

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 30. maí 2016 í máli nr. E-4173/2013:

Dánarbú Herlufs Clausen

(*Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hrl.*)

gegn

Guðbirni Björgólfssyni

(*Daði Ólafsson hdl.*)

I

Mál þetta, sem dómtekið var 2. maí sl., er höfðað með stefnu áritaðri um birtingu 21. október 2013 og þingfestri 22. sama mánaðar.

Stefnandi er dánarbú Herlufs Clausen, Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík, en stefndi er Guðbjörn Björgólfsson, Logafold 121, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 9.477.468 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 8.177.468 krónum frá 04.11.2012 til 11.05.2013 en af 9.477.468 krónur frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu að viðbættum 24% virðisaukaskatti.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu að mati réttarins.

II

Helstu málavextir eru þeir að hinn 15. ágúst 2007 undirrituðu sambúðarfólkið Herluf Clausen og Kristín Sigmarsdóttir, móðir stefnda, og stefndi afsal vegna íbúðar Herlufs og Kristínar að Gnoðarvogi 42 í Reykjavík, fastanr. 202-2477. Samkvæmt afsalinu var kaupsamningur gerður 30. júlí 2007 og afhendingardagur fasteignarinnar var 1. ágúst 2007. Í afsalinu kemur fram að kaupandi yfirtaki eftirtalin áhvílandi lán:

Á 1. veðr. Lífeyrissj. verslunarm., útg. 23.12.1992, upphafl. að fjárhæð 900.000 kr.

Á 2. veðr. Lífeyrissj. verslunarm., útg. 23.02.1998, upphafl. að fjárhæð 1.500.000 kr.

Á 3. veðr. Gildi lífeyrissjóður, útg. 28.08.1998, upphafl. að fjárhæð 500.000 kr.

Þá segir í afsalinu að kaupandi hirði arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiði jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma. Ekkert kaupverð er

tilgreint í afsalinu en þar er því lýst yfir að umsamið kaupverð sé að fullu greitt.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 14. apríl 2011, var Herluf Clausen sviptur fjárræði. Hinn 6. maí 2011 skipaði sýslumaðurinn í Reykjavík Þórð Clausen Þórðarson sem lögráðamann Herlufs Clausen.

Í forsendum dómsúrskurðarins er vísað til læknisvottorðs Ólafs Samúelssonar öldrunarlæknis, dagsetts 5. apríl 2011, og liggur það frammi í máli þessu. Í vottorðinu kemur fram að Herluf hafi greinst með heilabilun sökum Alzheimerssjúkdóms á árinu 1999. Fram kemur að vottorðið er byggt á læknisskoðun á Herluf sem fram fór 1. apríl 2011. Við skoðunina hafi Herluf verið algjörlega óáttaður og hafi hvorki getað svarað því hvar hann væri, hver aldur hans væri né gert nánari grein fyrir aðstæðum sínum. Segir jafnframt í vottorðinu að ekki hafi verið mögulegt að leggja fyrir hann nákvæm vitræn próf. Þá kemur þar fram að fyrir liggja vitræn próf sem lögð hafi verið fyrir Herluf fyrir sex árum sem sýnt hafi mikla skerðingu eða 15/30 á MMSE, sem sé algengt próf sem notast sé við til að fylgjast með vitrænni getu. Herluf var fluttur í varanlega vistun á Eir 24. desember 2007.

Kristín Sigmarsdóttir lést 26. febrúar 2010 og var skiptum á dánarbúi hennar lokið sem eignalaus 2. júlí 2010. Herluf Clausen lést 8. október 2011 og var úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur um töku bús hans til opinberra skipta kveðinn upp 4. maí 2012. Sigurbjörn Þorbergsson hrl. var í kjölfarið skipaður til að gegna starfi skiptastjóra í dánarbúinu.

Því er lýst í stefnu að í eigu dánarbúsins hafi verið tveir bankareikningar í Íslandsbanka, annars vegar tékkareikningur nr. [...] og hins vegar sparireikningur nr. [...].

Í stefnu er að finna eftirfarandi yfirlit úttekta og greiðslna af reikningunum:

A) Greiðsla afborgana af lánum, húsfélagsgjalda o.fl., af reikningi nr. [...]:

Árið 2007 frá ágústmánuði:

Dags.:	Skýring:	Fjárhæð:
3.8.2007	Lífeyriss. Verslunarm.	14.922
16.8.2007	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.8.2007	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.754
6.9.2007	Lífeyriss. Verslunarm.	14.946
14.9.2007	GN 42, Guðbjörn	8.300
20.9.2007	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.808
1.10.2007	GN 42 Guðbjörn	31.835
5.10.2007	Lífeyriss. Verslunarm.	15.023
16.10.2007	Gnoðarvogur 42, h	8.300

22.10.2007	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.833
6.11.2007	Lífeyriss. Verslunarm.	15.074
16.11.2007	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.11.2007	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.862
7.12.2007	Lífeyriss. Verslunarm.	15.272
14.12.2007	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.12.2007	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.011
28.12.2007	Lífeyriss. Verslunarm.	15.754
Samtals		188.594

Árið 2008:

Dags.:	Skýring:	Fjárhæð:
16.1.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
21.01.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.138
15.02.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.02.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.126
14.03.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
25.03.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.946
14.04.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
21.04.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.934
7.05.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.247
16.05.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.05.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.930
6.06.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.263
16.06.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.06.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.105
7.07.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.808
16.07.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
21.07.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.070
6.08.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.717
15.08.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.08.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.097
5.09.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.831
16.09.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
22.09.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.105
6.10.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.891
16.10.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.10.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.150

6.11.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	16.022
14.11.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.11.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.181
5.12.2008	Lífeyriss. Verslunarm.	15.815
16.12.2008	Gnoðarvogur 42, h	8.300
22.12.2008	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.273
Samtals		286.249

Árið 2009:

Dags.:	Skýring:	Fjárhæð:
6.1.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	15.638
19.1.2009	Gnoðarvogur 42, m.kostn	8.404
20.1.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.348
6.2.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	16.310
16.2.2009	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.2.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.415
16.3.2009	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.3.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.431
6.4.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.037
16.4.2009	Gnoðarvogur 42, h	8.300
20.4.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.445
7.5.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.472
15.5.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
20.5.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.402
5.6.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.382
16.6.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
22.6.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.378
3.7.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.137
16.7.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
20.7.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.349
6.8.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	16.842
14.8.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
20.8.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.408
4.9.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.062
16.9.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
21.9.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.405
7.10.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.177

16.10.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
20.10.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.420
6.11.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.138
16.11.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
20.11.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	5.446
7.12.2009	Lífeyriss. Verslunarm.	17.076
16.12.2009	Gnoðarvogur 42, h	9.100
21.12.2009	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.564
Samtals:		356.386

Árið 2010:

Dags.:	Skýring:	Fjárhæð:
5.1.2010	Lífeyriss. Verslunarm.	17.094
15.1.2010	Gnoðarvogur 42	9.100
20.1.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.599
5.2.2010	Lífeyriss. Verslunarm.	17.040
5.2.2010	Húsgjald Gnoðarvogur	2.619
16.2.2010	Gnoðarvogur 42	9.100
22.2.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.594
8.3.2010	Lífeyriss. Verslunarm.	16.940
16.3.2010	Gnoðarvogur 42	9.100
22.3.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.548
14.4.2010	Gnoðarvogur 42	9.100
30.10.7490	Lífeyrissj. Gildi nr. 661547	4.548
20.5.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.541
21.6.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.552
20.7.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	4.579
6.8.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	150.000
20.8.2010	Lífeyrissj. Gildi	2.897
7.9.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	60.000
20.9.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.468
4.10.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	55.000
20.10.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.185
22.11.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.571
20.12.2010	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.563
Samtals:		399.738

Árið 2011:

Dags.:	Skýring:	Fjárhæð:
20.1.2011	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.556
21.2.2011	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.548
21.3.2011	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.531
20.4.2011	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.526
20.5.2011	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.442
20.6.2011	Lífeyriss. Gildi nr. 661547	2.449
Samtals:		15.052

B) Úttektir stefnda Guðbjörns af sparireikningi dánarbúsins nr. [...] árið 2007:

Dags.	Skýring	Fjárhæð
07.06.2007	Guðbjörn Björgólfsson	kr. 1.000.000
01.08.2007	Guðbjörn Björgólfsson	kr. 100.000
09.10.2007	Herluf Clausen	kr. 100.000 (úttekt stefnda, sbr. dskj. nr. 27.)
28.12.2007	Guðbjörn Björgólfsson	<u>kr. 100.000</u>
Samtals		kr. 1.300.000

Í skattframtölum Herlufs fyrir gjaldárin 2008 til 2010 var talin fram skuld stefnda við hann, í skattframtali vegna ársins 2007 (gjaldár 2008) að fjárhæð 8.000.000 króna og í skattframtali vegna ársins 2008 (gjaldár 2009) að fjárhæð 5.500.000 krónur. Engin skuld stefnda var talin fram í skattframtali vegna ársins 2009 (gjaldár 2010). Því er lýst í stefnu að engar greiðslur hafi borist inn á reikninga hins látna vegna endurgreiðslu á þessari skuld og þá hafi engar greiðslur borist inn á reikninga Herlufs vegna kaupa stefnda á eignarhluta hans í Gnoðarvogi 42 samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 1. ágúst 2007.

Með bréfi skiptastjóra til stefnda, dagsettu 4. okt. 2012, var krafist greiðslu vegna ætlaðra ólögðra greiðslna og afborgana vegna fasteignarinnar af tékkareikningi Herlufs nr. [...].

Að ósk stefnanda var aflað matsgerðar dómkvadds matsmanns um söluverð fasteignarinnar á afsalsdegi og liggur frammi matsgerð Dans Valgarðs S. Wium hdl., dagsett 5. apríl 2013. Niðurstaða matsmannsins var sú að söluverðið hafi hinn 15. ágúst 2007 verið 18.500.000 krónur en eftirstöðvar áhvílandi veðskulda á sama tíma hafi verið 2.178.255 krónur. Hinn 11. apríl 2013 var lögmanni stefnda sent bréf þar sem krafist var greiðslu stefnda á 50% af söluverði fasteignarinnar og jafnframt til greiðslu vegna úttekta á reikningum Herlufs.

Í málinu liggur frammi fylgiskjal með skattframtali 2008, 3.02 kaup og sala eigna. Þar er kaupverð íbúðarinnar að Gnoðarvogi 42 tilgreint 16.000.000 króna og eru aðrar upplýsingar um viðskiptin í samræmi við áður nefnt afsal.

Stefnandi	sundurliðar	stefnufjárhæðina	þannig:
„1. 50% umsamins kaupverðs íbúðarinnar skv. fylgiskjali			
3.02 með skattframtali 2008	kr.	16.000.000	kr.
8.000.000			
2. Frá dregst 50% áhvílandi skulda	kr.	2.137.102	
kr. -1.068.551			
3. Óheimil úttekt til greiðslu lána o.fl. 2007, sbr. sundurliðun á bls. 3-4			kr.
188.594			
4. Óheimil úttekt til greiðslu lána o.fl. 2008, sbr. sundurliðun á bls. 4			kr.
286.249			
5. Óheimil úttekt til greiðslu lána o.fl. 2009, sbr. sundurliðun á bls. 5			kr.
356.386			
6. Óheimil úttekt til greiðslu lána o.fl. 2010, sbr. sundurliðun á bls. 5-6			kr.
399.738			
7. Óheimil úttekt til greiðslu lána o.fl. 2011, sbr. sundurliðun á bls. 6			kr.
15.052			
8. Óheimilar úttektir stefnda af sparireikn. dánarbúsins 2007, sbr.			
sundurliðun á bls. 6, samtals		<u>kr.</u>	
<u>1.300.000</u>			
Alls samtals			kr.
9.477.468“			

III

Krafa stefnanda um greiðslu kaupverðs eða skaðabóta vegna kaupa stefnda á eignarhluta stefnanda í fasteigninni að Gnoðarvogi 42 í Reykjavík byggist á því, að Herluf Clausen hafi átt 50% eignarhluta í fasteigninni á kaupsamningsdegi 30. júlí 2007. Umsamið kaupverð hafi numið 16.000.000 króna og byggir stefnandi á því að stefndi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi greitt Herluf kaupverðið. Stefndi hafi ekki verið grandlaus um að kaupverð fasteignarinnar hafi ekki verið greitt, enda hafi skuld stefnda við Herluf vegna fasteignakaupanna verið talin fram í skattframtölum þess síðarnefnda. Eins og mál þetta sé vaxið, verði því ekki litið svo á að stefndi geti borið fyrir sig að afsalið teljist gild kvittun fyrir greiðslu kaupverðs eignarinnar, enda sé kaupverðið enn ógreitt. Stefnandi vísar jafnframt til þess að það leiði af ákvæði 11. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, að kaupanda beri að hafa frumkvæði að greiðslu kaupverðs.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að samkvæmt framlögðu læknisvottorði Ólafs Samúelssonar öldrunarlæknis, dagsettu 5. apríl 2011, hafi Herluf vegna

Alzheimerssjúkdóms ekki haft vitræna getu til að gæta fjárhagslegra hagsmuna sinna í fasteignaviðskiptunum. Í vottorðinu komi fram að Herluf hafi þegar á árinu 2005 sýnt mikla skerðingu eða 15/30 á svo kölluðum MMSE-kvarða og hrakað með þeim hætti að á árinu 2011 hafi ekki verið hægt að leggja fyrir hann vitræn próf.

Af hálfu stefnanda er byggt á því að umsamið kaupverð fasteignarinnar hafi verið 16.000.000 króna og að í umsömdu kaupverði hafi falist yfirtaka stefnda á áhvílandi lánnum á fasteigninni. Krafa stefnanda um greiðslu kaupverðs fasteignarinnar sundurliðast svo: Eignarhlutur stefnanda í 50% umsamins kaupverðs 8.000.000 króna, að frádrögnum 50% áhvílandi skuldum að fjárhæð 1.068.551 króna (Lífeyrissjóður verslunarmanna 1.186.210 krónur + 470.536 krónur og Gildi lífeyrissjóður 480.356 krónur, samtals 2.137.102/2 krónur ÷ 2 = 1.068.551 króna) eða samtals 6.931.449 krónur.

Enn fremur byggir stefnandi kröfu sína á því að stefndi hafi valdið stefnanda fjártjóni með saknæmri og ólögmætri háttsemi sinni með því að greiða ekki umsamið kaupverð fasteignarinnar. Stefnandi eigi því rétt á greiðslu skaðabóta úr hendi stefnda vegna fjártjóns hans vegna viðskiptanna. Með því að greiða ekki kaupverð fasteignarinnar, hafi stefndi rýrt efnahag stefnanda sem nemi hlutdeild hans í umsömdu kaupverði miðað við eignarhluta hins látna í fasteigninni. Fjártjón stefnanda sé sennileg afleiðing af þeirri saknæmu og ólögmætu háttsemi stefnda að greiða hinum látna ekki hlutdeild hans í umsömdu kaupverði. Stefnda hafi verið eða hafi mátt vera ljóst að hin saknæma og ólögmæta háttsemi hans myndi óhjákvæmilega leiða til fjártjóns stefnanda. Stefndi beri sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi þegar greitt stefnanda hlutdeild hans í umsömdu kaupverði.

Á því er byggt að Herluf hafi, þegar fasteignaviðskiptin áttu sér stað, ekki haft vitræna getu til að gæta fjárhagslegra hagsmuna sinna, sbr. efni læknisvottorðs Ólafs Samúelssonar öldrunarlæknis. Herluf hafi þegar á árunu 1999 greinst með Alzheimerssjúkdóm og hafi honum hrakað jafnt og þétt. Þá byggir stefnandi á því að skaðabótaskylda stefnda vegna vanefnda á greiðslu kaupverðsins til stefnanda sé stjórnunarábyrgð og beri stefndi þannig hlutlæga ábyrgð á fjártjóni stefnanda, sbr. 52. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup.

Þá byggir stefnandi dómkröfur sínar á því að afsalið sé ógilt þar sem stefndi hafi nýtt sér bága aðstöðu Herlufs sökum vitrænnar skerðingar hans, sbr. 31. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Stefndi hafi nýtt sér veikindi hins látna til að eignast eignarhluta hans í fasteigninni, án endurgjalds. Vísar stefnandi til fyrrgreinds læknisvottorðs um Alzheimerssjúkdóm Herlufs frá árinu 1999 og mikla vitræna skerðingu hans á árinu 2005.

Enn fremur byggir stefnandi kröfur sínar á ákvæðum 33. gr. laga nr. 7/1936. Stefndi geti ekki borið fyrir sig afsalið sem kvittun fyrir greiðslu á kaupverði fasteignarinnar þar sem Herluf hafi vegna veikinda sinna ekki gert sér grein fyrir því að kaupverðið var ógreitt við útgáfu afsals. Þá liggi fyrir í gögnum málsins að skuld stefnda hafi verið tilgreind í skattframtölum Herlufs á árunum 2008 og 2009 eftir útgáfu afsalsins. Afsalið sé ógilt sökum þess að það sé óheiðarlegt af stefnda að bera það fyrir sig á grundvelli atvika, sem verið hafi fyrir hendi við samningsgerðina, þ.e. vegna vitrænnar skerðingar hins látna sökum framangreinds sjúkdóms, auk þess sem stefndi hafi vitað að kaupverðið var ógreitt.

Verði fallist á að afsalið sé ógilt á grundvelli ákvæða 31. og/eða 33. gr. laga nr. 7/1936, telur stefnandi sig eiga rétt á vangildisbótum úr hendi stefnda. Stefnandi eigi að vera eins fjárhagslega settur og ef enginn samningur hefði verið gerður. Í því felist að stefnda beri að greiða stefnanda andvirði hins afsalaða eignarhluta stefnanda en þannig verði stefnandi eins settur og hinn ógildi samningur hefði ekki verið gerður. Stefnandi miðar við að kaupverðið hafi numið 16.000.000 króna á árinu 2007 að frádregnum áhvílandi lánum.

Auk kröfu um greiðslu kaupverðs og/eða skaðabóta vegna ógreidds kaupverðs fasteignarinnar, krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða skaðabætur vegna þeirrar háttsemi hans að taka með ólögætum hætti samtals 2.546.019 krónur af bankareikningum Herlufs, annars vegar af tékkareikningi nr. [...] og hins vegar af sparireikningi nr. [...].

Stefnandi byggir á því að þar sem afhendingardagur fasteignarinnar hafi verið 1. ágúst 2007, hafi áhættan af eigninni flust af hinum látna til stefnda, sbr. 12. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Þá leiði af 13. gr. sömu laga að skylda til að bera kostnað af fasteign færist frá seljanda til kaupanda við afhendingu eignarinnar. Stefnda hafi því, eftir afhendingardag fasteignarinnar 1. ágúst 2007, borið að greiða öll gjöld sem fasteigninni fylgdu, þ. á m. lögboðin húsfélagsgjöld. Jafnframt hafi stefnda borið að greiða afborganir og vexti af áhvílandi veðskuldum sem hann tók yfir.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi með ólögmati háttsemi sinni millifært greiðslur af tékkareikningi hins látna nr. [...] vegna húsfélagsgjalda og vegna afborgana áhvílandi veðskulda eftir afhendingardag fasteignarinnar. Byggt er á því að stefndi hafi vitað að með kaupum sínum á fasteigninni hafi honum borið að greiða afborganir áhvílandi lána og lögboðin húsfélagsgjöld vegna fasteignarinnar. Enn fremur er byggt á því að stefndi hafi nýtt sér aðstöðu sína sem og bágindi hins látna vegna Alzheimerssjúkdómsins. Stefnda hafi verið kunnugt um, eða mátt vera kunnugt um, að hinn látni hafi ekki vegna vitrænnar skerðingar sinnar haft getu til að ráða fjárhagsmálefnum sínum á árinu 2007 og síðar, sbr. áðurgreint

læknisvottorð.

Stefnandi vísar til þess, að umboð hins látna til stefnda um heimild til útgáfu tékka af tékkareikningnum hafi einungis tekið til þess að greiða skuldbindingar og reikninga í þágu hins látna. Í umboðinu hefði þurft að koma skýrt og ótvírætt fram ef það hefði átt að veita stefnda víðtækari heimild til úttekta.

Þá er ennfremur byggt á því stefndi hafi, með ólögmati háttsemi, nýtt sér bágindi hins látna vegna Alzheimerssjúkdómsins til að millifæra fjárhæðir af sparireikningi hins látna nr. [...] yfir á eigin sparireikning. Á því er byggt að stefndi hafi vitað að hinn látni hafi ekki haft vitræna getu til að ráða fjárhagsmálefnum sínum á árinu 2007, auk þess sem stefndi hafi ekki verið með umboð hins látna til úttekta af sparireikningnum.

Stefnandi byggir á því, að stefndi hafi með ólögmati háttsemi sinni rýrt efnahag stefnanda og valdið honum fjárhagslegu tjóni. Fjártjón stefnanda sé sennileg afleiðing af hinni ólögmati háttsemi og stefnda hafi átt að vera ljóst að hin ólögmeta háttsemi hans myndi leiða til fjártjónsins. Þá byggir stefnandi enn fremur á því að stefndi hafi vitað eða mátt vita um áðurgreind veikindi Herlufs en vegna þeirra hafi Herluf ekki haft vitræna getu til að sinna fjárhagsmálefnum sínum. Beri stefnda því að bæta stefnanda tjón hans vegna ólögmatrar háttsemi sinnar.

Skaðabótakrafa stefnanda nemur þeim fjárhæðum sem stefndi tók út af reikningum stefnanda frá 7. júní 2007 til 20. júní 2011 og sundurliðast þannig:

Sparireikningur nr. [...]		kr.	1.300.000
Tékkareikningur nr. [...]	v. 2007	kr.	188.594
	v. 2008	kr.	286.249
	v. 2009	kr.	356.386
	v. 2010	kr.	399.738
	v. 2011	<u>kr.</u>	<u>15.052</u>
Samtals		kr.	2.546.019

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að upphaf fyrningarfrests á fjárkröfum hans á hendur stefnda vegna ársins 2007 sé vegna kaupsamningsgreiðslna sá dagur sem kaupverð hafi í síðasta lagi fallið í gjalddaga eða þegar stefndi varð fyrir fjártjóni, þ.e. 15. ágúst 2007 sem sé útgáfudagur afsals. Upphaf fyrningarfrests vegna hinna ólögmatu millifærslna af reikningum hins látna nr. [...] og [...] miðist við það tímamark þegar þær áttu sér stað en þá hafi krafa stefnanda á hendur stefnda orðið gjaldkræf, sbr. 5. gr. þágildandi fyrningarlaga nr. 14/1905. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laganna fynnist krafa um greiðslu kaupverðs í fasteignakaupum og

skaðabótakröfur á 10 árum frá því krafan varð gjaldkræf. Jafnframt byggir stefnandi á því að hinar ólögmetu úttektir af tékkareikningi stefnanda nr. [...] hafi verið ein brotaheild en hin ólögmeta háttsemi stefnda hafi hafist í ágúst 2007 og haldist óslitið til 20. júní 2011. Vísar stefnandi að þessu leyti til almennra lögskýringarreglna og geti fyrning krafanna því fyrst byrjað að líða þegar henni hafi lokið hinn 20. júní 2011.

Þá byggir stefnandi jafnframt á því að fyrningarfrestur vegna hinna ólögmetu úttekta stefnda af reikningum stefnanda hafi fyrst byrjað að líða einu ári eftir þann dag sem hinn látni hafi fengið vitneskju um eða hafi borið að afla sér vitneskju um kröfu sína, sbr. 10. gr. núgildandi fyrningarlaga nr. 150/2007. Samkvæmt framlögðu læknisvottorði hafi Herluf greinst með Alzheimersheilabilun á árinu 1999 og próf frá 2005 hafi sýnt mikla vitræna skerðingu hans eða 15/30 á MMSE-kvarða. Enn fremur komi þar fram að á árinu 2011 hafi sjúkdómurinn verið svo langt genginn að ekki hafi verið hægt að leggja fyrir Herluf vitræn próf. Á því er byggt að sökum hinnar miklu skerðingar hafi Herluf ekki haft vitræna getu til að gæta fjárhagslegra hagsmuna sinna á árinu 2007 og hafi hann því hvorki haft né getað haft nauðsynlega vitneskju um kröfu sína. Samkvæmt ákvæðum 10. gr. laga nr. 150/2007 hafi upphafsdagur fyrningar á kröfu stefnanda vegna ólögmetra úttekta stefnda fyrst byrjað að líða einu ári eftir 6. maí 2011 þegar sýslumaðurinn í Reykjavík hafi skipað Herluf lögráðamann.

Stefnandi krefst vaxta samkvæmt 4. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af ógreiddu umsömdu kaupverði umræddrar fasteignar til 4. nóvember 2012. Sanngjarnt sé og eðlilegt að stefndi greiði vexti á ógreitt umsamið kaupverð fasteignarinnar vegna eignarhluta hins látna. Drátt á greiðslu umsamins kaupverðs sé að rekja til stefnda en ekki stefnanda. Almennra vaxta sé krafist fjögur ár aftur í tímann eða frá 22. október 2009.

Stefnandi krefst skaðabótavaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 vegna ólögmetra úttekta og greiðslna stefnda af reikningum hins látna. Skaðabótavaxta sé krafist frá hverjum þeim degi sem fjártjón varð en sökum ákvæða fyrningarlaga um fyrningu vaxta sé skaðabótavaxta fyrst krafist fjögur ár aftur í tímann eða frá 22. október 2009. Skaðabótavaxta sé krafist af ólögmetum úttektum stefnda af tékkareikningi nr. [...] til 4. nóvember 2012 en af sparireikningi nr. [...] til 11. maí 2013.

Stefnandi krefst dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af ógreiddu en umsömdu kaupverði fasteignarinnar og millifærslum af tékkareikningi nr. [...] frá 4. nóvember 2012 þegar liðinn var mánuður frá því að stefnandi sannanlega krafði stefnda með réttu um greiðslu, sbr. 3. mgr. 5. gr. laganna. Stefnandi krefst dráttarvaxta af millifærslum stefnda af sparireikningi nr. [...] frá 11.

maí 2013 þegar liðinn var mánuður frá því að stefnandi krafði stefnda um þá greiðslu, sbr. 3. mgr. 5. gr. l.nr. 38/2001.

IV

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að samkvæmt skýrum texta afsalsins hafi allar greiðslur, sem afsalsgjafarnir, Herluf Clausen og Kristín Sigmarsdóttir heitin, töldu sig eiga að þiggja vegna fasteignarinnar, verið greiddar við undirritun þess. Afsalið hafi verið útbúið og vottað af löggiltum fasteignasala og þá hafi því verið þinglýst athugasemdalaust í lok september 2007.

Stefndi kveður tilvitnun stefnanda til 11. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, vera marklausa, enda eigi ákvæðið einungis við þegar ekki hafi verið samið um afhendingu. Í umræddu afsali hafi hins vegar verið samið um afhendingu og eigi ákvæði 50. gr. laganna því við um lögskipti aðila.

Stefndi vísar til þess að samkvæmt 2. málslíð 50. gr. glati seljandi, sem ekki hafi afhent fasteign eða gefið út afsal, rétti til að krefjast efnda láti hann hjá líða í óhæfilega langan tíma að setja slíka kröfu fram. Stefndi byggir á því að krafa um greiðslu á kaupverði, sem sett sé fram fimm árum eftir útgáfu afsals, sé allt of seint fram komin og því sé rétturinn til að setja hana fram löngu glataður vegna tómlætis. Samkvæmt núgildandi fyrningarlögum nr. 150/2007 væri krafa um greiðslu kaupverðs fyrnd og sé það til marks um að löggjafinn telji svo langa töf augljóslega „óhæfilega langan tíma“ í skilningi 50. gr. laga nr. 40/2002.

Enn fremur byggir stefndi á þeirri meginreglu fasteignakauparéttar og kröfuréttar að afsal sé fullnaðarkvittun sem aðeins sé gefið út þegar móttakandi þess hafi efnt skyldur sínar að öllu leyti, svo sem fram komi í texta afsalsins sem saminn hafi verið af héraðsdómslögmanni og löggiltum fasteignasala. Hefði það ekki verið sameiginlegur skilningur sammingsaðila að frekari kröfur yrðu ekki gerðar á hendur kaupanda, hefði fasteignasalinn með frágangi afsalsins brotið freklega gegn skyldum sínum samkvæmt 14., 15. og 16. gr. laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Stefndi byggir jafnframt á því að stefnandi geti ekki byggt skaðabótakröfu sína á grundvelli stjórnunarábyrgðarreglu 52. gr. laga nr. 40/2002. Skaðabætur vegna greiðsludráttar kaupanda í fasteignakaupum nái aðeins til tjóns sem leiða megi af greiðsludrætti en ekki til þess að krefja um greiðslu kaupverðsins. Krafa um greiðslu á kaupverðinu sé krafa um réttar efndir, þ.e. efndir in natura. Skaðabótakrafa vegna greiðsludráttar komi einungis til greina í tvenns konar tilfellum, annars vegar þegar tjón seljanda af því að kaupverðið komi honum ekki að notum er meira en sem nemur þeim skaðabótum, sem felist í kröfu um dráttarvexti af kaupverðinu, og hins vegar ef krafist er bóta samhliða riftun. Hvorugt þessara tilvika eigi við í málinu og því verði að hafna því að unnt sé að byggja kröfu um greiðslu kaupverðs á umræddri skaðabótareglu. Jafnvel þótt dómurinn kæmist að þeirri niðurstöðu að ákvæðið gæti stutt dómkröfur stefnanda, sé rétturinn til bóta fallinn niður fyrir tómlæti stefnanda.

Með sömu rökum hafnar stefndi því að stefnandi geti byggt kröfur sínar á ógildingarreglum 31. og 33. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Að því er varðar ákvæði 33. gr. laganna beri einkum að líta til þess að afsalið sé í fullu samræmi við erfðaskrá sem seljendur eignarinnar hafi talið í fullu gildi.

Þá byggir stefndi enn fremur á því að kröfugerð stefnanda geti ekki byggst á ógildingarreglum samningaréttar. Jafnvel þótt fallist yrði á það með stefnanda að afsalið væri ógilt, gæti sú niðurstaða aldrei orðið grundvöllur fyrir dómkröfum hans, enda færi það beinlínis gegn skilgreiningunni á ógildum löggerningum. Í íslenskum rétti sé óumdeilt að þeir löggerningar séu ógildir sem ekki hafi þau réttaráhrif sem efni þeirra kveði á um og geti þeir ekki orðið grundvöllur efnabóta. Því sé ekki hægt að grundvalla kröfu um greiðslu á kaupverði samkvæmt samningi á því að samningurinn sé ógildur. Stefndi taki fram í stefnu að krafa hans sé krafa um vangildisbætur og að stefndi eigi að vera eins settur og ef enginn samningur hefði verið gerður. Hins vegar nemi vangildisbætur ekki þeim ávinningi sem samningsaðili hafi af réttum efdum, heldur þeim bótum fyrir kostnað sem hann hafi orðið fyrir af samningsgerðinni, t.d. vegna greiðslna til fasteignasala. Teljist afsalið ógilt verði seljendur á ný afsalshafar fasteignarinnar. Ef fallast ætti á að stefndi ætti einnig rétt á greiðslu bóta sem nemi söluverði fasteignarinnar fengi hann andvirði hennar í raun tvöfalt til baka. Að auki verði afsalið ekki ógilt án sérstakrar dómkröfu þar að lútandi.

Stefndi hafnar því með öllu að hafa staðið að ólögum útteknum af reikningum stefnanda, enda hafi hann haft fullt umboð til allra þeirra ráðstafana.

Stefndi byggir á því að stefndi geti ekki borið fyrir sig ákvæði 12. og 13. gr. laga nr. 40/2002, enda séu þau frávikjanleg með samningi, sbr. 5. gr. sömu laga. Ljóst sé að aðilar umrædds kaupsamnings hafi samið á þann veg, að jafnvel þótt afhending hefði farið fram, bæru seljendur áfram kostnað af fasteigninni. Erfðaskráin frá 1999 sé til marks um það en að auki sú staðreynd að stefndi hafi aldrei hagnýtt eignina og hún hafi alltaf staðið seljendum til afnota með innanstokksmunum þeirra. Þá byggir stefndi jafnframt á því að tjón þrotabúsins sé í raun ekkert, enda geri bréferfingjar Herlufs, sem með réttu telji til arfs eftir hann, ekki athugasemdir við þetta fyrirkomulag.

Stefndi hafnar því enn fremur að háttsemi hans hafi verið saknæm eða ólögum. Stefndi kveðst hafa byggt allar gerðir sínar á ráðleggingum Guðmundar Þórðarsonar hdl., sem hafi annast skjalagerð vegna kaupanna, og að auki hafi stefndi haft umboð til allra hinna umþrættu ráðstafana.

Loks byggir stefndi á því að umþrættar ráðstafanir fyrnist sjálfstætt og engin heimild sé til tilvísunar stefnanda til „brotaheldar“ í stefnu. Verði að horfa til almennra reglna um fyrningu kröfurettinda og fyrnist því hver ráðstöfun um sig fjórum árum eftir að hún átti sér stað.

Stefndi byggir á því að ekki sé unnt að dæma dráttarvexti frá fyrra tímamarki en einum mánuði eftir birtingu stefnu, enda hafi dómkröfur stefnanda ekki verið settar fram með réttmætum hætti í kröfubréfum hans og geti þau því ekki markað

upphaf dráttarvaxtatímabils.

Varðandi varakröfu sína um verulega lækkun á stefnufjárhæð, vísar stefndi til sömu málsástæðna og gerð er grein fyrir til stuðnings aðalkröfu hans.

Um lagarök vísar stefndi til erfðalaga nr. 8/1962, einkum VI. kafla, laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, einkum 5., 11., 12., 13., 50. og 52. gr. laganna Jafnframt vísar stefndi til ákvæða laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 31. og 33. gr. Um vexti vísar stefndi til laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, sérstaklega 4., 6., 8. og 11. gr. laganna. Um málskostnaðarkröfu vísar stefndi til XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 1. og 2. mgr. 130. gr. og 1. mgr. 131. gr., sem og til laga nr. 50/1998, um virðisaukaskatt.

V

Með afsali, dagsettu 15. ágúst 2007, afsöluðu Herluf Clausen og Kristín Sigmarsdóttir, móðir stefnda, íbúð í þeirra eigu að Gnoðarvogi 42 í Reykjavík til stefnda. Krafa stefnanda, dánarbús Herlufs Clausen, á hendur stefnda lýtur í fyrsta lagi að því að stefnda beri að greiða stefnanda helming kaupverðs eignarinnar þar sem það sé enn ógreitt. Stefndi hafi ekki greitt kaupverð íbúðarinnar þegar afsalið var gefið út en stefnandi byggir á því að af síðari skattframtölum seljenda megi ráða að kaupverðið hafi numið 16.000.000 króna. Afsalið feli því ekki í sér gilda kvittun fyrir greiðslu kaupverðsins, þrátt fyrir að þar segi að umsamið kaupverð hafi verið að fullu greitt. Stefnandi lét jafnframt dómkveðja matsmann til að meta hvert kaupverð íbúðarinnar hefði verið hinn 15. ágúst 2007 þegar umrætt afsal var gert. Samkvæmt niðurstöðu matsmannsins var söluverð íbúðarinnar 18.500.000 krónur en eftirstöðvar áhvílandi veðskulda námu á sama tíma alls 2.178.255 krónum Stefndi mótmælir dómkröfu stefnanda og vísar til þess að miða verði við skýra yfirlýsingu afsalsins um að umsamið kaupverð hafi verið að fullu greitt við útgáfu afsals og því eigi stefnandi enga kröfu á hendur sér um greiðslu þess.

Ekkert kaupverð er tilgreint í framlögðu afsali en hins vegar er þar að finna yfirlýsingu um að umsamið kaupverð hafi verið að fullu greitt. Í skýrslu sinni fyrir dóminum kvaðst stefndi hafa aðstoðað móður sína og Herluf Clausen, sambýlismann hennar, með ýmsum hætti um árabíl, m.a. með fjárframlögum, enda hefðu þau ekki alltaf verið vel stæð fjárhagslega. Stefndi lýsti því í skýrslu sinni fyrir dóminum, að vilji þeirra Herlufs og Kristínar hefði staðið til þess að íbúðin að Gnoðarvogi 42 gengi til sín. Sérstaklega spurður um þá tilgreiningu í afsalinu að kaupverð væri að fullu greitt, tók stefndi svo til orða að það hefði verið álit allra að kaupverðið hefði verið greitt með aðstoð hans við Herluf og móður sína um árabíl, m.a. með fjárframlögum. Afsalsgerðinni hefði verið hagað með þessum hætti samkvæmt ráðleggingum Guðmundar Þórðarsonar héraðsdómslögmanns sem hefði sagt að búskipti yrðu annars „dálítið óþægileg“. Þá hefði gerð skattframtala Herlufs í kjölfarið verið í samræmi við ráðleggingar lögmannsins.

Í skýrslu Björgólfs Björgólfssonar, bróður stefnda, kom fram að stefndi hefði annast móður þeirra og Herluf og veitt þeim ýmiss konar aðstoð allt frá því um 1980. Aðstoð stefnda hefði m.a. falist í fjárhagslegri aðstoð, enda hefðu þau Herluf og Kristín ekki alltaf verið vel fjárhagslega stæð. Vitnið kvað sér hafa þótt eðlilegt að íbúðin „færi yfir á“ stefnda og kvaðst engar athugasemdir gera við þá ráðstöfun. Kvaðst hann gera ráð fyrir því að með þessari ráðstöfun hefðu Herluf og Kristín verið að þakka stefnda og endurgjalda honum fyrir alla aðstoð hans við þau í áraraðir. Máli sínu til stuðnings vísaði vitnið til þess að þegar gengið hefði verið frá afsalinu hafi verið tekið svo til orða að „nú væri það mál komið í réttan farveg og allt í lagi þar“. Vitnið kvað stefnda ekki hafa hagnýtt íbúðina eftir afsalsgerðina en kvaðst m.a. sjálfur hafa fengið að gista þar þegar hann var á landinu, auk þess sem aðrir hefðu einnig fengið gistingu þar.

Vitnið, Guðmundur Þórðarson héraðsdómslögmaður, kannaðist við að hafa útbúið umrætt afsal. Hann kvað ekkert kaupverð hafa verið tilgreint í afsalinu vegna þess að það hefði einungis átt að vera til málamynda. Tilgangur afsalsins hefði verið sá, að einfalda skipti á búi Herlufs og Kristínar með þeim hætti að þegar þau féllu frá, yrði íbúðin seld og söluandvirði hennar yrði skipt milli erfingja þeirra beggja. Hefði þessi framkvæmd komið til eftir að stefndi hefði leitað til vitnisins vegna áhyggja af erfðafjárskatti við fráfall Herlufs og Kristínar.

Af framangreindu er ljóst að töluvert ber í milli útlistunar stefnda og vitnisins Björgólfs annars vegar og vitnisins, Guðmundar Þórðarsonar héraðsdómslögmanns, hins vegar. Í dómaframkvæmd hefur verið litið svo á, að í afsali seljanda fyrir fasteign felist yfirlýsing af hans hálfu um að kaupandi hafi efnt skyldur sínar réttilega og því geti seljandi ekki gert frekari kröfur á hendur kaupanda um efndir vegna kaupanna. Þá hefur verið litið svo á að sá, sem heldur því fram að samningur sé málamyndagerningur, þ.e. að í raun hafi verið samið um annað en fram kemur í samningnum sjálfum, beri sönnunarbyrðina fyrir því að svo sé. Mikið þarf til að koma svo það teljist sannað að um málamyndagerning sé að ræða. Að öllu framangreindu virtu er það mat dómsins að sú sönnun hafi ekki tekist. Í ljósi alls framangreinds er það jafnframt mat dómsins að tilgreining skuldar stefnda í skattframtölum Herlufs Clausen geti ekki breytt þeirri niðurstöðu. Því verður að leggja hér til grundvallar efni afsalsins þar sem því er lýst yfir að kaupverð hafi verið greitt við útgáfu þess.

Stefnandi gerir jafnframt skaðabótakröfu í málinu á hendur stefnda sem byggist á því að stefndi hafi með saknæmri og ólögmati háttsemi sinni valdið stefnanda fjártjóni. Í stefnu er því lýst að stefndi hafi, með því að greiða ekki kaupverð fasteignarinnar, rýrt efnahag stefnanda sem nemi hlutdeild stefnanda í umsömdu kaupverði miðað við eignarhluta hans í eigninni. Stefnda hafi verið ljóst,

eða mátt vera ljóst, að þessi háttsemi hans myndi leiða til fjártjóns stefnanda sem sé sennileg afleiðing af henni. Hér að framan er rakin sú niðurstaða dómsins að líta verði svo á að kaupverð eignarinnar hafi verið greitt og verður skaðabótakrafa stefnanda því ekki reist á þessum sjónarmiðum.

Stefnandi byggir skaðabótakröfu sína jafnframt á því að Herluf Clausen hafi ekki haft vitræna getu til að gæta fjárhagslegra hagsmuna sinna þegar fasteignaviðskiptin áttu sér stað. Stefnandi byggir þá málsástæðu einkum á framlögðu vottorði Ólafs Samúelssonar öldrunarlæknis, dagsettu 5. apríl 2011, sem aflað var í tengslum við rekstur dómsmáls til fjárræðissviptingar Herlufs sama ár. Í vottorðinu kemur fram að Herluf hafi verið greindur með heilabilun af Alzheimersgerð 1999. Síðan segir að við skoðun 1. apríl 2011 hafi ekki verið unnt að leggja fyrir Herluf nákvæm vitræn próf þar sem hann hafi verið algjörlega óáttaður á stað og stund og eigin persónu. Síðar segir: „Reyndar liggja fyrir vitræn próf frá því fyrir 6 árum síðan sem þegar sýna mikla skerðingu eða 15/30 á MMSE sem er algengt próf er notað til að fylgjast með fitrænni getu. Þannig langt genginn heilabilunarsjúkdómur, Herluf er ófær um að skipuleggja athafnir sínar og að mínu mati ófær um að taka afstöðu til framkominnar fjárræðissviptingar.“ Annarra gagna um heilsufar Herlufs hefur ekki verið aflað í málinu.

Í skýrslu sinni fyrir dóminum kannaðist stefndi við að fyrst hafi orðið vart við Alzheimerssjúkdóm hjá Herluf kringum 1999 en einkenninn hefðu þó einungis komið fram sem venjuleg gleymni sem stefndi hefði ekki tekið sérstaklega eftir. Þau Herluf og móðir stefnda hefðu oft rætt sín í milli um afsalsgerðina og taldi stefndi að þau hefðu gert sér fulla grein fyrir því, hvað þau voru að gera þegar afsalið var undirritað 2007. Vitnið Björgólfur kvað Herluf hafa verið orðinn gleyminn um 2005-2006 en tók fram að hann væri ekki viss um að það hefði verið afleiðing Alzheimerssjúkdóms. Sérstaklega aðspurður taldi vitnið gleymni Herlufs ekki hafa verið svo mikla á árinu 2007 að hann hefði ekki getað gert sér grein fyrir því, hvað hann var að gera þegar hann afsalaði sér eignarhlut sínum í íbúðinni. Hins vegar tók vitnið, Guðmundur Þórðarson, svo til orða í skýrslu sinni að Herluf hefði á árinu 2007 verið „á mörkunum“ að því er varðaði hæfni til að taka fjárhagslegar ákvarðanir. Kvaðst vitnið því ekki hafa treyst sér til að votta um hæfi Herlufs á afsalinu og hefði hann þess vegna ráðlagt þeim Herluf og Kristínu að fá sýslumann til að votta afsalið.

Þrátt fyrir það, sem fram kemur í framangreindu læknisvottorði um andlegt heilsufar Herlufs Clausen á árinu 2011 og fullyrðingu um mikla vitræna skerðingu hans samkvæmt prófunum sex árum fyrr, verður, með hliðsjón af efni framangreindra skýrslna stefnda og vitna fyrir dóminum í heild, ekki fallist á það með stefnanda að unnt sé að slá því föstu að Herluf hafi við undirritun afsalsins

ekki haft vitræna getu til að gæta fjárhagslegra hagsmuna sinna. Liggja enda hvorki fyrir frekari gögn um þróun sjúkdóms Herlufs og stöðu sjúkdómsins á árinu 2007 né var læknir sá, sem gaf umrætt vottorð, kallaður fyrir dóminn til skýrslugjafar. Að þessu gættu og með vísan til alls framangreinds er það mat dómsins að ósannað sé að háttsemi stefnda við umrædd fasteignakaup hafi verið ólögmæt og saknæm og að stefndi hafi með henni valdið Herluf eða stefnanda bótaskyldu tjóni. Ekki verður heldur séð að stefnandi eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnda á grundvelli stjórnunarábyrgðar samkvæmt ákvæðum 52. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Þá er í stefnu ekki nægilega rökstutt hvernig framangreint lagaákvæði styður dómkröfu stefnanda og er þeirri málsástæðu því hafnað.

Stefnandi byggir dómkröfu sína jafnframt á því að umrætt afsal sé ógilt með vísan til ákvæða 31. og 33. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Stefnandi leggur hér til grundvallar að Herluf Clausen hafi við útgáfu afsals ekki getað gert sér grein fyrir þýðingu afsalsgerðarinnar vegna vitrænnar skerðingar af völdum Alzheimerssjúkdóms og að því hafi verið óheiðarlegt af stefnda að bera fyrir sig afsalið. Í ljósi niðurstöðu dómsins um að ósannað sé að Herluf hafi við undirritun afsalsins ekki haft vitræna getu til að gæta fjárhagslegra hagsmuna sinna, verður að hafna þessum málsástæðum stefnanda. Verða skaðabótakröfur stefnanda því ekki á þeim reistar.

Kemur þá til skoðunar skaðabótakrafa stefnanda vegna úttekta stefnda af bankareikningum Herlufs, annars vegar af tékkareikningi nr. [...] á árunum 2007-2011 og hins vegar af reikningi nr. [...] á árinu 2007. Nemur fjárhæð skaðabótakröfunnar samkvæmt þessum kröfulið samtals 2.546.019 krónum sem er samtala úttekta af báðum reikningum á umræddu tímabili.

Stefnandi vísar að þessu leyti til reglna 12. og 13. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, þar sem fram komi að við afhendingu fasteignar færist áhætta af seldri fasteign frá seljanda yfir á kaupanda og að kaupandi beri kostnað af eigninni frá sama tíma. Stefnda hafi því verið óheimilt að millifæra greiðslur af tékkareikningi Herlufs vegna húsfélagsgjalda og afborgana áhvílandi veðskulda eftir afhendingardag eignarinnar. Þá hafi umboð Herlufs til stefnda um heimild til útgáfu tékka af tékkareikningnum einungis tekið til þess að greiða skuldbindingar og reikninga í þágu Herlufs. Loks byggir stefnandi skaðabótakröfu sína á því að stefndi hafi, með ólögmætri háttsemi sinni, nýtt sér bágindi Herlufs vegna Alzheimerssjúkdóms til umræddra millifærslna af reikningi nr. [...]. Millifærslur þær, sem kröfugerð stefnanda lúti að, hafi rýrt efnahag stefnanda og valdi honum fjárhagslegu tjóni sem nemi umstefndum fjárhæðum vegna þessa kröfuliðar, eða 2.546.019 krónum.

Af hálfu stefnda er þessum skaðabótakröfum stefnanda mótmælt. Stefndi vísar til þess að ákvæði 12. og 13. gr. laga nr. 40/2002 séu frávikjanleg með samningi, sbr. 5. gr. sömu laga. Samkomulag aðila að umræddum kaupsamningi hafi lotið að því að seljendur bæru áfram kostnað af fasteigninni og sé framlögð erfðaskrá Herlufs og móður stefnda frá 1999 til marks um það, auk þess sem stefndi hafi aldrei hagnýtt eignina og hafi hún staðið seljendum til afnota með öllum innanstokksmunum þeirra. Þá hafi stefnandi ekki orðið fyrir tjóni vegna þessa, enda geri bréferfingar Herlufs engar athugasemdir við þetta fyrirkomulag. Jafnframt mótmælir stefndi því að hann hafi að þessu leyti sýnt af sér ólögmæta og saknæma háttsemi, enda hafi hann haft umboð Herlufs til allra þeirra ráðstafana, sem mál þetta snúist um, auk þess sem stefndi hafi í öllu byggt gerðir sínar á ráðleggingum Guðmundar Þórðarsonar héraðsdómslögmanns. Loks hafnar stefndi því að heimilt sé að líta á saknæma háttsemi sem brotaheild og því fyrnist hver ráðstöfun fjórum árum eftir að hún átti sér stað.

Í málinu liggur frammi vottað umboð Herlufs Clausen til stefnda, dagsett 30. desember 1998, þar sem Herluf gefur stefnda fullt og ótakmarkað umboð til þess að sjá um öll fjármál sín. Efni umboðsins hefur ekki verið vefengt og ljóst er að það var gefið út áður en Herluf var greindur með Alzheimerssjúkdóm. Þá er ekkert komið fram sem leiðir líkum að því að umboðið sé takmarkað við tiltekna gerninga. Stefndi lýsti því í skýrslu sinni fyrir dóminum að umboðið hefði verið útbúið í kjölfar þess að Herluf hefði óskað eftir því að stefndi sæi um fjármál hans. Fær framburður stefnda að þessu leyti stuðning í vætti vitnisins Björgólfs sem kvað stefnda ávallt hafa verið Herluf og móður þeirra innan handar og séð um öll þeirra mál frá því um 1980. Lýsti vitnið samskiptum þeirra við stefnda á þann veg að þau hefðu ætíð hringt í stefnda þegar eitthvað var að, bæði í smáu og stóru. Að þessu virtu er það mat dómsins að ekkert sé fram komið í málinu sem styðji það sjónarmið stefnanda að stefndi hafi með ráðstöfunum sínum vegna tékkareiknings Herlufs farið út fyrir umboð sitt. Því verður að leggja til grundvallar að hann hafi haft fullt umboð Herlufs til ráðstafananna og því hafi verið samið um þær með þeim hætti sem stefndi hefur lýst.

Stefndi hefur gefið þær skýringar á umræddum millifærslum af reikningi nr. [...] að Herluf hafi óskað eftir því við hann að stefndi ávaxtaði 1.000.000 króna af reikningnum í þágu systkina stefnda og það hafi stefndi gert. Þá kvaðst hann hafa framkvæmt þrjár millifærslur, hverja að fjárhæð 100.000 krónur, til að greiða ýmsan kostnað fyrir Herluf og móður stefnda vegna flutnings þeirra á elliheimili síðar á árinu 2007, m.a. vegna húsgagnakaupa. Í ljósi alls framangreinds og þar sem ekkert er fram komið um að gerðar hafi verið athugasemdir við umræddar ráðstafanir, er það mat dómsins að leggja beri til grundvallar að stefndi hafi haft

fullt umboð Herlufs til að framkvæma nefndar millifærslur.

Áður er rakin sú niðurstaða dómsins að ósannað sé að háttsemi stefnda við umrædd fasteignakaup hafi verið ólögmat og saknæm vegna þess að stefndi hafi nýtt sér bágindi Herlufs vegna sjúkdóms hans og að stefndi hafi með henni valdið Herluf eða stefnanda bótaskyldu tjóni. Verður skaðabótakrafa stefnanda í þessum kröfuflið því ekki byggð á þeirri málsástæðu.

Að öllu framangreindu virtu er það því, þegar af þeim sökum, niðurstaða dómsins að sýkna beri stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir úrslitum málsins verður stefnanda gert að greiða stefnda 850.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Guðbjörn Björgólfsson, er sýkn af öllum kröfum stefnanda, dánarbús Herlufs Clausen, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 850.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir