

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 4. desember 2018 í máli nr. E-215/2018:

X

(Gísli Guðni Hall lögmaður)

gegn

Y

(Björn Jóhannesson lögmaður)

og gagnsök

Mál þetta, sem var dómtekið 7. nóvember 2018, var höfðað 19. janúar 2018 af X, [...] í Reykjavík, gegn Y, [...] í Reykjavík.

Í aðalsök krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að greiða honum 1.389.252 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af „kr. 44.871 frá 1. febrúar 2017, af kr. 63.126 frá 1. mars 2017, af kr. 63.126 frá 1. apríl 2017, af kr. 63.126 frá 1. maí 2017, af kr. 63.126 frá 1. júní 2017, af kr. 63.126 frá 1. júlí 2017, af kr. 63.126 frá 1. ágúst 2017, af kr. 63.126 frá 1. september 2017, af kr. 63.126 frá 1. október 2017, af kr. 63.126 frá 1. nóvember 2017, af kr. 400.000 frá 24. nóvember 2017, af kr. 63.126 frá 1. desember, af kr. 63.126 frá 1. janúar 2018 og af kr. 249.995 frá 23. janúar 2018, í hverju tilviki til greiðsludags“. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda. Stefndi krefst aðallega sýknu, en til vara að krafa stefnanda verði lækkuð verulega. Þá krefst hann málskostnaðar.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess aðallega að ógilt verði með dómi samkomulag málsaðila frá 12. júlí 2016 um fjármálaskipan í sambúð þeirra, en til vara að samkomulaginu verði vikið til hliðar við ákvörðun á eignarhlutdeild hvors málsaðila í fasteigninni að [...], íbúð nr. 02-01-02, fnr. [...] í Reykjavík. Þá er krafist viðurkenningar á því að eignarhlutdeild gagnstefnanda í framangreindri fasteign sé 88,5% og eignarhlutdeild gagnstefndu 11,5%. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefndu. Gagnstefnda krefst aðallega sýknu, en verði eignarhlutdeild í fyrrgreindri fasteign ákveðin þá er krafist viðurkenningar á því að eignarhlutdeild hennar sé 35%. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.

Við upphaf aðalmeðferðar lýstu aðilar því yfir að þeir hefðu náð sátt um kröfur í aðalsök og var gerð grein fyrir sáttinni í þingbók. Eftir standa kröfur í gagnsök og verður í dómi þessum vísað til Y sem gagnstefnanda og X sem gagnstefndu.

Málsatvik

Samband aðila hófst í febrúar 2014, en þá bjó gagnstefnandi hjá móður sinni og starfaði í verslun sem sérhæfir sig í [...]. Gagnstefnda bjó hjá foreldrum sínum og var í námi, en sinnti umönnunarstörfum á sumrin. Í febrúar 2015 opinberuðu málsaðilar trúlofun sína. Aðila greinir á um hvort þau hafi áfram búið hvort á sínum staðnum og að jafnaði gist hvort hjá öðru eða hvort þau hafi fyrst búið saman hjá móður gagnstefnanda og síðan á heimili foreldra gagnstefndu. Gagnstefnandi hafði hug á íbúðarkaupum á þessum tíma, en hann hafði til reiðu fé sem hann hafði fengið í bætur vegna slyss sem hann lenti í á árinu 2004. Hann ræddi þau áform við gagnstefndu og kom fram að fjölskylda hennar hefði áhuga á að lána eða gefa henni fjármuni til að þau gætu staðið sameiginlega að íbúðarkaupum.

Í febrúar 2016 fóru aðilar í greiðslumat vegna fyrirhugaðra íbúðarkaupa. Þau stóðust ekki það mat og mun ástæðan hafa verið sú að gagnstefnda var í námi og tekjulaus. Gagnstefnandi stóðst hins vegar greiðslumat að því gefnu að hann stæði einn að íbúðarkaupum. Í apríl 2016 gerði gagnstefnandi tilboð í íbúð að [...] í Reykjavík sem nam 23.300.000 krónum og var það samþykkt. Kaupsamningur um eignina var gerður 14. apríl og var gagnstefnandi einn skráður kaupandi. Kaupverðið skyldi greitt með þeim hætti að við undirritun kaupsamnings bar að greiða 6.000.000 króna, 1.400.000 krónur við útgáfu afsals 15. júlí 2016 og 15.900.000 krónur með nýju láni sem yrði tryggt með fyrsta veðrétti í eigninni samkvæmt veðleyfi seljenda. Í kaupsamningnum kom fram að fyrirhugaðar væru umtalsverðar utanhússfrankvæmdir við fasteignina samkvæmt yfirlýsingu húsfélagsins og var samið um að gagnstefnandi, sem kaupandi eignarinnar, tæki að sér að greiða kostnað við fyrirhugaðar frankvæmdir.

Gagnstefnandi tók lán hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna sem nam 15.900.000 krónum og var það tryggt með fyrsta veðrétti í fasteigninni í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Af þeim 6.000.000 króna sem bar að inna af hendi við undirritun kaupsamnings greiddi gagnstefnandi 5.000.000 króna. Faðir gagnstefndu lagði 1.400.000 krónur inn á bankareikning gagnstefnanda og var 1.000.000 króna af þeirri innborgun ráðstafað til greiðslu samkvæmt kaupsamningnum. Þá ráðstafaði gagnstefnandi 307.400 krónum til greiðslu á þinglýsingar-, lántöku-, og umsýslukostnaði vegna kaupanna og 1.500 krónum til greiðslu á veðbókarvottorði. Gagnstefnandi endurgreiddi gagnstefndu 90.000 krónur hinn 18. júlí 2016 vegna fyrrnefndrar greiðslu frá föður hennar. Sú greiðsla sem gagnstefnandi átti að greiða seljendum fasteignarinnar við afsal, reyndist nema 1.381.314 krónum þegar tekið hafði verið tillit til uppgjörs lögveðsgjalda vegna eignarinnar. Faðir gagnstefndu greiddi þá fjárhæð beint til þeirrar fasteignasölu sem hafði milligöngu um

viðskiptin. Samkvæmt þessu greiddi gagnstefnda eða fjölskylda hennar samtals 2.691.314 krónur vegna kaupa á íbúðinni.

Fasteignin var afhent um miðjan júní 2016 og fluttu málsaðilar í hana skömmu síðar. Fyrir liggur að 12. júlí 2016 skrifuðu aðilar undir samkomulag um fjármálaskipan í sambúð þeirra. Aðila greinir verulega á um tildrög þess að samkomulagið var gert, þar með talið með hvaða hætti það var unnið og hvar það var undirritað. Fram kom í skýrslu gagnstefnanda fyrir dómi að gagnstefnda hefði komið heim til þeirra með samkomulagið, sem hefði verið að fullu útfyllt, og óskað þess að hann undirritaði það. Hann hefði strax tekið eftir því að tölulegar upplýsingar væru rangar, en verið sagt að það skipti ekki máli þar sem skjalið væri aðeins hugsað sem eins konar trygging fyrir því að gagnstefnda ætti hlut í fasteigninni vegna fjárframlags. Hefði hann fallist á að skrifa undir samkomulagið og talið þörf á því til að halda föður gagnstefndu „góðum“ eins og það var orðað. Hefði aldrei staðið til að þinglýsa samkomulaginu og skilningur gagnstefnanda verið að það væri til bráðabirgða og að annað samkomulag yrði gert þegar gagnstefnda gæti tekið þátt í greiðslu fyrrgreinds veðláns. Samkvæmt skýrslu gagnstefndu fyrir dómi þá fyllti gagnstefnandi út tölulegar upplýsingar í samkomulaginu sem þau hefðu fengið afhent frá lögfræðingi fjölskyldu hennar. Hún kvað samkomulagið hafa verið undirritað á heimili hennar og gagnstefnanda. Fram kom í skýrslu föður gagnstefndu fyrir dómi að hann hefði fyllt samkomulagið út ásamt gagnstefnanda í matarboði sem haldið var á heimili hans og konu sinnar. Hefðu tölulegar upplýsingar komið frá gagnstefnanda og hann ekki hreyft neinum andmælum við undirritun samkomulagsins.

Fram kom í upphafi samkomulagsins, sem var í fjórum liðum, að aðilar væru að kaupa sína fyrstu íbúð og sagði í fyrsta lið að kaupverðið næmi 23.500.000 krónum. Þá sagði: „Við fáum lán að fjárhæð um kr. 15.000.000 og eiginfjárframlag okkar er kr. 8.500.000. Þar af leggur Y til kr. 5.000.000 en X kr. 3.500.000. Nettóeign okkar í fasteigninni reiknast þannig 36,17% af verðmæti hennar.“ Í öðrum lið sagði orðrétt: „Við erum sammála um að skrá eignarhlutdeild okkar í fasteigninni í kaupsamningi til samræmis við ofangreinda fjármögnun, þannig að Y verði skráður kaupandi/eigandi að 58,82% eignarhlutdeildar og X 41,18% eignarhlutdeildar. Lán verður eingöngu á nafni Y en skal nafnbreytt þannig að við verðum skráðir skuldarar í sömu hlutföllum, þegar og ef til þess fæst heimild lánastofnunarinnar. Við erum sammála um að standa sem jafnast að greiðslu lánsins hvort sem það verður með launatekjum eða annars konar framlagi, eftir atvikum á heimili.“ Þá sagði í þriðja lið: „Við erum sammála um að aukist nettóeign okkar í fasteigninni hlutfallslega frá því sem greinir í 1. tölulið þessa samkomulags skiptist aukningin jafnt á milli okkar enda semjum við ekki um aðra skiptan.“ Vottar að

samkomulaginu voru faðir og bróðir gagnstefndu.

Hinn 6. janúar 2017 eða um sjö mánuðum eftir að aðilar fluttu inn í íbúðina ákváðu þau að slíta samvistum. Faðir gagnstefndu lagði fyrrgreint samkomulag inn til þinglýsingar hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu 17. janúar og það var innfært í þinglýsingabók 25. sama mánaðar sem yfirlýsing um eignarheimild. Gagnstefnandi hefur búið áfram í íbúðinni frá sambandslitum, en gagnstefnda hefur krafist hann um greiðslu mánaðarleigu vegna þessa og er ágreiningur um þann þátt hluti af fyrrgreindri sátt sem var gerð við upphaf aðalmeðferðar.

Fyrir liggur að eftir sambandslitin áttu málsaðilar og foreldrar þeirra í samskiptum í því skyni að ná sátt um uppgjör. Þá leitaði gagnstefnandi til lögmanns sem sendi föður gagnstefndu bréf 1. mars 2017 þar sem meðal annars var óskað upplýsinga um hvort og þá með hvað hætti hann hefði komið að gerð umrædds samkomulags frá 12. júlí 2016. Í svarbréfi föður gagnstefndu frá 8. mars 2017 kom fram að hann hefði ekki komið að gerð samkomulagsins sem hann kvað hafa verið gert að beiðni málsaðila þar sem þau hefðu ekki staðist sameiginlegt greiðslumat og því verið ákveðið að skrá gagnstefnanda einan fyrir íbúðinni. Eftir fund lögmanns gagnstefnanda og föður gagnstefndu í mars 2017 setti lögmaðurinn fram tillögu að lausn fyrirbyggjandi ágreinings með bréfi 15. apríl 2017. Í kjölfarið var tilkynnt að lögmaður hefði tekið við hagsmunagæslu fyrir gagnstefndu og liggur fyrir að lögmennt málsaðila hafa leitast við að leysa ágreining þeirra.

Hinn 7. júní 2017 krafðist gagnstefnda opinberra skipta til fjárslita á milli hennar og gagnstefnanda, sbr. 100. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Af hálfu gagnstefnanda var því komið á framfæri að kröfunni yrði mótmælt þar sem aðilar hefðu ekki verið í sambúð í tvö ár og ákvað gagnstefnda því að afturkalla kröfuna. Jafnframt liggur fyrir að gagnstefnda sendi beiðni um nauðungarsölu á íbúðinni til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 17. janúar 2018, en þeirri beiðni var vísað frá og lét gagnstefnda þar við sitja vegna málshöfðunar þessarar.

II

Málsástæður og lagarök gagnstefnanda

Gagnstefnandi krefst þess aðallega að samkomulag málsaðila frá 12. júlí 2016 sem varðaði fjármálaskipan í sambúð þeirra verði ógilt með dómi, en til vara að samkomulaginu verði vikið til hliðar við ákvörðun á eignarhlutdeild hvors um sig í fasteigninni að [...].

Til stuðnings aðalkröfu sinni vísar gagnstefnandi fyrst og fremst til þess að forsendur að baki samkomulaginu séu brostnar. Það hafi verið ákvörðunarástæða samkomulagsins að málsaðilar kæmu til með að greiða þau fjárframlög til íbúðarkaupanna, sem þar væri kveðið á um, og ekki síður að þau kæmu til með að

standa sameiginlega og sem jafnast að greiðslu þess veðláns sem gagnstefnandi tók vegna kaupanna. Þannig sé í samkomulaginu sérstaklega vísað til þess að málsaðilar ætli sér að standa sameiginlega og sem jafnast að greiðslu veðlánsins hvort heldur sem það verði gert „með launatekjum eða annars konar framlagi, eftir atvikum á heimili“. Hafi þessar forsendur samkomulagsins verið báðum aðilum kunnar frá upphafi. Þá hafi ákvæði samkomulagsins um eignarhlutdeild hvors málsaðila í íbúðinni grundvallast á því að framlög þeirra yrðu með þeim hætti sem samkomulagið hafi kveðið á um, sem og að veðlánið yrði metið sem framlag þeirra beggja að jöfnu að ákveðnum forsendum og skilyrðum uppfylltum. Forsenda þess að veðlánið yrði metið sem framlag þeirra beggja að jöfnu hafi verið að málsaðilar stæðu sem jafnast sameiginlega að greiðslu afborgana. Þá hafi einnig verið miðað við að málsaðilar stæðu sameiginlega að greiðslu kostnaðar við rekstur fasteignarinnar. Það liggi hins vegar fyrir að gagnstefnandi hafi einn tekið veðlánið og hafi greitt allar afborganir af láninu frá upphafi og geri enn. Gagnstefnda hafi ekkert greitt vegna veðlánsins, hvorki meðan á sambandi aðila hafi staðið né eftir að því hafi lokið. Hafi forsendur samkomulagsins brostið þegar aðilar hafi ákveðið að slíta sambandinu einungis tæpum sjö mánuðum eftir undirritun þess. Hafi þá orðið ljóst að samkomulagið yrði ekki eftir í samræmi við efni þess, hvorki varðandi það beina fjárframlag sem gagnstefnda átti að leggja fram þegar í upphafi né varðandi áform málsaðila um að standa sameiginlega að greiðslu afborgana af láninu. Staðreyndin sé sú að gagnstefnda hafi einungis greitt 2.691.314 krónur af þeim 3.500.000 krónum sem hún hafi ætlað sér að greiða, en þar að auki hafi hún hvorki greitt af láninu né neitt sem varði rekstur fasteignarinnar. Þá hafi gagnstefnda ekki tekið þátt í greiðslu kostnaðarhlutdeildar íbúðarinnar í utanhússviðgerðum. Gagnstefnandi hafi einn innt þá greiðslu af hendi sem hafi numið 1.036.800 krónum.

Lögð er áhersla á að þær forsendur sem liggi til grundvallar tilgreindum eignarhlutdeildum í samkomulaginu séu rangar. Þannig sé kaupverð eignarinnar sagt vera 23.500.000 krónur, en hafi í reynd verið 23.300.000 krónur. Að sama skapi sé eiginfjárframlag gagnstefndu sagt hafa verið 3.500.000 krónur, en hún hafi lagt 2.691.314 krónur til kaupanna. Þá komi ranglega fram að tekið hafi verið lán að fjárhæð 15.000.000 króna, en óumdeilt sé að gagnstefnandi hafi tekið lán að fjárhæð 15.900.000 krónur. Samkomulagið sé jafnframt á skjön við þær ólögfestu meginreglur sem gildi varðandi uppgjör milli sambúðarfólks þar sem líta beri á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og að hvor aðili taki sínar eignir og beri ábyrgð á sínum skuldum við sambúðarslit.

Gagnstefnandi byggir varakröfu sína, um að samkomulaginu verði vikið til hliðar við ákvörðun á eignarhlutdeild í fasteigninni, á því að það sé mjög

ósanngjarn í hans garð og ósanngjarn af gagnstefndu að bera það fyrir sig, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 og meginreglur samningaréttar. Því til stuðnings vísast til tilurðar samkomulagsins, stöðu málsaðila við gerð þess, sem og til þess að til sambandsslita kom aðeins nokkrum mánuðum eftir undirritun samkomulagsins. Áréttað er að ýmis ákvæði samkomulagsins séu röng og að ákvæði um eignarhlutdeild séu ekki í nokkru samræmi við þær meginreglur sem gildi um uppgjör milli sambúðarfólks við lok sambúðar. Gagnstefnandi hafi ekki haft neina aðkomu að gerð samkomulagsins og hafi það verið samið einhliða af aðila eða aðilum á vegum gagnstefndu. Samkomulagið hafi að því er virðist verið gert í þeim eina tilgangi að tryggja hagsmuni gagnstefndu og sé þar gengið mun lengra en eðlilegt geti talist. Hafi verið þrýst verulega á gagnstefnanda til að fá hann til að skrifa undir samkomulagið. Hann hafi bent gagnstefndu á augljósar villur í samkomulaginu, en verið sagt að það skipti ekki máli þar sem einungis væri um tryggingu að ræða og að skjalinu yrði ekki þinglýst. Þá hafi aðilar slitið samvistum aðeins nokkrum mánuðum eftir gerð samkomulagsins. Geti ekki talist sanngjarn við þessar aðstæður að byggja á samkomulagi sem gangi út frá því að fjárhagsleg samstaða myndist á milli aðila og að þeir standi sameiginlega að greiðslu afborgana af láni. Sambandsslitin hafi kollvarpað þeim áformum, sem gerð var grein fyrir í samkomulaginu, um sameiginlega þátttöku aðila í greiðslu afborgana af láninu. Hafi gagnstefnda aldrei tekið þátt í greiðslu afborgana eða kostnaðar vegna íbúðarinnar, þar með talið kostnaði vegna utanhússviðgerða á fjöleignarhúsinu. Í samkomulaginu sé í reynd lagt upp með að gagnstefnda öðlist eignarhlutdeild í íbúðinni á grundvelli láns sem hún sé ekki skuldari að, beri enga ábyrgð á og hafi auk þess ekkert greitt af.

Gagnstefnandi krefst þess að viðurkennt verði að hann eigi 88,5% eignarhlutdeild í fasteigninni, en gagnstefnda 11,5% eignarhlutdeild. Beri að horfa til þeirra framlaga sem hvor málsaðili um sig hafi lagt til íbúðarkaupanna. Hafi kaupverð íbúðarinnar numið 23.300.000. Þegar tekið hafi verið tillit til kostnaðar vegna kaupanna, það er lántökugjalds vegna veðláns, þinglýsingar- og stimpilgjalds, umsýsluþóknunar, veðbókarvottorðs, kostnaðar vegna veðleyfa og uppgjörslögveðsgjalda hafi heildarkostnaður vegna kaupanna samtals numið 23.432.214 krónum. Gerð er nánari grein fyrir sundurliðun þessa kostnaðar í stefnu.

Tekið er fram að verulegur vafi sé á því hvort raunveruleg sambúð hafi stofnast á milli málsaðila, en hvað sem því líði gildi sömu reglur um uppgjör milli þeirra. Sé ljóst að fjárhagsleg samstaða hafi ekki myndast á milli aðila á þeim stutta tíma sem sambúðin varði. Í samræmi við gildandi meginreglur og dómaframkvæmd Hæstaréttar beri að líta á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og taki hvor aðili sínar eignir og beri ábyrgð á sínum skuldum við slit sambúðar. Þá séu þess

mörg dæmi í dómaframkvæmd að opinber skráning eigna eða þinglýstar eignarheimildir hafi ekki verið lagðar til grundvallar um eignarhlutföll milli sambúðarfólks, enda þyki sannað að þær heimildir samrýmist ekki framlögum sem sambúðarfólk hafi raunverulega innt af hendi við kaup á viðkomandi eign. Það leiði af fyrirbyggjandi gögnum að þinglýst eignarheimild gagnstefndu sé röng. Í ljósi raunverulegra framlaga gagnstefndu til kaupa á íbúðinni sé eignarhlutur hennar einungis 11,5%, það er 2.691.314 krónur af heildarkostnaði vegna íbúðarinnar sem hafi numið 23.432.314 krónur. Framlag gagnstefnanda hafi hins vegar numið 20.741.000 krónum eða 88,5% af heildarverðinu. Lögð er áhersla á að líta beri á andvirði fyrrgreinds láns gagnstefnanda sem framlag hans eins. Lánið hafi verið tekið á grundvelli greiðslumats gagnstefnanda og sé hann einn skuldari að láninu, beri einn ábyrgð á endurgreiðslu lánsins og hafi einn greitt afborganir vegna þess. Þá muni gagnstefnda njóta þeirrar verðhækkunar sem orðið hefur á íbúðinni í samræmi við rétta eignarhlutdeild sína í henni.

Málsástæður og lagarök gagnstefndu

Gagnstefnda byggir á því að samkomulag aðila sé gilt og leiði engin réttmæt rök til þess að hróflað verði við því. Því er alfarið mótmælt að gagnstefnandi hafi verið beittur sérstökum þrýstingi við gerð samkomulagsins. Þá sé efni samkomulagsins eðlilegt og í samræmi við ætlun aðila, en það beri með sér þann vilja aðila að eiga fasteignina saman í eignarhlutföllum í samræmi við eiginfjárframlag hvors þeirra um sig. Sé sambúðarfólki heimilt að semja um fjármálaskipan sína og æskilegt að þau geri það. Án samkomulagsins hefði gagnstefnda ekkert til staðfestingar á eignarhlut sínum og lægi ekki fyrir hvernig færi um uppgjör ef fasteignin hækkaði eða lækkaði í verði eftir kaupin.

Lögð er áhersla á að aðilar hafi verið í raunverulegri sambúð og að með þeim hafi verið fjárhagsleg samstaða. Þannig hafi gagnstefnda lagt til fjármuni til kaupa á sjónvarpi og bifreið, auk þess sem þau hafi verið með sameiginlegt innbú sem þau hafi bæði lagt til. Það hafi verið ætlun aðila að gagnstefnda myndi greiða fyrir fyrirhugaðar utanhússframkvæmdir, sem hefði jafnað eignarhlutföllin enn freka. Kostnaður vegna þessa hafi aftur á móti ekki fallið til fyrr en í maí 2017 nokkrum mánuðum eftir sambandslit aðila og hafi gagnstefnandi innt af hendi greiðslu án samráðs við gagnstefndu.

Við er til þess að regla samningaréttar um brostnar forsendur geti aðeins átt við í undantekningartilvikum og geti slit sambúðar ekki fallið þar undir. Þá geti undantekningarreglan ekki komið til álita þegar um sé að ræða atvik sem aðilar hafi getað séð fyrir við samningsgerð, svo sem sambúðarslit, en það sé allur gangur á því hvort og þá hve lengi sambúð endist. Þá hafi gagnstefnandi ekki sýnt fram á

knýjandi nauðsyn þess að hann verði leystur undan samkomulaginu, en það sé skilyrði fyrir beitingu reglunnar um brostnar forsendur, auk þess sem það þurfi að liggja fyrir að slíkt geti ekki talist ósanngjarnt í garð gagnaðilans. Hafi fasteignin hækkað umtalsvert í verði frá því að kaupin áttu sér stað og yrði fallist á kröfu gagnstefnanda um viðurkenningu á 88,5% eignarhlutdeild nyti hann einn hagnaðarins. Því er mótmælt að þær forsendur sem gagnstefnandi vísar til hafi verið ákvörðunarástæður samkomulagsins og tekið fram að gagnstefnda hafi hvorki vitað né mátt vita um hinar meintu forsendur gagnstefnanda. Væri ógilding samkomulagsins nú einkar ósanngjörn í garð gagnstefndu, en forsendur fyrir eiginfjárframlagi hennar til kaupanna væru með öllu brostnar ef líta ætti á framlag hennar sem gjöf, lán eða einhvers konar óskilgreint framlag á meðan gagnstefnandi geti veðsett eignina sér einum til hagsbóta en á hennar áhættu. Hafi réttarstaða aðila verið gerð skýr með samkomulaginu og geti niðurstaða samkvæmt því ekki talist ósanngjörn á nokkurn hátt.

Varakröfu gagnstefnanda, sem byggist á 36. gr. laga nr. 7/1936, er mótmælt og lögð áhersla á að beiting ákvæðisins komi einungis til greina í knýjandi undantekningartilvikum. Hafi með engu móti verið sýnt fram á að það sé ósanngjarnt af hálfu gagnstefndu að bera samkomulagið fyrir sig og séu skilyrði ákvæðisins ekki uppfyllt. Séu efnisatriði samkomulagsins skýr og komi þar skýrt fram hver hafi verið ætlun aðila. Hafi staða málsaðila verið svo til jöfn, en gagnstefnandi verið kominn heldur lengra á lífsleiðinni. Hafi aðkoma og hjálp foreldra við viðskiptin verið eðlileg í alla staði og sé því alfarið mótmælt að gagnstefnandi hafi verið beittur þrýstingi eða blekkingum. Hvað varði seinni tíma atvik er lögð áhersla á að íbúðin hafi hækkað umtalsvert í verði frá kaupum og geti alls ekki talist ósanngjarnt að aðilar njóti þeirrar hækkunar jafnt með tilliti til framlaga hvors um sig. Því er einnig mótmælt að samkomulagið feli í sér frávik frá þeim meginreglum sem gildi um fjármál sambúðarfólks, en aðilar hafi gert samkomulagið til að skýra réttarstöðu sína og hafi það verið forsenda fyrir fjárframlagi gagnstefndu að hún eignaðist að minnsta kosti samsvarandi hlutdeild í íbúðinni. Þá hafi lánið vissulega verið skráð á nafn gagnstefnanda, en í samkomulaginu komi fram að þrátt fyrir þetta séu aðilar sammála um að standa sem jafnast að greiðslu þess.

Hvað varðar viðurkenningarkröfu um eignarhlutföll leggur gagnstefnda áherslu á að í upptalningu á greiddum fjárhæðum, sem varði kostnað við íbúðarkaupin, tiltaki gagnstefnandi kostnað við lántöku, þar með talið veðleyfi. Það samrýmist ekki þeim málartilbúnaði hans að lántakan hafi aðeins verið hans mál, en sé fallist á það ætti ekki að taka tillit til þessara liða. Verði eignarhlutdeild hvors málsaðila í fasteigninni ákveðin er þess krafist að viðurkennt verði að gagnstefnda

eigi 35% eignarhlutdeild þar sem eiginfjárframlag hennar nemi 2.691.314 krónum á móti 5.000.000 króna framlags gagnstefnanda. Sé þetta mjög hófstíllt og sanngjörn krafa sem sé jafnframt í samræmi við fyrirliggjandi samkomulag og meginreglur samningaréttar um gildi og efndir samninga.

III

Niðurstaða

Aðilar fluttu saman í fasteignina að [...] í Reykjavík um miðjan júní 2016, en slitu samvistum um sjö mánuðum síðar. Þau greinir á um hvaða hlutdeild þau eigi hvort um sig í fasteigninni og hvort leggja beri samkomulag þeirra frá 12. júlí 2016, sem áður hefur verið gerð grein fyrir, til grundvallar eignarhlutföllum. Umræddu samkomulagi var þinglýst eftir að til sambúðarslita aðila kom og eru eignarhlutföll að fasteigninni skráð með þeim hætti að gagnstefnandi á 58,82% og gagnstefnda 41,18%. Gagnstefnandi telur að líta beri fram hjá samkomulaginu þar sem forsendur, sem búið hafi því að baki, séu brostnar og að ósanngjarnt sé að byggja rétt á því, sbr. meginreglur samningaréttar og 36. gr. laga nr. 7/1936. Beri þess í stað að miða eignarhlutföll að fasteigninni við raunveruleg framlög aðila vegna kaupa á henni. Gagnstefnda telur engin efni til að víkja frá samkomulaginu sem sé gilt og bindandi um fjármálaskipan í sambúð aðila, sbr. meginreglur samningaréttarins, og eigi málsástæður gagnstefnanda ekki við rök að styðjast.

Krafa gagnstefnanda um viðurkenningu á því að eignarhlutdeild hans í fasteigninni sé 88,5% og eignarhlutdeild gagnstefndu 11,5% er á því reist að líta beri fram hjá samkomulaginu og verður ekki leyst úr þeirri kröfu án þess að taka afstöðu til skuldbindingargildis samkomulagsins. Vegna þessa verður ekki séð að gagnstefnandi hafi hagsmuni af því að jafnframt verði leyst sérstaklega úr kröfu hans um að samkomulagið verði ógilt eða því vikið til hliðar við ákvörðun eignarhlutdeildar í fasteigninni. Þeim kröfum verður því vísað sjálfkrafa frá dómi, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 17. október 2002 í máli nr. 106/2002.

Fyrir liggur að málsaðilar, sem höfðu hug á að kaupa fasteign saman, stóðust ekki sameiginlegt greiðslumat í febrúar 2016. Gagnstefnandi var því einn skráður eigandi fyrrgreindrar fasteignar samkvæmt kaupsamningi frá 14. apríl 2016, en það er ágreiningslaust að gagnstefnda lagði til fé vegna kaupanna. Þá liggur fyrir að stærstur hluti kaupverðsins, sem nam 23.300.000 krónum, var fjármagnaður með láni að fjárhæð 15.900.000 krónur sem gagnstefnandi tók hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna. Eins og rakið hefur verið slitu málsaðilar sambúð aðeins sjö mánuðum eftir að þau fluttu saman í íbúðina. Þau lögðu bæði innbú til heimilisins, auk þess sem þau festu kaup á bifreið og sjónvarpi meðan á sambúðinni stóð. Að öðru leyti virðist fjárhagur þeirra hafa verið aðskilinn á hinum

skamma sambúðartíma og myndaðist ekki fjárhagsleg samstaða á milli þeirra. Að teknu tilliti til þessa fer um eignarhald fasteignarinnar eftir almennum reglum fjármunaréttar, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 22. október 2009 í máli nr. 64/2009.

Aðila greinir í verulegum atriðum á um hver hafi verið aðdragandi þess að hið umdeilda samkomulag var undirritað 12. júlí 2016. Fram kom í skýrslu föður gagnstefndu fyrir dómi að drög að samkomulaginu hafi verið útbúin af lögmanni að beiðni hans, en fyrir liggur að gagnstefnandi naut ekki aðstoðar lögmanns. Það er óljóst hvernig samkomulagið var fyllt út og hvar það var undirritað, en eins og gerð hefur verið grein fyrir bera aðilar með mismunandi hætti um atvik að þessu leyti. Aðilar eru sammála um að ætlunin hafi verið að tryggja að gagnstefnda ætti hlutdeild í fasteigninni vegna fjárframlags hennar, en þau greinir að öðru leyti á um hver réttaráhrif samkomulagsins hafi átt að vera. Þá er óumdeilt að tiltekin atriði í samkomulaginu eru ekki réttilega tilgreind, það er kaupverð fasteignarinnar, fjárframlag gagnstefndu til kaupanna og fjárhæð þess veðláns sem gagnstefnandi tók. Hvað sem því líður er ljóst af efni samkomulagsins að sú eignarhlutdeild í fasteigninni, sem þar er tilgreind, er reist á þeirri forsendu að málsaðilar teljist í reynd bæði skuldarar að fyrrgreindu veðláni og að það sé metið sem sameiginlegt framlag þeirra til fasteignarkaupanna. Þannig segir í öðrum lið samkomulagsins að láninu skuli „nafnbreytt þannig að við verðum skráðir skuldarar í sömu hlutföllum, þegar og ef til þess fæst heimild lánastofnunarinnar“. Þá er gert ráð fyrir því að aðilar standi sem jafnast að endurgreiðslu lánsins og segir í lok sama liðar: „Við erum sammála um að standa sem jafnast að greiðslu lánsins hvort sem það verður með launatekjum eða annars konar framlagi, eftir atvikum á heimili.“

Samkvæmt þessu verður að miða við að tilgreind eignarhlutföll hafi byggst á þeirri grundvallarforsendu að aðilar væru að hefja sambúð til frambúðar og að þau myndu leggja jafnt að mörkum til endurgreiðslu þess láns sem fasteignarkaupin voru að verulegu leyti fjármögnuð með. Var þannig litið á lánið sem sameiginlegt framlag þeirra beggja, jafnvel þó að gagnstefnandi væri einn skráður sem skuldari, og gert ráð fyrir því að fjárhagsleg samstaða kæmi til með að myndast með málsaðilum. Aftur á móti liggur fyrir að sambúð aðila stóð í afar skamman tíma og kom ekki til þess að gagnstefnda yrði skuldari að láninu í samræmi við eignarhlutfall sitt í fasteigninni. Þá verður heldur ekki séð af gögnum málsins að gagnstefnda hafi með öðrum hætti innt af hendi framlög til greiðslu lánsins, svo sem með því að bera kostnað af heimilishaldi líkt og vísað er til í öðrum lið samkomulagsins. Það liggur fyrir að gagnstefnandi hefur frá upphafi verið skráður skuldari lánsins og ber hann því einn ábyrgð á greiðslu þess. Þá hefur hann greitt allar afborganir vegna lánsins og gerir það enn. Gagnstefnda hefur ekki axlað

byrðar í tengslum við greiðslu lánsins, hvorki með fjármunum né annars konar framlagi, og verður ekki séð að hún hafi gert neinn reka að því að takast slíkar skuldbindingar á hendur.

Að framangreindu virtu, og í ljósi þeirrar stöðu sem var uppi við slit sambúðar aðila svo skömmu eftir að til hennar var stofnað, verður fallist á með gagnstefnanda að forsendur fyrir þeirri eignarhlutdeild sem samkomulagið gerði ráð fyrir hafi brostið, sbr. einnig til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 6. maí 2010 í máli nr. 747/2009. Verða eignarhlutföll því ekki ákveðin í samræmi við samkomulagið sem þinglýst eignarheimild er byggð á, sbr. meginreglu samningaréttar um brostnar forsendur. Við þessar aðstæður þykir rétt að eignarhlutföll í fasteigninni verði ákveðin í samræmi við raunveruleg framlög aðila til kaupanna á sínum tíma. Ekki verður fallist á röksemdir gagnstefndu um að þessi aðferð sé ósanngjörn í hennar garð þar sem gagnstefnandi njóti einn hagnaðar af hækkun á verði fasteignarinnar, enda nýtur hún verðhækkunar á fasteigninni í samræmi við raunverulegt framlag sitt til kaupanna.

Það liggur fyrir að kaupverð fasteignarinnar var 23.300.000 krónur, en heildarkostnaður nam 23.432.314 krónum. Gagnstefnandi greiddi 5.000.000 króna við undirritun kaupsamnings og tók jafnframt fyrrgreint lán að andvirði 15.741.000 krónur sem telst samkvæmt framangreindu vera framlag hans eins. Faðir gagnstefndu greiddi 1.400.000 krónur inn á reikning gagnstefnanda vegna kaupanna, en þar af voru 90.000 krónur endurgreiddar. Þá greiddi faðir gagnstefndu jafnframt 1.381.314 krónur til þeirrar fasteignasölu sem hafði milligöngu um viðskiptin við afsalsgerð. Samkvæmt þessu nam fjárframlag gagnstefndu samtals 2.691.314 krónum, en framlag gagnstefnanda, í formi eigin fjárframlags auk lánveitingar sem hann tókst á herðar, 20.741.000 krónum. Að þessu virtu verður fallist á þá kröfu gagnstefnanda að viðurkennt verði að eignarhlutdeild hans í fasteigninni sé 88,5% en gagnstefndu 11,5%.

Rétt þykir í ljósi allra atvika málsins og vafatriða þess að aðilar beri hvor sinn kostnað af rekstri þess, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dóm þennan kveður upp Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð:

Kröfum gagnstefnanda, Y, annars vegar um að ógilt verði með dómi samkomulag málsaðila frá 12. júlí 2016 um fjármálaskipan í sambúð þeirra, og hins vegar um að samkomulaginu verði vikið til hliðar við ákvörðun á eignarhlutdeild málsaðila í fasteigninni að [...] í Reykjavík, íbúð nr. 02-01-02, [...], er vísað frá dómi.

Viðurkennt er að eignarhlutdeild gagnstefnanda í fasteigninni að [...] í Reykjavík, íbúð nr. 02-01-02, fastanúmer [...], sé 88,5% og að eignarhlutdeild gagnstefndu, X, í sömu fasteign sé 11,5 %.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Ásgerður Ragnarsdóttir