

LANDSRÉTTUR

Dómur fimmtudaginn 11. júní 2026.

Mál nr. 219/2025:

A

(Sigurður G. Guðjónsson lögmaður)

gegn

B

(Sigurður Örn Hilmarsson lögmaður)

Mæðginin A og B festu kaup á fasteign árið 2011 og var eignarhlutur A í fasteigninni samkvæmt kaupsamningi 60% og B 40% en óumdeilt var að fjárframlag B hefði numið 86,9% af kaupverði hennar. B, sem býr við þroskaskerðingu, krafðist þess að viðurkennt yrði að eignarhlutur hans í fasteigninni yrði í samræmi við fjárframlag hans við kaupin og var krafa studd þeim rökum að sökum þroskaskerðingar hefði hann ekki haft skilning á skiptingu eignarhlutfalla samkvæmt kaupsamningi og hann því aldrei samþykkt hana. Með hinum áfrýjaða dómi var fallist á viðurkenningarkröfuna, auk fjárkröfu B sem ekki tengdist fasteignakaupunum með beinum hætti, og var fyrir Landsrétti eingöngu til skoðunar viðurkenningarkrafa. Í dómi Landsréttar kom fram að viðurkenningarkrafa B einskorðaðist við innbyrðis lögskipti þeirra og fælist í málalíbúnaði B að skipting á eignarhlutdeild aðila í fasteigninni yrði breytt til samræmis við hlut hvors þeirra í kaupverði eignarinnar. Taldi Landsréttur ekkert fram komið sem stæði því í vegi að kröfugerð B hlyti efnislega úrlausn dómstóla. Við mat á því hvort grundvöllur væri fyrir því að skráningu eignarhlutfalla yrði breytt vísaði Landsréttur meðal annars til þess að fasteignakaupin hefðu að mestu verið fjármögnuð af B og greiddi hann rekstrarkostnað af eigninni. Þá hefði B ekki burði til að gera sér grein fyrir því hvað fólst í ákvæði kaupsamningsins um eignarhlutföll og yrði að ganga út frá því að A hefði verið það ljóst. Hefði sú skýring sem A teldi liggja að baki skráningu eignarhlutfalla samkvæmt kaupsamningi í reynd ráðið för hefði henni borið að sjá til þess að staðið yrði að málum með þeim hætti að hagsmunum B yrði gætt í hvívetna og lögum samkvæmt. Féllst Landsréttur því á viðurkenningarkröfu B, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936, og staðfesti niðurstöðu hins áfrýjaða dóms að viðurkennt yrði að eignarhlutdeild B í fasteigninni væri 86,9% og A 13,1%.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Eiríkur Jónsson og Þorgeir Ingi Njálsson og Tómas Zoëga geðlæknir.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 24. mars 2025. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Suðurlands 25. febrúar 2025 í málinu nr. E-[...]/2023.
- 2 Áfrýjandi krefst sýknu af kröfu stefnda um að viðurkennt verði með dómi að stefndi sé eigandi 86,9% fasteignarinnar að [...], fnr. [...], eignarhluti [...], ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms en til vara að áfrýjanda verði gert að greiða honum 21.967.869 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. apríl 2023 til dómsuppkvaðningar en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar fyrir Landsrétti eins og málið væri eigi gjafsóknarmál.
- 4 Við aðalmeðferð málsins fyrir Landsrétti var tekin skýrsla af áfrýjanda og C eiginmanni hennar.

Málsatvik og málsástæður

- 5 Með kaupsamningi [...] 2011 festu málsaðilar, sem eru mæðgin, kaup á íbúð að [...]. Kaupverð fasteignarinnar var 15.900.000 krónur og voru kaupin fjármögnuð með þeim hætti að greiddar voru 9.900.000 krónur á kaupsamningsdegi, en þar af nam fjárframlag stefnda 7.816.900 krónum. Þá tók stefndi lán fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, 6.000.000 króna. Samkvæmt samningnum er áfrýjandi skráð fyrir 60% hlut í eigninni en stefndi 40% enda þótt óumdeilt sé að bein fjárframlög frá honum hafi numið 86,9% af kaupverði hennar. Þá bera gögn málsins jafnframt með sér að stefndi greiddi einn afborganir af láninu, en það mun nú vera að fullu greitt, sem og gjöld af rekstri fasteignarinnar, svo sem fasteignagjöld, hita, rafmagn og tryggingar.
- 6 Fyrir liggur í málinu að stefndi, sem er [...] ára, býr við þroskaskerðingu. Hefur ástand hans að þessu leyti verið óbreytt frá því að hann var metinn til varanlegrar örorku í september 2004. Bjó hann á heimili foreldra sinna allt fram til ársins 2022 og naut frá barnsaldri aðstoðar þeirra, meðal annars með fjármál. Hefur stefndi sökum fötlunar sinnar þegið mánaðarlegar örorkubætur frá Tryggingastofnun ríkisins. Þá hefur hann sinnt hlutastörfum og vinnur nú sem aðstoðarmaður á [...]. Í kjölfar ágreinings milli málsaðila, árið 2022, flutti stefndi af heimili foreldra sinna. Óskaði hann í kjölfarið eftir því við sýslumann að honum yrði skipaður ráðsmaður til að fara með umsjón tiltekinn fjármála sinna og var það gert haustið 2022. Eftir yfirferð ráðsmanns á fjármálum stefnda taldi hann tilefni til ýmissa athugasemda, þar á meðal að því er varðaði framangreind fasteignakaup.
- 7 Stefndi höfðaði mál þetta 30. maí 2023. Fyrir héraðsdómi krafðist hann þess meðal annars að viðurkennt yrði að eignarhlutur hans í fasteigninni væri 86,9% í samræmi við hans hlut í kaupverði hennar. Var krafan studd þeim rökum að vegna þroskaskerðingar hafi hann ekki haft skilning á þeirri skiptingu eignarhlutfalla sem

kemur fram í kaupsamningi og því aldrei samþykkt hana. Til vara krafðist stefndi þess að áfrýjanda yrði gert að greiða honum 21.967.869 krónur auk vaxta. Með hinum áfrýjaða dómi var fallist á viðurkenningarkröfuna. Þá var einnig tekin til greina fjárfrafa sem stefndi hafði uppi á hendur áfrýjanda sem ekki tengist kaupum á fasteigninni með beinum hætti. Hefur áfrýjandi staðið stefnda skil á fjárkröfunni og einskorðar kröfugerð sína fyrir Landsrétti við viðurkenningarkröfuna.

- 8 Um tildrög málsins og málsatvik að öðru leyti er vísað til hins áfrýjaða dóms.
- 9 Áfrýjandi telur að vísa beri málinu frá héraðsdómi án kröfu. Er í því sambandi á því byggt að krafa stefnda feli í sér lögspurningu þar sem verið sé að leita álits dómsins á því hvort stefndi eigi í raun stærri eignarhlut í fasteigninni en kaupsamningur kvað á um og stefndi hefur verið þinglýstur eigandi að um árábil. Með kröfugerð sinni leiti stefndi ekki aðfararhæfs dóms til lúkningar á ágreiningi málsaðila heldur krefjist hann viðurkenningar á réttindum án breytinga á undirliggjandi bindandi samningi. Bendir áfrýjandi jafnframt á að ef málalíbúnaður stefnda hefði stoð í raunveruleikanum hefði kaupsamningurinn verið ógildur gagnvart stefnda frá öndverðu samkvæmt 31. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, en ekki sé á því byggt af hálfu stefnda. Þá hafnar áfrýjandi því að 36. gr. laganna, sem stefndi reisi viðurkenningarkröfu sína á, geti verið grundvöllur viðurkenningardóma. Sýknukröfu sína reisir áfrýjandi meðal annars á því að samkomulag hafi verið með málsaðilum og föður stefnda um að örorkulífeyrir stefnda skyldi annars vegar mæta kostnaði foreldra hans af framfærslu og umönnun hans svo lengi sem hann kysi að búa á heimili þeirra og hins vegar tryggja fjárhagslega hagsmuni stefnda til framtíðar. Telur áfrýjandi fasteignakaupin hafa verið stefnda möguleg vegna ráðdeildar hennar, en frá gerð samkomulagsins hafi áfrýjandi ekki gengið að örorkulífeyri stefnda að neinu leyti til að mæta framfærslu hans og málsaðilar þannig verið sammála um hvernig eignarhlutföllum í kaupsamningi skyldi háttáð. Hafnar áfrýjandi því að eignarhlutföll að fasteigninni séu ranglega tilgreind í kaupsamningnum og byggir á því að hafi stefndi átt einhvers konar kröfu á áfrýjanda vegna kaupanna sé sá réttur fyrndur eða í það minnsta fallinn niður sakir tómlætis.
- 10 Viðurkenningarkröfu sína byggir stefndi á því að skráning eignarhlutfalla sé röng þar sem ekkert raunverulegt samkomulag sé fyrir hendi um hana. Hafi stefndi ávallt staðið í þeirri trú að fasteignin væri hans og rætt um hana innan fjölskyldunnar sem íbúð sína. Verði talið að fyrir hendi sé samkomulag málsaðila um hlutfallsskiptingu byggir stefndi á því að leiðréttu beri eignarhlutföll með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Vísar stefndi meðal annars til þess að bersýnilegt ósamræmi hafi verið milli fjármögnunar stefnda og eignarhlutfalls samkvæmt kaupsamningi. Stefndi hafi ekki skilið þýðingu skráningar á eignarhlutföllum. Þá hafi staða sammingsaðila verið ójöfn við sammingsgerð og áfrýjanda ekki getað dulist einfaldni og fákunnátta stefnda. Um atvik eftir sammingsgerð vísar stefndi til þess að hann hafi greitt allan rekstrarkostnað fasteignarinnar þrátt fyrir að vera skráður 40% eigandi hennar og að áfrýjandi hafi ein

haft tekjur af útleigu fasteignarinnar. Telur stefndi jafnframt sömu atvik um stöðu sammingsaðila uppfylla skilyrði 31. gr. laga nr. 7/1936. Hafnar stefndi því að viðurkenningarkrafa hans feli í sér lögspurningu sem og því að ákvæði 36. gr. laganna geti ekki verið grundvöllur fyrir viðurkenningardómi. Þá mótmælir stefndi því að krafa hans sé fyrnd eða fallin niður fyrir tómlæti. Varakröfu um greiðslu úr hendi áfrýjanda vegna meints tjóns stefnda byggir hann á því að hann hafi orðið fyrir tjóni sem áfrýjandi beri ábyrgð á og séu skilyrði sakarreglunnar uppfyllt.

- 11 Um málsástæður aðila að öðru leyti og það sem kom fram við skýrslutökur í héraði þykir mega vísa til hins áfrýjaða dóms. Þá telst ekkert nýtt hafa komið fram í skýrslutökum fyrir Landsrétti sem þýðingu gæti haft við úrlausn málsins.

Niðurstaða

- 12 Viðurkenningarkrafa stefnda er samkvæmt efni sínu bundin við ákvæði kaupsammingsins frá [...] 2011 um eignarhlutdeild hvors málsaðila um sig í fasteigninni að [...] og einskorðast þannig við innbyrðis lögskipti þeirra. Í málartilbúnaði stefnda felst að skiptingu á eignarhlutdeild aðila í fasteigninni verði, eftir atvikum með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936, breytt til samræmis við hlut hvors aðila í kaupverði eignarinnar þannig að eignarhlutdeild stefnda verði 86,9% í stað 40% og áfrýjanda 13,1% í stað 60%. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms er ekkert fram komið sem stendur því í vegi að kröfugerð stefnda hljóti efnislega úrlausn dómstóla.
- 13 Þegar leyst er úr því hvort forsendur standi til þess að breyta eignarhlutföllum kaupenda fasteignar frá því sem greinir í kaupsamningi um hana er fyrst til þess að líta að ganga verður út frá því að til grundvallar þeim liggi samkomulag kaupendanna við kaupsammingsgerð og þá jafnan án þess að sérstaklega sé upplýst hvað liggi þar að baki. Sá sem heldur því fram að víkja beri til hliðar þeim eignarhlutföllum sem þinglýstar eignarheimildir greina ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni.
- 14 Ef horft er einangrað á eignarhlutdeild málsaðila í fasteigninni eins og hún birtist í kaupsamningi og þess sem fyrir liggur um fjárframlag þeirra til kaupanna, sem ekki er deilt um, má ljóst vera að þar hallar verulega á stefnda. Svo sem fram er komið hefur áfrýjandi gefið á þessu skýringar sem þó eru nokkuð á reiki svo sem vísað er til í héraðsdómi. Af hálfu stefnda er þeim hafnað.
- 15 Það var niðurstaða héraðsdóms, sem byggð var á matsgerð dómkvadds matsmanns og vitnisburði hans, að vegna þroskaskerðingar hafi stefndi ekki haft skilning á því við kaup á fasteigninni hvert samhengi væri á milli greiðslna af hans hálfu og þeirra eignarhlutfalla sem ákveðin voru samkvæmt kaupsamningi. Með vísan til forsendna dómsins verður þessi niðurstaða hans staðfest. Þá hefur ekkert komið fram í málinu sem gefur ástæðu til að ætla að stefndi hafi þrátt fyrir þetta verið meðvitaður um að ástæða þessarar ráðstöfunar væri sú sem áfrýjandi heldur fram og að hann hafi á einn eða annan hátt samþykkt hana. Af þessu einu leiðir ekki að um marklaust eða ógilt

ákvæði hafi verið að ræða heldur hvort forsendur standi til þess að ógilda það, eða réttara sagt breyta því að því marki sem viðurkenningarkrafa stefnda tekur mið af.

- 16 Með vísan til forsendna héraðsdóms er staðfest sú niðurstaða hans að hafna þeirri málsvörn áfrýjanda að réttur stefnda til að hafa uppi viðurkenningarkröfu sína sé niður fallinn sökum fyrningar eða tómlætis.
- 17 Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að við mat samkvæmt 1. mgr. skuli litið til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Er við mat á stöðu samningsaðila einkum höfð í huga tilvik þegar munur er á aðstöðu og styrk aðila við samningsgerð, til að mynda hvort fyrir sé að fara misjafnri þekkingu eða aðstæðum að öðru leyti er kunni að leiða til þess að staða þeirra í samningssambandinu sé ekki jöfn.
- 18 Samkvæmt framansögðu kom fjármagn til kaupa á fasteigninni að mestu frá stefnda. Þá er upplýst að hann stóð skil á greiðslu láns sem hann tók vegna kaupanna og greiddi í öllu falli að mestu kostnað sem féll til vegna reksturs fasteignarinnar. Svo sem fram er komið hafði hann ekki burði til að gera sér grein fyrir því hvað fólst í hinu umdeilda samningsákvæði og verður að ganga út frá því að stefndu hafi verið það ljóst. Hafi sú skýring sem að sögn áfrýjanda lá að baki skráningu eignarhlutfalla í samningnum í reynd ráðið för bar henni í framangreindu ljósi að sjá til þess að staðið yrði að málum með þeim hætti að hagsmuna stefnda yrði gætt í hvívetna og lögum samkvæmt.
- 19 Að framangreindu virtu og með vísan til forsendna héraðsdóms, þó þannig að ekki verður séð að 57. gr. laga nr. 100/2007 um almannatryggingar hafi þýðingu við úrlausn málsins, verður fallist á það með stefnda að eignarhlutdeild málsaðila sem kaupsamningur gerði ráð fyrir verði breytt með stöð í 36. gr. laga nr. 7/1936 og eignarhlutföll í fasteigninni ákveðin í samræmi við framlög málsaðila til kaupanna á sínum tíma.
- 20 Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms um viðurkenningarkröfu stefnda staðfest á þann hátt sem í dómsorði greinir, en af niðurstöðu um viðurkenningarkröfuna leiðir að eignarhlutdeild áfrýjanda í fasteigninni verður 13,1%.
- 21 Ákvæði héraðsdóms um málskostnað og gjafsóknarkostnað eru staðfest.
- 22 Rétt þykir að málskostnaður fyrir Landsrétti falli niður.
- 23 Um gjafsóknarkostnað stefnda fyrir Landsrétti fer svo sem í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Viðurkennt er að eignarhlutdeild stefnda, B, í fasteigninni [...], fnr. [...], eignarhluti [...], ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, sé 86,9% og áfrýjanda, [...], 13,1%.

Málskostnaður í héraði og fyrir Landsrétti fellur niður.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknarkostnað skal vera óraskað.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnda fyrir Landsrétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hans, Sigurðar Arnar Hilmarssonar, 1.000.000 króna.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 25. febrúar 2025

Mál þetta er höfðað með birtingu stefnu 30. maí 2023.

Stefnandi er B, kt. [...], [...].

Stefnda er A, kt. [...], [...].

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

„Kröfuliður I

Stefnandi krefst þess aðallega að stefnda verði dæmd til að greiða sér kr. 5.450.000 með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 6. júlí 2022 til greiðsludags.

Stefnandi krefst þess til vara að stefnda verði dæmd til að greiða sér kr. 5.450.000 með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 6. júlí 2022 til 3. desember 2022 en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Kröfuliður II

Þá krefst stefnandi þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé 86,9% eigandi fasteignarinnar [...], fnr. [...], eignarhluti [...], ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Stefnandi krefst þess til vara að stefnda verði dæmd til að greiða sér kr. 21.967.869 með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. apríl 2023 til dómsuppkvaðningar en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Kröfuliður III

Stefnandi krefst í öllum tilvikum málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu að teknu tilliti til virðisaukaskatts.“

Við aðalmeðferð breytti stefnandi málskostnaðarkröfu sinni á þann veg að nú er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu eins og málið væri eigi gjafsóknarmál.

Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins.

Aðalmeðferð fór fram 28. janúar 2025 og var málið dómtekið að henni lokinni. Við upphaf aðalmeðferðar tóku sæti í dómnum Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari og sérfróður meðdómandi, Halldóra Jónsdóttir geðlæknir.

Við aðalmeðferð gaf stefnda skýrslu, en einnig C, faðir stefnanda og eiginmaður stefndu, sem og D geð- og embættislæknir sem var dómkvaddur matsmaður undir rekstri málsins.

Málavextir

Stefnandi er sonur stefndu og eiginmanns hennar, C.

Stefnandi er fatlaður og hefur verið það frá fæðingu. Stefnandi er með [...], en auk þess býr hann við umtalsverða þroskaskerðingu. Hann fær mánaðarlega framfærslu frá Tryggingastofnun. Stefnandi naut alla tíð sérkennslu í skóla og í málinu liggja fyrir ýmis gögn um þroskaskerðingu hans, m.a. matsgerð dómkvadds matsmanns, D, geð- og embættislæknis, en að matsgerð hans verður vikið seinna. Stefnandi mun vera læs og skrifandi og hefur unnið fyrir sér að nokkru leyti og hann hefur t.a.m. bílpróf. Foreldrar stefnanda nutu umönnunargreiðslna frá Tryggingastofnun ríkisins vegna stefnanda þar til hann varð 18 ára gamall, en eftir það hefur hann fengið greiddar örorkubætur en hann er metinn 75% öryrki. Stefnandi mun á fullorðinsárum hafa unnið í hálfu starfi í [...] og launin verið lögð inn á bankareikning hans í [...].

Stefnandi er lögráða og hefur þannig bæði sjálfræði og fjárræði sitt óskert, en hann bjó alla tíð hjá foreldrum sínum, allt fram til 24. júní 2022 er hann flutti af heimili þeirra. Það mun hafa komið til eftir að stefnandi hafði kynnst erlendri konu að nafni E. Stefnandi hafði boðið konunni heim í mat, en þegar stefnandi óskaði eftir því við foreldra sína að hún fengi að gista þá féllust foreldranir ekki á það öðru vísi en að þau svæfu hvort í sínu herbergi. Mun stefnandi ekki hafa verið sáttur við það, flutt af heimili foreldra sinna og fengið inni hjá skyldmenni í [...]. Í málinu kemur fram að stefnandi hafði áður verið í tygjum við erlendar konur, bæði persónulega sem og á netinu, og eytt í þær umtalsverðum fjármunum.

Á meðan stefnandi bjó á heimili foreldra sinna naut hann aðstoðar þeirra með fjölmargt í daglegu lífi, þ.m.t. vegna fjármála. Ekkert mun hafa breyst í þeim efnum við að stefnandi varð 18 ára og mun hann áfram hafa notið allrar þeirrar aðstoðar og umönnunar sem hann hafði áður notið sem barn. Stefnandi og stefnda höfðu bæði prókúru á bankareikning stefnanda sem örorkubætur stefnanda voru lagðar inn á.

Eftir að stefnandi hafði flutt af heimili foreldra sinna var honum skipaður ráðsmaður haustið 2022 til að fara með umsjón tiltekinna fjármála hans. Eftir yfirferð ráðsmannsins á fjármálum og eignayfirliti stefnanda taldi ráðsmaðurinn tilefni til þess að leggja fram kæru til lögreglu vegna ýmissa færslna af reikningum hans. Ráðsmaðurinn taldi m.ö.o. að foreldrar stefnanda hefðu gengið verulega á fjármuni stefnanda og nýtt í eigin þágu. Er skemmst frá því að segja að eftir rannsókn á þeim ætluðu sakargiftum var rannsókn málsins felld niður, en sú niðurstaða var kærð til ríkissaksóknara sem staðfesti niðurfellinguna.

Í málinu liggja fyrir yfirlit yfir bankareikninga stefnanda. Þar kemur m.a. fram að þann 6. júlí 2022 tók stefnda 5.450.000 krónur af reikningi stefnanda. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 3. nóvember 2022, var farið fram á það við stefndu og föður stefnanda að þetta fé yrði endurgreitt. Í svarbréfi, dags. 17. nóvember 2022, sem undirritað er af föður stefnanda fyrir hönd beggja foreldranna, segir að umrædd úttekt af reikningi stefnanda hafi verið uppsafnað framfærslufé sem hafi tilheyrt stefndu og eiginmanni hennar, en með úttekt framfærslufjárins hafi stefnandi orðið skuldlaus við foreldra sína eftir að hafa notið framfærslu þeirra og umönnunar um árabil. Þá kemur fram að ef um allt þrjótí verði krafa foreldranna um framkvæmd uppgjors vegna framfærslu stefnanda frá þeim tíma sem hann hafi orðið sjálfráða, eða í [...] ár og 9 mánuði. Er svo framfærslukostnaður stefnanda listaður upp í bréfinu þannig að hver dagur í fullu fæði kosti 3.800 krónur á dag sem geri 115.000 krónur á mánuði, húsnæði og þ.m.t. herbergi, ljós og hiti sé 80.000 krónur á mánuði, umönnun og þjónusta, þ.m.t. þvottar, frágangur á taui, skipt um sængurföt 15.000 krónur á mánuði og loks liðveisla, sem er tiltekin sem tilsögn um þrif þ.m.t. líkamleg þrif og snyrting, hársnyrting, hjálp við fata og jólagjafainnkaup og frágang, aðstoð og hjálp í fjármálum, félagsleg hjálp og verkþjálfun til sjálfshjálpar 40.000 krónur á mánuði. Lýkur bréfinu með því að framfærslukostnaður stefnanda sé 250.000 krónur á mánuði eða 3.000.000 króna á ári.

Við aðalmeðferð bar stefnda að ekki hafi verið gerður skriflegur samningur við stefnanda um búsetu hans og uppihald hjá foreldrum sínum. Þetta hafi verið rætt en stefnandi hafi ekki viljað flytja að heiman og ekki viljað búa einn. Kvaðst stefnda ekki muna hvort rætt hafi verið við stefnanda um að hann þyrfti að taka þátt í framfærslu og heimiliskostnaði með örorkulífeyrinum sínum. Kvaðst ekki vita hvort stefnandi hafi haft skilning á því að honum bæri að gera það, en hann hafi alltaf bara verið sáttur og ánægður.

Í greinargerð stefndu segir að við þær aðstæður sem stefnandi hafi skapað í júní og júlí 2022, og sem hafi verið þvert á öll loforð sem hann hafi gefið stefndu þegar hann hafi leitað sérstaklega eftir aðstoð

hennar, hafi henni þótt rétt að taka út af reikningi í [...] hf. 5.450.000 kr. til að tryggja hagsmuni sína gagnvart stefnanda vegna framfærslu hans og ekki síður hagsmuni stefnanda sem hafi þá ekki virst hafa neina stjórn á peningamálum sínum.

Í greinargerð stefndu segir enn fremur að umræddar 5.450.000 krónur séu í vörslum stefndu, enda eign hennar en ekki stefnanda samkvæmt samkomulagi aðila frá þeim tíma er stefnandi varð fjárráða og lögráða [...]. Þetta er hins vegar ekki í samræmi við framburð stefndu við aðalmeðferð. Kom þá fram hjá stefndu að henni hafi verið ráðlagt að taka peningana út af reikningi stefnanda og það hafi hún gert, en ekki lagt þá inn á sinn reikning, vegna þess að hún hafi ekki sjálf viljað taka peningana, en aðeins viljað tryggja að hin erlenda kona, E, myndi ekki komast í þá. Aðspurð við aðalmeðferð um það sem segir í greinargerð stefndu að féð sé hennar eign kvaðst stefnda hafa verið að bjarga peningunum fyrir fjölskylduna. Aðspurð um hver eigi þessa peninga kvaðst stefnda ekki vita það, en það yrði að koma í ljós. Kvaðst stefnda ekki endilega líta svo á að hún ætti peningana, en vel megi vera að stefnandi sé réttur eigandi þeirra og kvaðst stefnda aldrei hafa staðið í vegi fyrir því að stefnandi megi fá peningana afhenta.

Í málinu liggur fyrir að stefnandi og stefnda eiga saman íbúð í [...]. Kaupsamningur um íbúðina er dagsettur [...] 2011 og kaupverð tilgreint 15.900.000 krónur. Samkvæmt kaupsamningnum er stefnandi eigandi að 40% hluta en stefnda er eigandi að 60% hluta. Samkvæmt kaupsamningi er fjármögnun þannig að með peningum við kaupsamning og afsal eru greiddar 9.900.000 krónur, en 6.000.000 með láni frá lánastofnun. Þá liggur fyrir að vegna kaupanna tók stefnandi lán frá [...] að fjárhæð 6.000.000 krónur og var lánið tryggt með veði í íbúðinni. Óumdeilt er að greiðslur af láninu voru skuldfærðar af bankareikningi stefnanda. Í stefnu segir að stefnandi hafi þannig fjármagnað a.m.k. 86,9% kaupanna, en í greinargerð stefndu er þessu ekki mótmælt. Við aðalmeðferð kom fram hjá stefndu að til kaupanna hafi verið notaðar 8.000.000 krónur frá stefnanda og að hún sjálf hafi lagt 2.000.000 króna til kaupanna.

Í greinargerð stefndu segir um fasteignakaupin að á milli stefnanda og stefndu, sem og föður hans, hafi verið samkomulag um að örorkulífeyri stefnanda skyldi í fyrsta lagi nota til að mæta framfærslu stefnanda í foreldrahúsum meðan hann kysi að búa þar, og í öðru lagi til að tryggja fjárhagslegt öryggi hans til framtíðar, enda hafi fljótlega komið í ljós eftir að stefnandi öðlaðist lögræði, að hann væri ekki fastur á fé við ótengda aðila. Í samræmi við þetta samkomulag hafi stefnandi og stefnda ákveðið að kaupa umrædda íbúð. Þegar kaupin voru gerð hafi ekki verið ágreiningur um eignarhlutföll milli stefnanda og stefndu, enda hafi stefnda þá ekki tekið krónu af örorkulífeyri til að mæta framfærslu stefnanda í [...] ár. Þegar kaupin voru ákveðin hafi stefnandi og stefnda verið sammála um að stefnandi tæki áður nefnt 6.000.000 króna lán hjá [...] til að fjármagna kaupin að hluta, og að afborganir lánsins yrðu greiddar með gjaldfærslu á bankareikning stefnanda. Um þetta hafi aðrir í fjölskyldu stefnanda og stefndu vitað. Kveður stefnda að ástæðan fyrir því að tekið var lán í nafni stefnanda, sem skuldfært skyldi á bankareikning hans hafi verið til takmarka það fé sem stefnandi hefði úr að spila og láta örorkulífeyrinn vinna að eignamyndun fyrir hann.

Í framburði stefndu við aðalmeðferð kom fram að hún myndi ekki hvers vegna eignarhlutföllin voru ákveðin á þennan hátt, þ.e. að stefnandi ætti 40% og stefnda ætti 60%. Kvað stefnda að stefnandi hafi verið mjög sáttur við það og stefnandi hafi skilið að hann væri að eignast 40% hlut í íbúðinni þrátt fyrir að hann legði hærri fjárhæð til kaupanna en sem samsvarar 40%.

Í framangreindu bréfi til stefndu og eiginmanns hennar, dags. 3. nóvember 2022, var þess farið á leit að skráningarhlutföll vegna eignarhalds íbúðarinnar yrðu leiðrétt þannig að stefnandi yrði skráður eigandi að a.m.k. 86,9% hlut eða að hans hluti yrði keyptur út fyrir a.m.k. 86,9% af núvirði fasteignarinnar. Þessu var hafnað í framangreindu svarbréfi.

Um framangreint segir í stefnu að aldrei hafi komist á neinn samningur milli stefnanda og foreldra hans um skyldu hans til að greiða ætlaða upphaldspeninga og hvað þá heldur um fjárhæðir í því sambandi. Ekki hafi verið neinn samingur fyrir hendi sem hafi heimilað stefndu að ákvarða einhliða ætlaðar skuldir hans við stefndu og taka út af reikningi hans án samráðs við hann eða án samþykkis hans. Þá segir í stefnu að stefnandi hafi talið sig vera eiganda fasteignarinnar, enda hafi alltaf verið talað um „íbúðina hans B“ innan fjölskyldunnar.

Eins og að framan greinir var D geð- og embættislæknir dómkvaddur sem matsmaður í málinu, en stefnandi var matsbeiðandi. Matsspurningar voru eftirfarandi:

1. Með hvaða hætti er andlegt og líkamlegt atgervi og heilbrigði matsbeiðanda skert?
 - a. Fer honum hrakandi, batnandi eða er atgervi hans stöðugt?
 - b. Hvenær má ætla að matsbeiðandi hafi náð stöðugleikapunkti, þ.e. þroski og heilsa hans þannig að batahorfur væru engar?
2. Hvaða áhrif hefur andlegt og líkamlegt atgervi matsbeiðanda á hæfi hans til að ráðstafa fjárhagslegum hagsmunum sínum?
 - a. Hvernig var þessu farið [...] 2011?
 - b. Hvernig var þessu farið 6. júlí 2022?
 - c. Má ætla að matsbeiðandi hafi getað gert sér grein fyrir efni og þýðingu fasteignakaupa að [...] (fnr. [...]) þann [...] 2011 „án aðstoðar“? Einkum m.t.t. samhengis milli fjármögnunarm skuldsetningar og síðan hlutfallslegrar eignaskráningar sinnar á eigninni (40%).
3. Með hvaða hætti hefur andlegt og líkamlegt atgervi og heilbrigði matsbeiðanda áhrif á einfaldni, trúgírni og/eða traust gagnvart fólki?
 - a. Má ætla að atgervi matsbeiðanda myndi gera einstaklingi honum nákomnum kleift að nýta sér einfaldni hans í eigin þágu? Ef já, með hvaða hætti?

Auk þessa segir í matsbeiðni að leitað sé mats á andlegu og líkamlegu atgervi matsbeiðanda til að sanna að matsbeiðandi hafi verið ófær um að ráðstafa og/eða skilja ráðstöfun sem móðir hans, matspoli/stefnda, hafi séð um. Er óskað eftir mati á því hversu fær matsbeiðandi sé um að ráðstafa/skilja ráðstöfun fjármuna sinna almennt sem og sérstaklega í tengslum við fjármögnun á fasteignakaupum á [...] (fnr. [...]) hinn [...] 2011, skuldsetningar vegna hennar og eignaskráningar. Þar sem matspoli er móðir stefnanda óskast sérstaklega metið hver séu áhrif andlegs atgervis hans m.t.t. trúgírni og trausts gagnvart matspola, sem og hvort matsbeiðandi búi yfir nauðsynlegri getu til þess að gera sér grein fyrir þýðingu ráðstöfunar fjármuna sinna, án aðstoðar. Framangreint hafi þýðingu í dómsmáli aðila m.t.t. þess hvort matspoli hafi getað nýtt sér atgervi matsbeiðanda og yfirburðastöðu sína til að öðlast hagsmuni á hans kostnað, bæði í tengslum við fasteignakaupin sem og við úttekt á reikningi á grundvelli prókúru/umbóðs.

Svör matsmanns við fyrstu matsspurningu eru að stefnandi glími við þroskaskerðingu með lágrí greind og takmarkaðri námsgetu með tal- og málþroskaröskun sem hvoru tveggja geri skilning hans á flóknari verkefnum og ferlum takmarkaðan. Þá sé hann með [...] og hafi verið greindur með sykursýki og fengið flogakast. Andlegt atgervi matsbeiðanda sé stöðugt og ekki séu merki um að það hafi breyst til fjölda ára. Horft til gagna málsins þá verði að ætla að stöðugleikapunktur hafi verið 9. september 2004 en þá, eftir vandlega yfirferð, hafi matsbeiðandi verið metinn til varanlegrar örorku vegna meina sinna. Horft til baka frá deginum í dag sé ekki að sjá að það hafi verið rangt mat.

Svör matsmanns við annarri matsspurningu eru að ljóst sé að geta matsbeiðanda til að gæta að fé sínu og tryggja að hann verði ekki af aðilum plataður, hafi verið lengi skert, bæði vegna löngunar hans til að þóknast öðrum og þess að hann nái ekki að hafa yfirsýn yfir heildarmynd viðskipta og alls ekki flókinna viðskipta. Stutt af vottorði frá árinu 2009, fyrri sögu og núverandi, þá sé ljóst að [...] 2011 hafi matsbeiðandi sagt já við þeim kaupum sem stungið hafi verið upp á við hann í góðri trú án þess að skilja eðli og umfang þeirra viðskipta sem fram fóru. Þann 6. júlí 2022 hafi þessu verið eins farið, en kringumstæður hafi verið aðrar og litaðar af ósætti hans við foreldra vegna samskipta hans við erlendar konur og greiðslur því tengt. Vegna fasteignakaupanna segir matsmaður að miðað við viðtal og skoðun og fyrri sögu þá hafi matsbeiðandi skilið að hann var að kaupa í íbúð en ekki samhengi milli fjármögnunar, skuldsetningar og síðan hlutfallslegrar eignaskráningar sinnar á eigninni (40%) með eða án aðstoðar.

Svör matsmanns vegna þriðju matsspurningar eru að ljóst sé að matsbeiðandi sé með mikla þörf fyrir að þóknast öðru fólki og hann í einfaldni sinni og trúgírni treysti öðru fólki án þess að ígrunda staðreyndir og tilgang þess sem er til umfjöllunar. Þannig sé hætt við að auðvelt sé að plata hann af öðru

fólki. Svar matsmanns við a lið síðustu matsspurningar er já, ljóst sé að þeir sem standa matsbeiðanda næst í innsta hring á hverjum tíma eigi auðvelt vegna þroskaskerðingar hans um að sannfæra hann um að framkvæma og gera tiltekna hluti s.s. notkun á fjármunum, sem við frekari skoðun eru ekki endilega að hans frumkvæði eða óumdeilt í hans þágu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Kröfuliður I

Í kröfulið I gerir stefnandi þá kröfu að stefnda endurgreiði honum þá fjármuni sem hafi verið teknir af reikningi hans þann 6. júlí 2022 með óréttmætum hætti.

Stefnandi byggir á því stefnda hafi auðgast á óréttmætan hátt á hans kostnað með því að hagnýta sér einfaldni hans, fákunnáttu og það að hann hafi verið háður stefndu og föður sínum. Þá hafi hún hagnýtt sér stöðu sína, þ.e. að hafa prókúru á bankareikningi stefnanda til að nýta fé hans til eigin nota.

Stefnandi byggir á því að úttektin sé með öllu án heimildar og að á stefndu hvíli að sanna réttmæti hennar.

Aðalkrafa

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi í heimildarleysi tekið út kr. 5.450.000 af bankareikningi sínum 6. júlí 2022. Við úttektina hafi þá þegar stofnast krafa stefnanda á hendur stefndu fyrir framangreindri fjárhæð. Gjaldldagi kröfunnar sé eftir almennum reglum kröfuréttar og eðli málsins samkvæmt á þeim degi sem peningarnir hafi verið teknir út af bankareikningnum. Beri stefndu að greiða umrædda kröfu með dráttarvöxtum frá gjalddaga í samræmi við 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, sbr. hæstaréttardóm í máli nr. 406/1998.

Vísar stefnandi til þess að stefnda hafi verið margsaga um skýringar úttektarinnar. Á fyrri stigum hafi því verið haldið fram munnlega að ætlunin hafi verið að varðveita fjármunina, en í bréfi sínu til stefnanda, dags. 17. nóvember 2022, byggir stefnda á því að sér hafi verið heimilt að taka fjárhæðina út af reikningi stefnanda vegna skuldar hans við stefndu og föður stefnanda.

Hafi stefnda lýst því að ætluð skuld hafi verið í formi einhvers konar „upphaldspeninga“, þ.e. greiðslum sem honum hafi borið að greiða heim. Hin ætlaða skuld hafi verið sundurgreind með eftirfarandi hætti:

- i. *Umönnun og þjónusta*: 15.000 kr. á mánuði vegna þvottar, frágangs á taui og skiptingu á sængurfötum.
- ii. *Liðveisla*: 40.000 kr. á mánuði vegna tilsagnar um þrif þ.m.t. líkamleg þrif og snyrting, hársnyrting, hjálp við fata- og jólagjafainnkaup og frágang, aðstoð og hjálp á fjármálum, félagslega hjálp og verkþjálfun til starfshjálpar.
- iii. *Húsnæði*: 80.000 kr. á mánuði vegna hita og rafmagns.
- iv. *Matur*: 115.000 kr. á mánuði, eða 3800 kr. á dag.

Kveður stefnandi að þessi ætlaða skuld sé ævintýraleg og haldlaus, en í öllu falli algjörlega ósönnuð, enda hafi enginn samningur komist á milli stefndu og stefnanda um greiðslu vegna vinnu stefndu, leigu eða annars upphalds sem stefnda telji sig eiga kröfu á hendur stefnanda vegna. Þá séu fjárhæðirnar óhóflugar og í engu samræmi við framkvæmd eða eðli máls.

Kveður stefnandi að grundvallarskilyrði þess að samningur komist á sé að stefnandi hafi veitt upplýst samþykki um að hann skyldi greiða foreldrum sínum tilteknar fjárhæðir fyrir veitta þjónustu/leigu eða upphald. Framangreindar fjárhæðir, sem hafi verið tilgreindar af hálfu stefndu, virðist hins vegar hafa verið ákvarðaðar einhliða eftir að athugasemd hafi verið gerð varðandi úttektirnar frá ráðsmanni stefnanda. Vekur stefnandi athygli á því að engin regla hafi verið á þeim fjárhæðum sem hafi verið teknar út af reikningi stefnanda, heldur hafi þær í gegnum tíðina verið tilviljanakenndar, óreglulegar og misháar. Nýjasta fjárhæðin, upp á kr. 5.450.000, sé mjög há, úr öllu hófi og í engu samræmi við fyrri úttektir. Kveður stefnandi að þetta styrki það að ekkert samkomulag hafi komist á um greiðslur vegna framangreindra þátta,

hvað þá að öll skuldin hafi fallið í gjalddaga á þeim tíma sem hafi hentað stefndu þannig að henni hafi verið heimilt að innheimta hana í einu lagi án samþykkis stefnanda.

Þá byggir stefnandi á að jafnvel þótt að stofnast hefði til skuldar hafi það ekki veitt stefndu heimild til að ganga á fjármuni stefnanda upp á sitt eindæmi án nokkurs samráðs eða samþykkis stefnanda á hvaða tíma sem er. Þó að stefnda hefði talið stefnanda vera í skuld við sig, hafi henni ekki verið heimilt að nýta sér stöðu sína til að draga sér fé til greiðslu meintrar skuldar, enda sé ólögmætt að taka slíkan rétt í eigin hendur, sbr. reglur um gertæki/sjálftöku.

Stefnandi vísar til þess að óumdeilt sé að stefnda hafi haft prókúru á bankareikningi stefnanda. Stefnandi telur að stefnda hafi nýtt féð í eigin þágu en ekki í hans þágu. Í prókúrunni hafi ekki falist heimild til handa stefndu til þess að draga sér fé með handahófskenndum hætti og nýta í eigin þágu án skýrs samþykkis stefnanda. Það hvíli þá á stefndu að sýna fram á að henni hafi verið heimilt að ráðstafa fénu í eigin þágu sbr. t.d. hæstaréttardóm í máli nr. 4/2010. Til samanburðar vísar stefnandi til þeirrar framkvæmdar sem almennt gildi þegar skipaðir eru ráðsmenn, en ljóst sé að háttsemi stefndu samræmist á engan hátt þeim kröfum sem gerðar séu til fólks sem treyst er fyrir aðgangi að bankareikningum fatlaðs fólks.

Kveður stefnandi að það hvíli á stefndu að sýna fram á að tilefni úttektarinnar og að ráðstöfunin hafi verið til framfærslu stefnanda, að virtri þeirri meginreglu að umboðsmanni beri að standa umbjóðanda sínum skil á erindum sem hann ræki fyrir hann í skjóli umboðs, sbr. hæstaréttardóma í málum nr. 94/2010, 139/2014 og 1992:2201. Á því er byggt að útilokað sé að draga þá ályktun að úttektin geti talist forsvaranleg.

Stefnandi byggir á því að úttektin hafi aldrei átt rétt á sér og á stefndu hvíli að endurgreiða hana með dráttarvöxtum frá þeim degi sem hún hafi verið tekin af reikningi hennar [sic.] með óréttmætum hætti.

Varakrafa

Varakrafa stefnanda felur í sér kröfu um sama höfuðstól, þ.e. úttektarfjárhæðina, en ef ekki verði fallist á dráttarvexti af kröfunni er byggt á því að hún beri skaðabótavexti fram að þeim tíma sem mánuður var liðinn frá því stefnandi hafi krafði stefndu sannanlega um endurgreiðslu en frá þeim tíma með dráttarvöxtum til greiðsludags.

Stefnandi vísar til sömu sjónarmiða og rakin eru að framan og byggir jafnframt á því að stefnda hafi valdið honum tjóni við úttektina með saknæmum og ólögmætum hætti. Stefnda hafi haft prókúru á bankareikningnum og misnotað stöðu sína gagnvart stefnanda með því að draga sér fé af reikningnum hans án samþykkis stefnanda.

Um ætlaða ólögmæti háttsemi stefndu vísar stefnandi til alls framangreinds sem og ákvæða 26. kafla almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Þar sé að finna skýrar háttæmisreglur og ólögmæta háttsemi stefnda, s.s. að draga sér fjármuni sem maður hefur í vörslum sínum (247. gr. hgl.), misnota aðstöðu sína, hafi maður fjárreiður á hendi fyrir aðra (249. gr. hgl.), og að nota sér bágindi annars manns, einfeldni hans, fákunnáttu eða það að hann var honum háður til þess að afla sér með löggerningi hagsmuna þannig að bersýnilegur munur sé á hagsmunum og endurgjaldi því sem fyrir þá koma (253. gr). Þá vísast jafnframt til 31. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Stefnandi kveður að um þau sjónarmið stefndu að henni hafi verið heimilt að taka út fjármunina af bankareikningi stefnanda vegna meintrar skuldar hans vísast til framangreindra málsástæðna varðandi aðalkröfu, en því sé alfarið hafnað. Um sé að ræða saknæma og ólögmæta úttekt sem beri að endurgreiða með vöxtum.

Kröfuliður II

Aðalkrafa

Í kröfuliði II gerir stefnandi kröfu vegna fasteignar að [...], en stefnandi kveður ekki samræmi í skráningu eignarhalds þeirrar eignar og fjármögnunar hennar. Þá sé ekki samræmi í skráningu eignarinnar og þeirra upplýsinga sem stefnandi hafi haft, en hann hafi talið sig vera eiganda eignarinnar allt þar til hann flutti af heimili foreldra sinna og ráðsmaður var fenginn til að hafa umsjón með fjármálum hans.

Nánar tiltekið byggir stefnandi á því að eignarhlutföllin séu ranglega tilgreind á fasteigninni að [...]. Þar sé stefnandi tilgreindur sem 40% eigandi fasteignarinnar en stefnda 60% eigandi. Fjármögnun eignarinnar sé hins vegar ekki í neinu samræmi við þessa skráningu.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt kaupsamningi, dags. [...] 2011, hafi kaupverð fasteignarinnar verið 15.900.000 krónur. Kveður stefnandi að samkvæmt þessu hefði hann átt að fjármagna 6.360.000 krónur og stefnda 9.540.000 krónur. Hins vegar hafi stefnandi greitt 7.816.900 krónur af bankareikningi sínum við kaup fasteignarinnar á kaupsamningsdegi, þ.e. 3.836.900 krónur af verðtryggðum reikningi og 3.980.000 krónur af kjörbók sinni. Auk þess sem stefnandi hafi einn verið skráður sem lántaki skuldabréfs að fjárhæð 6.000.000 krónur sem hafi að fullu verið uppgert með skuldfærslu og greiðslum af reikningum stefnanda.

Kveður stefnandi að af framangreindu leiði að stefnandi hafi fjármagnað 13.816.900 krónur af eigninni við kaupsamning, sem nemi 86,9% af kaupverði eignarinnar. Af færslum af bankareikningi stefnanda sjáist að hann hafi einnig greitt öll fasteignagjöld, hita, rafmagn, hleðslustöð og tryggingar af fasteigninni. Þannig sé stefnandi í raun eigandi að minnsta kosti 86,9% fasteignarinnar og eignaskráning sé því röng.

Byggir stefnandi á því að sú staðreynd, að stefnanda hafi verið veitt lán að fjárhæð 6.000.000 krónur, styðji þetta enn frekar enda sé sú fjárhæð 94,3% af þeim hluta eignarinnar sem skráður hafi verið á hann, sem sé langt fyrir ofan leyfileg útlán bankastofnana til einstaklinga vegna fasteignakaupa. Stefnandi hafi talið sig vera eiganda eignarinnar og hafi framangreint lán verið til þess að hann hafi verið í góðri trú um þetta, en hann hafi ekki haft greind eða getu til að átta sig á því að skráning eignarinnar hafi verið með öðrum hætti.

Með vísan til aðstæðna stefnanda annars vegar og stefndu hins vegar sé á því byggt að rétt skráning væri í það minnsta þannig að stefnandi væri eigandi 86,9% hlutar í fasteigninni.

Til viðbótar við framangreint byggir stefnandi á því að beita eigi 36. gr. laga nr. 7/1936 til að víkja til hliðar skráningu eignarinnar og breyta samningnum á þann veg að hann endurspegli þau eignarhlutföll sem stefnandi og stefnda hafi fjármagnað hvort um sig, þ.e. þannig að stefnandi verði talinn 86,9% eigandi miðað við fjármögnun og stefnda 13,1% miðað við fjármögnun. Stefnandi byggir á því að skráð eignarhlutföll séu enda bersýnilega ósamngjörn þar sem skráð eignarhald stefnanda á [...] samkvæmt kaupsamningi sé ekki í samræmi við þá fjármuni sem hann hafi lagt til vegna kaupa hennar.

Kveður stefnandi að fjármögnun fasteignarinnar hafi því verið verulega óhagstæð stefnanda enda bersýnilegur munur á hagsmunum þeim sem stefnandi hafi látið af hendi og því endurgjaldi sem fyrir þá komu. Þá virðist stefnandi einn hafa greitt ýmis konar fasteignatengd gjöld vegna fasteignarinnar, í verulegu ósamræmi við eignarhlutfall hans. Umræddir löggjörningar séu bæði óskynsamlegir og óeðlilegir gagnvart stefnanda. Ekki sé unnt að líta svo á að fasteignakaupin að [...] hafi verið gerð með það fyrir augum að tryggja fjárhagslega hagsmuni stefnanda.

Þá kveður stefnandi að ekki fái staðist að hann hafi veitt upplýst samþykki fyrir því hvernig fasteignin að [...] var fjármögnuð. Útilokað sé að stefnandi hefði gert slíkan kaupsamning og greitt þá fjármuni fyrir sem raun ber vitni hefði hann áttað sig á þýðingu þess. Jafnvel þótt stefnandi hefði veitt samþykki sitt, þá væri það samþykki í öllu falli ekki upplýst. Um flókin og óvenjuleg viðskipti hafi verið að ræða fyrir stefnanda en vart þurfi að nefna að foreldrar stefnanda hafi haft fulla vitneskju um að stefnandi væri ekki fær um að taka fjárhagslegar ákvarðanir hvað varðar fasteignina eða skilja efni þeirra. Misneyting og óheiðarleiki af hálfu stefndu liggja því í augum uppi. Í þessu samhengi sé bent á það að ef ráðsmaður hyggst ráðstafa fjármunum með þessum hætti þurfi til þess samþykki sýslumanns enda um verulega ráðstöfun að ræða sem brýnt sé að þjóni hagsmunum einstaklingsins sem um ræðir.

Stefnandi byggir á því að staða stefndu og stefnanda við kaupin hafi verið afar ójöfn og stefnda grandvís um þroskaskerðingu stefnanda. Atvik við samningsgerðina um kaupin á eigninni hafi verið með þeim hætti að ósamngjarnt sé að bera samninginn fyrir sig enda hafi stefnandi verið beittur misnotkun og þrýstingi sem stefnda hafi nýtt sér enda hafi stefnandi verið henni háður.

Stefnandi vísar einnig til þess að hann hafi aldrei búið í umræddri fasteign. Þá verði ekki séð af færsluyfirlitum að stefnandi hafi haft tekjur af fasteigninni þann tíma sem hann hefur átt eignarhald yfir

henni en honum skiljist að hún verið í útleigu af hálfu móður sinnar, sem virðist þá enn fremur hafa haft tekjur af eigninni sem hún hafi ekki fjármagnað.

Stefnandi byggir þannig á því að viðurkenna beri að hann sé eigandi 86,9% hluta eignarinnar, en ella breyta skráningarhlutföllum þannig að hann verði skráður eigandi 86,9% hluta eignarinnar og móðir hans 13,1% eigandi.

Varakrafa

Verði ekki fallist á að rétt skráning sé sú sem endurspeglar fjármögnun eignarinnar, þá sé í öllu falli ljóst að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni að því marki sem hann hafi lagt til fjármuni umfram 40% eignarhlut sinn við fjármögnun eignarinnar og að stefnda hefði með réttu átt að greiða sem 60% eigandi.

Kveðst stefnandi vísa til alls framangreinds og byggir á því að stefnda hafi beitt misneytingu til að ná framangreindum eignarhlutföllum fram og hafi á sama tíma látið hann sjá um fjármögnunina á fasteigninni með sínu fé að allmestu leyti. Stefnandi hafi fyrst getað áttað sig á tjóni sínu þegar ráðsmaður var skipaður sem hafi farið yfir fjármál hans. Þá fyrst hafi komið í ljós að stefnandi væri ekki skráður 100% eigandi fasteignarinnar sem hann hafi alla tíð haldið þar sem stefnda hefði talið honum trú um það með því að misnota stöðu sína gagnvart honum.

Varðandi ólögmati háttsemi stefndu vísar stefnandi til ákvæða 26. kafla almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Þar sé að finna skýrar háttemisreglur og ólögmeta háttsemi stefndu, s.s. að draga sér fjármuni sem maður hefur í vörslum sínum í 247. gr., misnota aðstöðu sína, hafi maður fjárreiður á hendi fyrir aðra í 249. gr., og að nota sér bágindi annars manns, einfeldni hans, fákunnáttu eða það að hann var honum háður til þess að afla sér með löggerningi hagsmuna þannig að bersýnilegur munur sé á hagsmunum og endurgjaldi því sem fyrir þá koma í 253. gr. Þá vísar stefnandi til 31. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga og þess sem að framan er rakið um stöðu stefnanda og stefnda, hvors um sig og gagnvart hvort öðru. Um þetta vísar stefnandi enn fremur til þeirra háttemisreglna sem tilgreindar eru í kafla um málsástæður fyrir varakröfu stefnanda í kröfulið I.

Kveður stefnandi að með háttsemi sinni hafi stefnda valdið stefnda tjóni með sagnæmum og ólögmetum hætti að því marki sem hann hafi fjármagnað fasteignina umfram sín 40% eignarhlutföll. Stefnandi kveður að sem 40% eigandi hefði hann átt að fjármagna eignina með því að greiða 6.360.000 krónur. Hann hafi hins vegar fjármagnað 13.816.900 krónur með annars vegar greiðslu að fjárhæð samtals 7.816.900 krónur með peningum og hins vegar með lántöku að fjárhæð 6.000.000 króna. Þá séu ótaldar þær vaxtagreiðslur sem hann hafi greitt af láninu sem sé nú uppgreitt og önnur gjöld sem hann hafi greitt af fasteigninni. Stefnandi hafi því fjármagnað 13.816.900 krónur af eigninni við kaupsamninginn en hefði átt að fjármagna 6.360.000 krónur. Tjón stefnanda nemi því mismuninum þar á milli eða 7.456.900 krónur, á verðlagi fasteignamarkaðar árið 2011.

Þá kveður stefnandi að taka þurfi tillit til þess að uppreikna þurfi fjárhæðina til þess að tjón hans verði að fullu bætt enda sé verðlag og ástand fasteignamarkaðarins annað í dag en við gerð kaupsamningsins. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sýni breytingar á vagnu meðaltali fermetraverðs en stuðst sé við kaupsamninga síðastliðinna þriggja mánaða við útreikning vísitölunnar. Birtingu vísitölunnar sé ætlað að varpa ljósi á þróun fasteignaverðs samkvæmt þeim gögnum sem fyrir liggja á hverjum tíma. Þyki því rétt að uppreikna tjón stefnanda sem hann hafi orðið fyrir á kaupsamningsdegi, [...] 2011 samkvæmt nýjustu vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sem liggja fyrir þegar þetta mál er höfðað.

Byggir stefnandi á því að vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hafi verið 329,5 við kaupsamningsgerð [...] 2011. Nýjasta vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu áður en mál þetta var höfðað sé frá apríl 2023 og sé 970,7. Ef margfaldað sé kr. 7.456.900 við vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í apríl 2023 deilt í vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í [...] 2011 fáið uppreiknuð fjárhæð eða 21.967.869 krónur sem sé stefnufjárhæð þessa máls.

Þá vísar stefnandi til þess að þar sem fjárhæð bótakröfu miðist við verðlag síðar en hið bótaskylda atvik hafi átt sér stað sé krafist vaxta skv. 1. og 2. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi er verðlag bótakröfunnar sé miðað við, þ.e. frá 1. apríl 2023.

Málskostnaður

Um málskostnaðarkröfu sína vísar stefnandi til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna.

Lagarök

Um lagarök fyrir kröfum sínum vísar stefnandi m.a. til meginreglna kröfuréttar, samningaréttar og almennra reglna skaðabótaréttar. Einnig til 247. gr., 249. gr. og 253. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940 og 31. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Vísað er til reglna um kröfusamlag, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 32. gr. sömu laga. Til stuðnings kröfu stefnanda um málskostnað vísar stefnandi til XXI. laganna, einkum 129. og 130. gr. Um vexti og dráttarvexti vísar stefnandi til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum 1. mgr. 5. gr., 3. mgr. 5. gr., 1. mgr. 6. gr., 1. mgr. 8. gr. og 9. gr. laganna.

Málsástæður og lagarök stefndu

Kröfuliður I

Stefnda hafnar málavaxtalýsingu og þeim málsástæðum sem byggt er á í stefnu varðandi I. kröfulið, sem lúta að því að stefnda hafi gerst sek um gertæki/sjálftöku, misnotað stöðu sína gagnvart stefnanda og hagnýtt sér einfaldni hans og fákunnáttu og það að stefnandi hafi verið henni og föður hans háður, til að skara eld að eigin köku, og með háttsemi þessari auðgast á óréttmætan hátt á kostnað stefnanda með fjárdrætti, umboðssvikum og misneytingu.

Stefnda byggir á því að milli hennar og föður stefnanda annars vegar og stefnanda hins vegar hafi allt til sumarsins 2022 ríkt fullt traust og trúnaður, og stefnandi aldrei verið misnotaður fjárhagslega, hvorki af stefndu einni né heldur stefndu og föður hans í sameiningu, eins og kæra ráðsmanns gangi út á. Frá því stefnandi varð fjárráða og lögráða [...] hafi verið samkomulag um að örorkulífeyrir hans skyldi í fyrsta lagi mæta kostnaði foreldra hans af framfærslu og umönnun hans, svo lengi sem hann kysi að búa á heimili þeirra, og í öðru lagi til að tryggja fjárhagslega hagsmunir stefnanda til framtíðar. Aldrei hafi komið upp hjá stefnanda eða venslamönnum hans, svo sem systkinum eða öðrum að örorkulífeyrir stefnanda væru notaðar á þann hátt að ekki samrýmdist tilgangi laga um almannatryggingar, enda hafi hagsmunir stefnanda ávallt verið í forgangi.

Stefnda byggir á því að hún og faðir stefnanda hafi í hvívetna staðið við þeirra hluta samkomulagsins gagnvart stefnanda í þau [...] ár, sem hann hafi búið á heimili þeirra. Stefnandi, sem allan þennan tíma hafi verið lögráða, hafi ekki sýnt fram á að hann hafi verið ófær um að bera skynbragð á efni samkomulagsins við foreldra sína. Stefnanda hafnar því að hún og faðir stefnanda hafi notfært sér örorku stefnanda til að afla sér fjár úr sjóðum hans eða hann hafi mátt þola misneytingu af þeirra hálfu.

Stefnda byggir á því að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna samkomulagsins við foreldra sína. Þvert á móti hafi stefnandi meðal annars eignast 40% í fasteign í [...] árið 2011 á móti stefndu. Fasteignakaupin hafi verið stefnanda og stefndu möguleg vegna ráðdeildar stefndu, sem frá gerð samkomulags þeirra hafði kosið að ganga ekki eftir því við son sinn að hann greiddi örorkulífeyri eða hluta hans inn á reikning hennar um hver mánaðamót til að mæta framfærslukostnaði og hvers kyns annarri liðveislu, eins og verið hefði, hefði stefnandi þurft að sjá um sig sjálfur utan heimilis foreldra sinnar. Með þessu hafi stefnda ekki fallið frá rétti sínum á hendur stefnanda til greiðslu samkvæmt samkomulagi þeirra. Þess vegna hafi stefnandi og stefnda verið sammála um það við kaupin á [...] að hlutur stefnanda í fasteigninni skyldi vera 40% á móti 60% hlut stefndu. Fjárfesting þessi hafi ávaxtað sig vel fyrir báða aðila og markmiðinu um fjárhagslegt öryggi stefnanda hafi verið náð. Stefnandi hafi því hvorki verið hlunntarinn við kaupin á [...], né hafi hann verið hafður að féþúfu í sambandi við rekstur fasteignarinnar.

Stefnandi hafi aldrei þurft að greiða fyrir viðhald eða taka þátt í neinni viðhaldsvinnu og fasteignin hafi ávallt staðið honum til afnota og þangað hafi hann boðið konum af hinum ýmsu kynþáttum, sem hann hafi verið í sambandi við um lengri eða skemmri tíma.

Stefnda hafi tekið 5.450.000 krónur út af reikningi stefnanda í [...] hf. 6. júlí 2022. Stefnda hafi haft prókúruumboð á reikninginn eins og stefnandi. Umboðið hafi stefnandi veitt stefndu af fúsum og frjálsum vilja þegar reikningurinn var stofnaður í hans nafni. Prókúruumboð stefndu hafi verið án efnislegra takmarkana og ólíkt umboði því sem Hæstiréttur fjallaði um í máli nr. 4/2010, sem vísað sé til í stefnu til stuðnings málsástæðum stefnanda fyrir bótakröfum á hendur stefndu.

Stefnda hafi ekki tekið féð út til að afla sér fjárvinnings á þann hátt að stefndi biði ólöglegt fjártjón að sama skapi. Úttektin hafi með öðrum orðum ekki verið gerð í auðgunarskyni, eins og stefnandi byggði málssókn sína á með vísan til 247., 249. og 253. gr. almennra hegningarlaga. Með úttekt stefndu hafi stefnandi ekki orðið fyrir fjártjóni, þar sem hann hafi í fyrsta lagi verið í skuld við foreldra sína og í öðru lagi hafi féð verið tekið út til að koma í veg fyrir að stefnandi sólundaði því, eins og hann hafi átt vanda til með aðra fjármuni sína vegna tengsla við fjölda kvenna í heimi internetsins, og í það minnsta eina í raunheimum, sem hafi talið sig hafa stofnað til hjúskapar með honum 19. júní 2022. Hefði stefnda ekki tekið út féð stæði stefnandi í skuld við foreldra sína vegna framfærslu í að minnsta kosti þau 12 ár sem liðin voru frá kaupum á [...]. Féð sé í vörslum stefndu, enda eign hennar en ekki stefnanda samkvæmt samkomulagi aðila frá þeim tíma er stefnandi varð fjárráða og lögráða [...]. Stefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni við úttekt stefndu. Á stefnanda hvíli að sanna að stefnda hafi bakað honum tjón með saknæmum og ólögætum hætti og að orsakatengsl séu milli athafna stefndu og tjóns og að tjónið sé sennileg afleiðing háttseminnar. Stefnandi hafi ekki tekist þessi sönnun og verði hann að bera hallann af því.

Kveður stefnda að með vísan til framangreinds beri að sýkna stefndu af skaðabótakröfum í I. tölulið dómkrafa.

Verði ekki fallist á sýknukröfu er á því byggt af hálfu stefndu að hún eigi kröfu á hendur stefnanda vegna framfærslu og umönnunar sem komi til skuldajöfnuðar án sjálfstæðs dóms, sbr. heimild þar um í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, enda sé öllum skilyrðum samkvæmt reglum kröfuréttar um skuldajöfnuð fullnægt, þar sem kröfurnar séu gagnkvæmar, sambærilegar, gildar og gagnkrafa stefndu að meginstefnu skýr og ótvíræð, enda geymi gögn að baki lögum og reglum um örorkulífeyri og félagslega aðstoð við fatlaða upplýsingar um kostnaðargrunn slíkra bóta vegna heimilishalds í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði. Stefnda bendir auk þess á að í dag leggi umboðsmaður skuldara til grundvallar greiðslumati að mánaðarútgjöld vegna matar, hreinlætisvöru og heimilisbúnaðar einstaklings án barns sé liðlega 62.000 krónur eða 744.000 krónur á ári. Stefnda og faðir stefnanda hafi því án nokkurs vafa lagt meira fé til framfærslu stefnanda en svarar því fé sem stefnda sé sökuð um að hafa haft af stefnanda með ólögætum hætti með millifærslunni 6. júlí 2022.

Kröfuliður II

Stefnda hafnar málavaxtalýsingu og þeim málsástæðum sem byggt er á í stefnu varðandi II. kröfulið og felast í því að stefnda hafi misnotað stöðu sína gagnvart stefnanda og hagnýtt sér einfaldni og fákunnáttu hans og það að stefnandi hafi verið stefndu og föður hans háður, til að skara eld að eigin köku, og með háttsemi þessari auðgast á óréttmætan hátt á kostnað stefnanda með fjárrætti, umboðssvikum og misneytingu.

Stefnda byggir á því að 1. krafa stefnanda í II. kröfulið stefnu feli í sér lögsurningu, þar sem verið sé verið að leita álits dómstólsins á því hvort stefndi eigi í raun stærri eignarhlut í fasteigninni að [...], en þann sem hann er og hefur verið þinglýstur eigandi að frá [...] 2011 eða í tæp tólf ár. Í stefnu sé ekki vikið að því að kröfugerð þessi byggji á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, en algengt sé að mál sé höfðað samkvæmt ákvæði þessu til viðurkenningar á skaðabótaskyldu utan eða innan samninga.

Kveður stefnda að samkvæmt stefnu sé viðurkenningarkrafan byggð á því að stefnda hafi með saknæmum og ólögætum hætti nýtt sér yfirburði sína gagnvart stefnanda, sem hafi verið henni háður vegna fötlunar, sem stefnda hafi verið grandvís um. Stefnda hafnar þessum málatalibúnaði að öðru leyti en því að hún hafi allt frá fæðingu stefnanda vitað um fötlun hans. Stefndu hafi aldrei komið það til hugar að

hagnýta sér örorku stefnanda sér til hagsbóta fjárhagslega. Stefnda bendir á að ef málatilbúnaður stefnanda hefði stoð í raunveruleikanum hefði kaupsamningurinn verið ógildur gagnvart stefnanda frá upphafi samkvæmt 31. gr. laga nr. 7/1936. Stefndi byggir ekki á því varðandi aðalkröfu í II. kröfulið. Þvert á móti byggir stefndi málsókn sína á því að viðurkenningardóminn eigi að byggja á 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefnda byggir á því að 36. gr. geti ekki verið grundvöllur viðurkenningardóma. Ákvæðið veiti dómstólum mjög þrönga heimild til að víkja til hliðar í heild eða að hluta eða breyta gildum löggerningum, ef talið er ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera þá fyrir sig. Við sanngirnismatið beri dómara að líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til, sbr. 2. mgr. 36. gr.

Stefnda bendir á að í stefnu sé ekkert fjallað um með hvaða hætti eitt eða fleiri skilyrða 2. mgr. 36. gr. eigi við réttarstöðu stefnanda og stefnda, og geti leitt til þess að það teljist ósanngjarnt tæpum tólf árum frá gerð kaupsamnings að stefndi sé bundinn af honum; kaupsamningi sem gerður hafi verið á forsendum sem báðir aðilar hafi þekkt og samþykkt; kaupsamningi sem hafi haft það markmið að tryggja fjárhagslegt sjálfstæði stefnanda að teknu tilliti til þeirra skuldbindinga sem á honum hafi hvílt vegna þess að hann hafi þegar frá kaupunum var gengið búið í foreldrahúsum í um [...] ár sem lögráða einstaklingur í launuðu starfi og á örorkulífeyri, sem hafi átt að standa að einhverju marki undir framfærslu hans. Stefnda bendir á að framfærsluskyldu foreldra ljúki þegar einstaklingar verði lögráða. Allt sem stefnda og faðir stefnanda hafi gert fyrir stefnanda frá fæðingu og þar til hann kaus að fara af heimili þeirra hafi miðað að því einu að gera stefnanda að sjálfstæðum einstaklingi, sem gæti að mestu séð um sig sjálfur. Stefnda og faðir stefnanda hafi meðal annars viljað koma því til leiðar að stefndi eignaðist sjálfur kjallaraíbúð að [...], sem hafi verið eign ömmu hans. Stefndi hafi þó ekki viljað það þó íbúðin væri nálægt vinnustað hans, og þó honum væri boðin aðstoð við aðlögun að breyttum aðstæðum af hálfu foreldra hans.

Kveður stefnda að með vísan til framangreinds beri dómara að vísa aðalkröfu II. kröfuliðar frá dómi að sjálfsdáðum, þar sem hún feli í sér lögspurningu.

Stefnda byggir sýknukröfu hvað varðar aðalkröfu II. kröfuliðar í fyrsta lagi á sömu málsástæðum og lagarökum og varðandi aðal- og varakröfu í I. kröfulið.

Stefnda hafnar þeirri staðhæfingu í stefnu að eignarhlutföll að fasteigninni að [...] séu ranglega tilgreind í kaupsamningnum sem afhentur hafi verið til þinglýsingar [...] 2011 og þinglýst [...] sama ár. Eignarhlutföllin í kaupsamningnum séu þau sem samið hafi verið um milli stefnanda og stefndu fyrir kaupin og séu rétt. Eignarhlutföllin í kaupsamningnum byggir á samkomulagi, sem verið hafi í gildi milli stefnanda og stefndu allt frá því stefndi varð lögráða, og hafi gilt þar til stefndi hafi slitið því með brottflutningi af heimili stefndu og fundið sér annað heimili, þar sem hann hafi nú skráð lögheimili. Í þau ellefu ár sem liðið hafi frá kaupum á [...] og þar til stefndi hafi flutt af heimili stefndu hafi hann ekki gert neinar athugasemdir við þau varðandi kaupin á [...], eignarhlutföll eða kostnað af rekstri fasteignarinnar. Stefndi hafi gert sér fulla grein fyrir því hver eignarhlutföllin voru. Hafi stefndi átt einhvers konar kröfu á hendur stefndu vegna kaupanna á [...], þá sé sá réttur fyrndur eða í það minnsta fallinn niður fyrir tómlæti. Stefnda bendir á og ítrekar að ástæða þess að stefndi hafi kosið að flytja af heimili stefndu hafi ekki verið vegna vandefnda á framfærslu eða annarri umönnun heldur vegna þess að stefndi hafi viljað sænga með ókunnugri konu á heimilinu. Það hafi foreldrar hans ekki viljað samþykkja en tekið fram að konan gæti gist þar í öðru herbergi.

Vegna varakröfu stefnanda í II. kröfulið krefst stefnda sýknu og hafnar því að hún hafi með refsiverðum hætti bakað stefnanda fjártjón, eins og byggt sé á í stefnunni, þar sem jafnframt sé vísað til 31. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Hvorugt þessara ákvæða skapi stefnanda beinan skaðabótarétt á hendur stefndu. Samkvæmt 31. gr. laga nr. 7/1936 sé samningur ógildur og þurfi þá væntanlega að fara fram sérstakt uppgjör milli aðila sem miði að því að gera aðila eins setta og verið hefði, ef samningur hefði ekki verið gerður. 36. gr. samningalaga veiti dómstólum heimild til að hliðra til efni gildra samninga en mæli ekki fyrir um skaðabótarétt.

Til stuðnings sýknukröfu að öðru leyti vísar stefnda til þeirra málsástæðna sem settar hafi verið fram varðandi aðrar kröfur stefnanda í málinu og raktar hafi verið hér að framan.

Stefnda bendir auk þess á að allan þann tíma sem stefnandi bjó á heimili hennar og hún hafi annast hann hafi mannréttindi hans verið virt í hvívetna og rík áhersla lögð á að efla stefnanda sem einstakling til daglegra starfa og þátttöku í samfélaginu og tryggja fjárhagslegt og félagslegt öryggi hans. Stefnda hafi í raun veitt stefnanda bestu félagslegu þjónustu sem honum hafi boðist og réttur hafi aldrei verið á honum brotinn af hálfu stefndu öll þau ár sem hann bjó á heimili hennar og föður hans.

Þá bendir stefnda á að fjárhæð skaðabótakröfu stefnanda sé með öllu ósönnuð, enda sé hún aðeins byggð á útreikningi lögmanns stefnanda, sem hafi ekkert sönnunargildi frekar en önnur utanréttarvottorð, sem lögmaðurinn geti heldur ekki staðfest fyrir rétti sem vitni.

Stefnda bendir á að stefnandi hefði getað aflað matsgerðar um meint tjón áður en mál þetta var höfðað. Lögmaður stefnanda hafi ekki gert það og stefnandi verði að bera hallann af því.

Stefnda kveðst mótmæla því að mat á fjártjóni stefnanda fari fram eftir að hún hefur skilað greinargerð, þar sem slíkt geri henni ómögulegt að taka til efnislegra varna um matsgerðina með skriflegum hætti, eins og réttur hennar standi til.

Stefnda mótmælir því að þær fjárkröfur sem stefnandi hefur upp í málinu í aðal- og varakröfu beri vexti og dráttarvexti með þeim hætti sem krafa er gerð um. Stefnda krefst þess og byggir á því að verði einhver skaðabótakrafa tekin til greina þá beri að reikna dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 á dæmdar fjárkröfur frá og með dómsuppsögudegi, standi eitthvað út af milli aðila eftir skuldajöfnuð án sjálfstæðs dóms.

Varðandi lagarök byggir stefnda dómkröfur sínar um sýknu á almennum reglum samninga og kröfuréttar um að gerða samninga beri að halda og efna samkvæmt aðalefni sínu og ákvæðum laga nr. 100/2007 um almannatryggingar, sbr. einkum ákvæðum IV. kafla um örorkubætur. Reglum kröfuréttar um skuldajöfnun sem geti farið fram með dómi án sjálfstæðs dóms, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda einkum 9. gr. og óskráðum reglum kröfuréttar um tómlæti. Krafa um breyttan upphafstíma dráttarvaxta er byggð á 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um frávísun aðalkröfu II. kröfuliðar er byggð 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 og krafa um málskostnað á 129. og 130. gr. sömu laga.

Stefnda kveðst ekki geta orðið við þeirri áskorun stefnanda að leggja fram skriflegan samning milli þeirra um að stefnandi skyldi greiða fyrir liðveislunni, umönnun og þjónustu til hennar frá því hann varð lögráða [...] þar til hann hvarf af heimili stefndu 24. júní 2022. Stefnda vísar um skipan samningsmála milli stefnanda og foreldra hans til þess sem að framan er rakið. Hið sama gildi um húsaleigusamning. Slíkur samningur hafi ekki verið gerður skriflega, enda ekki talin þörf á því með aðilum. Þá hafi heldur ekki verið gerður sérstakur samningur um fæðis kaup stefnanda.

Stefnda kveðst hafna staðhæfingu stefnanda sem fram komi í greinargerð stefnanda samhliða áskorun um framlagningu gagna, að ef skriflegir samningar um framangreint verði ekki lagðir fram þá verði að leggja til grundvallar að aldrei hafi verið gerður samningur milli stefnanda og stefndu um framfærslu hans, húsnæði og þá þjónustu sem stefnandi hafi notið í [...] ár á heimili stefnu og eiginmanns hennar og föður stefnanda. Minnir stefnda á að munnlegir samningar séu jafngildir og skriflegir.

Stefnda skorar á stefnanda að leggja fram gögn um að hann hafi sem lögráða einstaklingur á örorkulífeyri frá ríkinu átt að njóta án greiðslu fullrar framfærslu, húsnæðis og hvers kyns þjónustu á heimili stefndu frá þeim tíma sem hann varð lögráða og þar til hann ákvað að flytja út. Skorar stefnda á stefnanda að leggja fram gögn um það eða sanna með öðrum hætti að stefnda hafi ætlað að annast hann sem lögráða einstakling honum að kostnaðarlausu.

Forsendur og niðurstöður

Í fyrri lið dómkragna sinna gerir stefnandi þá kröfu að stefnda verði dæmd til að greiða honum 5.450.000 krónur. Aðallega er gerð krafa um að féð verði greitt með dráttarvöxtum frá 6. júlí 2022 til greiðsludags, en til vara er þess krafist að féð verði greitt með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 6. júlí 2022 til 3. desember 2022 en með dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Í vörnum sínum hefur stefnda byggt á því að frá því að stefnandi varð lögráða hafi verið samkomulag milli hennar og stefnanda um að örorkulífeyrir hans skyldi í fyrsta lagi mæta kostnaði hennar

og föður stefnanda af framfærslu og umönnun hans svo lengi sem hann kysi að búa á heimili þeirra og í öðru lagi til að tryggja fjárhagslega hagsmuni stefnanda til framtíðar. Stefnandi hefur mótmælt því að slíkt samkomulag hafi verið til staðar.

Í málinu eru engin gögn um að slíkt samkomulag hafi verið fyrir hendi og ekki verið upplýst nánar um hvers efnis slíkt samkomulag hefði þá verið. Í framburði stefndu við aðalmeðferð kom fram að ekki hafi verið gerður skriflegur við stefnanda um búsetu og uppihald. Þetta hafi verið rætt, en stefnandi hafi ekki viljað flytja að heiman. Kvaðst stefnda ekki muna hvort rætt hafi verið við stefnanda að hann þyrfti að taka þátt í framfærslu og heimiliskostnaði með örorkulífeyrinum sínum. Kvaðst stefnda ekki vita hvort stefnandi hafi haft skilning á því að honum bæri að gera það. Hann hafi alltaf bara sáttur og ánægður. Nánar aðspurð um hvernig fjárhæð ætlaðrar skuldar stefnanda vegna uppihalds ákveðin hafi verið ákveðin kvað stefnda að það hafi aldrei neitt visst verið ákveðið, en það hafi bara verið einhver skilningur milli þeirra að hann þyrfti að borga eitthvað.

Í greinargerð stefndu er á því byggt að umræddir peningar séu hennar eign. Í framburði hennar við aðalmeðferð kom hins vegar fram að hún vissi ekki hver ætti þessa peninga, en það yrði að koma í ljós. Kvaðst stefnda ekki endilega líta svo á að hún ætti peningana, en vel megi vera að stefnandi sé réttur eigandi þeirra og kvaðst stefnda aldrei hafa staðið í vegi fyrir því að stefnandi mætti fá peningana afhenta. Þá lýsti stefnda því að henni hafi verið ráðlagt að taka peningana út af reikningi stefnanda, en hún hafi ekki lagt þá inn á eigin reikning af því að hún hafi ekki viljað taka féð. Fyrir henni hafi fyrst og fremst vakað að hin erlenda kona kæmist ekki til að ráðstafa peningunum. Lýsti stefnda því að peningarnir væri í poka, læstir inni í skáp á heimili hennar. Hún hafi ekki litið á peningana sem sína eign, en hún hafi tekið þá út af reikningnum til að bjarga þeim og annars væru þeir ekki til í dag.

Stefnda hefur einnig vísað til þess að henni hafi verið full heimilt að taka peningana út af reikningnum, enda hafi hún haft prókúrumboð á reikninginn.

Samkvæmt framansögðu er ekki unnt að líta svo á að stefndu hafi tekist sönnun fyrir því að stefnandi hafi skuldað henni peninga fyrir framfærslu og umönnun frá því hann varð lögráða. Allt slíkt samkomulag, sem og ætlað efni þess, er með öllu ósannað. Jafnvel þó leitt hefði verið í ljós að einhverjum samningi væri fyrir að fara þá verður ekki litið fram hjá því að við þá samningsgerð hefði stefnandi staðið mjög höllum fæti. Bæði vegna þess að hann óskaði þess að fá að búa áfram hjá foreldrum sínum og var þeim háður að því leyti, en ekki síður vegna þeirrar þroskaskerðingar sem hann býr við og gat síst af öllu fólki dulist stefndu.

Ekki verður litið öðruvísi á umrædda peninga en að þeir séu eign stefnanda og hefur stefnda ekki rennt haldbærum stöðum undir það að hún eigi tilkall til þeirra, hvorki að hluta né í heild, enda kom berlega fram hjá stefndu við aðalmeðferð að hún gat ekki fullyrt að hún ætti rétt á umræddum peningum. Engu breytir í þessu efni að stefnda hafi haft prókúrumboð á reikningi stefnanda, enda liggur fyrir að hann er réttur eigandi peninganna og ber stefndu því að skila þeim.

Stefnda hefur borið fyrir sig skuldajöfnuð á grundvelli þess að hún eigi kröfu á hendur stefnanda vegna framfærslu og umönnunar, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Á þetta er ekki unnt að fallast, en ætluð krafa stefndu er mjög óljós að efni til. Ekkert er þar handfast um fjárhæðir eða tiltekna kröfu. Hefur stefnda aldrei gert reka að slíkri á hendur stefnanda. Mætti ætla að væri slík krafa raunveruleg þá væri eiginmaður stefndu kröfuhafi ásamt henni, en hann á ekki aðild að þessu dómsmáli. Þá er ætluð krafa stefndu ekki viðurkennd af hálfu stefnanda, en auk þess er með öllu óljóst hvort stefnda yfir höfuð á fjárkröfu á hendur stefnanda eftir að hafa leyft fötluðum syni sínum að búa á heimili sínu endurgjaldslaut. Verður því ekki falllist á að til skuldajöfnuðar á grundvelli 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 komi ætlaðar kröfur stefndu á hendur stefnanda.

Verður því falllist á kröfu stefnanda um að stefnda verði dæmd til að greiða honum umrædda peninga.

Í aðalkröfu sinni gerir stefnandi kröfu um að fjárhæðin beri dráttarvexti frá 6. júlí 2022, þ.e. frá þeim degi sem stefnda tók þá út af reikningi stefnanda, en varakrafa stefnanda lýtur að því að fjárhæðin beri vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 6. júlí 2022, en dráttarvexti frá 3. desember 2022.

Í 5. gr. laga nr. 38/2001 eru reglur um dráttarvexti. Þar segir að hafi gjalddagi verið fyrir fram ákveðinn sé kröfuhafa heimilt að krefja skuldara um dráttarvexti sem reiknast af ógreiddri peningakröfu frá og með gjalddaga fram að greiðsludegi. Hafi ekki verið samið um gjalddaga kröfu er heimilt að reikna dráttarvexti frá og með þeim degi þegar liðinn er mánuður frá því að kröfuhafi sannanlega krafði skuldara með réttu um greiðslu. Í þessu máli er ekki unnt að líta svo á að gjalddagi hafi verið umsamin. Fyrir liggur að með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 3. nóvember 2022, var í sáttaskyni lagt til að umræddir peningar yrðu millifærðir á reikning stefnanda. Ekki er unnt að líta svo á að með þessu bréfi hafi stefnandi krafði stefndu um greiðslu í skilningi 5. gr. laga nr. 38/2001. Verður samkvæmt þessu hvorki fallist á að fjárhæðin beri dráttarvexti frá 6. júlí 2022 né heldur frá 3. desember 2022. Þá er ekki heldur unnt að fallast á að fjárhæðin beri vexti skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, en það lagaákvæði fjallar um vexti af skaðabótakröfum, en ekki er unnt að telja að úttekt stefndu af reikningi stefnanda sé bótaskyld atvik í skilningi nefnds lagaákvæðis. Verður því stefndu gert að greiða fjárhæðina með dráttarvöxtum frá höfðun þessa dómsmáls, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Í seinni lið dómkrafna sinna gerir stefnandi aðallega kröfu um að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé 86,9% eigandi umræddrar fasteignar í [...], en til vara að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 21.967.869 krónur með nánar tilgreindum vöxtum og dráttarvöxtum. Eins og að framan greinir krefst stefnda sýknu af kröfum stefnanda í þessum seinni lið dómkrafna stefnanda, en í greinargerð stefndu er þó tekið fram að stefnda telji að vísa beri aðalkröfu í þessum seinni lið dómkrafna stefnanda frá dómi án kröfu, m.a. vegna þess að hún feli í sér lögspurningu eins og nánar greinir hér að ofan. Þykir rétt að víkja fyrst að þessu.

Ljóst er að verði fallist á kröfu stefnanda um viðurkenningu á þeim eignarhlutföllum sem hann krefst að verði viðurkennd þá leiðir það til þess að eignarhlutur hans verður meiri en nú er. Eru beinir og augljósir lögvarðir hagsmunir bundnir við kröfuna og verður ekki séð að í kröfunni felist lögspurning, enda skiptir það stefnanda máli að lögum að fá dóm um kröfuna. Í þessu efni má líta til dóms Landsréttar í málinu nr. 159/2019, en þar var ekkert því til fyrirstöðu að slík viðurkenningarkrafa næði fram að ganga þó niðurstaða þess máls hafi byggt á annarri ógildingarreglu samningaréttar. Þá er ekki heldur unnt að fallast á það með stefndu að ekki sé um það fjallað í stefnu hvernig skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu uppfyllt. Í stefnu er gerð grein fyrir þeim mismun sem stefnandi kveður vera á framlagi sínu til íbúðakaupanna og núverandi skráðum eignarhlut sínum í íbúðinni. Þá er enn fremur gerð grein fyrir stöðu aðilanna við samningsgerðina og því hvernig stefnandi stóð höllum fæti við fasteignakaupin sakir þroskaskerðingar sinnar, sem og augljósri vitneskju stefndu um þau atriði.

Ekki er því fallist á þær málsástæður stefndu sem hún telur að leiða eigi til þess að aðalkröfu seinni kröfuliðar stefnanda verði vísað frá dómi án kröfu. Verður þessum kröfulið því ekki vísað frá dómi.

Í vörnum sínum vegna þessa kröfuliðar vísar stefnda til þeirra málsástæðna sem stefnda hefur fært fram vegna kröfuliðar I. Þeim hefur hér að framan verið hafnað og gegnir sama máli varðandi sýknukröfu vegna kröfuliðar II, þ.e. að ekki er fallist á að þær geti leitt til sýknu vegna kröfuliðar II.

Þá vísar stefnda til þess að eignarhlutföllin séu rétt og hafi verið umsamið milli hennar og stefnanda að þau væru þannig að hún væri eigandi 60% eignarhluta en stefnandi eigandi 40% hluta, þrátt fyrir að framlögin hafi verið á annan veg. Þetta hafi byggt á samkomulagi þeirra sem staðið hafi allt frá því stefnandi varð lögráða og þar til hann hafi slitið samkomulaginu þegar hann flutti af heimili foreldra sinna. Stefnandi hafi gert sér fulla grein fyrir þeim mismun sem sé á eignarhlut hans í íbúðinni og fjárhagslegu framlagi hans til kaupanna og hafi stefnandi verið sáttur við það alla tíð og ekki gert neinar athugasemdir við þennan mismun.

Í málinu liggur fyrir að stefnandi býr við umtalsverða þroskaskerðingu og hefur gert það alla tíð. Um þetta ætti engum að vera betur kunnugt en stefndu. Um þetta liggur fyrir matsgerð D geð- og embættislæknis og er matsgerð hans og niðurstöðum hennar lýst hér að ofan. D gaf skýrslu við aðalmeðferð og staðfesti matsgerð sína. Hjá matsmanni kom fram að stefnandi skilur að þegar hann kaupir eitthvað þá borgar hann peninga og fær eitthvað í staðinn, en hann skilur kannski ekki lánasamninga og eignaskiptasamninga. Stefnandi ráði við einfalt ferli, en flóknara ferli sé honum erfiðara. Stefnandi hafi ekki sjálfstæðar efasemdir um hvað sé rétt og hvað sér rangt. Þá lýsti matsmaður því að sökum

Þroskaskerðingar stefnanda eigi fólk í innsta hring stefnanda auðvelt með að fá hann til að samþykkja gerninga eða annað sem séu ekki endilega honum í hag. Þá lýsti matsmaður því að stefnandi skilji ekki lánsfjármögnun og eignaskiptingu og samspil þeirra þátta. Hann skilji ekki hvernig eignaskráning mismunandi eignarhluta gerist og hvers vegna og hann skilji ekki heldur hvernig fasteignalán virkar. Stefnandi búi við verulega skerta hæfni til að gæta að fjárhagslegum hagsmunum sínum og þurfi styrkan fjárhaldsmann í slíku ferli. Þá kvaðst matsmaður aðspurður ekki myndu treysta stefnanda til að fara inn á fasteignasölu einn og óstuddur og festa kaup á íbúð.

Að mati dómsins er vafalaust að við umrædd íbúðarkaup stóð stefnandi mjög höllum fæti og var ekki fær um að gera sér grein fyrir þeim mikla mun sem var á fjárhagslegu framlagi hans til kaupanna, þ.m.t. með lántöku, og þeim eignarhlut sem honum var ætlaður og sem hann fékk. Er ætlandi að hann hafi ekki áttað sig á því að kaupin voru honum verulega í óhag, en það gerði stefnda hins vegar. Stefnda hefur borið því við að eignaskiptahlutföllin hafi verið á grundvelli samnings eða samkomulags. Leggja verður til grundvallar að með kaupum á fasteigninni hafi stofnast til löggernings milli aðila enda eru eignarhlutföllin ákveðin í kaupsamningi og verður málalíbúnaður stefndu ekki skilinn á annan veg en að hún telji stefnanda við þá skiptingu bundinn.

Samkvæmt matsgerð D og framburði hans fyrir dómi er ljóst að stefnandi hafði ekki skilning á því við kaupin hvert samhengi væri milli greiðslna af hans hálfu og þeirra eignarhlutfalla sem ákveðin voru. Verða því talin uppfyllt skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936, samanber það sem áður segir um ætlaðan samning stefnanda og stefndu vegna uppihalds að því er varðar fyrri kröfulið stefnanda. Í því efni hefur stefnda ekki sýnt fram á að samkomulag hafi verið gert um framfærslu og þá til hve langs tíma eða með hvaða skilmálum í samhengi við eignarhlutföll við íbúðarkaupin. Verður heldur ekki séð hvernig slíkur samningur gæti samrýmt ákvæði 57. gr. laga nr. 100/2007 um almannatryggingar. Að þessu virtu þykja lagaskilyrði standa til þess að víkja til hliðar ákvæðum þess hluta löggernings stefnanda og stefnda í kaupsamningnum sem ákvarðar skiptingu eignarhluta í umræddri fasteign þeirra í milli. Þá styðst þessi niðurstaða enn fremur við 31. gr. laga nr. 7/1936.

Stefnda hefur borið fyrir sig að hafi stefnandi átt einhvern rétt til stærri eignarhluta í íbúðinni, eða fjárkröfu vegna þess sama, þá sé sú krafa bæði fyrnd og niður fallin fyrir tómlæti. Á þetta er ekki unnt að fallast. Hér er óhjákvæmilegt að líta til þess sem áður segir um vangetu stefnanda til þess að gera hinn umþrætta kaupsamning og átta sig á efni hans og því misræmi sem felst í fjárframlagi hans annars vegar og eignarhluta hans hins vegar. Í samræmi við það er ekki hægt að ætlast til þess, eða gera kröfu um, að stefnandi hefði haft uppi kröfur vegna þessa á sama tíma og ganga má út frá því að honum hafi ekki verið ljóst hve mjög hallaði á hann. Að mati dómsins er ekki unnt að líta svo á að stefnandi hafi mátt gera sér grein fyrir þessu fyrr en eftir að honum hafði verið skipaður ráðsmaður þann 3. október 2022. Verður því ekki fallist á að stefnandi hafi glatað rétti vegna tómlætis. Verður ekki ætlast til þess vegna andlegra annmarka að stefnanda hafi borið að halda uppi rétti sínum á þeim tíma sem honum var ekki kunnugt um hann. Að því er varðar fyrningu eftir lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda er hafnað að þau standi kröfugerð stefnanda í vegi enda gerir hann í reynd kröfu um viðurkenningu á eignarrétti sem er utan við gildissvið nefndra laga.

Með hliðsjón af öllu framansögðu og með vísun til 31. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 er það niðurstaða dómsins að rétt sé að fallast á viðurkenningarkröfu stefnanda um að hann sé eigandi að 86,9% eignarhluta í umræddri íbúð, eins og nánar greinir í dómsorði, en ekki er tölulegur ágreiningur í málinu að því er varðar hundraðshlutann.

Þrátt fyrir þessa niðurstöðu þykir rétt að málskostnaður falli niður á milli aðila.

Stefnandi hefur gjafsókn í málinu og greiðist gjafsóknarkostnaður hans því úr ríkissjóði, þ.m.t. þóknun lögmanna stefnanda, Sigrúnar Ingibjargar Gísladóttur og Alexanders Hafþórssonar eins og nánar greinir í dómsorði, en þóknanir eru að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp dóm þennan ásamt meðdómendum Einari Karli Hallvarðssyni héraðsdómara og Halldóru Jónsdóttur geðlækni.

Dómsorð:

Stefnda, A, greiði stefnanda, B, 5.450.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. maí 2023 til greiðsludags.

Viðurkennt er að stefnandi sé 86,9% eigandi fasteignarinnar [...], fnr. [...], eignarhluti [...], ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Málskostnaður fellur niður milli aðila.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þ.m.t. þóknun lögmanna hans, Sigrúnar Ingibjargar Gísladóttur, 1.053.000 krónur og Alexanders Hafþórssonar, 1.941.840 krónur.