

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 14. febrúar 2008 í máli nr. E-4879/2007:

Elín Svava Sigurðardóttir

(Steinunn Guðbjartsdóttir hrl.)

gegn

Grétari Þorgeirssyni og

Sigrúnu Örnú Hafsteinsdóttur

(Skarphéðinn Pétursson hdl.)

Mál þetta höfðaði Elín Svava Sigurðardóttir, Skaftahlíð 42, Reykjavík, með stefnu birtri 20. júní 2007 á hendur Grétari Þorgeirssyni og Sigrúnu Örnú Hafsteinsdóttur, báðum til heimilis að Torfufelli 28, Reykjavík. Málið var dómtekið 18. janúar sl.

Stefnandi krefst þess að kaupsamningur dagsettur 19.02.2007, og afsalsbréf stefnanda til stefndu, vegna fasteignarinnar að Kringlumýrarvegi 26, Grímsnes og Grafningshreppi, fastanúmer eignar 220-8023 01 01 02 01 01, dags. 13.03.2007, verði dæmd ógild og afmáð úr veðmálabókum. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Stefnandi situr í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Magnús Bergsteinsson, sem lést í mars 1999. Þau áttu börn saman, en Magnús hafði eignast einn son fyrir hjúskap þeirra.

Með afsali, dagsettu 13. mars 2007, afsalaði stefnandi til stefndu, Grétars og Sigrúnar Örnú, fasteigninni Kringlumýrarvegi 26 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Samkvæmt vottorði fasteignamats ríkisins er um að ræða sumarbústaðaland sem er 1,8 hektarar að stærð. Á lóðinni er sumarbústaður sem byggður var 1985, 36,7 fermtrar að stærð. Þá er þar geymsla byggð 1990, sem er 4,5 fermtrar að stærð.

Kaupsamningur og afsal um eignina eru merkt fasteignasölunni Kjöreign í Reykjavík, en vottar að undirritun aðila á báðum skjölunum eru Hafsteinn Kristjánsson, faðir stefndu Sigrúnar, og Margrét Magnúsdóttir, dóttir stefnanda og stjúpmóðir stefndu Sigrúnar.

Dan V. S. Wiium, löggiltur fasteignasali og forsvarsmáður fasteignasölnunnar Kjöreignar sagði fyrir dómi að skjölin hefðu verið útbúin á skrifstofu hans að beiðni og eftir fyrirsögn Hafsteins. Hann hefði sagt að kaupin væru innan fjölskyldu. Hins vegar hefðu aðilar ekki komið á skrifstofuna til að skrifa undir, það hefði verið gert annars staðar. Dan sagði að ekki hefði verið gert söluyfirlit og hvorki hann né starfsmenn sínir hefðu skoðað eignina.

Stefnandi lagði fram í málinu matsgerð er unnin var af Jóni Erni Kristinssyni, löggiltum fasteignasala, að beiðni Ragnhildar Magnúsdóttur, sem er dóttir stefnanda. Í matsgerðinni er talið að söluverð bústaðarins ætti að vera 21.000.000 króna. Jón Örn staðfesti þessa matsgerð sína fyrri dómi.

Stefnandi sagði fyrir dómi að Hafsteinn Kristjánsson, tengdasonur sinn, hefði komið til sín og spurt hvort hún ætlaði að selja sumarbústaðinn. Hún hafi sagt já og nefnt töluna 7.000.000 þegar hann spurði um verðið. Það hefði verið tala sem Magnús heitinn, eiginmaður hennar, hefði talað um á sínum tíma. Hún hefði ekkert athugað hvað bústaðir hefðu hækkað mikið síðan þá.

Stefnandi sagði að stefndu hefðu komið með skjölin til sín og hún skrifað undir. Hún hafi ekki borið söluna undir nokkrum manni. Er önnur börn hennar hafi heyrt af sölnunni hafi þau orðið reið. Þeim hafi fundist hún vera að stela frá þeim arfinum.

Stefnandi kvaðst ekki hafa ætlað að gefa bústaðinn.

Hafsteinn Kristjánsson býr með yngstu dóttur stefnanda eins og áður segir. Hann kvaðst hafa spurt stefnanda hvort bústaðurinn væri til sölu og hún hafi sagt svo vera. Hún hafi sjálf nefnt kaupverðið 7 milljónir. Hún hafi verið ákveðin með það. Sagði Hafsteinn að dóttir sín og tengdasonur hefðu haft áhuga á bústaðnum og hefði hann haft milligöngu um viðskiptin.

Hafsteinn sagði að Sigrún og Margrét, dætur stefnanda, hefðu vitað um söluna. Sagði hann að sér hefði þótt verðið vera eðlilegt. Bústaðurinn væri gamall og hann væri lítill. Hann kvaðst ekkert hafa rætt um verðið við stefnanda, hann hefði einfaldlega samþykkt það sem hún setti upp. Hann kvaðst ekki vita hvort stefnandi þekkti til verðs á sumarbústöðum, en hugsun hennar væri alveg skýr.

Stefndi, Grétar Þorgeirsson, kvaðst hafa beðið Hafstein að kanna hvort bústaðurinn væri til sölu. Fyrst hafi verið sagt að búið væri að ráðstafa honum. Síðan hafi komið upp fyrir um ári síðan að sú sala hefði ekki gengið eftir. Grétar sagði að þau hefðu samþykkt verðið sem stefnandi setti upp. Hann kvaðst hafa kannað hjá lögmannsstofunni Lögmenn Suðurlandi hvaða verð fengjust fyrir sumarbústaði og hafi þeir gefið upp svipað verð og stefnandi setti upp. Þá kvaðst hann hafa fengið kunnáttumann með sér til að skoða húsið, sem hefði lagt til að húsið yrði rífið.

Nánar aðspurður fyrir dómi kvaðst Grétar ekki hafa talið ástæðu til að rengja það verð sem Elín setti upp. Þá hefði sér ekki þótt ástæða til að afla skriflegs verðmats. Hann kvaðst telja að mat uppá 21 milljón króna fyrir bústaðinn og lóðina væri fráleitt. Þá væri tilboð Jóns Diðriks Jónssonar mjög skrýtið.

Jóhann Kristinn Hjálmarsson staðfesti fyrir dómi að hann hefði farið með Grétari til að skoða bústaðinn. Hann kvaðst hafa talið að það borgaði sig ekki að reyna að gera við hann, hagkvæmast væri að fjarlægja hann alveg og byggja nýjan.

Dögg Pálsdóttir hæstaréttarlögmaður gaf skýrslu fyrir dómi. Hún kvaðst hafa unnið mikið fyrir stefnanda og hún hefði komið til sín þegar börn hennar reyndust mjög óánægð með sölu bústaðarins. Hún kvaðst hafa rætt við stefndu og lagt á það áherslu við Grétar að hann aflaði skriflegrar yfirlýsingar frá Lögmönnum Suðurlandi um eðlilegt verð á bústaðnum. Þá sagði Dögg að fram hefði komið hjá Elínu að hún hefði ekki ætlað að ívilna þessum kaupendum.

Stefnandi lagði fram afrit tilboðs er Jón Diðrik Jónsson og H. Jóna Þorvaldsdóttir gerðu stefnanda í bústaðinn og lóðina, með fyrirvara um að salan til stefndu verði ógilt. Tilboðið er dagsett 28. ágúst 2007 og hefur verið samþykkt af stefnanda. Kaupverð í tilboði þessu er 24.000.000 króna. Jón Diðrik staðfesti fyrir dómi að hann hefði gert þetta tilboð. Hann kvaðst þekkja vel til verðmætis lóða á þessu svæði og taldi tilboðsfjárhæðina eðlilega.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi kveðst ekki hafa vitað betur en að umrætt kaupverð væri markaðs verð og hafi stefndu fullvissað hana um það. Hún hafi því samþykkt að selja þeim á þessu verði án þess að ráðfæra sig við nokkurn mann. Ekkert verðmat hafi legið til grundvallar. Eingöngu hafi verið byggt á staðhæfingum stefndu og þeirri trú stefnanda að þetta væri eðlilegt verð.

Stefnandi segir að stefndu hafi fengið fasteignasöluna Kjöreign til að annast skjalagerð, en fasteignasalan hafi hvorki skoðað né verðmetið eignina.

Stefnandi kveðst hafa leitað til lögmanns vegna þeirrar stöðu sem upp var komin. Hún hafi enn verið þess fullviss að söluverðið hefði verið eðlilegt. Hún hefði ekki viljað trúa því að stefndu hefðu ætlað að hlunnfara sig. Hafi hún því falið lögmanni að rita lögmanni barna sinna bréf þar sem staðhæft hafi verið að kaupverðið hafi verið eðlilegt.

Stefnandi kveðst hafa áttað sig á því að hún hefði verið hlunnfarin er börn hennar höfðu sýnt henni mat fasteignasölu um að eðlilegt söluverð hefði verið 21 milljón króna. Þá hafi hún ákveðið að fela lögmanni að höfða mál til riftunar. Hún hefði ekki ætlað sér að hygla stefndu. Selja hefði átt bústaðinn á markaðsverði.

Kaupnum hafi verið rift með bréfi dagsettu 1. júní 2007.

Stefnandi kveðst telja að stefndu hafi notfært sér ástand hennar og það traust sem hún bar til þeirra, m.a. vegna fjölskyldutengsla. Þau hafi talið henni trú um að verðmæti eignarinnar væri minna en það raunverulega sé. Þannig hafi stefndu misbeitt aðstöðu sinni til þess að komast yfir fasteignina fyrir óeðlilega lágt verð með því að nýta sér trúgirmi og aðstöðuleysi stefnanda.

Stefnandi reisir kröfur sínar á 31. og 33. gr. samningalaga nr. 7/1936. Stefnu hafi nýtt sér bágindi hennar, einfeldni og fákunnáttu til að afla sér fjárhagslegra hagsmuna.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu mótmæla öllu kröfum og málsástæðum stefnanda sem röngum og ósönnuðum.

Stefndu byggja aðallega á því að ekki sé sannað að þau hafi með ölögmetum hætti þvingað eða misnotað aðstöðu sína á nokkurn hátt gagnvart stefnanda, eða greitt óeðlilega lágt verð fyrir eignina. Stefnandi beri sönnunarbyrðina og beri að meta stefndu í vil allan vafa um hvort skilyrðum 31. og 33. gr. samningalaga sé fullnægt.

Stefndu telja ósannað að stefnandi hefi verið knúin til samningsgerðar á öðrum forsendum en hún hafi sjálf viljað. Afstaða hennar hafi komið í ljós þegar hún lét lögmann svara ávirðingum barna sinna með bréfi. Stefnu segjast hafa talið og telja enn að umsamið verð hafi verið eðlilegt og í samræmi við vilja aðila. Þó stefnandi telji nú að hún eigi að fá herra verð, verði samningnum ekki rift vegna þess eins. Meginregla samningaréttar sé að samningar skuli standa. Stefnandi hafi ekki verið ósátt við samninginn, en hún hafi verið beitt þrýstingi til að höfða mál þetta.

Stefndu mótmæla því að stefnandi hafi ekki getað gert sér grein fyrir gjörðum sínum er hún seldi eignina. Hið eina sem fyrir liggir séu seinni tíma fullyrðingar í nafni stefnanda sem ekki séu studdar læknisfræðilegum gögnum.

Stefndu benda á að þau séu ekki skyld stefnanda eða náin henni. Þau þekki ekki til heilsu stefnanda og geti ekki séð annað en að þar fari manneskja með fulla greind og skynsemi, þó hún beri merki um háan aldur.

Stefndu mótmæla verðmati Jóns Arnar Kristinssonar, löggilts fasteignasala. Mat þetta sé fjarstæðukennt og algerlega ómarktækt. Er í greinargerð skorað á stefnanda að leggja fram kaupsamning um sambærilega lóð á svipuðum slóðum þar sem kaupverð sé herra en 10 milljónir króna á hvern hektara.

Stefndu segjast hafa fjármagnað kaupin með lánsfé. Glitnir sé viðskiptabanki þeirra og þau hafi orðið að veðsetja fasteign sína í Reykjavík, auk sumarbústaðarins, til tryggingar láninu.

Stefnandi hafi ekki reynt að rökstyðja að skilyrði 31. gr. samningalaga séu uppfyllt eða bent á hvers vegna óheiðarlegt sé af þeim að bera samninginn fyrir sig, sbr. 33. gr. laganna. Ósannað sé að stefndu hafi með saknæmum hætti eða saknæmum ásetningi beitt misneytingu eða óheiðarleika í viðskiptum þessum.

Stefndu vísa til meginreglna um sönnunarbyrði, til sakarreglunnar og til samningalaga nr. 7/1936.

Forsendur og niðurstaða.

Ekki er um það deilt að umræddur samningur var gerður með formlega réttum hætti. Ekki er vísað af hálfu stefnanda til annars en reglna 31. og 33. samningalaga nr. 7/1936 um misneytingu og óheiðarleika. Hvor reglan um sig leiðir til þess að samningur er ógildur.

Stefnandi hafði ákveðnar hugmyndir um eðlilegt verð á bústaðnum og sýnist hafa byggt þær á nokkurra ára gömlum upplýsingum. Hún hefur leitast við að sanna að umsamið verð sé mun lægra en eðlilegt getur talist. Hún aflaði matsgerðar löggilts fasteignasala, sem taldi hæfilegt verð vera 21 milljón króna. Ekki er dregið í efa að umræddur fasteignasali byggði mat þetta á kunnáttu sinni og þekkingu á fasteignamarkaðnum, en hann var valinn af stefnanda en ekki af aðilum báðum. Þá var hann ekki dómkvaddur sem matsmaður samkvæmt 61. gr. laga nr. 91/1991. Þá hefur löggiltur fasteignasali ekki þá stöðu sem lýst er í 3. mgr. 60. gr. laganna. Að þessu athuguðu er ekki unnt að byggja niðurstöðu í málinu á matsgerð þessari.

Þá hefur stefnandi sýnt fram á að tiltekinn einstaklingur hafi skuldbundið sig til að kaupa eignina fyrir 24 milljónir króna, enda gangi þau kaup sem hér er um deilt til baka. Jón Gauti Jónsson kom fyrir dóm og staðfesti að hann hefði skuldbundið sig til að kaupa eignina fyrir þetta verð, sem hann teldi eðlilegt miðað við stærð lóðarinnar og gróðurfar á henni. Kvaðst hann þekkja til verðmætis lóða á þessu svæði.

Stefndi Grétar kveðst hafa leitað álits á skrifstofu Lögmannna Suðurlandi, sem reka fasteignasölu á Selfossi. Hafi upplýsingar sem þeir gáfu verið nálægt því verði sem samið var um. Dögg Pálsdóttir hæstaréttarlögmaður sagði fyrir dómi að hún hefði ítrekað bent stefndu á að afla sér þessa álits Lögmannna Suðurlandi skriflega. Það hefur stefndi ekki gert. Þá hefur hann ekki leitt þann starfsmann sem hann ræddi við fyrir dóm, eða leitast við á annan hátt að leiða líkur að fullyrðingum sínum um verðgildi bústaðarins og lóðarinnar. Er því allt óljóst um hvert álit var gefið og hvaða forsendur lágu því til grundvallar. Er ekki hægt að byggja að neinu leyti á fullyrðingum stefnda um þetta atriði.

Að þessu virtu hefur stefnandi sannað að 7.000.000 króna sem söluverð fyrir umræddan bústað og lóð er fjarri því að teljast sanngjarnt og eðlilegt miðað við það sem fengist í skiptum óskyldra aðila.

Mat banka á þörf sinni fyrir tryggingar fyrir láni til stefndu getur ekki haft sönnunargildi hér.

Hvorki Hafsteinn né stefndu Grétar og Sigrún gátu vænst þess að stefnandi vissi hvaða verð mætti fá fyrir sumarbústaði og lóðir á þessu svæði. Ekki er ljóst hvaða hugmyndir þau höfðu sjálf um verð bústaða og lóða, en leggja verður þær skyldur á þau við þessi viðskipti að ganga úr skugga um hvaða verð gæti fengist fyrir bústaðinn og lóðina í skiptum óskyldra aðila. Var þessi skylda enn brýnni þar sem þau eru í nánum fjölskyldutengslum við stefnanda.

Stefndu leituðu eftir kaupum á bústaðnum, sem þá var ekki boðinn til sölu. Þau máttu gera sér grein fyrir því að verð það sem stefnandi nefndi var mun lægra en eðlilegt getur talist og að það byggðist á vanþekkingu hennar. Með þessu hagnýttu þau sér vanþekkingu stefnanda. Verður því að ógilda samning aðila samkvæmt 31. gr. samningalaga nr. 7/1936, sbr. 1. gr. laga nr. 11/1986.

Með því að mælt er fyrir um ógildingu samnings í dómsorði, þarf ekki að setja þar fram leiðbeiningar til þinglýsingarstjóra um skráningu dómsins.

Stefndu verður gert að greiða stefnanda málskostnað. Er hann ákveðinn 300.000 krónur er tekið hefur verið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð

Kaupsamningur stefnanda, Elínar Svövu Sigurðardóttur, og stefndu, Grétars Þorgeirssonar og Sigrúnar Örnú Hafsteinsdóttur, dagsettur 19. febrúar 2007, um fasteignina Kringlumýrarveg 26 í Grímsnes- og Grafningshreppi, og afsal fyrir sömu eign, dagsett 13. mars 2007, eru ógild.

Stefndu greiði stefnanda 300.000 krónur í málskostnað.

Jón Finnbjörnsson