

# Héraðsdómur Norðurlands vestra

Úrskurður 27. desember 2022

Mál nr. Z-44/2022:

**Bára Garðarsdóttir**

(Magnús Ingvar Magnússon lögmaður)

gegn

**Helgu Rós Níelsdóttur**

(Pétur Kristinsson lögmaður)

## Úrskurður

### I

Mál þetta sem barst dómnum 28. september 2022 var tekið til úrskurðar 29. nóvember sl.

Sóknaraðili er Bára Garðarsdóttir, [...], [...].

Varnaraðili er Helga Rós Níelsdóttir, [...], [...].

### Dómkröfur

Sóknaraðili krefst þess að nauðungarsala sýslumannsins á Norðurlandi vestra nr. 202201955 sem fram fór 8. september 2022 á eigninni Garðarströð 3, Húnaþingi vestra, fastanúmer [...], verði felld úr gildi. Jafnframt krefst sóknaraðili málskostnaðar að mati dómsins úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað og sóknaraðila gert að greiða henni málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

### II

### Atvik máls

Garðarströð 3 í Húnaþingi vestra er hesthús sem sóknaraðili byggði árið 2011 á grunni eldra hesthúss sem var þar áður. Sóknaraðili nýtti hesthúsið ásamt syni sínum til ársins 2016 en á því ári tók varnaraðili hluta hússins á leigu. Hinn 24. desember 2016 gerðu aðilar málsins með sér kaupsamning. Í samningnum kemur fram að sóknaraðili selji varnaraðila helming eignarhluta síns í hesthúsinu að Garðarströð 3, fastanúmer [...]. Kaupverð er tiltekið og tekið fram að það sé að fullu greitt. Jafnframt segir að í húsinu sé pláss fyrir 12 hesta, þ.e. þrjár tveggja hesta stíur og sex stíur fyrir einn hest. Síðan segir: „Í eigu kaupanda verða þrjár tveggja hesta stíur. Í eigu seljanda verða sex eins

hesta stíur. Kaupanda ber frá undirritun þessa kaupsamnings að greiða helming alls rekstrarkostnaðar hesthússins, t.a.m. fasteignagjöld, rafmagn og annan almennan viðhaldskostnað.“

Af gögnum málsins má helst ráða að sóknaraðili hafi lagt út fyrir sameiginlegum kostnaði við rekstur hesthússins og varnaraðili greitt henni til baka. Hins vegar kom upp ágreiningur milli aðila um þennan kostnað en sá ágreiningur er ekki til úrlausnar hér.

Í lok maí 2021 afhenti varnaraðili kaupsamning aðila til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Norðurlandi vestra og var honum í framhaldi af því þinglýst án athugasemda. Í byrjun júlí 2021 skoraði varnaraðili á sóknaraðila að gefa út afsal fyrir eignarhluta varnaraðila í húsinu og um leið að gera nánari grein fyrir þeim kostnaði sem sóknaraðili krafði varnaraðila um. Jafnframt bauðst varnaraðili til að kaupa eignarhlut sóknaraðila fyrir tilgreinda fjárhæð. Af hálfu sóknaraðila var brugðist við þessu bréfi varnaraðila með því að sóknaraðili bauðst til að kaupa hlut varnaraðila á því verði sem varnaraðili bauð. Í framhaldi af þessu áttu lögmennt aðila í nokkrum samskiptum og gengu kauptilboð á milli þeirra. Í september 2021 varpaði lögmaður varnaraðila fram þeirri hugmynd hvort ekki væri unnt að skipta húsinu í tvo hluta. Hinn 10. nóvember 2021 sendi lögmaður sóknaraðila tölvupóst þess efnis að sóknaraðili ætlaði ekki að selja sinn hlut í húsinu og tók fram að sóknaraðili teldi ógerlegt að skipta húsinu í tvo hluta m.a. vegna þess að í því væri ein kaffistofa, ein hnakkageymsla og ein hlaða.

Hinn 1. desember 2021 sendi sóknaraðili varnaraðila áskorun samkvæmt 10. gr. laga nr. 90/1991 um að ganga til samninga við varnaraðila um slit á sameign þeirra. Áskorunin var árituð um birtingu af lögmanni sóknaraðila degi síðar. Áskoruninni var hins vegar ekki svarað.

Hinn 12. janúar 2022 sendi varnaraðili sýslumanninum á Norðurlandi vestra beiðni um nauðungarsölu til slita á sameign. Sýslumaður tók beiðnina fyrir 6. apríl 2022 og ákvað byrjun uppboðs 17. ágúst. Við byrjun uppboðsins lagði lögmaður sóknaraðila fram bókun þar sem hann áskildi sér rétt til að bera gildi nauðungarsölnunnar undir héraðsdóm. Í bókuninni er gerð grein fyrir helstu sjónarmiðum sóknaraðila sem hann taldi eiga að leiða til þess að nauðungarsalan ætti ekki að fara fram. Af hálfu varnaraðila var bókuninni mótmælt. Sýslumaður ákvað að halda uppboðinu áfram og eftir að boð kom í eignina var ákvaðið að því skyldi fram haldið á eigninni sjálfri 8. september 2022. Á þeim degi hélt uppboðið áfram og að endingu átti varnaraðili hæsta boð í eignina,

21.000.000 króna, sem sýslumaður samþykkti með þeim fyrirvara að greiðsla bærisk 29. september.

### III

#### *Málsástæður sóknaraðila*

Sóknaraðili byggir á því að frumskilyrði 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 varðandi eignarhald á eign sem seld er nauðungarsölu til slita á sameign hafi ekki verið uppfyllt.

Telur sóknaraðili að sýslumaður hafi litið á skjalið sem þinglýst var á eignina 26. maí 2021 sem fullnægjandi eignarheimild þ.a. varnaraðili hafi getað krafist uppboðs til slita á sameign. Sóknaraðili heldur því fram að með þessu hafi sýslumaður gert mistök enda hafi varnaraðili ekki verið lýstur réttur og löglegur eigandi hluta af eigninni og þá hafi hún ekki fengið afsal fyrir hluta eignarinnar.

Að mati sóknaraðila skiptir ekki máli hvort litið verði á samkomulag aðila frá 24. desember 2016 sem löglegan kaupsamning eða ekki. Skjalið hafi verið bundið þeim fyrirvara að varnaraðili stæði við skyldu sína til að greiða rekstarkostnað en það hafi hún ekki gert. Því séu fyrirvarar í skjalinu ekki uppfylltir. Þetta leiði til þess að varnaraðili geti ekki talist löglegur eigandi eignarinnar. Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að hún hafi gefið varnaraðila eins konar viljrði fyrir kaupum á hluta hússins, ef hún sýndi fram á að hún myndi standa í skilum með rekstrarkostnað. Skjalið hafi verið útbúið í þessu samhengi en ekki hafi staðið til að varnaraðili eignaðist hlut í eigninni, nema hún uppfyllti skyldur sínar til lengri tíma en hún hafi mátt hafa hesta í húsinu gegn greiðslu tiltekinnar fjárhæðar og sameiginlegs kostnaðar. Komið hafi í ljós að varnaraðili stóð ekki í skilum með greiðslu rekstrarkostnaðar og í janúar 2021 hafi uppsöfnuð skuld hennar numið tæpum 700.000 krónum. Við þetta hafi forsendur fyrir kaupum varnaraðila á hluta hússins brostið. Varnaraðili hafi ekki fallist á kröfur sóknaraðila og látið þinglýsa skjalinu eins og um löglega eignarheimild væri að ræða.

Sóknaraðili bendir á að samkvæmt 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eigi kaupandi rétt á afsali úr hendi seljanda þegar hann hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Afsal hafi hins vegar ekki verið gefið út til varnaraðila enda ekki forsendur til þess. Þá telur sóknaraðili að af lögum um þinglýsingu nr. 39/1978 verði ráðið að til þess að þinglýsa eignarréttindum yfir fasteign verði afsal að liggja fyrir. Afsali verði hins vegar ekki þinglýst sem eignarheimild ef það er háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests, sbr.

21. gr. laganna. Því hafi ekki verið skilyrði til að þinglýsa meintum eignarréttindum varnaraðila sem sé ekki réttur og löglegur eigandi hluta hússins.

Sóknaraðili byggir á því að sýslumaður hafi átt að gæta að því að skilyrði 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu væru uppfyllt en honum hafi borið að kanna hvort sá sem krafðist nauðungarsölu væri eigandi hennar. Þar sem svo var ekki hafi sýslumaður átt að hafna beiðninni. Þetta leiði til þess að lagaskilyrði voru ekki fyrir nauðungarsölu og því beri að fella hana úr gildi.

Verði talið að varnaraðili sé eigandi að hluta hússins, byggir sóknaraðili á því að eign varnaraðila takmarkist við þær þrjár stúur sem getið er í samningi aðila. Eigninni hafi því í raun verið skipt milli aðila og því ekki í sameign þeirra. Þetta leiði til þess að skilyrði til nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign séu ekki til staðar. Ljóst sé að sóknaraðili hafi ekki eignast hlutdeild í sameign hússins enda hafi hún ekki greitt rekstarkostnað vegna þess hluta, líkt og áður er vikið að, sem var forsenda samkvæmt skjalinu. Þetta leiði til þess að taka beri kröfu sóknaraðila til greina.

Sóknaraðili byggir á því að skilyrði 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu, þess efnis að eign sem skipta á sé í óskiptri sameign, séu ekki fyrir hendi. Vísar sóknaraðili til þess að samkvæmt 2. gr. laga um fasteignakaup sé fasteign afmarkaður hluti lands og mannvirki sem varanlega er skeytt við landið. Hér liggja fyrir að varnaraðili eigi ekki hlut í lóðinni sem hesthúsið stendur á og öðrum hlutum fasteignarinnar líkt og fram komi í samkomulagi aðila. Samkvæmt samkomulaginu nái réttindi varnaraðila eingöngu til þriggja tveggja hesta stífa í húsinu. Þinglýst réttindi að húsinu séu í samræmi við þetta en þar er sóknaraðili ein þinglýstur eigandi lóðar. Eignin hafi hins vegar öll verið boðin upp og þar með réttindi sem varnaraðili átti ekki. Þetta leiði til þess að nauðungarsalan var ólögæt þar sem varnaraðili eigi ekki tilkall til ákveðinna hluta eignarinnar sem glögglega megi ráða af samningi aðila. Það hafi því ekki verið skilyrði fyrir nauðungarsölu til slita á ætlaðri sameign á eigninni í heild með lóðarréttindum og því sem eiginni fylgir og fylgja ber líkt og varnaraðili gerði kröfu um og sýslumaður féllst á. Af þessum sökum beri að fella nauðungarsöluna úr gildi.

Sóknaraðili byggir einnig á því að varnaraðila hafi ekki tekist að sanna að eigninni verði ekki skipt milli aðila án verulegs tjóns eða kostnaðar. Af þessum sökum séu skilyrði 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu ekki uppfyllt. Sóknaraðili byggir á því að það sé í verkahring þess sem óskar eftir nauðungarsölu á óskiptri sameign að sanna að eigninni verði ekki skipt milli eigenda hennar án verulegs tjóns eða kostnaðar. Ekki

verði séð að sýslumaður hafi gætt að þessu. Í málinu séu engin gögn sem sýna að ómögulegt sé að skipta eigninni án verulegs tjóns eða kostnaðar. Hins vegar liggi fyrir tölvupóstur lögmanns varnaraðila þar sem vísað er til þess að varnaraðili telji auðvelt að skipta húsinu í tvær eignir. Þannig liggi fyrir að varnaraðili telji að unnt sé að skipta eigninni. Þrátt fyrir þetta hafi varnaraðili ekki gert nokkar tilraun til að sýna fram á hið gagnstæða og það nægi ekki fyrir varnaraðila að vísa til þess að sóknaraðili telji að eigninni verði ekki skipt enda hvíli sönnunarbyrði um þetta alfarið á varnaraðila og henni verði ekki snúið við með því einu að vísa til hugmynda sóknaraðila um þetta atriði. Þar sem varnaraðili hafi ekki sannað að eigninni verði ekki skipt án tjóns eða verulegs kostnaðar beri að fella nauðungarsöluna úr gildi.

#### IV

##### *Málsástæður varnaraðila*

Varnaraðili byggir á því að öll skilyrði hafi verið til staðar til að krefjast uppboðs til slita á sameign hennar og sóknaraðila. Í 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu komi fram þau skilyrði sem þurfi að uppfylla. Eign þurfi að vera í óskiptri sameign, einn sameigenda þurfi að krefjast nauðungarsölu, eigninni verði ekki skipt án verulegs tjóns eða kostnaðar og þá mega fyrirmæli annarra laga eða samnings ekki standa því í vegi að krafan nái fram að ganga.

Varnaraðili telur engum vafa undirorpið að hún eigi helming fasteignarinnar. Kaupsamningur aðila verði ekki skilinn með öðrum hætti en að varnaraðili hafi selt henni helming eignarhluta hússins gegn því að hún greiddi ákveðið verð fyrir og það hafi hún gert. Þar með sé hún réttur og löglegur eigandi að helmingi eignarinnar og útgáfa afsals eða þinglýsingar skipti engu í þessu sambandi.

Varnaraðili heldur því fram að afsal hafi í raun ekki annan tilgang en að staðfesta að kaupandi hafi staðið við skyldur sínar en slíka staðfestingu sé að finna í kaupsamningi aðila. Þá hafi án árangurs verið skorað á sóknaraðila að gefa út afsal og því geti hann ekki byggt á því að afsal hafi ekki verið gefið út. Þinglýsing skipti engu í þessu máli enda sé tilgangur með þinglýsingu sá að vernda réttindi grandlauss þriðja manns.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að ákvæði í kaupsamningi um skiptingu á stíum sé eingöngu samkomulag um afnotarétt enda hafi ekki verið gerður formlegur eignaskiptasamningur. Allt hesthúsið sé, skv. fasteignaskrá, ein fasteign og beri einungis eitt fasteignanúmer. Þetta leiði til þess að eignina sé ekki hægt að selja í hlutum og henni verði einungis ráðstafað sem einni heild. Eignin sé í óskiptri sameign þrátt fyrir að aðilar

hafi afnotarétt af einstökum hlutum þess. Varnaraðili byggir á því að eignin sé óskipt sameign aðila máls þessa og krafa um nauðungarsölu til slita á þeirri sameign hafi verið sett fram af öðrum af tveimur sameigendum eignarinnar.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að fyrir liggja að sóknaraðili telji að eigninni verði ekki skipt án verulegs tjóns eða kostnaðar þrátt fyrir að sóknaraðili byggi nú á því að svo sé. Vísar varnaraðili til þess að í tölvupósti frá lögmanni sóknaraðila frá því í nóvember 2021 komi fram að ógjörlegt sé að skipta húsinu. Varnaraðili telur þó að unnt sé að skipta húsinu en það muni hins vegar hafa verulegan kostnað í för með sér. Telur varnaraðili að skilyrðum 8. gr. nauðungarsölulaga um að eign verði ekki skipt án verulegs tjóns eða kostnaðar sé fullnægt.

Varnaraðili bendir á að hún hafi, áður en nauðungarsölu á eigninni var krafist, skorað á sóknaraðila að ganga til samninga um slit á sameigninni og það hafi hún gert með þeim fyrirvara sem fram kemur í 10. gr. laga um nauðungarsölu og því uppfyllt skilyrði þeirrar greinar.

## V

### *Niðurstaða*

Líkt og áður er rakið krafðist varnaraðili þess að eignin Garðarströð 3 í Húnaþingi vestra yrði seld á nauðungaruppboði til slita á sameign aðila. Sýslumaður féllst á kröfu varnaraðila og seldi eignina 8. september sl. Sóknaraðili gerir í máli þessu kröfu um að nauðungarsalan verði fell úr gildi. Krafa sóknaraðila barst dóminum innan frests sem greinir í 1. mgr. 80. gr. laga um nauðungarsölu.

Um nauðungarsölu til slita á sameign er fjallað í 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Þar kemur fram að ákvæðum laga um nauðungarsölu verði beitt eftir því sem við getur átt til að ráðstafa eign sem er í óskiptri sameign að uppfylltum þremur skilyrðum. Í fyrsta lagi þarf einn eða fleiri eigendur sameignar að krefjast nauðungarsölu en ekki allir. Í öðru lagi þarf að liggja fyrir að eigninni verði ekki skipt milli eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar. Í þriðja lagi mega fyrirmæli annarra laga eða samnings ekki standi í vegi fyrir því að slík krafa nái fram að ganga. Í 10. gr. laganna eru ákvæði um áskorun gerðarbeiðanda til gerðarþola. Óumdeilt er að varnaraðili skoraði á sóknaraðila að ganga til samninga um slit á sameigninni og tók fram að nauðungarsölu yrði krafist að liðnum lögboðnum fresti, eru skilyrði 10. gr. laganna því uppfyllt.

Hvað varðar fyrsta skilyrði 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu liggur fyrir að aðilar gerðu hinn 24. desember 2016 með sér samning. Efst á skjalinu stendur að skjalið

sé kaupsamningur og síðan er því lýst að sóknaraðili selji varnaraðila 50% eignarhlut í hesthúsi sínu að Garðarströð 3, fasteignanúmer 213-4200. Þá kemur fram hvert kaupverðið er og að það sé að fullu greitt. Að mati dómsins eru ekki nokkur efni til að skilja skjal þetta á annan hátt en að það sé, líkt og í því stendur, kaupsamningur. Með greiðslu kaupverðsins eignaðist varnaraðili helming í hesthúsinu með öllu því sem húsinu fylgir og fylgja ber enda er hér, skv. opinberri skráningu, um eina fasteign að ræða sem heyrir undir eitt fasteignanúmer. Eignaðist sóknaraðili því helming í allri fasteigninni en ekki bara hluta hennar líkt og sóknaraðili byggir á með tilvísun í að hún sé ein eigandi að lóðarréttindum.

Kaupsamningurinn undanskilur ekki nokkurn hluta hússins en í samningnum er tiltekið að ákveðnar stúur í hesthúsinu verði í „eigu“ hvors aðila um sig. Með þessu er húsnæðinu hins vegar ekki skipt með lögformlegum hætti og verður þetta ákvæði ekki skilið á annan hátt en þann að hvor aðila um sig hafi ákveðnar stúur til umráða. Verður því ekki fallist á með sóknaraðila að eigninni hafi nú þegar verið skipt. Ákvæði samningsins um skyldu varnaraðila til að greiða helming rekstarkostnaðar hefur ekki sjálfstæða þýðingu enda var varnaraðila frá undirritun samningsins skylt að greiða helming alls sameiginlegs kostnaðar við eignina eftir almennum reglum.

Gegn andmælum varnaraðila og skíru orðalagi samningsins verður ekki litið svo á, líkt og sóknaraðili heldur fram, að með kaupsamningnum hafi ekki staðið til að varnaraðili eignaðist helming hússins heldur hafi það verið útbúið til að tryggja að varnaraðili stæði við greiðslu á sameiginlegum kostnaði og fengi að hafa hross í ákveðnum stíum.

Varnaraðili hefur greitt kaupverðið sem um getur í kaupsamningnum og um leið eignaðist hún helming hússins og skiptir í þessu samhengi ekki máli þótt hún hafi ekki fengið afsal frá sóknaraðila en slíkt skjal er ekki skilyrði fyrir því að unnt sé að eignast hlut í fasteign. Þá er í þessu samhengi rétt að horfa til þess að sóknaraðili hefur ekki, þrátt fyrir áskorun varnaraðila, gefið út afsal sem ætla verður að henni hafi verið skylt að gefa út þegar kaupverðið var að fullu greitt. Auk alls þessa verður af tölvupósti lögmanns sóknaraðila frá 10. nóvember 2021 ekki annað ráðið en að sóknaraðili telji varnaraðila eiga helming hússins en í póstinum segir m.a.: „[...] þar sem umbjóðandi þinn á 50% í húsinu þarf hún eðlilega að greiða fyrir þær framkvæmdir [...]“

Það er því niðurstaða dómsins að títtnefnt hesthús hafi verið í sameign aðila og varnaraðila hafi því sem sameigenda að eigninni verið heimilt að krefjast uppboðs til slita á sameigninni.

Kemur þá til skoðunar hvort skilyrði 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu í þá veru að eign verði ekki skipt milli eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar hafi verið uppfyllt en fyrir því ber varnaraðili sönnunarbyrði.

Áður hefur verið rakið að í tölvupósti lögmanns sóknaraðila til lögmanns varnaraðila frá 10. nóvember 2021 kom fram að sóknaraðili taldi á þeim tíma ógerlegt að skipta hesthúsinu í tvær eignir þar sem í húsinu sé einungis ein kaffistofa, ein hnakkageymsla og ein hlaða. Fyrir dóminum bar sóknaraðili að mögulegt væri að skipta húsinu en því fylgdi mikill kostnaður. Að fram kominni yfirlýsingu lögmanns sóknaraðila og framburði sóknaraðila hér fyrir dómi er það mat dómsins að varnaraðili hafi fært fram nægjanlega sönnun fyrir því að húsinu verði ekki skipt án þess að þeirri skiptingu fylgi, að teknu tilliti til söluverðs eignarinnar, verulegur kostnaður.

Fyrirmæli annarra laga eða samnings aðila standa því ekki í vegi fyrir því að krafa varnaraðila um nauðungarsölu eignarinnar nái fram að ganga.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er kröfu sóknaraðila hafnað.

Með hliðsjón af úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála og 4. mgr. 84. gr. laga um nauðungarsölu, verður sóknaraða gert að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir, að teknu tilliti til umfangs málsins og að meðtöldum virðisaukaskatti, hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir.

Magnús Ingvar Magnússon lögmaður flutti málið fyrir sóknaraðila en Pétur Kristinsson lögmaður fyrir varnaraðila.

Halldór Halldórsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Kröfu sóknaraðila, Báru Garðarsdóttur, þess efnis að nauðungarsala sýslumannsins á Norðurlandi vestra nr. 202201955 sem fram fór 8. september 2022 á eigninni Garðarströð 3, Húnaþingi vestra, fastanúmer [...], verði fell úr gildi, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Helgu Rós Níelsdóttur, 1.240.000 krónur í málskostnað.

Halldór Halldórsson