



D Ó M U R

23. apríl 2019

Mál nr. E-23/2019:

Stefnandi: A
(Steinunn Guðbjartsdóttir lögmaður)

Stefndi: B
(Einar Brynjarsson lögmaður)

Dómari: Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari

Ár 2019, þriðjudaginn 23. apríl, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð er að Fjarðargötu 9, Hafnarfirði, kveðinn upp í máli nr. E-23/2019:

A,

(Steinunn Guðbjartsdóttir lögmaður)

gegn

B

(Einar Brynjarsson lögmaður)

d ó m u r :

Mál þetta höfðaði stefnandi, A, kt. 000000-0000, [...]á hendur stefnda, B, kt. 000000-0000, til heimilis að [...]með stefnu sem þingfest var þann 3. október 2018.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 5.019.076 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 17. ágúst 2018 til greiðsludags. Þess er krafist, að dæmt verði að dráttarvextir skuli leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti í fyrsta sinn þann 17. júlí 2019 en síðan árlega þann dag.

Þá er krafist hæfilegs málskostnaðar auk virðisaukaskatts.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda. Að auki er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Aðalmeðferð fór fram þann 2. apríl sl. og var málið dómtekið að henni lokinni.

Málsatvik:

Aðilar máls þessa hófu sambúð í ágúst 2015 en festu kaup á fasteigninni [...] 3. júní s.á. Var kaupverð eignarinnar 77.000.000 krónur. Samkvæmt kaupsamningi greiddu þau kaupverðið þannig: Meðpeningum við undirritun kaupsamnings 4.000.000 króna. Greitt með fasteigninni að [...] að andvirði 39.000.000 króna. Greitt með peningum þann 1.september 2015 gegn veðleyfi 30.000.000 króna og greitt með peningum eigi síðar en 1. mars 2016 4.000.000 króna. Samkvæmt kaupsamningnum var íbúðin að [...] metin á 39.000.000 króna en ávílandi lán á eigninni var að eftirstöðum þann 28. maí 2015 9.331.238 krónur. Þá var áhvílandi tryggingarbréf á 2. veðrétti og eftirstöðvar þann 28. maí 2015 1.955.805 krónur. Áttu lán þessi að greiðast upp með hluta af láni frá Landsbankanum að fjárhæð 43.000.000 króna sem seljendur [...] gáfu veðleyfi fyrir. 30.000.000 króna áttu að greiðast til seljanda D en eftirstöðvar lánsins eftir uppgreiðslu á lánum á [...] átti að greiðast inn á reikning seljanda C. Lokagreiðslan átti að greiðast eigi síðar en 1. mars 2016 eða fyrr og segir að greiðslur skuli berast í samræmi við greiðslur vegna sölu á fasteign að [...]. Í ljós fjárframlags hvors aðila var stefnandi skráð með 62% eignarhlutdeild og stefndi með 38% eignarhlutdeild.

Við kaup á [...] gáfu aðilar út tvö veðskuldabréf, það fyrra að fjárhæð 22.000.000 króna, lán nr. 101383, tryggt með 1. veðrétti í eigninni og það síðara að fjárhæð 21.000.000 króna, lán nr. 101381, tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni.

Voru báðir aðilar skuldarar að lánnum þessum.

Við upphaf kaupanna leituðu aðilar til E löggilts endurskoðanda og óskuðu eftir því að hann reiknaði út eignarhlutdeild hvors aðila miðað við stefnandi legði fram 26.500.000 krónur í peningum og tæki lán að fjárhæð 21.500.000 krónur en stefndi legði fram 7.500.000 krónur í peningum og tæki lán að fjárhæð 21.500.000 krónur. Miðað þær forsendur væri 62,3% eignarinnar hlutfall stefnanda en 37,7% hlutfall stefnda. Þá gerði hann einnig ráð fyrir því að ef eignin væri til helminga í eigu aðila þá þyrfti stefndi að greiða stefnanda 9.500.000 krónur til að jafna upp aukið framlag hennar.

Aðilar slitu sambúð sinni 21. mars 2018. Var fasteignin seld með kaupsamningi þann 17. maí 2018 og var söluandvirði hennar 96.000.000 króna. Var greitt út með peningum við kaupsamning 17.400.000 krónur. Þann 2. júlí 2018 20.000.000 krónur og 8. ágúst 2018 1.000.000 krónur. Þá veittu seljendur kaupendum veðleyfi fyrir nýju láni að fjárhæð 57.600.000 krónur sem skyldi nota til að greiða upp áhvílandi lán á 1. og 2. veðrétti.

Nokkur tölvupóstsamskipti áttu sér stað á milli aðila eftir sölu eignarinnar vegna greiðslu stefnanda inn á höfuðstól lánanna með séreignasparnaði hennar. Þá gerði stefnandi stefnda grein fyrir því þann 10. júlí 2018 að hún taldi sig fá of lágar greiðslur út úr sölunni með tilliti til eignarhluta hennar.

Samkvæmt stefnanda hafi enginn fjárskiptasamningur verið gerður vegna sambúðarslita aðila. Við söluna á [...] hafi áhvílandi lán verið 41.825.632 krónur og sölulaun fasteignasölnunnar verið 1.270.976 krónur.

Stefnandi kveður uppgjör fasteignasölnunnar á eignahluta hvors um sig hafa verið eftirfarandi:

Söluverð	kr. 96.000.000
Áhvílandi veðskuldir til frádráttar	kr. 41.825.632
Sölulaun fasteignasölu til frádráttar	<u>kr. 1.270.976</u>
Hrein eign	kr. 52.903.392

Hreinni eign hafi verið skipt milli aðila þannig að stefnandi hafi fengið 62% eða 32.800.103 krónur en stefndi 20.103.289 krónur.

Við uppgjör fasteignasölnunnar fékk stefnandi 32.800.103 krónur greiddar (37.819.179 – 32.800.103 = 5.019.176). Stefndi fékk við uppgjör samtals 20.103.289 krónur.

Lögmenn stefnanda og stefnda áttu samskipti um sættir áður en stefna var gefin út og kemur fram í tölvupósti að stefndi hafi verið reiðubúinn að greiða hluta af kröfu stefnanda.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að hjá sambúðarfólki gildi sú meginregla að hvor aðili um sig sé meðhöndlaður sem einstaklingur í lagalegu tilliti og um fjármál sambýlisfólks fari eftir almennum reglum fjármunaréttar. Í því felist að við slit sambúðar taki hvor aðili það sem hann átti við sambúðarstofnun og það sem hann eignast á sambúðartímanum. Reglur hafi þróast á þessu sviði síðustu áratugina og nokkuð afdráttarlausar meginreglur myndast í dómaframkvæmd. Vísar stefnandi m.a. til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. Hrd. 791/2017. Í niðurstöðu dómsins komi fram sú augljósa uppgjörsaðferð að hvor um sig eigi sínar eignir hverju nafni sem nefnast, beri ábyrgð á skuldum sínum og út frá því sé hrein eign ákvörðuð. Stefnandi hafi verið þinglýstur eigandi að 62% eignarinnar að [...] og sé því augljóst að henni bar að fá sama hlutfall af heildar söluandvirði eignarinnar. Önnur uppgjörsaðferð sé ekki í samræmi við meginreglur um fjárskipti sambúðarfólks, reglur fjármunaréttar eða skráðar eignarheimildir.

Stefnandi byggir á því að reikna eignahluta stefnanda út frá hreinni eign leiði til rangrar niðurstöðu og sé ekki í samræmi við þinglýstar eignarheimildir. Hið rétta sé að stefnandi átti 62% af heildareigninni og hafi borið ábyrgð á helmingi veðskulda og á sama hátt hafi stefndi átt 38% af heildareigninni og borið ábyrgð á helmingi veðskulda.

Útreikningur á eignarhluta hvors um sig er því eftirfarandi:

Stefnandi: 62% (af söluandvirði):

Söluandvirði	Hlutur stefnanda 62%
Kr. 96.000.0000	kr. 59.520.000
Helmingur veðskulda til frádráttar	(kr. 20.912.816)
62% sölulauna til frádráttar	(kr. 788.005)
Hrein eign stefnanda	kr. 37.819.179

Stefndi: 38% (af söluandvirði):

Söluandvirði	Hlutur stefnanda 38%
Kr. 96.000.0000	kr. 36.480.000
Helmingur veðskulda til frádráttar	(kr. 20.912.816)
38% sölulauna til frádráttar	(kr. 482.971)
Hrein eign stefnda	kr. 15.084.213

Við uppgjör fasteignasölunnar hafi stefnandi fengið 32.800.103 krónur og vanti því 5.019.075 krónur upp á réttmætt uppgjör til hennar (37.819.179 – 32.800.103 = 5.019.176). Stefndi hafi fengið við uppgjör 20.103.289 krónur eða ofgreiðslu sem nemi 5.019.175 krónur, (20.103.289 – 15.084.213 = 5.019.176). Stefnda beri því að greiða stefnanda þá fjárhæð sem hann fékk ofgreidda eða kr. 5.019.176.

Lögmenn stefnanda og stefnda hafi átt samskipti um sættir áður en stefna var gefin út. Stefndi hafi lýst sig reiðubúinn til að greiða a.m.k. hluta kröfunnar en þegar á reyndi hafi það ekki gengið eftir.

Auk ofangreinds hafi stefnandi greitt 1.482.727 krónur inn á sameiginleg lán með séreign sinni í lífeyrissjóði. Stefnandi hafi staðið í þeirri trú að stefndi hefði gert slíkt hið sama en við samvistarslitin hafi komið í ljós að svo var ekki. Þar sem aðilar báru ábyrgð á skuldunum til jafns hafði stefndi fjárhagslegan ávinning af framangreindum greiðslum. Stefnandi krafði hann um greiðslu á helmingi þeirrar fjárhæðar sem greidd var eða 741.364 krónur. Greiðsluskyldu hafi stefndi viðurkennt í tölvupósti. Fjárhæðin hafi síðan verið gerð upp af stefnda þann 21.08.2018.

Hvað varði skuldaábyrgð gildi sú regla að hvor aðili beri ábyrgð á eigin skuldbindingum en ekki skuldum sambúðarmanns. Sú aðferð að gera upp áhvílandi lán og skipta hreinni eign stangist því á við meginreglur um fjárskipti við slit sambúðar enda leiði hún til þeirrar niðurstöðu að stefnandi sé í raun samábyrg fyrir skuldum stefnda sem sé ekki á nokkurn hátt í samræmi við fyrrgreindar meginreglur. Þá sé slíkt uppgjör ekki í samræmi við þinglýstar eignarheimildir. Stefndi hafi haldið því fram að engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu stefnanda við skiptingu söluandvirðis. Þvert á móti hafi uppgjórið farið fram í samræmi við vilja beggja aðila og „viðurkennda framkvæmd“. Þessari fullyrðingu sé mótmælt sem rangri og gegn betri vitund stefnda. Stefnandi hafi mótmælt þessari uppgjörsaðferð fyrst með tölvupósti til stefnda þann 10.07.2018. Í kjölfarið var aðferðinni mótmælt með tölvupósti lögmans stefnanda dags. 17.07.2018 og bréfi dags 14.08.2018. Það sé því ljóst að stefnandi hafi þegar á fyrstu stigum gert athugasemdir við uppgjörsaðferð fasteignasölnunnar. Engin „viðurkennd framkvæmd“ sé til staðar sem réttlæti eða rökstyðji þessa aðferð við útreikning og engu máli skipti þó söluverði hafi verið skipt á þann hátt sem raun var á. Stefnandi hafi aldrei samþykkt þá skiptingu enda sé hún röng. Enginn fjárskiptasamningur hafi verið gerður vegna sambúðarslitanna og sé þar af leiðandi ekki komið á bindandi samkomulag um uppgjör þeirra eigna sem aðilar hafi eignast á sambúðartímanum .

Að auki sé rétt að vísa til meðfylgjandi yfirlits frá endurskoðanda aðila, Einari Ólafssyni, sem gert hafi verið þegar kaupin voru gerð í júní 2015 en þar sé beitt nákvæmlega sömu aðferð við útreikning á eignahluta og stefnandi telur að beita eigi núna við uppgjórið. Aðilar málsins hafi látið ganga frá kaupsamningi um íbúðina á þann hátt að stefnandi var eigandi að 62% eignarinnar en stefndi 38%. Óumdeilt sé á grundvelli þessa kaupsamnings að samið var um að innbyrðis eignahlutföll þeirra í íbúðinni skyldu vera með þeim hætti sbr. dómur Hæstaréttar

Íslands í máli nr. 52/2006. Uppgjör hafi hinsvegar ekki fram í samræmi við það samkomulag.

Köfur stefnanda um uppgjör á eignahluta sínum hafi ekki fengið hljómgrunn hjá stefnda og ber því nauðsyn til að höfða mál þetta.

Stefnandi byggir kröfur sínar á meginreglum um fjárskipti við sambúðarslit. Jafnframt er byggt á grundvallarreglum á sviði eigna- samninga- og kröfuréttar. Dráttarvaxtakröfur eru gerðar á grundvelli vaxtalaga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað er reist á XXI kafla laga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu á grundvelli aðildarskorts en stefnandi eigi engar kröfur á hendur stefnda. Stefnandi byggir málatilbúnað sinn eingöngu á því að fasteignasalan hafi skipt söluverði fasteignarinnar með röngum hætti. Stefnandi færir að öðru leyti ekki fram neinar röksemdir eða vísi til annarra gagna til stuðnings fullyrðingu sinni um að krafa hennar á hendur stefnda hafi stofnast. Málsaðilar hafi sammælt um að fá óháðan sérfræðiaðila til þess að annast sölu fasteignarinnar og uppgjör söluverðs hennar í kjölfarið. Telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni við uppgjör kaupverðsins geti stefndi ekki borið ábyrgð á því, enda hafi hann tekið við greiðslu frá fasteignasölunni í góðri trú um að uppgjörið hefði farið fram í samræmi við gildandi reglur, sem það og gerði. Stefnanda hafi verið í lófa lagi að beina kröfu sinni að fasteignasölunni og byggja á því að skilyrði fyrir greiðslu skaðabóta, eða annars konar peningagreiðslu, séu uppfyllt í málinu.

Verði stefndi ekki sýknaður vegna aðildarskorts byggir hann á því að uppgjör kaupverðs fasteignarinnar hafi farið fram með réttum hætti með samþykki beggja málsaðila og í samræmi við samkomulag milli aðila, gildandi lög, reglur og almenn viðmið þar um. Mótmælir stefndi fullyrðingum stefnanda um annað sem röngum og ósönnuðum. Sönnunarbyrði um að uppgjör kaupverðs fasteignarinnar hafi farið fram með röngum hætti og að beita beri annarri aðferð við uppgjörið hvíli alfarið á stefnanda sem hafi ekki fært fram neinar röksemdir eða bent á nein gögn því til stuðnings heldur eingöngu lagt til aðra útreikninga sem séu stefnanda hagstæðari. Eins og fram komi í stefnu hafi það um langa hríð verið meginregla við fjárskipti vegna slita á óvígðri sambúð að hvor aðili taki sínar eignir og beri ábyrgð á sínum skuldum. Fullyrðing stefnanda um tilvist þeirrar meginreglu sé í sjálfu sér rétt, eins langt og það nái. Aftur á móti sé beiting stefnanda á umræddri meginreglu alröng, enda á hún bersýnilega ekki við í málinu með þeim hætti sem stefnandi byggir á.

Stefnandi haldi því fram að fasteignasalan hafi gert mistök með því að draga frá kaupverðinu þá fjármuni sem þurfti í því skyni að greiða upp áhvílandi

veðskuldir á fasteigninni og skipta að því búnu því sem eftir var af söluverði fasteignarinnar í samræmi við skráð eignarhlutföll aðila. Telur stefnandi að réttara hefði verið að greiða allt söluverðið út í sömu hlutföllum og fela aðilum sjálfum að greiða hvort sína skuld vegna fasteignarinnar. Sé það í samræmi við meginregluna um að hvort sambúðarfólks gangi úr sambúð með eigin eignir og beri eitt ábyrgð á eigin skuldum. Stefndi mótmælir framangreindri málsástæðu stefnanda sem rangri, enda hafi ekki verið um að ræða aðgreindar skuldir sem unnt hafi verið að skipta milli aðila með þeim hætti að hvort bæri „sína skuld“. Þvert á móti hafi aðilar verið samábyrgir fyrir áhvílandi lánum á fasteigninni og hafi borið óskipta ábyrgð á greiðslu þeirra. Á aðilum hvíldi sjálfskuldarábyrgð vegna skulda hins samkvæmt lánunum. Kröfuhafa lánanna hafi því verið unnt að ganga að öðru hvoru þeirra til greiðslu allrar skuldarinnar.

Hefði kaupverði fasteignarinnar verið skipt með þeim hætti sem stefnandi telur rétt hefði stefndi ekki haft neina fullvissu fyrir því að stefnandi myndi greiða helming skuldarinnar samkvæmt veðskuldabréfunum. Stefndi hafi því allt eins getað átt á hættu að stefnandi greiddi ekki þá skuld sem þau báru óskipta ábyrgð á sem hefði þannig getað valdið stefnda umtalsverðu tjóni. Það hafi því verið hvoru tveggja rétt og nauðsynlegt að gera kaupverð fasteignarinnar upp með þeim hætti sem fasteignasalan gerði.

Þá byggir stefndi jafnframt á því að vilji beggja málsaðila hafi staðið til þess að skipta kaupverðinu með þeim hætti sem var gert og hafi þau bæði veitt samþykki sitt fyrir því. Þannig hafi stefndi sent tölvupóst til stefnanda þann 14. júní 2018 þar sem rakið sé kaupverð eignarinnar og því hvernig rétt sé að skipta kaupverðinu. Tölvuskeytinu ljúki með eftirfarandi setningu „Endilega komdu með þín comment“. Stefnandi svarar þessu skeyti þann þann 3. júlí 2018 þar sem stefnandi tekur eftirfarandi fram: „Er algjörlega sammála þér og útreikningunum“. Síðar í tölvupóstinum setji stefnandi fram töflu sem leggi fram þá skiptingu kaupverðs sem lögð hafi verið til grundvallar í viðskiptunum. Þá sendir stefnandi jafnframt tölvupóst á kaupendur fasteignarinnar þann 2. júlí 2018, með afriti á fasteignasöluna sem seldi fasteignina, þar sem eftirfarandi kemur fram: „*Sæl, hér eru reikningsupplýsingar vegna greiðslu á 20 m.kr. B kt. 000000-0000 / reikn.nr. 142-05-41333 / upphæð: 7.600.000 kr. A kt. 000000-0000 / reikn. nr. 101-26-12066 / upphæð: 12.400.000 kr.*“ Þá undirritaði stefnandi lögskilauppgjör vegna fasteignarinnar þann 2. ágúst 2018 þar sem kaupverði fasteignarinnar er skipt með þeim hætti sem lagt hafi verið til grundvallar frá upphafi. Þess ber að geta að lögskilauppgjör vegna fasteignarinnar átti sér stað með þessum hætti eftir að lögmaður stefnanda hafði sent stefnda tölvupóst vegna meintrar kröfu stefnanda. Af framangreindu sé ljóst að kaupverði fasteignarinnar hafi verið skipt upp í samræmi

við fyrirmæli stefnanda. Þá sé jafnframt ljóst að stefnandi og stefndi sammæltust um hvernig skipta bar kaupverði fasteignarinnar. Þá sé jafnframt ljóst að skipting kaupverðsins hafi svo endanlega verið staðfest í lögskilauppgjöri vegna fasteignarinnar.

Stefndi byggir á því að stefnandi sé bæði menntuð á sviði fjármála- og viðskipta og hafi starfað á þessum vettvangi til langs tíma. Stefnanda hafi verið ljóst hvað hafi falist í fyrirmælum hennar um skiptingu kaupverðs og var kaupverðinu beinlínis skipt í samræmi við þau fyrirmæli. Þá sé jafnframt ljóst að umsamið uppgjör vegna sölu á fasteignina hafi farið fram að fullu leyti en í tölvupósti þann 3. júlí 2018 segir stefnandi orðrétt: „*Sæll, ég vil minna þig á eignauppgjör okkar á milli vegna [...] en út af standa 741.363 kr. sem ég óska eftir að verði lagðar inn á reikning minn nr. 101-26-292.*“ Þessi fjárhæð hafi verið gerð upp 21. ágúst 2018.

Stefndi krefst þess að stefnandi greiði honum málskostnað og vísar til 129.,130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þeirri kröfu til stuðnings.

Forsendur og niðurstaða.

Stefndi krefst sýknu á grundvelli aðildarskorts með vísan til 2. mgr. 16. gr. langa nr. 91/1991.

Eins og rakið er í málsatvikum, greiddi fasteignasalan aðilum kaupverð í samræmi við þinglýsta eignarheimildir aðila eftir að hafa gert upp áhvílandi lán á fasteigninni. Ekki er að sjá af gögnum málsins að fasteignasalan hafi haft neitt með ágreining aðila að gera og var því í góðri trú um að það uppgjör sem framkvæmt var hafi verið rétt. Telur dómurinn ekkert fram komið í málinu svo að fasteignasalan hafi aðild að uppgjöri milli stefnanda og stefnda. Stefndi tók við því fé sem fasteignasalan lagði inn á reikning hans og er kröfu stefnanda því réttilega beint að stefnda. Er þessari málsástæðu stefnda því hafnað.

Aðilar máls þessa hófu sambúð á sama tíma og þau tóku við fasteigninni að [...] sem þau festu kaup á 3. júní 2015. Voru þinglýst eignarhlutföll þeirra í fasteigninni þannig að stefnandi var þinglýstur eigandi að 62% en stefndi að 38%. Voru eignarhlutföll reiknuð út af endurskoðanda fyrir aðila áður en kaupin voru gerð og í ljósi fjárframlaga þeirra.

Kom vitnið E fyrir dóminn og kvaðst hafa reiknað eignarhlut hvors um sig að þeirra beiðni þannig að fasteignin yrði fjármögnum með því að hvort um sig tæki jafn hátt lán eða 21.500.000 krónur og stefnandi legði fram 26.500.000 krónur að auki en stefndi 7.500.000 króna. Samkvæmt þeirri fjármögnum væri hlutdeild konunnar 62,3% en mannsins 37,7%. Þau hafi sammælt um að konan væri með 62% framlag og maðurinn 38%. Aðspurt sagði vitnið að ef hlutdeild aðila hefði

verið reiknuð samkvæmt útborgun í reiðufé þeirra hefði hlutfallið verið allt annað eða þannig að maðurinn hefði þá átt um 22% en konan 78%. Það hafi ekki verið eðlileg niðurstaða þar sem þau voru bæði að leggja til fjármagn með lántökum. Hvað vitnið hlutdeild hvors um sig hafa verið reiknaða út frá heildarfjármögnun en ekki bara út frá útborgun. Það hefði ekki verið ósanngjörn niðurstaða. Aðspurt kvaðst vitnið hafa fengið tölulegar upplýsingar frá aðilum svo ekki hafi verið ágreiningur um framlag stefnda sem var 7.500.000 krónur en ekki 8.000.000 króna.

Aðilar máls þessa eru sammála um að eignarhlutfall þeirra sé þannig að stefndi sé eigandi að 38% eignarinnar og stefnandi að 62% hluta.

Ágreiningur aðila snýr að því hvort uppgjör fasteignasölunnar, að greiða hlutfall úr nettóandvirði eignarinnar til þeirra eftir að búið var að gera upp áhvílandi lán á eigninni og það hafi verið með vitund og vilja stefnanda eða hvort reikna beri hlutdeild aðila út frá brúttóverðmæti fasteignarinnar. Ekki er tölulegur ágreiningur heldur eingöngu ágreiningur um reikningsaðferð sem skilar mismunandi niðurstöðum.

Aðilar slitu samvistir í mars 2018 og seldu [...] þann 17. maí 2018. Var söluandvirðið 96.000.000 króna. Fyrsta greiðsla kaupsamningsins 17.400.000 krónur voru greiddar þann 17. maí 2018. Þá tóku kaupendur fasteignalán að fjárhæð 57.600.000 krónur sem meðal annars var notað til að greiða upp áhvílandi skuldir aðila sem voru 41.825.632 krónur. Á uppgjöri fasteignasölunnar kemur fram að stefndi hafi fengið greitt 2. júní 2018 5.655.472 krónur og stefnandi 9.227.350 krónur. Fór uppgjör þetta fram 2. ágúst 2018.

Stefnandi kom fyrir dóminn og kvað ágreining milli aðila hafa verið ljósan strax eftir 2. júlí 2018 þó svo að það komi ekki fram í framlögðum tölvupóstum sem sendir voru fasteignasölnunni. Ágreiningur hafi komið upp á milli þeirra vegna uppgjörs á séreignasparnaði sem stefnandi greiddi inn á höfuðstól lánanna en stefndi hafi ekki gert það. Þau hafi verið sammála um að þau bæru ábyrgð á 50% lánanna og því hafi stefndi ekki átt að hagnast á hennar framlagi. Það hafi verið gert upp.

Með tölvupósti frá stefnanda til stefnda þann 26. júní 2018 kemur fram að stefnandi er að vekja athygli stefnda á því sem hún greiddi inn á höfuðstól áhvílandi lána umfram stefnda.

Með tölvupósti frá stefnanda til stefnda þann 28 júní 2018 var stefnandi enn að ýta á stefnda til að ganga frá þessari greiðslu. Þann sama dag svarar stefndi stefnanda og segir m.a. að hann telji sanngjarnt að greiða henni 600.000 krónur en hann hafi t.d. ekki átt að taka helming af sölulaunum. Í svarpósti stefnanda segir að sölulaunum hafi verið skipt eftir eignarhlutföllum. Þann 3. júlí 2018 krefur stefnandi stefnda enn um greiðslur vegna séreignasparnaðarins og kveðst þurfa að

leita til lögfræðings greiði hann þá greiðslu ekki fyrir vikulokin. Þann 9. júlí 2018 sendi stefndi stefnanda tölvupóst og kvaðst vera með útgjaldakröfur á hendur stefnanda sem hann ætlaði að skuldajafna á móti séreignasparnaði stefnanda. Mótmælti stefnandi því.

Þann 2. júlí 2018 sendi stefnandi tölvupóst á kaupanda hússins og starfsmann fasteignasölnunnar vegna kaupsamningsgreiðslu sem greidd var 2. júlí 2018. Gaf stefnandi í póstinum upp reikningsnúmer stefnda og upphæðina 7.600.000 krónur. Þá gaf hún upp reikningsnúmer sitt og tilgreindi fjárhæðina 12.400.000 krónur.

Þann 10. júlí sendi lögmaður stefnanda stefnda tölvupóst og lýsti því yfir að skipta ætti eignarhlut aðila af brúttóeign en ekki nettóeign.

Fyrir dóminum kvaðst stefnandi hafa viljað halda fasteignasölnunni og kaupendum eignarinnar fyrir utan ágreining aðila og því ekki verið að krefja fasteignasölnuna um öðruvísi uppgjör en fasteignasalan viðhafði. Hún hafi verið búin að festa kaup á fasteign og hafi ekki viljað draga uppgjör við kaupandann vegna ágreinings aðila og hafi verið komin í nokkra klemmu sjálf með greiðslur. Stefnda hafi verið fullljóst á þessum tíma að hún væri ekki sátt við uppgjörsaðferð fasteignasölnunnar. Stefndi kom ekki fyrir dóminn.

Með tölvupósti þann 17. júlí 2018 krafði stefnandi stefnda um greiðslu á mismun á þeirri fjárhæð sem hún hafði fengið greidda frá fasteignasölnunni og þeirri fjárhæð sem hún taldi sig eiga að fá eða 5.019.075 krónur.

Stefndi heldur því fram og byggir á því að með því að stefnandi hafi bæði mótttekið greiðslur frá fasteignasölnunni án athugasemda og með því að leggja sjálf til hlutfallaútreikning hafi hún samþykkt það uppgjör sem þegar hafi farið fram, þ.a. að fyrst hafi átt að greiða upp áhvílandi skuldir á húsinu og síðan að skipta nettóeign þeirra eftir eignarhlutföllum. Þessu mótmælir stefnandi og kvaðst ekki hafa viljað blanda kaupendum og fasteignasölnunni í ágreining þeirra. Hún hafi ekki með þessu fyrirgert rétti sínum á neinn hátt með að fá rétt fjárhagslegt uppgjör á milli hennar og stefnda.

Telur dómurinn, þrátt fyrir að liðið sé á greiðslutímabil samkvæmt kaupsamningi þegar stefnandi fyrst setur í ritað mál, kröfu sína um uppgjör, frásögn hennar um að hún hafi viljað halda fasteignasölnunni frá ágreiningi þeirra vera trúverðuga. Stefndi kaus að mæta ekki fyrir dóminn svo kanna mætti hans afstöðu og ber hann hallan af því. Hefur stefndi ekki sýnt fram á með trúverðugum hætti að stefnandi hafi samþykkt uppgjör fasteignasölnunnar sem lokauppgjör á milli aðila.

Vitnið E skýrði fyrir dóminum hvernig hann hafi reiknað út eignarhlutdeild aðila við kaupin á [...] eins og rakið er að framan. Telur dómurinn með hliðsjón af hans framburði, ljóst að forsendur fyrir niðurstöðu hans hafi verið heildarframlag

aðila til kaupanna, þar með talin tekin húsnæðislán. Þar sem aðilar voru sammála um að þau bæru hvort um sig ábyrgð á 50% hluta nýrra lána sem þau tóku til kaupanna verður að líta til þess að það framlag hafi hækkað hlutdeild stefnda í eigninni. Eins og kom fram hjá vitninu E hefði eignarhlutur stefnda verið um 22 % í eigninni ef eingöngu hefði verið reiknað út frá nettóeign þeirra. Þá hafa bæði stefnandi og stefndi litið svo á að sölulaun fasteignasölnunnar sem reiknast af brúttófjárhæðinni, eigi að skiptast í hlutföllum.

Þar sem ekki er ágreiningur aðila um fjárhæðir í útreikningum stefnanda, verður krafa stefnanda að því leyti tekin til greina. Við upphaf aðalmeðferðar breytti stefnandi kröfu sinni um dráttarvexti þannig að þeirra væri krafist frá 17. ágúst en ekki 17. júlí 2018 eins og greinir í stefnu. Stefndi mótmælt dráttavaxtakröfu stefnanda þar sem ekki er gerð grein fyrir vaxtafæti í stefnu heldur almennt vísað til vaxtalaga nr. 38/2001. Samkvæmt d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, ber að tilgreina svo glöggst sem verða má auk þeirrar fjárhæðar sem vaxta eða dráttarvaxta er krafist af, upphafstíma vaxta og þá vaxtaþróentu sem krafa er gerð um. Í 11. gr. laga nr. 38/2001 er heimilað frávík frá þessu á þann veg að ef mál er höfðað til innheimtu peningakröfu og krafist vaxta með tilvísun til 4. eða 8. gr. eða dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. má dæma slíka vexti, enda þótt hundraðshluti þeirra sé ekki tilgreindur í stefnu. Eins og dráttarvaxtakrafa stefnanda er gerð uppfyllir hún ekki f. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 og ber að vísa henni frá dómi.

Að þessum niðurstöðum fengnum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 800.000 krónur í málskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts. Stefndi gerir kröfu um að vextir af málskostnaði án virðisaukaskatts reiknist frá 15. degi frá uppkvaðningu dóms þessa. Með vísan til 12. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu eru ekki efni til að dæma um þá kröfu.

Ástríður Grímsdóttir kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Stefndi, B, greiði stefnanda, A, 5.019.076 krónur.

Kröfu stefnanda um dráttarvexti á stefnufjárhæð er vísað frá dómi.

Stefndi greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir