

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 25. júní 2020

Mál nr. E-172/2019:

**Hallgrímur Hallgrímsson**

*(Guðni Áspór Haraldsson lögmaður)*

**gegn**

**Sævari Gestí Jónssyni og Önnu Grétu Sigurbjörnsdóttur**

*(Sævar Þór Jónsson lögmaður)*

**og gagnsök**

## Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 7. maí síðastliðinn, var upphaflega höfðað 5. febrúar 2019 af Hallgrími Hallgrímssyni, [...], [ ... ], á hendur Sævari Gestí Jónssyni og Önnu Grétu Sigurbjörnsdóttur, báðum til heimilis að [...], [ ... ].

Stefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur:

1. Aðallega að kaupsamningur frá 15. febrúar 2005 um einbýlishúsið nr. [...] við [...], Garðabæ, fastanúmer [...], verði dæmdur ógildur, og að hann verði afmáður úr veðmálabókum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Að stefndu verði in solidum dæmd til þess að aflétta eftirtöldum veðböndum af fasteigninni [...], Garðabæ, fastanúmer [...]: Láni við Íbúðalánasjóð upphaflega að fjárhæð 25.000.000 króna, útgefnu 29. júní 2012; láni við Íbúðalánasjóð upphaflega að fjárhæð 5.531.347 króna, útgefnu 28. desember 2011 og tryggingabréfi útgefnu 26. janúar 2005 til handhafa, upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna, til vara gegn greiðslu stefnanda til stefndu á 6.992.784 krónum og þrautarvara gegn greiðslu stefnanda til stefndu á 12.792.784 krónum, allt að viðlögðum 100.000 króna dagsektum 15 dögum eftir uppkvaðningu dóms.

Til vara að viðurkennd verði með dómi riftun stefnanda á kaupsamningi hans við stefndu frá 15. febrúar 2005 um einbýlishúsið nr. [...] við [...], Garðabæ, fastanúmer [...], og að hann verði afmáður úr veðmálabókum embættis sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Að stefndu verði in solidum dæmd til þess að aflétta eftirtöldum veðböndum af fasteigninni [...], Garðabæ, fastanúmer [...]: Láni við Íbúðalánasjóð upphaflega að fjárhæð 25.000.000 króna, útgefnu 29. júní 2012, láni við Íbúðalánasjóð upphaflega að fjárhæð 5.531.347 krónur, útgefnu 28. desember 2011 og tryggingabréfi, útgefnu 26. janúar 2005 til handhafa, upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna, til vara gegn greiðslu stefnanda til stefndu á 6.992.784 krónum og þrautarvara gegn greiðslu stefnanda til stefndu á 12.792.784 krónum, allt að viðlögðum 100.000 króna dagsektum 15 dögum eftir uppkvaðningu dóms.

Til þrautavara að viðurkennt verði með dómi að kaupsamningur milli stefnanda og stefndu frá 15. febrúar 2005 um einbýlishúsið nr. [...] við [...], Garðabæ, fastanúmer [...], sé ógildur sem eignaréttaryfurfærslugerningur og að hann verði afmáður úr veðmálabókum embættis sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

2. Að stefndu verði með dómi gert að afhenda stefnanda fasteignina nr. [...] við [...], fastanúmer [...], Garðabæ, að viðlögðum 100.000 króna dagsektum 15 dögum eftir uppkvaðningu dóms.
3. Að viðurkennd verði bótaskylda stefndu á tjóni stefnanda fyrir það að hafa ekki komist að eign sinni að [...], Garðabæ, frá og með 15. febrúar 2019.
4. Þess er og krafist að Héraðsdómur Reykjaness kveði á um það með úrskurði hið fyrsta að stefnu máls þessa, eða útdrætti úr henni, megi stefnandi þinglýsa inn á fasteignina nr. [...] við [...], Garðabæ.
5. Að stefndu verði in solidum dæmd til þess að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar.

Leyst var úr kröfu stefnanda um að þinglýsa megi stefnu eða útdrætti úr henni á fasteignina að [...] með úrskurði dómsins 26. mars 2019. Var kröfu stefnanda hafnað.

Stefndu höfðuðu gagnsakarmál á hendur stefnanda 22. mars 2019 og gera þá kröfu að aðalstefnanda verði með dómi að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur á dag, frá uppkvaðningu héraðsdóms þar til skyldunni er fullnægt, gert skylt að gefa út afsal til gagnstefnanda fyrir fasteigninni [...], Garðabæ, fastanúmer [...], ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber. Þá krefjast gagnstefnendur málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Í gagnsök krefst aðalstefnandi sýknu og málskostnaðar.

Gagnsökinn var sameinuð aðalsök við þingfestingu gagnsakar 27. mars 2019.

Gagnstefnendur höfðuðu framhaldssök gagnsakar á hendur aðalstefnanda 13. september 2019. Endanlegar dómkröfur stefnanda í framhaldssök eru aðallega að stefnda verði, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur á dag, frá uppkvaðningu héraðsdóms þar til skyldunni er fullnægt, gert að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni [...], Garðabæ, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber.

Til vara er þess krafist að stefndi greiði stefnendum 130.133.079 krónur, eða lægri fjárhæð gegn afhendingu á fasteigninni að [...] í Garðabæ, fastanúmer [...], ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber og afléttingu stefnanda á eftirtöldum veðböndum af fasteigninni að [...], Garðabæ: Láni við Íbúðalánasjóð, upphaflega að fjárhæð 25.000.000 króna, útgefnu 7. mars 2005, láni við Íbúðalánasjóð, upphaflega að fjárhæð 5.531.347 krónur, útgefnu 28. desember 2011, og tryggingabréfi, útgefnu 26. janúar 2005, til handhafa, upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna.

Til þrautavara krefjast stefnendur í framhaldssök þess að stefndi greiði þeim 105.960.300 krónur, eða lægri fjárhæð, gegn afhendingu á fasteigninni að [...] í Garðabæ, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber og afléttingu stefnanda á eftirtöldum veðböndum af fasteigninni að [...]: Láni við Íbúðalánasjóð, upphaflega að fjárhæð 25.000.000 króna, útgefnu 7. mars 2005, láni við Íbúðalánasjóð, upphaflega að fjárhæð 5.531.347 krónur, útgefnu 28. desember 2011, og tryggingabréfi, útgefnu 26. janúar 2005, til handhafa, upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna.

Loks krefjast stefnendur í framhaldssök málskostnaðar.

Stefndi í framhaldssök krefst þess að hann verði sýknaður af kröfu stefnanda um útgáfu afsals fyrir [...] að viðlögðum dagsektum. Þá krefst stefndi þess aðallega að vara-

og þrautavarakröfu stefnenda verði vísað frá dómi, en til vara að stefndi verði sýknaður af vara- og þrautavarakröfum stefnenda, eða þær lækkaðar. Loks er krafist málskostnaðar.

Með úrskurði dómsins 25. nóvember 2019 var leyst úr ágreiningi aðila um frávísunarkröfu stefnda. Var varakröfu og þrautavarakröfu stefnenda á hendur stefnda vísað frá dómi. Málskostnaður var ekki úrskurður í framhaldssök.

Í þinghaldi 20. febrúar 2020 var framhaldssök sameinuð gagnsök máls þessa.

Hér á eftir verður stefnandi í aðalsök nefndur aðalstefnandi og stefndu í aðalsök gagnstefnendur.

## I

### *Málsatvik*

Aðila málsins greinir á um málsatvik, en mál þetta er sprottið af kaupsamningi um 199,7 m<sup>2</sup> einbýlishús að [...] í Garðabæ milli aðalstefnanda sem seljanda fasteignarinnar og gagnstefnenda sem kaupenda. Kaupsamningurinn er dagsettur í Garðabæ 15. febrúar 2005 og færður í þinglýsingabók tveimur dögum síðar eða 17. febrúar 2005. Skyldi kaupverð fasteignarinnar, 40.000.000 króna, greiðast með eftirfarandi hætti:

|   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Greitt 27. janúar 2005 samkvæmt sérstöku samkomulagi     | 7.000.000 krónur  |
| 2. Með uppgreiðslu áhvílandi lána á 1-7. veðrétti           | 12.792.784 krónur |
| 3. Áfallnir vextir, verðbætur og kostnaður                  | 188.323 krónur    |
| 4. Með yfirtöku á tryggingabréfi til handhafa á 8. veðrétti | 15.000.000 krónur |
| 5. Með lokagreiðslu eftir uppgreiðslu lána                  | 5.207.216 krónur  |

Þá segir í samningnum að kaupandi greiði skatta og skyldur af eigninni frá afhendingardegi sem sé í dag. Einnig greiði kaupandi þinglýsingar- og stimpilgjöld af öllum skjölum er kaupin varði. Afsal fyrir eigninni skyldi gefa út „þegar kaupandi hefur gert upp söluverð til seljanda.“

Í stefnu í aðalsök segir að aðalstefnandi hafi ásamt öðrum stofnað félagið Ósey á árinu 1987. Gagnstefandi Sævar hafi meðal annars séð um stofnun félagsins og verið bókari félagsins frá upphafi og einnig bókari aðalstefnanda, en þeir hafi þekkt frá því að þeir voru 22 ára. Aðalstefnandi hafi verið framkvæmdastjóri Óseyjar hf. árið 2005 og einn þriggja hluthafa með þriðjungshlut. Þá segir að félagið hafi verið illa statt fjárhagslega og hafi því meðal annars verið neitað um lán frá Landsbanka Íslands hf. á þeim tíma. Hafi gagnstefnandi Sævar þá boðist til þess að lána félaginu 7.000.000 króna

og hafi það gengið eftir. Til tryggingar greiðslu lánsins hafi aðalstefnandi gefið út tryggingabréf til handhafa að fjárhæð 15.000.000 króna og veitt veðleyfi í [...], Garðabæ. Hvíllir tryggingabréfið enn á eigninni. Var bréfið framselt til ER ehf. - Endurskoðun og reikningskil. Gagnstefnendur eiga það félag og er Sævar framkvæmdastjóri félagsins.

Lánið hafi hins vegar ekki dugað til að leysa fjárhagsvanda félagsins. Þá hafi gagnstefnandi Sævar boðist til þess að lána félaginu meira fé og hafi gagnstefnendur tekið lán hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum hf. 7. mars 2005. Aðalstefnandi hafi sett [...] að veði, en andvirði lánsins hafi verið lagt inn á reikning gagnstefnanda Sævars. Með andvirði lánsins voru greidd upp lán sem hvíldu á 1.-7. veðrétti fasteignarinnar, samtals að fjárhæð 12.792.784 krónur. Eftirstöðvar lánsins fóru til greiðslu á skuldum Óseyjar hf. Þá hafi gagnstefnandi haldið eftir hluta lánsins. Kröfuhafi þess sé nú Íbúðalánasjóður.

Aðalstefnandi lýsir því svo að til að lánið frá Frjálsa fjárfestingarbankanum hf. hafi fengist hafi fyrrnefndur kaupsamningur um [...] verið útbúinn til málamynda. Fullyrðir aðalstefnandi að gagnstefnandi Sævar hafi samið kaupsamninginn en það kannast Sævar ekki við. Í samningnum sjálfum er tilgreint að aðalstefnandi hafi samið skjalið. Segir aðalstefnandi að kaupsamningurinn hafi verið gerður til málamynda þar sem aðilar hafi talið að hugsanlega gætu fallið á aðalstefnanda kröfur vegna Óseyjar hf. Í gagnstefnu er fullyrt að það hafi verið forsenda fyrir lánveitingu til aðalstefnanda að gagnstefnendur myndu kaupa einbýlishúsið af aðalstefnanda og hafi honum verið fullkunnugt um það. Hvað varði afdrif þeirra fjármuna sem hafi verið greiddir og hvernig aðalstefnandi kaus að ráðstafa þeim komi gagnstefnendum ekki við og sé málinu óviðkomandi, en um raunverulegar kaupsamningsgreiðslur hafi verið að ræða

Aðalstefnandi fullyrðir að yfirtaka gagnstefnanda á tryggingabréfi við handhafa hafi ekki falið í sér neina greiðslu til hans, enda séu tryggingabréf ekki lánasamningar. Þá hafi gagnstefnendur heldur aldrei greitt lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi til hans. Því hafi gagnstefnendur aðeins greitt aðalstefnanda 12.792.784 krónur sem þau hafi fengið út úr láni sem hvíli á [...]. Þá segir í stefnu að tilgreint kaupverð í kaupsamningi um fasteignina, 40.000.000 króna, hafi verið lægra en mat fasteignasölu á virði eignarinnar á þeim tíma, sem hafi verið tíu milljónum hærra. Hafi aðilar verið sammála um lægra verð og verja það með því að húsið þarfnaðist viðgerða. Hefði gagnstefnandi Sævar lagt áherslu á að kaupverðið væri trúverðugt þannig að hugsanlegir kröfuhafar aðalstefnanda gætu ekki véfengt „kaupin“ eða rift þeim.

Afhending eignarinnar fór ekki fram þann dag sem skrifað var undir kaupsamninginn og bjó aðalstefnandi og fjölskylda hans í húsinu næstu sex árin. Fullyrðir aðalstefnandi sem fyrr segir að kaupsamningurinn hefði verið gerður til málamynda og á þeirri forsendu að þegar aðalstefnandi hefði gert upp skuld sína við gagnstefnendur þá skyldi hann fá húsið til baka. Fasteignamat þess sé nú 75,3 milljónir og söluverð varlega áætlað 90 milljónir króna.

Í stefnu í aðalsök segir að ekki hafi tekist að leysa fjárhagsvanda Óseyjar hf. og hafi bú félagsins verið tekið til gjaldþrotaskipta 28. apríl 2005. Þannig hafi félagið ekki getað greitt gagnstefnanda það lán sem um ræði. Aðalstefnandi hafi í lok febrúar 2007 ætlað að leysa málið og gera upp eftirstöðvar skuldarinnar sem þá hafi numið 1.800.000 króna. Við greiðsluna skyldi kaupsamningur falla niður og aðalstefnandi taka við hinum veðsettu lánum. Fullyrðir aðalstefnandi að hann hafi á þessum tíma haft tök á því að greiða upp skulda sína við gagnstefnendur, en Sævar hafi þá neitað að taka við greiðslunni og krafist aðalstefnanda um 7.000.000 króna fyrir „ómakið“ eins hann hafi orðað það. Því hafi aðalstefnandi neitað. Lítið hafi verið um samskipti milli aðila eftir þetta. Aðalstefnandi hafi greitt til gagnstefnendum 5.800.000 krónur með 14 greiðslum á tímabilinu frá febrúar 2008 til júní 2010. Segir aðalstefnandi að það hafi verið gert í því skyni að gagnstefnendur gætu staðið skil á afborgunum á lánum sem hvíldu á [...].

Þá segir að gagnstefnandi Sævar hafi tilkynnt aðalstefnanda um mitt ár 2010 að greiðslur frá honum dygðu ekki og væri fasteignin að fara í nauðungarsölu. Aðalstefnandi hafði á þessum tíma, eða 28. september 2010, sótt um og fengið greiðsluaðlögun samkvæmt lögum nr. 101/2010. Þegar eignin skyldi seld 8. mars 2011 sendi aðalstefnandi bréf til Íbúðalánasjóðs með ósk um að uppboðinu yrði frestað, enda byggi fjölskylda hans í eigninni. Var fallist á beiðni aðalstefnanda um frestun uppboðsins. Gagnstefnendur tóku við eigninni í október 2011. Býr dóttir þeirra nú í húsinu. Aðalstefnandi, sem var á þessum tíma í greiðsluaðlögun, hafði ekki heimild til að greiða af áhvílandi veðláni við Íbúðalánasjóð sem hvíldi á húseigninni. Það varð til þess að gagnstefnendur tóku þann 28. desember 2011 skuldbreytingarlán hjá Íbúðalánasjóði að fjárhæð 5.531.347 krónur. Segja gagnstefnendur það hafa verið gert í þeim tilgangi að skuldbreyta vanskilum sem höfðu safnast upp en greiðslubyrði lánsins hafi reynst gagnstefnendum um tíma erfið ásamt öðrum útgjöldum.

Meðal málgagna eru drög að „lánessamningi og samkomulagi vegna fasteignarinnar [...] ...“ milli aðila sem eru dagsett 9. mars 2012. Þar segir meðal annars

um lán sem sé að fjárhæð 7.585.000 krónur og skyldi veitt aðalstefnanda vegna reksturs [...], Garðabæ. Einnig kemur fram í drögunum að stefnt væri að sölu fasteignarinnar í síðasta lagi sumarið 2015 og skyldi gjalddagi lánasamningsins þá verða þegar aðalstefnandi hefði fengið greiddan arf eftir móður sína. Ekki mun hafa orðið af undirritun samkomulagsins.

Í málinu liggja einnig fyrir drög að samkomulagi um uppgjör vegna sömu fasteignar, dagsett 29. mars 2012. Þar var gert ráð fyrir því að endanlegt uppgjör á skuld aðila færi fram með sölu eignarinnar eftir að eignin hefði verið standsett og þannig yrðu fyrst greidd upp lán við Íbúðalánasjóð samtals að fjárhæð 42.721.110 krónur. Þá yrði greidd upp skuld við gagnstefnanda Sævar að fjárhæð 7.892.800 krónur, svo 10-12 milljónir til Sævars sem væri áætlaður kostnaður vegna vinnu og efnis við „standsetningu á húsnæðinu.“ Einnig segir að yrði fasteignin seld fyrir hærra verð en fyrrnefndar fjárhæðir samanlagt skyldi sá mismunur renna til aðalstefnanda. Ekki varð af undirritun þessa samkomulags og frekari tilraunir aðila til að ná samkomulagi um uppgjör og útgáfu afsals fyrir [...] báru ekki árangur, en meðal málgagna liggja fyrir til viðbótar þeim drögum sem vikið hefur verið að óundirrituð drög að samkomulagi milli aðila dagsett 9. maí 2012 og 10. október 2013. Í öllum tilvikum var gert ráð fyrir því að aðalstefnandi gæfi út afsal fyrir fasteigninni.

Í stefnu í aðalsök segir að samkomulag hafi orðið milli aðila á fundi árið 2013 um að bíða með sölu eignarinnar fram til ársins 2015 og hafi það aðallega verið af markaðsaðstæðum. Ekki hafi þó orðið af því og hafi gagnstefnandi Sævar þess í stað sent til aðalstefnanda þann 9. september 2015 drög að afsali sem gerði ráð fyrir því að aðalstefnandi myndi afsala fasteigninni til gagnstefnanda. Komið hafi fram í afsalinu að kaupverðið væri að fullu greitt. Þá var sagt að afsalið væri samið af aðalstefnanda, sem hafi verið rangt, enda hafi skjalið verið samið af gagnstefnanda Sævari.

Í tölvupóstsamskiptum á milli aðila frá nóvember 2018 kemur fram að aðalstefnandi hefur talið að samkomulag hefði komist á á milli aðila „um hvernig þessu yrði háttað ...“ og vísar til fundar með lögmanni gagnstefnanda Sævars. Í svari Sævars til aðalstefnanda 16. nóvember segir að þetta hafi verið drög sem ekki hafi verið undirrituð og að aðalstefnandi hafi þá fallist á að afsala húsinu til gagnstefnanda. Því neitaði aðalstefnandi samdægurs og kvaðst aldrei falla frá því að leysa húsið til sín. Leggur hann jafnframt til að þeir hittist og ræði málin og fellst Sævar á það.

Með bréfi 2. janúar 2019 tilkynnti aðalstefnandi gagnstefnendum um að krafist yrði ógildingar, til vara riftunar, á samningum aðila sem vörðuðu yfirfærslu á skilyrtum eignarrétti gagnstefnenda á [...], Garðabæ, gegn greiðslu á fjárhæð sem eftir stæði vegna viðskipta aðila og yfirtöku lána við Íbúðalánasjóð sem hvíli á eigninni. Jafnframt var þess krafist að gagnstefnendur gerðu nákvæma grein fyrir þeirri fjárhæð sem gagnstefnendur teldu að þau ættu rétt á úr hendi aðalstefnanda. Degi síðar höfnuðu gagnstefnendur öllum kröfum aðalstefnanda og bentu á að frestir til rifta samkvæmt lögum um fasteignakaup væru löngu liðnir og auk þess væru kröfur reistar á samningum fallnar niður vegna fyrningar.

Með bréfi aðalstefnanda til gagnstefnenda 19. janúar 2019 var áréttað að kaupsamningur um [...] hefði verið málamyndasamningur. Þá var áréttuð krafa um ógildingu á samningnum og riftun hans. Einnig var skorað á gagnstefnendur gegn greiðslu á 6.992.784 krónum, til vara 12.972.784 krónum, að aflýsa kaupsamningnum og aflétta áhvílandi veðlánnum við Íbúðalánasjóð. Þá var skorað á gagnstefnendur að upplýsa hver væri eigandi að tryggingabréfi með veði í eigninni. Loks var skorað á gagnstefnendur að afhenda aðalstefnanda fasteignina eigi síðar en 15. febrúar 2019.

Þann 28. júní 2019 óskuðu gagnstefnendur eftir því að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn, fasteignasali og byggingafræðingur til að skoða og meta núvirði fasteignarinnar að [...] og endurbætur og framkvæmdir á eigninni og kostnað gagnstefnenda af þeim. Sama dag voru dómkvaddir þeir Kjartan Hallgeirsson löggiltur fasteignasali og Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari til að framkvæma umbeðið mat. Matsgerð þeirra lögð fram í málinu 13. september 2019. Var núvirði eignarinnar metið 94.000.000 króna og kostnaður við framkvæmdir og endurbætur á eigninni, að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, samtals á 29.827.221 krónu.

## II

### *Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í aðalsök*

Aðalstefnandi kveðst byggja á því að sá samningur sem hafi komist á milli aðila 15. febrúar 2005, og nefndur hafi verið kaupsamningur, hafi í raun verið gerður til málamynda. Hann hafi þess vegna ekki verið raunverulegur kaupsamningur, heldur gerður til þess að afla félaginu Ósey hf. fjármuna þegar félagið hafi staðið illa og auk þess til að forða eigninni undan hugsanlegum kröfum á hendur aðalstefnanda. Ástæða þessa hafi verið sú að aðalstefnandi hafi verið framkvæmdastjóri félagsins og

gagnstefnandi Sævar endurskoðandi þess. Saman hafi þeir freistað þess að bjarga félaginu úr fjárhagslegum erfiðleikum og meðal annars veðsett eignina til þess og fengið lán út á hana. Þá hafi aðalstefnandi verið í ábyrgðum fyrir félagið. Til marks um þetta sé sú staðreynd að gagnstefnendur hafi áfram búið í sínu húsi að [ ... ], þrátt fyrir að þau væru sögð kaupendur að [...] í Garðabæ. Aðalstefnandi og fjölskylda hans hafi einnig búið áfram í sex ár á heimili sínu að [...], þrátt fyrir að þau hefðu undirritað kaupsamning um sölu þess.

Fyrir liggir að aðalstefnandi hafi greitt gagnstefnendum 5.800.000 krónur sem hafi verið ætlað að dekka afborganir af húsinu, enda lán þess á nafni gagnstefnenda.

Þá hafi á árunum 2012 og 2013 verið gerð nokkur drög að samkomulagi sem gagnstefnendur og lögmaður þeirra hafi unnið. Þau beri þess merki að gagnstefnendur hafi í raun ekki verið eigendur hússins heldur hafi þau verið kaupsamningshafar til þess eins að tryggja sér endurgreiðslu fjármuna. Hafi aðalstefnandi reynt að gera upp skuld sína við gagnstefnendur á árinu 2007. Gagnstefnendur hafi þá sett fram kröfu sem aðalstefnanda hafi einna helst fundist líkjast fjárkúgun. Því hafi hann á þeim tíma ekki gengið til samninga.

Síðari samningar hafi allir gengið út á það að aðalstefnandi afsalaði sér eigninni til gagnstefnenda gegn því að fá einhverja óskilgreinda greiðslu að frágengnum viðgerðum á húsinu sem gagnstefnendur hafi talið sig eiga rétt á að framkvæma áður. Með samskiptum aðila í lok ársins 2018 hafi aðalstefnandi svo endanlega sannfærst um að það væri enginn vilji hjá gagnstefnendum til þess að skila húsi hans til baka.

Þegar skorað hafi verið á gagnstefnendur 2. janúar 2019 að gera grein fyrir þeirri fjárhæð sem þau hafi talið að aðalstefnandi skuldaði þeim hafi þeirri áskorun ekki verið sinnt heldur en því haldið fram að allur réttur aðalstefnanda væri niður fallinn sökum fyrningar og tómlætis. Þannig hafi gagnstefnendur talið sig hafa eignast hús aðalstefnanda. Gagnstefnendur hafi þannig í raun hafnað kröfum aðalstefnanda og haldið húsi hans frá honum og afhent það þess í stað dóttur sinni sem búi þar.

Aðalstefnandi krefst þess að kaupsamningur frá 15. febrúar 2015 verði dæmdur ógildur og hann afmáður úr veðmálabókum. Um ógildingarástæður kveðst aðalstefnandi vísa til ákvæða laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 33. gr. laganna. Við túlkun á ákvæðinu sé vísað til athugasemda við frumvarp það er varð að lögum nr. 7/1936 en þar segi meðal annars að ákvæðinu sé ætlað að gefa dómstólum svigrúm til þess að ógilda löggerninga, enda þótt ógildingarástæður laganna séu eigi fyrir

hendi, ef það myndi verða talið stríða á móti almennum heiðarleik í viðskiptum að löggerningnum yrði beitt. Svo geti staðið á að ekki verði sagt að til dæmis svikum hafi verið beitt eða okur átt sér stað, en atvik að gerningum séu þannig að heiðvirður maður myndi eigi hafa tekið við gerningnum. Þegar svo standi á sé í rauninni nauðsynlegt að hafa heimild til ógildingar því að rétturinn eigi ekki að veita slíkum gerningum vernd sína. Greinin miði þetta við það hvað viðtakanda hafi verið eða átti að vera kunnugt þegar gerningurinn hafi komið til vitundar hans. Eigi dómari að reyna að setja sig í spor viðtakanda og meta það hvort hann, sem heiðarlegur maður, hafi átt að taka við gerningnum með þeim atvikum, sem þá voru fyrir hendi og honum hafi átt að vera kunnugt um.

Gagnstefnandi Sævar hafi á þessum tíma verið bókari og endurskoðandi Óseyjar hf. og hafi verið það í nokkur ár. Hann hafi á þann hátt verið sérfróður, átt hlut í endurskoðunarskrifstofu, og þannig vitað vel um fjárhagslega stöðu félagsins. Þá hafi hann einnig verið og hafði í langan tíma verið endurskoðandi aðalstefnanda. Því hafi hann verið öllum hnútum kunnugur um efnahag Óseyjar hf. og aðalstefnanda. Hann hafi á sínum tíma boðist til þess að lána félaginu um sjö milljónir króna í fyrstu og síðar um 12 milljónir króna til þess að létta af fjárhagsskuldbindingum þess. Til þess að koma þessu í kring hafi þurft að fá lán sem hafi verið tekið hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum hf. Gagnstefnandi Sævar hafi vitað og tekið þátt í því að útbúa þann málamyndasamning sem aðilar hafi gert með sér á sínum tíma. Ef hann hefði litið svo á að hann hefði verið að kaupa fasteignina þá hefði hann að sjálfsögðu ekki látið það viðgangast að hann fengi ekki afsal frá árinu 2005. Þá sé ljóst að stór hluti fjármuna sem gagnstefnendur greiddu fóru beint inn á reikninga Óseyjar hf. og nýttust því ekki aðalstefnanda. Ekki hafi því í raun verið um eiginlegar kaupsamningsgreiðslur að ræða. Það sé því að mati aðalstefnanda óheiðarlegt af gagnstefnendum að neita að ganga til samninga við aðalstefnanda um skuldauppgjör, en bera því við að allar slíkar kröfur sem aðalstefnandi eigi og hafi átt séu nú löngu fyrndar. Þau viðbrögð ein og sér sýni svo ekki verði um villst að það hafi aldrei verið ætlun þeirra að skila húsinu. Sá óheiðarleiki endurspeglar í tilraunum gagnstefnanda til þess að hafa eignina af aðalstefnanda og neita nú uppgjöri, en bera þess í stað fyrir sig fyrningu og tómlæti.

Þá hafi gagnstefnandi Anna mátt vita að um væri að ræða málamyndagerning, enda eiginkona gagnstefnanda Sævars. Þá hafi hún vitað að í raun væri ekki um raunveruleg kaup að ræða, enda hafi hún ekki gengið eftir því að fasteignin yrði afhent

henni sem kaupanda og hafi látið það viðgangast athugasemdalaust í 14 ár að hafa ekki fengið afsal fyrir eigninni. Hún hafi engar þær kröfur gert á þessum tíma er lúti að yfirfærslu eignarréttar á eigninni heldur látið það viðgangast að meintur seljandi og fjölskylda hans hafi búið í húsinu allt fram til ársins 2011. Sé það til marks um þá vitneskju sem hún hafi haft og ætla megi að hún hafi haft um þessi viðskipti.

Gagnstefnendur hafi í raun ekki greitt nema hluta af því meinta „kaupverði“ er um ræði. Þannig hafi sjö milljónir sem tilgreindar séu í kaupsamningi ekki farið til aðalstefnanda heldur inn á reikninga Óseyjar hf. Kaupsamningur sé saminn þannig að gagnstefnendur hafi sem kaupendur yfirtekið skuld samkvæmt tryggingabréfi. Í raun hafi engin skuld verið þar að baki og í raun hafi þau haldið á þessu sama tryggingabréfi. Þannig hafi þetta ekki verið greiðsla af þeirra hálfu. Þá hafi gagnstefnendur heldur ekki greitt eftirstöðvar kaupverðsins. Það eina sem aðalstefnanda hafi í raun hafi verið greitt hafi verið 12.972.784 krónur sem hafi verið lán sem hafi hvílt á eigninni á 1.-7. veðrétti. Þeir fjármunir hafi fengist með láni sem aðalstefnandi hafi veitt veðleyfi fyrir í húsi sínu. Hann hafi síðan greitt afborganir af láninu allt fram til ársins 2011. Eftir það hafi gagnstefnendur ein haft afnot hússins og leigt það út.

Þá sýni drög að samkomulagi, sem hafi verið samin af gagnstefnendum og lögmanni þeirra, að aðilar hafi verið fullmeðvitaðir um það að aðalstefnandi væri hinn raunverulegi eigandi. Aðalstefnandi hafi hins vegar passað sig á því að gefa ekki út afsal fyrir húsinu eins og gagnstefnendur hafi margoft reynt að fá hann til að gera. Þá hafi þau dregið hann á uppgjöri með þeim skýringum að fyrst þyrfti að lagfæra húsið áður en það væri sett í sölu og sett fram algjörlega óraunhæfar tölur um þær lagfæringar. Í drögum að samkomulagi frá 29. mars 2012 segi orðrétt: „Verði um að ræða söluverð sem báðir aðilar samþykkja, umfram þær upphæðir sem eru tilgreindar hér að ofan skal sú upphæð renna til Hallgríms Hallgrímssonar.“ Þessi setning sé tekin úr skjali sem samið hafi verið af gagnstefnendum og lögmanni þeirra. Með henni sé í raun viðurkennt að gagnstefnendur séu ekki hinir raunverulegu eigendur hússins heldur stefnandi því að annars hefði hann aldrei átt rétt á því að fá söluandvirði þess ef hann væri ekki eigandi hússins. Að mati aðalstefnanda birtist óheiðarleiki gagnstefnenda síðan nú nýverið í því þegar gagnstefnandi Sævar hafi neitað að ganga til samninga um lúkningu á viðskiptum aðila og fullyrði að aðalstefnandi hafi verið búinn að samþykkja að afsala honum húsinu.

Þá kveðst aðalstefnandi einnig byggja rétt sinn á 36. gr. laga nr. 7/1936 og byggir á því að víkja eigi til hliðar „kaupsamningi“ aðila um kaup og sölu fasteignarinnar að

[...]. Með vísan til þess sem að framan greini sé á því byggt að það sé ósanngjarnt af gagnstefnendum að bera hann fyrir sig. Sé um það vísað til þeirra sömu atriða og reifuð séu hér að framan við umfjöllun um 33. gr. laganna. Staða samningsaðila hafi á þessum tíma verið ójöfn. Þannig hafi aðalstefnandi í fyrsta lagi treyst og tekið ráðum gagnstefnanda Sævars sem endurskoðanda hans og Óseyjar hf. til margra ára. Þá hafi aðalstefnandi staðið höllum fæti þar sem hann hafi óttast að á hann persónulega féllu kröfur, meðal annars vegna skilagjalda. Hann hafi því farið að ráðleggingum gagnstefnanda Sævars og gengið frá kaupsamningi til málamynda.

Um hafi verið að ræða heimili aðalstefnanda. Gagnstefnendur hafi hins vegar búið áfram í sínu eigin húsnæði og ekki haft neina þörf fyrir það að eignast annað einbýlishús. Ósanngirni og óheiðarleiki gagnstefnanda endurspeglar í þessari staðreynd. Gagnstefnendur hafi enga þörf haft fyrir slíkt húsnæði, en þeim hafi verið kunnugt um það að aðalstefnandi hafi búið þar með eiginkonu sinni og börnum. Þess vegna sé afstaða gagnstefnanda að mati aðalstefnanda nú svo óheiðarleg í skilningi ákvæðis 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 að verða eigi við kröfu hans um ógildingu á samningi aðila. Hvað varði atvik er síðar hafi komið til þá hafi fjárhagur aðalstefnanda síðan að engu orðið eftir hrun og hann hefði því neyðst til þess að leita sér greiðsluáðlögunar samkvæmt lögum nr. 101/2010. Hann hafi þannig á þeim tíma á engan hátt verið í stakk búinn að vinda ofan af þeim málamyndagjörningi sem gerður hafi verið milli aðila.

Aðalstefnandi kveðst einnig byggja á almennum reglum kröfuréttar um vanefndir. Þannig hafi gagnstefnendur vanefnt þann samning sem þau gerðu við aðalstefnanda. Sú vanefnd sé veruleg og eigi með vísan til þess sem að framan er rakið að leiða til ógildingar samningsins. Ekki hafi verið um raunveruleg fasteignakaup að ræða og því eigi ákvæði laga nr. 40/2002 í raun ekki við. Þá verði að líta til þess hvert sé verðmæti hússins í dag og þess „kaupverðs“ sem gagnstefnendur hafi innt af hendi. Þá hafi gagnstefnendur, þrátt fyrir áskorun þar um, neitað að upplýsa í hverju þau telji að skuld aðalstefnanda við þau standi. Því verði að líta svo á að ekki sé um skuld að ræða nema að gagnstefnendur geti á einhvern hátt sannað það.

Verði litið svo á að um hafi verið að ræða kaupsamning milli aðila krefst aðalstefnandi þess að kaupsamningi aðila frá 15. febrúar 2005 verði rift með dómi. Um riftun kveðst aðalstefnandi vísa til þess að um verulega vanefnd sé að ræða á greiðslu kaupverðs af hálfu gagnstefnanda. Þannig hafi 12.792.784 krónur í mesta lagi verið greiddar af „kaupverðinu“ sem hafi numið 40 milljónum króna. Þá hafi gagnstefnendur

ekki greitt dráttarvexti af eftirstöðvum kaupverðsins. Gagnstefnendur hafi heldur aldrei boðið fullar efnindir á kaupverðinu og aðalstefnandi hafi auk þess greitt þeim 5.800.000 krónur til þess að standa straum af lánum sem gagnstefnendur séu sjálf skuldarar að.

Um rétt sinn til riftunar vísi aðalstefnandi til 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Aðalstefnandi hafi aldrei gefið út afsal til gagnstefnenda og því sé riftun tæk, sbr. 4. mgr. sama ákvæðis. Vísað sé til þess að gagnstefnendur hafi alltaf dregið uppgjör, síðast með drögum að samkomulagi sem gert hafi verið 10. október 2013. Þar hafi komið fram að uppgjör vegna fasteignarinnar skyldi fara fram við sölu hennar sem áætluð hafi verið á árinu 2014 til 2015. Aldrei hafi orðið af sölu vegna þess að gagnstefnendur hafi dregið að greiða aðalstefnanda með loforðum um uppgjör og haldið honum volgum allan tímann. Gagnstefnendur hafi meðal annars staðið að gerð samkomulags um útgáfu afsals til þeirra gegn því að þau greiddu aðalstefnanda eftirstöðvar við sölu hússins. Þannig hafi gagnstefnandi Sævar sérstaklega óskað eftir slíkum drögum að samkomulagi í október 2016 og í nóvember 2018 hafi hann viðurkennt tilvist slíkra draga.

Á því sé byggt að aðalstefnandi þurfi ekki að bjóða fram fjárhagslegt uppgjör til þess að fá fram dóm um riftun og vísi aðalstefnandi um það til dómaframkvæmdar. Þá hafi aðilar verið í stöðugu samningssambandi eins og gögn sem farið hafi þeirra á milli sýni. Nú hafi hins vegar komið í ljós að þau ætla sér ekki að standa við gerða samninga og því hafi aðalstefnandi þann kost einan að rifta kaupunum.

Til vara sé byggt á því að í raun hafi ekki verið um eiginleg fasteignakaup að ræða heldur málamyndagerning og því eigi ákvæði fasteignakaupalaga ekki við, heldur almennar reglur kröfuréttar um vanefndir. Vanefnd gagnstefnenda sé veruleg og því megi aðalstefnandi nú rifta þeim samningi sem aðilar hafi gert sín á milli og sé um rök vísað til þess sem áður sé rakið. Gagnstefnendur hafi þannig neitað að afhenda fasteign aðalstefnanda gegn gjaldi og hafni því að tilgreina ákveðna fjárhæð. Þess í stað hafi þau eignarhald á eign aðalstefnanda fyrir kaupsamning sem gerður hafi verið til málamynda og komi þannig í veg fyrir að hann geti nýtt sér eign sína.

Í báðum framangreindum kröfum aðalstefnanda sé þess að auki krafist að gagnstefnendur verði dæmd in solidum til þess að aflétta tveimur lánum við Íbúðalánasjóð. Lán þessi hvíli á [...]. Gagnstefnendur séu greiðendur þessara lána. Lán á 1. veðrétti við Íbúðalánasjóð hafi upphaflega verið tekið hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum hf., en yfirtekið af Íbúðalánasjóði 29. júní 2012. Gagnstefnendur

séu útgefendur á lánunum. Lán á 2. veðrétti sé skuldbreytingarlán tekið 28. desember 2011 af gagnstefnendum.

Verði fallist á ógildingu eða riftun þess samnings sem aðilar hafi gert sín á milli þá leiði af þeirri niðurstöðu samkvæmt almennum reglum kröfuréttar að gagnstefnendur þurfi að aflétta þeim lánunum sem þau hafi tekið á sínum tíma með veði í fasteign aðalstefnanda. Þannig yrði komið á því fyrra ástandi sem hafi verið áður en til samnings aðila hafi verið stofnað. Þannig væri enginn samningur í raun lengur í gildi milli aðila og aðalstefnandi ætti því rétt á að fá eign sína til sín án veðbanda sem tilheyra gagnstefnendum. Til vara sé þess krafist að gagnstefnendur aflétti lánunum þessum gegn greiðslu frá aðalstefnanda að fjárhæð 6.992.784 krónur, en til þrautavara gegn greiðslu á 12.792.784 krónum, sem sé sú fjárhæð sem tekin hafi verið af andvirði láns við Frjálsa fjárfestingarbankann hf. til þess að gera upp lán á fasteign stefnanda á 1.-7. veðrétti. Fyrri fjárhæðin sé þannig fundin út að frá 12.792.784 krónum séu dregnar 5.800.000 krónur sem aðalstefnandi hafi greitt gagnstefnendum á sínum tíma með 14 greiðslum. Geti gagnstefnendur af einhverjum ástæðum ekki efnt þá skyldu að aflétta þeim lánunum, sem krafa aðalstefnanda lýtur að, mun aðalstefnandi með vísan til 11. kafla aðfararlaga nr. 90/1989 óska þess í stað að sýslumaður ákveði fjárhæð sem þeim verði gert að greiða til þess að hægt sé að greiða upp lánin.

Verði ekki fallist á að kaupsamningur aðila í heild sinni verði ógiltur er krafist viðurkenningar á því að hann hafi ekki átt að fela í sér eignatilfærslu og að hann sé ógildur sem slíkur. Þannig hafi það ekki verið hugsun aðila að gagnstefnendur eignuðust hina umdeildu fasteign heldur hafi þau í raun með þeim samningi sem um ræði fært sér ákveðna tryggingu fyrir skuldum aðalstefnanda við þau. Kaupsamningurinn hafi því í raun verið samningur um tryggingar og því eigi gagnstefnendur nú ekki að geta haldið honum upp á aðalstefnanda, heldur verði þau að sækja þá skuld sem þau telji að aðalstefnandi skuldi þeim í sérstöku máli. Gagnstefnendur hafi neitað að upplýsa nokkuð um þá meintu skuld og ekki brugðist við áskorunum um að upplýsa í hverju sú skuld standi og ekki orðið við áskorun um að setja fram gögn um þá meintu skuld. Þá afstöðu verði aðalstefnandi að túlka þannig að ekki sé um neina skuld að ræða og að afstaða gagnstefnenda feli í raun í sér að þau eigi hina umdeildu fasteign. Þá hafi gagnstefnendur með þeirri afstöðu sinni komið í veg fyrir að aðalstefnandi gæti greitt meinta skuld og aflétt þannig þeim tryggingarsamningum sem gagnstefnendur hafi. Yrði fallist á afstöðu gagnstefnenda gætu þau, með því að neita að upplýsa í hverju skuldin stæði, komið í veg

fyrir að aðalstefnandi kæmist að eign sinni, haldið áfram að nota hana sem sína eign, leigt hana út og haft af henni tekjur, og síðan neitað að gera grein fyrir þeim eða nota þær til greiðslu á meintri skuld.

Krafan lýtur að því að hnekkja þessari afstöðu gagnstefnenda og fá það viðurkennt að kaupsamningurinn lúti ekki að eignarréttaryfirfærslu. Kaupsamningurinn sem tryggingarsamningur haldi þannig áfram gildi sínu, en gagnstefnendur verði að þola að hann verði afmáður úr veðmálabókum, þar sem þau hafi ekki upplýst í hverju hin meinta skuld standi. Þannig hafi þau komið í veg fyrir að aðalstefnandi geti greitt hina meintu skuld. Þá hafi þau einnig neitað að aflétta áhvílandi veðböndum gegn greiðslu til þeirra. Þau hafi því fyrirgert þeim rétti að halda kaupsamningnum upp á aðalstefnanda sem samningi um yfirfærslu eignarréttinda og verði því að þola afléttingu hans. Meinta kröfu þeirra verði þau þess í stað að innheimta í sérstöku dómsmáli. Um þetta sé vitnað til almennra reglna kröfuréttar.

Verði fallist á ógildingu kaupsamnings, riftun hans eða ógildingu hans sem eignaréttar-yfirfærslugernings sé þess krafist að gagnstefnendum verði gert að afhenda aðalstefnanda fasteign hans að [...] í Garðabæ til umráða, enda sé hann afsalshafi eignarinnar. Sé um þetta vísað til 72. gr. aðfararlaga nr. 90/1989. Afhending eignarinnar til gagnstefnenda hafi ekki verið hluti þess málamyndasamnings sem komist hafi á á sínum tíma, enda hafi aðalstefnandi og fjölskylda hans búið í húsinu allt fram til ársins 2011. Þá hafi slík afhending heldur ekki verið tryggingarráðstöfun og því eigi gagnstefnendur, verði fallist á kröfur aðalstefnanda hér að framan, að afhenda húsið gegn dagsektum eins og krafist sé. Um dagsektir sé vísað til 10. kafla laga nr. 90/1989 um aðför.

Kröfu sína um viðurkenningu á skaðabótaskyldu styður aðalstefnandi við d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Gagnstefnendur hafi þrátt fyrir áskorun ekki afhent eignina. Verði fallist á kröfur aðalstefnanda þá hafi gagnstefnendur á ólögmetan hátt nýtt sér fasteignina að [...] frá og með 15. febrúar 2019 og þannig valdið aðalstefnanda tjóni. Tjón aðalstefnanda felist í því að hann hefði getað selt eignina eða leigt og þannig haft af henni tekjur. Rekja megi tjón hans til ólögmetrar nýtingar gagnstefnenda á eign aðalstefnanda sem hann sé skráður eigandi að. Tjóninu hafi þau valdið með sagnæmum hætti, af ásetningi eða gáleysi, með því að verða ekki við áskorun um að afhenda hina umdeildu eign. Tjónið megi rekja beint til þess að þau neiti að afhenda eign aðalstefnanda þrátt fyrir áskorun þar um.

Um málskostnað vísar aðalstefnandi til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III

#### *Málsástæður og lagarök gagnstefnenda í aðalsök*

Gagnstefnendur mótmæla því að kaupsamningur um fasteignina [...] hafi verið gerður til málamynda. Sönnunarbyrði í málinu hvíli á aðalstefnanda. Málamyndagerningar hafi verið skilgreindir á þann veg að þeir séu löggerningar þar sem báðir aðilar sem upprunalega stóðu að löggerningnum séu sammála um að leggja aðra merkingu í löggerninginn en leiða megi af orðalagi hans eða formi samkvæmt almennum túlkunarreglum. Sé því óhjákvæmilegt skilyrði að það sé afstaða beggja sammingsaðila að löggerningurinn eigi að hafa önnur réttaráhrif en ráða megi af efni og orðalagi hans. Sé á því byggt að svo sé ekki.

Af hálfu gagnstefnenda sé á því byggt að um sé að ræða gildan kaupsamning um raunverulega eignaryfirfærslu á fasteign, sem beri að halda og efna. Við mat á því verði meðal annars að líta til aðdraganda sammingsins á þeim tíma sem hann hafi verið gerður og hvort hann hafi verið efndur í samræmi við efni hans.

Gagnstefnendur telji ljóst að sala fasteignarinnar hafi verið tilraun af hálfu aðalstefnanda til að varna því að hann lenti í greiðsluvanda. Hafi raunar tíðkast að fólk selji eignir sínar til að losa um skuldir án þess þó að slík viðskipti teljist til málamynda. Við nákvæma skoðun komi í ljós að bæði aðalstefnandi og Ósey hf. hafi staðið illa fjárhagslega sem styðji sjónarmið gagnstefnenda í málinu. Þegar samspil þess sé skoðað geti engum dulist að aðalstefnandi hafi haft verulega hagsmuni af sölunni en gagnstefnendur hafi tekið á sig aukna áhættu samhliða frekari skuldsetningu. Ekkert í gögnum málsins geti stutt þá niðurstöðu að samningurinn hafi verið gerður til málamynda. Þvert á móti bendi allt til þess að samningnum sé ætlað að hafa réttaráhrif samkvæmt efni sínu auk þess sem gögn málsins bendi eindregið til þess að málsaðilar hafi hagað uppgjöri í samræmi við það sem samningurinn kveði á um. Umsamið kaupverð hafi verið að fullu greitt og allt í þágu stefnanda. Þannig hafi gagnstefnendur leyst til sín fasteignina í því skyni að selja hana aftur síðar en að sjálfsögðu gegn greiðslu kaupverðs af hálfu aðalstefnanda. Kaupsamningurinn hafi því full réttaráhrif samkvæmt efni sínu og teljist löglegur framsalsgerningur.

Fyrir það fyrsta séu gagnstefnendur þinglýstir eigendur fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi. Um það vitni þinglýsingarvottorð fyrir eignina. Ekki hafi

verið um gjafagerning að ræða til að koma eigninni undan innheimtu skuldheimtumanna. Þvert á móti hafi fullt gagngjald komið fyrir sem ráðstafað hafi verið upp í áhvílandi lán og runnið að öðru leyti til aðalstefnanda. Þá hafi gagnstefnendur gert grein fyrir kaupum fasteignarinnar á sérstöku fylgiskjali með skattframtali sínu 2006 og hafi talið hana til eignar allar götur síðan. Þess sé jafnframt að gæta að gagnstefnendur hafi frá kaupunum alltaf litið á sig sem eigendur eignarinnar og hugsað um hana í samræmi við það. Við mat á því sé einkum bent á að þau hafi greitt af veðlánnum vegna fasteignarinnar, greitt fasteignagjöld, lögboðnar brunatryggingar og annan rekstrarkostnað vegna eignarinnar allan tímann frá kaupunum.

Afstaða gagnstefnenda til eignarinnar endurspeglast enn fremur í þeirri staðreynd að þau hafi tekið skuldbreytingarlán í desember 2011 til að varna því að eignin yrði seld nauðungarsölu. Hafi gagnstefnendur greitt allar afborganir af því láni, eins og sjá megi af framlögðu greiðslufirliti. Einnig skipti máli í þessu sambandi að gagnstefnendur hafi frá kaupunum annast allt viðhald hins selda, innan húss sem utan. Því til staðfestingar sé sundurliðaður kostnaður vegna eignarinnar. Þegar þar við bætist að allri fjárhæðinni vegna leiðréttingar verðtryggðra fasteignaveðlána, sem hafi hvílt á fasteign þeirra að [...] í Garðabæ, í samræmi við ákvæði laga nr. 35/2014, samtals 1.862.378 krónur, hafi verið ráðstafað til lækkunar á áhvílandi lánum á [...], sé ekki nokkur vafi á því að gagnstefnendur hafi ávallt litið á sig sem eigendur fasteignarinnar.

Að öllu þessu virtu og með hliðsjón af því að gagnstefnendur hafi ítrekað reynt að fá aðalstefnanda til að gefa út afsal, verði ekki annað séð en að gagnstefnendur hafi ávallt litið svo á að kaupsamningurinn fæli í sér raunverulega yfirfærslu á fasteign. Hafi gagnstefnendur farið með virk eignarráð fasteignarinnar, það er með útleigu, greiðslu veðlána og kostnaðar.

Gagnstefnendur hafni því að aðalstefnandi hafi lagt fram fjármuni til greiðslu afborgana af lánum, fasteignargjalda og annarra gjalda vegna fasteignarinnar, líkt og haldið sé fram. Ekkert liggi fyrir í gögnum málsins um að aðalstefnandi hafi lagt fram bein fjárframlög til fasteignarinnar á nokkurn hátt og telji gagnstefnendur því blasa við að ekki séu skilyrði til að líta á samninginn sem málamyndagerning. Þau fjárframlög sem aðalstefnandi telji sig hafa innt af hendi til gagnstefnenda séu fyrir það fyrsta ósönnuð í málinu enda liggi engin gögn fyrir sem styðji þau. Í einhverjum tilvikum hafi aðalstefnandi þó greitt fjármuni til gagnstefnenda en ekki hafi verið um að ræða greiðslur inn á áhvílandi lán. Hafi þetta fyrirkomulag helgast af því að aðalstefnandi hafi búið í

eigninni samkvæmt munnlegu samkomulagi við gagnstefnendur og greitt lítils háttar leigu fyrir. Greiðslur til gagnstefnenda en ekki inn á áhvílandi lán styðji sjónarmið gagnstefnenda um að aðalstefnandi hafi ekki litið á sig sem eiganda eignarinnar heldur sem leigutaka. Aðalstefnandi hafi flutt út úr fasteigninni og afhent gagnstefnendum hana án nokkurra athugasemda. Með þessu hafi aðalstefnandi viðurkennt að fasteignin væri í eigu gagnstefnenda. Loks bendi gagnstefnendur á að aðalstefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti í meira en áratug og í engu aðhafst vegna hins ætlaða eignaréttar að fasteigninni. Hafi aðalstefnandi engar athugasemdir gert við kaupin eða þegar hann afhenti gagnstefnendum eignina. Það hafi fyrst verið í janúar 2019 sem aðalstefnandi hafi hreyft mótmælum eða um 14 árum eftir gerð kaupsamnings. Sú staðreynd endurspeglir enn fremur eignaleysi aðalstefnanda.

Gagnstefnendur bendi á að gögn málsins staðreyni með afdráttarlausum hætti málavexti eins og gagnstefnendur lýsi þeim að því er varði aðdraganda þess að aðalstefnandi hafi selt gagnstefnendum fasteignina árið 2005. Kaupsamningur um sölu eignarinnar hafi verið gerður og honum þinglýst. Samningurinn hafi auk þess verið efndur að fullu í samræmi við efni hans og án athugasemda af hálfu aðalstefnanda. Samkvæmt framansögðu sé ljóst að um gildan kaupsamning hafi verið að ræða um yfirfærslu á fasteign. Gagnstefnendur hafi lagt fram fjármuni til greiðslu afborgana af lánum, fasteignagjalda og annarra lögboðinna gjalda vegna fasteignarinnar, svo og til framkvæmda og viðhalds eignarinnar, auk þess að ráðstafa allri leiðréttingarfjárhæðinni inn á áhvílandi lán, enda litu þau á sig sem eigendur eignarinnar. Þá benda gagnstefnendur á að þau geti ekki borið ábyrgð á ráðstöfun kaupverðsins né að væntingar aðalstefnanda um bætta hag Óseyjar hf. hafi ekki gengið eftir.

Hvað varði aðalkröfu aðalstefnanda um ógildingu telji gagnstefnendur að ekki séu nokkur skilyrði fyrir því að fallast á kröfur aðalstefnanda, hvorki í heild né að hluta. Byggi gagnstefnendur á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og að samningar skuli standa. Að baki reglunni standi hugmyndin um samningsfrelsið sem sé afar mikilvæg meginregla í íslenskum rétti. Allar undantekningar frá meginreglunni um samningsfrelsi og um skuldbindingargildi samninga beri að skýra mjög þröngt. Gerða samninga beri samningsaðilum að halda nema í sérstökum undantekningartilvikum. Þau tilvik séu ekki til staðar í þessu máli. Vilji svo ólíklega til að talið verði sannað, þrátt fyrir þau sjónarmið sem rakin séu að framan, að umræddur kaupsamningur hafi verið gerður til málamynda, leiði það þó ekki sjálfkrafa til ógildingar á samningnum. Verði

kaupsamningurinn ekki ógiltur af þeim sökum einum heldur verði ógildingin að eiga sér stoð í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Krafa aðalstefnanda sé byggð á 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 og sé því ekki byggt á öðrum ákvæðum laganna í málinu. Gagnstefnendur telji ekki skilyrði fyrir beitingu 33. eða 36. gr. laga nr. 7/1936 með þeim hætti sem krafist sé í málinu. Varlega beri að fara í beitingu ákvæðanna og beri dómara að gæta varfærni í þeim efnum enda um undantekningu frá fyrrgreindum meginreglum að ræða. Svo til greina komi að beita 36. gr. laganna verði aðalstefnandi að lágmarki að sýna fram á að kaupsamningur hafi verið bersýnilega ósanngjarn þegar til hans hafi verið stofnað. Því fari hins vegar fjarri og sé það með öllu ósannað. Sá sem haldi því fram að samningur sé bersýnilega ósanngjarn hafi sönnunarbyrðina fyrir því. Hafi aðalstefnandi ekki axlað þá sönnunarbyrði og því beri að sýkna gagnstefnendur.

Þegar tekin sé afstaða til kröfu sem reist sé á 36. gr. laga nr. 7/1936 verði að beita heildstæðu mati á atvikum með tilliti til þeirra atriða, sem komi fram í 2. mgr. Í því mati verði að líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Rök aðalstefnanda fyrir 36. gr. laganna séu í öllum meginatriðum þau sömu og teflt sé fram vegna 33. gr. laganna. Varnir gagnstefnenda vegna 36. gr. eigi því að stórum hluta við um varnir þeirra vegna 33. gr. laganna. Sé jafnframt vísað til þess sem segi að framan, að breyttu breytanda, en einkum lögð áhersla á að við beitingu 36. gr. laga nr. 7/1936 verði eins og áður segi að líta til efnis samnings þegar meta skal hvort samningur telst ósanngjarn. Ekki sé fjallað um efni kaupsamningsins í málsástæðukafla í stefnu eða rökstutt hvernig efni hans telst bersýnilega ósanngjarnt í skilningi ákvæðisins. Hvað sem því líði sé því mótmælt að nokkur munur sé á umsömdu kaupverði hins selda og verðmæti þess. Sú fullyrðing aðalstefnanda sé ósönnuð og verði ekki sönnuð með einhliða staðhæfingu. Umsamið kaupverð sé einfaldlega verðmæti hins selda á kaupsamningsdegi og endurspegli markaðshorfur á þessum tíma. Að mati gagnstefnenda hafi kaupverðið í reynd verið ofmetið, enda var fasteignin fjarri því að vera í því ástandi sem almennt sé talið fullnægjandi. Til marks um þær endurbætur sem gagnstefnendur hafi ráðist í sé vísað til samantektar um kostnað vegna endurbóta á húseigninni.

Þá hafi mikil óvissa verið uppi um horfur í rekstri aðalstefnanda þegar kaupin áttu sér stað. Sú óvissa hafi einkum verið ástæða þess að aðalstefnandi hafi viljað selja fasteignina. Í ljósi þess hafi kaupin hvorki verið ósanngjörn né óheiðarleg enda hafi

aðalstefnandi haft ríka hagsmuni af sölunni og hafi gengist undir samninginn af fúsum og frjálsum vilja. Öðru máli gildi um gagnstefnendur sem hafi hvorki verið eigendur né í stjórn félagsins.

Þá byggji gagnstefnendur á því að við sanngirnismat samkvæmt 36. gr., sbr. 33. gr., laga nr. 7/1936 verði að taka tillit til þess að kaupverðið hafi verið greitt. Hluti af kaupverðinu hafi verið lagt inn á aðalstefnanda samkvæmt sérstöku samkomulagi, það er 7.000.000 króna. Þá hafi hluti af andvirði veðskuldabréfsins verið notað til greiðslu eldri skulda aðalstefnanda og maka hans. Einnig hafi sjö áhvílandi lán verið greidd upp, samtals 12.792.784 krónur með vöxtum og kostnaði. Eftirstöðvar þess láns runnu upp í lokagreiðslu og til aðalstefnanda sem áður segi, það er 25.000.000 króna, eða samtals 32.000.000 króna. Jafnframt hafi aðalstefnandi verið leystur undan veðábyrgð við handhafa samkvæmt tryggingabréfi. Um gilt veðbréf sé að ræða sem tryggi tiltekna skuldbindingar við handhafa, vexti og allan kostnað sem leiði af vanskilum. Yfirtaka gagnstefnanda á tryggingabréfinu, og þeim kröfuréttindum sem að baki búa, hafi þannig falið í sér fullnægjandi kaupsamningsgreiðslu eins og raun tíðkist. Bréfið tryggi tiltekna skuldir, vexti og kostnað sem af vanskilum leiði. Við mat á ógildingarkröfu aðalstefnanda verði að taka tillit til allra ofangreindra þátta auk annarra atriða sem máli skipta.

Samkvæmt framansögðu sé ljóst að engin skilyrði séu til að ógilda samninginn á grundvelli 33. gr. eða 36. gr. laga nr. 7/1936. Það sem sé óheiðarlegt í málinu sé að aðalstefnandi skuli nú freista þess að ógilda kaupin. Telji gagnstefnendur það einsýnt að sú afstaða aðalstefnanda að vilja ógilda eða rifta kaupunum og krefjast þess að fá eignina afhenta sér veðbandslausu sé eingöngu komin af þeirri ástæðu að hann telji sig nú geta leyst til sín eignina á mun hærra verði en áður.

Þá mótmæli gagnstefnendur því að nokkurt ójafnræði hafi verið með samningsaðilum, því síður verulegt og enginn sérstakur aðstöðumunur hafi verið með aðilum sem geti haft nokkur áhrif í málinu. Vissulega sé rétt að gagnstefnandi Sævar sé menntaður bókarari en það eitt gerir stöðu aðila fjarri því að til greina geti komið að ógilda samning sem hafi verið gerður á jafnræðisgrundvelli, allra síst þegar staða aðalstefnanda sé skoðuð nánar.

Þótt lítið sé gert úr þekkingu og reynslu aðalstefnanda í stefnu verði þó ekki fram hjá því lítið að hann hafi sjálfur verið í fyrirtækjarekstri frá árinu 1987. Ekki liggi annað fyrir en að það hafi verið fullt starf aðalstefnanda. Á þeim tíma hafi aðalstefnandi

óhjákvæmilega viðað að sér mikilli þekkingu á rekstrarumhverfi fyrirtækja, gengið í gegnum uppgangstíma og lægðir, átt í mánaðarlegum, vikulegum eða daglegum samskiptum við lánardrottna, skuldunauta og fleiri. Samkvæmt gögnum málsins hafi aðalstefnandi jafnframt verið eignandi og í stjórn Óseyjar hf., sem hafi haft talsverð umsvif á sínum tíma. Yfir 40 starfsmenn hafi starfað hjá félaginu og velta þess mikil. Engin ástæða sé til að gera lítið úr þeirri reynslu hans og þekkingu. Þá liggi ekkert fyrir um að aðalstefnanda hafi verið fyrirmunað að leita sér aðstoðar lögmanns við samningsgerðina, hafi hann talið þörf á því á annað borð. Samkvæmt framansögðu gefi staða aðila við samningsgerðina ekkert tilefni til að víkja frá meginreglunni um samningsfrelsi og að samningar skuli standa.

Með sömu rökum og að framan greini sé því hafnað sem röngu að ójafnræði hafi verið með aðilum við samningsgerðina. Ekkert í gögnum málsins gefi minnstu vísbendingu um þá fullyrðingu aðalstefnanda að gagnstefnandi Sævar hafi nýtt sér meinta yfirburðastöðu sína og notfært sér bágt ástand aðalstefnanda. Þá sé því sé mótmælt að Sævar hafi með óheiðarlegum hætti haft eignina af aðalstefnanda og lagt til að hann skyldi selja hana. Sú ákvörðun hafi legið hjá aðalstefnanda eins og rökstutt hafi verið. Gagnstefnendur hafi engan hvata haft til eða hagsmuni af því að leysa til sín eignina, líkt og haldið sé fram í stefnu. Með vísan til framanritaðs séu engin atvik við samningsgerð sem geti leitt til þess að ógilda skuli samninginn í samræmi við kröfur aðalstefnanda. Hvorki fjárhagsstaða aðalstefnanda eftir hrun né það að hann hafi leitað opinberra úrræða geta haft nokkur áhrif á gildi þess samnings sem hér um ræði og geti ekki með neinu móti talist „atvik sem síðar koma til“ sem réttlæti ógildingu samningsins. Að öðru leyti sé þessari málsástæðu mótmælt sem órökstuddri og þýðingarlausri.

Með vísan til framangreinds byggi gagnstefnendur á því að aðalstefnandi hafi ekki sýnt fram á með málatilbúnaði sínum að það sé ósannjarnt eða óheiðarlegt að hann sé bundinn við samþykki sitt fyrir sölunni. Fyrir liggi að aðalstefnandi hafi annast kaupsamningsgerðina og hafi samningurinn verið gerður eftir hugmyndum hans. Þegar af þeirri ástæðu megi ljóst vera að aðalstefnandi hafi vitað hvert var efni samningsins en ákvæði hans eru einföld og skýr. Ekkert bendi til annars en að fullt jafnræði hafi verið með málsaðilum við gerð samningsins. Þá liggi ekki annað fyrir í málinu en að aðalstefnandi hafi gengist undir samninginn af fúsum og frjálsum vilja. Hafi hann haldið atvinnurekstri sínum áfram eftir undirritun samningsins og hafi haft afnot hússins svo sem áður segi. Þótt væntingar stefnanda um bætta hag Óseyjar hf. hafi ekki gengið eftir

sé langur vegur frá því að efni samningsins, staða aðilanna og atvik eftir samningsgerðina styðji þá niðurstöðu að víkja megi samningnum til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 eða á grundvelli 33. gr. sömu laga.

Aðalstefnandi krefjist til vara riftunar. Gagnstefnendur krefjist sýknu af þessari dómkröfu. Samkvæmt almennum reglum kröfuréttar verði samningi ekki rift nema viðsemjandi hafi vanefnt hann verulega. Hafi dómstólar tekið tillit til þess óhagræðis sem vanefndin hafi og muni hafa í för með sér fyrir samningsaðila. Hafi dómstólar margsinnis hafnað riftun ef líkur séu til að hún muni valda mikilli röskun á hagsmunum þess samningsaðila sem riftun beinist gegn.

Í fyrsta lagi byggi gagnstefnendur á því að hvað sem öðru líði þá sé riftun í þessu tilviki óframkvæmanleg. Riftun eigi að gera aðila eins setta og ef samningur hefði ekki verið gerður. Vegna þessa sé mikilvægt að riftun fari fram eins fljótt og auðið sé eftir að kaupsamningur hafi verið gerður. Því lengri tími sem líði því erfiðara verði að gera aðila eins setta og ef samningur hefði ekki verið gerður. Einnig séu gerðar strangari kröfur en ella eftir svo langan tíma sem raun ber vitni. Líðin séu tæp 14 ár frá kaupsamningi og sjö ár frá því að afhending fasteignarinnar hafi farið fram. Á þessum tíma hafi gagnstefnendur greitt af veðlánnum og allan kostnað vegna eignarinnar. Eignin hafi jafnframt hækkað í verði meðal annars vegna þeirra endurbóta sem hafi farið fram fyrir tilstilli gagnstefnenda. Fyrir liggir að eignin hafi verið í slæmu ásigkomulagi við afhendingu og hafi verið endurnýjuð af hálfu gagnstefnenda. Hafi gagnstefnendur því komið húsinu í betra ástand en það hafi verið í við gerð kaupsamnings. Þar af leiðandi liggir fyrir að ef riftun færi fram þá fengi aðalstefnandi fasteignina án nokkurs vafa ekki í sama ástandi og hún hafi verið þegar hún hafi verið seld. Slíkt gerir riftun óframkvæmanlega enda væri aðalstefnandi þannig að auðgast með ólögumætum hætti á kostnað gagnstefnenda. Riftun yrði gagnstefnendum þannig mjög þungbær.

Í öðru lagi byggi gagnstefnendur á því að enginn efnislegur réttur til riftunar sé til staðar. Í þessu sambandi sé byggt á því að ósannað sé í málinu að gagnstefnendur hafi vanefnt samninginn. Þá hafi ekki verið sýnt fram á að sú meinta vanefnd sé veruleg í skilningi 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þannig byggi gagnstefnendur á því að ekki séu uppfyllt skilyrði til riftunar í málinu. Beri aðalstefnanda því að standa við gerðan samning og gefa út afsal fyrir hinu selda. Þá byggi gagnstefnendur jafnframt á því að aðalstefnandi hafi ekki farið að ákvæðum fasteignakaupalaga við riftunina. Hafi hann ekki sett fram kröfu um réttar efndir, beint greiðsluáskorun að gagnstefnendum eða

formlegri yfirlýsingu um riftun með sannanlegum hætti að þeim sjálfum. Ekkert af ofangreindu hafi verið gert sem leiðir til sýknu.

Samkvæmt framansögðu sé ljóst að aðalstefnandi eigi ekki efnislegan rétt til riftunar vegna viðskiptanna. Telji aðalstefnandi sig eiga óuppgerðar kröfur á hendur gagnstefnendum sé einnig ljóst að allar kröfur samkvæmt kaupsamningnum séu fallnar niður sökum fyrningar. Í 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sé tekið fram að kröfur samkvæmt lögnum fyrnist eftir reglum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Um fyrningu peningakrafna samkvæmt kaupsamningi aðila, sem sé dagsettur 15. febrúar 2005, fari eftir lögum nr. 14/1905, sbr. 28. gr. nógildandi laga nr. 150/2007.

Samkvæmt 3. gr. laga nr. 14/1905 fyrnist kröfur um greiðslur, sem greiðist með vissu millibili, á fjórum árum og teljist fyrningarfrestur frá þeim degi þegar krafa hafi orðið gjaldkræf, sbr. 1. mgr. 5. gr. laganna. Meginregla þágildandi fyrningarlaga sé á hinn bóginn að aðrar kröfur, sem 2. og 3. gr. taki ekki til, fyrnist á tíu árum, sbr. 2. tölulið 4. gr. laganna. Óumdeilt sé í málinu að lokagreiðslu hafi borið að greiða eftir uppgreiðslu lána samkvæmt kaupsamningi. Sem áður segi hafi lánin verið gerð upp með andvirði veðskuldabréfs 7. mars 2005. Bréfinu hafi verið þinglýst 11. mars 2005 og hafi lánið í kjölfarið verið greitt út og ráðstafað upp í áhvílandi lán. Þannig hafi lokagreiðsla samkvæmt kaupsamningi verið gjaldkræf á sama tíma, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905. Samkvæmt framansögðu hafi fyrningarfrestur kröfunnar byrjað að líða þegar lánin hafi verið greidd upp með andvirði lánsins 11. mars 2005.

Mál þetta hafi hins vegar ekki verið höfðað fyrir en með stefnu 2. febrúar 2019, sem birt hafi verið 5. febrúar sama ár, eða um það bil 14 árum eftir uppgreiðslu lána. Með vísan til framangreinds byggi gagnstefnendur á því að meintar kröfur samkvæmt kaupsamningnum séu fyrndar, þar á meðal lokagreiðsla. Sé því einboðið að sýkna gagnstefnendur enda engar kröfur lengur til staðar. Af þeirri ástæðu beri að verða við kröfu gagnstefnenda í gagnsök málsins um að aðalstefnandi gefi út afsal fyrir fasteigninni.

Þrautavarakrafa aðalstefnanda í aðalsök málsins er að viðurkennt verði að kaupsamningur aðila sé ógildur sem eignaréttaryfirfærslugerningur. Í þessu sambandi sé byggt á því af hálfu aðalstefnanda að kaupsamningurinn hafi verið eins konar tryggingarsamningur til að tryggja skuldir aðalstefnanda við gagnstefnendur. Af hálfu gagnstefnenda sé því mótmælt með vísan til sömu raka og að framan greini. Um

raunverulegan kaupsamning hafi verið að ræða er hafi lotið að yfirfærslu fasteignar. Gegn greiðslu kaupverðs til aðalstefnanda hafi gagnstefnendur fengið fasteign á móti og því sé engin skuld fyrir hendi sem samningurinn tryggir.

Krafist sé sýknu af þrautavarakröfu aðalstefnanda og henni mótmælt bæði sem órökstuddri og vanreifaðri. Krafist sé viðurkenningar án þess að vísað sé til viðeigandi ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þar að auki sé ekki byggt á ákvæðum samningalaga eða rökstutt á hvaða grundvelli beri að ógilda kaupsamninginn með vísan til ákvæða laga nr. 7/1936 með tilliti til þeirra atriða sem byggt sé á í stefnu fyrir þessum lið málsins. Auk þess bendi gagnstefnendur á að aðalstefnandi krefjist viðurkenningar á ógildingarkröfu. Honum hafi verið í lófa lagið að krefjast ógildingar en ekki viðurkenningar á ógildingu. Telji gagnstefnendur kröfuna vanreifaða og ekki í samræmi við dómafordæmi. Sé þannig ekki unnt að leggja dóm á hana. Beri af þeim sökum að sýkna gagnstefnendur af kröfunni, en til vara vísa henni frá dómi án kröfu.

Þá byggi gagnstefnendur jafnframt á því að kröfur aðalstefnanda, bæði aðal- og varakrafa og þrautavarakrafa, séu fallnar niður vegna tómlætis af hálfu hans. Í stefnu sé ekkert vikið að þeim mikla drætti sem hafi orðið af hálfu aðalstefnanda við að halda fram kröfum sínum. Það sé grundvallarregla í samninga- og kröfurétti að kröfuhafi verði að gæta réttar síns og halda honum til haga innan eðlilegs tíma. Sú meginregla eigi sér örugga stoð í dómaframkvæmd enda hafi dómstólar margoft sýknað vegna tómlætis aðila. Gagnstefnendur telji að aðalstefnanda hafi verið í lófa lagið að halda kröfu sinni til haga innan eðlilegs tíma og að hann verði að bera hallann af því að hafa ekki gert það fyrr. Það hafi ekki verið fyrr en með bréfi 2. janúar 2019 sem aðalstefnandi aðhafðist formlega vegna málsins. Voru þá liðin tæp 14 ár frá því að eigendaskipti fóru fram á fasteigninni. Ekki sé unnt að fallast á að aðalstefnandi geti nú notið ávinnings af því að hafa haldið að sér höndum í allan þennan tíma. Verði að telja að aðalstefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að þegar af þeim ástæðum verði að sýkna gagnstefnendur af kröfum hans.

Af hálfu aðalstefnanda sé þess krafist bæði í aðal- og varakröfu að gagnstefnendur verði dæmd til að aflétta tveimur lánnum og handhafabréfi sem hvíli á fasteigninni [...] gegn greiðslu frá aðalstefnanda að fjárhæð 6.992.784 krónur, eða 12.792.784 krónur sem sé sú fjárhæð sem nemi uppgreiðslu áhvílandi lána samkvæmt kaupsamningi. Fyrri fjárhæðin sé þannig fundin út að frá 12.792.784 krónum séu dregnar 5.800.000 krónur sem aðalstefnandi kveðst hafa greitt gagnstefnendum á sínum tíma.

Gagnstefnendur mótmæla því sem röngu og ósönnuðu að aðalstefnandi hafi greitt þeim þessa fjárhæð. Til grundvallar framangreindum málalíbúnaði aðalstefnanda liggja einvörðungu fyrir fullyrðingar hans sjálfs en engin sönnunargögn hafi verið lögð fram er styðji þær. Gagnstefnendur bendi á að framlagt Excel-skjal geti ekki haft nokkurt sönnunargildi í málinu. Slík skjöl, sem aflað sé einhliða, hafi ekkert sönnunargildi. Telji aðalstefnandi sig hafa greitt gagnstefnendum einhverja fjármuni þá hafi það verið vegna húsaleigu fyrir þann tíma sem aðalstefnandi hafi dvalið í eigninni. Sú fjárhæð sé á hinn bóginn ósönnuð í málinu. Hvað sem líði framansögðu sé krafa aðalstefnanda að þessu leyti reist á þeirri grunnforsendu að fallist verði á ógildingar- og/eða riftunarkröfu aðalstefnanda. Af þeirri ástæðu krefjist gagnstefnendur sýknu af henni og vísi til sömu málsástæðna, sjónarmiða og rökstuðnings og að framan greini, en til vara að henni verði vísað frá dómi án kröfu sökum vanreifunar.

Í stefnu sé þess krafist að gagnstefnendum verði með dómi að viðlögðum 100.000 króna dagsektum gert að afhenda aðalstefnanda fasteignina, án þess að tilgreint sé hvort kröfunni sé beint að báðum gagnstefnendum, það er sameiginlega, eða öðrum þeirra og á hvaða grunni. Kröfu sína um afhendingu styður aðalstefnandi við 72. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, en um dagsektir sé vísað til 10. kafla sömu laga. Sé kröfunni mótmælt bæði sem órökstuddri og vanreifaðri. Þessar lagatiltáningar aðalstefnanda séu afar óskýrar og villandi enda sé ekki vísað til ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, meðal annars varðandi dagsektir. Að mati gagnstefnanda sé ekki unnt að leggja dóm á kröfuna enda sé um að ræða þverstæðu í málgrundvelli aðalstefnanda sem ekki verði bætt úr fyrir dómi. Hvað sem því líði sé krafa aðalstefnanda að þessu leyti reist á þeirri grunnforsendu að fallist verði á ógildingar- og/eða riftunarkröfu aðalstefnanda. Af þeirri ástæðu krefjist gagnstefnendum sýknu af henni og vísa til sömu málsástæðna, sjónarmiða og rökstuðnings og að framan greini.

Kröfu sína um viðurkenningu á rétti til skaðabóta reisir aðalstefnandi á d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í ákvæðinu segi að stefnandi verði í stefnu að greina svo glögg sem verða má dómkröfur sínar, svo sem fjárhæð kröfu í krónum, vexti ef því er að skipta og viðurkenningu á tilteknum réttindum, svo dæmi séu tekin. Krafan sé vanreifuð enda felst í ákvæðinu engin heimild til að hafa uppi viðurkenningarkröfu. Aðalstefnanda málsins hafi láðst að vísa til viðeigandi ákvæða til stuðnings þessari kröfu. Af hálfu gagnstefnanda sé jafnframt á því byggt að aðalstefnandi hafi ekki lögvarða hagsmuni af kröfunni. Áskilnaður um lögvarða hagsmuni hafi í

dómum Hæstaréttar verið skýrður svo að sá sem höfðar mál til viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni, gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við atvik máls. Í stefnu sé á hinn bóginn engin gangskör að því gerð að rökstyðja í hverju meint tjón aðalstefnanda felist, hvernig það tengist atvikum málsins eða hverju það nemi. Jafnframt sé rökstuðningur og lýsing málsástæðna í stefnu mjög fátækleg í þessu sambandi. Ætlað tjón aðalstefnanda sé því vanreifað og geti ekki orðið grundvöllur viðurkenningardóms á hendur gagnstefnendum. Gagnstefnendur byggja aðallega á því að skortur á þessu eigi að leiða til sýknu en til vara að kröfunni verði vísað frá dómi án kröfu.

Hvað lagarök varðar fyrir kröfum gagnstefnanda er fyrst og fremst vísað til meginreglna samninga- og kröfurettar um skuldbindingargildi samninga, skyldur samningsaðila og réttar efndir. Auk þess er vísað til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 2. mgr. 11. gr. og 4. mgr. 48. gr. laganna. Þá er vísað til ákvæða 3. gr., 4. gr. og 5. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfurettinda, sbr. 28. gr. laga nr. 150/2007, svo og almennra reglna kröfurettarins um fyrningu og réttaráhrif tómlætis.

Kröfu sína um málskostnað styðja gagnstefnendur við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. Þá vísa gagnstefnendur til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt vegna kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun.

#### IV

##### *Málsástæður og lagarök gagnstefnanda í gagnsök*

Gagnstefnendur segja tilefni gagnsakar sé að aðalstefnandi hafi aðallega uppi kröfu um ógildingu kaupsamningsins en til vara riftun samningsins vegna verulegra vanefnda. Gagnstefnendur telji á hinn bóginn að skilyrði fyrir útgáfu afsals séu fyrir hendi en verði fallist á kröfur aðalstefnanda sé ljóst að gagnstefnendur eigi óuppgerðar kröfur á hendur honum vegna lögskiptanna. Gagnstefnendur höfði því gagnsök þessa og krefjist þess að aðalstefnanda verði með dómi gert skylt að gefa út afsal til þeirra fyrir fasteigninni [...] í Garðabæ.

Gagnstefnendur byggja kröfu sína á því að þau hafi efnt sinn hluta kaupsamnings um eignina og eigi því ótvíræðan rétt á að fá afsal fyrir eigninni. Fyrir liggja að gagnstefnendur hafi greitt kaupverðið að fullu eins og samið hafi verið um í kaupsamningi aðila. Hluti af kaupverði hafi verið lagður inn á aðalstefnanda samkvæmt sérstöku samkomulagi, hluti af andvirði veðskuldabréfsins hafi verið notað til greiðslu

eldri skulda aðalstefnanda og maka hans. Hafi sjö áhvílandi lán verið greidd upp, samtals að fjárhæð 12.792.784 krónur með vöxtum og kostnaði. Eftirstöðvar þess láns hafi síðan runnið upp í lokagreiðslu og til aðalstefnanda.

Jafnframt hafi aðalstefnandi verið leystur undan veðábyrgð við handhafa samkvæmt tryggingabréfi. Um gilt veðbréf sé að ræða sem tryggi tilteknar skuldbindingar við handhafa, vexti og allan kostnað sem leiði af vanskilum. Handhafi þess sé félagið ER ehf. - Endurskoðun og reikningsskil. Yfirtaka gagnstefnanda á tryggingabréfinu, og þeim kröfuréttindum sem að baki búa, hafi þannig falið í sér fullnægjandi kaupsamningsgreiðslu eins og um hafi verið samið.

Þrátt fyrir allt framangreint hafi frágangur á afsali dregist af ástæðum sem séu á ábyrgð aðalstefnanda og gagnstefnendum óviðkomandi. Með vísan til 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geri gagnstefnendur því kröfu að aðalstefnanda verði gert að gefa út afsal fyrir fasteigninni í samræmi við dómkröfu að viðlögðum dagsektum. Ljóst sé að aðalstefnandi eigi engar kröfur á hendur gagnstefnendum vegna viðskiptanna. Telji aðalstefnandi sig eiga óuppgerðar kröfur á hendur gagnstefnendum megi ljóst vera að allar kröfur samkvæmt kaupsamningi séu fallnar niður sökum fyrningar. Í 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sé tekið fram að kröfur samkvæmt lögnum fyrnist eftir reglum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Um fyrningu peningakrafna samkvæmt kaupsamningi aðila frá 15. febrúar 2005 fari eftir lögum nr. 14/1905, sbr. 28. gr. nógildandi laga nr. 150/2007. Samkvæmt 3. gr. laga nr. 14/1905 fyrnist kröfur um greiðslur, sem greiðist með vissu millibili, á fjórum árum og telst fyrningarfrestur frá þeim degi er krafa hafi orðið gjaldkræf, sbr. 1. mgr. 5. gr. laganna. Meginregla þágildandi fyrningarlaga sé á hinn bóginn að aðrar kröfur sem 2. og 3. gr. taka ekki til fyrnist á tíu árum, sbr. 2. tölulið 4. gr. laganna.

Óumdeilt sé í máli þessu að lokagreiðslu hafi borið að greiða eftir uppgreiðslu lána samkvæmt kaupsamningi. Eins og fyrir segi hafi lánin verið gerð upp með andvirði veðskuldabréfs 7. mars 2005. Bréfinu hafi verið þinglýst hinn 11. mars 2005 og lánið í kjölfarið greitt út og ráðstafað upp í áhvílandi lán. Þannig hafi lokagreiðsla samkvæmt kaupsamningi verið gjaldkræf á sama tíma, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905. Hafi fyrningarfrestur kröfunnar byrjað að líða þegar lánin hafi verið greidd upp með andvirði lánsins 11. mars 2005. Mál þetta hafi hins vegar ekki verið höfðað fyrir en með stefnu dags. 2. febrúar 2019 sem birt hafi verið 5. febrúar sama ár, eða um það bil 14 árum eftir uppgreiðslu lána. Með vísan til framangreinds byggi gagnstefnendur á því að meintar

kröfur samkvæmt kaupsamningnum séu fyrndar, þar á meðal lokagreiðsla. Með vísan til þess sem að framan sé rakið telji gagnstefnendur einboðið að aðalstefnanda beri að gefa út afsal fyrir fasteigninni. Til stuðnings kröfu um útgáfu afsals vísi gagnstefnendur jafnframt til sömu málsástæðna, sjónarmiða og rökstuðnings og fram komi í greinargerð í aðalsök.

Gagnstefnendur byggi jafnframt á því að allar hugsanlegar kröfur aðalstefnanda séu löngu fallnar niður vegna tómlætis og hann hafi glatað rétti vegna þessa. Það sé grundvallarregla í samninga- og kröfurétti að kröfuhafi verði að gæta réttar síns og halda honum til haga innan eðlilegs tíma. Sú meginregla eigi sér stoð í dómaframkvæmd. Í stefnu í aðalsök sé ekkert vikið að þeim mikla drætti sem hafi orðið af hálfu aðalstefnanda við að halda kröfum sínum til haga. Gagnstefnendur telji að aðalstefnanda hafi verið í lófa lagið að halda kröfum sínum til haga innan eðlilegs tíma og verði hann að bera hallann af því að hafa ekki gert það fyrr. Það hafi ekki verið fyrr en með bréfi 2. janúar 2019 sem aðalstefnandi hafi aðhafst formlega vegna málsins. Þá hafi verið liðin tæp 14 ár frá því að eigendaskipti á fasteigninni hafi farið fram. Ekki sé unnt að fallast á að aðalstefnandi geti notið ávinnings af því að hafa haldið að sér höndum í allan þennan tíma.

Kröfu um dagsektir byggi gagnstefnendur á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Með vísan til þess ákvæðis sé unnt að krefjast dóms um að aðalstefnanda verði gert að efna skyldu sína að viðlögðum dagsektum. Nauðsynlegt sé að gera kröfu um dagsektir til að tryggja að aðalstefnandi inni skyldur sínar af hendi samkvæmt hinum þinglýsta kaupsamningi. Sé krafa gagnstefnenda um dagsektir að fjárhæð 100.000 krónur á dag frá uppkvaðningu dóms því afar hófleg og í samræmi við dómaframkvæmd.

Um lagarök fyrir kröfum gagnstefnenda er fyrst og fremst vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, skyldur sammingsaðila og réttar efndir. Gagnstefnendur vísa auk þess til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 2. mgr. 11. gr. um útgáfu afsals og 4. mgr. 48. gr. Þá er vísað til ákvæða 3., 4. og 5. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, sbr. 28. gr. laga nr. 150/2007, svo og almennra reglna kröfuréttarins um tómlæti. Um heimild til gagnsakar til sjálfstæðs dóms er vísað til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing vísast til 2. mgr. 42. gr. sömu laga. Krafa um málskostnað er byggð á

XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr. Krafa um að virðisaukaskattur leggist ofan á málskostnað byggist á 2. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

V

*Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í gagnsök*

Dómkrafa gagnstefnanda í gagnsök um útgáfu afsals fyrir [...] sé byggð á því að gagnstefnendur hafi keypt fasteignina fyrir 40.000.000 króna og hafi þegar greitt „kaupverðið.“ Nái kröfur aðalstefnanda í aðalsök fram að ganga leiði það til sýknu af kröfunni í gagnsök málsins. Því sé byggt á sömu málsástæðum og fram komi í aðalsök og krafist sýknu í gagnsök á grundvelli þeirra sjónarmiða sem aðalstefnandi byggir á í aðalsök.

Þá hafi gagnstefnendur heldur ekki greitt umsamið „kaupverð“ eins og byggt sé á í gagnsök. Þannig liggir fyrir að meint kaupverð hafi verið 40.000.000 króna. Af því hafi gagnstefnendur aðeins greitt 12.792.784 krónur. Yfirtaka á tryggingabréfi sem hafi átt að tryggja greiðslu á 7.000.000 króna sem hafi gengið til Óseyjar hf. geti ekki talist greiðsla kaupverðs. Gagnstefnendur reifi þetta þannig að þau hafi leyst aðalstefnanda undan veðabyrgð við handhafa samkvæmt tryggingabréfinu. Handhafi bréfsins sé ER ehf. – Endurskoðun og reikningsskil. Svo virðist sem gagnstefnendur telji sig hafa yfirtekið tryggingabréfið og þau kröfuréttindi sem búi að baki bréfinu. Fyrir það fyrsta liggir ekkert fyrir um það í málinu. Engin gögn hafi verið lögð fram um að þau hafi yfirtekið bréfið. Þá liggir ekki fyrir hvernig þau telji sig hafa leyst aðalstefnanda úr veðabyrgð. Staðreyndin sé sú að tryggingabréfið hvíli ennþá á eign aðalstefnanda.

Þá teljist greiðsla að fjárhæð 12.207.216 krónur, sem ráðstafað hafi verið inn á skuld Óseyjar hf. ekki greiðsla á „kaupverði“ samkvæmt kaupsamningi aðila. Gagnstefnendur byggir á því að þau hafi greitt aðalstefnanda þessa fjárhæð en geta hins vegar ekki lagt fram gögn því til staðfestingar. Aðalstefnandi vísi einnig til óundirritaðs lánessamnings og samkomulags, dagsetts 9. mars 2012, sem gagnstefnandi Sævar hafi samið. Hann hafi útbúið lánessamning vegna þeirra 7.000.000 króna sem hann hafi lánað aðalstefnanda. Hafi hann verið að kaupa fasteignina [...] og fyrrnefndar 7.000.000 króna hafi verið kaupsamningsgreiðsla, eins og hann haldi nú fram, sé vandséð af hverju útbúinn hafi verið lánessamningur fyrir fjárhæðinni. Þá megi einnig benda á óundirritað samkomulag dagsett 29. mars 2012 þar sem fram komi að gagnstefnandi leggi það til að fasteignin verði seld og söluandvirðið notað til þess að greiða upp áhvílandi lán. Eftirstöðvar skyldu svo fara til greiðslu á kröfu hans vegna viðhalds eignarinnar og eftirstöðvarnar til aðalstefnanda, enda hafi hann verið eigandi eignarinnar. Það segi allt

sem segja þurfi. Gagnstefnendur séu að mati aðalstefnanda berir að þeim óheiðarleika að ætla að halda eigninni frá aðalstefnanda til þess eins að hagnast á bágrri fjárhagsstöðu hans á sínum tíma.

Krafa aðalstefnanda um greiðslu kaupverðs fyrnist ekki þar sem hann sé með haldsrétt í eigninni á þann hátt að hann sé afsalshafi eignarinnar. Sé um það vísað til 1. gr. laga nr. 14/1905 sem hafi verið í gildi þegar kaupsamningurinn hafi verið gerður. Þar sem kaupverðið sé samkvæmt þessu ekki að fullu greitt þá beri að sýkna aðalstefnanda af kröfum gagnstefnenda í gagnsök. Yrði á það fallist að krafa um „kaupverð“ væri talin fyrnd þá væri að sama skapi krafa gagnstefnenda um afsal fyrnd. Sé einkum vísað til 2. mgr. 1. gr. laga nr. 14/1905.

Um sé að ræða gagnkvæman samning þar sem annar aðilinn eigi ekki rétt á því að hans kröfur verði uppfylltar nema að hann uppfylli sjálfur þær kröfur sem hvíla á honum samkvæmt sama samningi. Gagnstefnendur hafi ekki uppfyllt skyldur sínar samkvæmt samningnum og því eigi kröfur þeirra í gagnsök ekki að ná fram að ganga. Aðalstefnandi vísi um þetta til almennra reglna kröfuréttar og einnig til 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Þá hafi gagnstefnendur ekki boðið fram greiðslu gegn útgáfu afsals þrátt fyrir að þau hafi ekki greitt hið meina kaupverð. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna aðalstefnanda af kröfum þeirra. Því sé hafnað að gagnstefnendur geti unnið rétt til afsals úr hendi aðalstefnanda vegna tómlætis. Aðalstefnandi hafi aldrei, þrátt fyrir ítrekanir frá gagnstefnendum, viljað gefa út afsal fyrir eigninni. Hafi sú afstaða ein og sér gert gagnstefnendum ljóst að aðalstefnandi hafi talið sig eiga rétt yfir eigninni því að annars hefði hann orðið við kröfum þeirra um útgáfu afsals.

Nær sé að líta svo á að gagnstefnendur hafi glatað þeim takmörkuðu réttindum sem þau hafi talið sig eignast með kaupsamningnum. Þannig bendi athafnir þeirra til þess að þau hafi ekki talið sig vera eigendur fasteignarinnar. Aðalstefnandi og fjölskylda hans hafi búið í eigninni fram til ársins 2011. Þá hafi gagnstefnendur þegið greiðslur frá aðalstefnanda að fjárhæð 5.800.000 krónur frá febrúar 2008 til júní 2010 sem þau hefðu varla þegið ef þau hafi talið sig eigendur eignarinnar. Ef gagnstefnendur hafi talið sig hafa greitt kaupverðið að fullu þegar á árinu 2005 skjóti það skökku við að þau hafi fyrst með stefnu 15 árum síðar krafist aðalstefnanda um afsal. Það tómlæti hljóti að teljast verulegt og í andstöðu við skyldur þeirra samkvæmt lögum nr. 40/2002. Hafi þau átt rétt til afsals hljóti sá réttur að vera löngu fyrndur eða niður fallinn sökum tómlætis þeirra.

Um þetta sé vísað til 2. mgr. 31. gr. laga nr. 40/2002 en þar segi að kaupandi glati rétti til þess að krefjast efnda ef óeðlilega dregst af hans hálfu að setja fram kröfu um slíkar efndir.

Loks hafni aðalstefnandi kröfu um dagsektir. Sýkna eigi aðalstefnanda af aðalkröfunni og þá komi dagsektir ekki til álita. Þá sé krafa gagnstefnenda um afsal löngu fyrnd og niður fallin sökum tómlætis og því eigi það sama við um dagsektir sem sé afleidd krafa af þeirri kröfu. Með bréfi 2. janúar 2019 hafi verið skorað á gagnstefnendur að upplýsa um skuld aðalstefnanda ef þau teldu sig eiga inni hjá honum fjármuni. Ekki hafi verið orðið við þeirri áskorun en þess í stað krefjist gagnstefnendur viðurkenningar á því að þau eigi fasteign aðalstefnanda. Það sýni óheiðarleika og óbilgirni gagnstefnenda í máli þessu.

## VI

### *Forsendur og niðurstaða*

#### 1.

Í málinu deila aðilar um hvort þinglýstur kaupsamningur þeirra frá 15. febrúar 2005 um fasteignina að [...], Garðabæ, hafi verið gerður til málamynda. Aðalstefnandi kveður kaupin hafa verið gerð til málamynda og til þess eins að afla félaginu Ósey hf. fjár, en aðalstefnandi var eigandi félagsins ásamt tveimur öðrum. Hann heldur því fram að kaupverðið hafi aðeins verið greitt að hluta til. Af þeim sökum krefst hann þess aðallega að kaupsamningurinn verði dæmdur ógildur og til vara að kaupsamningnum verði rift. Í báðum tilvikum krefst hann þess að tilteknum veðböndum verði aflétt. Til þrautavara krefst hann þess að kaupsamningurinn sé ógildur sem eignarréttaryfirfærslugerningur. Hann krefst þess enn fremur að gagnstefnendum verði gert að afhenda honum fasteignina að viðlögðum dagsektum og viðurkenningar á bótaskyldu vegna tjóns sem hann kveðst hafa orðið fyrir vegna þess að hann hafi ekki komist að fasteigninni. Gagnstefnendur mótmæla því að um málamyndasamning hafi verið að ræða og álíta að aðalstefnandi hafi selt þeim fasteignina til þess að forða sér frá greiðsluvanda, en bæði aðalstefnandi og Ósey hf. hafi átt við fjárhagsvanda að etja á þeim tíma er samningurinn var gerður. Þau segjast hafa greitt kaupverðið að fullu og krefjast sýknu og útgáfu afsals fyrir eigninni.

Málamyndagerningur í lögfræðilegri merkingu er löggerningur sem ekki er ætlað að hafa réttaráhrif samkvæmt efni sínu að skilningi beggja aðila. Aðalstefnandi byggir á því í málinu að kaupsamningurinn um [...] frá 15. febrúar 2005 hafi átt að hafa önnur

réttaráhrif en þau sem kaupsamningurinn mælir beinlínis fyrir um og gera má ráð fyrir að fylgi honum samkvæmt almennum reglum um túlkun samninga. Aðalstefnandi hefur sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni að um málamyndagering hafi verið að ræða.

Samkvæmt framlögðum kaupsamningi frá 15. febrúar 2005, sem afhentur var til þinglýsingar 16. febrúar sama ár, er aðalstefnandi seljandi fasteignarinnar númer [...] við [...] og gagnstefnendur eru kaupendur eignarinnar. Kaupverð er tilgreint 40.000.000 króna og skyldi greitt þannig:

|  |            |        |
|--|------------|--------|
| Greitt 27.1.2005 samkvæmt sérstöku samkomulagi | 7.000.000  | króna  |
| Með uppgreiðslu lána á 1. til 7. veðrétti      | 12.604.461 | króna  |
| Áfallnir vextir, verðbætur og kostnaður        | 188.323    | krónur |
| Samtals  | 19.792.784 | krónur |
| Með yfirtöku tryggingabréfs á 8. veðrétti      | 15.000.000 | króna  |
| Með lokagreiðslu eftir uppgreiðslu lána        | 5.207.216  | krónur |
| Kaupverð samtals                               | 40.000.000 | króna  |

Kaupandi skyldi greiða skatta og skyldur af eigninni frá afhendingardegi sem sagður var “í dag” og afsal átti að gefa út þegar kaupandi hafði gert söluverð upp við seljanda.

Í stefnu kemur fram að Ósey hf. hafi átt í fjárhagserfiðleikum í byrjun árs 2005 og hafi Landsbankinn meðal annars synjað félaginu um lán. Hafi gagnstefnandi Sævar, sem verið hafði bókarí félagsins frá upphafi, þá lánað félaginu 7.000.000 króna. Til tryggingar hafi aðalstefnandi veðsett fasteignina við [...] með tryggingabréfi að fjárhæð 15.000.000 króna. Tryggingabréfið hvíli enn á eigninni. Í gagnstefnu segir um sömu málsatvik að gagnstefnandi Sævar hafi verið skoðunarmaður Óseyjar hf. en hann hafi að öðru leyti ekki komið að málefnum félagsins. Um áramótin 2004/2005 hafi aðalstefnandi farið þess á leit við gagnstefnanda Sævar að hann lánaði honum 7.000.000 króna sem hann ráðstafaði til félagsins. Gagnstefnandi hafi orðið við þeirri beiðni. Hafi umrædd fjárhæð verið greidd til félagsins samkvæmt sérstöku samkomulagi við aðalstefnanda sem hafi gefið út tryggingabréf til handhafa að fjárhæð 15.000.000 króna til tryggingar greiðslu lánsins.

Samkvæmt framangreindu verður að telja í ljós leitt að gagnstefnandi Sævar hafi lánað Ósey hf. 7.000.000 króna og að til tryggingar hafi aðalstefnandi gefið út

tryggingabréf til handhafa 26. janúar 2005 að fjárhæð 15.000.000 króna. Í tryggingabréfinu, sem er meðal gagna málsins, kemur fram að það sé gefið út til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuld og/eða afhendingu á vörum samkvæmt samningi þar um, allt að fjárhæð 15.000.000 króna. Kaupsamningur um [...] bendir til þess að aðrar skuldir en fyrrnefnt 7.000.000 króna lán hafi ekki legið að baki tryggingabréfinu á þeim tíma er kaupsamningurinn var gerður. Þá þykja framangreind gögn sýna fram á að gagnstefnendur hafi greitt hluta kaupverðs fyrir [...], með greindu 7.000.000 króna láni sem tryggt var með veði í eigninni samkvæmt tryggingabréfinu eins og fyrr segir. Að mati dómsins er ekki unnt að líta öðruvísi á þessi lögskipti en að með þeim hafi aðalstefnandi veðsett fasteign sína til tryggingar á skuld Óseyjar hf. Félagið var úrskurðað gjaldþrota 28. apríl 2005, eða um þremur mánuðum eftir að lánið var veitt, en félagið hefur samkvæmt því verið í verulegum fjárhagserfiðleikum í janúar 2005 er gagnstefnandi Sævar veitti félaginu lánið.

Hinn 7. mars 2005 var fasteignin við [...] veðsett með 9. veðrétti og uppfærslurétti fyrir láni við Frjálsa fjárfestingabankann hf. (síðar Íbúðalánasjóður) að fjárhæð 25.000.000 króna samkvæmt framlögðu veðskuldabréfi. Skuldarar voru gagnstefnendur. Aðalstefnandi Hallgrímur og maki hans samþykktu veðsetninguna sem veðþolar. Í málatilbúnaði aðalstefnanda kemur fram að þessa fjármuni hafi gagnstefnandi Sævar notað til að greiða upp lán sem hvílt hafi á 1. til 7. veðrétti fasteignarinnar að [...] að fjárhæð 12.792.784 krónur en það sem eftir hafi staðið hafi gagnstefnandi Sævar lánað Ósey hf. þar sem fyrra lán til félagsins hafi ekki dugað. Þá hafi gagnstefnandi Sævar haldið eftir hluta fjárins. Heldur aðalstefnandi því fram að málamyndakaupsamningur hafi verið gerður um fasteignina við [...] til þess að lánið fengist. Hafi það einnig verið gert þar sem aðilar hafi talið að kröfur vegna Óseyjar hf. gætu hugsanlega fallið á aðalstefnanda. Vegna þess að um málamyndasamning hafi verið að ræða hafi afhending eignarinnar ekki farið fram á kaupsamningsdegi eins og gert sé ráð fyrir í kaupsamningi heldur hafi aðalstefnandi og fjölskylda hans búið í húsinu næstu sex ár.

Gagnstefnendur fullyrða að fyrra lánið hafi ekki dugað til að vinda ofan af skuldavanda félagsins. Einnig hafi aðalstefnandi átt í skuldavanda. Því hafi gagnstefnandi Sævar tekið 25.000.000 króna lán og fasteignin að [...] hafi verið sett að veði. Samhliða þessu hafi aðilar gert með sér samning um kaup gagnstefnanda á fasteign aðalstefnanda við [...] í Garðabæ. Andvirði lánsins hafi verið þannig ráðstafað að áhvílandi lán á 1. til 7. veðrétti fasteignarinnar við [...], ásamt vöxtum, verðbótum og

kostnaði að fjárhæð 12.792.784 krónur hafi verið greidd upp. Eftirstöðvar lánsins að fjárhæð 12.207.216 krónur hafi runnið til aðalstefnanda, þar á meðal upp í lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Þá telja gagnstefnendur að með lánsfénu hafi aðalstefnandi ætlað að endurskipuleggja fjármál sín með því að losa um eignir, greiða inn á skuldir Óseyjar hf. sem hann hafi verið í persónulegri ábyrgð fyrir, létta á greiðslubyrði með því að gera upp áhvílandi lán og leysa fasteignina síðar til sín gegn greiðslu kaupverðs til gagnstefnenda. Það hafi verið forsenda gagnstefnenda fyrir veitingu lánsins til aðalstefnanda að þau keyptu fasteignina. Þau kveða ljóst að þau hefðu ekki tekið 25.000.000 króna lán og ráðstafað því í þágu aðalstefnanda ef þau hefðu ekki fengið einhver verðmæti á móti. Gagnstefnendur mótmæla þeirri fullyrðingu aðalstefnanda að um málamyndakaupsamning hafi verið að ræða. Þá hafna þau því sem aðalstefnandi heldur fram að gagnstefnandi Sævar hafi haldið eftir hluta lánsfjárins.

Samkvæmt því sem greinir hér að framan verður að telja sannað að lán það sem gagnstefnendur tóku hjá Frjálsa fjárfestingabankanum hf. 7. mars 2005 hafi að hluta til verið notað til að greiða upp þau lán sem hvíldur á 1. til 7. veðrétti á [...], auk áfallinna vaxta, verðbóta og kostnaðar, alls að fjárhæð 12.792.784 krónur, í samræmi við ákvæði fyrirbyggjandi kaupsamnings um eignina. Var sú fjárhæð samkvæmt því greidd til aðalstefnanda sem hluti kaupverðs eignarinnar. Á hinn bóginn eru aðilar málsins ósammála um hvert eftirstöðvum lánsins, 12.207.216 krónur, var ráðstafað. Aðalstefnandi heldur því fram að gagnstefnendur hafi lánað Ósey hf. hluta þess fjár en haldið hluta eftir sjálf. Gagnstefnendur fullyrða að aðalstefnandi hafi fengið þessa peninga meðal annars til að greiða lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Í málinu nýtur engra gagna við sem sýna hvert þessir fjármunir runnu.

Að mati dómsins verður að skoða tildrög þess að umræddur kaupsamningur var gerður. Fyrir liggur að Ósey hf. átti í verulegum fjárhagserfiðleikum í upphafi árs 2005 og gjaldþrot blasti við. Sem tilraun til að minnka fjárhagsvanda félagsins var ákveðið að reyna að útvega því lánsfé. Í stefnu kemur fram að félaginu hafi verið neitað um bankalán og því hafi aðalstefnandi brugðið á það ráð að útvega félaginu lán hjá gagnstefnanda Sævari gegn veði í sinni eigin fasteign við [...]. Málsaðilar eru sammála um að lán Sævars hafi ekki dugað til að leysa fjárhagsvanda félagsins en ekki liggja fyrir gögn er varpa ljósi á hvort það lán sem gagnstefnendur tóku hjá Frjálsa fjárfestingabankanum hf. að fjárhæð 25.000.000 króna hafi að einhverju leyti runnið til félagsins. Á hinn bóginn liggur fyrir að lánið var tryggt með veði í fasteign aðalstefnanda að [...]. Hluti lánsins var

notaður til að greiða upp áhvílandi veðskuldir á eigninni og fékk hann með þeim hætti að minnsta kosti hluta af andvirði lánsins.

Hinn 23. desember 2011 gáfu gagnstefnendur út veðskuldabréf til 30 ára til Íbúðalánasjóðs að fjárhæð 5.531.347 krónur tryggt með veði í [...]. Um var að ræða svonefnt skuldbreytingarlán samkvæmt reglugerð um úrræði til að bregðast við greiðsluvanda, sbr. 48. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Í stefnu segir að þar sem aðalstefnandi hafi verið í greiðsluaðlögun frá árinu 2010 hafi hann ekki mátt greiða af láni Íbúðalánasjóðs (áður Frjálsi fjárfestingabankinn hf.) sem hvíldi á eigninni. Hafi gagnstefnendur því tekið skuldbreytingarlánið. Í tölvupósti frá 7. janúar 2011 sem aðalstefnandi hefur lagt fram og er frá honum til umsjónarmanns með greiðsluaðlögun, segist hann hafa greitt af láni Íbúðalánasjóðs “í þrjú ár”. Hann tiltekur ekki hvaða ár er um að ræða. Gagnstefnendur kveða tilgang lánsins hafa verið þann að skuldbreyta vanskilum sem hafi safnast upp á títtnefndu 25.000.000 króna láni. Þá hafa gagnstefnendur lagt fram kvittanir úr heimabanka vegna greiðslna af síðastgreinda láninu fyrir tímabilið maí 2005 til apríl 2009. Þar sést að gagnstefnandi Sævar greiddi 34 af 48 afborgunum, SGJ ehf. Bókhald greiddi 7 afborganir og Bókhald og uppgjör ehf. greiddi 7 afborganir. Af framlögðu greiðsluyfirliti frá Íbúðalánasjóði má sjá að þegar skuldbreytingarlánið var gefið út hafði 25.000.000 króna lánið verið í viðvarandi vanskilum frá apríl 2009 eða í tæplega þrjú ár. Þegar þetta er virt þykir fullyrðing aðalstefnanda varðandi tilurð skuldbreytingarlánsins röng. Er þar litið til þess að tilgangur slíkra skuldbreytingarlána var samkvæmt 48. gr. laga nr. 44/1998 að skuldbreyta vanskilum á lánum einstaklinga í því skyni að leysa úr tímabundnum greiðsluferfiðleikum með því að veita skuldbreytingarlán til allt að 30 ára. Samkvæmt þessu hefur aðalstefnanda ekki tekist að færa sönnur á fullyrðingu sína varðandi þetta atriði. Því lítur dómurinn svo á að aðalstefnandi hafi ekki greitt af Íbúðarsjóðsláninu og gagnstefnendur hafi með skuldbreytingarláninu greitt þegar gjaldfallin vanskil á 25.000.000 króna veðláninu sem hvíldi á [...].

Gagnstefnendur hafa lagt fram afrit af skattframtali sínu 2006 vegna ársins 2005. Þar má sjá að farið er með kaup og kaupverð þeirra á [...] í samræmi við framlagðan kaupsamning. Eignin er talin fram sem eign þeirra í lok árs samkvæmt framlagðri eignasíðu skattframtala vegna 2005, 2006, 2007, 2008 og 2017. Þá hafa þau lagt fram gögn er sýna að þau greiddu fasteignagjöld af eigninni árin 2005 til 2019 og iðgjöld brunatrygginga fyrir eignina á sama tíma. Ennfremur hafa þau lagt fram gögn er sýna að

afborganir af margnefndu 25.000.000 króna láni frá maí 2005 til apríl 2009 voru greiddar af gagnstefnanda Sævari, SGJ ehf. Bókhaldi og Bókhaldi og uppgjöri ehf.

Í málinu hefur komið fram að aðalstefnandi og fjölskylda hans hafi ekki flutt úr eigninni að [...] fyrr en í október 2011 eða rúmum sex árum frá því að kaupsamningur var gerður. Þá hafi gagnstefnendur tekið við eigninni. Aðalstefnandi kveðst hafa greitt gagnstefnendum 5.800.000 krónur sem ætlaðar hafi verið til að greiða afborganir af eigninni. Aðalstefnandi telur að þetta sýni fram á að kaupsamningur um eignina hafi verið til málamynda. Gagnstefnendur halda því á hinn bóginn fram að þótt þau hafi greitt allt kaupverð eignarinnar og því verið eigendur hennar hafi þau ákveðið að bjóða aðalstefnanda og fjölskyldu hans að búa áfram á eigninni gegn greiðslu “lítilsháttar leigu”. Þetta hafi eingöngu verið vegna velvilja gagnstefnenda í garð aðalstefnanda þar sem hann hafði þá misst aleigu sína. Gagnstefnendur hafi gefið aðalstefnanda kost á því að eignast eignina aftur en ekki hafi orðið af því. Í tölvupósti á milli aðalstefnanda og gagnstefnanda Sævars frá 16. nóvember 2018 segir aðalstefnandi “...ég féll aldrei frá því að leysa húsið til mín...”

Þegar virt eru framangreind atriði varðandi afborganir af veðskuldabréfi, skuldbreytingarlán og greinilegan vilja aðalstefnanda til að leysa til sín fasteignina, sbr. fyrrnefndan tölvupóst frá 16. nóvember 2018, er ekki unnt að fallast á sjónarmið aðalstefnanda að því er varðar búsetu hans á eigninni um sex ára skeið eftir undirritun kaupsamnings.

Samkvæmt öllu því sem hér hefur verið rakið telur dómurinn að aðalstefnandi hafi ekki sýnt fram á að kaupsamningur um fasteignina hafi verið gerður til málamynda. Fyrir liggur að gagnstefnendur hafa greitt aðalstefnanda að minnsta kosti 19.792.784 krónur af kaupverðinu með fyrrgreindum lánum, það er 7.000.000 króna lán sem ráðstafað var til Óseyjar hf. að viðbættum 12.792.784 krónum eða hluta af 25.000.000 króna láni sem meðal annars var notað til að greiða upp áhvílandi veðskuldir á eigninni. Á hinn bóginn liggur ekki fyrir hvort kaupverðið hefur verið að fullu greitt. Kemur þar annars vegar til að engin gögn liggja fyrir um hvernig 12.207.216 krónum af fyrrgreindu 25.000.000 króna veðláni var ráðstafað. Hins vegar hefur ekki verið upplýst um aðrar skuldir sem liggja að baki 15.000.000 króna tryggingabréfinu en þær 7.000.000 króna sem gagnstefnandi Sævar lánaði Ósey hf. í byrjun árs 2005.

2.

Aðalkrafa aðalstefnanda er sú að kaupsamningur frá 15. febrúar 2005 um [...], Garðabæ, verður dæmdur ógildur og hann afmáður úr veðmálabókum embættis sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og að nánar tilgreindum veðböndum verði aflétt af fasteigninni.

Krafa aðalstefnanda er byggð á ákvæðum laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 33. og 36. gr. laganna. Bendir aðalstefnandi á að gagnstefnandi Sævar hafi verið sérfróður um fjárhag bæði Óseyjar hf. og aðalstefnanda og átt hlut í endurskoðunarskrifstofu. Til viðbótar því sem rakið er í kafla 1. að framan um skuldauppgjör aðila heldur aðalstefnandi því meðal annars fram að það hafi verið óheiðarlegt af gagnstefnanda Sævari að neita að ganga til skuldauppgjörs um eignina. Þá bendir aðalstefnandi á að framlögð samkomulagsdrög, sem hann fullyrðir að gagnstefnendur hafi samið, sýni fram á að aðalstefnandi hafi verið hinn raunverulegi eigandi eignarinnar. Aðalstefnandi vísar einnig til þess að það sé ósanngjarnt af gagnstefnendum að bera samninginn fyrir sig, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936, enda hafi staða sammingsaðila á þessum tíma verið ójöfn og hafi aðalstefnandi treyst og tekið ráðum gagnstefnanda Sævars en hann sjálfur staðið höllum fæti þar sem hann hafi óttast að á hann persónulega féllu kröfur meðal annars vegna skilagjalda. Hafi hann því farið að ráðleggingum gagnstefnanda Sævars um að selja gagnstefnendum fasteignina til málamynda. Aðalstefnandi kveður gagnstefnendur ekki hafa haft þörf fyrir húsnæðið en þeim hafi verið fullkunnugt um að aðalstefnandi hafi búið þar með eiginkonu sinni og börnun. Því sé afstaða gagnstefnanda nú svo óheiðarleg í skilningi 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 að verða eigi við kröfu hans um ógildingu á samningi aðila. Gagnstefnendur mótmæla þessum sjónarmiðum aðalstefnanda og telja að ekki séu skilyrði til að fallast á kröfu hans um ógildingu sammingsins.

Í 33. gr. laga nr. 7/1936 segir að löggerning, sem ella mundi talinn gildur, geti sá, er við löggerningi tók, eigi borið fyrir sig ef það yrði talið óheiðarlegt vegna atvika sem fyrir hendi voru þegar löggerningurinn kom til vitundar hans og ætla má að hann hafi haft vitneskju um. Þá segir í 1. mgr. 36. gr. sömu laga að víkja megi samningi til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Í 2. mgr. sömu greinar segir að við mat samkvæmt 1. mgr. skuli líta til efni sammings, stöðu sammingsaðila, atvika við sammingsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Í kafla 1 að framan er rakinn aðdragandi að gerð kaupsamnings aðila um [...] í þeim tilgangi að freista þess að tryggja rekstur Óseyjar hf. og losa aðalstefnanda, sem var framkvæmdastjóri félagsins, undan persónulegum ábyrgðum vegna félagsins. Einnig er gerð grein fyrir greiðslu gagnstefnenda á afborgunum af láni Íbúðarlánasjóðs, greiðslu tryggingaiðgjalda, fasteignagjalda og töku þeirra á skuldbreytingarláni hjá Íbúðarlánasjóði. Í framlögðum drögum að samkomulagi um uppgjör vegna fasteignarinnar og tölvupóstsamskiptum má ráða að aðilar hafi á árunum 2012 til 2018 reynt að ljúka uppgjóri vegna viðskiptanna bæði með því að aðalstefnandi leysti eignina til sín á ný og ekki, þar sem gagnstefnendur kröfðu aðalstefnanda ítrekað um útgáfu afsals fyrir eigninni. Erfiðleikar aðila við að ná samkomulagi um uppgjör samkvæmt kaupsamningi um eignina geta ekki orðið til þess að skilyrði ákvæða 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 eigi við. Samkvæmt þessu er það niðurstaða dómsins að tilvitnuð lagaákvæði eigi ekki við í málinu og því er hafnað kröfu aðalstefnanda um ógildingu kaupsamnings aðila frá 15. febrúar 2005.

### 3.

Aðalstefnandi krefst þess til vara að viðurkennd verði með dómi riftun hans á kaupsamningi aðila frá 15. febrúar 2005 en aðalstefnandi rifti kaupunum með bréfi 2. janúar 2019. Er þess krafist að kaupsamningurinn verði afmáður úr veðmálabókum embættis sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og að nánar tilgreindum veðböndum verði aflétt af fasteigninni.

Af hálfu aðalstefnanda er vísað til þess að um sé að ræða verulega vanefnd gagnstefnenda á greiðslu kaupverðs. Fullyrði aðalstefnandi að í mesta lagi hafi verið greiddar 12.792.784 krónur af kaupverðinu sem nam 40.000.000 króna. Um rétt sinn til riftunar vísar aðalstefnandi til 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Aðalstefnandi hafi aldrei gefið út afsal til gagnstefnenda og því sé riftun tæk sbr. 4. mgr. sömu greinar. Gagnstefnendur krefjast sýknu og telja riftun ógerlega. Þau vísa til þess að á þeim tæpu 14 árum sem liðin eru frá kaupsamningi aðila hafi þau greitt af veðlánnum sem hvíla á eigninni svo og allan kostnað vegna hennar. Einnig hafi þau gert endurbætur á eigninni og komið henni í betra ástand en hún var í við gerð kaupsamningsins. Þá telja þau aðaláfrýjanda ekki hafa sannað að gagnáfrýjendur hafi vanefnt samninginn.

Með riftun gagnkvæms samnings er átt við þá ákvörðun samningsaðila að samningur verði ekki efndur samkvæmt aðalefni sínu vegna vanefnda gagnaðila, án þess að samningsaðilinn baki sér með því bótaskyldu. Með riftun er skylda beggja

samningsaðila til að efna samning samkvæmt efni sínu felld niður og hafi aðili greitt ganga þær greiðslur til baka, sbr. 33. gr. laga nr. 40/2002. Meginskilyrði riftunar er að um verulega vanefnd gagnaðila sé að ræða en “veruleg vanefnd” er matskennt hugtak og byggir matið á því hvort réttur til riftunar sé fyrir hendi fyrst og fremst á heildarmati á hagsmunum aðila í samanburði við önnur úrræði sem til greina geta komið. Hafi samningur verið efndur í heild eða að hluta þurfa að fara fram skil og endurgreiðslur ásamt uppgjöri. Heimildin til riftunar hefur því verið talin þrengri þegar greiðslur hafa verið inntar af hendi.

Í málinu liggur fyrir að fasteignin að [...] er ekki í sama ástandi nú og hún var í við gerð kaupsamningsins árið 2005 eins og framlagðar matsgerðir sýna fram á. Verðmæti fasteignarinnar við kaupsamning er talið 47.300.000 krónur. Dómkvaddir matsmenn telja verðmæti eignarinnar í september 2019 nema 94.000.000 króna. Í matsgerð þeirra kemur meðal annars fram að endurbætur á eigninni hafi verið gerðar fyrir tæpar 32.000.000 króna með virðisaukaskatti miðað við verðlag á matsdegi. Samkvæmt þessu er ljóst að ómögulegt er að rifta kaupnum samkvæmt kaupsamningnum frá 2005 þar sem eignin verður ekki afhent aðalstefnanda í sama ásigkomulagi og hún var í við gerð kaupsamnings.

Riftun er viðurhlutamikið vanefndaúrræði og því mikilvægt að hún komi fram eins fljótt og tilefni verður til en jafnframt innan eðlilegs tíma frá samningsgerð, með hliðsjón af hagsmunum beggja aðila en samningsaðili getur glatað rétti til riftunar fyrir tómlæti til dæmis þegar hann hefst ekki handa um aðgerðir vegna vanefnda án ástæðulauss dráttar.

Eins og fram hefur komið bjó aðalstefnandi á eigninni um sex ára skeið, eða til ársins 2011, eftir að hafa selt hana til gagnstefnenda. Af framlögðum gögnum má ráða að eftir þann tíma, það er á árunum 2012 til 2018, hafi aðilar reynt að ljúka uppgjöri vegna kaupanna eins og greinir í kafla 2 hér að framan en án árangurs. Það var ekki fyrr en með bréfi til gagnstefnenda 2. janúar 2019 sem aðalstefnandi lýsti yfir riftun kaupsamningsins. Það er mat dómsins að með þessu, það er búsetu á eigninni um margra ára skeið og sex ára samningaumleitunum um uppgjör hafi aðalstefnandi dregið úr hófi að lýsa yfir riftun kaupsamningsins. Hann telst því hafa fyrirgert hugsanlegum rétti sínum til riftunar þegar riftunaryfirlýsing var send gagnstefnendum 2. janúar 2019.

Samkvæmt þessu hafnar dómurinn varakröfu aðalstefnanda um að viðurkennd verði með dómi riftun hans á kaupsamningi aðila frá 15. febrúar 2005.

4.

Af því sem fram kemur í köflum 2 og 3 leiðir að kröfu aðalstefnanda um afléttingu tilgreindra veðbanda af eigninni við [...], Garðabæ gegn greiðslu, er hafnað.

5.

Verði ekki fallist á að kaupsamningur aðila í heild sinni verði ógiltur krefst aðalstefnandi þess til þrautavara að viðurkennt verði að kaupsamningurinn hafi ekki átt að fela í sér eignatilfærslu og að hann sé ógiltur sem slíkur. Aðalstefnandi byggir þessa kröfu á því að það hafi ekki verið hugsun aðila að gagnstefnendur eignuðust fasteignina, en með samningnum hafi þau fengið tryggingu fyrir skuldum aðalstefnanda við þau. Gagnstefnendur krefjast sýknu af þessari kröfu og vísa til þess að þau hafi fengið fasteignina gegn greiðslu kaupverðs og því sé ekki fyrir hendi skuld sem kaupsamningurinn tryggi.

Málatilbúnaður aðalstefnanda varðandi þessa kröfu verður ekki skilinn öðruvísi en svo að hann krefjist þess að títtnefndur kaupsamningur verði ógiltur á þeim grundvelli að með honum hafi eignarréttindi yfir fasteigninni ekki flust á milli aðila, með öðrum orðum að samningurinn hafi verið gerður til málamynda. Með vísan til þess sem segir í kafla 1 hér að framan er þessari kröfu aðalstefnanda hafnað.

6.

Aðalstefnandi krefst þess að gagnstefnendum verði gert að afhenda sér fasteignina að [...] fallist dómurinn á ógildingu kaupsamningsins, riftun kaupsamningsins eða ógildingu kaupsamningsins sem yfirfærslugernings.

Með vísan til þess sem segir í köflum 2, 3 og 5 hér að framan er kröfunni hafnað.

7.

Loks krefst aðalstefnandi þess að fá viðurkennda skaðabótaskyldu þar sem gagnstefnendur hafi ekki afhent honum fasteignina þrátt fyrir áskorun þar um. Kröfuna verður að skilja á þann veg að hún eigi aðeins við hafi dómurinn fallist á aðal-, vara- eða þrautavarakröfu hans. Gagnstefnendur mótmæla kröfunni þar sem þau telja hana vanreifaða þar sem aðalstefnandi hafi ekki rökstutt í hverju meint tjón hans felist eða hvernig það tengist atvikum málsins.

Aðalstefnandi styður kröfu sína við d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Vísar aðalstefnandi til þess að gagnstefnendur hafi ekki, þrátt fyrir áskorun þar um, afhent aðalstefnanda eignina og hagnýtt sér hana með ólögum hætti

og þannig komið í veg fyrir að aðalstefnandi seldi eða leigði eignina og hefði af henni tekjur.

Fyrir liggur að dómurinn hefur þegar hafnað aðal-, vara- og þrautavarakröfum aðalstefnanda. Verður því ekki hjá því komist að hafna kröfu aðalstefnanda um viðurkenningu á skaðabótaskyldu gagnstefnda sem byggð er á því að aðalstefnandi hafi ekki fengið fasteignina [...] afhenta 15. febrúar 2020 þrátt fyrir áskoranir þar um og því hafi aðalstefnandi orðið fyrir tjóni. Kemur því ekki að sök þótt á það skorti að aðalstefnandi hafi reifað og rökstutt í hverju ætlað tjón hans kunni að felast. Að öðru leyti er vísað til niðurstöðu dómsins í köflum 1-3 að framan.

## 8.

Í gagnsök málsins gera gagnstefnendur þá kröfu að aðalstefnanda verði gert skylt, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur á dag frá uppkvaðningu dóms í málinu og þar til skyldunni er fullnægt, að gefa út afsal til gagnstefnanda fyrir fasteigninni [...], ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber. Vísa gagnstefnendur einkum til þess að skilyrði fyrir útgáfu afsals séu fyrir hendi. Þau hafi greitt kaupverðið að fullu eins og samið hafi verið um. Hafi hluti af kaupverðinu verið lagður inn á aðalstefnanda, hluti af andvirði veðskuldabréfs hafi verið notaður til greiðslu eldri skulda aðalstefnanda og maka hans. Hafi sjö áhvílandi lán verið greidd upp, samtals 12.792.784 krónur með vöxtum og kostnaði. Eftirstöðvar lánsins hafi runnið upp í lokagreiðslu og til aðalstefnanda.

Aðalstefnandi hafnar sjónarmiðum gagnstefnanda í þessa veru og fullyrðir að gagnstefnendur hafi aðeins greitt 12.792.784 krónur af 40 milljón króna kaupverði eignarinnar. Þá mótmælir aðalstefnandi því að yfirtaka á tryggingabréfi sem hafi átt að tryggja greiðslu á 7.000.000 króna sem hafi gengið til Óseyjar hf. geti ekki talist greiðsla kaupverðs.

Í kafla 1 að framan kemur fram sú niðurstaða dómsins að aðalstefnandi hafi ekki sýnt fram á að kaupsamningur um fasteignina hafi verið gerður til málamynda. Einnig í því samhengi að gagnstefnendur hafi greitt aðalstefnanda að minnsta kosti 19.792.784 krónur af kaupverðinu, það er 7.000.000 króna lán sem ráðstafað hafi verið til Óseyjar hf. að viðbættum 12.792.784 krónum eða þeim hluta af 25.000.000 króna láni sem meðal annars hafi verið notað til að greiða upp áhvílandi veðskuldir á eigninni. Ennfremur segir í sama kafla að framan að ekki liggi fyrir hvort kaupverðið hafi verið greitt að fullu, enda liggi engin gögn fyrir sem sýni fram á hvernig 12.207.216 krónum af nefndu 25.000.000

króna veðláni hafi verið ráðstafað. Þá hefur heldur ekki verið upplýst um aðrar skuldir sem kunnir að liggja að baki 15.000.000 króna tryggingabréfi en þær 7.000.000 króna sem gagnstefnandi Sævar hafi lánað Ósey hf. í byrjun árs 2005. Þegar þetta er virt þykja gagnstefnendur ekki hafa fært fyrir því fullnægjandi rök að skilyrði til útgáfu afsals fyrir [...] séu uppfyllt. Eins og atvikum málsins er háttað koma hvorki fyrning kröfuréttinda né ætlað tómlæti aðalstefnanda til álita í málinu. Er þá einkum haft í huga að aðilar voru í samskiptum vegna fasteignarinnar að minnsta kosti á árunum 2012 og til ársins 2018, en á þeim tíma freistuðu aðilar þess að ljúka uppgjöri sínu á milli vegna kaupanna. Verður aðalstefnandi sýknaður af þessari dómkröfu gagnstefnanda.

Samkvæmt öllu því sem að framan er rakið skulu gagnstefnendur vera sýknir af dómkröfum aðalstefnanda í málinu. Þá skal aðalstefnandi vera sýkn af kröfu gagnstefnanda í gagnsök og framhaldssök gagnsakar um útgáfu afsals fyrir fasteigninni að [...], ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu sem fylgja ber, að viðlögðum dagsektum.

Samkvæmt úrslitum málsins og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt að ákveða að málskostnaður milli aðila falli niður í aðalsök og gagnsök málsins. Það getur þó ekki átt við um varakröfu og þrautavarakröfu gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda í framhaldssök gagnsakar sem vísað var frá dómi með úrskurði dómsins 25. nóvember 2019. Samkvæmt niðurstöðu í þeim þætti málsins og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður gagnstefnendum gert að greiða aðalstefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrirmæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Dómari og aðilar töldu óþarft að málið yrði flutt á ný.

Dóm þennan kveður upp Jón Höskuldsson héraðsdómari.

### **D ó m s o r ð:**

Gagnstefnendur eru sýkn af dómkröfum aðalstefnanda í aðalsök málsins.

Aðalstefnandi er sýkn af kröfum gagnstefnanda í gagnsök og framhaldssök gagnsakar um útgáfu afsals fyrir [...], Garðabæ.

Gagnstefnendur greiði aðalstefnanda 800.000 krónur í málskostnað í framhaldssök. Að öðru leyti fellur málskostnaður milli aðila niður í aðalsök og gagnsök.

Jón Höskuldsson