöfnun frá 45. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Verður aðalkrafa stefnenda um leigufjárhæðina því tekin til greina.

Að þessu virtu verður stefnda dæmd til að greiða Arion banka hf. 2.345.377 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. júní 2011 til greiðsludags og stefnanda Kaupthing mortgages Fund 3.101.667 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnda dæmd til að greiða stefnendum 700.000 krónur í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ.

Stefnda, Helga Daníelsdóttir, kt. 000000-0000, Mosprýði 10, 210 Garðabæ, greiði Arion banka hf. 2.345.377 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda Kaupthing mortgages Fund 3.101.667 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. júní 2011 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnendum 700.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir.

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 31.5. 2012.