

## D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 30. apríl 2008 í máli nr. E-265/2007:

**Karólína Harriet Jóhannesdóttir**

*(Benedikt Ólafsson hrl.)*

**gegn**

**Gunnari Helga Guðmundarsyni**

*(Hilmar Ingimundarson hrl.)*

Mál þetta var höfðað 17. nóvember 2007 og dómtekið 17. apríl 2008. Stefnandi er Karólína Harriet Jóhannesdóttir, Miklubraut 78 í Reykjavík, en stefndi er Gunnar Helgi Guðmundsson, Kársstöðum í Helgafellssveit.

Stefnandi krefst þess *aðallega* að stefnda verði gert að sæta ógildingu á kaupum jarðarinnar Örlygsstaða í Helgafellssveit, sem hann eignaðist með afsali 2. júní 2001 frá föður sínum Guðmundi Gíslasyni. *Til vara* er þess krafist að kaupunum verði rift og *til þrautavara* að stefndi greiði stefnanda, fyrir hönd db. Guðmundar Gíslasonar, 1.500.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr. vaxtalaga, nr. 25/1987, frá 2. júní 2001 til 1. júlí sama ár, en samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað.

I.

Árið 1949 flutti stefnandi til landsins frá Þýskalandi, en hún var í þeim fjölmenna hópi Þjóðverja sem hingað kom það ár til að starfa við landbúnað. Stefnandi kom að Kársstöðum vorið 1952 en áður hafði hún snemma á því ári eignast son. Á Kársstöðum tók stefnandi upp óvígða sambúð með Guðmundi Gíslasyni og eignuðust þau stefnda 26. apríl 1953. Stefnandi og Guðmundur gengu síðan í hjúskap 23. desember 1956. Í kjölfarið fæddist þeim dóttir 18. maí 1957 sem nefnd var Margrét.

Á Kársstöðum bjó Guðmundur í félagi við bróður sinn Gísla Gíslason og voru þeir með kúabúskap og sauðfé. Kársstaðir voru þinglýst eign Gísla en árið

1967 keypti Guðmundur jörðina Örlygsstaði, sem er aðliggjandi Kársstöðum. Á Örlygsstöðum voru engin hús en jörðin fór í eyði árið 1937. Við söluna voru undanskilin námar og námaréttindi í landi jarðarinnar og hvers konar efnistaka, svo og vatns- og jarðhitaréttindi. Eftir að Guðmundur keypti jörðina var hún heyjuð og nýtt sem beitarland.

Árið 1969 flutti stefnandi til Þýskalands og tók dóttur sína með sér. Þar hóf stefnandi nám í hjúkrunarfræði og lauk prófi í þeirri grein árið 1973. Fyrir dómi greindi stefnandi frá því að hún hefði ekki komið til landsins meðan hún stundaði námið en hún hefði hins vegar sent dóttur sína hingað til styttri dvalar. Margrét flutti síðan til Íslands árið 1976. Stefnandi greindi frá því fyrir dómi að hún hefði að loknu námi komið til landsins og dvalið að Kársstöðum í sumarleyfum.

Árið 1990 flutti stefnandi aftur til Íslands og hefur búið hér á landi síðan. Fyrst eftir að stefnandi komi til landsins starfaði hún á St. Franciskusspítla í Stykkishólmi og því næst á Sjúkrahúsi Akraness. Loks starfaði stefnandi á Elliheimilinu Grund í Reykjavík þar til hún lét af störfum fyrir aldurs sakir. Stefnandi mun hafa verið skráð til heimilis á Kársstöðum allar götur til 17. september 2002 þegar stefndi tilkynnti um flutning hennar á það heimilisfang þar sem hún var búsett í Reykjavík.

Hinn 17. nóvember 1994 mætti Guðmundur Gíslason hjá sýslumanninum í Stykkishólmi og krafðist skilnaðar að borði og sæng frá stefnanda. Skilnaðarmálið var síðan tekið fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík 13. janúar 1995 en þá mætti stefnandi og hafnaði skilnaðarkröfunni.

Með bréfi 31. mars 2000 fór Guðmundur Gíslason þess á leit við Skattstjórnann í Vesturlandsumdæmi að samsköttun hans og stefnanda yrði rofin. Í bréfinu var sambúðarsaga þeirra hjóna rakin og sagt að eftir að stefnandi flutti á ný til landsins hefði skattframtölum þeirra verið blandað saman þótt þau ættu ekki sameiginlegt heimili og hefðu að öllu leyti aðskilinn fjárhag. Þá tók Guðmundur fram í bréfinu að hann hefði árangurslaust leitað eftir skilnaði frá stefnanda. Af hálfu skattyfirvalda var fallist á þessa beiðni og var álagningu hagað í samræmi við það frá árinu 2000.

## II.

Hinn 2. júní 2001 afsalaði Guðmundur Gíslason jörðinni Örlygsstöðum til stefnda. Í afsalinu kom fram að kaupverðið væri 1.500.000 krónur og var það sagt að fullu greitt. Einnig var tekið fram í afsalinu að með því að aðilar hefðu efnt samningsskyldur sínar væri stefndi réttur og löglegur eigandi jarðarinnar. Þá sagði í afsalinu að aðilar lýstu því yfir að undirritanir væru að fullu í samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar. Afsalið var mótttekið til þinglýsingar 20. september 2001 og fært í þinglýsingabók daginn eftir.

Málatilbúnað sinn reisir stefnandi meðal annars á því að verð jarðarinnar við umrædda sölu hafi verið langt undir sannvirði. Til að renna stoðum undir þá málsástæðu hefur stefnandi aflað verðmats Magnúsar Leópoldssonar, löggilts fasteignasala, frá 4. apríl 2005. Í verðmatinu er líklegt matsverð jarðarinnar í júní 2001 talið 13.000.000 króna. Fram kemur að matið byggist meðal annars á

skriflegum og munnlegum upplýsingum frá lögmanni stefnanda og upplýsingum sem fasteignasalinn aflaði. Hins vegar er tekið fram að fasteignasalinn skoðaði ekki jörðina sérstaklega en þess er þó getið að hann kannist við svæðið og hafi selt jarðir í næsta nágrenni. Um jörðina almennt segir að hún sé landmikil eða um 1.260 hektarar og liggi að sjó fyrir botni Álftafjarðar.

### III.

Hinn 26. september 2002 andaðist Guðmundur Gíslason á St. Franciskusspítala í Stykkishólmi. Guðmundur var fæddur 9. október 1913 og var því á 89. aldursári þegar hann lést.

Stefndi tilkynnti sýslumanninum í Stykkishólmi um andlátíð fjórum dögum síðar eða 30. september 2002. Jafnframt lýsti stefndi því yfir að hinn látni hefði verið eignalaus ef frá er talin óveruleg fjárhæð á bankareikningi. Tók stefndi að sér að kosta útförina að því marki sem fjármunir búsins hrykkju ekki fyrir þeim kostnaði.

Með bréfi 10. júlí 2003 fór lögmaður stefnanda þess á leit með vísan til 4. mgr. 25. gr. laga um skipti á dánarbúum o.fl., nr. 20/1991, að sýslumaður tæki skiptin upp á ný. Til stuðnings þeirri beiðni var bent á að hinum látna hefði tilheyrt bústofn, vélar og tæki að Kársstöðum. Auk þess féllu undir skiptin jörðin Örlygsstaðir eða andvirði hennar og hálf íbúðarhúsið að Kársstöðum eða andvirði þess. Var tekið fram að þessum eignum hefði hinn látni ráðstafað til barna sinna, jörðinni til stefnda en íbúðarhúsinu til Margrétar. Þá var bent á að stefnandi ætti tvær fasteignir, auk þess sem til skipta kæmi ótilgreind eign í peningum og lausafé. Þessu erindi svaraði sýslumaðurinn í Stykkishólmi með bréfi 29. ágúst sama ár þar sem sýnjað var beiðni stefnanda í ljósi þess að ekki yrði séð hvaða hagsmuni hún hefði af endurupptöku á skiptum dánarbúsins. Hins vegar benti sýslumaður á að stefnandi gæti krafist opinberra skipta á grundvelli 2. mgr. 38. gr. laga nr. 20/1991, ef hún sýndi fram á að skilyrði hefðu ekki verið fyrir hendi til að ljúka skiptum eftir 25. gr. sömu laga.

Lögmaður stefnanda ritaði stefnda bréf 16. september 2004 þar sem mótmælt var sölu jarðarinnar Örlygsstaða með afsali 2. júní 2001. Jafnframt var gerð sú krafa að kaupin gengju til baka. Með bréfi lögmanns stefnda 8. október sama ár var þessari kröfu vísað á bug.

Með bréfi 21. janúar 2005 krafðist stefnandi þess að dánarbúið yrði tekið til skipta. Af hálfu stefnda og Margrétar var þeirri kröfu andmælt. Með úrskurði dómsins 13. apríl 2005 var fallist á kröfu stefnanda og búið tekið til opinberra skipta.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta í eigin nafni til hagsbóta fyrir dánarbúið á grundvelli 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991. Skiptastjóra dánarbúsins hefur verið tilkynnt um málshöfðunina og sætir hún ekki athugasemdum af hálfu búsins.

### IV.

Stefnandi reisir aðalkröfu sína um að stefnda verði gert að þola ógildingu á kaupum jarðarinnar með afsali 2. júní 2001 í fyrsta lagi á því að ekki hafi verið

aflað samþykkis stefnanda fyrir sölu jarðarinnar í samræmi við fyrirmæli 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993. Til stuðnings þeirri málsástæðu vísar stefnandi til þess að jörðin hafi verið notuð við sameiginlegan búrekstur þeirra hjóna en þess utan til veiða og annarrar útvistar. Þar sem samþykkis hafi ekki verið aflað telur stefnandi að ógilda beri kaupin, sbr. 1. mgr. 65. gr. laganna. Einnig tekur stefnandi fram að henni hafi ekki verið kleift að höfða málið fyrr þar sem dráttur hafi orðið á því að búið yrði tekið til opinberra skipta. Því geti málshöfðunarfrestur í 2. mgr. 65. gr. laganna ekki girt fyrir málssóknina.

Í annan stað heldur stefnandi því fram til stuðnings aðalkröfu sinni um ógildingu á kaupunum að jörðin hafi verið seld langt undir markaðsverði. Telur stefnandi að stefndi hafi gerst sekur um misneytingu gagnvart föður sínum sem hafi verið bæði veikur og aldraður þegar gengið var frá kaupunum. Á þeim tíma hafi Guðmundur Gíslason verið tæplega 88 ára gamall og á engan hátt fær um að sjá um sig sjálfur né hafi hann gert sér grein fyrir verðmæti jarðarinnar og hvað fólst í afsalinu sem hann undirritaði. Í því tilliti tekur stefnandi fram að Guðmundur hafi hvorki notið sérfræðiaðstoðar né leiðsagnar í þessum viðskiptum, en stefndi hafi sjálfur látið semja öll skjöl vegna sölunnar. Til stuðnings þessu vísar stefnandi til þess að sérfróður fasteignasali hafi metið verðmæti jarðarinnar mun hærra. Þannig láti nærri að kaupverðið hafi numið rétt 10% af raunverulegu verðmæti jarðarinnar. Stefnandi telur engar líkur á því að Guðmundur hafi ætlað að umbuna stefnda umfram aðra erfingja sína. Með vísan til III. kafla samningalaga, nr. 7/1936, beri því að ógilda kaupin.

Stefnandi reisir varakröfu sína um að kaupunum verði rift á því að stefndi hafi ekki greitt umsamið kaupverð jarðarinnar að fjárhæð 1.500.000 krónur. Engin bankayfirlit eða önnur gögn renni stöðum undir að sú fjárhæð hafi verið greidd og afar ósennilegt sé að rúmliggjandi gamalmenni hafi ráðstafað fjármunum. Þar sem stefndi hafi ekki sannað að kaupverðið hafi verið greitt verði að leggja til grundvallar að veruleg vanefnd sé fyrir hendi þannig að heimilt sé að rifta kaupunum, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Með hliðsjón af aðstæðum við samningsgerðina verði að gera ráð fyrir að seljandi hafi áskilið sér rétt til riftunar ef kaupverðið yrði ekki greitt, sbr. 4. mgr. sömu greinar.

Stefnandi byggir þrautavarakröfu sína á því að í öllu falli beri stefnda að standa skil á kaupverði jarðarinnar ásamt dráttarvöxtum frá gjalddaga sem í síðasta lagi hefði verið við útgáfu afsals fyrir jörðinni.

V.

Stefndi andmælir því að jörðin Örlygsstaðir hafi verið nýtt við sameiginlegan búrekstur foreldra sinna. Um það hafi aldrei verið að ræða, auk þess sem sambúð þeirra hafi í reynd verið slitið mörgum áratugum áður en jörðin var seld stefnda. Samkvæmt þessu telur stefndi að föður sínum hafi verið frjálst að selja þessa hjúskapareign sína án samþykkis stefnanda. Þar fyrir utan sé löngu liðinn málshöfðunarfrestur til að fá kaupunum hrundið, sbr. 2. mgr. 65. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993.

Stefndi mótmælir því harðlega að hann hafi við kaup jarðarinnar gerst sekur um misneytingu gagnvart föður sínum. Er því jafnframt mótmælt að fyrir hendi séu nokkur þau atvik sem leiða eigi til ógildingar á sölu jarðarinnar á grundvelli III.

kafla samningalaga, nr. 7/1936. Í þeim efnum hvíli sönnunarbyrðin á stefnanda en stefndi telur fráleitt að sú sönnun hafi tekist. Þvert á móti telur stefndi að skýrlega hafi komið fram eindreginn vilji föður síns varðandi ráðstöfun eigna. Þótt Guðmundur hafi til margra ára glímt við líkamlega sjúkdóma af ýmsu tagi hafi hann ávallt verið heill heilsu andlega og haft fullan skilning á athöfnum sínum. Þetta hafi meðal annars verið staðfest af þeim starfsmönnum heilbrigðisþjónustu sem stunduðu hann.

Stefndi vísar á bug því verðmati á jörðinni sem stefnandi hafi upp á sitt eindæmi aflað. Í því sambandi bendir stefndi á að fasteignasalinn hafi ekki skoðað jörðina sérstaklega og landkosti hennar. Jafnframt tekur stefndi fram að um þetta leyti hafi jarðir í næsta nágrenni verið að seljast á lægra verði en fasteignasalinn miði við. Þær jarðir hafi hins vegar verið með húsakosti en engin hús séu á Örlygsstöðum. Einnig verði að gæta þess að tún jarðarinnar sé lítið og grýtt, engjar litlar og jörðin að stærstum hluta fjalllendi.

Að því slepptu sem hér hefur verið rakið telur stefndi að hafa verði í huga að Guðmundur var að selja syni sínum jörðina. Söluverðið hafi verið hans ákvörðun og fyrir því hafi hann haft sínar ástæður. Því skipti í sjálfu sér engu máli þótt verðið kunni ef til vill að hafa verið í lægri kantinum.

Stefndi fullyrðir að kaupverð jarðarinnar hafi verið greitt eins og beinlínis sé tekið fram í afsalinu. Því verði kaupunum hvorki rift vegna vanefndar né stefnda gert að greiða aftur kaupverðið.

## VI.

Samkvæmt 60. gr. hjúskaparlaga, nr. 31/1993, er öðru hjóna óheimilt án skriflegs samþykkis hins að afhenda eða veðsetja fasteign sína, þar á meðal sumarbústað, leigja hana eða byggja, ef hún er ætluð til bústaðar fyrir fjölskylduna eða er notuð við atvinnurekstur beggja hjóna eða hins. Ef samningur hefur verið gerður í bága við þessi fyrirmæli er hægt að fá honum hrundið, sbr. 1. mgr. 65. gr. laganna. Dómsmál í því skyni skal í síðasta lagi höfðað innan árs frá því löggæringi var þinglýst, sbr. 2. mgr. sömu greinar.

Hinn 21. september 2001 var þinglýst afsali frá Guðmundi Gíslasyni til stefnda fyrir jörðinni. Frestur til að fá þeirri ráðstöfun hrundið á grundvelli 65. gr. laga nr. 31/1993 rann því út 21. sama mánaðar ári síðar. Um þann frest geta engu breytt skipti á dánarbúi Guðmundar, enda var hann ekki látinn þegar fresturinn rann út. Þegar af þeirri ástæðu að mál þetta var höfðað að liðnum þessum fresti verða kaupun ekki ógilt sökum þess að ekki hafi verið aflað samþykkis stefnanda í samræmi við 60. gr. laganna.

Samkvæmt afsali 2. júní 2001 til stefnda var kaupverð jarðarinnar 1.500.000 krónur. Heldur stefnandi því fram að jörðin hafi verið seld langt undir sannvirði. Til að leiða þetta í ljós hefði stefnandi verið í lófa lagið að afla matsgerðar í samræmi við IX. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Þess í stað hefur stefnandi upp á sitt eindæmi aflað verðmats löggilts fasteignasala þar sem verðmæti jarðarinnar er talið hafa verið 13.000.000 króna á þeim tíma sem henni var afsalað til stefnda. Auk þess hvernig staðið var að öflun verðmatsins er á því sá annmarki að fasteignasalinn fór ekki og skoðaði jörðina í tilefni af matinu. Hefði það verið

fallið til þess að renna frekari stoðum undir matið þótt ekki verði efast um að sá fasteignasali sem hér á í hlut hafi mikla reynslu af jarðamötum. Hvað sem þessu líður þykir að álitni dómsins ekki varhugavert að slá því föstu að söluverð jarðarinnar hafi verið allnokkuð lægra en markaðsverð hennar á þessum tíma.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi við kaup jarðarinnar gerst sekur um misneytingu gagnvart öldruðum og sjúkum föður sínum. Vissulega var Guðmundur aldraður þegar hann gaf út afsalið til stefnda 2. júní 2001 og andaðist hann liðlega ári síðar, skömmu áður en hann hefði orðið 89 ára gamall. Fyrir liggur að Guðmundur átti lengi við líkamlega vanheilsu að stríða. Hins vegar hefur ekkert komið fram sem bendir til að hann hafi ekki haft fulla burði andlega til að taka ákvarðanir sem snertu fjárhagslega hagsmuni hans. Þvert á móti liggja fyrir í málinu gögn sem renna stoðum undir hið gagnstæða. Þannig segir í yfirlýsingu frá 7. júní 2001, sem gefin var af Páli B. Helgasynir, heimilislæknir Guðmundar síðustu æviárin, að Guðmundur hafi verið vel ern og áttaður á stað og stund og andlega heill heilsu. Í yfirlýsingunni er einnig tekið fram að Guðmundur hafi verið fullfær um að ráða sínum persónulegu málefnum, þar með talið fjármálum. Einnig liggur fyrir bréf 14. apríl 2008, sem undirritað er af Hrafnhildi Jónsdóttur, deildarstjóra hjúkrunar á St. Franciskusspítala í Stykkishólmi, en þar segir að Guðmundur hafi dvalið á spítalanum með hléum síðustu sex æviárin vegna líkamlegs sjúkleika og hreyfihömlunar. Í niðurlagi bréfsins er fullyrt að Guðmundur hafi verið andlega hress og vel áttaður fram í andlátíð. Bæði læknirinn og hjúkrunarfræðingurinn hafa gefið skýrslu fyrir dómi. Í vætti sínu staðfestu þau þessi gögn og báru á sama veg. Að þessu gættu fer því fjarri að stefnandi hafi sýnt fram á að þannig hafi verið komið fyrir Guðmundi andlega að hann hafi ekki verið fær um að taka ákvarðanir um fjármál sín.

Svo sem áður er rakið flutti stefnandi af landi brott árið 1969 og dvaldi í Þýskalandi þar til hún fluttist aftur til landsins árið 1990. Nokkru síðar eða á árinu 1994 leitaði Guðmundur Gíslason eftir skilnaði frá stefnanda. Stefnandi féllst ekki á þá kröfu og gerði Guðmundur, að því er séð verður, ekki frekari reka að því að fá skilnað frá stefnanda. Hann óskaði hins vegar eftir því árið 2000 að samsköttun þeirra hjóna yrði rofin. Í ljósi þessa aðdraganda verður að virða afsal Guðmundar á jörðinni til stefnda. Er þá einnig til þess að líta að fram hefur komið að Guðmundur hafi á sama tíma ráðstafað hálfu íbúðarhúsi að Kársstöðum til dóttur sinnar Margrétar. Allt hnígur þetta að því að Guðmundur hafi viljað ráðstafa eignum sínum til barna sinna og koma í veg fyrir að þær rynnu til stefnanda. Jafnframt kemur þetta heim og saman við þá frásögn stefnda í aðilaskýrslu fyrir dómi að faðir hans hefði óskað eftir aðstoð til að losa sig við eignir sínar sökum þess að hann hefði ekki fengið skilnað frá stefnanda. Ber að meta gildi þessarar yfirlýsingar í því ljósi að hún getur hugsanlega verið stefnda í óhag, sbr. meginreglu 1. mgr. 50. gr. laga nr. 91/1991.

Að því virtu sem hér hefur verið rakið verður talið ósannað að stefndi hafi með misneytingu gagnvart föður sínum komið því til leiðar að hann afsalaði stefnda jörðina Örlygsstaði 2. júní 2001. Verða kaupin því ekki ógilt á grundvelli 31. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nr. 7/1936. Jafnframt verða ekki talin efni til að ógilda kaupin eða víkja þeim til hliðar á grundvelli almennra ógildingarreglna í 33. og 36. gr. sömu laga, eins og hreyft var við munnlegan flutning málsins.

Samkvæmt framansögðu verður ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um ógildingu á sölu jarðarinnar til stefnda. Koma því til úrlausnar varakrafa og þrautavarakrafa stefnanda sem báðar eru reistar á því að stefndi hafi ekki innt af hendi kaupverð jarðarinnar. Til stuðnings varakröfu hefur stefnandi vísað til laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Þau lög höfðu ekki öðlast gildi þegar jörðin var seld stefnda og eiga þau því ekki við um lögskiptin.

Í afsali Guðmundar Gíslasonar til stefnda frá 2. júní 2001 er beinlínis tekið fram að kaupverð jarðarinnar sé að fullu greitt. Jafnframt segir í afsalinu að með því að aðilar hafi efnt samningsskyldur sínar sé stefndi réttur og löglegur eigandi jarðarinnar. Með þessu var staðfest að stefndi hefði að fullu staðið afsalsgjafa skil á kaupverðinu. Í samræmi við það verður kaupunum hvorki rift vegna vanefnda né stefnda gert að greiða kaupverð jarðarinnar. Skiptir þá engu í þessu tilliti hvernig stefndi og Guðmundur höguðu þessu uppgjöri sín á milli. Samkvæmt þessu verða vara- og þrautavarakrafa stefnanda ekki teknar til greina og er stefndi því sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Eftir þessum úrslitum verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Stefndi, Gunnar Helgi Guðmundsson, er sýknaður af kröfum stefnanda, Karólínu Harrietar Jóhannesdóttur.

Stefnandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason

