

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 27. apríl 2017 í máli nr. E-677/2016:

Guðmundur Sigurjón Guðlaugsson

(Ingi Freyr Ágústsson hdl.)

gegn

Ásu Ólafsdóttur

(Unnsteinn Örn Elvarsson hdl.)

Mál þetta var þingfest 29. júní 2016 og tekið til dóms 30. mars sl. Stefnandi er Guðmundur Sigurjón Guðlaugsson, [...], [...], en stefnda er Ása Ólafsdóttir, [...], [...].

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennt verði með dómi að eftirstöðvar vegna sölu íbúðar, fastanúmer [...], að [...], Hafnarfirði, 5.926.214 krónur, samkvæmt samkomulagi, dagsettu 16. desember 2015, renni óskipt til stefnanda auk þess sem stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 477.085 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 19. febrúar 2016 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst þess aðallega að öllum kröfum stefnanda verði hafnað og að viðurkennt verði að eftirstöðvar söluandvirðis íbúðarinnar að [...], Hafnarfirði, fastanúmer [...], skuli skipt þannig á milli aðila að í hlut stefndu komi 3.146.920 krónur en í hlut stefnanda komi 2.779.294 krónur. Til vara krefst stefnda þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I

Málavextir eru þeir að aðilar máls þessa keyptu saman íbúð 23. október 2007 að [...], Hafnarfirði. Þau fengu íbúðina afhenta 1. nóvember það ár og hófu sambúð sem stóð allt til er þau slitu samvistum í apríl 2010. Ekki hefur annað komið fram en að þau hafi átt íbúðina í óskiptri sameign.

Svo virðist af gögnum málsins að ekki hafi verið hægt um vik að selja eignina við sambúðarslit. Stefnandi sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að við sambúðarslit 2010 hafi áhvílandi skuld þeirra við Íbúðalánasjóð numið markaðsvirði eignarinnar. Þau hafi rætt um að hann yfirtæki íbúðina með skuldinni en þar sem hann hafi ekki staðist greiðslumat hafi það ekki verið unnt. Úr varð að stefnandi bjó áfram í íbúðinni og greiddi af áhvílandi láni við Íbúðalánasjóð.

Heldur stefnandi því fram og byggir á því að samkomulag hafi komist á með aðilum um að hann greiddi af áhvílandi láni og önnur gjöld sem tilheyrðu íbúðinni en stefnda gæfi út afsal honum til handa síðar þegar hann væri

fjárhagslega í stakk búinn til að taka yfir skuldir og gæti staðist greiðslumat. Stefnda hafnar því hins vegar að slíkt samkomulag hafi verið gert. Þvert á móti hafi þau aðeins samið um að stefnandi fengi að búa í íbúðinni gegn því að hann greiddi af áhvílandi láni ásamt því að greiða allan annan kostnað sem íbúðinni fylgdi, þar með talið brunatryggingu, fasteignagjöld, hússjóð, hita, rafmagn, síma og internet. Stefnda segir að hún hafi margoft farið þess á leit við stefnanda að hann losaði íbúðina til þess að hægt væri að leigja hana eða selja. Stefnandi hafi hins vegar ekki fallist á það. Í byrjun árs 2015 hófust samningaviðræður milli aðila um lausn á máli þeirra. Sættir tókust ekki og óskaði því stefnda eftir að eignin yrði seld nauðungarsölu til slita á sameign. Úr því varð ekki þar sem aðilar komust að samkomulagi 16. desember 2015 um að setja íbúðina á sölu. Samkomulagið hljóðaði einnig á um að fasteignasalinn skyldi halda eftir söluverði að frádregnum kostnaði þar til aðilar hefðu komið sér saman um hvernig skyldi skipta eftirstöðvum. Þegar fasteignasalinn hafði greitt öll lögveð, gert upp áhvílandi lán hjá Íbúðalánasjóði og tekið þóknun sína stóðu eftir 5.926.214 krónur. Aðilar náðu ekki samkomulagi um skiptingu fjárins.

II

Undir rekstri málsins óskaði stefnda eftir dómkvaðningu matsmanns til þess að meta hver væri markaðsleiga á mánuði fyrir íbúðina að [...], Hafnarfirði, fyrir tímabilið 1. apríl 2010 til 30. desember 2015. Þá var þess einnig óskað að matsmaður mæti hvaða gjöld tengd leigu á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu væru almennt innifalin í leigufjárhæð. A, löggiltur fasteignasali, var dómkvaddur 25. nóvember 2016. Segir í niðurstöðu hans að leiguverð án hússjóðsgjalda hafi verið 89.000 krónur í apríl 2010. Reiknar hann síðan leiguna hvern mánuð fyrir sig miðað við hækkun á vísitölu neysluverðs og kemst að þeirri niðurstöðu að leiga fyrir tímabilið 1. apríl 2010 til 30. desember 2015 sé samtals 6.802.446 krónur. Varðandi þá matsspurningu hvaða gjöld séu almennt innifalin í leigufjárhæð svaraði matsmaður því til að almennt gilti sú regla að leigutaki greiddi þann hluta húsgjalda sem fælist í rafmagni og hita og ennfremur kostnaði við ræstingu á sameign hússins og aðra umhirðu á sameign. Þá greiði leigutaki venjulega fyrir afnot af síma og interneti. Hins vegar greiði leigusali fasteignagjöld, lögboðna brunatryggingu og húseigendatryggingu sé hún til staðar í húsinu.

III

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hann eigi rétt á eftirstöðvum þeirrar fjárhæðar sem kom til vegna sölu íbúðarinnar að [...], Hafnarfirði, auk greiðslu frá stefndu að fjárhæð 477.085 krónur vegna kostnaðar af fasteigninni á tímabilinu frá apríl 2010 til ársloka 2015. Af hálfu stefnanda er byggt á þeirri meginreglu kröfuréttarins um sanngjarnt eða réttlátt verð að stefnandi, sem hafi greitt alla skatta

og gjöld af eigninni frá árinu 2010, eigi rétt á þessum fjármunum. Auk þess verði að líta til sanngirniss- og réttlætissjónarmiða í þessu máli. Ekki sé hægt að fallast á það að aðili, sem við tilteknað aðstæður og án réttmætrar ástæðu, hafi öðlast verðmæti sem tilheyri öðrum og þannig auðgast á hans kostnað, skili ekki eiganda andvirði þeirrar auðgunar. Ekki sé tækt að líta svo á að sanngjarnt sé, eins og atvikum þessa máls er háttað, að stefnda njóti góðs af þeirri eiginfjárhækkun sem kom til vegna þess að stefnandi greiddi alla skatta og skyldur af íbúðinni svo og vegna viðhalds.

Þá verður einnig að líta til þeirrar staðreyndar að eignin hafi verið á pari við skuldir samkvæmt verðmæti eignarinnar sem hafi verið gert á árinu 2010 þegar aðilar málsins slitu samvistum og stefnda flutti út úr íbúðinni. Umræddir fjármunir séu því í kröfuréttarlegu tilliti réttmæt eign stefnanda og því eigi hann réttmæta kröfu um greiðslu í samræmi við kröfugerð í málinu á grundvelli almennra reglna kröfuréttarins.

Fyrir liggir að stefnandi hafi greitt allt frá samvistarslitum á árinu 2010 öll gjöld vegna íbúðarinnar. Þá sé ljóst að sá háttur hafi verið hafður á um árabíl eða allt til ársins 2015 og stefnda ekki átt neinn þátt í myndun á eignarhlutdeild í íbúðinni á þessu tímabili. Íbúðin hafi staðið tóm stóran hluta tímabilsins og stefnandi hvorki haft afnot né tekjur af íbúðinni. Engar frekari skyldur hafi verið á stefnanda en stefndu að borga kostnað vegna fasteignarinnar.

Með hliðsjón af öllum atvikum málsins verði að líta svo á að stefnandi eigi rétt á því að fá endurgreiddan þann kostnað sem hann hafi lagt út í tengslum við eignina að [...], enda sé þá einungis um endurgreiðslu að ræða af hálfu stefndu. Með endurgreiðslu mæli einföld sanngirnissrök. Á þeim skuldbindingum sem hvíldu á fasteigninni að [...] hafi verið óskipt solidarísk ábyrgð. Almenn í kröfurétti gildi sú meginregla að endurkröfuréttur sé milli þeirra sem bera óskipta ábyrgð.

Þá byggir stefnandi á því að stefnda hafi aldrei farið með íbúðina að [...] sem sína eign eftir sambúðarslit aðila og því sé atferli stefndu ólöglegt auðgun þar sem stefnda sé að slá eign sinni á fjármuni sem í raun tilheyri stefnanda. Stefnda hafi aldrei lagt til fjármuni vegna skatta eða gjalda vegna íbúðarinnar eftir sambúðarslit. Samkvæmt meginreglum kröfuréttar skuli sá sem auðgast með óréttmætum hætti á kostnað annars skila hinni óréttmætu auðgun til þess sem beri hallann af óréttmætu auðguninni.

Af atvikum þessa máls leiði að stefnandi hafi innt greiðslur af hendi vegna íbúðarinnar á röngum forsendum. Sanngirnissjónarmið mæli með endurgreiðslu í tilvikum sem þessum þar sem stefnandi hafi innt umræddar greiðslur af hendi á röngum forsendum og í góðri trú um að endanlega myndi stefnandi leysa til sín eignina. Þar sem um viðskiptakröfu sé að ræða, og það bitni ekki harkalega á

stefndu að þurfa að greiða umþrætta fjárhæð, verði að taka kröfur stefnanda til greina.

Stefnandi gerir þær kröfur að öll vörslufjárhæðin greiðist til sín vegna framangreinds kostnaðar af fasteigninni að [...] auk þess sem stefnda þurfi að greiða stefnanda til viðbótar 477.085 krónur til að jafna mismun þann sem sé á milli vörslufjárhæðarinnar og framangreinds kostnaðar stefnanda vegna fasteignarinnar. Ella auðgíst stefnda sem nemi stefnufjárhæð á kostnað stefnanda.

Dómkröfur þessar byggist á því að stefnda geri ekki kröfu um þá fjármuni sem komu til við sölu íbúðarinnar og séu dráttarvextir miðaðir við þann dag sem afsal var gefið út samkvæmt kaupsamningi. Dráttarvaxta sé krafist miðað við greiðslu kaupverðs og miðað við að greiðsluskylda stefndu stofnist um leið og kaupverð íbúðarinnar var greitt við sölu eignarinnar.

Stefnandi vísar til meginreglna kröfuréttarins, þ. á m. meginreglunnar um hið sanngjarna eða réttláta verð og annarra sanngirniss- eða réttlætissjónarmiða. Þá byggir stefnandi einnig á ólögfestum reglum kröfuréttarins um endurheimtu ofgreidds fjár. Um rétt sinn til dráttarvaxta vísar stefnandi til 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sé þess krafist að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess að stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili. Kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað styður stefnandi við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

IV

Kröfu sína byggir stefnda, bæði hvað varðar viðurkenningarkröfu og greiðslukröfu stefnanda, á því að grundvöllur og forsendur kröfu stefnanda eigi ekki rétt á sér. Upphæð kröfu stefnanda sé því röng og röngum aðferðum beitt við útreikning hennar. Eftirstöðvar söluandvirðis fasteignar aðilanna séu 5.926.214 krónur, að uppgerðum áhvílandi lánum, lögveðum, sölupóknun o.s.frv. Stefnandi taki ekkert tillit til þess kostnaðar sem stefnda hafi lagt út á sama tíma vegna íbúðar sem hún hafi hvorki aðgang né afnot af og eins þeirrar staðreyndar að stefnandi hafi ekki greitt stefndu leigu allan þann tíma er hann bjó í og hafði einn aðgang að eigninni. Kröfum stefnanda í málinu sé því harðlega mótmælt sem röngum.

Stefnda hafi allt þar til henni var birt stefna í máli þessu gert allt sem í hennar valdi stóð til þess að ljúka málinu með sem sanngjörnum hætti. Hún hafi ítrekað sett fram hugmyndir um uppgjör í þeim tilgangi að ná fram sáttum en þeim hafi öllum verið hafnað af stefnanda.

Í fyrsta lagi þurfi að taka tillit til útlagðs kostnaðar stefndu vegna umræddrar íbúðar allt frá því aðilar slitu samvistum og þar til hún var seld. Stefnanda hafi látið af hendi 262.829 krónur í fasteignagjöld, 28.184 krónur í brunatryggingar,

684.097 krónur vegna internet-tengingar og heimasíma. Þá hafi hún greitt 256.500 krónur til stefnanda eftir að aðilar slitu samvistum, samtals 1.231.610 krónur. Útlagður kostnaður stefndu vegna internet-tengingar og heimasíma sé tilkominn af þeim sökum að stefnandi hafi meinað stefndu aðgang að íbúðinni og neitað að afhenda henni router/netbeini frá Símanum svo að hún gæti lokað á þjónustuna. Með því hafi stefnandi notfært sér stöðu sína og náði sér í ókeypis net og síma sem stefnda hafi þurft að greiða fyrir. Allt saman sé þetta kostnaður sem stefnandi hafi með engum hætti tekið tillit til við framsetningu stefnukröfu sinnar.

Í öðru lagi, ætli stefnandi sér ekki að standa við samkomulag aðila um að hann greiði af öllum gjöldum tengdum íbúðinni, þ.m.t. íbúðaláni, fasteignagjöldum, hússjóði, brunatryggingu o.s.frv. og krefjist þess nú að stefnda beri helmings alls þess kostnaðar, sé sanngjarnt og eðlilegt að stefnandi greiði stefndu þess í stað sem nemi eðlilegri leigu fyrir afnot sín af íbúðinni.

Í þriðja lagi sé ljóst af kröfugerð stefnanda að hann geri kröfu til þess að stefnda taki þátt í útlögðum kostnaði sem á hann hefur fallið vegna húsfélagsgjalda, rafmagns og hita, samtals 643.777 krónur. Þessari kröfu stefnanda sé alfarið hafnað eins og öðrum kröfum hans í málinu. Sá sem búi í íbúð og hafi af henni afnot greiði ávallt af henni gjöld vegna hússjóðs og hita og rafmagns, sbr. m.a. 5. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

Að stefnandi skuli halda því fram að eitthvert samþykki hafi legið fyrir á milli aðila um að hann mætti búa ókeypis í íbúðinni að [...] sé ekkert annað en óskhyggja, óraunhæfar væntingar og rangfærslur. Ef rétt reyndist væri í besta falli óeðlilegt að það mætti hann gera í fimm ár frá samvistarlitum og það án þess að gera eina einustu tilraun allan þann tíma til þess að taka yfir lán eða borga út hlut stefndu svo að hún gæti losnað undan þeirri ábyrgð sem því fylgir og því ástandi að þurfa að eiga eign með manni sem hún sleit sambandi við mörgum árum áður. Að sjálfsgöðu eigi stefnda annað hvort að fá greidda leigu úr hendi stefnanda eins og hún geri aðallega kröfu til í máli þessu eða í versta falli helming af eftirstöðvum söluandvirðis íbúðarinnar eins og helmingaskiptaregla 103. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 gerir ráð fyrir.

Aðilar máls þessa séu skráðir fyrir helmings eignarhlut hvort í íbúðinni [...], Hafnarfirði. Af því leiði að hvort þeirra um sig eigi tilkall til helmings af eftirstöðvum söluandvirðis íbúðarinnar eða 2.963.107 króna. Líta verði til þess að aðilar hafi sameiginlega lagt út fé til kaupa á íbúðinni og tekið sameiginlega ábyrgð á greiðslu lána frá Íbúðalánasjóði. Meginreglur fjármunaréttar um fjárskipti á milli aðila máls þessa gildi því fullum fetum. Engin rök séu til þess að víkja frá þinglýstum heimildum um eignarrétt að fasteigninni. Að lokum beri að líta til þess að stefnandi hafi athugasemdalaust greitt af veðlánnum þeim, er á íbúðinni hvíldu, í

rúm fimm ár og því ekki hægt að sjá annað en að samkomulag hafi verið með aðilum um afnot hans eins af íbúðinni.

Vilji svo ólíklega til að hinn virðulegi dómur komist að þeirri niðurstöðu að stefnda eigi ekki gagnkröfu á hendur stefnanda vegna leigu og að ekki sé rétt að skipta eftirstöðvum söluandvirðisins jafnt á milli aðila verði dómurinn að horfa til almennra reglna um fyrningu kröfuréttinda. Samkvæmt 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr.

150/2007 sé almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda fjögur ár en ljóst sé að reglan gildi um kröfur stefnanda í máli þessu. Þess þá heldur segi í 8. gr. sömu laga um fyrningu kröfuréttinda að kröfur skuldara gagnvart meðskuldurum sínum fyrnist á fjórum árum eftir innlausn, þ.e. fjórum árum eftir að hann stóð skil á greiðslum til kröfuhafa. Samkvæmt 15. gr. sömu laga um fyrningu kröfuréttinda sé fyrningu slitið með málsókn en samkvæmt 93. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 teljist mál höfðað þegar stefna sé birt. Í máli þessu hafi stefna verið birt þann 24. júní 2016 á lögheimili stefndu. Allar kröfur stefnanda um greiðslu vegna kostnaðar hans af íbúðinni fyrir 24. júní 2012 séu því fyrndar.

Stefnda geri ekki kröfu um frávísun vegna þess að henni sé í mun að úr þessu máli verði leyst. Stefnda telur þó málatilbúnað stefnanda og framsetningu gagna með þeim hætti að kunni að varða frávísun málsins án kröfu þar um. Dómkröfur stefnanda uppfylli ekki skilyrði um skýran og ljósan málatilbúnað, sbr. 1.mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Greinargerð stefndu ber þess merki að mjög erfitt sé að átta sig á því hvernig stefnandi komist að þeirri niðurstöðu að hann eigi þær kröfur sem hann setur fram í stefnu á hendur stefndu. Í stefnu sé blandað saman annars vegar viðurkenningarkröfu og hins vegar innheimtukuröfu. Þá sé verulega erfitt að átta sig nákvæmlega á því hvernig krafa stefnanda sé til komin. Vegna ofangreinds eigi stefnda erfitt með að grípa til varna í málinu, enda óljóst á hvaða málsástæðum og hvaða lagagrundvelli stefnandi byggir kröfur sínar. Þar á meðal sé óljóst á hvaða kröfuréttarlega grunni stefnandi byggir fjárkröfu sína.

Varðandi lagarök byggir stefnda sýknukuröfu sína á meginreglum samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og efndir þeirra. Samkvæmt meginreglum samningaréttar hafi munnlegir samningar sama gildi og skriflegir samningar. Þá vísar stefnda til 5. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Um fyrningu krafna stefnanda vísast til laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, sérstaklega 3. og 8. gr. Í samhengi við það vísast til reglna laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 um höfðun mála, sérstaklega 93. gr. Um óskýrleika krafna í stefnu málsins vísast til 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 en stefnda telur uppbyggingu, framsetningu og útskýringum í stefnu verulega áfátt, sérstaklega d-,

e- og g- lið. Hvað varðar að stefnanda var ekki heimilt að búa endurgjaldslaust í eignarhluta stefndu í íbúðinni að [...] og að á hafi komist leigusamningur milli aðila málsins vísast til 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Um rétt stefndu til þess að halda uppi gagnkröfu í máli þessu vísast til 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Varakrafa stefndu um að hvor aðili um sig taki helming eftirstöðva söluandvirðis íbúðarinnar að [...], Hafnarfirði, byggist á almennum meginreglum eignarréttar og dómaframkvæmdar en hvor aðili sé samkvæmt þinglýstum heimildum skráður fyrir jöfnum eignarhlut.

V

Svo sem áður sagði voru aðilar málsins í sambúð. Við upphaf sambúðar 1. nóvember 2007 keyptu þau sér íbúð að [...], Hafnarfirði. Er þau slitu sambúð í apríl 2010 flutti stefnda úr íbúðinni en stefnandi bjó þar áfram. Sannað er í málinu að stefnandi hafði einn umráð yfir íbúðinni eftir sambúðarslit aðila og hafði lyklavöld yfir henni, alveg fram að sölu íbúðarinnar 29. desember 2015. Stoðar því ekki fyrir stefnanda að bera fyrir sig sem vörn í málinu gegn gagnkröfu stefndu um leigugreiðslur að hann hafi lítið dvalið í íbúðinni á stundum og alls ekki síðasta árið, enda tilkynnti hann ekki stefndu um að íbúðin væri laus til afnota og að hún gæti nýtt sér hana.

Deilt er um hvort samningur hafi komist á milli aðila, eins og stefnandi heldur fram, um að hann skyldi eignast íbúðina með því að greiða af áhvílandi láni og greiða annan kostnað af íbúðinni. Stefnda mótmælir því hins vegar að slíkt samkomulag hafi komist á, heldur hafi þau samið um að stefnandi fengi að dvelja í íbúðinni gegn því að greiða sem leigu afborganir af áhvílandi láni og önnur gjöld tengd íbúðinni.

Engum skriflegum gögnum er til að dreifa í málinu um þennan ágreining aðila sem varpað gæti ljósi á hvert hafi verið efni samkomulags þeirra. Framburður vitna hefur heldur ekki skýrt málsatvik að þessu leyti að öðru leyti en því að vitnin báru að stefnda hefði ávallt lítið á sig sem annan eiganda íbúðarinnar. Eins og málavöxtum er háttað, sérstaklega að eignin er skráð á nafn aðilanna beggja og í óskiptri sameign þeirra, þykir það standa stefnanda nær að sýna fram á að komist hafi á samningur um að hann skyldi eignast íbúðina einn með því að greiða af áhvílandi láni og annan kostnað og að stefnda hafi jafnframt skuldbundið sig til að gefa út afsal til hans þegar hann stæðist greiðslumat og gæti tekið yfir lánið frá Íbúðalánasjóði. Líta verður svo á að þar sem fjárslit höfðu ekki farið fram hafi stefnanda borið að tryggja sér sönnun fyrir slíkum ótímabundnum og óvenjulegum samningi sem var ekki hagfelldur fyrir stefndu. Þegar framangreint er virt telst staðhæfing stefnanda ósönnuð og verður talið að samningur hafi komist á milli aðila um að stefnandi leigði íbúðina með því að greiða af henni skatta og skyldur

og afborganir af áhvílandi láni. Enda hefur stefnda sýnt fram á með matsgerð að slík ráðstöfun var ekki ósanngjörn gagnvart stefnanda þar sem það er niðurstaða matsmanns að mánaðarlegar leigugreiðslur voru að svipaðri fjárhæð og afborgun stefnanda af áhvílandi láni frá Íbúðalánasjóði.

Viðurkenningar- og endurgreiðslukröfu stefnanda verður því hafnað og fallist á kröfu stefndu um að miða skuli við að söluandvirði íbúðarinnar, umfram áhvílandi skuld og önnur gjöld, að fjárhæð 5.926.214 krónur, skiptist til helminga milli aðila að teknu tilliti til greiðslna stefnanda af áhvílandi láni, ásamt leigugreiðslum hans og greiðslu aðila af gjöldum vegna íbúðarinnar. Stefnda hefur aflað mats á því hvað telst hæfileg leiga fyrir íbúðina tímabilið frá 1. apríl 2010 til 30. desember 2015 og hvaða gjöld tengd leigu af íbúðinni séu almennt innifalin í leigufjárhæðinni. Matsmaður telur hæfilega leigu fyrir framangreint tímabil 6.802.446 krónur. Þá hefur stefnda lagt fram kvittanir fyrir greiðslu sinni á fasteignagjöldum að fjárhæð 262.829 krónur, brunatryggingu að fjárhæð 28.184 krónur og gjöldum vegna internetstengingar og heimasíma að fjárhæð 684.097 krónur eða samtals 975.110 krónur. Stefnandi hefur einnig lagt fram yfirlit yfir sínar greiðslur sem eru 6.023.574 krónur vegna afborgana af láni frá Íbúðalánasjóði, 213.034 krónur vegna fasteignagjalda, 436.599 krónur vegna hússjóðsgjalda og 207.178 krónur vegna hita og rafmagns eða samtals 6.880.385 krónur.

Stefnandi hefur ekki gert tölulegar athugasemdir við útreikning stefndu á kröfunni að öðru leyti en því að við aðalmeðferð var útreikningi stefndu á internetkostnaði mótmælt. Tók lögmaður stefndu þessar athugasemdir til greina og lækkaði kröfu sína hvað þetta varðar úr 684.097 krónum í 152.999 krónur. Að öðru leyti hefur endanlegri dómkröfu stefndu ekki verið mótmælt tölulega og ber því samkvæmt framansögðu að taka gagnkröfu stefndu til greina.

Niðurstaða málsins er því sú að viðurkenningar- og endurgreiðslukröfu stefnanda verður hafnað en gagnkrafta stefndu tekin til greina. Skal því miða við að við skiptingu á söluandvirði íbúðar þeirra að [...] í Hafnarfirði komi 3.146.920 krónur í hlut stefndu en 2.779.294 krónur í hlut stefnanda.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður milli aðila. Stefnda hefur gjafsókn í málinu. Allur gjafsóknarkostnaður hennar, sem er þóknun lögmanns hennar, Unnsteins Arnar Elvarssonar hdl., og matskostnaður, samtals 1.480.440 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Viðurkennt er að eftirstöðvum söluandvirðis íbúðar aðila að [...], Hafnarfirði, fastanúmer [...], skuli skipt þannig á milli aðila að í hlut stefndu, Ásu

Ólafsdóttur, komi 3.146.920 krónur en í hlut stefnanda, Guðmundar Sigurjóns Guðlaugssonar, komi 2.779.294 krónur.

Málskostnaður fellur niður. Allur gjafsóknarkostnaður stefndu, sem er þóknun lögmanns hennar, Unnsteins Arnar Elvarssonar hdl., og matskostnaður, samtals að fjárhæð 1.480.440 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Gunnar Aðalsteinsson