

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 7. júní 2021

Mál nr. E-2255/2020:

**Georg Rúnar Ögmundsson,
Halldóra Ögmundsdóttir Michelsen,
Rósa Hrönn Ögmundsdóttir**

og

Sara Ögmundsdóttir

(Þórir Helgi Sigvaldason lögmaður)

gegn

Kristni Guðmundssyni

(Halldóra Aðalsteinsdóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 29. ágúst 2020 og tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 10. maí sl.

Stefnendur eru Georg Ögmundsson, kt. 000000-0000, [...], Halldóra Ögmundsdóttir Michelsen, kt. 000000-0000, [...], Rósa Hrönn Ögmundsdóttir, kt. 000000-0000, [...], og Sara Ögmundsdóttir, kt. 000000-0000, [...].

Stefndi er Kristinn Guðmundsson, kt. 000000-0000, [...].

Stefnendur krefjast þess aðallega að kaupsamningur þeirra við stefnda frá 13. ágúst 2018, um fasteign að [...], verði ógiltur og stefnda verði gert að víkja af fasteigninni innan 7 daga frá uppkvaðningu dóms að viðlögðum dagsektum að mati dómsins, sem renni til stefnenda.

Til vara krefjast stefnendur þess að viðurkennd verði með dómi riftun þeirra á kaupsamningi við stefnda frá 13. ágúst 2018 um fasteign að [...], og stefnda verði gert að víkja af fasteigninni innan 7 daga frá uppkvaðningu dóms að viðlögðum dagsektum að mati dómsins, sem renni til stefnenda.

Til þrautavara krefjast stefnendur þess að stefnda verði gert að greiða þeim 14.500.000 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. desember 2018 til greiðsludags.

Bæði í aðal- og varakröfu krefjast stefnendur þess aðallega að stefnda verði gert að greiða þeim 3.000.000 króna með dráttarvöxtum, af 2.900.000 krónum frá 25. júlí

2020 til 1. ágúst 2020 en af 3.000.000 króna frá þeim degi til greiðsludags, til vara þá fjárhæð sem stefndi hafi sjálfur innheimt en til þrautavara fjárhæð að álitum dómsins.

Í öllum tilvikum krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda sér að skaðlausu að mati dómsins í samræmi við framlagt málskostnaðaryfirlit og að tekið verði tillit til þess að þau eru ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar.

Stefndi krefst þess aðallega að verða sýknaður af öllum kröfum stefnenda. Til vara krefst stefndi þess að veruleg lækkun verði gerð á dómkröfum stefnenda. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu.

Málavextir og sönnunarfærsla:

Stefnendur eru börn A, sem lést þann 23. febrúar 2018. A var skráður eigandi fasteignarinnar „[...]“, og kom eignin í hlut stefnenda við fráfall hennar.

Fasteignina hafði A keypt ásamt fyrrverandi eiginmanni sínum, en við skilnað þeirra keypti hún 50% eignarhluta hans, sbr. kaupsamning, dags. 15. maí 2013. Kaupverðið var 13.500.000 krónur, þar af skyldu 1,5 milljónir króna greiðast við undirritun samnings. Í dagbók A frá 14. júní 2013 kemur fram: „Allt frágengið = húsið er mitt, Húrra.“

Þremur dögum eftir fráfall A var haldinn fundur með stefnendum og stefnda til að ræða eignaskipti, en stefndi og A höfðu átt í sambandi frá árinu 2013 og meðal annars keypt saman fasteign hér á landi. Bar stefndi að þótt ekki hafi verið um skráða sambúð að ræða þá hefðu þau verið í nokkurs konar fjarbúð, enda hefði hann á þeim tíma átt heimili á Íslandi, í Danmörku og á Spáni þar sem samvera þeirra hefði einkum átt sér stað.

Á fundinum sem haldinn var 26. febrúar 2018 upplýsti stefndi að hann hefði verið kaupandi að framangreindum 50% eignarhluta fasteignarinnar á Spáni á árinu 2013, sem faðir stefnenda hafði átt, þrátt fyrir skráðar eignarheimildir, og hefði hann áhuga á því að kaupa hin 50% af stefnendum. Bar stefndi að þessi háttur hefði verið hafður á, að A yrði skráður eigandi, þar sem þau hefðu talið ósennilegt að fyrrverandi eiginmaður A hefði viljað selja stefnda eignarhlutann. Gerð var fundargerð eftir fundinn og fært til bókar að stefnendur hefðu ekki séð neinar innborganir af hálfu stefnda, og að það yrði staðfest af stefnda síðar.

Stefnendur höfðu veitt lögmanni umboð við einkaskipti á búi móður þeirra. Í tölvupósti frá lögmanninum, dags. 8. ágúst 2018, kemur fram að frágangur vegna hússins á Spáni muni klárast á næstunni, svo að hún leggi til að gera einfaldan íslenskan samning við stefnda, þar sem hann lofi að kaupa og stefnendur að selja 50%, og að stefnendur staðfesti að stefndi eigi 50%. Í svörum stefnenda 9. ágúst 2018 eru þau að velta fyrir sér undirritun sammingsins og/eða umboði til lögmannsins, en jafnframt kemur fram af hálfu Söru Ögmundsdóttur, eins stefnenda, að hún hafi ekki séð neinar greiðslustaðfestingar frá stefnda hingað til, og bara treyst því að hann eigi 50%. Ekki komu formleg svör frá lögmanninum um það hvort stefndi hefði lagt fram einhverjar sannanir, en í tölvupósti lögmannsins 10. ágúst 2018 leggur hún þrjú atriði undir stefnendur til samþykktar. Í fyrsta lagi að greiðsla fyrir 50% berist í síðasta lagi 1. desember 2018, í öðru lagi að innbú fylgi, og í þriðja lagi hvernig greiðslu kostnaðar verði háttað. Í tölvupóstum stefnenda sama dag samþykkja þau þessi þrjú atriði.

Með tölvupósti 13. ágúst 2018 sendi lögmaðurinn drög til stefnda að samningi. Í tölvupósti stefnda 14. ágúst 2018 kemur fram að stefndi staðfesti þessi drög að samningi. Virðist sem undirritun kaupsammingsins, sem dagsettur er 13. ágúst 2018, hafi farið fram 17. ágúst 2018.

Með samningnum kaupir stefndi 50% eignarhluta dánarbúsins í fasteigninni, á 14.500.000 krónur, sem greiðast skyldu í síðasta lagi 1. desember 2018. Jafnframt kom fram að staðfest væri að stefndi væri eigandi að 50% eignarinnar þótt eignarhlutinn væri skráður á A. Kaupsamningurinn er óvottaður. Með tölvupósti lögmannsins 27. nóvember 2018 kemur fram að þar sem stefndi sé staddur erlendis færist gjalddagi greiðslunnar til 15. febrúar 2019.

Í tölvupósti frá Söru Ögmundsdóttur til stefnda 28. júlí 2019 vísar hún til fundargerðar frá febrúar 2018 um að stefndi hafi ætlað að sýna fram á gögn um greiðslur fyrir húsið á Spáni, en að stefnendur hafi engin gögn fengið. Var stefnda gefinn frestur til 1. ágúst 2019 til að senda staðfestingu þess efnis. Í tölvupósti Halldóru Ögmundsdóttur til stefnda 1. ágúst 2019 er stefnda gefinn frestur til 1. september 2019 til þess að greiða kaupverðið. Í tölvupósti Söru til lögmanns stefnda 25. janúar 2020 er krafist skýrra svara um greiðslur eða að öðrum kosti að skila lykllum og fara úr húsinu þann 30. júní 2020.

Með bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda 20. júlí 2020 er veittur 15 daga frestur til þess að leggja fram upplýsingar um að stefndi hafi greitt fyrir 50% eignarinnar og að greiða að fullu kaupverð skv. kaupsamningnum frá 13. ágúst 2018. Í

svarpósti frá lögmanni stefnda 21. júlí 2020 kemur fram að fyrir liggi staðfesting þess að stefndi sé eigandi að 50% hluta fasteignarinnar þrátt fyrir að eignin hafi verið skráð á A. Þá hafi Söru verið afhent gögn þar sem fram komi 14.500.000 króna millifærslur frá Kristni inn á reikning A. Hins vegar hafi ýmis atvik, síðast Covid-19, verið þess valdandi að stefndi hafi ekki enn getað greitt fyrir 50% eignarhlutann.

Með yfirlýsingu lögmanns stefnenda, dags. 24. júlí 2020, var lýst yfir riftun á kaupsamningi aðila frá 13. ágúst 2018. Var vísað til þess að það hefði verið grundvallarforsenda fyrir samkomulagi við stefnda um 50% eign hans, að hann afhenti gögn sem sönnuðu að hann hefði lagt fram fé til kaupanna. Þá hefði stefndi ekki greitt neitt af kaupverði hins 50% hlutans, þótt það hafi í síðasta lagi átt að greiðast 1. desember 2018. Riftun stefnenda var móttækin fyrir hönd stefnda með staðfestingu í tölvupósti 30. júlí 2020. Óumdeilt er að stefndi féllst ekki á riftun stefnenda.

Í staðfestingu frá Steinunni Guðbjartsdóttur lögmanni, umboðsaðila dánarbús A, dags. 21. ágúst 2020, til lögmanns stefnenda, kom fram að hún hafi sjálf ekki rannsakað það hvort stefndi hefði lagt fé til kaupa á fasteigninni á Spáni, en hafi lagt til grundvallar það sem stefnefndur hefðu sagt henni.

Í tölvupósti Laufeyjar Eyjólfsdóttur, vinkonu A, dags. 20. október 2020 til lögmanns stefnda, kom fram að A hafi talið að fyrrverandi maki A hefði ekki viljað selja öðrum en A 50% hlutann og því hafi verið ákveðið að samningurinn yrði á hennar nafni, og vitnið viti ekki betur en að stefndi hafi keypt og greitt fyrir hlutann.

Stefnendur hafi lagt fram staðfestingu á eigendaskráningu fasteignarinnar, afrit fundargerðar 26. febrúar 2018, kaupsamninga, dags. 15. maí 2013 og 13. ágúst 2018, riftunaryfirlýsingu auk gagna um framangreind samskipti.

Stefndi hefur lagt fram reikningsyfirlit, afrit bankareiknings, gögn um fasteignina Blikaás og tölvupóstamskipti.

Aðilaskýrslu gaf stefnandi Sara Ögmundsdóttir og stefndi, Kristinn Guðmundsson. Vitnaskýrslu gaf Laufey Eyjólfsdóttir.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur vísa til þess að í kaupsamningi um fasteignina frá 13. ágúst 2018 sé staðfest að stefndi eigi 50% hlut fasteignarinnar. Eftir þá samningsgerð hafi komið í ljós að það var rangt, stefndi hafi aldrei átt nokkurn hluta fasteignarinnar. Stefndi hafi hins vegar reynt að byggja eignarrétt sinn á þessari yfirlýsingu og því sé stefnendum

nauðsynlegt að fá samninginn ógiltan. Verði ekki fallist á ógildingu kaupsamningsins krefjast stefnendur þess að riftun hans verði staðfest með dómi.

Um aðalkröfur málsins benda stefnendur á að í kaupsamningi aðila frá 13. ágúst 2018 hafi verið gengið út frá því að stefndi væri eigandi 50% hluta fasteignarinnar, sem byggðist á yfirlýsingum hans sjálfs við stefnendur við andlát móður þeirra. Í ljós hafi komið að stefndi hafi aldrei verið eigandi fasteignarinnar og því hafi grundvallarforsenda stefnenda fyrir samningsgerðinni brostið.

Í samkomulagi aðila frá 26. febrúar 2018, sem stefndi staðfesti sérstaklega með tölvupósti 4. mars 2018, segi meðal annars: „Eign á Spáni stendur á nafni A, en Kiddi hefur lagt inn fé sem nemur 50% (ekki fullgreitt, síðasta greiðsla er í september). Börn A vilja ekki halda eign þessari. Kiddi hefur áhuga á að kaupa 50% eignarhluta þeirra og mun kanna þá möguleika. Börn hafa ekki séð neinar innborgarnir né færslur varðandi þessa eign og mun þetta vera staðfest að fullu þegar þær upplýsingar berast.“ Af þessu sé ljóst að það hafi verið grundvallarforsenda stefnenda fyrir sölu fasteignarinnar til stefnda að hann myndi afla einhvers konar sönnunar um eignarhluta sinn. Skoða verði samkomulagið frá 26. febrúar 2018 sem hluta kaupsamningsins, en þegar hann hafi verið undirritaður um hálfu ári síðar hafði stefndi enn ekki lagt fram nein gögn um eignarhald sitt. Af samskiptum stefnenda við lögmann þann sem útbjó samninginn sé þó ljóst að slíkt hafi ennþá verið grundvallarforsenda þess að stefnendur myndu viðurkenna eignarrétt stefnda. Í svari við tölvupósti lögmannsins um samningsdrög frá 9. ágúst 2018 hafi einn stefnenda svarað: „Sæl, ég er sátt við þetta. Mér þætti samt gott að hafa einhverskonar tímaramma v. Spán. Ég hef heldur ekki séð neinar greiðslustaðfestingar frá Kristni, hingað til höfum við bara treyst því að hann eigi 50%, og að lokagreiðsla fari fram í haust. Ættum við að óska eftir því?“ Þannig sé alveg ljóst að það var ennþá grundvallarforsenda þess að stefnendur viðurkenndu eignarrétt stefnda að hann myndi leggja fram sönnunargögn um eignarhluta sinn. Ítrekað hafi verið skorað á stefnda að afhenda þessi gögn, líkt og samskipti aðilanna sýna. Þrátt fyrir áskoranir stefnenda og rúman tíma hafi stefndi aldrei gert slíkt. Þau gögn sem stefndi hafi þó lagt fram sýni á engan hátt að hann hafi lagt til nokkurt fé vegna kaupa fasteignarinnar. Stefndi hafi afhent afrit af bankayfirliti sínu frá hausti 2013 fram á sumar 2017, þar sem merkt hafi verið við nokkrar millifærslur. Engar skýringar fylgi þessum millifærslum og ekkert bendi til þess að þær hafa verið vegna kaupa á umræddri fasteign.

Um nefndar millifærslur benda stefnendur á að helmingur þeirra millifærslna sem stefndi hafi merkt séu millifærslur inn á hans eigin reikning og því ómögulegt að ætla að þeir fjármunir hafi runnið til fasteignakaupanna. Í öðru lagi duga þær færslur, sem þó séu merktar A, aðeins fyrir um þriðjung af ætluðum helmingshlut stefnda í fasteigninni. Í þriðja lagi sé nærtækara að ætla að þær greiðslur hafi verið framlag hans til sameiginlegrar framfærslu þeirra, enda hafi A stutt hann fjárhagslega og við andlát hennar skuldaði hann henni umtalsverða fjármuni vegna uppihalds.

Stefnendur telja ekkert benda til þess að millifærslur stefnda til A hafi verið vegna kaupa á umræddri fasteign. Það hafi komið í ljós eftir gerð samkomulagsins að Kristinn hafi ekkert fé lagt til vegna kaupa fasteignarinnar og átti því aldrei neinn hlut í henni. Forsendur sammingsins séu því brostnar og stefnendur verði ekki bundnir við hann eða ákvæði hans um eignarhluta stefnda. Skilyrði ógildingar séu uppfyllt, enda forsendan verið veruleg og jafnframt ákvörðunarástæða. Þá hafi stefnda verið ljóst að þetta væri forsenda stefnenda fyrir samningnum, enda staðfesti hann það sérstaklega með tölvupósti, dags. 4. mars 2018.

Stefnendur krefjast jafnframt ógildingar kaupsammingsins sökum þess að hann byggðist á röngum forsendum. Í kaupsamningi aðilanna frá 13. ágúst 2018 komi fram að staðfest sé að stefndi eigi 50% hluta fasteignarinnar. Lögmaður stefnda hafi borið því við að lögmaðurinn sem útbjó samninginn hafi með undirritun sinni „viðurkennt“ eignarrétt stefnda. Umræddur lögmaður hafi ekki rannsakað hvort yfirlýsingar stefnda væru sannar heldur einfaldlega lagt til grundvallar það sem aðilar tjáðu henni um eignarhluta stefnda. Þetta hafi viðkomandi lögmaður staðfest í framlögðu skjali. Þegar kaupsamningurinn hafi verið gerður hafi stefnendur ennþá trúað yfirlýsingum stefnda og gáfu því lögmanninum rangar upplýsingar um eignarhluta hans. Það hafi verið forsenda stefnenda fyrir sölu fasteignarinnar til stefnda að hann ætti 50% hluta fasteignarinnar. Stefnendur gáfu því yfirlýsingu í kaupsamningnum, sem ekki sé í samræmi við vilja þeirra og byggðust á röngum fullyrðingum og yfirlýsingum stefnda. Þetta sé ekki smávægileg villa heldur grundvallaratriði og augljóst megi telja að án þessarar röngu forsendu hefðu stefnendur ekki ritað undir samning þar sem þau gæfu eftir helming fasteignar sinnar. Af þessum sökum beri að ógilda samninginn. Stefndi mátti vita að hann væri ekki réttur eigandi fasteignarinnar og því hafi hann verið grandvís um að samningurinn byggðist á rangri forsendu. Skilyrði ógildingar séu því uppfyllt, sbr. 1. mgr. 32. laga nr. 7/1936.

Verði ekki fallist á ógildingu kaupsamningsins á grundvelli brostinna eða rangra forsendna krefjast stefnendur þess að hann verði ógiltur sökum þess að stefndi hafi fengið þau til samningsgerðarinnar með svikum. Engin gögn styðja tilkall stefnda til fasteignarinnar. Stefndi hafi borið því við að ástæða þess að hann var ekki skráður eigandi fasteignarinnar sé sú að fyrrverandi eiginmaður A hefði ekki viljað selja öðrum en henni sinn hluta fasteignarinnar. A keypti hlut fyrrverandi eiginmanns síns í fasteigninni hinn 15. maí 2013. Stefndi hafi því haft rúm sjö ár til þess að ganga frá skráningu eignarinnar í samræmi við ætlaðan eignarhluta sinn. Stefndi hafi fengið stefnendur til samningsgerðarinnar gegn betri vitund um að yfirlýsingar hans væru rangar og þannig náð umráðum hússins af stefnendum með ólögmætum hætti. Líkt og rakið hafi verið vissi stefndi að það væri grundvallarforsenda og ákvörðunarástæða stefnenda fyrir samningsgerðinni að yfirlýsing hans um ætlaðan eignarhluta sinn væri rétt. Stefndi hafi því fengið stefnendur til að gera löggerninginn með svikum. Af þeim sökum beri að ógilda hann, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Verði ekki fallist á ógildingu kaupsamningsins á grundvelli brostinna og rangra forsendna eða svika krefjast stefnendur þess að samningnum í heild verði vikið til hliðar, enda ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Mjög ósanngjarnt væri fyrir stefnendur að vera bundin við kaupsamninginn, enda myndi það í raun þýða að stefnendur gæfu stefnda helming fasteignarinnar sem þau erfðu eftir móður sína. Mjög ósanngjarnt væri að stefndi gæti unnið slíkan rétt eingöngu á grundvelli eigin yfirlýsinga. Mikill aðstöðumunur hafi verið á aðilum samningsins, enda hafði stefndi átt í ástarsambandi við móður stefnenda og stefnendur gerðu ráð fyrir að hann þekkti hagi hennar betur en þau. Þegar stefndi lýsti því yfir við stefnendur að hann hefði lagt til fé vegna kaupanna hafi þau tekið hann trúanlegan, einmitt vegna þessarar aðstöðu hans. Þannig hafi hann nýtt yfirburðastöðu sína til þess að fá stefnendur til samninga við sig.

Stefnendur byggja á því að líta verði til atvika og aðstæðna við samningsgerðina. Samkomulag stefnenda við stefnda hafi verið gert þremur dögum eftir andlát móður þeirra eftir skammvinn veikindi. Af þeim sökum hafi stefnendur verið sérstaklega móttækileg fyrir málstað stefnda og ekki nægilega á varðbergi fyrir ósannindum hans. Við andlát foreldris taki við erfiður tími hjá fólki. Þetta erfiða tímabil hafi stefndi nýtt

sér til þess að fá stefnendur til samninga við sig. Af þessum ástæðum beri að ógilda samninginn á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.

Um varakröfu um riftun kaupsamnings sökum vanefnda stefnda vísa stefnendur til þess að samkvæmt kaupsamningnum frá 13. ágúst 2018 skyldi stefndi greiða kaupverðið í síðasta lagi 1. desember 2018. Þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir hafi stefndi aldrei greitt nokkurn hluta kaupverðsins og því fyrir löngu vanefnt kaupsamninginn með alvarlegum hætti. Nú hafi hann jafnframt lýst því yfir að hann geti ekki efnt kaupsamninginn, sbr. tölvupóst lögmanns hans frá 21. júlí 2020.

Stefnendur telja að túlka verði samkomulag aðilanna frá 26. febrúar 2018 sem hluta af kaupsamningnum. Samkvæmt samkomulaginu hafi sala fasteignarinnar til stefnda verið háð því að hann myndi afhenda stefndum sönnun um að hann hefði lagt til fé vegna kaupa á fasteigninni. Eins og rakið hafi verið hér að framan hafi stefndi aldrei gert slíkt, þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Hann hafi því ekki aðeins vanefnt skyldu sína til að greiða kaupverðið heldur einnig skyldu sína til að afhenda umrædd gögn. Stefndi hafi algjörlega vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum. Um ræði verulega vanefnd af hans hálfu og skilyrði riftunar séu uppfyllt, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Verði fallist á kröfu um ógildingu eða riftun kaupsamningsins krefjast stefnendur greiðslu skaðabóta úr hendi stefnda vegna afnotamissis fasteignarinnar þann tíma sem þau hafa ekki haft umráð hennar. Stefnendur byggja á því að þau eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnda á grundvelli sakarreglunnar, enda sé reglan hin almenna skaðabótaregla samkvæmt íslenskum rétti, bæði innan samninga og utan. Stefndi hafi lýst því yfir við stefnendur að hann væri eigandi helmingshluta fasteignarinnar, þrátt fyrir að honum væri ljóst að hann hefði aldrei lagt til nokkurt fé vegna kaupa hennar. Umráð stefnda yfir fasteigninni séu því ólögmæt, enda eigi hann ekkert tilkall til hennar og hafi auk þess ekki gert tilraun til að efna kaupsamninginn frá 13. ágúst 2018. Stefndi hafi haft umráð fasteignarinnar af stefndum með blekkingum og hunsað ítrekaðar áskoranir um að hann sanni eignarhluta sinn eða skili fasteigninni. Háttsemi stefnda sé því saknæm. Hefðu stefnendur haft umráð fasteignarinnar hefðu þau getað nýtt hana sem sumarhús í eigin þágu eða leigt hana út, líkt og stefndi hafi gert, og haft af henni umtalsverðar tekjur. Tjón þeirra sé því afleiðing háttsemi stefnda. Stefnendur telja sig hafa leitt nægar líkur að því að þau hafi orðið fyrir tjóni, í hverju tjón þeirra felist og hver tengsl tjónsins séu við atvik málsins.

Stefnendur vísa til þess að þau hafi gert ítrekaðar tilraunir til þess að takmarka tjón sitt. Stefndi hefur algjörlega hunsað áskoranir um að skila umráðum fasteignarinnar og stefnendur þurft að leita sér aðstoðar lögmannna, bæði á Íslandi og á Spáni, til þess að gæta hagsmuna sinna. Því liggi fyrir að tjón stefnenda sé umtalsvert. Stefnendur krefjast skaðabóta sem samsvari leigu frá andláti móður þeirra, en þá urðu þau eigendur fasteignarinnar og hefðu með réttu tekið yfir umráð og hagnýtingu hennar. Stefnendur krefjast samtals 100.000 króna fyrir hvern mánuð sem stefndi hafi útilokað þau frá umráðum hússins, en það sé leigugjaldið sem þau hafi áður krafist stefnda um, sbr. tölvupóst þeirra til stefnda frá 25. júní 2020. Á þingfestingardegi hafi stefndi einn haft umráð fasteignarinnar í 30 mánuði. Stefnendur krefjast því greiðslu 3.000.000 króna auk dráttarvaxta.

Verði ekki fallist á að stefnendur eigi rétt á þeirri fjárhæð krefjast þau skaðabóta sem samsvari þeirri leigufjárhæð sem stefndi hafi sannanlega innheimt vegna útleigu fasteignarinnar. Að sögn stefnda innheimtir hann 120 evrur á viku, sbr. tölvupóst hans til stefnenda, dags. 2. júní 2018. Það jafngildi 520 evrum á mánuði. Samtals 15.600 evrur fyrir þá 30 mánuði sem stefndi hafi útilokað stefnendur frá umráðum fasteignarinnar.

Verði heldur ekki fallist á að stefnendur eigi rétt á þeirri fjárhæð krefjast þau skaðabóta að álitum dómsins.

Stefnendur krefjast dráttarvaxta frá 25. júlí 2020, en þá hafi mánuður verið liðinn frá því að þau kröfðu stefnda um greiðslu leigu, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Verði ekki fallist á riftun eða ógildingu kaupsamningsins krefjast stefnendur þess að stefndi verði dæmdur til að efna hann og greiða kaupverðið, sbr. 1. mgr. 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kröfuna byggja stefnendur fyrst og fremst á meginreglu samningaréttarins um að samninga beri að efna. Samkvæmt kaupsamningnum átti stefndi að greiða kaupverðið í síðasta lagi 1. desember 2018. Því krefjast stefnendur greiðslu dráttarvaxta frá þeim degi, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, enda var greiðslan á umsömdum gjalddaga þann dag.

Um lagarök er vísað til meginreglna kröfu-, samninga- og fasteignakauparéttarins. Vísað er til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 50., 51. og 59. gr. Þá er vísað til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 30., 32. og 36. gr. Um aðild stefnenda vísast til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing vísast til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 91/1991.

Málkostnaðarkrafa styðst við 129.-131. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um vexti og dráttarvexti styðst við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun vísast til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefnda:

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á þeirri málsástæðu að mál þetta sé höfðað algerlega að ósekju. Í málinu liggi fyrir kaupsamningur milli aðila og meginreglan í íslenskum rétti sé sú að samninga beri að halda „pacta sunt servanda“, sbr. einnig fasteignakaupalög. Áður en skrifað hafi verið undir kaupsamning þá hefðu aðilar gert með sér samkomulag um að stefndi myndi kaupa hlut stefnenda. Síðan líði sex mánuðir þar til skrifað sé undir kaupsamning þar sem stefnendur staðfesta að stefndi eigi 50% eignarhlut í fasteigninni þrátt fyrir að hún hafi verið skráð alfarið á móður stefnenda. Með því að skrifa undir kaupsamning þá hafi stefnendur í raun afsalað sér 50% eignarhlut til stefnda. Hefðu stefnendur haft einhverjar efasemdir um sannleiksgildi orða stefnda þá höfðu stefnendur haft nægt tilefni og svigrúm til að endurmeta afstöðu sína áður en þau undirrituðu kaupsamninginn en eins og fram er komið liðu sex mánuðir á milli þess að samkomulagið var gert og þar til kaupsamningurinn var undirritaður. Þá höfðu stefnendur aðgang að öllum fjármálum db. A sem stefndi hafði ekki. Höfðu stefnendur því öll tækifæri til að ganga úr skugga um hvort móðir þeirra hefði sjálf séð um að fjármagna þær greiðslur sem til féllu af þeim skuldabréfum sem tekin voru vegna kaupa á hlut Ögmundar. Þá hefur það einnig komið fram, sem Laufey, besta vinkona A, staðfestir, að allir sem þekktu stefnda og A vissu um að samkomulag þeirra um kaupin á húsinu væri gert í A nafni en stefndi hafi verið hinn raunverulegi kaupandi. Þessi sama Laufey sé sú kona sem A treysti fyrir á dánarbeiði til að geyma bókina þar sem meðal annars kemur fram skuld stefnda við A á dánardegi. Verði því að telja mjög ólíklegt að stefnendur hafi ekki vitað af þessu samkomulagi móður þeirra við stefnda og líklegra sé að þau hafi einmitt vitað af þessu og því ekki haft neinar áhyggjur af því að skrifa undir kaupsamninginn líkt og þau gerðu. Þá sé einnig ljóst að við andlát A í febrúar hafi ennþá verið nokkrir gjalddagar ógreiddir af láninu sem stefnendur vissu vel að stefndi sá um að greiða upp. Hafi stefndi nú unnið að því að reyna að grafa upp sem flestar greiðslukvittanir sem hann hafi í fórum sínum en málið sé flókið, enda nái það til þriggja landa, þ.e. Íslands, Danmerkur og Spánar en stefndi hafi búið á þessum þremur stöðum og haft bankaviðskipti í þeim öllum. Þá hafi hann ýmist greitt sjálfur beint af bréfinu,

millifært á reikning A eða tekið út peninga í Danmörku og komið með til A, sem sá þá um að greiða af láninu. Því skorar stefndi á stefnendur að leggja fram yfirlit frá banka db. A sem sýna innborganir á þeim tíma sem stefndi tekur úr peninga eða að millifærir á A og þá ætti að sjást að A notar þessa peninga til að borga afborganir af lánunum, enda auðséð þar sem nánast alltaf sé um sömu upphæðir að ræða.

Hvað varðar greiðslu á kaupverði 50% eignarhluta fasteignarinnar, sem stefndi kaupir af stefnendum, þá hafa tafir þær sem orðið hafa á málinu alfarið verið á ábyrgð stefnenda líkt og sjá megi þar sem Sara, ein stefnenda, sendir tölvupóst þann 29. febrúar 2020 til lögmanns stefnda, þar sem hún tilkynnir að allt sé loksins tilbúið hjá Piu og því sé loksins hægt að ganga frá sölunni á húsinu, en vegna heimsfaraldurs þá hafi ýmislegt verið í veginum og fjármálalínur lokaðri en var þegar undirritun sammingsins átti sér stað, og þegar stefndi var búinn að fá vilyrði fyrir láni. Í dag séu forsendur allt aðrar vegna þeirra tafa sem stefnendum verði einum kennt um.

Af framangreindum pósti megi sjá að allar fyrri tilraunir stefnenda til að reyna að þvinga stefnda til að ganga frá sölunni eða skila húsinu hafi ekkert verið nema yfiringur og nokkuð sem ekki var framkvæmanlegt. Þá hafi stefndi boðið stefnendum upp á lausnir til að ganga frá kaupunum eftir að ljóst var hvaða staða væri upp komin vegna allra þessara tafa, auk þess sem hann hafi boðið stefnendum að kaupa sig út á sömu kjörum. Því verði aðilar að finna sameiginlega lausn á þeim vanda.

Jafnframt megi sjá á þeim gögnum sem lögð hafa verið fram, sem og staðreyndum þeim sem reifaðar séu hér að framan, að ljóst sé að stefnendur hafa ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna þessa máls og ekki þurft að bera neinn kostnað vegna málsins annan en þingfestingarkostnað og algerlega óþarfan lögmannskostnað. Ljóst sé í máli þessu að stefndi hefur frekar orðið fyrir tjóni, sbr. ofangreint, og málið allt reynt mjög mikið á hann, enda sárt að sjá fjölskyldu fyrrverandi unnustu sinnar stinga hann í bakið, eftir að hann hafi reynt að koma til móts við þau eftir andlát móður þeirra. Hafi hann boðið þeim að koma og taka allt sem þau vildu úr sameiginlegri íbúð þeirra hér á landi, sem þau höfðu fest kaup saman á árið 2017, og reynt að vera þeim innan handar að öllu leyti.

Stefndi gerir varakröfu um verulega lækkun á dómkröfum stefnenda vegna afnotamissis fasteignarinnar. Líkt og fram komi í framangreindum kaupsamningi sé eignin laus til afnota fyrir stefnda frá undirritun sammingsins. Þá séu tafir þær sem orðið hafa á því að hægt sé að ganga frá greiðslu kaupverðs á engan hátt stefnda að kenna. Sé því vandséð og í raun algjörlega órökstutt að stefnendur eigi rétt á einhverjum

skaðabótum. Í ljósi umfjöllunar hér að ofan, þar sem ítarlega sé farið yfir þær tafir sem stefnendur hafa valdið í málinu, sé ljóst að lækka beri stefnukröfur verulega eða fella þær niður að öllu leyti verði talið að stefndi sé að einhverju leyti bótaskyldur fyrir meintu tjóni stefnanda.

Varðandi málskostnað bendir stefndi á að stefnendur hafi sjálfir kosið að höfða þetta mál, algerlega að óþörfu, og eigi því sjálfir að bera þann kostnað. Á hinum ýmsu stigum þessa máls hafi stefnendum verið í lófa lagið að ljúka málinu án málshöfðunar. Í öllum tilvikum, sama hvernig mál þetta fari, krefst stefndi málskostnaður úr hendi stefnenda og umboðsmanns þeirra.

Um lagarök er vísað til meginreglna kröfu-, samniga- og fasteignakauparéttar, sbr. lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og lög nr. 40/2002 um fasteingakaup. Málskostnaðarkrafa stefnda styðst við 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en fallið var frá kröfu er byggðist á 131. gr. sömu laga.

Forsendur og niðurstaða:

Ágreiningur málsins varðar kaupsamning, dagsettan 13. ágúst 2013, þar sem stefnendur selja og stefndi kaupir 50% eignarhlut í fasteign stefnenda á Spáni. Í sama skjali kemur fram staðfesting stefnenda þess efnis að stefndi sé eigandi að hinum 50%. Þannig er í reynd um tvo löggerninga að ræða, sem hefðu getað komið fram á sitthvoru skjalinu, og forsendur er kunna að varða annan löggerninginn eiga ekki sjálfkrafa við um hinn.

Af hálfu stefnenda hefur ekki verið bent á misritun á efni skjalsins eða hvaða önnur mistök í gerð þess hafi leitt til þess að það hafi orðið annars efnis en til var ætlast, sbr. 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Efni skjalsins, um staðfestingu á 50% eignarrétti stefnda, er í samræmi við það sem stefnendur ætluðu við útgáfu að væri rétt. Er því ekki hægt að fallast á að ógilda beri samninginn með vísan til rangra forsendna.

Ósannað er með hvaða hætti stefndi hafi með svikum fengið stefnendur eða þann lögmann sem að samningsgerðinni kom til þess að gera samninginn. Vilji stefnenda stóð til þess að selja stefnda 50% eignarinnar og að gefnum ákveðnum forsendum að lýsa því yfir að hann ætti hin 50%. Er því ekki hægt að fallast á að uppfyllt séu skilyrði 30. gr. laga nr. 7/1936.

Umþrættur samningur var útbúinn af lögmanni stefnenda, og því var ekki aðstöðumunur með aðilum á þann hátt að það halli á stefnendur. Að frátöldum forsendum, sem voru fyrir staðfestingu á eign stefnda á 50% eignarhluta, er ekkert fram komið um að efni samningsins hafi verið ósanngjarnt svo að halli á stefnendur, svo sem um kaupverð. Með sama hætti er óupplýst hvaða atriði það eru við samningsgerðina sjálfa eða síðar, sem má telja ósanngjörn gagnvart stefnendum, en fyrir liggur að kaupsamningurinn var útbúinn í ágúst 2018, eða sex mánuðum eftir andlát móður stefnenda. Samkvæmt heildstæðu mati á framangreindu þykja ekki forsendur til þess að víkja samningnum í heild eða að hluta til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Í málinu liggur fyrir bréf lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda, dags. 24. júlí 2020. Yfirskrift bréfsins er: „Yfirlýsing um riftun á kaupsamningi um fasteign að [...]“. Í bréfinu er annars vegar rakið að stefnendur telja að grundvallarforsenda samningsins hafi brostið um yfirlýsingu stefnenda um eign stefnda á 50% eignarinnar, og hins vegar að um verulega vanefnd sé að ræða um greiðslu kaupverðs 50% eignarhlutans, og skilyrði riftunar því uppfyllt að mati stefnenda.

Með hliðsjón af efni nefnds bréfs og dómkröfum stefnenda verður að skilja innihald bréfsins með þeim hætti að í því felist yfirlýsing um að samningurinn sé niður fallinn vegna brostinna forsendna, og ef hann telst gildur hafi verið lýst yfir riftun. Koma því að mati dómsins annars vegar til skoðunar reglur samningaréttar um brostnar forsendur hvað yfirlýsinguna varðar, og hins vegar forsendur kröfuréttar um vanefndir um kaupin.

Samkvæmt ólögfestum reglum samningaréttar getur það leitt til ógildingar löggerninga ef loforðsgjafi hefur gefið loforð sem byggist á ástæðum, sem ekki voru gerðar að skilyrði við samningsgerðina.

Óumdeilt er að það var ekki gert að skilyrði í samningnum að stefndi sýndi fram á að hann hefði keypt og fjármagnað 50% eignarinnar. Í málavaxtalýsingu er rakið að þegar stefndi upplýsti stefnendur um að hann hefði verið kaupandi að 50% eignarhluta fasteignarinnar, sem móðir þeirra hafði keypt, kröfðust stefnendur þess að stefndi legði fram upplýsingar og gögn um kaupin. Ekkert í gögnum málsins sýnir fram á að stefnendur hafi fallið frá þeirri kröfu, nema síður sé. Stefnendur trúðu stefnda og væntu þess að hann myndi sýna fram á rétt sinn, og auðveldlega hefði mátt gera forsenduna að skilyrði í samningnum. Það var því ákvörðunarforsenda stefnenda, og veruleg forsenda fyrir staðfestingu þeirra á eignarrétti stefnda, að hann sýndi fram á að hann hefði greitt

fyrir eignarhlutann, og var stefnda forsendan fullljós. Um mikilvæga forsendu er að ræða, enda stóð ekki til hjá stefnendum að gefa stefnda 50% eignarinnar. Samþykki það, sem stefnendur veittu lögmanni dánarbúsins 10. ágúst 2018 í tölvupósti, var ekki staðfesting á eignarrétti stefnda, heldur staðfesting á nánar tilgreindum þremur atriðum í tengslum við kaup stefnda, enda voru drög að yfirlýsingunni ekki gerð fyrr en þremur dögum síðar, þótt lögmaður dánarbúsins hefði upplýst stefnendur skömmu áður að til stæði að gera samning þessa efnis. Þegar yfirlýsingin var undirrituð af lögmanni dánarbúsins hafði stefndi með engum hætti sýnt stefnendum fram á að hann hefði keypt eignarhlutann eða greitt eitthvað upp í kaupverð hans, og verður sú krafa eða forsenda af hálfu stefnenda ekki talin óréttmæt gagnvart stefnda.

Stefndi hefur enn engin gögn lagt fram um að hann hafi í raun verið kaupandi 50% eignarhlutans á árinu 2013. Gegn andmælum stefnenda getur framburður vitnis, um að það teldi að stefndi hefði keypt eignarhlutann og greitt fyrir, ekki talist staðfesting þess efnis. Gögn, sem stefndi hefur lagt fram í því skyni að sýna fram á innborganir inn á kaupverð eignarinnar, bera það ekki með sér að tengjast kaupum á þessari eign, og með engum hætti hefur stefndi reynt að sýna fram á að hann hafi greitt allt kaupverðið, eða 13.500.000 krónur, sem var kaupverð eignarhlutans.

Með vísan til framangreinds þykja vera til staðar efnisleg skilyrði reglunnar um brostnar forsendur í samningarétti um yfirlýsingu stefnenda um að stefndi sé eigandi að 50% eignarhluta fasteignarinnar á Spáni, sem getur um í kaupsamningi, dags. 13. ágúst 2018, og verður því fallist á aðalkröfu stefnenda um ógildingu þeirrar yfirlýsingar.

Um kaup stefnda á 50% eignarhluta fasteignarinnar á árinu 2018, þá geta reglur samningaréttar um brostnar forsendur við samningsgerðina ekki átt við, enda er um að ræða meinta vanefnd eftir gerð samningsins, sem fer eftir reglum kröfuréttarins um efnidir kröfu eða löggernings.

Samkvæmt kaupsamningnum bar stefnda að greiða allt kaupverðið, eða 14.500.000 krónur, í síðasta lagi 1. desember 2018. Með samkomulagi við lögmann dánarbúsins var gjalddaginn færður til 15. febrúar 2019, og þá voru samskipti á milli stefnda og eins stefnenda um lokafrest til greiðslu til 1. september 2019. Samkvæmt fyrrgreindu bréfi lögmanns stefnenda, dags. 24. júlí 2020, var lýst yfir riftun og þess krafist að stefndi afhenti lykla og umráð hússins í síðasta lagi 4. ágúst 2020.

Stefndi hefur ekki greitt neitt af kaupverðinu og verður ekki séð að stefnendum sé þar um að kenna eða atvikum sem þeir beri ábyrgð á. Órökstutt er af hálfu stefnda

hvernig heimsfaraldur, sem hófst 2020, og lokaðri lánalínur hafi gert stefnda ómögulegt að greiða frá því að kaup gerðust. Er fallist á það með stefnendum að um verulega vanefnd sé að ræða í skilningi 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og að stefnendum hafi verið heimil riftun á kaupum stefnda á 50% eignarhluta í fasteigninni. Samkvæmt þessu verður fallist á varakröfu stefnenda um staðfestingu á riftun á kaupsamningshluta samningsins frá 13. ágúst 2018.

Stefnendur krefjast þess bæði í aðal- og varakröfu að stefnda verði gert að víkja af fasteigninni innan sjö daga frá uppkvaðningu dóms að viðlögðum dagsektum að mati dómsins. Samkvæmt 2. málslíð 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála er heimilt að kröfu stefnenda að kveða á um þá skyldu stefnda að viðlögðum dagsektum. Óumdeilt er að fasteignin er skráð eign stefnenda að öllu leyti. Samkvæmt því og framangreindum niðurstöðum verður fallist á kröfu stefnenda um að stefnda verði gert að víkja af fasteigninni.

Stefndi mun hafa haldið heimili í fasteigninni síðustu ár, a.m.k. hluta ársins. Með hliðsjón af því og staðsetningu eignarinnar auk mögulegra ferðatakmarkana, þykja sjö dagar allt of skammur tími. Verður stefnda því gert að víkja af eigninni innan 60 daga frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum 10.000 króna dagsektum til stefnenda.

Stefnendur krefjast að lokum skaðabóta fyrir afnotamissi fasteignarinnar byggt á sakarreglunni. Óljóst er af málatilbúnaði stefnenda hvort byggt sé á sakarreglunni um báða löggerningana, þ.e. einnig um kaupin á 50% eignarhlutanum. Virðist einkum á því byggt að um saknæma háttsemi stefnda hafi verið að ræða um yfirlýsingu hans, um að hann teldi sig eiganda að 50% eignarhlutann. Eins og fram var komið var ekki fallist á svik eða blekkingu af hálfu stefnda að þessu leyti, og ósannað er um saknæma og ólögmeta háttsemi stefnda að öðru leyti að mati dómsins, þótt stefnda hafi ekki tekist að sanna sitt mál, svo sem að hafa greitt fyrir eignarhlutann.

Ósannað þykir um fjárhæð tjóns stefnenda fyrir afnotamissi eignarinnar, og hvernig uppgjóri, svo sem vegna riftunarhluta málsins verði háttað. Þótt fyrir liggja að einhverjar vikur hafi verið leigðar út á 120 evrur, eða um 18.000 krónur miðað við núverandi gengi, þá verður ekki út frá því ætlað hvað stefndi innheimti alls í leigu. Ekki er við matsgerð að styðjast um leiguverð, sem ætla má að sé breytilegt eftir árstíðum. Takmarkaðar upplýsingar liggja fyrir um viðkomandi fasteign, svo sem í framlögðum kaupsamningum. Dómari málsins hefur ekki þá kunnáttu að geta ákvarðað leiguverð fasteignar á Spáni að álitum. Verður skaðabótakröfu stefnenda því hafnað.

Samkvæmt öllu framangreindu hefur verið fallist á kröfu stefnenda um ógildingu yfirlýsingar um 50% eign stefnda í fasteigninni „[...]“ sem getur um í kaupsamningi, dags. 13. ágúst 2018, og viðurkennd hefur verið riftun á kaupsamningi um hin 50%, samkvæmt kaupsamningi, dags. 13. ágúst 2018. Þá hefur verið fallist á kröfu stefnenda um að stefnda verði gert að víkja af fasteigninni að viðlögðum dagsektum en hafnað er kröfu um skaðabætur, allt eins og nánar getur um í dómsorði.

Eftir niðurstöðu málsins, og með vísan til 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnda gert að greiða stefnendum málskostnað, sem hæfilegur þykir 1.240.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Ógilt er yfirlýsing stefnenda, Georgs Ögmundssonar, Halldóru Ögmundsdóttur Michelsen, Rósu Hrannar Ögmundsdóttur og Söru Ögmundsdóttur, sem fram kemur í kaupsamningi, dags. 13. ágúst 2018, um að stefndi, Kristinn Guðmundsson, sé eigandi að 50% eignarhluta fasteignarinnar [...].

Viðurkennd er riftun stefnenda, dags. 24. júlí 2020, á kaupum stefnda á 50% eignarhluta fasteignarinnar [...], samkvæmt kaupsamningi, dags. 13. ágúst 2018.

Stefnda ber að víkja af fasteigninni innan 60 daga frá uppkvaðningu dómsins, að viðlögðum 10.000 króna dagsektum til stefnenda.

Skaðabótakröfu stefnenda er hafnað.

Stefndi greiði stefnendum 1.240.000 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson