

Ár 2008, þriðjudaginn 11. nóvember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-707/2008:

Hermundur Guðsteinsson

(*Guðjón Ægir Sigurjónsson hrl.*)

gegn

Ósk Sveinsdóttur

(*Christiana L. Bahner hdl.*)

Mál þetta, sem dómtekið var 29. október sl., er höfðað með stefnu birtri 5. desember 2007.

Stefnandi er Hermundur Guðsteinsson, kt. 000000-0000, Egilsstöðum 2, 801 Selfossi.

Stefnda er Ósk Sveinsdóttir, kt. 000000-0000, Grenigrund 28, 800 Selfossi.

Dómkröfur stefnanda eru:

a) Að viðurkennt verði með dómi að stefnandi eigi einn og að óskiptu 90% eignarrétt til fasteignarinnar Löngumýrar 2a á Selfossi (fastanr. 226-9437, íbúð 01-0101) ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber en eignarhlutur stefndu sé 10%.

b) Að stefndu verði gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Dómkröfur stefndu eru þær að viðurkennt verði með dómi að aðilar eigi hvor um sig og að óskiptu 50% eignarrétt til fasteignarinnar Löngumýrar 2a á Selfossi. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu.

Málavextir.

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi, dagsettum 27. ágúst 2004, keyptu aðilar fasteignina Löngumýri 2a á Selfossi (fastanr. 226-9436), sem var íbúð í smíðum í raðhúsi (ehl. 01 0101) ásamt meðfylgjandi sameignarréttindum, hlutdeild í eignarlóð og öðru því sem eigninni fylgdi og fylgja bar. Kaupverð eignarinnar var

7.900.000 krónur sem var greitt með yfirtöku áhvílandi lána að fjárhæð 7.440.00 og útborgun við undirritun kaupsamnings, 459.560 krónur. Greiddu aðilar hvort um sig 229.780 krónur af þeirri greiðslu. Var kaupsamningi um eignina þinglýst 31. ágúst 2004 og voru aðilar skráðir eigendur til jafns. Fram að þeim tíma er kaupin áttu sér stað og þar til aðilar fluttu inn í eignina, bjuggu þau ýmist á heimili foreldra stefnanda eða foreldra stefndu. Í júlíbyrjun árið 2005 var eignin fullbúin og hófu aðilar þá sambúð. Var framkvæmdin fjármögnuð með yfirdrætti á reikningum aðila. Þann 9. nóvember 2005 skuldbreyttu aðilar áhvílandi láni á eigninni með því að taka nýtt lán að fjárhæð 12.000.000 króna. Var því láni varið til uppgreiðslu á eldra láni sem þau höfðu yfirtekið, sem þá var 7.844.023 krónur, til greiðslu á landspildu er þau keyptu og til greiðslu á yfirdrætti á bankareikningum aðila. Aðilar slitu sambúð sinni í lok júní 2006 og hafa ekki náð samkomulagi um skiptingu eignarinnar. Eftir úthlutun málsins í Héraðsdómi Suðurlands fór málið í sáttameðferð sem var árangurslaus. Fór aðalmeðferð fram þann 29. október sl. og var málið dómtekið í framhaldi af því.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að sambúð aðila hafi verið skammvinn og fjárhagur þeirra algjörlega aðskilinn allan sambúðartímann. Stefnandi hafi haft umtalsvert meiri tekjur en stefnda tekjuárin 2004 og 2005 eða 2.710.249 krónur á árinu 2004 á meðan stefnda hafði 526.551 þúsund krónur í tekjur og á árinu 2005 hafi stefnandi haft 2.968.450 krónur í tekjur á meðan stefnda hafði 737.590 krónur í tekjur. Eina framlag stefndu til kaupanna á Löngumýri 2a og framkvæmdanna hafi verið greiðsla hennar á helmingi þeirrar upphæðar sem þau greiddu við undirritun kaupsamnings með peningagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um eignina. Fjárframlag stefndu til öflunar íbúðarinnar hafi því einungis verið 229.780 krónur eða 3% af kaupverðinu. Stefnandi byggir einnig á því að vinnuframlag stefndu við framkvæmdirnar eftir kaupin á íbúðinni hafi verið minniháttar. Vinnuframlag það sem lagt hafi verið til við verkið hafi að nær öllu leyti verið frá stefnanda og aðilum honum tengdum. Á þeim tíma hafi ekki verið um að ræða sambúð eða sameiginlegt heimilishald stefnanda og stefndu með þeim hætti að hægt sé að halda fram að stefnda hafi á sama tíma lagt fram sambærilega eða aðra vinnu við sameiginlegt heimilishald þeirra. Stefnandi byggir einnig á því að stefnda hafi tekið óverulegan þátt í að greiða kostnað vegna byggingarframkvæmdanna að Löngumýri 2a. Stefnda hafi lagt óverulegt fjármagn til vegna eignarinnar. Þá hafi stefnandi auk þess greitt allar afborganir af lánum, þar með talið vexti og verðbætur vegna kaupanna og framkvæmdanna. Einnig hafi hann greitt af sínum launum ýmsa reikninga vegna kaupa á efni og aðföngum. Stefnandi telur að, miðað við fjárframlög og vinnuframlag þeirra stefndu eftir að þau keyptu eignina í ágúst 2004, sé skipting nettóeignar í fasteigninni nú með réttu þannig að stefnandi eigi a.m.k. 90% hluta og stefnda að hámarki 10% hluta. Telur stefnandi að þau hlutföll séu sanngjörn og eðlileg með tilliti til fjárframlags, vinnuframlags og aðstæðna allra.

Stefnandi vísar til þess að nánast öll eignarmyndun sem orðið hafi í eigninni hafi orðið fyrir tilstuðlan hans og því eigi hann að njóta góðs af henni.

Stefnandi vísar til meginreglna um fjárskipti við sambúðarslit um að hvor aðili fái í sinn hlut það sem hann lagði til í upphafi sambúðar. Þá vísar stefnandi einnig til meginreglna kröfu-, samninga- og eignaréttar. Krafa um málskostnað er studd við XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefnda lýsir málavöxtum í meginatriðum á sama veg og stefnandi. Stefnda byggir á því að framkvæmdir hafi verið kostaðar af aðilunum sjálfum, en ættingjar þeirra og vinir hafi tekið virkan þátt í því, bæði með gjafavinnu og öðrum gjöfum í formi innréttinga, afnota af tækjum og tólum eða afsláttar hjá byggingarvöruverslunum í gegnum viðskiptareikninga. Í fyrsta lagi hafi aðilar tekið lán í Landsbanka Íslands þann 9. nóvember 2005 að upphæð 12.000.000 króna. Hafi aðilar báðir verið lántakar og beri því ábyrgð á greiðslu lánsins in solidum. Láninu hafi verið varið til uppgreiðslu eldra láns sem þau höfðu yfirtekið við kaupin að fjárhæð 7.844.023 krónur en 4.155.977 krónur af nýja láninu hafi að mestu leyti farið til greiðslu efniskostnaðar. Samkvæmt byggingarskýrslum árána 2004 og 2005 hafi skráður byggingarkostnaður verið samtals 4.706.395 krónur og sundurliðast þannig:

Árið 2004:

- Keypt byggingarefni	kr. 553.931
- Inntak hita og rafmagns	kr. 183.816
- Aukavinna	kr. 345.075

Árið 2005:

- Pípulagnir	kr. 122.259
- Keypt byggingarefni	kr. 2.360.805
- Skipulagsgjald	kr. 45.800
- Aukavinna	kr. 1.094.709
Samtals	kr. 4.706.395

Að frádregnum kostnaði vegna eigin vinnu hafi raunútgjöld verið vegna framkvæmdanna við íbúðina 3.266.611 krónur. Þessi útgjöld hafi að öllu leyti verið greidd með nýja láninu eftir uppgreiðslu gamla lánsins. Kostnaður vegna innréttinga hafi verið með lægsta móti þar sem aðilar hafi fengið að taka út í gegnum viðskiptareikning bróður stefndu og notið hans afsláttar til fulls. Í öðru lagi hafi hluti innréttinga verið gjöf frá vinum og ættingjum aðilanna, t.d. hafi þau

fengið gefins allar innihurðir af bróður stefndu og hafi stefnda fengið vatnssalerni í afmælisgjöf. Í þriðja lagi hafi aðilar fengið nánast ótakmörkuð afnot af sendibifreið í eigu foreldra stefndu, en hún hafi nýst mjög vel þegar sækja þurfti byggingarefni, einkum og sér til Reykjavíkur, eða fara með rusl. Þá segir að stefnandi sé frekar handlaginn og hafi verið í vaktavinnu á meðan á framkvæmdum stóð þannig að hann hafði mikinn tíma til að sinna framkvæmdum. Stefnda hafi hins vegar verið í skóla og í hlutastarfi með því. Fritími hafi því verið mjög takmarkaður eða jafnvel enginn í próftíma. Stefnda hafi séð um matarkaup fyrir þau bæði og greitt þann kostnað með eigin peningum. Á meðan á framkvæmdum hafi staðið hafi ætíð verið talað um þau bæði sem sameigendur hússins að jöfnum hlutum. Fyrirhugað hafi verið að gera húsið íbúðarhæft þannig að aðilar gætu búið í því saman sem og þau hafi gert frá því í júlí 2005 og þar til þau slitu samvistir haustið 2006. Stefnda byggir á því að dómkröfur stefnanda séu ekki á rökum reistar. Íbúðin að Löngumýri 2a hafi verið keypt og standsett í þeim tilgangi einum að þjóna sem sameiginleg íbúð beggja aðila. Samband þeirra hafi verið búið að vara í fimm og hálf ár. Aðilar ættu því að vera eigendur að íbúðinni að jöfnum hlutum og hafi skráning eignarhluta verið með fullum vilja beggja. Sama gildi um íbúðarlán Landsbanka Íslands að fjárhæð 12.000.000 króna, en báðir aðilar séu skuldarar að láninu og beri bæði ábyrgð á því. Þá mótmælir stefnda fullyrðingum stefnanda um vinnuframlag aðila sem tengjast honum. Í byggingarskýrslum sé einungis um vinnu við eigin íbúð að ræða og gjafavinna sé þar óskráð. Þá sé eigin vinna skráð í tvær línur sem gefi í skyn að önnur línan gefi upp vinnutíma sem stefnandi hafi lagt til en hin línan þá tíma sem stefnda lagði til. Þá hafi stefnandi aldrei lagt fram nein gögn sem styðji vinnuframlag hans við framkvæmdirnar. Ættingjar stefndu hafi komið að framkvæmdunum, sendibifreið þeirra notuð, afslættir í gegnum viðskiptareikning o.fl. Þá segir að stefnandi hafi að vísu greitt mestallar afborganir og fastan kostnað við íbúðina sjálfur frá upphafi en stefnda hafi ítrekað óskað eftir því að fá að taka þátt í kostnaðinum en ekki fengið nein svör við því. Þá hefði verið samkomulag aðila um að stefnda sækti skóla og gengi menntavegin á þessum tíma.

Stefnda vísar til meginreglna um fjárskipti við sambúðarslit og til meginreglna kröfu-, samninga- og eignaréttar. Málskostnaðarkrafa er reist á 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Í máli þessu er deilt um eignarhlutdeild stefnanda og stefndu í fasteigninni Löngumýri 2a á Selfossi sem þau festu kaup á með kaupsamningi dagsettu 27. ágúst 2004. Ekki er ágreiningur um að aðilar lögðu að jöfnu fram 229.780 krónur við kaupsamningsgerð sem þá voru tæplega 3% af kaupverði eignarinnar. Mismunur eða 7.440.440 krónur voru eftirstöðvar láns hjá Íbúðalánasjóði sem skyldi greiddast með 478 gjalddögum mánaðarlega með fyrsta gjalddaga 15. ágúst 2004. Var eignin foheld við afhendingu hennar sem fór fram þann 1. júlí 2004. Þá er ekki ágreiningur um að aðilar skuldbreyttu ofangreindu láni með nýju láni frá Landsbanka Íslands að fjárhæð 12.000.000 króna þann 2. nóvember 2005 sem skyldi greiddast með 478 mánaðarlegum greiðslum, í fyrsta sinn 15. desember 2005. Auk þess var hluti lánsins notaður til að greiða fyrir land sem aðilar keyptu í

sameign, samtals 800.000 krónur, og er ekki deilt um eignaréttinn á því. Þá fóru 700.000 krónur af láninu til uppgreiðslu á yfirdrætti á bankareikningi stefndu og eftirstöðvar lánsins að frádregnu lántöku- og stimpilgjaldi til greiðslu á yfirdrætti á bankareikningi stefnanda. Aðilar bjuggu um ár í íbúðinni og hefur eiginleg sambúð þeirra varað þann tíma. Fram kom hjá aðilum að fjárhagur þeirra hafi verið algjörlega aðskilinn sambúðartíma þeirra svo og á meðan á byggingu hússins stóð. Af reikningsyfirlitum beggja má sjá að báðir aðilar hafa verslað til heimilisins og greitt eðlilega einkaneyslu. Er því ekki að sjá að stefnda hafi með framlagi sínu vegna heimilishalds aukið svigrúm stefnanda til að leggja fram aukið fé til eignamyndunar. Fram kom fyrir dóminum að venslafólk beggja aðila aðstoðuðu stefnanda við framkvæmdir í húsínu og þá aðallega í því formi að sópa rusl og keyra á haugana. Í þeim tilgangi kom fósturfaðir stefndu að með því að lána sendibifreið sína í tvö til fjögur skipti. Þá hafði faðir stefnanda lánað traktor og kerru til að flytja ýmsa muni og til aðstoðar við lóðarframkvæmdir. Verður að telja að vinnuframlag þessara aðila sé nokkuð jafnt og komi ekki fram í beinni eignamyndun eignarinnar. Þá kom fram fyrir dóminum að stefnandi vann sjálfur við alla verkþætti hússins til þess að gera það íbúðarhæft ásamt móðurbróður sínum, Símoni Tómassyni, sem staðfesti það fyrir dóminum, utan kaupa á sérfræðiaðstoð sem stefnandi sjálfur greiddi ýmist með peningum eða með skiptivinnu. Stefnda hefur haldið því fram að vinna sem skráð sé í byggingarskýrslur skattframtala sýni eiginlegt vinnuframlag hennar en hún hefur einnig staðfest að vinnuframlag hennar hafi verið mun minna en stefnanda. Stefnda kveðst hafa stundað nám við Fjölbrautaskóla Suðurlands á þessum tíma, auk þess að hafa unnið með skólanum, og því af eðlilegum ástæðum ekki haft mikinn tíma til að koma að byggingunni. Þá liggur fyrir í gögnum málsins að mikill munur var á tekjuöflun aðila árin 2004 og 2005, enda skýrist það af skólavist stefndu. Heildartekjur stefndu voru á árinu 2004, 505.265 krónur á móti 2.527.599 krónum er stefnandi hafði þá í heildarlaun og 680.231 króna er stefnda hafði í laun á árinu 2005 á móti 2.733.778 krónum er stefnandi hafði í heildarlaun á sama tíma. Hefur stefnda ekki mótmælt því að stefnandi hafi lagt mun meiri vinnu fram en hún. Fyrir liggja í gögnum málsins kvittanir og staðfest reikningsyfirlit frá stefnanda þar sem hann greiddi allar afborganir af áhvílandi láni, hvort sem var af fyrra láni eða seinna láninu frá því það var tekið og þar til þau slitu samvistir, fyrir utan þrjár afborganir sem stefnda greiddi. Þá greiddi stefnda einn reikning í Húsasmiðjunni, helming skipulagsgjalds, tryggingar og einn reikning frá rafvirkja. Af þeim kvittunum sem lagðar voru fyrir dóminn og reikningsyfirlitum greiddi stefnandi á þessum tíma samtals 3.220.703 krónur sem er 85% af heildarframlagi beggja aðila í beinum greiðslum vegna kaupa á efni og greiddum afborgunum af láni, en stefnda 554.450 krónur sem eru 15% af beinum fjárgreiðslum til byggingarinnar og afborgana af lánum. Þá hefur ekki verið tekið tillit til vinnuframlags stefnanda og móðurbróður hans sem vann mikið með honum við smíðar í íbúðinni. Heildarframlag stefndu hefur því verið um 7% af kaupverði eignarinnar og ekki er að sjá að vinnuframlag hennar hafi aukið verðgildi eignarinnar svo nokkru næmi. Þá hefur vinnuframlag stefnanda ekki verið metið. Eins og kemur fram að ofan vann stefnandi ásamt móðurbróður sínum nánast einn við að innrétta eignina og gera hana íbúðarhæfa og hefur hann þar með aukið verðgildi eignarinnar til muna. Miðað við fjárframlag stefndu og það litla vinnuframlag sem hún hefur lagt fram til verðmætaaukningar eignarinnar er ljóst að það hefur verið stefnandi sem jök verðmæti hennar með vinnuframlagi sínu umfram stefndu. Þykir að þessu virtu að ekki sé gengið á eignarhluta stefndu sem stefnandi telur að sé 10% af heildareigninni. Að þessum niðurstöðum fengnum verða kröfur stefnanda að fullu

teknar til greina þannig að viðurkennt verði að stefnandi eigi einn og að óskiptu 90% eignarrétt til fasteignarinnar Löngumýrar 2a á Selfossi (fastanr. 226-9437, íbúð 01-0101) ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber og að eignarhlutur stefndu sé 10%.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda 300.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Viðurkennt er að stefnandi, Hermundur Guðsteinsson, eigi einn og að óskiptu 90% eignarrétt til fasteignarinnar Löngumýrar 2a á Selfossi, ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber.

Stefnda greiði stefnanda 300.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir.