

# ÚRSKURÐUR

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 20. febrúar 2007 í máli nr. Q-7/2005:

**M**

*(Guðmundur Kristjánsson hrl.)*

**gegn**

**K**

*(Lára Valgerður Júlíusdóttir hrl.)*

Mál þetta var þingfest 20. janúar 2006 og tekið til úrskurðar 24. janúar sl. Sóknaðili er M, [...] en varnaðili er K, [...].

Dómkröfur sóknaðila eru aðallega þær að staðfest verði að sóknaðili hafi átti íbúðina 0302 að [...] til jafns við varnaðila og eigi því helming af hreinu söluandvirði íbúðarinnar við sölu hennar 29. apríl 2005 miðað við stöðu áhvílandi skulda þann 15. júní 2004 og að varnaðila verði samkvæmt því gert skylt að greiða sóknaðila 6.750.000 krónur með dráttarvöxtum frá 29. apríl 2005 til greiðsludags.

Til vara krefst sóknaðili þess að varnaðili greiði sóknaðila 4.000.000 króna auk dráttarvaxta frá 29. apríl 2005 til greiðsludags.

Til þrautavara krefst sóknaðili þess að varnaðili greiði 2.505.600 krónur auk dráttarvaxta af 2.100.000 krónum frá 15. júní 2004 til 1. júlí sama ár, af 2.277.000 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 2.377.600 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár og af 2.505.600 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst sóknaðili þess að fá helming hlutafjár eða verðbréf þess í Kaupþingi Búnaðarbanka hf. sem var á nafni varnaðila við sambúðarslit 15. júní 2004. Hafi þessi eign verið seld krefst hann helmings söluandvirðis auk dráttarvaxta frá söludeginum til greiðsludags. Að auki krefst sóknaðili þess að honum verði endurgreiddar 148.500 krónur auk dráttarvaxta frá 15. júní 2004 til greiðsludags.

Í öllum tilvikum krefst sóknaðili málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Varnaðili krefst þess að varakröfu og þrautavarakröfu verði vísað frá dómi en að öðru leyti að öllum kröfum sóknaðila verði hafnað. Þá krefst varnaðili

málkostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Með úrskurði dómsins 5. maí 2006 var vara- og þrautavarakröfu sóknaraðila vísað frá dómi en með dómi Hæstaréttar 6. júní 2006 í máli númer 283/2006 var frávísunarúrskurðurinn felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið að fullu til efnismeðferðar.

## I.

Aðilar voru í sambúð frá október 1999 til 15. júní 2004. Þau eignuðust drenginn B þann [...] 2003 en fyrir á heimilinu voru 3 börn varnaraðila frá fyrri sambúð.

Við upphaf sambúðar átti varnaraðili íbúð að [...] sem hún keypti 21. maí 1999 á 7.750.000 krónur. Við kaupin greiddi hún 775.000 krónur en að öðru leyti voru kaupin fjármögnuð með lánum, tryggðum með veði í eigninni. Þessi íbúð var seld á sambúðartímanum á 12.800.000 krónur og í staðinn keypt 12. september 2003 íbúð að [...] á 15.000.000 krónur. Varnaraðili var ein skráð kaupandi hinnar nýju íbúðar. Við undirritun kaupsamnings voru greiddar 2.750.000 krónur en að öðru leyti voru kaupin fjármögnuð með greiðslu úr sölu fyrrnefndu eignarinnar að fjárhæð 4.250.000 krónur og með fasteignaveðbréfi að fjárhæð 8.000.000 krónur. Eftir að sambúð aðila lauk seldi varnaraðili íbúðina [...] þann 29. apríl 2005 á 23.500.000 krónur.

Sóknaraðili kveðst hafa verið í allmiklum fjárhagserfiðleikum er sambúð aðila hófst. Hann hafi verið í veitingarekstri og ekki gengið sem skyldi sem hafi leitt til þess að bú hans hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 15. nóvember 2000. Hafi bú hans reynst eignalaust og skiptum lokið 3. október 2001. Gjaldþrotameðferðin hafi gert það að verkum að sóknaraðili hafi ekki mátt vera skráður fyrir eignum og hann hafi ekki notið lánstrausts og því verið útilokaður frá öllum venjulegum bankaviðskiptum. Því hafi það orðið að ráði að hann hafi lagt allar tekjur sínar á sambúðartímanum inn á bankareikning varnaraðila númer 3077 við Íslandsbanka, útibúinu í Hafnarfirði. Sannarleg innkoma sóknaraðila á þessu tímabili hafi numið að minnsta kosti 9.462.135 krónum en auk þess hafi hann greitt varnaraðila 255.600 krónur eftir að sambúð lauk.

Hinn 30. júní 2000 hafi að kröfu Sparisjóðs Hafnarfjarðar verið gert fjárnám í íbúð varnaraðila að [...] fyrir 2.698.615 krónum vegna sjálfskuldarábyrgðar hennar á skuldabréfi. Þá hafi hinn 5. september 2000 verið gefið út skuldabréf að fjárhæð 1.300.000 til heildverslunarinnar Rúnar ehf. með veði í nefndri íbúð. Þetta hvort tveggja hafi komið til vegna atvika sem átt hafi sér stað fyrir sambúðarupphaf aðila og hafi verið sóknaraðila óviðkomandi.

Sóknaraðili kveðst hafa lagt fram umtalsverða vinnu við báðar íbúðirnar vegna viðhalds, viðgerðar, endurnýjunar og breytinga á þeim. Meðal annars hafi hann lagt parket og kork á gólf í báðum íbúðunum auk þess sem hann hafi slípað parket sem fyrir hafi verið í seinni íbúðinni. Hann hafi annast uppsetningu eldhúsinnréttingar og smíði nýs hjónaherbergis í þeirri fyrri og uppsetningu nýrra hreinlætistækja í baðherbergi þeirrar seinni. Þá hafi hann annast flísalögn í

baðherbergi frá gólfi og upp í loft. Hann hafi málað fyrri íbúðina, skipt um allar krækjur og stormjárn í öllum gluggum þeirrar seinni, sett þar upp öll ljós og skipt um átta hurðir og svo mætti áfram telja. Kveður sóknaraðili þessa vinnu sína hafa tekið um 700 til 800 klukkustundir alls. Hann kveðst hafa útvegað parketið og umræddar hurðir og greitt fyrir 500.000 krónur samtals sem haldið hafi verið eftir af launum hans. Hins vegar hafi eldhúsinnréttingin og hreinlætistæki verið greidd af áðurnefndum reikningi númer 3077.

Á sambúðartímanum hafi þau keypt á nafni varnaraðila hlutabréf í Kaupþingi Búnaðarbanka hf. og greitt fyrir þau af nefndum bankareikningi.

Hinn 20. júní 2004 hafi aðilar gert með sér samkomulag vegna sambúðarslitanna. Þar segi meðal annars að varnaraðili muni búa í íbúðinni að [...] og sjá um þær veðskuldir sem á henni hvíldu. Aðilar skyldu í sameiningu greiða lausaskuldir að upphæð um það bil 2.500.000 krónur. Sóknaraðili segir að samkomulagið geri ráð fyrir að varnaraðili greiddi honum eingreiðslu að fjárhæð 4.000.000 króna er lausaskuldir væru upp greiddar. Í samkomulaginu segi að þessar 4.000.000 króna séu eignarhlutur hans í íbúðinni að [...]. Þá segi einnig í samkomulaginu að áðurnefnd hlutabréf séu eign varnaraðila.

Samkomulagið hafi gengið eftir til að bytja með og hann greitt varnaraðila samtals 255.600 krónur en svo hafi farið að varnaraðili hafi rift samkomulaginu og talið sig eiga íbúðina að öllu leyti.

Þrátt fyrir þessa riftun hafi varnaraðili ekki endurgreitt sóknaraðila þá greiðslu sem hann hafi innt af hendi samkvæmt samkomulaginu að fjárhæð 255.600 krónur né heldur endurgreitt honum vinnulaun hans að fjárhæð 150.000 krónur sem lagðar hafi verið inn á nefndan bankareikning varnaraðila eftir sambúðarslitin.

Þar sem svo mikið hafi borið á milli aðila hafi sóknaraðili ekki átt annan kost en krefjast opinberra skipta til fjárslita milli þeirra og hafi það verið gert 20. apríl 2005. Með úrskurði 31. maí 2005 hafi dómurinn orðið við þeirri beiðni.

Á skiptafundi hjá skiptastjóra 23. júní 2005 hafi aðilar lýst því yfir að þau væru sammála um að fjárslitin skyldu miðast við 15. júní 2004. Á þessum fundi hafi lögmaður varnaraðila lýst því yfir að hann myndi afla upplýsinga um stöðu skulda á viðmiðunardegi og greiðslur varnaraðila af þeim. Jafnframt myndi lögmaðurinn leggja fram upplýsingar um ráðstöfun söluandvirðis íbúðarinnar að [...] og hafi þetta verið áréttað á skiptafundi 19. október 2005. Sóknaraðili segir að ekkert hafi orðið af þessu. Sóknaraðili hafi því ekki nákvæma stöðu áhvílandi skulda þann 15. júní 2004 og sama sé að segja um stöðu lausaskulda.

Sóknaraðili byggir á því að fjármála- og fjárhagsleg samstaða hafi verið með aðilum allan sambúðartíma þeirra. Hann hafi frá upphafi lagt allar tekjur sínar inn á bankareikning hennar sem hún ein hafði haft ráðstöfunarrétt yfir. Tekjur hans hafi verið jafnháar atvinnutekjum varnaraðila. Tekjur hans hafi jafnt tekjum hennar gengið til alls venjulegs heimilisreksturs aðila, til kaupa á framangreindri eldhúsinnréttingu, hreinlætistækjum, málningu og ýmis konar öðrum hlutum, áhöldum og efni til viðhalds, viðgerðar og endurnýjunar í íbúðunum, til greiðslu lána, sem tekin hafa verið vegna þessara viðgerða og endurnýjunar, til afborgana af áhvílandi lánum á íbúðunum og til greiðslu á skyldugjöldum vegna þeirra. Að teknu

tilliti til þeirra útgjalda, sem varnaraðili hljóti að hafa orðið fyrir vegna skuldbindinga sinna við Sparisjóð Hafnarfjarðar og heildverslunina Rún ehf., og þess að hún hafi haft fyrir þremur börnum að sjá frá fyrra sambandi, hafi beint fjárframlag hans vegna kaupa á báðum íbúðunum í raun verið síst minna en hennar. Þá hafi hann staðið að verulegum endurbótum á báðum íbúðunum með vinnu sinni sem hann meti á 1.400.000 krónur til 1.600.000 krónur. Þá hafi hann lagt til hurðir og parket að andvirði 500.000 krónur. Jafnframt hafi hann, þegar endurbætur hafi staðið yfir, ávallt fengið efnið með góðum afslætti og það sama eigi við vinnu fagmanna sem hann hafi útvegað í þessu skyni. Með þessu vinnuframlagi sínu og nefndum afslætti hafi hann aukið verðmæti íbúðanna verulega. Þá hafi hann gengið til allra hús- og heimilisverka til jafns við varnaraðila og tekið þátt í gæslu og uppeldi barna hennar af fyrra sambandi.

Í áður nefndu samkomulagi frá 20. júní 2004 hafi varnaraðili beinlínis viðurkennt að sóknaraðili eigi hlut í íbúðinni að [...]. Samkomulagið sé miðað við helmingaskiptareglu varðandi íbúðina og miðað við virði hennar þá. Sóknaraðili telur því að hann hafi öðlast eignarétt að hálfu í umræddum íbúðum og sé aðalkrafa miðuð við það. Í aðalkröfu sé söluverð íbúðarinnar að [...] þann 29. apríl 2005 að fjárhæð 23.500.000 krónur lagt til grundvallar. Frá dragist skuldir að fjárhæð um 10.000.000 króna eins og þær hafi verið við sambúðarslitin þann 15. júní 2004. Hrein eign nemi því 13.500.000 krónum og krefjist sóknaraðili helmings hennar eða 6.750.000 króna.

Varakröfu sína kveðst sóknaraðili byggja á samkomulaginu 20. júní 2004. Í samkomulaginu sé hreinn eignarhluti hans metinn 4.000.000 krónur en aðilar hafi fengið fasteignasala til að meta íbúðina á þeim tíma og hafi hún verið metin á 18.000.000. Aðilar hafi unnið að samkomulaginu sameiginlega og hafi varnaraðili til dæmis sett allar fjárhæðir inn í samkomulagið.

Ef ekki verði fallist á aðal- eða varakröfu hljóti varnaraðili að teljast skulda sóknaraðila að minnsta kosti þrautavarakröfu. Sú krafa sé vegna vinnulauna hans að fjárhæð 1.600.000 krónur, efni að fjárhæð 500.000 krónur, greiðsla hans til varnaraðila að fjárhæð 150.000 krónur og greiðsla hans eftir sambúðarslit til varnaraðila að fjárhæð 255.600 krónur. Eða samtals 2.505.600 krónur. Krafa hans í þrautavarakröfu að fjárhæð 148.500 krónur sé helmingur kaupverðs tiltekinnna heimilistækja sem keypt hafi verið á sambúðartímanum.

Lagagrundvöllur krafna sóknaraðila séu meginreglur um fjárskipti við sambúðarslit og dómvenja og dómaframkvæmd á því sviði sem og almennar reglur eignar-, kröfu- og samningaréttar.

## II.

Varnaraðili segir að við sambúðarslit hafi verið gerð tilraun af hálfu aðila til að koma á samkomulagi vegna fjárlita. Varnaraðili hafi eftir sambúðarslit greitt leigu á íbúð handa sóknaraðila, símreikning, bifreiðargjald og tryggingar. Varnaraðili hafi rift samkomulaginu vegna þess að það hafi bersýnilega verið ósanngjarn.

Varnaraðili hafnar því alfarið að sóknaraðili hafi átt helming íbúðarinnar að [...] við sambúðarlok aðila. Íbúðin hafi verið skráð á nafn varnaraðila og

fjármögnuð að öllu leyti af henni. Sóknaraðili hafi enga tilraun gert til að sanna framlag sitt til eignarmyndunar í íbúð varnaraðila. Hann hafi ekki sýnt fram á að hann hafi lagt nokkurt fé til kaupanna né hafi hann gert tilraun til að sýna fram á hugsanlega eignamyndun í íbúðinni á grundvelli vinnuframlags síns. Þó liggi fyrir að sóknaraðili hafi unnið við endurnýjun á íbúðunum. Kostnaður við framkvæmdina hafi hins vegar verið fjármagnaður með lánum fyrir utan hurðir að fjárhæð 280.000 krónur sem sóknaraðili hafi lagt til í gegnum vinnuveitanda sinn. Tekjur sóknaraðila hafi verið mun lægri en tekjur varnaraðila á sambúðartímanum. Á stundum hafi sóknaraðili verið atvinnulaus.

Engar skráðar réttarreglur séu til um fjárskipti við slit á óvígðri sambúð. Um fjármál sambúðarfólks gildi almennar reglur fjármunaréttarins. Hvor aðili um sig taki úr búinu þær eignir sem hann hafi komið með í búíð og þær eignir sem hann sé skráður fyrir við slit á sambúð nema sönnun takist um myndun sameignar. Sóknaraðila hafi ekki tekist að sanna að hann hafi lagt fram fé til eignarmyndunnar í íbúðinni að [...] sem veiti honum rétt til helmings hlutdeildar í hreinni eign íbúðarinnar.

Varnaraðili hafnar því að varakrafa sóknaraðila nái fram að ganga. Samkomulag aðila hafi verið gert undir hótunum og þrýstingi af hálfu sóknaraðila og hafi bersýnilega verið ósanngjarnt samkvæmt 36. gr. samningalaga. Greiðslufyrirkomulag samkomulagsins hafi ekki komist að fullu til framkvæmda og geti samkomulagið því ekki verið skuldbindandi. Varnaraðili hafi ritað undir samkomulagið í þeirri trú að það væri til bráðabirgða og betur yrði gengið frá málum síðar. Í samkomulaginu hafi lausaskuldir verið stórlega vanmetnar.

Varnaraðili hafnar þrautavarakröfu sóknaraðila. Vinnuframlag sóknaraðila hafi alls ekki verið svo mikið eins og krafan gerir ráð fyrir. Fráleitt sé að reikna vinnuframlag sóknaraðila á 2000 krónur fyrir tímann. Að öðru leyti sé krafan órökstudd og engin gögn henni til grundvallar. Sóknaraðili hafi verið heimilismaður á þessum tíma og því eðlilegt að hann tæki þátt í þeirri vinnu sem unnin hafi verið á heimilinu. Hann vinni sem smiður og því eðlilegt að hann nýti þá þekkingu í þágu heimilisins.

Krafa sóknaraðila um helmingshlutdeild í hlutabréfum sé órökstudd og ekki studd neinum gögnum. Varnaraðili sé skráð fyrir öllum hlutabréfum í KB-banka hf. og hafi kaupin tengst störfum hennar hjá Lýsingu hf. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á framlag hans til kaupa á þessum bréfum. Þá hafnar varnaraðili einnig kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu á 148.500 krónum vegna tiltekinna heimilistækja.

### III.

Bú aðila var tekið til opinberra skipta með úrskurði uppkveðnum 31. maí 2005. Ágreiningsmál þetta sendi skiptastjóri búsinns Héraðsdómi Reykjaness, sbr. 122. gr. laga nr. 20/1991 og barst dóminum bréf hans 21. desember 2005.

Eins og að framan er rakið hófst sambúð aðila í október 1999 og lauk 15. júní 2004. Þau eignuðust eitt barn á sambúðartímanum en fyrir átti varnaraðili þrjú börn. Við upphaf sambúðar átti varnaraðili íbúð að [...] sem hún hafði keypt um fimm mánuðum áður. Af gögnum málsins má ráða að hrein eign varnaraðila í íbúðinni hafi verið um 750.000 krónur við upphaf sambúðar. Þessi íbúð var seld og stærri keypt að [...]. Fyrir liggur að aðilar gerðu báðar íbúðirnar upp sem hefur væntanlega aukið verðgildi þeirra. Óumdeilt er að sóknaraðili, sem starfaði sem smiður, vann mikið að endurnýjun íbúðanna.

Ágreiningslaust er að sóknaraðili kom ekki með eignir inn í búð við upphaf sambúðar. Við aðalmeðferð upplýstist að sóknaraðili skuldaði lán sem hvíldi á jörð ömmu hans og greiddu aðilar í sameiningu um 300.000-400.000 krónur af því láni á sambúðartímanum. Á sama hátt var varnaraðili í ábyrgð fyrir láni sem tengdist fyrri sambúð hennar og eru aðilar sammála um að þau hafi greitt um 500.000 krónur af því láni á sambúðartíma þeirra. Þá er ekki deilt um að sóknaraðili greiddi sérstaklega fyrir hurðir og parket að verðmæti 500.000 krónur og eftir að sambúð aðila lauk greiddi sóknaraðili varnaraðila samtals 405.600 krónur (255.600 + 150.000) til efnda á samningi aðila, sem varnaraðili rifti síðar, og á sama hátt greiddi varnaraðili sóknaraðila eftir að sambúð lauk samtals 91.185 krónur (53.000 + 26.998 + 11.187), einnig til efnda á áður nefndu samkomulagi.

Á sambúðartímanum lagði sóknaraðili allar tekjur sínar inn á bankareikning varnaraðila og kaup hennar fór einnig inn á þennan reikning. Varnaraðili sá síðan um að greiða reikninga og útgjöld heimilisins og afborganir af lánum.

Samkvæmt gögnum málsins hafði sóknaraðili 404.000 krónur í tekjur árið 2000, 1.880.963 krónur árið 2001, 2.529.700 krónur árið 2002, 3.123.925 krónur árið 2003 og 1.072.947 krónur árið 2004 fram að sambúðarslitum 15. júní 2004 eða samtals 9.011.535 krónur. Samkvæmt framlögðum skattframtölum varnaraðila, þegar staðgreiðsla hefur verið dregin frá heildartekjum hennar, og laun hennar fundin á sama hátt og laun sóknaraðila hér að framan, reiknast tekjur hennar 1.772.563 krónur árið 2000, 1.939.512 krónur árið 2001, 2.088.688 krónur árið 2002, 2.306.168 krónur árið 2003 og 1.247.854 krónur árið 2004 fram að sambúðarslitum 15. júní 2004 eða samtals 9.354.785 krónur.

Af framangreindu má ljóst vera að aðlar höfðu svipaðar tekjur á sambúðartímanum og fé beggja fór í kaup á íbúðunum. Við skipti til fjárlita milli sambúðarfólks verður meðal annars að taka tillit til lengdar sambúðar, fjárhagslegrar samstöðu aðila, sameiginlegra nota af eigninni og til tekna aðila.

Aðalkrafa sóknaraðila lýtur að því hver skuli vera eignarhluti þeirra hvors um sig í íbúðinni að [...]. Sannað er að eftir að sambúð hófst var með aðilum full fjármálaleg samstaða. Þau öfluðu bæði tekna með vinnu utan heimilis og voru tekjur þeirra svipaðar í heildina tekið. Tekjum beggja ráðstöfuðu þau sameiginlega til afborgana af skuldum og til heimilishalds. Verður því talið að íbúðirnar hafi orðið sameign þeirra þó þær hafi verið skráðar á nafn varnaraðila. Þegar þess er gætt, sem nú er rakið, höfð hliðsjón af tekjum aðila, stofnframlagi varnaraðila í upphafi sambúðar og horft til þess að sóknaraðili hafði ekki framfærsluskyldu gagnvart þremur börnum varnaraðila frá fyrri sambúð, þykir mega við það miða að eignarhlutdeild aðila í hinni umdeildu eign hafi verið þannig að sóknaraðili hafi átti

40% fasteignarinnar og varnaraðili 60% hennar. Fallist verður á með sóknaraðila að uppgjör aðila miðist við söluandvirði íbúðarinnar 29. apríl 2005 og uppgjör skulda við sama tímamark en ekki er unnt að taka afstöðu til fjárkröfu sóknaraðila í aðalkröfu vegna þess að útreikningar á afborgunum og vöxtum á áhvílandi lánnum og lausaskuldum liggja ekki frammi í málinu. Aðalkrafa sóknaraðila verður því tekin til greina með framangreindum breytingum.

Rétt þykir að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Viðurkennt er að sóknaraðili, M, hafi verið eigandi 40% og varnaraðili, K, eigandi 60% fasteignarinnar [...], íbúð 0302.

Málskostnaður fellur niður.

Gunnar Aðalsteinsson.

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 20.02.2007.