

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 18. desember 2007 í máli nr. E-4259/2007:

Eggert Haukdal

(Tryggvi Þórhallsson hdl.)

gegn

Runólfi K. Maack og

Benediktu Haukdal

(Guðmundur Siemsen hdl.)

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. nóvember sl., er höfðað með stefnu birtri 8. júní 2007, af Eggerti Haukdal, Bergþórshvoli 2, Rangárþingi eystra, á hendur Runólfi Maack og Benediktu Haukdal, báðum til heimilis að Bergþórshvoli 2, Rangárþingi eystra.

Í stefnu krefst stefnandi þess aðallega að ógilt verði kauptilboð dagsett 23. september 2006 og kaupsamningur dagsettur 21. nóvember 2006 um jörðina Bergþórshvol 2 í Rangárþingi eystra, og að þessir gerningar verði dæmdir óskuldbindandi fyrir stefnanda gegn greiðslu til stefndu á 18.377.820 krónum og yfirtöku stefnanda á lánum nr. 022248 og 103064 hjá Kaupþingi banka hf. Ennfremur að viðurkennt verði með dómi að stefndu sé skylt að víkja úr íbúðarhúsi stefnanda á jörðinni gegn því að stefnandi leysi til sín, samkvæmt mati, endurbætur á húsinu sem stefndu hafa framkvæmt.

Til vara krefst stefnandi þess að kaupsamningi dagsettum 21. nóvember 2006 um jörðina Bergþórshvol 2 verði breytt í þá veru að kaupverð hins selda verði ákveðið 101.400.000 krónur eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins, og að mismunur á þeirri fjárhæð og því sem stefndu hafa greitt beri vexti samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags.

Til þrautavara krefst stefnandi þess að kaupsamningi dagsettum 21. nóvember 2006 um jörðina Bergþórshvol 2 verði breytt í þá veru að lokagreiðsla samkvæmt kaupsamningi falli niður ásamt öðrum tilvísunum til 6. liðar kaupverðs, en að hið selda verði ákvarðað sem 81,48% jarðarinnar með forkaupsrétti á 18,52% eignarhlut stefnanda í jörðinni.

Þá krefst stefnandi þess fyrir báðar varakröfur sínar að viðurkennt verði með dómi að stefndu sé skylt að víkja úr neðri hæð íbúðarhúss stefnanda á jörðinni. Með því sé jafnframt staðfest með dómi lögbann er sýslumaðurinn á Hvolsvelli lagði á hinn 18. júní 2007 í máli L-1/2007, við háttsemi sem lýst er þannig í bókun í endurriti úr gerðabók embættisins: “að gerðarþolar, Runólfur Maack og Benedikta Haukdal efni til, eða standi fyrir verklegum framkvæmdum á neðri hæð íbúðarhússins að Bergþórshvoli 2, Rangárþingi eystra”.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast þess að verða sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Þá krefjast stefndu þess að hafnað verði kröfum stefnanda um staðfestingu lögbanns er sýslumaðurinn á Hvolsvelli lagði á hinn 18. júní 2007 í máli nr. L-1/2007.

Þá er krafist málskostnaðar.

Með framlagningu í upphafi aðalmeðferðar á dskj. nr. 51 lagði stefnandi fram bókun um breytta kröfugerð. Miðast hún við að aðalkrafa hans geri ráð fyrir greiðslu stefnanda á 45.362.447 krónum til stefndu, auk almennra vaxta af þeirri fjárhæð frá þingfestingardegi 12. júní 2007 til greiðsludags, sbr. II. kafla laga nr. 38/2001. Skýrði stefnandi breytta kröfugerð sína með því að áhvílandi lán á fasteigninni hafi verið greidd upp af stefndu. Þar sem lánin væru ekki lengur til staðar væri miðað við að stefnandi greiddi stefndu uppgreiðsluverðmæti umræddra lána, til viðbótar peningagreiðslu sem upphaflega dómkrafan bæri með sér. Stefndu mótmæltu breytingu á kröfugerð stefnanda.

Stefndu fóru þess á leit við dóminn að sakarefni máls stefnanda gagnvart stefndu yrði skipt á grundvelli 2. mgr. 41. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. þannig að fyrst yrði dæmt um staðfestingu á lögbanni og sakarefninu skipt þannig frá máli nr. E-4259/07 sem þingfest var fyrir héraðsdómi 12. júní 2007. Stefnandi mótmælti því að sakarefni málsins yrði skipt. Með ákvörðun dómsins frá 9. október 2007 ákvað dómurinn að skipta sakarefninu ekki, heldur sameina mál nr. E-4259/07 og mál nr. E-4809/07 samkvæmt reglum 3. mgr. 36. gr. laga nr. 31/1990 undir málsnúmerinu E-4259/2007.

Með úrskurði dómsins frá 23. október 2007 var orðið við kröfum stefnanda og honum heimilað með vísan til 1. mgr. 28. gr. þinglýsingarlaga, nr. 39/1978 að þinglýsa útdrætti úr stefnu, sem fram kemur á dskj. nr. 31 í máli þessu, á fasteignina Bergþórshvol 2, Rangárþingi eystra.

II.

Atvik málsins eru nokkuð umdeild. Þann 23. september 2006 undirrituðu stefnandi sem seljandi og stefndu sem kaupendur kauptilboð um jörðina Bergþórshvol 2 í Rangárþingi eystra. Var kaupverð ákveðið 54.000.000 króna. Á grundvelli þessa kauptilboðs var gengið frá kaupsamningi um jörðina þann 21. nóvember 2006. Að sögn stefnanda hófust viðræður um sölu eignarinnar að frumkvæði stefndu, en samkvæmt framburði stefndu hafi stefnandi átt frumkvæði að sölu jarðarinnar þó svo þau hafi áður látið að því liggja að þau vildu kaupa jörðina. Halda stefndu því fram að stefnandi hafi fengið tilboð í jörðina á árinu

2006 en talið það of lágt og því fremur viljað selja stefndu jörðina. Að sögn stefnanda var það honum mikils virði að sala eignarinnar yrði til aðila sem hann væri í fjölskyldutengslum við, en stefnda Benedikta er bróðurdóttir stefnanda. Samkvæmt kautilboðinu var hið selda “jörðin Bergþórshvoll 2 í Rangárþingi eystra, landnúmer 163931, ásamt öllum mannvirkjum og girðingum og gögnum öllum og gæðum, öllum vélum og tækjum svo og öllum bústofni, m.a. sauðfé, rúmlega 50 talsins og um 30 hross”. Er hið selda sundurliðað eftir fastanúmerum. Kaupverðið, 54.000.000 króna, skyldi greiðast þannig:

1. Við undirritun kaupsamnings þann 15.11.2006	kr. 8.000.000,-
2. Yfirtaka á láni nr. 022248 hjá KB banka, eftirst.	kr. 15.826.478,-
3. Yfirtaka á láni nr. 103064 hjá KB banka, eftirst.	kr. 10.512.590,-
4. Þann 15.02.2007	kr. 3.660.932,-
5. Þann 15.05.2007	kr. 6.000.000,-
6. Að ósk seljanda, þó ekki fyrr en 15.05.2007	kr. 10.000.000,-

Tekið var fram í tilboðinu að greiðsla samkvæmt 6. lið eigi að vera verðbætt með vísitölu neysliverðs miðað við gildi hennar í maí 2007. Þá segir í tilboðinu að meðan stefnandi óskaði ekki eftir því að greiðsla þessi færi fram teldist hann eigandi hluta fasteignarinnar í samræmi við 6. lið. Þá var einnig tekið fram í tilboðinu að stefndu gætu krafist þess að greiða þennan hlut hvenær sem væri eftir 15. nóvember 2007 og þá með verðbótum. Þegar sú greiðsla hafi verið innt af hendi félli niður allur eignarhluti stefnanda í jörðinni og eignin yrði að fullu eign stefndu. Segir stefnandi þetta ekki hafa verið í samræmi við áform sín en samþykkt þetta engu að síður þar sem hann hafi talið skýrt að hann héldi áfram eignarráðum yfir tæplega fimmtungi hússins meðan hann hefði tök á að sinna bústörfum. Að sögn stefndu var um það samið að stefnandi ætti um tíma hlutdeild í jörðinni í formi síðustu kaupsamningsgreiðslu en aldrei hafi komið til tals að áætla stefnanda tiltekna prósenthlutdeild í jörðinni. Sú verðmætaaukning sem yrði frá afhendingu eignarinnar yrði eingöngu til komin vegna fjárframlaga stefndu. Þá var í kautilboðinu kveðið á um að stefnanda væri heimilt að búa í húsinu endurgjaldslaust eins lengi og hann óskaði. Þá bendir stefnandi á að íbúðarhússins, fnr. 219-2944, sé ekki getið í tilgreiningu eignarinnar í kautilboðinu. Samkvæmt tilboðinu skuli eignin afhendast við undirritun kaupsamnings en stefndu eigi þó strax við samþykki kautilboðs að fá aðgang að íbúðarhúsinu til að hefjast handa við frágang þess. Að sögn stefnanda var þar einkum átt við efri hæð íbúðarhússins. Að sögn stefndu var efri hæðin óinnréttuð með öllu og því samkomulag milli aðila um að hún skyldi afhent strax þar sem ljóst væri að drjúgur tími færi í frágang hennar. Stefndu mótmæla því að þau hafi eingöngu ætlað að flytja inn í efri hæð íbúðarhússins, heldur hafi stefnanda verið ljóst að stefndu hygðust ráðast í umtalsverðar endurbætur á neðri hæðinni svo hún myndi nýtast til búsetu beggja aðila.

Með bréfi dagsettu 14. nóvember 2006 var þess farið á leit við landbúnaðarráðherra að ráðuneytið félli frá forkaupsrétti vegna sölu jarðarinnar. Var það gert með bréfi dagsettu 24. nóvember 2006.

Frá kaupsamningi aðila um eignina var gengið 21. nóvember 2006. Að sögn stefnanda taldi hann sig þá vera að ganga frá gerningi sem var í samræmi við kauptilboðið, en þegar til kom hafi efni samningsins hins vegar vikið í veigamiklum atriðum frá tilboðinu. Kveðst stefnandi hafa skrifað undir kaupsamninginn af vangá sem rekja megi til heilsubrests. Stefndu telja hins vegar að kaupsamningurinn hafi verið í fullu samræmi við kauptilboð aðila að undanskildum smávægilegum breytingum og leiðréttingum sem engin áhrif hafi haft á efni samningsins. Inn í kaupsamninginn hefur verið sett fastanúmeri íbúðarhússins. Að sögn stefndu féll það út úr kauptilboðinu fyrir mistök. Þá er kaupverð jarðarinnar sundurliðað sérstaklega í kaupsamningnum og er stærstur hluti þess vegna íbúðarhússins eða 38.000.000 króna. Þá var 6. tl. samningsins um greiðslu kaupverðsins breytt á þann veg að 10.000.000 króna skyldu greiðast á tímabilinu frá 15. maí 2007 til 15. nóvember 2007. Sú greiðsla skyldi verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs í maí 2007 líkt og gert var ráð fyrir í kauptilboðinu. Þá var orðalagi breytt um útgáfu afsals. Áfram var tekið fram að stefnandi megi búa í íbúðarhúsinu endurgjaldslaust eins lengi og hann óski. Að sögn stefndu var stefnanda gerð grein fyrir öllum ákvæðum kaupsamningsins og þýðingu þeirra.

Kaupsamningi um eignina var þinglýst 15. desember 2006. Bera stefndu að stefnandi hafi farið þess á leit að stefndu myndu bíða með að þinglýsa kaupsamningi um eignina. Það hafi þau ekki treyst sér til. Þá bera stefndu að eftir að kaupsamningnum hafi verið þinglýst hafi kastast í kekki milli stefnanda og stefndu. Halda báðir aðilar því fram að hinn aðilinn hafi sýnt af sér yfirgang í samskiptum aðila. Þannig heldur stefnandi því fram að stefndu hafi lýst því yfir að þau hygðust úthýsa stefnanda úr eldhúsi. Þá segir stefnandi að sér hafi verið bent á að eignarhlutur sem stefnandi hafi áskilið sér að halda eftir samkvæmt kauptilboði sé ekki til staðar samkvæmt kaupsamningnum og þegar við hafi bæst að eignarráð íbúðarhússins hafi öll virst vera að færast í hendur stefndu hafi stefnanda þótt einsýnt að grundvöllur samnings hans við stefndu væri brostinn. Stefndu halda því hins vegar fram að eftir að stefnandi hafi komist að því að kaupsamningnum hafi verið þinglýst hafi stefnandi snúist öndverður gegn stefndu. Stefndu hafi þá flutt á efri hæð hússins en stefnandi læst dyrum að eldhúsi og meinað stefndu aðgang að því og leirtaui þeirra. Stefndu segjast þó ekki hafa látið stefnanda hrekja sig brott af eigninni enda hefðu þau lagt umtalsverða fjármuni og vinnu fram við endurbætur á henni. Stefndu segjast í mars 2007 hafa tilkynnt stefnanda að þau hygðust ráðast í framkvæmdir á neðri hæð hússins með það að markmiði að afmarka sérstaklega þá hluta hússins sem hvor aðili hefði til umráða. Þann 21. apríl 2007 ritaði stefnandi stefndu bréf og lýsti yfir riftun kaupsamningsins. Mótmæltu stefndu þeirri riftun með bréfi dagsettu 3. maí 2007.

Framkvæmdum þeim er stefndu hugðust ráðast í er lýst í bréfi til stefnanda frá 5. júní 2007. Er þar skorað á stefnanda að fjarlægja eigur sínar úr afnotahluta stefndu og honum boðið af hálfu stefndu að vera útveguð gisting þá daga sem íbúðarhúsnæðið yrði óíbúðarhæft vegna framkvæmdanna. Með bréfi dagsettu 13. júní 2007 mótmælti stefnandi öllum ráðagerðum stefndu og krafðist þess að þeim yrði frestað ótiltekið. Því bréfi var svarað af stefndu með bréfi 15. júní 2007. Var

þar kröfum um frestun hafnað. Sendi stefnandi í framhaldi lögbannsbeiðni til sýslumannsins á Hvolsvelli, en þann 18. júní 2007 lagði sýslumaður lögbann við fyrirhuguðum framkvæmdum stefndu í íbúðarhúsinu.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilar málsins skýrslu fyrir dóminum. Einnig komu fyrir dóminn vitnin Guðrún Bogadóttir sambýliskona stefnanda, Jón Þorbjörn Hilmarsson löggiltur endurskoðandi, Oddur G. Hjaltason byggingartæknifræðingur, Jóhann Guðmundur Hálfðánarson löggiltur fasteignasali, Ólafur Þór Erlendsson arkitekt, Árni Hannesson húsasmíðameistari, Sveinn Runólfsson landgræðslustjóri og Guðrún Rósa Sigurðardóttir læknir.

Stefnandi kvaðst lengi hafa verið með myndarlegan búskap að Bergþórshvoli. Á undanförunum 10 árum hafi heilsuleysi stefnanda aukist. Bústofn stefnanda hafi minnkað í samræmi við það og undir það síðasta einungis verið um 50 ær og um 30 hross. Á árum áður hafi hann lengst af verið með um 200 nautgripi og umtalsvert af sauðfé. Stefnandi kvað stefndu lengi hafa sóst eftir að kaupa eignir stefnanda. Á árinu 2006 hafi hins vegar skriður komist á þau mál. Stefnandi kvaðst áður engar ráðstafanir hafa gert til að koma eignum sínum í verð. Kvaðst stefnandi reyndar hafa fengið kautilboð frá öðrum í jörðina áður en hann hafi selt stefndu jörðina. Ekki hafi staðið til að taka því tilboði. Ekki kvaðst stefnandi muna fjárhæð þessa tilboðs, en kvaðst þó muna að það hafi verið lægra en tilboð stefndu í jörðina. Stefnandi kvaðst telja að sennilega hafi löggiltur fasteignasali útbúið kautilboð á dskj. nr. 7. Ekki kvaðst stefnandi muna hvort fleiri en eitt kautilboð hafi verið útbúið í eignina í viðskiptum aðila málsins. Kvaðst stefnandi ekki kannast við að fyrra kautilboð stefndu hafi verið lægra og að kaupverðið hafi verið hækkað í 54.000.000 krónur að kröfu stefnanda. Stefnandi hafi átt að fylgjast með ferlinu en hann hafi verið veikur. Stefnandi kvaðst ekki vita af hverju íbúðarhúss hafi ekki verið getið í kautilboðinu. Til hafi staðið að stefnandi ætti um 20% hlutdeild í eigninni og fullan rétt á að búa áfram á staðnum. Kvaðst stefnandi kannast við að ákveðið hafi verið að jörðin og fylgifé yrði selt til stefndu á 54.000.000 króna. Stefnandi kvaðst hafa heimilað stefnda Runólfi að ganga frá bréfi til landbúnaðarráðherra á dskj. nr. 6. Með bréfinu hafi verið fylgt eftir kautilboði með forsendu um að stefnandi myndi áfram vera á jörðinni. Stefnandi kvaðst fyrst hafa séð kaupsamning á dskj. nr. 10 er samningurinn hafi verið undirritaður. Kvaðst stefnandi hafa vitað af komu stefnda Runólfs og Jóhanns Hálfðánarsonar fasteignasala austur þar sem gengið hafi verið frá samningnum. Hellt hafi verið upp á kaffi í tilefni af komu þeirra, en þeir hafi komið saman. Ekki hafi verið farið heildstætt yfir samninginn fyrir undirritun. Þá kvaðst stefnandi ekki hafa rætt við Jóhann áður en frá samningi hafi verið gengið. Stefnandi kvaðst hafa litið svo á að hann hafi keypt svonefndan „landgræðslupart“ er stefnandi hafi keypt jörðina af ríkinu árið 2004. Aldrei hafi komið til tals að parturinn væri undanskilinn við kaupin. Stefnandi kvaðst kannast við matsgerð á dskj. nr. 27 sem Fannberg fasteignasala ehf. hafi gert í október 2005 vegna jarðarinnar. Matsgerðin hafi verið gerð fyrir stefnanda til að hann gæti fengið lán út á eignina. Sú matsgerð hafi ekki verið lögð til grundvallar við ákvörðun kaupverðs fyrir jörðina gagnvart stefndu. Stefnandi kvaðst vera þeirrar skoðunar að verð bújarða hafi farið hratt vaxandi að undanförunu og væri mat á dskj. nr. 27 of lágt. Stefnandi kvaðst telja að hann hefði forkaupsrétt að Bergþórshvoli 1. Faðir stefnanda hafi flutt að Bergþórshvoli árið 1954 og jörðin eftir það nytjuð af honum og síðar stefnanda. Prestsetrið að Bergþórshvoli hafi verið lagt niður. Kvaðst stefnandi líta svo á að hann hefði forkaupsréttinn vegna áratugalangrar uppbyggingar á staðnum. Kvaðst stefnandi

engin gögn hafa um þetta að öðru leyti. Stefnandi kvaðst mótmæla því að sundurgreining á kaupverði í kauptilboði hafi verið gerð í þágu stefnanda. Allt það hafi verið gert án samráðs við stefnanda. Stefnandi kvaðst hafa lesið öll skjöl yfir áður en hann hafi ritað undir þau. Eftir á að hyggja hafi hann einfaldlega þurft á hjálp að halda við samningsgerðina en hann hafi verið að eiga viðskipti við fólk sem hann hafi treyst og hafi það verið hans mistök.

Stefndi Runólfur Maack kvaðst í störfum sínum sem vélaverkfræðingur og framkvæmdastjóri VGK hönnunar enga reynslu hafa haft af samningum um kaup fasteigna. Aðdraganda kaupa stefndu á jörðinni Bergþórshvoli 2 megi rekja til þess að eiginkona stefnda hafi lengi haft áhuga á bústörfum. Hafi hún verið með hross í hagagöngu fyrir austan og í gegnum það komið á framfæri við stefnanda áhuga á því að taka við búi hans. Hafi stefndu ekki talið vera fyrir hendi áhuga hjá stefnanda að því leyti og því leitað jarða á öðrum stöðum á landinu. Í lok árs 2006 hafi stefnandi hins vegar komið að máli við stefndu og sagt að hann vildi selja jörðina. Hafi það verið í kjölfar þess að hann hafi fengið tilboð í jörðina sem honum hafi fundist of lágt. Jóhann Hálfðánarson löggiltur fasteignasali hafi komið að því að aðstoða aðila við samningsgerðina þegar fyrir hafi legið að stefnandi vildi selja jörðina, en löggiltan fasteignasala hafi þurft til að ganga frá málinu. Hafi stefndi spurt stefnanda hvort í lagi væri að leita til Jóhanns með söluna og stefnandi engar athugasemdir gert vegna þess. Í upphafi hafi verið útbúið tilboð í jörðina. Hafi það m.a. leitt til þess að fjárhæðin 52.000.000 króna hafi verið ákveðin sem kaupverð. Að kröfu stefnanda hafi kaupverðið síðar verið hækkað í 54.000.000 króna. Matsgerð Fannbergs fasteignasölu ehf. á verði jarðarinnar hafi verið notað sem útgangspunktur og verð framreiknað miðað við þá fjárhæð. Í kauptilboði kæmi fasteignanúmer íbúðarhúss ekki fram. Þar hafi einfaldlega verið um mistök að ræða. Aldrei hafi verið ætlunin að undanskilja neitt við kaupin. Fasteignanúmerið hafi verið sett í kaupsamninginn. Sundurliðun á verði í kaupsamningi hafi verið sett fram í þágu stefnanda m.t.t. skattalegs hagræðis, en sala á húsinu hafi verið skattfrjáls eftir tveggja ára búsetu í húsinu. Sundurliðun í kaupsamningi hafi ekki verið ætlað að endurspeglar raunverulegt verðmat einstakra hluta í samningi. Stefnanda hafi verið kynnt þetta sérstaklega við samningsgerðina. Ástand eigna hafi síðan ekki verið gott. Eignin hafi verið í niðurníðslu og íbúðarhúsið lekt. Þurft hafi miklar endurbætur á eigninni. Eftir kaupin hafi komið upp sjónarmið um að Landgræðslan ætti svonefndan „landgræðslupart“ sem væri um 71 ha að stærð. Sennilega væri uppi ágreiningur um eignarrétt að því svæði, þó svo stefnandi hafi selt stefndu það svæði. Stefnandi kvað ástand allt hafa breyst eftir að stefndu hafi þinglýst kaupsamningi um eignina, en það hafi stefnandi ekki viljað að stefndu myndu gera. Orðalag í kauptilboði og samningi hafi tekið mið af því að stefnandi hafi viljað eiga einhverja hlutdeild í jörðinni um hríð. Ekki hafi verið ásætlanlegt af hálfu stefndu að það yrði að eilífu. Því hafi ákvæðin verið höfð með þeim hætti er fram hafi komið í samningum. Stefnandi kvaðst á engum tíma hafa haft ástæðu til að efast um getu stefnanda til að ganga til samninga. Stefnandi hafi ákveðið að ganga til samninga á þeim forsendum að stefnandi yrði áfram í húsinu. Hafi þau talið koma til greina að aðilar gætu eldað sameiginlega á heimilinu o.s.frv.

Stefnda Benedikta Haukdal bar að slegið hafi í brýnu milli aðila eftir að kaupsamningi um Bergþórshvol 2 hafi verið þinglýst. Hafi ástandið verið svo slæmt að stefndu hafi þurft að draga sig út úr neðri hæð íbúðarhússins og hafast við í fellihýsi fyrir utan eignina, en efri hæðin hafi verið óíbúðarhæf er þau hafi fengið hana afhenta. Þau hafi þó síðar orðið að flytja upp á efri hæðina ófrágengna. Hafi

þau því verið án eldhúss og þvottahúss og án hita því ekki hafi verið búið að ganga frá hita á efri hæðinni. Hafi vistin verið mjög slæm en þau hafi þurft að búa þar á meðan iðnaðarmenn hafi verið að vinna þar. Þá hafi næturfrost gert þeim erfitt fyrir. Hafi þau reynt að notast við salerni við útgang á neðri hæð en það gengið misjafnlega. Hafi þetta gengið svo langt að þau hafi orðið að gera þá hluti utandyra sem jafnan séu gerðir á klósetti. Allt hafi þetta verið ein martröð. Í dag væri staðan orðin nokkuð betri, en parket væri komið á gólf og eldavél tengd þó svo ekki væri komið upp eldhús. Ekki væru þau enn komin með þvottaaðstöðu í húsinu. Þá væru herbergi af skornum skammti ef öll fjölskyldan væri saman komin fyrir austan.

Guðrún Bogadóttir sambýliskona stefnanda kvaðst hafa verið búsett í 19 ár að Bergþórshvoli. Á þeim tíma er gengið hafi verið frá kaupsamningi hafi heilsufar stefnanda verið afar slæmt og verið lengi. Hafi hann dottið úr rúmi, búið við máttleysi og svima. Stefndi Runólfur og löggiltur fasteignasali hafi komið austur 21. nóvember 2006. Hafi þeir gengið til stofu og rætt þar saman. Á meðan hafi stefnandi setið í eldhúsinu og verið veikur. Áður en kaupsamningur hafi verið undirritaður hafi stefnandi lítið flett samningnum. Eftir að stefndi og fasteignasalinn hafi verið farnir hafi stefnandi lagst í rúmið. Næsta dag hafi Guðrún þurft að hringja á lækni fyrir stefnanda sem komið hafi að Bergþórshvoli. Ekki hafi átt að geta farið fram hjá stefnda og fasteignasalanum að stefnandi væri veikur. Veikindi stefnanda hafi verið af líkamlegum toga ekki andlegum. Guðrún kvað rétt vera að stefnandi hafi fengið kauptilboð í eignina áður en gengið hafi verið til samninga við stefndu. Ekki kvaðst hún muna fjárhæð tilboðsins. Stefnanda hafi ekki verið sérstaklega hugleikið að selja eignina, en stefndu hafi verið búin að þrýsta mikið á stefnanda að selja þeim. Guðrún kvaðst hafa ritað undir kaupsamning sem vottur. Ekki hafi hún kynnt sér efni samningsins áður. Þá kvaðst hún ekki muna hvort samningurinn hafi verið lesinn yfir af aðilum og fasteignasala fyrir undirritun. Stefndu hafi flutt að Bergþórshvoli fljótlega eftir að kaupsamningur hafi verið undirritaður. Allt hafi gengið vel í fyrstu.

Jón Þ. Hilmarsson löggiltur endurskoðandi kvaðst hafa veitt stefnanda ýmiss konar aðstoð á undanförunum árum. Hafi hann m.a. komið að sakamáli því er stefnandi hafi fengið endurupptekið fyrir Hæstarétti Íslands. Hafi stefnandi staðið í baráttu í mörg ár. Á árinu 2006 hafi fjárhagsleg staða stefnanda verið orðin slæm. Málareksturinn hafi verið dýr. Hafi Jón rætt við stefnanda hvernig hann gæti fjármagnað hlutina en stefnandi hafi m.a. tekið lán með veði í jörðinni. Hafi Jón m.a. bent honum á að einn kostur væri að selja jörðina. Ef allt væri tekið með gætu skuldir stefnanda af öllu því er hann hafi staðið í numið um 20.000.000 króna. Stefnandi hafi ekki leitað til Jóns er hann hafi selt jörðina og Jón því ekkert að því ferli komið. Stefnandi hafi þó átt þess kost að leita til Jóns vegna þess. Stefnandi hafi nánast verið á barmi örvæntingar í lok árs 2006 og kvaðst Jón ekki í annan tíma hafa séð hann í jafn slæmu ástandi.

Oddur B. Hjaltason byggingartæknifræðingur staðfesti fyrir dómi dskj. nr. 15. Leiðrétti hann ártal í matsgerð, en á bls. 1 í matsgerðinni þar sem dagsetningin 21. nóvember 2007 kæmi fyrir ætti ártalið að vera 2006.

Ólafur Þór Erlendsson arkitekt kvað stefndu hafa komið að máli við sig í september 2006 vegna fyrirhugaðra framkvæmda að Bergþórshvoli. Hafi hann farið að Bergþórshvoli 1. október 2006 og þá tekið myndir á staðnum og tekið ýmis mál vegna teikninga. Út frá því hafi verið gengið að teikningar hans myndu miða við að

á efri hæð hússins yrði stofa, herbergi og baðherbergi. Eldhús á neðri hæð hafi átt að samnýta sem og þvottahús. Inngangur hafi verið sameiginlegur. Ekki hafi því verið gert ráð fyrir að á efri hæð hússins yrði eldhús eða þvottaherbergi. Fyrirliggjandi teikningar af húsi hafi ekki að öllu leyti verið í samræmi við húsið. Gluggasetningar hafi ekki verið í samræmi við teikningar og mál önnur. Er Ólafur hafi komið á staðinn hafi stefnandi verið á staðnum. Ekki hafi hann þó rætt við hann um teikningarnar.

Jóhann Guðmundur Hálfðánarson löggiltur fasteignasali kvað stefnda Runólf hafa komið að máli við sig og beðið sig um að annast samningsgerð vegna sölu á Bergþórshvoli 2. Komið hafi fram að þegar lægi fyrir samkomulag um kaupverð. Hafi Jóhann á grundvelli þessa útbúið kautilboð í eignina. Kautilboð hafi gengið fram og til baka á milli aðila og sætt einhverjum breytingum að kröfu seljanda. Ekki hafi Jóhann komið neitt að verðlagningu eignarinnar en kvaðst telja að verið hafi byggt á mati annars fasteignasala. Rætt hafi verið um verðgrundvöllinn 48.000.000 króna og samkomulag verið um að framreikna það verð m.t.t. vísitölu. Það hafi leitt af sér fjárhæð sem hafi verið eitthvað lægri en 54.000.000 króna. Hafi Jóhanni verið sagt að seljandi vildi herra verið fyrir eignina en framreiknað verð hafi gefið til kynna. Hið selda hafi verið Bergþórshvoll 2 og mannvirki sem jörðinni hafi fylgt. Aldrei hafi verið nefnt við Jóhann að undanskilja ætti einhver mannvirki. Ef átt hafi að undanskilja einhver mannvirki eins og íbúðarhúsið hafi þurft að hnitsetja land undir mannvirkið til að setja undir húsið. Það sé jafnan talsverð aðgerð. Í umræðum í tengslum við söluna hafi komið fram hjá seljanda að hann vildi áfram eiga eignarhluta í jörðinni. Hafi Jóhann gert aðilum grein fyrir að það gæti einungis orðið með því að seljandi ætti áfram tiltekna % í eigninni. Hafi Jóhanni skilist að fyrir því væri ekki vilji hjá aðilum. Jóhann kvaðst hafa haft með sér útprentun úr Landsskrá fasteigna er gengið hafi verið frá kaupsamningi um eignina. Einhver blæbrigðamunur hafi verið á kautilboði og kaupsamningi, sem ekki væri óalgengt við sölu eigna. Fastanúmer íbúðarhúss hafi fallið niður í kautilboði en verið tekið inn í kaupsamninginn. Ákvæðum um lokagreiðslu hafi verið breytt að ósk seljanda. Um lokagreiðsluna hafi verið samkomulag á milli aðilanna. Varðandi sundurliðun á kaupverði í kaupsamningi þá væri nokkuð tíðkað við sölu jarða vegna skattalegs hagræðis að hafa verð íbúðarhúss sem hæst. Sundurliðuninni hafi ekki verið ætlað að endurspeglar raunverulegt verðmæti hluta. Farið hafi verið sérstaklega yfir kaupsamning áður en hann hafi verið undirritaður og hann lesinn. Þá hafi seljandi og kaupendur verið viðstödd, sem og Guðrún Bogadóttir sambýliskona seljanda. Auk þess hafi seljandi verið búinn að fá eintak af samningi fyrir undirritun til að fara yfir hann, en Jóhann hafi rætt símleidis við seljanda fyrir samningsgerðina. Jóhann kvaðst ekki hafa haft neina ástæðu til að efast um heilsufar seljanda er gengið hafi verið frá samningum. Hafi aðilar rætt mikið saman í tengslum við kaupin og allt vírst eðlilegt. Vírst hafi verið sem seljandi væri með fullu ráði og rænu við söluna. Seljandi hafi átt að vera með búseturétt í íbúðarhúsi. Eldhús á neðri hæðinni hafi átt að vera sameiginlegt með seljanda og kaupendum, sem og stofa á neðri hæð. Kaupendur hafi átt að hafa efri hæðina fyrir sig. Yfir öll þessi atriði hafi verið farið við frágang á kaupsamningi. Hafi Jóhann sem löggiltur fasteignasali átt að gæta að hagsmunum bæði seljanda og kaupenda. Hefði hann gert athugasemdir ef óeðlilega hafi hallað á annan hvorn aðila við kaupin. Engin ástæða hafi verið til að gera neina slíka athugasemd vegna þessara kaupa. Jóhann kvaðst hafa athugað óformlega verð á eignum á þessum svæði áður en frá kaupum hafi verið gengið. Hafi sú könnun hans leitt til þeirrar niðurstöðu að jarðir hafi

yfirleitt á þessum tíma verið seldar fyrir töluvert lægra verð en um hafi verið samið í þessu tilviki.

Árni Hannesson húsasmíðameistari kvaðst hafa haft með höndum endurbætur á íbúðarhúsinu að Bergþórshvoli 2 í kjölfar kaupa stefndu á eigninni. Hafi Árni verið með í för er arkitekt hafi komið að Bergþórshvoli og mælt eignina upp. Í kjölfar þess, eða í nóvember 2006, hafi verið ráðist í framkvæmdir. Hafi átt að innrétta efri hæð hússins. Í ljós hafi komið að gluggar hússins hafi lekið sem og þak þess. Áform hafi staðið til þess að á efri hæð hússins yrðu svefnherbergi, baðherbergi og stofa. Á neðri hæðinni hafi átt að vera sameiginlegt eldhús með öðrum íbúum hússins. Hafi staðið til að breyta neðri hæðinni og stækka eldhúsið. Þá hafi átt að breyta þvottahúsi. Stefnanda hafi verið kunnugt um framkvæmdirnar, en hann hafi öðru hvoru litið við uppi. Ljóst hafi legið fyrir að ekkert eldhús yrði á efri hæð hússins. Ráðagerðir hafi miðað við að byrjað yrði á framkvæmdum á efri hæðinni og að þeim loknum yrði ráðist í framkvæmdir á þeirri neðri. Á meðan smiðir hafi unnið á efri hæðinni hafi stefndu haldið til þar. Þá hafi enginn hiti verið á efri hæðinni, engin eldhúsaðstaða eða salerni. Þannig hafi aðstaðan verið fram eftir sumri 2007. Þak á fjárhúsi hafi verið ónýtt. Hlaðan hafi einnig verið í lélegu ásigkomulagi.

Sveinn Runólfsson landgræðslustjóri kvað aðdróttanir á dskj. nr. 47 í sinn garð vera ósmekklegar og ekki eiga við rök að styðjast. Landgræðslan hafi fengið svonefndan „landgræðslupart“ afhentan til fullrar eignar 1954. Á árinu 2000 hafi komið fyrirspurn frá Ríkiskaupum varðandi svæðið og Landgræðslan þá lýst yfir fullum eignarráðum yfir svæðinu. Sveinn kvað Landgræðsluna ekki geta haft aðra skoðun á eignarráðum á viðkomandi svæði en landbúnaðarráðuneytið, þar sem Landgræðsla ríkisins væri undirstofnun ráðuneytisins. Endanlegt svar um eignarráð yfir svæðinu yrði að koma úr landbúnaðarráðuneytinu.

Guðrún Rósa Sigurðardóttir læknir staðfesti vottorð á dskj. nr. 17. Kvað hún stefnanda hafa leitað til sín í desember 2006. Hafi hún greint hann með B12 skort, sem hefði mikil áhrif á andlega getu, en fylgífiskur væri minnstruflanir. Þá gæti B12 skortur valdið geðrænum einkennum. Fyrir utan minnstruflanir væru einkennin svimi, hár blóðþrýstingur, óstöðugleiki á fótum og mikil þreyta. Haustið 2006 hafi Bjarni Hannesson læknir greint breytingu á stefnanda. Sjúkdómurinn tæki einhverja mánuði að þróast, en B12 skortur kæmi ekki skyndilega. Greining á sjúkdómi stefnanda byggði mikið á frásögn sjúklings. Hafi hún ekki prófað andlegt ástand stefnanda í desember 2006. Þá hafi hún ekki skoðað hann í eiginlegri rannsókn og geti því ekki með vissu sagt til um andlegt ástand hans haustið 2006.

III.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á því að kaupsamningur um jörðina Bergþórshvol 2 hafi vegna stöðu samningsaðila, vensla þeirra og atvika við samningsgerðina orðið annars efnis en vilji stefnanda stóð til og ákveðið hafi verið í viðræðum aðila. Óbreytt muni samningskjörin valda stórfelldri röskun á högum stefnanda sem ósanngjarnt sé að hann verði látinn þola, enda njóti þessir hagsmunir hans ríkrar réttarverndar. Skilyrði séu því uppfyllt samkvæmt 36. gr. samningalaga, nr. 7/1936, til þess að víkja samningnum til hliðar.

Aðalkröfu sína byggir stefnandi á því að mat samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 á efni sammings, stöðu sammingsaðila, atvika við sammingsgerðina og atvika sem síðar komu til eigi að leiða til ógildingar sammingsins í heild. Bendi stefnandi á að hann hafi talið sig vera að gera kaupsamning í samræmi við fyrir liggjandi kauptilboð þar sem stefnandi hafi átt að halda eftir eignarhlut í jörðinni og eiga val um það hvenær honum væri afsalað til stefndu. Þá yrði íbúðarhús á jörðinni áfram heimili stefnanda og skráð eign, auk þess sem stefnandi væri að veita stefndu aðgang að og eftir atvikum umráð yfir öðrum hlutum íbúðarhússins en þeim sem tilheyrðu heimili hans.

Stefndu hafi hins vegar komið því svo fyrir að kaupsamningurinn yrði allt annars eðlis en kauptilboðið. Ef kaupsamningurinn gengi eftir sé stefnandi að afsala sér miklu meiri hagsmunum en tilboðið hafi gert ráð fyrir og án þess að nokkur hækkun á kaupverði kæmi fyrir. Eins og verðmat Odds G. Hjaltasonar byggingar tæknifræðings á dskj. nr. 15 sýndi muni tugum milljóna króna á markaðsvirði hagsmuna samkvæmt kaupsamningi og kaupverðinu. Af þessari ástæðu einni væri það greinilega og óumdeilanlega ósanngjarnt af stefndu að bera kaupsamninginn fyrir sig. Því beri að víkja honum til hliðar í heild gegn endurgjaldi til stefndu á greiðslum samkvæmt kaupsamningnum að viðbættum vöxtum.

Þá hljóti mat á stöðu sammingsaðila og venslum þeirra að leiða til þess að taka beri megintillit til vilja stefnanda við sammingsgerðina. Áform hans og útfærsla þeirra hafi verið stefndu kunn. Stefndu hafi vísvitandi og með óheiðarlegum hætti verið að vinna gegn áformum stefnanda sem hann hafi verið í góðri trú um að þau væru honum einhuga um. Stefndu hafi því ekki sýnt stefnanda trúnað og tillitsemi eins og vera bar með því að láta fyrst að því liggja að þau styddu áframhaldandi búsetu hans á jörðinni en snúa svo við blaðinu og neyta aflsmunar á grundvelli ósanngjarns sammings til þess að freista þess að hrekja stefnanda af heimili sínu.

Fjölskyldutengsl hafi einnig gert það að verkum að stefndu hafi mátt vera ljóst að stefnandi glímdi við þverrandi heilsu og krafta þegar gengið var frá kaupsamningnum, eins og sjá megi af framlögðum læknisvottorðum. Því væri það beinlínis óheiðarlegt af stefndu að bera þau sammingskjör fyrir sig sem breyst hefðu frá kauptilboði enda hafi ekki getað farið milli mála að á þeim degi er gengið var frá kaupsamningnum hafi stefnandi verið illa á sig kominn. Einnig beri að taka tillit til þess að það hafi verið á forsendum stefndu sem fasteignasali kom að kaupsammingsgerðinni. Stefndu hafi hins vegar ekki haft sömu tæk á því að tryggja að trúnaðar væri gætt um hagsmuni hans við kaupsammingsgerðina auk þess sem stefndi Runólfur teljist sérfræðingur í gerð samninga um fasteignir sem stjórnandi stórs verktakafyrirtækis. Því hafi verulega hallað á stefnanda við sammingsgerðina.

Varakröfu sína byggir stefnandi á því að söluverð samkvæmt hinum umdeilda samningi hafi verið langt frá sannvirði jarðarinnar. Bendi stefnandi á að jarðaverð á Suðurlandi hafi á umliðnum misserum tekið stórfelldum hækkunum eins og fram komi í verðmati. Niðurstaða verðmatsins sé að markaðsverð jarðarinnar Bergþórshvoll 2 hafi verið 101.400.000 krónur þann 21. nóvember 2006, með hliðsjón af ástandi mannvirkja og gæðum jarðarinnar, jarðasölum sem átt hafi sér stað á svæðinu á svipuðum tíma og að um sögufræga landnámsjörð sé

að ræða. Byggi stefnandi á því að leggja megi þessa niðurstöðu til grundvallar breytingum á kaupverði.

Þá bendir stefnandi á að breyting sem hafi orðið á andlagi kaupanna milli kaupþilboðs og kaupsamnings hafi einkum varðað íbúðarhús á jörðinni. Samkvæmt kaupsamningi leggi íbúðarhúsið sig á 38.000.000 króna. Telji stefnandi augljóst að verði talið að kaupsamningurinn skuli standa, verði kaupverðið samkvæmt honum að lágmarki ákvarðað hærra sem verðmæti íbúðarhússins nemi, eða alls upp á 92.000.000 króna. Hækkunin verði að mestu færð á verðmæti jarðarinnar sjálfra, en einnig til hækkunar á verðmæti bústofns þar sem það sé augljóslega of lágt verð fyrir bústofn samkvæmt kaupsamningi að 50 kindur og 30 hross leggi sig á 1.000.000 króna.

Þrautavarakröfu sína byggir stefnandi á því að annað sé ósanngjarnt en að hann fái að halda eignarhluta í jörðinni í samræmi við ákvæði kaupþilboðs, enda hafi báðum stefndu verið algerlega ljóst að það hafi verið forsenda og ákvörðunarástæða stefnanda fyrir söluhluti. Þessi eignarhluti nemi hlutfalli lokagreiðslu af heildarþilboði, eða 18,52%. Hið seldu verði samkvæmt þessu ákvarðað sem 81,48% jarðarinnar. Til þess að tryggja tilkall stefndu í samræmi við kaupþilboð verði þeim veittur forkaupsréttur að þessum 18,52% eignarhlut stefnanda í jörðinni.

Varðandi kröfu um að stefndu verði skylt að víkja úr neðri hæð íbúðarhúss stefnanda á jörðinni byggir stefnandi á því að það standist ekki lög að stefndu taki til sinna afnota hluta af neðri hæð íbúðarhússins á Bergþórshvoli 2, sem tilheyrir heimili stefnanda, enda myndi það vera frekleg röskun á hagsmunum sem njóti verndar samkvæmt ákvæðum stjórnarskrár um friðhelgi heimilisins. Skýra verði ákvæði hins umdeilda samnings til samræmis við þessi ákvæði og þannig að endurgjaldslaus íbúðaréttur stefnanda ná til heimilis hans alls og þannig að ekkert sé undanskilið.

Varðandi kröfu um staðfestingu lögbanns byggir stefnandi á því að hann sé þinglýstur afsalshafi íbúðarhússins að Bergþórshvoli 2 og réttur sem stefndu kunni að eiga til íbúðarhússins sé leiddur af rétti stefnanda og sæti takmörkunum samkvæmt ákvæðum laga og samninga sem gerðir hafi verið og teljist gildir. Framkvæmdir stefndu brjóti gegn lögvörðum rétti stefnanda.

Stefnandi byggir aðallega á því að stefndu hafi alls engan rétt til athafna í íbúðarhúsinu án samþykkis stefnanda. Þar sem grundvallarágreiningur sé um gildi kaupsamningsins sé ekki hægt að líta svo á að sá gerningur veiti stefndu rétt til athafna á neðri hæð íbúðarhússins. Þá sé íbúðarhúsið skýrlega undanskilið við framsal á eignarrétti samkvæmt kaupþilboðinu. Eini réttur stefndu felist í því að fá aðgang að íbúðarhúsinu til að hefjast handa við frágang þess. Augljóst sé af áformum sem aðilar hafi verið einhuga um að með frágangi íbúðarhússins sé einvörðungu vísað til efri hæðar þess sem óinnréttuð hafi verið við gerð kaupþilboðsins og stefndu hafi síðan unnið í um hálfis árs skeið. Fráleitt sé að skýra þennan aðgangsrétt með þeim hætti að hann gangi framur íbúðarrétti stefnanda sem þinglýstum afsalshafa íbúðarhússins.

Til vara byggir stefnandi á því að þótt kaupsamningur aðila verði talinn hafa gildi sé það skýrt samkvæmt honum að stefnandi megi búa í íbúðarhúsinu eins

lengi og hann óski. Þessi íbúðarréttur taki samkvæmt efni sínu og öllum tildrögum við samningsgerðina til þess að stefnandi haldi heimili sitt áfram eins og verið hafi og án þess að þurfa að láta neinn hluta neðri hæðar hússins af hendi fyrir en sjálfur kjósi. Skýra verði réttindi stefndu út frá skýru ákvæði samningsins um að þeim sé skylt að virða hagsmuni stefnanda og sýna honum sanngirni, trúnað og tillitsemi við efndir og framkvæmd samningsins.

Réttur stefnanda sé varinn af 71. gr. stjórnarskrárinnar enda sé engum lagaákvæðum að dreifa sem leyfi skerðingu á friðhelgi heimilis stefnanda vegna réttinda annarra. Þvert á móti komi til fyllingar 8. gr. Mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög 62/1994, en viðtekin skýring þess ákvæðis geri afar ríkar kröfur til þess að röskun á heimilisaðstæðum styðjist ávallt við óvefengjanlegan lagagrundvöll.

IV.

Stefndu byggja á því að réttilega hafi verið staðið að kaupum jarðarinnar að öllu leyti og því séu ekki lagaskilyrði til að víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta. Stefndu mótmæli því sérstaklega að staða samningsaðila, vensl þeirra og atvik við samningsgerð hafi leitt til þess að kaupsamningur hafi orðið annar en um hafi samist. Þá telji stefndu með öllu ósannað að stefnandi hafi verið ófær um að gera sér grein fyrir efni og inntaki samningsins vegna andlegra vanheilinda, enda verði ekkert fullyrt um það á grundvelli framlagðra læknisvottorða. Því verði ekki séð hvaða ástæður eigi að leiða til þess að kröfur stefnanda verði teknar til greina.

Ógildingarregla 36. gr. laga nr. 7/1936 sé undantekningarregla sem feli í sér takmörkun á samningsfrelsi og meginreglunni um skuldbindingargildi samninga. Við mat á því hvort ástæða sé til að beita 36. gr. laganna skuli litið til efnis samningsins, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika er síðar komi til.

Stefndu byggi á því að stefnandi hafi ákveðið verð jarðarinnar einhliða og byggt ákvörðun sína á mati frá Fannberg ehf. fasteignasölu sem hafi metið markaðsverð jarðarinnar ásamt íbúðar og útihúsum öllum 48.000.000 króna 25. október 2005. Stefnandi hafi ákveðið verð jarðarinnar 54.000.000 króna sem stefndu hafi þótt í hærra lagi, sérstaklega í ljósi þess að ekki hafi verið gert ráð fyrir búseturétti stefnanda í mati fasteignasölnunar. Hafi stefndu þó látið til leiðast einkum vegna tengsla stefndu Benediktu við jörðina og eigi síður af tillitsemi við stefnanda, sem hafi átt í talsverðum fjárhagsörðugleikum. Stefndu hafi þótt sýnt að stefnandi gæti með engu móti fengið utanaðkomandi aðila til að kaupa jörðina gegn rífleru verði en leyfa jafnframt stefnanda að búa áfram á jörðinni eins og hugur hans stóð til. Stefnandi hafi gefið rangar upplýsingar um stærð jarðarinnar, lagst gegn þinglýsingu kaupsamningsins og þegið athugasemdalaust kaupsamningsgreiðslu eftir að hafa lýst yfir riftun kaupanna.

Stefndu mótmæli niðurstöðum Odds G. Hjaltasonar byggingartækniþræðings um markaðsverð jarðarinnar sem fram komi í greinargerð hans á dskj. nr. 15. Þar sé m.a. ekki tekið tillit til búseturéttar stefnanda, þess að jörðin þarfnist umtalsverðs viðhalds og endurbóta og að tún jarðarinnar þarfnist endurnýjunar.

Þá hafi stefnandi í raun selt stefndu 71 ha. lands án heimildar, en heildarstærð jarðarinnar sé sögð tæplega 160 ha. í kaupsamningi en ljóst sé að kaupverð jarðarinnar sé allt of hátt miðað við að aðeins tæplega 90 ha. lands hafi í raun fylgt kaupunum.

Stefndu byggi á því að kauptilboðið beri með sér að íbúðarhús jarðarinnar hafi verið meðal þeirra eigna sem seldar voru, enda kveði kauptilboðið á um sölu jarðarinnar ásamt öllum mannvirkjum hennar. Hafi átt að undanskilja íbúðarhúsið við sölu hafi þess átt að vera sérstaklega getið. Þá hafi jafnframt verið með öllu óþarft að áskilja stefnanda sérstaklega búseturétt í íbúðarhúsinu, ennfremur hefði þá átt að kveða á um búseturétt stefndu í húsinu. Þá sé þess sérstaklega getið að kaupandi hafi kynnt sér ástand hins selda og sætti sig við það að öllu leyti, að undanskildu því að stefnandi muni bæta úr ágalla á þaki. Þá hafi stefnanda verið kunnugt um þá fyrirætlan stefndu að gera umtalsverðar breytingar og endurbætur á húsnæðinu þannig að stefndu hefðu aðsetur á báðum hæðum hússins.

Stefndu hafni því alfarið að stefndi Runólfur sé sérfróður um gerð samninga um fasteignir sem stjórnandi verktakafyrirtækis. Hafi verið um aðstöðumun að ræða hafi hann verið stefnanda í vil þar sem hann hafi stundað búskap á jörðinni allt frá árinu 1955. Þá hafi báðir aðilar notið aðstoðar löggilts fasteignasala við frágang kaupsamnings um jörðina sem hafi gætt þess að báðum aðilum væri kunnugt um þýðingu samningsákvæða. Stefnandi hafi á engan hátt verið upp á stefndu kominn við sölu jarðarinnar enda verið í lófa lagið að leita til annarra en stefndu vegna sölu jarðarinnar. Hafi stefnandi t.a.m. fengið tilboð í jörðina skömmu fyrir sölu hennar til stefndu en metið það of lágt.

Stefndu byggi á því að við samningsgerð hafi engin atvik verið til staðar sem réttlætt geti beitingu 36. gr. laga nr. 7/1936 eða annarra ógildingarástæðna þeirra. Stefnandi hafi haft frumkvæði að sölu jarðarinnar, ákveðið kaupverð hennar og komið að gerð kauptilboðs og kaupsamnings undir handleiðslu löggilts fasteigna sala. Hafi stefnanda verið ætlaður tímabundinn eignarhluti í formi lokagreiðslu kaupverðs jarðarinnar auk búseturéttar í samræmi við fyrirætlan sína og stefndu. Þá hafi kaupverð jarðarinnar ekki sætt sérstakri lækkun vegna búsetu stefnanda.

Ef fallist verði á að hrófla við efnisákvæðum kaupsamningsins byggi stefndu á því að ekki verði stuðst við framlagt verðmat stefnanda til endurskoðunar kaupverðs jarðarinnar, né heldur miðað við að hækka beri verð jarðarinnar um áætlað verð íbúðarhúss samkvæmt sundurliðun í kaupsamningi. Íbúðarhúsið hafi ávallt verið hluti af kaupunum og sundurliðun á kaupverði í kaupsamningi verið gerð í þágu stefnanda. Í ljósi þess að stefnandi hafi skömmu áður keypt jörðina lágu verði hafi verð hennar verið tilgreint lágt í sundurliðun kaupsamnings og endurspeglir verð íbúðarhússins því á engan hátt raunvirði hússins sem hafi verið miklum mun lægra. Þá verði ekki miðað við að stærð jarðarinnar sé tæplega 160 ha. þegar ljóst sé að raunveruleg stærð hennar sé aðeins rúm 80 ha.

Stefndu telji ómögulegt að ætla stefnanda eignarrétt að 18,52% hlut í jörðinni enda hafi það ávallt verið ætlun aðila að stefnandi ætti um skamma hríð tiltekna krónutölu í jörðinni sem tæki hækkunum eftir verðlagsþróun, þar sem aðilum hafi verið fullljóst að fyrirsjáanleg uppbygging og verðmætaaukning jarðarinnar yrði að öllu leyti til komin fyrir atbeina stefndu. Sé hvorki sanngjarnt né

eðlilegt að stefnanda verði veitt hlutdeild í jörðinni miðað við hlutfall lokagreiðslu af heildarkaupverði jarðarinnar. Yrði stefnanda þannig veitt óeðlileg hlutdeild í verðmætaaukningu jarðarinnar sem sé að öllu leyti til komin vegna fjárframlaga og vinnu stefndu frá því að kaupin fóru fram.

Þá hafni stefndu alfarið að aðrar ógildingarástæður III. kafla laga nr. 7/1936 séu fyrir hendi í málinu. Stefndu hafi hvorki beitt stefnanda nauðung, svikum, né misneytingu við kaup jarðarinnar svo sem sjá megi af aðdraganda sölunnar, ákvörðun stefnanda á kaupverði jarðarinnar og þátttöku hans og aðkomu að sanningsgerðinni. Stefnandi hafi ekki verið knúinn til sölu jarðarinnar með ólögumætum hætti enda hafi hann átt frumkvæði að sölu hennar.

Varðandi kröfu um að stefndu verði gert skylt að víkja úr neðri hæð íbúðarhússins byggja stefndu á því að ekki verði hjá því litið að stefnandi hafi selt jörðina ásamt öllum mannvirkjum hennar að íbúðarhúsi meðtöldu. Stefnanda hafi aldrei verið ætlaður réttur til að búa áfram í íbúðarhúsi jarðarinnar með sama hætti og áður, svo sem ráða megi af sameiginlegu heimilishaldi aðila í kjölfar kaupanna og þeim framkvæmdum sem stefndu réðust í á efri hæð hússins þar sem hvorki hafi verið gert ráð fyrir eldhúsi né þvottahúsi. Ákvæði kaupsamnings um rétt stefnanda til endurgjaldslausrar búsetu í íbúðarhúsinu verði að túlka með hliðsjón af framangreindum forsendum, þeirrar staðreyndar að stefnandi hafi selt húsið gegn greiðslu og kaupendur jafnframt skuldbundið sig til að ljúka við húsið innan tveggja ára. Þá tilheyri fyrrum íbúð stefnanda aðeins hluta neðri hæðar hússins en utan hennar standi m.a. stigagangur o.fl. sem stefndu verði augljóslega að hafa aðgang að til að komast upp á efri hæð hússins. Þá hafi stefndu ekki reynt að úthýsa stefnanda úr húsinu með því að efna til framkvæmda í íbúð hans og heimili. Stefndu hafi haft í hyggju að ráðast í framkvæmdir á húsnaðinu sem þinglýstir eigendur þess svo það gæti nýst til aðskildar búsetu beggja aðila, í kjölfar yfirlýsingar stefnanda um að hann hafi ekkert viljað hafa saman að sælda við stefndu. Hafi stefndu fullan rétt til að ákvarða nánar með hvaða hætti búseturétti stefnanda sé fullnægt og útbúa húsnaðið með þeim hætti að það geti jafnframt nýst til búsetu þeirra. Stefndu telji sig hafa tekið fullt tillit til búseturéttar stefnanda við gerð tillagna um afmörkun tveggja íbúða í húsinu síðastliðið vor, enda stefnanda ætlaður drjúgur hluti neðri hæðar hússins til einkaafnota.

Varðandi kröfur um að synjað verði um staðfestingu lögbannsins byggja stefndu á því að stefnanda hafi ekki tekist að sanna að hann eigi rétt til búsetu á allri neðri hæð hússins, né heldur að þær framkvæmdir sem fyrirhugaðar voru muni brjóta í bága við lögvarða hagsmuni hans. Strangar sönnunarkröfur séu gerðar til gerðarbeiðanda í lögum 31/1990 og haldi gerðarþoli því fram að skilyrði lögbanns séu ekki uppfyllt verði gerðarbeiðandi að sýna fram á hið gagnstæða.

Stefndu séu þinglýstir kaupsamningshafar íbúðarhússins og teljist því réttir eigendur og umráðaaðilar. Réttur stefndu sé þó skilyrtur vegna réttar stefnanda sem þinglýsts afsalshafa hússins við að frá greitt samkvæmt kaupsamningnum, en halda ella eftir afsali hússins og eignast rétt til að krefjast riftunar greiði stefndu ekki kaupverðið.

Stefndu telji fráleitt að líta svo á að stefnandi geti skuldbundið sig til að selja og afhenda jörðina ásamt öllum mannvirkjum og bústofni, tekið við greiðslum vegna hennar en látið jafnframt sem hann geti farið með allt sem sína eign.

Stefnanda beri að virða rétt stefndu sem þinglýstra eigenda fasteignarinnar og þurfi að sæta því að breytingar séu gerðar á eigninni af eigendum hennar að honum forspurðum, svo fremi sem réttar hans til búsetu í húsinu sé gætt.

Stefndu neiti því að hafa viljað úthýsa stefnanda úr húsinu heldur hafi þau ætlað að ráðast í framkvæmdir á húsnæðinu sem þinglýstir eigendur þess svo það gæti nýst til búsetu beggja aðila, enda hafi þau til þess fullan rétt svo fremi sem gætt sé að rétti stefnanda til búsetu. Hafi stefndu fullan rétt til að ákvarða nánar með hvaða hætti búsetu stefnanda sé háttáð og útbúa húsnæðið með þeim hætti að það geti jafnframt nýst til búsetu þeirra.

Í kauptilboði hafi verið tekið fram að stefndu skyldu þá þegar fá rétt til aðgangs að efri hæð íbúðarhússins til að hefjast handa við frágang þess áður en að formlegri afhendingu eignarinnar kæmi, enda hafi þurft að innrétta hana frá grunni og ljóst að drjúgur tími færi í verkið. Það geti ekki skert rétt stefndu til framkvæmda á öðrum hlutum hússins eftir að afhending hafi farið fram.

Í þinglýstu heimildarskjali stefndu til eignarinnar sé kveðið á um rétt stefnanda. Þar segi að stefnandi skuli hafa rétt til búsetu í íbúðarhúsinu án þess að hann sé skilgreindur nánar. Stefnandi haldi því fram að í þessu felist réttur hans til að búa óáreittur í neðri hluta hússins. Sú fullyrðing stefnanda stríði gegn þeim forsendum sem legið hafi að baki kaupnum. Stefnanda hafi ekki tekist að færa sönnur á að réttur hans sé jafn umfangsmikill og hann hafi haldið fram gegn mótmælum stefndu. Hafi stefnanda ekki tekist að uppfylla kröfur sem gerðar séu til hans að lögum um sönnun á tilvist réttinda.

Óumdeilt sé að stefnandi hafi rétt til búsetu í húsnæðinu. Sá réttur sé hvergi skilgreindur sérstaklega og verði búseturétti stefnanda því talið fullnægt svo fremi sem hann geti haldið eðlilegt heimili í húsinu. Geti fyrirhugaðar framkvæmdir stefndu á húsnæðinu ekki brotið gegn rétti stefnanda eins og hann sé skilgreindur, enda miði þær við að tryggja stefnanda fullkomna íbúð til eigin nota. Stefnanda hafi þannig ekki tekist að sýna fram á að framkvæmdirnar brjóti gegn lögvörðum hagsmunum hans.

V.

Kauptilboð um fasteignina að Bergþórshvoli 2 í Rangárþingi eystra liggur frammi á dskj. nr. 7. Samkvæmt efni kauptilboðsins er gert bindandi kauptilboð í jörðina Bergþórshvol 2 í Rangárþingi eystra, landsnúmer 163931, ásamt öllum mannvirkjum og girðingum og gögnum og gæðum, öllum vélum og tækjum svo og öllum bústofni m.a. sauðfé, rúmlega 50 talsins og um 30 hross. Í samningi er kveðið á um greiðslu kaupverðs, samtals að fjárhæð 54.000.000 króna. Greiðist kaupverðið að hluta til við undirritun kaupsamnings, að hluta með yfirtöku lána og með greiðslum á dagsetningum í febrúar og maí 2007. Samkvæmt lokalið tilboðsins greiðist lokagreiðsla „Að ósk seljanda, þó ekki fyrr en 15.5.2007“. Er seljanda óheimilt að selja öðrum en stefndu eignarhlut sinn í eigninni. Þegar greiðsla samkvæmt lokalið hafi verið innt af hendi falli niður allur eignarhluti seljanda í eigninni og verði að fullu eign kaupenda. Eignina skuli afhenda við undirritun kaupsamnings. Kaupendur fái þó strax við samþykki tilboðs aðgang að

íbúðarhúsi til að hefjast handa við frágang þess. Í sérákvæði er kveðið á um að seljandi megi búa í húsinu endurgjaldslaust eins lengi og hann óski.

Kaupsamningur um eignina er á dskj. nr. 10. Samkvæmt ákvæði í samningi skuldbindur seljandi sig til að selja kaupendum jörðina Bergþórshvol 2, ásamt öllum mannvirkjum á jörðinni, girðingum og gögnum öllum, gæðum, öllum vélum og tækjum svo og öllum bústofni m.a. sauðfé með marki seljanda rúmlega 50 talsins og um 30 hross. Kaupverð er 54.000.000 króna sem skiptist niður á íbúðarhús, útihús og ræktað land, jörð, bústofn og vélar og tæki. Greiðslu skuli inna af hendi með tilgreindum hætti samkvæmt 6 töluliðum og eru 5 þeir fyrstu þeir sömu og í kautilboði. Í lokalið segir um lokagreiðslu að hana skuli inna af hendi „Á tímabilinu frá 15.5.2007 til 15.11.2007”.

Málstaður stefnanda byggir á því að framangreint kautilboð og kaupsamningur um fasteignina að Bergþórshvoli 2 í Rangárþingi eystra verði ógilt og þessir gerningar dæmdir óskuldbindandi fyrir stefnanda á grundvelli 36. gr. samningalaga, nr. 7/1936. Sökum stöðu aðila, vensla þeirra og atvika að samnings gerðinni hafi kaupsamningur um jörðina orðið annars eðlis en vilji stefnanda hafi staðið til og ákveðið hafi verið í viðræðum aðila. Óbreytt muni samningskjörin valda stórfelldri röskun á högum stefnanda sem ósanngjarn sé að hann verði látinn þola. Stefnandi hafi talið sig vera að gera kaupsamning í samræmi við fyrirliggjandi tilboð þess efnis að hann héldi eignarhluta í jörðinni og ætti val um hvenær honum yrði afsalað til stefndu. Að íbúðarhús á jörðinni yrði áfram heimili hans og skráð eign og að hann væri að veita stefndu aðgang að og eftir atvikum umráð yfir öðrum hlutum íbúðarhússins en þeim sem tilheyrðu heimili hans. Í varakröfu gerir stefnandi kröfu til þess að kaupverðið verði ákveðið hærra en samkvæmt kaupsamningi og í þrautavarakröfu gerir stefnandi kröfu til þess að eiga áfram 18,52% eignarhlut í jörðinni. Loks er gerð krafa um að stefndu sé skylt að víkja úr neðri hæð íbúðarhússins að Bergþórshvoli 2.

Ofangreind dómsskjöl nr. 7 og 10 hafa ríkt sönnunargildi í þessu máli. Við lestur þeirra verður ekki annað ráðið en að verið sé að selja alla jörðina Bergþórshvol 2 og sé þar ekkert undanskilið. Í kautilboði er hið seldi skilgreint sem jörðin Bergþórshvoll 2 ásamt öllum mannvirkjum o.s.frv. Er það sérstaklega áréttað í kautilboðinu þar sem segir að lokagreiðslu lokinni „...þá fellur niður allur eignarhluti seljanda og eignin verður að fullu eign kaupanda.” Í kaupsamningi er hið seldi sömuleiðis skilgreint sem jörðin Bergþórshvoll 2 ásamt öllum mannvirkjum á jörðinni o.s.frv. Aðilar málsins eru sammála um að rætt hafi verið í aðdraganda sölunnar um áhuga stefnanda á að eiga áfram einhvern hlut í jörðinni. Ber 6 tl. í kautilboði og kaupsamningi merki þess að reynt hafi verið að koma inn á þeim stað ákvæði um að stefnanda væri heimilt að draga lokagreiðsluna um hríð en á meðan væru stefndu ekki að fullu eigendur jarðarinnar. Sætti þetta ákvæði lítilsháttar breytingum í kaupsamningi frá kautilboði sem skýrist af þessu atriði og því að stefndu hafi ekki, svo sem þau halda fram, viljað halda þessu ákvæði opnu þannig að stefnandi hefði frjálssar hendur um hvenær stefndu gætu innt lokagreiðslu af hendi. Fær þetta stoð í framburði Jóhanns G. Hálfánarsonar löggilts fasteignasala er annaðist gerð kaupsamnings um eignina. Hin skjallegu sönnunargögn styðja því ekki þá staðhæfingu stefnanda að ákveðið hafi verið að hann héldi áfram eignarhluta í jörðinni og ætti val um hvenær honum væri afsalað til stefndu. Hefur honum ekki tekist sönnun þess, hvorki með skjallegum sönnunargögnum né með framburði vitnisins Guðrúnar Bogadóttur, sambýliskonu

sinnar. Þá styðja þessi sönnunargögn ekki fullyrðingu stefnanda um að íbúðarhús jarðarinnar yrði áfram skráð eign hans. Þvert á móti er í þessum skjölum talað um öll mannvirki og engin þar undanskilin. Er sérstaklega kveðið á um að stefnandi megi endurgjaldslaust búa áfram í íbúðarhúsinu sem er ótvíræð vísbending um að íbúðarhúsið hafi einnig verið selt. Styðja þessi gögn því ekki þá fullyrðingu stefnanda að samningarnir veittu stefndu einungis „...aðgang að, og eftir atvikum umráð yfir, öðrum hlutum íbúðarhússins en þeim sem tilheyrðu heimili hans.” Hefur stefnanda því ekki tekist sönnun þess að íbúðarhúsið yrði áfram eign hans eftir kaupin.

Grundvöllur að baki málatilbúnaði stefnanda byggir á þeim staðhæfingum hans að hann hafi á þeim tíma er samningar voru gerðir verið það heilsuveill að hann hafi ekki gert sér grein fyrir efni samninga. Þá hafi kaupverð verið bersýnilega ósanngjarnt þar sem það hafi verið til muna of lágt. Um þessi atriði hefur stefnandi varðandi heilsu sína einkum teft fram læknisvottorði Guðrúnar Rósu Sigurðardóttur lækni á dskj. nr. 17 og vætti hennar. Varðandi málsástæðu um verðmæti eignarinnar hefur stefnandi lagt fram matsgerð Odds G. Hjaltasonar byggingartæknifræðings á dskj. nr. 15. Stefndu hafa mótmælt gildi allra þessara sönnunargagna þar sem þeirra hafi verið aflað einhliða og ekki í samræmi við lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Samkvæmt 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991 sker dómari úr því hverju sinni eftir mati á þeim gögnum sem komið hafa fram í máli hvort staðhæfing um umdeild atvik teljist sönnuð, enda bindi fyrirmæli laga hann ekki sérstaklega við mat í þeim efnunum. Í ljósi afstöðu stefndu eru staðhæfingar stefnanda um heilsu sína og verðmæti jarðarinnar þannig umdeild atriði í skilningi ákvæðisins. Í IX. kafla laga nr. 91/1991 eru reglur um matsgerðir, sem menn verða dómkvaddir til að framkvæma eftir kröfu aðila, en slíkar matsgerðir eru meðal þeirra sönnunargagna sem unnt er að styðjast við í einkamáli. Tilgangur þessara gerða er að fá skoðun eða álit utanaðkomandi sérfróðs manns á því hvað sé staðreynd í ákveðnu tilviki. Matsgerðir eru verulega sterkt sönnunargagn í einkamáli.

Fyrir dóminum gerði Guðrún Rósa Sigurðardóttir lækni grein fyrir veikindum stefnanda. Kom fram að hann þjáðist af svokölluðum B12 skorti, sem hefði tiltekna afleiðingar í för með sér. Þar sem hún hafi ekki tekið hann í nákvæma læknisrannsókn í desember 2006 treysti hún sér ekki til að fullyrða hvort stefnandi hafi verið þannig andlega vanheill á haustmánuðum 2006 að hann hafi ekki gert sér grein fyrir gerðum sínum. Þó svo sambýliskona stefnanda hafi lýst heilsu stefnanda með þeim hætti að stefnandi hafi ekki gert sér grein fyrir gerðum sínum hefur Jóhann Hálfánarson, löggiltur fasteignasali sem annaðist gerð kauptilboðs og kaupsamningsins, borið að hann hafi metið það svo að heilsu stefnanda hafi ekki verið þannig farið að hann hafi ekki skilið það er fram fór er kaupsamningur um eignina hafi verið undirritaður. Löggiltum fasteignasala er á grundvelli 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa skylt að liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Skal hann gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmetir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Gegn mótmælum stefndu verður ekki talið að stefnandi hafi tekist sönnun þess að hann hafi verið þannig andlega vanheill á þeim tíma er samningar voru gerðir að hann hafi ekki gert sér grein fyrir efni samninga. Ekki er lokið fyrir skotið að dómkvaddir matsmenn hefðu getað lagt betri grundvöll að mati á þessu atriði, en ekki var hlutast til um öflun matsgerðar af hálfu stefnanda.

Stefndu hafa einnig mótmælt gildi álitsgerðar Odds G. Hjaltasonar byggingartæknifræðings um verðmæti jarðarinnar Bergþórshvols 2. Mat þetta, sem miðar við að verðmæti jarðarinnar í nóvember 2006 hafi verið 101.400.000 krónur, gengur gegn annarri matsgerð um eignina og fram kemur á dskj. nr. 27 þar sem verðmæti hennar í október 2005, eða um 12 mánuðum áður, var metið 48.000.000 króna. Jóhann Hálfðánarson löggiltur fasteignasali hefur borið að hann hafi fyrir kaupin lauslega athugað með söluverð á eignum á sama svæði. Hans niðurstaða hafi verið sú að umsamið kaupverð hafi verið lítið eitt hærra en almennt gerðist vegna sölu bújarða á þessu landsvæði. Álitsgerð Odds G. Hjaltasonar byggingar tæknifræðings verður ekki jafnað við matsgerð dómkvadds manns að sönnunargildi um þau atriði sem um ræðir í 1. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991. Ekki er unnt, gegn mótmælum stefndu, að styðja við álitsgerðina niðurstöðu um að söluverð jarðarinnar hafi verið langt frá sannvirði jarðarinnar. Hefur stefnanda ekki tekist sönnun um það.

Í ljósi þess er hér að framan greinir er það niðurstaða dómsins að stefnanda hafi ekki tekist sönnun þess að hann hafi eftir sölu áfram átt hlutdeild í jörðinni að Bergþórshvoli 2 eða að íbúðarhúsi yrði áfram skráð eign hans. Þá hefur stefnanda ekki tekist sönnun þess að hann hafi verið svo andlega vanheill er hann ritaði undir kauptilboð og kaupsamning um eignina að hann hafi ekki verið meðvitaður um gerðir sínar. Loks hefur honum ekki heldur tekist sönnun þess að söluverð jarðarinnar hafi verið langt frá sannvirði jarðarinnar. Í kauptilboði og kaupsamningi er sérákvæði þar sem stefnanda er heimilað að búa áfram í íbúðarhúsi eignarinnar, svo lengi sem hann vill. Ákvæði þetta er óvenjulegt við sölu eigna og einsýnt að ákvæðið verður til vegna vensla aðila. Almennt er það íþyngjandi fyrir kaupendur eignarinnar og því stefnanda í hag. Þessi réttur stefnanda er ekki skýrður nánar í samningum en miðað við að stefndu hafi full eignarráð yfir íbúðarhúsinu verður að líta svo á að stefnandi geti ekki varnað stefndu því að gera lagfæringar eða breytingar á húsinu sem eru afleiðing þess að þau flytja þangað inn. Í því felst m.a. að koma fyrir sameiginlegu eldhúsi á neðri hæð hússins og að bæta þvottaadstöðu á sömu hæð.

Með hliðsjón af þessu eru ekki fyrir hendi skilyrði að víkja samningi aðila málsins til hliðar í heild eða að hluta á grundvelli sjónarmiða um að samningurinn hafi vegna stöðu aðila, vensla þeirra og atvika við samningsgerðina orðið annars efnis en vilji stefnanda hafi staðið til og ákveðið hafi verið í viðræðum aðila. Verður öllum kröfum og málsástæðum stefnanda hafnað og stefndu sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Í samræmi við þá niðurstöðu verður synjað kröfu stefnanda um staðfestingu á lögbanni er sýslumaðurinn á Hvolsvelli fékk lagt á framkvæmdir að Bergþórshvoli 2, Rangárþingi eystra mánudaginn 18. júní 2007 í máli nr. L-1/2007.

Stefnandi verður dæmdur til að greiða stefndu málskostnað eins og í dómsorði greinir.

Símon Sigvaldason héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Stefndu, Runólfur Maack og Benedikta Haukdal, eru sýkn af kröfum stefnanda, Eggerts Haukdal.

Synjað er kröfu stefnanda um staðfestingu á lögbanni er sýslumaðurinn á Hvolsvelli fékk lagt á framkvæmdir að Bergþórshvoli 2, Rangárþingi eystra mánudaginn 18. júní 2007 í máli nr. L-1/2007.

Stefnandi greiði stefndu sameiginlega 250.000 krónur í málskostnað.

Símon Sigvaldason