

Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 2. október 2023

Mál nr. Q-503/2023:

A

og

B

(*Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður*)

gegn

C

og

D

(*Andri Björgvin Arnþórsson lögmaður*)

ÚRSKURÐUR

Mál þetta barst dóminum 15. febrúar 2023 með bréfi skiptastjóra, Valborgar Þ. Snævarr, dagsettu 14. sama mánaðar. Málið var þingfest 24. febrúar sl. og tekið til úrskurðar 12. september sl. Málskot þetta byggist á 122. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.

Sóknaraðilar eru A, kt. [...], og sonur hennar, B, kt. [...], til heimilis á sama stað.

Varnaraðilar eru C, kt. [...] og D, kt. [...], bæði til heimilis að [...]

Endanlegar kröfur sóknaraðila eru:

- Að varnaraðila c verði gert að greiða dánarbúi E, kt. [...], 1.960.000 auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 140.000 krónum frá 3.11.2019 til 3.12.2019 en af 280.000 krónum frá þeim degi til 3.1.2020 en af 420.000 krónum frá þeim degi til 3.2.220, en af 560.000 krónum frá þeim degi til 3.3.2020 en af 700.000 krónum frá þeim degi til 3.4.2020 en af 840.000 krónum frá þeim degi til 3.5.2020 en af 980.00 krónum frá þeim degi til 3.6.2020, en af 1.120.000 krónum frá þeim degi til 3.7.2020 en af

1.260.000 krónum frá þeim degi til 3.8.2020 en af 1.400.000 krónum frá þeim degi til 3.9.2020 en af 1.540.000 krá þeim degi til 3.10.2020 en af 1.680.000 krónum frá þeim degi til 3.11.3030 en af 1.820.000 krónum frá þeim degi til 3.12.2020 en af 1.960.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum þann 6.1.2020 að fjárhæð 140.000 krónur og þann 3.2.2020 að fjárhæð 140.000 krónur.

2. Til vara gera sóknaraðilar þær dómkröfur að viðurkennt verði með dómi að við opinber skipti á dánarbúi E komi til frádráttar arfi varnaraðila skuld hennar við hinn látna að fjárhæð 1.960.000 krónur auk nánar tilgreindra dráttarvaxta sbr. kröfuliður 1.
3. Að varnaraðila D verði gert að greiða dánarbúi E 1.599.237 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 11. febrúar 2023 til greiðsludags.
4. Til vara gera sóknaraðilar þær dómkröfur að viðurkennt verði með dómi að við opinber skipti á dánarbúi E komi til frádráttar arfshluta varnaraðilans D skuld hans við hinn látna að fjárhæð 1.599.237 krónur auk nánar tilgreindra dráttarvaxta.

Í báðum tilvikum er gerð krafa um málskostnað úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar gera eftirfarandi kröfur:

1. Varnaraðilinn B krefst þess að hún verði sýknuð af kröfum sóknaraðila.
2. Varnaraðilinn C krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum sóknaraðila.

Í báðum tilvikum er gerð krafa um málskostnað úr hendi sóknaraðila.

Voru aðilar sammála um að reka málið í einu lagi og fór munnlegur málflutningur fram þann 12. september sl. Var málið tekið til úrskurðar að honum loknum.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins gengu sóknaraðili A og E heitinn í hjúskap [...]. Fyrir átti E börnin C og D en saman eignuðust A og E soninn B þann [...]. E lést þann [...]í [...].

Eignir A og E heitins sem ágreiningur þessi snýst um er einbýlishús að [...] og leigutekjur af þeirri fasteign.

Úrskurður gekk í Héraðsdómi Reykjaness þann 1. september 2022 um að dánarbúi E yrði tekið til opinberra skipta. Var Valborg Þ. Snævarr lögmaður skipaður skiptastjóri dánarbúsins.

Fyrsti skiptafundur í málinu var haldinn 9. september 2022 og mættu aðilar og lögmenn þeirra á þann fund. Var upplýst að eignir á Íslandi væru tveir eignarhlutar í fasteigninni að [...]. Þá kom fram á þeim skiptafundi að varnaraðili C hefði leigt neðri hæð hússins samkvæmt leigusamningi milli hennar og föður hennar, auk þess sem hún hefði greitt húsaleigu inn á bankareikning hins látna. Þá hefði hún jafnframt greitt rafmagn og hita vegna þessa eignarhluta þegar hún bjó á neðri hæðinni.

Þá kom fram að varnaraðili D hefði búið á efri hæð hússins.

Á skiptafundi þann 17. janúar 2023 kom fram að skiptastjóri hefði aflað upplýsinga um leigugreiðslur frá [...] og gerði lögmaður sóknaraðila kröfu um að þeim fjármunum yrði skilað til dánarbúsins. Þá gerði sóknaraðili A kröfu um að fá efri hæð hússins að [...] sér útlagða. Varnaraðili D krafðist innlausnar á neðri hæð eignarinnar og óskaði eftir því að kaupa neðri hæð hússins á grundvelli tilboðs í eignina sem faðir hans hefði gert. Var þessum kröfum hafnað. Þá er bókað að sóknaraðilar telji varnaraðila C skulda dánarbúinu húsaleigu.

Á skiptafundi þann 6. febrúar 2023 er bókað að umræða fari fram um húsaleigu-kröfu vegna tímabundinnar búsetu varnaraðila D á neðri hæðinni í september 2022. Er gerð krafa um að varnaraðila D verði gert að greiða samtals húsaleigu til dánarbúsins að fjárhæð 240.000 krónur frá 5. desember 2022 til 6. febrúar 2023. Þá er bókað að samþykkt hafi verið af hálfu varnaraðila D frá síðasta skiptafundi að greiða húsaleigu frá 1. febrúar 2023. Þá er bókað að ekki hafi verið ætlunin að gera leigusamning við varnaraðila D heldur eingöngu að leyfa honum og fjölskyldunni að flytja tímabundið á neðri hæðina til að leysa þann vanda sem upp var kominn þegar ekkjan kom til landsins og vildi flytja á efri hæðina þar sem varnaraðili D bjó í skjóli samkomulags þeirra feðga. Var bókað að varnaraðila yrði gert að rýma eignina í síðasta lagi 31. mars 2023. Þá er sú krafa bókuð að varnaraðila D verði gert að endurgreiða dánarbúinu tekjur sem hann hafi móttekið vegna leigu [...] á neðri hæð hússins að fjárhæð 1.760.000 krónur.

Á skiptafundi þann 10. febrúar sl. er bókuð sú tillaga skiptastjóra um samkomulag milli aðila að vegna tímabundinna afnota varnaraðila D af neðri hæð [...]verði greiðsla til dánarbúsins frá 5. desember fram til 1. febrúar 300.000 krónur en frá 1. febrúar og til rýmingar íbúðarinnar þann 31. mars 200.000 krónur hvorn mánuð. Verði íbúðin ekki rýmd á tilsettum tíma telur skiptastjóri rétt að sú fjárhæð hækki og nemi þeirri fjárhæð sem lögmenn ekkjunnar hafi gert kröfu um í sinni kröfugerð, þ.e. 240.000 krónur á mánuði þar til íbúðin verði rýmd. Samþykktu lögmenn sóknar- og varnaraðila þessa

tillögu. Var skiptastjóra falið á þessum fundi að vísa ágreiningi um kröfu dánarbúsins á hendur varnaraðila C á grundvelli húsaleigusamnings hennar til úrlausnar héraðsdóms. Þá var skiptastjóra falið að vísa ágreiningi vegna kröfu dánarbúsins á hendur varnaraðila D vegna millifærslna af reikningi E heitins yfir á reikning varnaraðila D til úrlausnar héraðsdóms. Þá var skiptastjóra enn fremur falið að vísa ágreiningi vegna kröfu dánarbúsins á hendur varnaraðila D vegna uppgjörs á leigutekjum vegna neðri hæðarinnar að [...] og kröfu varnaraðila D um skuldajöfnuð á móti til úrlausnar héraðsdóms.

Í gögnum málsins liggur fyrir húsaleigusamningur milli E heitins og varnaraðila C um neðri hæð hússins að [...]. Var upphaf leigutímans 1. nóvember 2019 og var um ótímabundinn leigusamning að ræða. Var leigugjaldið 140.000 krónur á mánuði. Umboðsmaður leigusala var varnaraðili D.

Búsetuvottorð varnaraðila C liggur fyrir í gögnum málsins. Segir þar að frá 1. janúar 2019 til 5. ágúst 2020 hafi hún átt lögheimili að [...] en frá þeim degi að [...].

Yfirlit yfir greiðslur frá [...] frá 1. október 2021 til og með 1. mars 2022 liggur fyrir í gögnum málsins vegna húsaleigu að [...] og voru þær lagðar inn á reikning varnaraðila D, samtals 1.760.000 krónur.

Yfirlit vegna kostnaðar varnaraðila D liggur fyrir í gögnum málsins. Er kostnaður vegna bifreiðar E sagður vera 149.000 krónur, hitaveita vegna neðri hæðar 440.056 krónur, kostnaður vegna málningar 200.324 krónur, fasteignagjöld vegna ársins 2022 241.144 krónur og kostnaður við að mála fasteignina 1.300.000 krónur. Þá eru tilteknar leigugreiðslur samtals 1.680.000 krónur.

Smáskilaboð frá 19. júní 2020 milli varnaraðila D og E heitins liggja fyrir, en þar segir varnaraðili D: „gæti mögulega gert eitthvað í haust með að kaupa neðrihæðina.“ E heitinn svarar þannig: „Það mundi létta á lausafjárstöðunni ef ég gæti leigt neðri hæðina þeim sem borgar og þú gætir verið frítt á eftir hæðinni og fylgst með.“ Varnaraðili D svarar þannig: „Ég ætti að geta fengið lánað fyrir henni í haust.“ Skilaboð frá 13. febrúar 2022 liggja fyrir þar sem E heitinn segir: „þú spáir í þetta og við finnum eitthvað út úr því, en ég mundi láta hana á 34-35 miljónir.“ Ljósmynd af [...] liggur fyrir í smáskilaboðum frá E heitnum og varnaraðila D þar sem D sendir ljósmynd af húsinu og segist byrjaður á að mála gluggana og taki síðan þakskeggið og húsið. Þá liggja fyrir ljósmyndir þar sem sést að búið er að mála allt húsið að utan.

Fyrir liggja afrit af reikningum frá Flugger, dagsettir 22. júlí 2022 og stílaðir á Flugstöð Leifs Eiríkssonar vegna efniskostnaðar að fjárhæð 200.324 krónur.

Óundirritað tilboð frá Sigurði B. Magnússyni í málningu hússins liggur fyrir þar sem segir í tilboðslýsingu að háþrýstipvottur á [...] sé 200.000 krónur, sprunguviðgerðir og blettun sé 150.000 krónur og málun, tvær umferðir, sé 700.000 krónur og samtals sé kostnaðurinn ásamt virðisaukaskatti 1.307.250 krónur.

Yfirlit úr ökutækjaskrá liggur fyrir þar sem fram kemur að [...] sé skráð fyrir bifreiðinni [...]. Reikningur frá [...] liggur fyrir, dagsettur 23. nóvember 2021, vegna viðgerða á [...]. Er reikningurinn stílaður á [...]. Millifærsla frá varnaraðila D þann 1. desember 2021 til [...] að fjárhæð 149.000 krónur liggur fyrir. Þá liggja fyrir afrit af greiðslum varnaraðila D til HS Veitna hf. frá 2. desember 2020 til 4. október 2022 að fjárhæð 414.352 krónur. Ekki kemur fram vegna hvaða fasteignar verið var að greiða. Þá liggja fyrir greiðslur frá E til [...] frá 21. júní 2022 til og með 22. september 2022, samtals að fjárhæð 241.144 krónur, vegna fasteignagjalda beggja matshluta. Yfirlit yfir millifærslur varnaraðila C inn á reikning E heitins liggur fyrir frá 6. janúar 2020 að fjárhæð 140.000 krónur og þann 3. febrúar 2020 að fjárhæð 140.000 krónur.

Helstu málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Varnaraðili C.

Krafa sóknaraðila á hendur varnaraðila C byggir á húsaleigusamningi frá 2. október 2019. Samningurinn sé ótímabundinn og miðist upphaf leigutímans við 1. nóvember 2019 og sé þá uppsagnarfrestur gagnkvæmur milli aðila sex mánuðir, sbr. 3. tl. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 36/1994. Ákvæði samningsins um að vanskil á húsaleigu feli í sér uppsögn samnings séu ógild, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 36/1994, og verði að leggja til grundvallar í máli þessu að samningnum hafi ekki verið sagt upp á grundvelli gagnkvæms uppsagnarréttar. Umsamin leigufjárhæð hafi verið 140.000 krónur á mánuði en þrátt fyrir að bókað hafi verið eftir varnaraðila á skiptafundi 9. september 2022 að hún hafi greitt leiguna hafi eftirgrennslan leitt annað í ljós. Varnaraðili hafi greitt þann 6. janúar og 3. febrúar 2020 140.000 krónur í hvort skipti og síðan ekki meir. Í framburði sínum á skiptafundinum hafi varnaraðili sagst hafa greitt hita og rafmagn af leiguhúsnaðinu og verður sá framburður hennar lagður til grundvallar og gengið út frá því að hún hafi efnt þær samningsskyldur sínar.

Sóknaraðilar byggja á því að samkvæmt búsetuvottorði hafi varnaraðili flutt frá [...] þann 5. ágúst 2020 og verður litið á þau atvik sem uppsögn hennar á leigusamningnum í verki og sé eftir atvikum ívilnandi fyrir varnaraðila. Teljist þá uppsagnarfrestur hefjast frá fyrsta degi næsta mánaðar er uppsögn fór fram. Einungis er þó gerð krafa um leigu í uppsagnarfresti fyrir september 2020 til og með desember 2020 sem sé ívilnandi í þágu varnaraðila sem nemi tveggja mánaða leiga í uppsagnarfresti.

Krafa sóknaraðila á hendur varnaraðila sé því gjaldfallin 3. hvers mánaðar frá 3. nóvember 2019 til og með 3. desember 2020, samtals 1.960.000 krónur að frádregnum 280.000 krónum er hún greiddi 6. janúar og 3. febrúar 2020. Skuld varnaraðila við dánarbúið sé því samtals 1.680.000 krónur ásamt umkröfðum dráttarvöxtum.

Krafa sóknaraðila er sett fram sem krafa um aðfararhæfan dóm og telja sóknaraðilar það rétta framsetningu þótt skiptastjóri hafi ekki talið sig þurfa að eiga aðild að málinu. Krafan lúti að því að varnaraðila verði gert að greiða dánarbúi E heitins leigufjárhæðina en ekki sóknaraðilunum sjálfum.

Varnaraðili setur fram varakröfu um að viðurkenning á að skuldin komi til frádráttar arfi varnaraðila við opinberu skiptin og að hún sé sett fram til öryggis telji dómurinn framsetningu aðalkröfu vera ábótavant þar sem aðildar skiptastjóra njóti ekki við.

Varnaraðili D.

Sóknaraðilar byggja kröfu sína á hendur varnaraðila D á því að hann hafi tekið við leigugreiðslum vegna útleigu á fasteign hins látna að fjárhæð 1.760.000 úr hendi [...] frá 1. október 2021 til og með 1. mars 2022. Viðurkennt sé að til frádráttar komi greidd útgjöld vegna hita og rafmagns vegna íbúðarinnar fyrir sama tímabil. Að frádregnum útlögðum kostnaði varnaraðila vegna íbúðar nr. 101 sé skuld hans við dánarbúið 1.599.237 krónur auk vaxta. Byggja sóknaraðilar á því að varnaraðili hafi ekki mótmælt því að umkrafin fjárhæð sé eign dánarbúsins en varnaraðili hafi lagt út og greitt gjöld fyrir hinn látna sem komi til skuldajöfnunar. Þessu mótmæla sóknaraðilar.

Sóknaraðilar byggja á því að varnaraðili D hafi sjálfur lýst því yfir á skiptafundi og undirritað fundargerð þess efnis að hann hafi samið svo um við E heitinn að varnaraðili mætti búa á efri hæð hússins gegn því að hann greiddi allan kostnað af eigninni. Sé varnaraðili bundinn af þessari yfirlýsingu sinni. Mótmæla sóknaraðilar því sem varnaraðili haldi fram, að allar endurbætur og greiðslur vegna hússins hafi átt að greiðast af leigugreiðslum íbúðarinnar á neðri hæð.

Sóknaraðilar mótmæla því að kostnaður að fjárhæð 149.000 krónur vegna Land Cruiser komi til frádráttar kröfu dánarbúsins.

Sóknaraðilar mótmæla því að kostnaður vegna hitaveitu að fjárhæð 440.056 krónur vegna neðri hæðar hússins frá nóvember 2019 til 31. ágúst 2020 komi til frádráttar skuld varnaraðila. Á þessum tíma hafi varnaraðili búið á efri hæð hússins og hafi átt, skv. hans eigin frásögn, að greiða sem endurgjald allan kostnað af eigninni í staðinn fyrir leigu. Varnaraðili C hafi búið á neðri hæð hússins frá 1. nóvember 2019 til ágúst 2020 og hafi hún sjálf greitt hita og rafmagn fyrir þann tíma. Að auki beri varnaraðila C að greiða sama kostnað í uppsagnarfresti fram til ársloka 2020. Hafnað sé rétti varnaraðila D til skuldajafnaðar umfram þá mánuði sem [...]greiddi leigu fyrir íbúðina.

Þá mótmæla sóknaraðilar því að málning að fjárhæð 200.324 krónur sem keypt hafi verið í nafni starfsmannafélags [...] komi til skuldajöfnunar kröfu sóknaraðila. Ósannað sé að sú málning hafi farið í að mála [...]. Teljist þessi útgjaldaliður sannaður, þá falli hann undir endurgjald fyrir afnot varnaraðila af efri hæð hússins.

Sóknaraðilar mótmæla því að kostnaður að fjárhæð 1.300.000 krónur komi til frádráttar kröfum sóknaraðila þar sem engin gögn liggi frammi um þá vinnu og verði ekki byggt á ódagsettu tilboði að fjárhæð 1.307.250 krónur. Teljist þessi útgjaldaliður sannaður falli hann undir endurgjald fyrir afnot varnaraðilans af efri hæð hússins.

Sóknaraðilar mótmæla því að greiðsla varnaraðila á fasteignagjöldum fyrir báðar hæðir hússins komi til frádráttar skuld hans við sóknaraðila, samtals að fjárhæð 241.144 krónur. Falli sá kostnaður undir kostnað af eigninni sem honum hafi borið að greiða vegna afnota hans sjálfs af fasteign hins látna.

Loks sé byggt á því að varnaraðili beri sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi mátt hagnýta sér efri hæð hússins eins og eignin væri endurgjaldslaus. Sú sönnun hafi ekki tekist. Óumdeilt sé að varnaraðili hafi meinað ekkju hins látna aðgang að heimili sínu á þeirri forsendu að hann hefði umráð eignarinnar á grundvelli ótímabundins leigusamnings og hann ætti rétt á sex mánaða uppsagnarfresti. Í þeim máltilbúnaði varnaraðila hafi falist viðurkenning á því að honum hafi borið að greiða endurgjald fyrir afnot sín af eigninni. Sú fjárhæð sem varnaraðili telur fram til skuldajöfnunar, 2.330.524 krónur, sé óverulegt endurgjald fyrir afnot varnaraðila af efri hæð hússins frá 21. desember 2019 til og með september 2022. Einnig af þeim sökum beri að hafna skuldajöfnunarkröfu varnaraðila umfram þær 160.763 krónur sem sóknaraðilar hafa viðurkennt.

Varnaraðili setur fram varakröfu um að viðurkenning á að skuldin komi til frádráttar arfi varnaraðila við opinberu skiptin og að hún sé sett fram til öryggis telji dómurinn framsetningu aðalkröfu vera ábótavant þar sem aðildar skiptastjóra njóti ekki við.

Helstu málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili C.

Varnaraðili krefst sýknu af kröfum sóknaraðila auk málskostnaðar. Varnaraðili byggir á því að húsnæðið hafi ekki verið tilbúið fyrir en í desember 2019 og hafi faðir hennar því fallið frá leigugreiðslum í nóvember og desember 2019. Samkomulag hafi verið um að hún greiddi ekki leigu fyrir það tímabil sem eignin var ekki í notkun. Hún hafi því fyrst greitt í janúar og febrúar 2020. Munnlegt samkomulag hafi verið milli aðila um að hún greiddi ekki leigu eftir febrúar og að fallið hafi verið frá uppsagnarfresti. Hafi föður hennar, leigusalanum, verið heimilt skv. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 36/1994 að gefa eftir leigutíma, uppsagnarfrest, fjárhæð og greiðslu húsaleigu enda húsaleigulögin frávíkjanleg leigutaka í vil, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna.

Varnaraðili byggir á því að búsetuvottorð, sem sóknaraðili A aflaði, hafi ekkert sönnunargildi um það hversu lengi varnaraðili bjó í eigninni eða hvaða samkomulag hafi verið á milli hennar, föður hennar sem leigusala eða umboðsmanns hans. Kveður hún engu skipta þótt hún hafi ekki munað á fyrsta skiptafundi inn á hvaða bankareikning hún hafi greitt leigugreiðslurnar. Þá hafi faðir hennar sjálfur viljað leigja eignina út til ferðamanna vorið 2020 og því gefið henni eftir uppsagnarfrestinn og ekki farið fram á frekari greiðslur frá henni. Þá hafi faðir hennar ekki gert kröfu um að hún legði fram tryggingu fyrir leigugreiðslum. Byggir varnaraðili á því að dánarbúið geti ekki eignast betri rétt gegn henni en húsaleigulög kveði á um varðandi efndir með því einu að faðir hennar hafi ekki farið fram á tryggingu fyrir efndum. Sé því krafan um meinta vangoldna leigu fallin niður fyrir tómlæti.

Varnaraðili D.

Varnaraðili byggir á því að hann og unnusta hans hafi búið hjá föður hans á efri hæðinni að [...]. Í október 2019 hafi faðir hans og sóknaraðilar farið til Taílands og hafi varnaraðili fengið að búa áfram á efri hæð hússins í umboði föður síns.

Snemma árs 2020 hafi varnaraðili C nefnt það við föður sinn og D að hún hefði áhuga á að finna sér annað húsnæði utan [...]. Eftir að hún hafi flutt úr húsnæðinu hafi E leitað til D og beðið hann um að taka íbúðina á neðri hæðinni í gegn, mála og standsetja

hana svo hægt yrði að leigja hana út til ferðamanna frá vorinu 2020 og til sumarsins 2021. Hafi E vonast til að koma heim sumarið 2021 og dvelja þá á neðri hæðinni þar til hann færi aftur til [...]. E hafi beðið D um að taka við leigugreiðslum, hverjar sem þær kynnu að vera, beðið hann um að færa rafmagn og hita á neðri hæðinni á sitt nafn og sagt að þær leigutekjur sem kynnu að koma ætti að nota til að standa straum af þeim kostnaði, kostnaði við að standsetja íbúðina og öðrum tilfallandi kostnaði. Hafi íbúðin öll verið máluð og aukaherbergi útbúið í stofunni og skipt um gólfefni að hluta. Gler hafi verið brotið í tveimur gluggum á neðri hæðinni og hafi D séð um að skipta um þau að beiðni E. Alla vinnuna og kostnað við þessar úrbætur hafi D lagt fram úr eigin vasa og áttu leigutekjur af neðri hæðinni að ganga upp í þann kostnað. Ekkert hafi orðið af útleigu til ferðamanna og hafi engar leigutekjur komið upp í þann kostnað.

Sumarið 2021 hafi D haft samband við [...] um leigu á neðri hæðinni að [...] og komist á samningur um að deildin myndi leigja eignina frá 1. september 2021. Hafi faðir varnaraðila þá óskað eftir því að leigutekjurnar fyrir neðri hæðina myndu leggjast inn á reikning varnaraðila og varnaraðili myndi nota þær til að standa straum af kostnaði, þar með talið út af viðhaldi á [...], hita, rafmagni o.fl. Þessu til stuðnings kveður varnaraðili að faðir hans hafi verið búinn að vera erlendis í 22 mánuði. Í öðru lagi hafi fasteignin löngu verið komin á tíma varðandi viðhald og hafi þarfnast áframhaldandi viðhalds og í þriðja lagi hafi varnaraðili sinnt ýmsum málefnum í umboði og þágu föður síns í gegnum tíðina.

Um haustið 2021 hafi varnaraðili ætlað að mála glugga og húsið að utan. Útlagður kostnaður og vinna hafi átt að koma til frádráttar leigutekjum af neðri hæð hússins. Aðeins hafi náðst að mála gluggana um haustið 2021 en dregist hafi að mála húsið að utan fram á sumarið 2022. Hafi hann gefið föður sínum loforð um að mála húsið að utan og hafi það loforð staðið þrátt fyrir að faðir hans hafi látist áður en því var lokið. Byggir varnaraðili á því að hann hafi átt þess kost að fá málningu með afslætti hjá Flugger í gegnum starfsmannafélag Isavia sem hann hafi nýtt sér. Hafi varnaraðili lagt af mörkum málningarvinnu, háþrýstipvott, sprunguviðgerðir og málað húsið að utan í samræmi við samkomulag þeirra feðga frá haustinu 2021. Til að verðmeta vinnu sína hafi varnaraðili fengið tilboð frá utanaðkomandi aðila sem hafi hljóðað upp á 1.307.250 krónur með virðisaukaskatti. Varnaraðili hafi ekki gefið út reikning fyrir vinnu sinni en telji 1.300.000 krónur eðlilega fjárhæð fyrir vinnuþáttinn.

Varnaraðili byggir einnig á því að hann hafi lagt út fyrir viðgerð á Toyota Land Cruiser bifreið í eigu föður síns. Hafi faðir hans beðið hann um að þrifa bílinn, fara með hann í skoðun og koma honum í sölu. Hafi bíllinn verið seldur á 6.500.000 krónur og kaupverðið greitt inn á reikning E. Eftir söluna hafi komið í ljós að það hafi átt að vera búið að skipta um tímareim í bílnum og hafi varnaraðili lækkað söluverðið um 149.000 krónur vegna þeirrar viðgerðar. Hafi E beðið varnaraðila um að leggja þá fjárhæð inn á reikning kaupanda bílsins og draga hana frá leigutekjum fyrir neðri hæð hússins.

Varnaraðili kveðst hafa lagt út fyrir hita og rafmagni fyrir neðri hæð [...] að fjárhæð 414.352 krónur sem hafi átt að endurgreiða af leigutekjum neðri hæðar hússins en millifærslur frá honum til HS Veitna liggja fyrir í gögnum málsins. Þá hafi hann einnig greitt fasteignagjöld af [...] eftir að faðir hans lést að fjárhæð 241.144 krónur.

Byggir varnaraðili á því að ef kostnaður í þágu E heitins komi ekki til frádráttar á leigutekjum neðri hæðarinnar í máli þessu eignist varnaraðili kröfurétt á hendur dánarbúinu fyrir fullum efndum og beri erfingjar fulla ábyrgð á útlögðum kostnaði og útlagðri vinnu sem að framan greinir, sbr. 2. mgr. 62. gr. laga nr. 20/1991.

Forsendur og niðurstaða.

Með bréfi til dómsins þann 15. febrúar sl. var þremur ágreiningsmálum fyrir skiptastjóra vísað til úrlausnar dómsins. Var í fyrsta lagi um að ræða kröfu um ógreidda húsaleigu vegna neðri hæðar hússins að [...], í öðru lagi kröfu um endurgreiðslu fjármuna er millifærðir höfðu verið af reikningi hins látna yfir á bankareikning varnaraðila D og uppgjör á leigutekjum sem greiddar voru af [...] inn á reikning varnaraðila D og í þriðja lagi kröfu varnaraðila D um skuldajöfnun á móti. Taldi skiptastjóri ekki tilefni til að eiga sjálfur aðkomu að ágreiningsmálum þessum.

Eins og kemur fram í greinargerð sóknaraðila gera þau kröfu á hendur varnaraðila C um 1) leigugreiðslur fyrir tímabilið 3. nóvember 2019 til 3. desember 2020, að frádregnum tveimur innborgunum. 2) Til vara gera þau þær dómkröfur að umkrafðar fjárhæðir komi til frádráttar arfshluta varnaraðila.

3) Þá gera sóknaraðilar þær dómkröfur gagnvart varnaraðila D að hann endurgreiði 1.599.237 krónur auk vaxta vegna leigugreiðslna frá [...] sem greiddar voru inn á bankareikning varnaraðila D.

4) Til vara gera sóknaraðilar þær dómkröfur að viðurkennt verði að umkrafðar fjárhæðir komi til frádráttar arfshluta varnaraðila D.

Þá er gerð krafa um að umkrafðar fjárhæðir verði greiddar dánarbúi E en ekki til sóknaraðila.

Fyrir liggur leigusamningur á milli varnaraðila C og föður hennar E, dagsettur 2. október 2019, ótímabundinn um neðri hæðina að [...] og var upphaf leigutímans 1. nóvember 2019. Var varnaraðili E, bróðir C, umboðsmaður leigusala.

Ágreiningur er um það hvenær varnaraðili C fór úr íbúðinni og hvort varnaraðili skuldi dánarbúinu vangoldnar leigugreiðslur. Telur sóknaraðili A að varnaraðili hafi ekki farið úr íbúðinni fyrr en varnaraðili breytti lögheimili sínu þann 5. ágúst 2020. Þessu mótmælir varnaraðili C og kveðst hafa farið úr íbúðinni um vorið 2020 og að hún hafi greitt húsaleigu fyrir febrúar og mars 2020 í samráði við föður sinn. Ekki hafi verið um neinn uppsagnarfrest að ræða af hans hálfu. Undir þessa málsástæðu varnaraðila C tekur varnaraðili D fyrir dóminum og kvað C hafa farið úr íbúðinni í mars 2020. Þá liggur ekkert fyrir í gögnum málsins um að E heitinn hafi talið sig eiga kröfu á hendur varnaraðila C vegna vangoldinnar húsaleigu. Þá bar D er hann gaf skýrslu sem vitni fyrir dóminum í málinu að honum hafi ekki verið falið að innheimta vangoldna húsaleigu af varnaraðila C sem umboðsmaður föður síns. Engin gögn hafa verið lögð fram um að varnaraðili C hafi greitt hita og rafmagn af eigninni á meðan meintur leigutími átti að standa yfir en gögn liggja fyrir um að varnaraðili D hafi greitt hita og rafmagn fyrir október og nóvember 2020 vegna neðri hæðarinnar.

Telur dómurinn að varnaraðila C og föður hennar hafi verið í sjálfsvald sett hvernig þau nýttu sér umræddan leigusamning og hafa sóknaraðilar ekki sýnt fram á að varnaraðili C hafi verið skuldbundin af leigusamningnum til 5. ágúst 2020 og síðan tekið við lögbundinn uppsagnarfrestur sem henni hafi borið að greiða leigu fyrir enda er búsetuvottorð eitt og sér ekki sönnun þess hvar viðkomandi einstaklingur býr heldur eingöngu hvar skráð lögheimili hans sé. Verður réttur dánarbúsins ekki meiri varðandi leigusamning aðila en réttur varnaraðila C var og föður hennar var.

Verður varnaraðili C því sýknuð af öllum kröfum sóknaraðila. Eiga sömu rök við um varakröfu sóknaraðila.

Sóknaraðilar gera þá kröfu að varnaraðila D verði gert að endurgreiða dánarbúinu leigutekjur að fjárhæð 1.599.237 krónur er greiddar voru af [...] auk tilgreindra vaxta til varnaraðila vegna útleigu á neðri hæðinni. Sé upphafleg krafa samtals 1.760.000 krónur en frá henni dragist kostnaður varnaraðila D við hita og rafmagn vegna neðri hæðarinnar

á þeim tíma er [...] hafði íbúðina á leigu. Um sumarið 2020 var ætlunin að leigja íbúðina á neðri hæðinni út til ferðamanna en ekkert varð úr vegna heimsfaraldursins.

Varnaraðili D krefst skuldajöfnunar á kröfum sóknaraðila vegna útlagðs kostnaðar er hann greiddi fyrir föður sinn, m.a. vegna rafmagns og hita, fasteignagjalda, málningar og annarra hluta er hann sinnti fyrir föður sinn og tilheyrði neðri hæð hússins.

Sóknaraðili byggir á því að sá kostnaður sem varnaraðili D hafi lagt út fyrir föður sinn vegna [...] hafi átt að koma sem greiðsla fyrir afnot varnaraðila á efri hæðinni á meðan hann dvaldi þar. Þessu mótmælir varnaraðili D.

Eins og fram kemur í smáskilaboðum á milli varnaraðila D og föður hans þann 19. júní 2020 segir faðir varnaraðila D að það myndi létt á lausafjárstöðunni ef hann gæti leigt neðri hæðina þeim sem borgi og varnaraðili D gæti verið frítt á efri hæðinni og fylgst með.

Varnaraðili D kveðst hafa greitt vegna neðri hæðarinnar 414.352 krónur vegna hita- og rafmagnsnotkunar frá 31. október 2020 til 31. ágúst 2022 og byggir á framlögðu yfirliti. Ekkert er í gögnum málsins um að varnaraðili D hafi átt að leggja persónulega út fyrir gjöldum er fylgdu neðri hæðinni, hvort sem hún var í útleigu eða ekki. Þá er sú fullyrðing sóknaraðila um að kostnaður sem varnaraðili D lagði út fyrir hafi átt að koma upp í afhnot hans af efrihæðinni í algjörri mótsögn við yfirlýsingu E heitins frá 19. júní 2020 þess efnis að D gæti búið frítt á efri hæðinni ef hann hefði eftirlit með neðri hæðinni.

Í kröfugerð sóknaraðila eru 160.763 krónur vegna greiðslu varnaraðila D fyrir hita og rafmagn fyrir neðri hæðina fyrir tímabilin 1. september 2021 til og með 1. mars 2022 dregnar frá leigugreiðslum er lagðar voru inn á reikning varnaraðila D og verður dómkrafa sóknaraðila þar af leiðandi 1.760.000 krónur –160.763 krónur eða 1.599.237 krónur. Verður krafa varnaraðila D varðandi þessa kröfu til skuldajöfnunar tekin til greina þannig að í stað þess að 414.352 krónum verði skuldajafnað á móti kröfu sóknaraðila verður 253.589 krónum skuldajafnað á móti kröfum sóknaraðila, þ.e. 414.352 krónur að frádregnum 160.763 krónur sem sóknaraðili hefur viðurkennt sem frádráttarbæran kostnað.

Þá liggur fyrir að varnaraðili D greiddi fasteignagjöld að fjárhæð 241.144 krónur vegna neðri hæðarinnar. Ekkert liggur fyrir að varnaraðili hafi átt að standa persónulega straum af þeim greiðslum og verður tekin til greina krafa hans um að þeirri fjárhæð verði skuldajafnað á móti kröfum sóknaraðila.

Óumdeilt er að varnaraðili D málaði húsið að [...] að utan. Hefur hann lagt fram reikninga fyrir útlögðum kostnaði við málningarkaup. Þrátt fyrir að fram komi á reikningum að Flugstöð Leifs Eiríkssonar sé viðskiptavinur Flugger hefur það ekki verið hrakið að varnaraðili hafi nýtt sér afsláttarheimild með þessum hætti sem hann og lýsti fyrir dóminum. Útilokað er að greina að hversu stór fjárhæð tilheyri neðri hæðinni og hversu stór fjárhæð tilkeyri efri hæðinni. Ljóst er að málningarvinnan hefur komið dánarbúinu til góða. Verður útlagður kostnaður varnaraðila D vegna málningarkaupa að fjárhæð 200.324 krónur því samþykktur til skuldajöfnunar á móti kröfum sóknaraðila.

Varnaraðili D krefst skuldajöfnunar á vinnu sinni við að mála húsið að utan, samtals að fjárhæð 1.300.000 krónur. Til grundvallar leggur hann fram ódagsett og óstaðfest tilboð frá þriðja aðila. Ekkert liggur fyrir í málinu um að varnaraðili D hafi unnið verkið á sama hátt og tilboðsgjafi leggur til, þ.e. að háþrýstipvo húsið og gera við sprungur og/eða að hversu miklu leyti vinna hans hafi falist í því. Verður því að hafna þeirri kröfu varnaraðila D að skuldajafna 1.300.000 krónum á móti kröfum sóknaraðila þar sem hún er ósönnuð og órökstudd.

Þá telur dómurinn sannað að varnaraðili D hafi lagt út fyrir viðgerð á bifreið föður síns að fjárhæð 149.000 krónur þann 1. desember 2021 og endurgreitt kaupanda bifreiðarinnar þá fjárhæð í formi afsláttar. Verður því ekki tekin til greina krafa sóknaraðila um að sú fjárhæð ásamt öðrum komi upp í sem greiðsla fyrir afnot af efri hæðinni þar sem fyrir liggur að faðir varnaraðila D lýsti því yfir í smáskilaboðum að varnaraðili D gæti verið frítt á efri hæðinni og fylgst þá með neðri hæðinni. Verður krafa varnaraðila D um að þessari fjárhæð verði skuldajafnað á móti kröfum sóknaraðila því tekin til greina.

Í greinargerð sóknaraðila segir að krafa sóknaraðila sé sett fram sem krafa um aðfararhæfan dóm og telur sóknaraðili það rétta framsetningu þótt skiptastjóri hafi ekki talið sig þurfa að eiga aðild að málinu. Krafan lúti að því að varnaraðilanum verði gert að greiða dánarbúi E heitins leigufjárhæðina en ekki sóknaraðilanum sjálfum með vísan til 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum.

Að þessum niðurstöðum fengnum verður varnaraðila D gert að greiða dánarbúi E 755.180 krónur.

Sóknaraðilar krefjast dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kröfu sinni frá 11. febrúar 2023 til greiðsludags. Verður varnaraðila D

því gert að greiða dánarbúi E 755.180 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 11. febrúar 2023 til greiðsludags.

Að öllu ofangreindu virtu þykir rétt að hver aðili beri sinn málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð.

C er sýkn af kröfum sóknaraðila.

D skal greiða dánarbúi E, kt. [...], 755.180 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 11. febrúar 2023 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.