

Þriðjudaginn 8. mars 1977.

Nr. 30/1974. **Karl Hávarðsson**

Guðný Hávarðsdóttir og

Kristján Hávarðsson

(Hörður Einarsson hrl.).

gegn

Jóni B. Georgssyni

Valtý Guðjónssyni og

(Sveinn Snorrason hrl.)

Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs

(Árni Guðjónsson hrl.)

og til réttargæslu

Dánarbúi Alfreðs Gíslasonar bæjarfógeta

(enginn)

Dómsmálaráðherra og

(Árni Guðjónsson hrl.)

Hávarði Reimarssyni

(enginn).

Afsal fasteignar. Lögráðendur. 37. gr. lögræðislaga.

Tómlæti. Frávísun. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson og Logi Einarsson.

Áfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 4. febrúar 1974, að fengnu áfrýjunarleyfi 18. janúar s. á. Hafa áfrýjendur gert þessar dómkröfur:

„Aðalkröfur: 1) Að stefndi Jón B. Georgsson verði dæmdur til þess að þola riftun kaupa á eignarhluta áfrýjenda í húseigninni nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík (samtals $\frac{7}{8}$ hlutum, $\frac{7}{24}$ hlutum hvers, til vara samtals $\frac{3}{4}$ hlutum, $\frac{1}{4}$ hluta hvers) gegn endurgreiðslu á samtals kr. 148.750.00 ($\frac{7}{8}$ hlutum af kr. 170.000.00), til vara gegn endurgreiðslu á samtals kr. 127.500.00 ($\frac{3}{4}$ hlutum af kr. 170.000.00), til þrautavara gegn endurgreiðslu á annarri fjárhæð eftir mati dóms-

ins. Og 2) Að stefndu Jón B. Georgsson, Valtýr Guðjónsson og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs verði dæmdir in solidum til þess að greiða áfrýjendum kr. 960.246.00 með 7% ársvöxtum af kr. 26.796.00 frá 31. desember 1963 til 31. desember 1964, af kr. 72.733.00 frá þeim degi til 31. desember 1965, af kr. 124.183.00 frá þeim degi til 31. desember 1966, af kr. 179.308.00 frá þeim degi til 31. desember 1967, af kr. 240.558.00 frá þeim degi til 31. desember 1968, af kr. 332.433.00 frá þeim degi til 31. desember 1969, af kr. 460.264.00 frá þeim degi til 31. desember 1970, af kr. 617.246.00 frá þeim degi til 31. desember 1971, af kr. 764.246.00 frá þeim degi til 31. desember 1972, af kr. 911.246.00 frá þeim degi til 30. apríl 1973, með 9% ársvöxtum af kr. 960.246.00 frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Varakrafa: Að stefndu Jón B. Georgsson, Valtýr Guðjónsson og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs verði dæmdir in solidum til þess að greiða áfrýjendum kr. 376.250.00 með 7% ársvöxtum frá 20. maí 1963 til 30. apríl 1973 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags“.

Þá hafa áfrýjendur krafist málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Af hálfu dómsmálaráðherra hefur verið sótt þing fyrir Hæstarétti og tekið undir kröfur fjármálaráðherra.

Réttargæslustefndi Alfreð Gíslason bæjarfógeti andaðist 30. maí 1976.

Nokkurra nýrra gagna hefur verið aflað eftir uppsögu héraðsdóms, þ. á m. um það, hvenær áfrýjendurnir Guðný og Kristján gengu í hjúskap hvort um sig, svo og um ríkisfang þeirra Karls og Guðnýjar. Þá hefur verið lagt fram bréf dómsmálaráðuneytis 16. júlí 1975 til lögmanns áfrýjenda til svars við því, með hvaða hætti ráðuneytið veiti samþykki sitt venju samkvæmt til sölu og kaupa á fasteignum ófjárráða manna. Segir svo um þetta efni í bréfi ráðuneytisins:

„Dómsmálaráðuneytið veitir samþykki sitt, þegar kaup-
eða söluskilmálar eru þess eðlis, að þeir brjóta ekki í bága
við hag hins ófjárráða aðila, og er ákvörðun þar að lútandi
yfirleitt tekin að fengnum tillögum viðkomandi yfirfjárráð-
anda“.

I.

Samkvæmt gögnum máls andaðist Guðný Jóhannesdóttir
8. október 1960. Erfingjar hennar voru börn hennar og rétt-
argæslustefnda Hávarðs Reimarssonar, þau Karl L. Hávarðs-
son, fæddur 23. desember 1940, Gunnar L. Hávarðsson, fædd-
ur 3. júlí 1944, Guðný L. Hávarðsdóttir, fædd 6. janúar 1946,
og Kristján L. Hávarðsson, fæddur 3. október 1947. Karl var
þá búsettur erlendis, en þau Gunnar, Guðný og Kristján
bjuggu í Keflavík. Uppskrift á búi Guðnýjar Jóhannesdóttur
fór fram 2. nóvember 1960. Reyndist eign húsinns vera fast-
eignin nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík, að fasteignamatsverði
32.500 krónur, auk nokkurra lausafjármuna. Búskipti fóru
hins vegar ekki fram þá.

Með bréfi bæjarfógetans í Keflavík 17. ágúst 1961 var
stefndi Valtýr skipaður lögráðamaður barnanna. Gunnar L.
Hávarðsson andaðist 17. febrúar 1962. Hinn 10. apríl 1963
var undirrituð skiptagerð sú, sem í héraðsdómi er rakin og
þinglýst var 20. maí s. á. sem eignarheimild að fasteigninni
nr. 46 við Kirkjuveg. Á kaupsamning um fasteignina, sem
lýst er í héraðsdómi og dagsettur er 17. maí 1963, er ritað:
„Samþykkur. — Yfirfjárráðandinn í Keflavík, 3. maí 1963 —
Alfreð Gíslason“. Samþykkis dómsmálaráðuneytis mun aldrei
hafa verið leitað. Hinn 20. maí 1963 var gefið út afsal til
stefnda Jóns, en það bar eigi áritun yfirfjárráðanda. Afsali
þessu var þinglýst 24. s. m. án athugasemda.

Áfrýjandinn Karl krafði stefnda Valtý um skil á erfða-
hluta sínum síðla árs 1963. Stefndi Valtýr sendi Karli með
bréfi 21. janúar 1964 ávísun að fjárhæð 466 bandaríkjadali
og gerði honum grein fyrir sölu fasteignarinnar.

Samkvæmt gögnum máls afhenti stefndi Valtýr þeim Guð-
nýju og Kristjáni nokkrar fjárhæðir, eftir að fasteignin var

seld. Fór síðasta greiðsla til Guðnýjar fram í árslok 1964, en til Kristjáns í september 1967.

Hinn 23. janúar 1969 gerði stefndi Valtýr lögmanni áfrýjanda skil á verðmætum þeim, sem áfrýjendur áttu hjá honum, svo sem lýst er í héraðsdómi.

Hinn 10. október 1968 tilkynntu áfrýjendur stefndu Jóni og Valtý svo og réttargæslustefnda Alfreð, að þeir krefðust riftunar á skiptum frá 10. apríl 1963 og á sölu fasteignarinnar. Síðan höfðuðu þeir mál þetta með stefnu 23. desember 1969. Ný skipti fóru fram á búinu, og var skiptagerð staðfest 4. maí 1973. Er hún tekin upp að meginefni til í héraðsdómi.

II.

Áfrýjendur voru þinglýstir eigendur að fasteigninni nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík, er afsali stefnda Jóns B. Georgssonar var þinglýst. Voru þau talin eiga eignina í óskiptri sameign að $\frac{1}{4}$ hluta hvert með föður sínum, Hávarði Reimarsyni, samkvæmt skiptagerð 10. apríl 1963. Í máli þessu hafa áfrýjendur skorað á föður sinn að standa ásamt þeim að málssókninni, sem horfir að ógildingu kaupsamningsins frá 17. maí 1963 og afsalsins frá 20. s. m. Hann hefur eigi orðið við þeirri málaleitan. Hafa áfrýjendur stefnt honum til réttargæslu í málinu. Pykja ákvæði 46. gr. laga nr. 85/1936 eigi standa málssókninni í vegi, eins og hér stendur á. Kröfur áfrýjenda eru reistar á því lagaviðhorfi, að þeim sé unnt að fá afsalið fyrir framangreindri fasteign dæmt ógilt, að því er varðar eignarhluta hvers um sig í eigninni, svo sem hún er ákvörðuð í skiptagerð, þ. e. aðallega samkvæmt yngri skiptagerð, en til vara samkvæmt eldri skiptagerð. Eigi voru andmæli höfð uppi af hálfu stefnda Jóns gegn því, að um kröfur þeirra yrði dæmt í þessu horfi. Verður hann því eigi sýknaður af kröfu áfrýjenda vegna þess, hvernig þeir hafa lagt mál sitt fyrir dómstól að þessu leyti.

III.

Áfrýjandinn Karl flutti búferlum til Bandaríkja Norður-Ameríku 1958 og hefur átt þar heima síðan. Samkvæmt ákvæðum 3. gr. laga nr. 95/1947 mundi hann hafa öðlast

fjárræði 23. desember 1961 að íslenskum lögum. Hann kveðst hafa fengið ríkisfang í Bandaríkjunum 1967. Áfrýjandinn Guðný fluttist til Bandaríkjanna haustið 1963 og hefur búið þar síðan. Hún giftist 25. júlí 1964. Þann dag fékk hún fjárræði að íslenskum lögum samkvæmt ákvæðum 4. gr. laga nr. 95/1947 og samkvæmt lögum Texas-ríkis, þar sem hún þá var búsett. Guðný kveðst halda íslensku ríkisfangi. Áfrýjandinn Kristján hefur búið hér á landi. Hann kvæntist 15. október 1966 og öðlaðist fjárræði þann dag samkvæmt ákvæðum 4. gr. laga nr. 95/1947.

IV.

Í héraðsdómi eru raktar rækilega aðiljaskýrslur stefnda Valtýs og stefnda Jóns um ástand fasteignar þeirrar, sem málið varðar, í apríl 1963 svo og skýrsla Alfreðs Gíslasonar bæjarfógeta til dómsmálaráðuneytisins 9. mars 1970 um sama efni. Skýrslur þessar bera með sér, að húsið var í mikilli niðurníðslu á þessum tíma. Segir svo m. a. í skýrslu bæjarfógetans:

„... ástand húseignarinnar var vægast sagt hörmulegt...“. Kveður hann húsið eigi hafa verið „í leigufæru ástandi“. Í bréfi bæjarfógetans til umboðsmanns fjármálaráðherra 26. nóvember 1970 segir m. a.: „Okkur (þ. e. stefnda Valtý og bréfitara) kom báðum saman um það, að kaupverðið væri gott miðað við ástand eignarinnar og almennt gangverð slíkra húsa í Keflavík á þeim tíma, enda töldum við það nær óseljanlegt vegna herfilegs ástands þess“. Var bæjarfógeti gagnkunnugur í Keflavík, þar sem hann bjó um langt árabil og hafði bæði verið bæjarstjóri og bæjarfógeti. Af hálfu áfrýjenda hafa engin gögn verið lögð fram í máli þessu til að hnekkja þessum skýrslum, þ. á m. hefur mats- eða skoðunargerða eigi verið aflað og eigi undirstöðugagna varðandi fasteignamat og brunabótamat. Áfrýjendur hafa og eigi komið fyrir dóm í máli þessu. Með vísan til þessa verður að leggja skýrslur aðilja, stefndu Jóns og Valtýs svo og Alfreðs Gíslasonar bæjarfógeta, um ástand hússins til grundvallar í máli þessu.

Af gögnum máls verður ráðið, að sameigendur höfðu eigi fjárhagslegt bolmagn til að hefjast handa um endurbætur og viðgerðir á húsinu á árinu 1963. Er sýnilegt, að húsið lá undir skemmdum, ef eigi varð að gert. Var og áfrýjendum þörf á að fá fé, er fengist við sölu hússins, sér til framfærslu.

V.

Verða nú teknar til úrlausnar kröfur áfrýjenda á hendur stefndu í málinu.

1. Kröfur áfrýjandans Karls.

Þegar stefndi Valtýr og réttargæslustefndi Hávarður afsöluðu meðstefnda Jóni ofangreindri fasteign í maí 1963, var Karl orðinn fjárráða. Reisir Karl kröfu sína um, að afsalinu til Jóns væri hrundið, á því, að Valtý hafi brostið heimild frá sér til að afsala sínum eignarhluta í fasteigninni, og skuldbindi afsalið sig því eigi.

Eins og fyrr greinir, var áfrýjandinn Karl búsettur erlendis, þegar gengið var frá eignarafsalinu. Í bréfi hans til stefnda Valtýs 29. desember 1963 kemur fram, að honum er þá kunnugt um sölu hússins nr. 46 við Kirkjuveg og söluverð. Gengur hann í bréfi þessu eftir greiðslu frá Valtý á sínum hluta af söluandvirði.

Stefndi Valtýr skýrði Karli skilmerkilega frá sölunni í bréfi 21. janúar 1964 og sendi honum tékka að fjárhæð 466 bandaríkjadali, er bréfitari taldi svara til hlutdeildar Karls í þeim hluta söluandvirðis, er þá hafði verið greiddur. Er því eigi andmælt í málinu, að Karl hafi veitt þessu bréfi og fé viðtöku. Vegna athugasemdalausrar viðtöku fjár þessa og langvarandi aðgerðarleysis síns þykir áfrýjandinn Karl eigi nú geta hnekkst sölu ofangreindrar fasteignar með þeim skilmálum, er stefndi Valtýr gerði honum grein fyrir. Er rift-unarkrafa hans því eigi tæk. Er þá jafnframt grundvöllur brostinn undir öðrum kröfum hans í málinu.

Samkvæmt þessu ber að sýkna hina stefndu Jón, Valtý og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs af kröfum áfrýjandans Karls í máli þessu. Rétt þykir eftir atvikum, að málskostnaður þeirra í milli í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

2. Kröfur áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns.

Krafa þessara áfrýjenda um, að hrundið verði eignarafsalinu fyrir framangreindri fasteign, að því er varðar eignarhluta þeirra, er á því reist, að við afsalið hafi eigi verið gætt ákvæða 1. mgr. 37. gr. lögræðislaga nr. 95/1947, er býður, að leita skuli samþykkis dómsmálaráðuneytis, ef binda á ófjárráða mann við sölu fasteignar.

Svo sem greinir að framan, er ósannað, að leitað hafi verið samþykkis dómsmálaráðuneytis til sölu fasteignarinnar, er afsal var gefið út 20. maí 1963. Í bréfi dómsmálaráðuneytisins 2. febrúar 1971 til lögmanns fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs í héraði segir svo m. a.: „Vegna fyrirspurnar yðar . . . í sambandi við málaferli vegna sölu húseignar í Keflavík, sem ófjárráða aðilar höfðu átt eignaraðild að, tekur ráðuneytið fram, vegna spurningar yðar um það, hver telja mætti, að hefðu orðið svör ráðuneytisins, ef leitað hefði verið samþykkis þess, vegna hinna ófjárráðu aðilja til sölunnar, að ráðuneytið telur litinn vafa á því, að ef bæjarfógeti hefði í bréfi mælt með heimildinni, og með hefði fylgt sú lýsing á ásigkomulagi húseignarinnar, sem lögráðamaður barnanna gefur á því, mundi ráðuneytið hafa heimilað söluna“. Bréf þetta felur eigi í sér samþykki á ofangreindum sölugerningi og hefur þegar af þeirri ástæðu eigi gildi um úrlausn máls þessa.

Þegar ofangreindri eign var afsalað, var Guðný 17 ára og Kristján 15 ára. Gekk sala hússins í berhögg við ákvæði 1. mgr. 37. gr. lögræðislaga.

Af hálfu stefndu er sú málsástæða uppi einum þræði, að áfrýjendurnir Guðný og Kristján hafi, eftir að þau urðu fjárráða, staðfest sölugerninginn, en öðrum þræði telja stefndu, að þessir áfrýjendur hafi fyrirgert rétti sínum til riftunar og fébóta vegna tómlætis um að hefjast handa um kröfugerð og málssókn. Skulu þessar málsástæður nú metnar, að því er varðar hvort þeirra um sig.

Guðný veitti alls viðtöku 28.278 krónum frá stefnda Valtý, eftir að fasteignin var seld, þar af 4.378 krónum, eftir að hún varð fjárráða. Kristján tók við 36.234 krónum frá Valtý, eftir að fasteignin var seld, þar af 6.500 krónum, eftir að

hann öðlaðist fjárræði. Ósannað er, að þau hafi fengið skilagrein frá stefnda Valtý um fjárgreiðslur þessar, þegar þær voru inntar af hendi. Er þess að geta, að Valtýr hafði undir höndum fé þeirra systkina, sem stafaði af öðru en söluandvirði fasteignarinnar. Þykir athugasemdalaus viðtaka þeirra á nefndum fjárgreiðslum, eftir að þau urðu fjárráða, þegar af þessari ástæðu eigi fela í sér staðfestingu þeirra á sölunni.

Af hálfu Guðnýjar er viðurkennt, að henni hafi verið kunnugt um sölu fasteignarinnar þegar vorið 1963. Hins vegar staðhæfir hún, að sér hafi þá verið ókunnugt um þann lagaannmarka, að vanrækt hafi verið að leita samþykkis dómsmálaráðuneytis til sölunnar. Kveðst hún eigi hafa öðlast vitneskju um þetta fyrr en síðsumars 1968, er hún kom í heimsókn hingað til lands. Þessum staðhæfingum er eigi hnekkkt af hálfu hinna stefndu. Þegar þetta er virt og haft er í huga, að Guðný hefur verið búsett erlendis allt frá árinu 1963, þykir eigi verða á það fallist, að hún hafi með tómlæti fyrirgert rétti sínum til að fá sölugerningum um fasteignina nr. 46 við Kirkjuveg hrundið.

Málflutningur af hálfu Kristjáns er einnig reistur á því, að honum hafi eigi verið kunnugt um fyrr en síðsumars 1968, að samþykkis dómsmálaráðuneytis til sölu fasteignarinnar hafði eigi verið aflað. Þessari staðhæfingu hafa hinir stefndu eigi hnekkkt. Hér er þess enn fremur að gæta, að aðeins liðu tæp tvö ár frá því, að Kristján varð fjárráða við stofnun hjúskapar, uns bréf 10. október 1968, þar sem lýst er rift-unarkröfu, var ritað. Verður eigi talið, að Kristján hafi með tómlæti fyrirgert rétti sínum til að fá hrundið sölugerningi um fasteignina.

Þegar stefndi Jón keypti ofangreinda fasteign, hafði verið undirrituð skiptagerð sú frá 10. apríl 1963, er greinir í hér-aðsdómi. Var henni þinglýst 20. maí s. á. Verður við það að miða, að skiptagerðin hafi legið til grundvallar samningum þeim, sem mál þetta er risið af. Samkvæmt skiptagerðinni skyldu Guðný og Kristján verða eigendur að $\frac{1}{4}$ hluta fasteignarinnar hvort. Í skiptum þeirra Jóns og Guðnýjar og Kristjáns, er mál þetta varðar, þykir Jóni hafa verið rétt að

líta svo á, að þau hafi átt $\frac{1}{4}$ hluta eignarinnar hvort um sig.

Samkvæmt þessu og með vísan til þess, er segir í II, ber að fallast á þá kröfu áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns. að stefnda Jóni sé skylt að hlíta því, að kaupsamningur við hann frá 17. maí 1963 og afsal 20. s. m. varðandi fasteignina nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík sé eigi skuldbindandi fyrir þau, að því er varðar framangreinda eignarhluta þeirra. Verður sölugerningum þessum hrundið gegn því, að þau greiði Jóni hvort um sig 42.500 krónur.

Leitt er í ljós, að veðskuldabréf, sem stefndi Jón gaf út og greint er í héraðsdómi, er nú að fullu greitt. Eigi verður dæmt um það í máli þessu, hvort Jón kunni að eiga kröfu á hendur Guðnýju og Kristjáni vegna endurbóta hans á eigninni.

Síðari þáttur í aðalkröfu áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns beinist gegn öllum hinum stefndu, Jóni, Valtý og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, og varðar skaðabætur fyrir missi hagnaðar af eigninn nr. 46 við Kirkjuveg á tímabilinu frá 1. júní 1963 til 30. apríl 1973. Fjárhæð krafna er byggð á matsgerð tveggja dómkvaddra manna, sem dagsett er 15. desember 1972. Er meginefni hennar tekið upp í héraðsdóm. Matsgerðin er miðuð við vergar leigutekjur af fasteigninni, en þar er hvorki dreginn frá kostnaður vegna rekstrar eignarinnar né opinber gjöld. Liggja eigi gögn fyrir í málinu um slíka frádráttarliði. Að framan er lýst ásigkomulagi hússins, þegar það var selt, og verður við það að miða, að húsið hafi þá eigi verið í leigufæru ástandi. Stefndi Jón staðhæfir, að hann hafi endurbætt húsið verulega. Ýmis gögn í málinu benda og í þessa átt. Er ósýnt, að hverju leyti leigutekjur meggi rekja til þessara endurbóta. Þykir krafa þessi svo vanreifud, að vísa beri henni frá héraðsdómi.

Varakrafa áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns á hendur stefndu er við það miðuð, að krafan um ógildingu afsals að nokkru eða öllu leyti verði ekki tekin til greina. Kemur hún því eigi til álita, eins og hér hagar til.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma stefnda Jón til að greiða áfrýjendunum Guðnýju og Kristjáni málskostnað

í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 175.000 krónur, en málskostnaður milli Guðnýjar og Kristjáns og stefndu Valtýs og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Framangreindri skaðabótakröfu áfrýjendanna Guðnýjar Hávarðsdóttur og Kristjáns Hávarðssonar á hendur stefndu, Jóni B. Georgssyni, Valtý Guðjónssyni og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, er vísað frá héraðsdómi.

Stefndu eiga að vera sýknir af kröfum áfrýjandans Karls Hávarðssonar í máli þessu. Málskostnaður milli þessara málsaðilja í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Kaupsamningi við stefnda Jón B. Georgsson 17. maí 1963 og afsali honum til handa 20. s. m. varðandi fasteignina nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík er hrundið, að því er varðar framangreinda eignarhluta áfrýjendanna Guðnýjar Hávarðsdóttur og Kristjáns Hávarðssonar í eigninni gegn því, að þau greiði hvort um sig stefnda Jóni B. Georgssyni 42.500 krónur.

Stefndi Jón B. Georgsson greiði áfrýjendunum Guðnýju Hávarðsdóttur og Kristjáni Hávarðssyni málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 175.000 krónur, en málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti milli þessara áfrýjenda og stefndu Valtýs Guðjónssonar og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Benedikts Sigurjónssonar hæstaréttardómara.

I.

Eg er samþykkur I.—IV. kafla í atkvæði meiri hluta dómenda og úrlausn þeirra á kröfum áfrýjandans Karls í máli þessu.

II.

Kröfur áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns um ógildingu á sölu fasteignarinnar nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík, að því er varðar eignarhluta þeirra, eru á því reistar, að við afsalið hafi eigi verið gætt ákvæða 1. mgr. 37. gr. laga nr. 95/1947, er býður að leita skuli samþykkis dómsmálaráðuneytis, ef binda á ófjárráða mann við sölu fasteignar.

Það er ósannað, að aflað hafi verið samþykkis dómsmálaráðuneytis til sölu fasteignarinnar. Í bréfi dómsmálaráðuneytis 2. febrúar 1971 segir svo m. a.: „Vegna fyrirspurnar yðar . . . í sambandi við málaferli vegna sölu húseignarinnar í Keflavík, sem ófjárráða aðilar höfðu átt eignaraðild að, tekur ráðuneytið fram, vegna spurningar yðar um það, hver telja mætti, að hefðu orðið svör ráðuneytisins, ef leitað hefði verið samþykkis þess, vegna hinna ófjárráðu aðila, til sölunnar, að ráðuneytið telur lítinn vafa á því, að ef bæjarfógeti hefði í bréfi mælt með heimildinni, og með hefði fylgt sú lýsing á ásigkomulagi húseignarinnar, sem lögmaður barnanna gefur á því, mundi ráðuneytið hafa heimilað söluna“.

Áfrýjandinn Guðný er fædd 6. janúar 1946. Hún varð fjárráða 25. júlí 1964, er hún giftist. Áfrýjandinn Kristján er fæddur 30. október 1947. Hann varð fjárráða 15. október 1966, er hann kvæntist.

Þar sem báðir þessir áfrýjendur voru ófjárráða og samþykkis dómsmálaráðuneytis til sölunnar var eigi aflað, öðlaðist stefndi Jón í upphafi eigi lögmæta eignarheimild fyrir eignarhluta þeirra í fasteigninni.

Af gögnum máls verður ráðið, að eftir að fasteignin var seld, hafi áfrýjandinn Guðný veitt viðtöku úr hendi stefnda Valtýs alls 28.278 krónum, þar af 4.378 krónum eftir að hún varð fjárráða. Þá hafi áfrýjandinn Kristján veitt viðtöku úr hendi stefnda Valtýs alls 36.234 krónum eftir söluna, þar af um 6.500 krónum eftir að hann varð fjárráða.

Við það verður að miða, að báðir þessir áfrýjendur hafi dvalist í Keflavík, þegar fasteignin var seld, og að þau hafi vitað um sölu. Ef hugur þeirra stóð til þess að fá ógilta sölu fasteignarinnar, var þess brýn þörf, eins og atvikum máls þessa var háttað, að þau hæfust handa um ráðstafanir til ógildingar eigi síðar en fljótlega eftir að þau urðu fjárráða. Hins vegar höfðu þau ekki uppi tilburði í því efni fyrr en með bréfi lögmanns þeirra frá 10. október 1968 og höfðun máls þessa með stefnu 23. desember 1969. Þegar þessa er gætt og virt öll atvik að sölu fasteignarinnar, þykja þau hafa sýnt slíkt tómlæti um heimtu réttar síns, að það taki fyrir, að fallist verði á kröfu þeirra um ógildingu sölunnar til stefnda Jóns.

Krafa þeirra Guðnýjar og Kristjáns á hendur öllum stefndu vegna missis arðs af fasteigninni er á því byggð, að krafa þeirra um ógildingu sölu fasteignarinnar nái fram að ganga. Þar sem henni hefur verið hrundið, kemur þessi kröfubáttur þegar af þeirri ástæðu eigi til greina.

Varakrafa þessara áfrýjenda er á því reist, að fasteignin hafi verið seld undir gangverði, og er um það efni vísað til fasteignamats og brunabótamats eignarinnar á sölutíma. Svo sem að framan segir, hafa þessir áfrýjendur firrt sig rétti til ógildingar sölu fasteignarinnar með tómlæti um að halda fram kröfum sínum, og á það einnig við um þennan þátt krafna þeirra. Með þeim gögnum, sem fram hafa verið lögð í málinu, er eigi gert líklegt, að söluverð fasteignarinnar hafi verið undir gangverði, þegar tillit er tekið til gagna, sem við nýtur um ástand hennar og upphaflega gerð hússins. Þá hafa engin rök verið leidd að þeim mistökum í stjórnsýslu, er fellt geti fébótaábyrgð á hendur ríkissjóði. Ber því að sýkna stefndu af þessari kröfu áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður milli þessara áfrýjenda og hinna stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Samkvæmt framanrituðu ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms, en málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.
Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Björns Sveinbjörnssonar hæstaréttardómara.

Eg er samþykkur úrlausn meiri hluta dómara í máli þessu, að öðru leyti en því, er varðar áfrýjandann Guðnýju, svo og um ákvörðun málskostnaðar, að því er tekur til áfrýjendanna Guðnýjar og Kristjáns.

Guðný varð fjárráða 25. júlí 1964, er hún giftist. Hún veitti alls viðtöku 28.278 krónum, eftir að fasteignin var seld, þar af 4.378 krónum eftir að hún öðlaðist fjárræði. Eigi er sannað, að skýr grein hafi verið gerð fyrir því, að þessi fjárgreiðsla stafaði af sölu fasteignarinnar nr. 46 við Kirkjuveg. Þykir varhugavert að telja, að í athugasemdalausri viðtöku hennar á síðargreindu fjárgreiðslunni felist staðfesting á sölunni af hennar hendi. Á hitt er að líta, að Guðnýju var kunnugt um söluna þegar á árinu 1963, að því er miða verður við, og jafnframt um hið slæma ástand eignarinnar, sem gerði það brýnt að hefjast handa um gagngerar endurbætur, en selja hana að öðrum kosti.

Guðný hófst eigi handa um að lýsa riftunarkröfu sinni fyrir en með bréfi lögmanns síns 10. október 1968. Voru þá liðin nærfellt 5½ ár frá því að kaupsamningur var gerður og afsali þinglýst og rösk 4 ár frá því að hún varð fjárráða. Verður að telja, að Guðný hafi sýnt af sér slíkt tómlæti um að halda fram kröfu sinni, að það taki fyrir, eins og hér stendur á, að ógilding verði dæmd. Ber þegar af þessari ástæðu að sýkna stefnda Jón B. Georgsson af ógildingarkröfu hennar. Af sömu ástæðu verður að sýkna stefndu Jón, Valtý og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs af kröfum hennar um fébætur vegna missis hagnaðar af ofangreindri fasteign.

Varakrafa Guðnýjar á hendur þeim Jóni, Valtý og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs er á því reist, að fasteignin hafi

verið seld undir gangverði, og er um það efni vísað til fasteignamats og brunabótamats eignarinnar á sölutíma. Svo sem að framan segir, hefur Guðný sýnt af sér tómlæti um að halda fram kröfum sínum, og á það einnig við um þennan þátt í kröfugerð hennar. Ástæða þykir til að geta þess, að með þeim gögnum, sem fram hafa verið lögð í málinu, er eigi gert líklegt, að söluverð hússins hafi verið undir gangverði, þegar tillit er tekið til gagna, sem við nýtur í málinu um lélegt ástand hússins og upphaflega gerð þess. Ber því að sýkna stefndu af þessari kröfu áfrýjandans Guðnýjar.

Eftir atvikum tel ég rétt, að málskostnaður milli Guðnýjar og hinna stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Svo sem áður greinir, er ég sammála úrlausn meiri hluta dómara um kröfur Kristjáns Hávarðssonar í máli þessu. Tel ég, að dæma beri stefnda Jóni að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 100.000 krónur.

Samkvæmt þessu yrði dómsorð mitt þannig:

Skaðabótakröfu áfrýjanda Kristjáns Hávarðssonar á hendur stefndu, Jóni B. Georgssyni, Valtý Guðjónssyni og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, vegna missis hagnaðar af fasteigninni nr. 46 við Kirkjuveg er vísað frá héraðsdómi.

Stefndu eiga að vera sýknir af kröfum áfrýjandanna Karls Hávarðssonar og Guðnýjar Hávarðsdóttur í máli þessu. Málskostnaður milli þessara málsaðilja í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Kaupsamningi við stefnda Jón B. Georgsson 17. maí 1963 og afsali honum til handa 20. s. m. varðandi fasteignina nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík er hrundið, að því er varðar framangreindan eignarhluta áfrýjandans Kristjáns Hávarðssonar í eigninni, gegn því, að hann greiði stefnda Jóni 42.500 krónur.

Stefndi Jón B. Georgsson greiði áfrýjandanum Kristjáni Hávarðssyni 100.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, en málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti milli þessa áfrýjanda og stefndu Valtýs Guðjónssonar og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Keflavíkur 24. maí 1973.

Mál þetta, sem dómtekið var 14. maí 1973, hafa Karl Hávarðsson, Ottawa, Illinois, Bandaríkjunum, Guðný Hávarðsdóttir Irving, Texas, Bandaríkjunum, og Kristján Hávarðsson, Víðisvegi 7, Vestmannaeyjum, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 30. desember 1969, 2. janúar 1970 og 8. janúar 1970, gegn Jóni B. Georgssyni, Holtsgötu 28, Ytri-Njarðvík, Valtý Guðjónssyni, Suðurgötu 46, Keflavík, og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs. Enn fremur var stefnt til réttargæslu Hávarði Reimarssyni, nú til heimilis að Aðalstræti 12 í Reykjavík, Alfreð Gíslasyni, bæjarfógeta í Keflavík, og Jóhanni Hafstein, þáverandi dómsmálaráðherra, sem yfirmanni lögráðamálefna.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þessar:

Aðalkröfur:

1) Að stefndi Jón B. Georgsson verði dæmdur til þess að þola riftun kaupa á eignarhlutum stefnenda í húseigninni nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík (samtals $\frac{7}{8}$ hlutum, $\frac{7}{24}$ hlutum hvers, til vara samtals $\frac{3}{4}$ hlutum, $\frac{1}{4}$ hluta hvers) gegn endurgreiðslu á samtals kr. 148.750 ($\frac{7}{8}$ hlutum af kr. 170.000), til vara gegn endurgreiðslu á samtals kr. 127.500 ($\frac{3}{4}$ hlutum af kr. 170.000), til þrautavara gegn endurgreiðslu á annarri fjárhæð eftir mati dómsins og 2) að stefndu Jón B. Georgsson, Valtýr Guðjónsson og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs verði in solidum dæmdir til þess að greiða stefnendum kr. 960.246 með 7% ársvöxtum af kr. 26.796 frá 31. desember 1963 til 31. desember 1964, af kr. 72.733 frá þeim degi til 31. desember 1965, af kr. 124.183 frá þeim degi til 31. desember 1966, af kr. 179.308 frá þeim degi til 31. desember 1967, af kr. 240.558 frá þeim degi til 31. desember 1968, af kr. 332.433 frá þeim degi til 31. desember 1969, af kr. 470.246 frá þeim degi til 31. desember 1970, af kr. 617.246 frá þeim degi til 31. desember 1971, af kr. 764.246 frá þeim degi til 31. desember 1972, af kr. 911.246 frá þeim degi til 30. apríl 1973 og af kr. 690.246 frá þeim degi til greiðsludags.

Varakrafa:

Að stefndu Jón B. Georgsson, Valtýr Guðjónsson og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs verði dæmdir in solidum til þess að greiða þeim kr. 376.250 með 7% ársvöxtum frá 20. maí 1963 til greiðsludags.

Loks er þess krafist, að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum að óskiptu málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu hinna stefndu er krafist sýknu og málskostnaðar.

Á hendur réttargæslustefndu eru engar kröfur gerðar í málinu, og af þeirra hálfu eru heldur ekki gerðar kröfur.

Með úrskurði, uppkveðnum 7. febrúar 1970, vék hinn reglulegi dómari, Alfreð Gíslason, sæti í málinu. Þann 11. maí 1970 skipaði dómsmálaráðuneytið Steingrím Gaut Kristjánsson, þá aðalfulltrúa bæjarfógetans í Hafnarfirði og sýslumannsins í Gullbringu- og Kjósarsýslu, setudómara í málinu, og kveður hann upp dóminn.

Málavextir.

Þann 8. október 1960 andaðist Guðný Jóhannesdóttir, Kirkjuvegi 46 í Keflavík. Hún lét eftir sig fjögur börn, stefnendur í máli þessu, og Gunnar Hávarðsson, sem andaðist 17. febrúar 1962. Faðir barnanna er réttargæslustefndi Hávarður Reimarsson. Guðný heitin og Hávarður höfðu búið saman í óvígðri sambúð, en slitið samvistum.

Samkvæmt endurriti úr skiptabók, sem dómariinn hefur haft undir höndum sem setuskiptaráðandi í dánarbúi Guðnýjar Jóhannesdóttur, hófust afskipti skiptaréttar Keflavíkur af meðferð dánarbúsins með því, að eignir búsins voru skrifaðar upp og virtar 2. nóvember 1960.

Þann 17. ágúst 1961 var stefndi Valtýr skipaður lögráðamaður barna Guðnýjar heitinnar Jóhannesdóttur. Þann 10. apríl 1963 var gerð svohljóðandi skiptagerð:

„Skiptagjörð.

Við skipti á dánarbúi Guðnýjar Jóhannesdóttur, Kirkjuvegi 46, Keflavík, sem andaðist hinn 8. október 1960, voru erfingjar hinnar látnu börn hennar, þau: Karl Hávarðsson, Guðný M. Hávarðsdóttir, Kristján Hávarðsson og Gunnar Hávarðsson. Gunnar lést svo hinn 17. febrúar 1962, og er faðir hans, Hávarður Reimarsson, einkaerfingi hans.

Eignir búsins voru einungis húseignin Kirkjuvegur 46 í Keflavík, fasteignamat kr. 32.500.00. Skuldir voru engar, en ef svo kynni að fara, að kröfur risu og yrðu gerðar til búsins, þá ábyrgjast erfingjar þær að fullu.

Ákveðið var, að erfingjarnir, þ. e. þau þrjú börn hinnar látnu, sem fyrst eru talin hér að ofan, svo og einkaerfingi Gunnars heit-

ins, sonar hennar, skyldu eiga húseignina áfram, hvert að einum fjórða hluta, í óskiptri sameign.

Erfðafjárskattur vegna skiptanna er uppgjörður.

Ofangreind börn hinnar látnu eru öll ófjárráða, og hefur Valtýr Guðjónsson, Keflavík, verið skipaður fjárhaldsmaður þeirra.

Keflavík, 10. apríl 1963.

F. h. ófjárráða barna Guðnýjar Jóhannesdóttur:
Valtýr Guðjónsson.
Vegna Gunnar Hávarðarsonar:
H. K. Reimarsson“.

Skiptagerðin var innrituð til þinglýsingar á bæjarþingi Keflavíkur 20. maí 1963. Alfreð Gíslason bæjarfógeti segist ekki minnst þess, að skiptagerðin hafi verið borin undir hann eða embætti hans á annan hátt.

Með kaupsamningi, dagsettum 17. maí 1963, var Jóni B. Georgssyni seld húseignin Kirkjuvegur 46 í Keflavík. Stefndi Valtýr Guðjónsson undirritaði samninginn fyrir hönd stefnenda.

1. grein samningsins er svohljóðandi:

„Seljendur lofa að selja, — að tilskildu samþykki skiptaráðandans í Keflavík og dómsmálaráðuneytisins, — og kaupandi að kaupa húseignina Kirkjuveg 46 í Keflavík, sem er 60 ferm. íbúðarhæð úr timbri, á steiptum kjallara, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu múr- og naglföstu, er eign þessari fylgir og fylgja ber. Er eignin að fasteignamati kr. 32.500.00“.

2. grein samningsins er svohljóðandi:

„Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er í, og hefur kaupandi gert sér grein fyrir því, og sættir hann sig við það“.

3. grein samningsins er svohljóðandi:

„Umsamið söluverð framangreindrar eignar er kr. 170.000.00 — eitt hundrað og sjötíu þúsund krónur —, sem kaupandi greiðir þannig:

a. Við afhendingu afsals, í peningum kr. 100.000.00

b. Við afhendingu afsals, með veðskuldabréfi

til 10 ára og 7% ársvöxtum, tryggðu með 2.

veðrétti í hinu selda, næst á eftir veðskuld

á 1. veðrétti hennar, allt að kr. 100.000.00 — 70.000.00“.

Réttargæslustefndi Alfreð Gíslason áritaði samninginn með samþykki sínu sem yfirfjárráðandi þann 3. maí 1963. Afsal var

gefið út til stefnda Jóns B. Georgssonar 20. maí 1963, og var það undirritað f. h. stefnenda af Valtý Guðjónssyni og fyrir hönd Hávarðs Reimarssonar af Erni Clausen, þá héraðsdómslögmanni.

Í afsalinu segir meðal annars:

„Allt er hið selda selt í því ástandi, sem það nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það sérstaklega, og sætt sig við að fullu, án fyrirvara í nokkurri mynd. ...

Afsal þetta er gert skv. áritaðri heimild skiptaráðandans í Keflavík á kaupsamningi um húsið, dags. 3. maí 1963“.

Samþykkis dómsmálaráðuneytisins til sölunnar virðist aldrei hafa verið leitað.

Stefndi Valtýr Guðjónsson kveðst hafa álitid, að réttargæslu-stefndi Alfreð Gíslason hefði annast um öflun samþykkisins, en bæjarfógetinn kveðst á hinn bóginn hafa gert ráð fyrir, að stefndi Valtýr mundi leita samþykkisins.

Stefndi Jón B. Georgsson hefur kannast við, að eitt af því, sem tafið hafi fyrir því, að gengið yrði frá kaupunum, hafi verið, að leyfi ráðuneytisins skorti.

28. maí 1963 gaf Jón B. Georgsson út tvö veðskuldabréf, annað að fjárhæð kr. 17.500 og hitt að fjárhæð kr. 52.500. Fyrra bréfið gekk til Hávarðs Reimarssonar, en síðara bréfið til stefnda Valtýs Guðjónssonar f. h. stefnenda. Greiðsla skyldi fara fram með 10 jöfnum árlegum afborgunum og 7% ársvöxtum. Bréfið var tryggt með 2. veðrétti í húseigninni Kirkjuvegi 46 í Keflavík. Stefndi Jón B. Georgsson greiddi kr. 100.000 í útborgun, þar af runnu kr. 75.000 til stefnda Valtýs Guðjónssonar f. h. stefnenda. Af skulda-bréfi stefnenda hefur stefndi Jón B. Georgsson greitt eins og hér segir:

	Afborganir:	Vextir:	Samtals:
28/5 1964	kr. 5.250.00	kr. 3.675.00	kr. 8.925.00
25/5 1965	— 5.250.00	— 3.307.50	— 8.557.50
28/5 1966	— 5.250.00	— 2.940.00	— 8.190.00
27/5 1967	— 5.250.00	— 2.572.50	— 7.822.50
5/5 1968	— 5.250.00	— 2.205.00	— 7.455.00
3/6 1969	— 5.250.00	— 1.837.50	— 7.087.50
25/5 1970	— 5.250.00	— 1.470.00	— 6.720.00
24/5 1971	— 5.250.00	— 1.102.00	— 6.352.00
26/5 1972	— 5.250.00	— 735.00	— 5.985.00
21/5 1973	— 5.250.00	— 368.00	— 5.618.00
Kr. 52.500.00		Kr. 20.212.00	Kr. 72.712.00

Af því fé, sem fékkst fyrir hússöluna, miðlaði stefndi Valtýr ásamt öðru fé, sem systkinunum hafði áskotnast, til stefnendanna Guðnýjar og Kristjáns. Karli greiddi hann í einu lagi þann 21. janúar 1964 kr. 20.308.85, og var það með þeim hætti, sem hér greinir:

Í árslok 1963 fluttist Guðný Hávarðsdóttir til Vesturheims. Hún kom í heimsókn til Karls, eftir að hún kom vestur, og skýrði honum frá sölnunni. Karl virðist síðan hafa ritað Valtý bréf, þar sem hann krefur um sinn hluta af andvirði húseignarinnar.

Þann 29. desember 1963 ritaði Karl Valtý svohljóðandi bréf:

„Hr. Valtýr Guðjónsson.

Ég vil ítreka ósk mína, eins og ég skrifaði yður áður í bréfi mínu. Ég bjóst fastlega við að þér hefðuð póstlagt ávísun til mín, með upphæðinni sem ég á heimtingu á. Þér vitið áreiðanlega hve mikið ég á að fá. Eins og systir mín sagði mér, er minn hlutur 24.000 kr., eða um 560 dollarar.

Ég vona að ég þurfi ekki að ítreka þetta frekar við yður. Og svo vonast ég eftir upphæðinni mjög bráðlega, því ég þarfnast peninganna.

Virðingarfyllst,

Karl L. Howardson“.

Valtýr sendi því næst Karli ávísun að fjárhæð kr. 20.065.95 með svohljóðandi bréfi:

„Kæri Karl.

Vegna gleymsku í banka sendi ég þér ekki ávísunina fyrr en nú, en hún hefur verið löngu tilbúin.

Ávísunin er Nr. 136619/upp á 466 \$ á 43/06	20.065.95
Provision í banka, ísl. kr.	125.40
Leyfisgjald í banka, ísl. kr.	100.00
Burðargjald vestur	14.50

Samtals 20.305.85

Hús ykkar var selt á kr. 170.000.00, í peningum kr. 100.000.00, sem pabbi þinn hefur þegar fengið $\frac{1}{4}$ af í pen., kr. 25.000.00, og bréf f. afgangi. Bréfið greiðist í maí ár hvert, en þú átt þá $\frac{1}{3}$ af 52.500.00 bréfinu, sem greiðist á 10 árum. — Í peningum vegna útborgunarinnar átt þú að fá frá mér samtals kr. 25.000.00, nú sendi ég þér, eins og að framan segir, sem svarar 20.305.85, svo

að enn get ég sent þér af útborguninni 8.694.15, þegar þú kallar eftir því.

Láttu mig vita hvort þetta kemur ekki til skila.

Vinsamlegast

Valtýr Guðjónsson“.

Karl hafði orðið fjárráða 23. desember 1961, og Guðný varð fjárráða 6. janúar 1967. Eftir að þau voru orðin fjárráða, kveðast þau ítrekað hafa reynt að fá yfirlit frá stefnda Valtý um fjárhald hans þeirra vegna, en án árangurs. Karl og Guðný komu hingað til lands haustið 1968, og telja þau sig þá hafa fengið staðfestingu á því, að húseignin hefði verið seld. Kristján varð fjárráða um þessar mundir, þ. e. þann 3. október 1968. Þegar þau höfðu kynnt sér alla málavöxtu, ákváðu þau að krefjast riftunar á sölu hússins. Lögmaður þeirra, Hörður Einarsson, ritaði Jóni B. Georgssyni riftunarbréf, dags. 10. október 1968. Afrit af bréfi þessu voru send bæjarfógetanum í Keflavík, stefnda Valtý, Hávarði Reimarssyni og Erni Clausen hæstaréttarlögmanni, sem hafði komið fram f. h. Hávarðs Reimarssonar við skiptin og hússöluna. Enn fremur létu stefnendur þinglýsa bréfi þessu sem athugasemd við eignarheimild stefnda Jóns.

Þann 23. janúar 1969 afhenti stefndi Valtýr lögmanninum þau verðmæti, sem systkinin áttu í hans höndum, tækka að fjárhæð kr. 48.142.42 og veðskuldabréf að eftirstöðvum kr. 26.250.00. Lögmaðurinn tók við þessum fjármunum með fyrirvara.

Þann 14. nóvember 1970 kröfðust stefnendur þess, að skipti á dánarbúi móður þeirra yrðu tekin upp aftur og búinu skipt samkvæmt fyrirmælum erfðalaganna. Þessi krafa var tekin fyrir í skiptarétti 22. febrúar 1973, og vék þá hinn reglulegi skiptaráðandi, Alfreð Gíslason bæjarfógeti, sæti í því máli. Þann 9. mars 1973 var dómari þessa máls skipaður setuskiptaráðandi til að fara með málið. Opinber skipti hófust 4. maí 1973. Búið var afhent til einkaskipta þá þegar og skiptum lokið.

Meginefni skiptagerðarinnar er þetta:

„Allir aðilar framangreindra skipta, þau Hávarður Reimarsson og Karl, Guðný og Kristján Hávarðarbörn, eru nú sammála um, að skv. réttum skiptum á dánarbúi Guðnýjar heitinnar Jóhannesdóttur og þeim hluta, sem Gunnari heitnum Hávarðarsyni hefði borið úr því búi, hefðu þau átt að verða eigendur búsin, Kirkjuvegur 46, Keflavík, í eftirgreindum eignarhlutföllum:

Hávarður Reimarsson að $\frac{1}{8}$ hluta (ekki $\frac{1}{4}$ hluta),
 Karl Hávarðarson að $\frac{7}{24}$ hlutum (ekki $\frac{1}{4}$ hluta),
 Guðný Hávarðardóttir að $\frac{7}{24}$ hlutum (ekki $\frac{1}{4}$ hluta),
 Kristján Hávarðss. að $\frac{7}{24}$ hlutum (ekki $\frac{1}{4}$ hluta).

Þar sem umrædd húseign var seld Jóni B. Georgssyni með kaupsamningi, dags. 17. maí 1963, og afsali, dags. 20. maí 1963, og þeirri sölu hefur ekki enn verið rift með dómi, lýsa erfigjarnir yfir því, að leiðréttingin á skiptum þeirra í milli skuli fara þannig fram, að þau verði aðilar að riftunarkröfunni hvert í réttu hlutfalli við erfðatilkall sitt, þ. e. börnin að $\frac{7}{24}$ hlutum hvert (samtals $\frac{7}{8}$ hlutum), en faðir þeirra að $\frac{1}{8}$ hluta. Eru hin nýju skipti á búinu þannig gerð.

Stefnendur halda því fram, að húseignin hafi verið seld langt undir sannvirði. Um verðmæti hússins hefur þetta komið fram í málinu. Þegar salan fór fram, var fasteignamat húseignarinnar kr. 32.500. Samkvæmt vottorði Fasteignamats ríkisins, dagsettu 29. mars 1973, er fasteignamat húseignarinnar nú kr. 825.000. Þegar húsið var selt, var brunabótamat þess kr. 371.000, eignin var endurmetin 31. janúar 1964, og samkvæmt vottorði Bruna-bótafélags Íslands, dags. 29. mars 1973, er verðmæti þess talið kr. 1.936.300.

Samkvæmt matsgerð Baldurs Guðjónssonar ráðningarstjóra og Vilhjálms Þórhallssonar hæstaréttarlögmanns, sem síðar verður getið nánar, er gólfplötur hússins 60 fermetrar, efri hæð og kjallari. Lofthæð efri hæðar er 2.40 m og kjallara 2.20 m, og er hann niðurgrafinn um ca 60 cm. Kjallari er steinsteypdur, en efri hæð er byggð úr timbri, timburgólf er milli kjallara og efri hæðar. Sjálfvirk miðstöð er í húsinu. Á hvorri hæð eru þrjú lítil íveruherbergi auk eldhúss og baðherbergis.

Dómarinn fór á vettvang 18. nóvember 1970 ásamt lögmanni stefnenda, stefnda Jóni B. Georgssyni og Valtý Guðjónssyni, lögmanni þeirra og umboðsmanni fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs. Að lokinni þeirri vettvangsgöngu var eftirfarandi bókað:

„Lóð er ófrágengin. Húsið er ein hæð úr timbri með láréttri vatnasklæðningu á steinsteypum kjallara, lítið niðurgrofnunum. Framan við húsið er stétt og steinsteypur tröppur upp á hæðina. Tröppurnar og kjallarinn er ópússað að utan. Milliveggir á efri hæðinni eru úr einhvers konar þilplötum. Tvöfalt gler er í gluggum og trélistar milli glerjanna“.

Guðný heitin fékk rétt á lóðinni til 25 ára með grunnleigu-samningi við Keflavík h/f 2. maí 1957.

Lögð hefur verið fram í málinu skýrsla Valtýs Guðjónssonar, og í henni segir um þetta efni:

„Guðný Jóhannesdóttir mun hafa fest kaup á 60 fm. timbur-húsi, smíðuðu á lager í Hafnarfirði eða Kópavogi árið 1956. Man ég, að hún sótti fast eftir leyfi til að flytja það hingað suður á ákveðna lóð. Leyfi til flutningsins á lóðina fékk hún aldrei. Samt kom hún með húsið og setti niður á óbyggða lóð nr. 46 við Kirkju-veg í Keflavík. Stóð það þar á tómun olíutunnum um skeið. Ekki hafði byggingarnefnd hörku til að reka hana með húsið til baka og ég, sem bæjarstjóri þá, gekk ekki fram í því. Velviljaðir menn hjálpuðu henni til að koma undir húsið kjallara, þar sem það gat fokið af tunnunum. Eftir það gat hún flutt í húsið með börn sín og búið þar. Ég reyndi að útvega henni lán úr Veðdeild Lands-bankans, — húsnæðismálalán, — og fékk hún við umsókn sinni jákvætt svar. Þegar til afgreiðslu kom, voru þó vandkvæði á, og fékk hún frest til frekari skýringa. Loks var henni synjað alveg, vegna þess að matsmenn lánastofnunarinnar úrskurðuðu húsið ekki veðhæft“.

Lagt hefur verið fram í málinu umslag, sem virðist stafa frá Veðdeild Landsbankans og hafa verið utan um skjöl, sem vörðuðu umsókn Guðnýjar heitinnar um lán frá veðdeildinni. Á umslag-inu stendur m. a.: „óveðh.“. Á miða, sem festur er við umslagið, stendur: „aftk. 11/8 '60“.

Í skýrslu stefnda Valtýs segir enn fremur, að húsið hafi verið mjög lélegt frá upphafi og rýrnað stöðugt í verðmæti sökum slæmrar umgengni. Síðan segir:

„Þegar húsið var loks selt, hafði það oftast en einu sinni verið sprengt upp, ef það var ekki alveg ólæst. Gluggar voru brotnir, masonit-plötur á veggjum og lofti bylgjaðar og lausar af raka, miðstöðvarlagn og kyndiketill sprunginn af frosti, rafmagnsvél brunnin yfir, hreinlætistæki stífluð og brotin, útihurð ónýt og allur umgangur eftir því, útidyratröppur úr timbri hengu við húsið. ... Verðmæti þess mundi tæplega hafa verið á við fok-helt hús af svipaðri stærð, því auk ástandsins eftir umgengni var bygging þessi svikin, eins og í ljós kom, þegar til mats kom“.

Heldur stefndi Valtýr því fram, að húsið hafi verið selt á fullu verði, því hæsta sem fánlegt var.

Stefndi Valtýr kom fyrir dóminn 13. nóvember 1970, og stað-festi hann þá skýrslu sína. Eftir honum var þá bókað m. a.:

„Mætti kveður húsið hafa verið í mjög slæmu standi og áreiðanlega ekki hægt að fá herra verð fyrir það.

Hann skýrir svo frá: „Þetta var mjög illa farið hús eftir slæma umgengni, veikbyggt og alls ekki íbúðarhæft eins og það var“. Hann vitnar til aðiljaskýrslu sinnar um ástand hússins að öðru leyti. Hann kveður það strax hafa haft orð á sér fyrir að vera illa viðað. Hann kveður húsið hafa skekkst, þegar það stóð á tunnunum, en lagast, þegar það var sett á grunn. Hann kveður skoðunarmenn Veðdeildar Landsbankans hafa komist að því, að ekki væri bindingur í húsinu, aðeins einhvers konar uppistöður. Hann kveður þá hafa sagt, að á húsinu væri einhvers konar kassasmíði. . . .

Ekki kveðst mætti muna til, að annað hús, hliðstætt og jafn lélegt, hafi verið til sölu í bænum á þessum tíma. Hann kveður hafa verið óhugsandi að afla fjár til að hressa upp á húsið. . . .

Mætti áréttar, að Guðný heitin hafi sagt sér eftir virðingarmönnum veðdeildar, að enginn bindingur væri í húsinu og að það væri eins og lélegur kassi“.

Lögð hefur verið fram í málinu skýrsla af hálfu Jóns B. Georgssonar, og segir þar m. a.:

„Ég hefi lesið aðilaskýrslu Valtýs um ástand hússins þá og er henni samþykkur að öllu leyti. Ég vil þó geta þess, að þarna var mjög mikið drasl og sóðaskapur. Búið var að höggva göt á hurðir inni. Rottugangur var í eldhússkápunum, og hafði rottan t. d. nagað stórt gat á útveggsþilplötuna og rótað inn í skápinn miklu af steinull, sem notuð hafði verið til einangrunar. Húsið var mjög frumstætt að öllu leyti, bæði hvað snerti byggingu og búnað og óíbúðarhæft með öllu. Neðri hæðin var aðeins fokheld og hurðarlaus. Ég vildi ekki greiða herra verð fyrir húsið“.

Stefndi Jón B. Georgsson kom fyrir dóminn föstudaginn 13. nóvember, og staðfesti hann þá skýrslu sína. Eftir honum er þá bókað:

„Hann kveður tréstiga hafa legið upp að húsdyrnum, þegar hann keypti húsið. Sumar rúður kveður hann hafa verið sprungnar og brotnar. Einfalt gler kveður hann hafa verið í gluggum í öllu húsinu. Hann kveður miðstöðvarketil hafa verið ónýtan og hitarör sprungin. Salernisskál kveður hann hafa verið sprungna af frosti. Ekkert baðker kveður hann hafa verið í húsinu og eldavél ónýta. Hann kveður masonítloftplötur hafa verið fallnar niður í eldhúsi og stofu. Hann kveður hafa þurft að negla plöturnar upp aftur og skipta um sumar. Hann kveðst alls staðar hafa sett

loftlista og gólflista, en hvorugt kveður hann hafa verið fyrir. Hann kveðst hafa einangrað loft með tréspónum. Veggj kveður hann hafa verið einangraða með glerull eða einhverju slíku. Hann kveður alla veggj klædda með masoníti. Hann kveðst hafa þurft að endurbæta gólfdukk í forstofu. Útidyrarhurð kveður hann hafa verið ónýta og aðeins fleka fyrir kjallaradyrum. Kjallarann kveður hann hafa verið tóft eina, en þó eina tvo veggj hlaðna úr steinplötum. Skorstein kveður hann hafa verið rör utan á húsinu. Hann kveður hafa verið fokið ofan af því og kveðst hafa látið bæta ofan á það. Hann kveðst mest hafa gert við húsið sjálfur með konu sinni, en fengið fagmenn til að gera sumt. Hann kveðst ekki vera lærður smiður. Hann kveðst hafa innréttað íbúð í kjallaranum. Hann kveðst ekki muna, hvort gólf í kjallara var steinsteyppt. Hann kveðst hafa sett þakrennur á húsið.

Ekki kveðst hann hafa tiltæk gögn um kostnað sinn við endurbætur á húsinu, enda kveðst hann ekki hafa búist við, að eftirmál yrðu. Hann kveðst ekki búast við, að þessi kostnaður komi fram á skattframtölum sínum. . . . Hann kveður húsið hafa verið eins og fohkelt hús eða síðra en það“.

Lagt hefur verið fram bréf bæjarfógetans í Keflavík til ráðuneyttisráðgjafans í dómsmálaráðuneytinu, dags. 9. mars 1970.

Þar segir m. a.:

„Hins vegar vildi ég mega upplýsa, að ástand húseignarinnar var vægast sagt mjög hörmulegt, þegar kaupþilboðið á 170 þús. kr. var gert 1963. Mun auðvelt að sanna það. Húsið var um 60 m² gamalt timburhús og hafði verið flutt til Keflavíkur í heilu lagi að mig minnir frá Reykjavík. Það mun hafa verið flutt hingað í leyfisleysi byggingayfirvalda og gekk því illa að fá lóð undir það. Húsið stóð því lengi á tunnum, og minnir mig, að Guðný heitin hafi búið í því þannig. Það lá undir stórskemmdum og hættulegt eins og það var á sig komið. Nokkrir hjálpsamir borgarar unnu að því síðar að steypa undir það grunninn í sjálfboðavinnu að mig minnir. Um þetta leyti, ca 1956, var Guðný heitin starfsmaður við embættið um stuttan tíma og rukkaði inn þinggjöld, og þekkti ég því sæmilega vel til hennar. Þá skal þess getið, að eftir að húsið var komið á grunninn, var það ekki talið veðhæft af húsnæðismálastjórn, sem sendi menn til að skoða það vegna lántökubeiðni. Þessar upplýsingar hef ég frá lögráðamanni barnanna.

Eins og áður er fram tekið, var eignin í mikilli niðurníðslu vorið 1963 og ekki í leigufæru standi. Allir ofnar í húsinu munu hafa

verið frostsprungnir og útitröppur, sem voru úr tré, ónýtar og riðandi.

Þetta ástand eignarinnar réð því, að ég taldi og tel enn, að söluverð hússins 1963 hafi verið gott miðað við verð það, sem fasteignir voru þá seldar á hér í bæ“.

Lagt hefur verið fram í málinu bréf bæjarfógetans í Keflavík, dags. 26. nóvember 1970, til umboðsmanns fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs. Þar segir m. a.:

„1. Það, sem Valtýr segir í upphafi skýrslu sinnar varðandi fasteignina nr. 46 við Kirkjuveg og að húsið hafi verið sett niður á lóðina í algjöru heimildarleysi, og annað, sem hann upplýsir um ástand þess o. fl., tel ég vera rétt, þar sem hann á þeim tíma, 1954—1958, var bæjarstjóri í Keflavík og formaður byggingarnefndar og hefur því sem slíkur fylgst með hinum nýju innflytjendum í bæinn og haft afskipti af málefnum þeirra. ...

Okkur kom báðum saman um það, að kaupverðið væri gott miðað við ástand eignarinnar og almennt gangverð slíkra húsa í Keflavík á þeim tíma, enda töldum við það nær óseljanlegt vegna herfilegs ástands þess“.

Um ástæðurnar fyrir sölu hússins segir svo í skýrslu Valtýs Guðjónssonar:

„Systkinin munu hafa haldið sig í húsinu Kirkjuvegi 46, alltaf öðru hvoru, og nutu þó aðhlynningar ýmissa aðila, einkum þó Sesselju Magnúsdóttur, sem sæti átti í Barnaverndarnefnd. ...

Húseignin þeirra var seld í maí 1963 af eftirfarandi ástæðum:

- Húsið var mjög lélegt frá upphafi og rýrnaði stöðugt að verðmæti vegna slæmrar umgengni.
- Það varð þegar frá leið óæskilegur samastaður félaga þeirra barna, einkum eftir að næstelsti sonurinn féll frá 1962.
- Eftir ósk þeirra sjálfra og ábendingu Barnaverndarnefndar þurfti að breyta húsinu í verðmæti, áður en það yrði með öllu ónýtt; skorti þau að auki laust fé til að lifa af. ...“

Í bréfi bæjarfógetans í Keflavík til ráðuneytisstjórans í dómsmálaráðuneytinu, dags. 9. mars 1970, segir svo m. a.:

„Valtýr taldi, að þetta væri mjög gott verð fyrir eignina og annað betra myndi ekki fást fyrir húsið í því ástandi, sem það væri, en það lægi undir skemmdum og þyrfti mikilla viðgerða og endurbóta við. Ég vissi, að hús þetta var í mikilli niðurníðslu og slæmu ástandi“.

Um arð af húsinu hefur þetta komið fram í málinu: Í skýrslu

Jóns B. Georgssonar frá 15. október 1970 segir svo um þetta efni:
 „Leigutekjur af Kirkjuvegi 46 hafa verið þessar:

1963		kr. 10.000.00
1964		— 36.000.00
1965		— 48.000.00
1966		— 48.000.00
1967		— 46.000.00
1968		— 46.000.00
1969		— 48.000.00“.

Í skýrslu Jóns fyrir dómi segir svo um þetta efni:

„Hann kveður húsið hafa verið leigt út, en ekki að staðaldri. Hann kveður húsið alltaf hafa verið leigt Bandaríkjamönnum. Hann kveður þá alla vera horfna úr landi nema þá, sem nú búa í húsinu. Hann kveður mann að nafni Porter búa á hæðinni. Hann kveðst ekki muna nafn leigjandans á neðri hæðinni.

Hann kveður upplýsingar um leigutekjur vera í skattframtölum.

Hann kveður leigjendur hafa verið í íbúðunum frá hálfum mánuði upp í 4 mánuði. Suma leigjendur kveður hann hafa verið lengur. Hann kveður suma hafa flutt í aðrar íbúðir, þar sem þeim þótti húsið ekki nógu fint. Hann kveðst ekki hafa tiltækar upplýsingar um viðhaldskostnað hússins. Hann kveðst sjálfur hafa greitt hita og rafmagn þar til nú síðasta árið og oftast lagt til húsgögn, ísskápa og annað.

Aðspurður af umboðsmanni stefnanda kveðst mætti nú leigja hvora íbúð með húsgögnum á 100 Bandaríkjadali fyrir hvern mánuð. Hann kveður leigutekjur sínar af húsinu hafa verið mestar þetta árið. Ekki kveðst hann muna um leigufjárhæðir frá fyrri tíma. . . .

Fyrir mætta er lesin skýrsla hans á dskj. 24.

Hann kveður skýrsluna rétta og kannast við undirskrift sína.

Aðspurður af lögmanni stefnanda kveðst mætti telja, að leiga á íbúðum hafi hækkað mjög á þessu ári í Keflavík.

Umboðsmaður stefnanda leggur fram nr. 39 yfirlýsingu Williams Muphy:

„From April 68 through October 68 the total amount of 70.000 Kronar has been paid for one apt. located at Kirkjuvegur 46 Keflavik Iceland

William J Murphy (Occupant)

The amount og 10.000 Kronar per month has been paid since April 68“.

Mætta er kynnt efni yfirlýsingarinnar. Hann kveðst ekki vita, hvort þessi maður hafi leigt af sér íbúð. Honum er bent á misræmið milli yfirlýsingarinnar og framburðar hans sjálfs. Dómarinn skorar á mætta að svara því ákveðið, hvort hann telji yfirlýsinguna rétta. Hann kveðst ekki geta borið annað en það, sem hann sé búinn að segja“.

Á bæjarþingi Keflavíkur, sem háð var 19. apríl 1972, voru Baldur Guðjónsson ráðningarstjóri og Vilhjálmur Þórhallsson hæstaréttarlögmaður dómkvaddir til að láta í ljós álit á eftirgreindu efni:

„Hver verði talin rétt mánaðarleg húsaleiga eftir tvær íbúðir, aðra í kjallara og hina á hæð, í húseigninni nr. 46 við Kirkjuveg í Keflavík frá júnímánuði árið 1963 til marsmánaðar 1972. Miðað sé við gangleigu á sambærilegu húsnæði til Bandaríkjamanna í Keflavík á ofangreindu tímabili og óskast sundurliðuð eftir árum og metin húsaleiga fyrir hvora hæðina um sig“.

„Fjárhæð húsaleigu ræðst af framboði og eftirspurn, en allan þann tíma, sem hér um ræðir, hefur eftirspurn hér í Keflavík og Njarðvíkum verið jöfn og miklum mun meiri en framboðið. Verðlag, þ. á m. fasteignaverð, hefur farið hækkandi á tímabilinu, og hefur því húsaleiga einnig hækkað af þeim sökum.

Mat okkar á gangleigu fyrir sambærilegt húsnæði og hér um ræðir sundurliðast þannig.

Efri hæð.

Júní—des. '63 7 mánuði	kr. 17.500.00
jan.—des. '64 12 mánuði	— 30.000.00
jan.—des. '65 12 mánuði	— 33.600.00
jan.—des. '66 12 mánuði	— 36.000.00
jan.—des. '67 12 mánuði	— 40.000.00
jan.—des. '68 12 mánuði	— 60.000.00
jan.—des. '69 12 mánuði	— 90.000.00
jan.—des. '70 12 mánuði	— 96.000.00
jan.—des. '71 12 mánuði	— 96.000.00
jan.—marz '72 3 mánuði	— 24.000.00
marz—des. '72 9 mánuði	— 72.000.00

Kr. 595.100.00

Kjallari:

Júní—des. '63 7 mánuði	kr. 13.125.00
jan.—des. '64 12 mánuði	— 22.500.00
jan.—des. '65 12 mánuði	— 25.200.00
jan.—des. '66 12 mánuði	— 27.000.00
jan.—des. '67 12 mánuði	— 30.000.00
jan.—des. '68 12 mánuði	— 45.000.00
jan.—des. '69 12 mánuði	— 67.500.00
jan.—des. '70 12 mánuði	— 72.000.00
jan.—des. '71 12 mánuði	— 72.000.00
jan.—marz '72 3 mánuði	— 18.000.00
marz—des. '72 9 mánuði	— 54.000.00

 Kr. 446.325.00

Leiguna fyrir kjallarann metum við 25% lægri en fyrir efri hæðina.

Samtals næmi leigan fyrir báðar hæðir því kr. 1.041.425.00 — einni milljón fjörutíu og einu þúsundi fjögur hundruð tuttugu og fimm $\frac{00}{100}$ —“.

Matsgerðin er dagsett 15. desember 1972.

Skýringar á kröfugerð stefnenda:

Krafa stefnenda í 2. lið aðalkröfu er byggð á matsgerðinni. Um þetta efni segir umboðsmaður stefnenda m. a.:

„Að vísu tel ég, að matið sé allt of lágt, en hefi þó ákveðið að láta við það sitja, þar sem búast má við, að yfirmat dragi málið mjög á langinn (undirmat tók átta mánuði) og mjög mikill hörgull er á mönnum, er talist geta hæfir matsmenn um mats-efnið, eins og kom í ljós fyrir dómkvaðningu matsmannanna.

Þar sem matið er svo lágt sem raun ber vitni, tel ég ekki ástæðu til að draga frá matsupphæðinni vegna rekstrarkostnaðar eignarinnar.

Miðað er við, að stefnendum beri að réttu $\frac{7}{8}$ hlutar leigugjalds-
ins (en föður þeirra $\frac{1}{8}$ hluti þess), og sundurliðast aðalbótakrafa þeirra þannig:

Fyrir júní—des. 1963 (kr. 30.625.00 $\times \frac{7}{8}$)	kr. 26.796.00
Fyrir árið 1964 (kr. 52.500.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 45.937.00
Fyrir árið 1965 (kr. 58.800.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 51.450.00
Fyrir árið 1966 (kr. 63.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 55.125.00

Fyrir árið 1967 (kr. 70.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	kr. 61.250.00
Fyrir árið 1968 (kr. 105.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 91.875.00
Fyrir árið 1969 (kr. 157.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 137.813.00
Fyrir árið 1970 (kr. 168.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 147.000.00
Fyrir árið 1971 (kr. 168.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 147.000.00
Fyrir árið 1972 (kr. 168.000.00 $\times \frac{7}{8}$)	— 147.000.00
Fyrir jan.—apr. 1973 (kr. 168.000.00 : $\frac{1}{3} \times \frac{7}{8}$) . . .	— 49.000.00

Samtals kr. 960.246.00

sem er bótakrafa stefnenda vegna missts hagnaðar. Vaxta er að eins krafist frá lokum hvers árs og svo frá 30. apríl 1973“.

Um varakröfuna segir svo í stefnu:

„Varakrafan um greiðslu á kr. 376.250.00 er við það miðuð, að riftunarkrafan verði ekki tekin til greina. Byggist hún á því, að hin selda eign hafi verið seld stefnda Jóni langt undir sannvirði. Er talið, að raunverulegt verðmæti eignarinnar hafi verið kr. 600.000.00. Söluverðið var kr. 170.000.00. Mismunurinn á raunverulegu verðmæti og söluverðmæti er kr. 430.000.00, og ber stefnendum $\frac{7}{8}$ hlutar af honum, eða kr. 376.250.00. Allir hinir stefndu bera á því ábyrgð gagnvart stefnendum, að eignin var seld svo langt undir sannvirði. Verði talið, að einhver eða einhverjir stefnendanna geti riftað margnefndum kaupum, en einhver þeirra eða einhverjir hafi glatað riftunarrétti sínum, er þess krafist, að sá eða þeir, sem taldir eru hafa glatað honum, verði taldir njóta réttar til hlutdeildar í bótafjárhæðinni skv. varakröfunni, þ. e. réttar til kr. 125.416.66 hver (kr. 376.250.00 : 3)“.

Málsástæður.

Riftunarkröfu sína rökstyðja stefnendur þannig:

Þeir telja, að salan hafi verið ólögleg gagnvart Karli vegna umboðsskorts, en hann var fjárráða, þegar salan fór fram. Að því er varðar hina stefnendurna er á því byggt, að ekki hafi legið fyrir samþykki dómsmálaráðuneytisins til sölu á eignarhluta þeirra þrátt fyrir skýlaus fyrirmæli 37. gr. lögræðislaga. Á því er byggt, að stefnendur hafi notað fyrsta tækifærið sem gafst, til að fá sölugurningnum rift.

Bótakröfu sína á hendur stefnda Valtý Guðjónssyni og ríkissjóði byggja stefnendur á því, að stefndi Valtýr og bæjarfógetinn í Keflavík hafi með atbeina sínum að hinni ólögmætu sölu á eign þeirra orðið til þess, að þau urðu af væntanlegum hagnaði af

rekstri eignarinnar. Krafan um bætur vegna missts hagnaðar úr hendi stefnda Jóns er reist á þeirri almennu reglu, að sá, sem í heimildarleysi hefur hagnýtt sér eign annars manns, skuli svara réttum eiganda bótum.

Því er haldið fram, að stefndi Jón geti ekki hafa verið í góðri trú.

Því er haldið fram, að óheimilt sé og ástæðulaust að telja Karl hafa fyrirgert rétti sínum til riftunar og bóta með viðtöku hluta hans í andvirði hússins, enda hafi verið of seint að varna sölu. Þegar hann frétti af sölunni, og aðstaða hans óhæg til riftunar.

Stefnendur halda því fram, að öll rök hnígi að því, að húseignin hafi verið meira virði en nam söluverðinu, og styðja það m. a. við upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat hússins svo og matsgerð um arð af eigninni. Telja þeir, að sönnunarbyrðin hvíli á stefndu um, að eignin hafi ekki verið meira virði en sem svarar söluverðinu og að í því efni verði að gera ströngustu kröfu um sönnun. Á því er byggt, að stefndi Jón B. Georgsson hafi besta aðstöðu til að upplýsa um þær endurbætur, sem hann hefur gert á húsinu, og að hann verði að bera halla af sönnunarskorti í því efni.

Umboðsmaður stefndu Valtýs Guðjónssonar og Jóns B. Georgssonar heldur því fram, að þeir hafi verið í góðri trú um, að salan væri lögmæt, enda hafi samþykki yfirlögráðanda legið fyrir og þeir því álitid, að hann hefði aflað samþykkis ráðuneytisins. Er á því byggt, að stefndi Karl hafi samþykkt sölu hússins. Kröfur Guðnýjar og Kristjáns eru taldar fallnar niður fyrir tómlæti.

Á því er byggt, að ekki sé leitt í ljós eða gert sennilegt á neinn hátt, að söluverð hússins hafi ekki verið eðlilegt frá sjónarmiði seljendanna. Telja stefndu, að verð hússins hljóti að ráðast af eftirspurn og ástandi þess fremur en þeim sjónarmiðum, sem ráða um opinberar matsgerðir. Því er haldið fram, að knýjandi nauðsyn hafi verið að selja eignina, þar sem ekkert fé hafi verið til að gera húsið arðbært og standa straum af rekstrarkostnaði.

Stefndu kveða sýknukröfu sína fyrst og fremst byggjast á því, að eignin hafi verið seld á eðlilegu matsverði miðað við ástand hennar, að andvirði eignarinnar hafi gengið til réttra aðilja og enginn orðið fyrir tjóni.

Umboðsmaður ríkissjóðs hreyfði því við munnlegan málflutning, að rétt væri að vísa málinu frá ex officio samkvæmt 46. gr. laga nr. 85/1936, vegna þess að stefnendur og réttargæslustefndi Hávarður ættu óskipta sakaraðild og yrðu að standa saman að

málinu. Í öðru lagi taldi umboðsmaðurinn, að vísa bæri málinu frá vegna vanreifunar, þar sem stefnendur hefðu ekki gefið skýrslur fyrir dómi.

Af hálfu stefnda fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs er viðurkennt, að þau mistök hafi orðið við sölu hússins, að ekki hafi verið aflað samþykkis dómsmálaráðuneytisins til sölunnar, en á því er byggt, að stefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni, þar sem húsið hafi verið selt fyrir eðlilegt verð.

Til vara er á því byggt, að jafnvel þótt þau kunni að hafa orðið fyrir einhverju tjóni, beri ríkissjóður enga ábyrgð á því, heldur sé lögráðamaðurinn, stefndi Valtýr, einn persónulega ábyrgur fyrir því tjóni.

Því er haldið fram, að stefnendurnir geti ekki rift sölunni, þar sem Guðný og Kristján hafi vitað um söluna, þegar hún fór fram, og að stefndi Karl hafi samþykkt söluna.

Því er haldið fram, að bæjarfógetinn í Keflavík hafi ekki tekið að sér að afla samþykkis ráðuneytisins og að áritun hans á samninginn beri ekki að skoða sem samþykki, heldur sem meðmæli. Því er haldið fram, að jafnvel þótt bæjarfógetanum hefðu orðið á mistök, leiði engin regla til bótaábyrgðar ríkissjóðs vegna þess.

Stefnendur hafa m. a. veitt rökum stefnda andsvör, eins og hér segir: Því er haldið fram, að sú niðurstaða verði ekki leidd af 46. gr. einkamálalaganna, að einstökum samaðiljum sé fyrir-munað að leita réttar síns, ef þeir hafa lögmætra hagsmuna að gæta.

Lögmaður stefnenda kveðst ekki hafa séð ástæðu til, að umbjóðendur hans kæmu fyrir dóm til að gefa aðiljaskýrslu, þar sem hann hafi engar spurningar haft fyrir þau að leggja og engin áskorun hafi komið frá gagnaðiljum í þá átt.

Álit dómsins.

Stefnendur virðast eiga rétt á að fá efnisdóm um kröfur sínar þrátt fyrir ákvæði 46. gr. einkamálalaganna. Gagnstæð skoðun gæti leitt til þeirrar óháfu niðurstöðu, að einn sameiganda gæti selt sameign að meðeigendum sínum fornspurðum, þannig að bindandi væri fyrir þá.

Opinber skipti á dánarbúi Guðnýjar Jóhannesdóttur virðast hafa hafist 2. nóvember 1960, sbr. 12. og 15. gr. skiptalaga nr. 3/1878. Ekki voru skilyrði til einkaskipta eins og á stóð, sbr. a og c liði 1. mgr. 5. gr. skiptalaganna, sbr. 74. gr. sömu laga. Opinberum skiptum virðist ekki hafa verið lokið, þegar hús-

eignin var seld. Um formgildi ráðstafana á eignum dánarbúsins fer því samkvæmt réttarfarslögum, sbr. einkum 16., 17., 18., 23., 24., 27., 50. og 55. gr. skiptalaga. Stefnendur hafa hvorki gert kröfur né borið fyrir sig málsástæður byggðar á því, að ekki hafi verið fylgt réttum reglum um skipti dánarbúa. Gagnaöflun og málflutningur hafa ekki lotið að þessu efni.

Stefnendur hafa valið þann kost að krefjast riftunar að hluta, en styðja þá kröfu rökum, sem mundu leiða til ógildingar á kaupsamningnum, ef á þær yrði fallist, sbr. 37. gr. og 19. gr. laga nr. 95/1947, en ekki hefur verið krafist viðurkenningar á því, að samningurinn sé ógildur, eða þess, að hann verði ógiltur með dómi.

Riftun er jafnan úrræði, sem þeim er rétt að beita, sem verður fyrir vanefnd, sbr. t. d. 21., 28., 42., 43., 57. og 58. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Í 20. og 21. gr. lögræðislaga er gert ráð fyrir, að viðsemjandi ólöggráða manns geti riftað vegna lögræðisskorts viðsemjanda, og virðist þá litið á lögræðisskort sem eins konar vanefnd. Hins vegar virðist ólöggráða maður ekki geta borið fyrir sig lögræðisskort sinn eins og um vanefnd viðsemjandans væri að ræða. Stefnendur hafa ekki borið fyrir sig vanefnd af hálfu stefnda Jóns B. Georgssonar. Ber því að sýkna af riftunarkröfunni.

Stefnendum hefur ekki tekist að sýna fram á, að húseignin hafi verið seld undir sannvirði. Þeir virðast þannig ekkert tjón hafa beðið. Ber því einnig að sýkna stefndu af skaðabótakröfum stefnenda.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Jón B. Georgsson, Valtýr Guðjónsson og fjármálaráðherra fyrir hönd ríkissjóðs, skulu vera sýknir af öllum kröfum stefnenda.

Málskostnaður fellur niður.
