

Ár 2008, þriðjudaginn 18. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands í málinu A-5/2008:

Runólfur K. Maack

og

Benedikta Haukdal

*(Guðmundur Siemsen, hdl.)*

gegn

Eggert Haukdal

*(Tryggvi Þórhallsson hdl.)*

kveðinn upp svofelldur

#### **ú r s k u r ð u r :**

Sóknaraðilar eru Runólfur Maack, kt. 000000-0000, og Benedikta Haukdal, kt. 000000-0000, Bergþórshvoli 2, 861 Hvolsvelli, en varnaraðili er Eggert Haukdal, kt. 000000-0000, Bergþórshvoli 2, 861 Hvolsvelli.

Sóknaraðilar krefjast dómsúrskurðar um að varnaraðili verði, ásamt öllu því sem honum tilheyrir, borin út úr bílskúr, vélageymslu, eldhúsi, þvottahúsi og aðliggjandi gangi á neðri hæð íbúðarhússins að Bergþórshvoli 2 í Rangárþingi eystra (fnr. 219-2944) með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð. Krafan er byggð á 78. gr., sbr. 72. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Varnaraðili krefst þess að krafa sóknaraðila nái ekki fram að ganga auk þess sem hann krefst málskostnaðar úr hendi sóknaraðila og jafnframt að ef krafa sóknaraðila nái fram að ganga að þá verði ákveðið í úrskurði að málskot varnaraðila til Hæstaréttar fresti aðfarargerð.

Framangreind krafa og meðfylgjandi gögn bárust dóminum 22. febrúar sl. Málið var þingfest 29. febrúar sl. og fór aðalmeðferð fram þann 7. mars sl.

#### **Málsatvik:**

Samkvæmt gögnum málsins undirrituðu aðilar kaupsamning þann 21. nóvember 2006 um jörðina Bergþórshvol 2, landnúmer 163931, í Rangárþingi eystra. Voru sóknaraðilar kaupendur en varnaraðili seljandi eignarinnar. Samkvæmt meginmáli kaupsamningsins keyptu sóknaraðilar jörðina ásamt öllum mannvirkjum á jörðinni, girðingum og gögnum öllum og gæðum, öllum vélum og tækjum samkvæmt meðfylgjandi skrá svo og öllum bústofni, m.a. sauðfé með marki seljanda, rúmlega fimmtíu talsins, og um þrjátíu hross. Þá segir að eigninni fylgi allt múr- og naglfast og annað sem fylgir og fylgja beri og var í henni við sýningu. Eignir og öll tæki og bústofn samkvæmt búfjárskýrslu í árslok séu seld í núverandi ástandi sem kaupendur hafa kynnt sér rækilega með gaumgæfilegri skoðun og sættu sig við í alla staði að undanskildu því að seljandi mundi bæta úr ágöllum á þaki. Námuréttur og réttur til efnistöku, þ.m.t. sand- og malarnám og vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisþarfir ábúanda jarðarinnar, ásamt nauðsynlegri aðstöðu til að hagnýta framangreind réttindi, voru undanskilin sölunni. Jörðin var seld með þeim fyrirvara að það væri alfarið á ábyrgð kaupenda hver niðurstaða óbyggðanefndar yrði og/eða dómstóla, héraðsdómstóla eða Hæstaréttar, um landamerki jarðarinnar og mörk gagnvart þjóðlendum skv. lögum nr. 58/1998 um þjóðlendir og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta. Þá er upptalið í kaupsamningnum að um sé að ræða jörðina, ræktað land 29,0 ha, íbúð merkta 02 0101 hjá FMR, fjárhús með áburðarkjallara, hlöðu merkta 050101, hlöðu merkta 060101 og véla/verkfærageymslu merkta 070101. Kaupverð eignarinnar var 54.000.000 króna sem átti að greiða þannig: Við undirritun kaupsamnings 8.000.000 króna, með yfirtöku á láni nr. 022248 hjá KB-banka að eftirstöðvum 15.931.978 krónur, með yfirtöku á láni nr. 103064 hjá KB-banka að eftirstöðvum 10.575.936 krónur, þann 15. febrúar 2007, 3.492.086 krónur, þann 15. maí 2007, 6.000.000 króna og á tímabilinu frá 15. maí 2007 til 15. nóvember 2007 10.000.000 króna. Í kaupsamningnum er sundurliðað hvernig eftirstöðvar yfirtekinna lána eru fundnar út og þá er ákvæði um það hvernig skuli leiðrétta eftirstöðvar lánanna miðað við framreiknaðar eftirstöðvar með áföllnum vöxtum til afhendingardags eignarinnar. Segir að mismun skuli leiðrétta af greiðslu þann 15. febrúar 2007 þannig að heildarkaupverð verði óbreytt. Einnig er tekið fram að lokagreiðslan skuli verðbætt með neysluvísitölu miðað við gildi hennar í maí 2007. Afhending eignanna átti að vera til kaupenda þann 15. nóvember 2006. Í kaflanum Arður og gjöld kemur fram að kaupendur hirði arð eignarinnar og greiði af henni skatta og skyldur frá afhendingardegi og seljandi greiði öll rekstrargjöld eignarinnar til afhendingardags. Í kaflanum Útgáfa afsals segir að afsal skuli gefa út þegar kaupandi hefur greitt allar greiðslur samkvæmt kaupsamningi og að öðru leyti fullnægt skyldum sínum samkvæmt samningum. Þá sé eignin seld án annarra veðbanda en tiltekin hafa verið. Í lok samningsins er sérákvæði sem segir að seljandi megi búa í íbúðarhúsinu endurgjaldslaust eins lengi og hann óski. Íbúðarhúsið sé ekki fullklárað og skuldbindi kaupendur sig til að ljúka við það á sinn kostnað innan tveggja ára. Þá eru tilgreindar áhvílandi fjárnám á eigninni sem seljanda er gert að aflýsa áður en kaupendur greiða lokagreiðslu kaupverðsins. Kaupsamningur þessi er gerður á fasteignasölunni Eignaborg og undirritaður af öllum aðilum og vottaður. Kaupsamningnum var þinglýst þann 18. desember 2006 án athugasemda.

Þann 8. júní 2007 var sóknaraðilum máls þessa birt stefna þar sem varnaraðili krafðist þess aðallega að kauptilboð, dagsett 23. september 2006, og kaupsamningur sá sem að ofan greinir um jörðina Bergþórshvol 2 í Rangárþingi

eystra, verði dæmdir óskuldbindandi fyrir stefnanda þess máls gegn greiðslu til stefndu á 18.377.820 krónum og yfirtöku stefnanda á lánum nr. 022248 og 103064 hjá KB-banka auk þess að viðurkennt yrði með dómi að stefndu yrði gert skylt að víkja úr íbúðarhúsi stefnanda á jörðinni gegn því að stefnandi leysti til sín, samkvæmt mati, endurbætur á húsinu sem stefndu höfðu framkvæmt. Til vara krafðist stefnandi, varnaraðili þessa máls, þess að kaupsamningnum frá 21. nóvember 2006 um jörðina Bergþórshvol 2 yrði breytt í þá veru að kaupverð hins selda yrði ákveðið 101.400.000 krónur eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins auk vaxta. Til þrautavara krafðist stefnandi að kaupsamningnum yrði breytt í þá veru að lokagreiðslu yrði breytt þannig að lokagreiðslan félli niður ásamt öðrum tilvísunum til 6. liðar kaupverðsins, en að hið selda yrði ákvarðað sem 81,48% jarðarinnar með forkaupsrétti á 18,52% eignarhlut stefnanda í jörðinni. Þá krafðist stefnandi fyrir báðar varakröfur sínar að viðurkennt yrði með dómi að stefndu væri skylt að víkja úr neðri hæð íbúðarhússins. Þá var krafist staðfestingar á lögbanni er sýslumaðurinn á Hvolsvelli lagði á hinn 18. júní 2007 í máli L-1/2007, „að gerðarþolar, (sóknaraðilar í máli þessu) efni til, eða standi fyrir verklegum framkvæmdum á neðri hæð íbúðarhússins að Bergþórshvoli 2, Rangárþingi eystra.“

Í forsendum héraðsdóms segir m.a. að ekki séu fyrir hendi skilyrði til að víkja samningi aðila málsins til hliðar í heild eða að hluta á grundvelli sjónarmiða um að samningurinn hafi vegna stöðu aðila, vensla þeirra og atvika við samningsgerðina orðið annars efnis en vilji stefnanda hafði staðið til og ákveðið hafði verið í viðræðum aðila. Var því öllum kröfum og málsástæðum stefnanda hafnað og stefndu sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Þá var synjað um kröfu stefnanda um staðfestingu á ofangreindu lögbanni. Í forsendum dómsins er sérstaklega tekið fram að ákvæði það í kaupsamningi þess efnis að seljanda eignarinnar sé heimilað að búa áfram í íbúðarhúsi eignarinnar svo lengi sem hann vilji, sé óvenjulegt við sölu eigna og almennt sé það íþyngjandi fyrir kaupendur eignarinnar og stefnanda í hag. Þessi réttur stefnanda sé ekki skýrður nánar í samningnum en miðað við að stefndu hafi full eignarráð yfir íbúðarhúsinu verði að líta svo á að stefnandi geti ekki varnað stefndu því að gera lagfæringar eða breytingar á húsinu sem sé afleiðing þess að þau flytja þangað inn. Í því felist m.a. að koma fyrir sameiginlegu eldhúsi á neðri hæð hússins og að bæta þvottastöðu á sömu hæð.

Í málinu liggur fyrir bréf varnaraðila til landbúnaðarráðherra, dagsett 14. nóvember 2006, þar sem varnaraðili óskar eftir því við ráðuneytið að það falli frá forkaupsrétti sínum vegna væntanlegrar sölu jarðarinnar að Bergþórshvoli 2.

Þann 5. júní 2007 sendi lögmaður sóknaraðila lögmanni varnaraðila bréf þar sem hann skoraði á varnaraðila að fjarlægja eigur sínar úr einkaafnotahluta sóknaraðila fyrir 18. júní 2007 þar sem sóknaraðilar hugðust hefja framkvæmdir við endurbætur á neðri hæð hússins. Var vísað til þess að sóknaraðilar myndu sjá varnaraðila fyrir gistaðstöðu á meðan á framkvæmdum stæði. Þá var tekið fram að sóknaraðilar hygðust greiða lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi og farið fram á að varnaraðili aflétti fjárnámi af eigninni samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins.

Þann 15. júní 2007 sendi lögmaður sóknaraðila lögmanni varnaraðila bréf þar sem vísað er til bréfs varnaraðila dags. 13. júní það ár. Það bréf liggur ekki fyrir í máli þessu. Í bréfi sóknaraðila eru væntanlegar framkvæmdir reifaðar og fyrri kröfur frá 5. júní ítrekaðar, þ.e. að varnaraðili fjarlægji allar eigur sínar úr þeim hlutum hússins, sem ekki eru ætlaðar honum sérstaklega til íveru og gera

viðeigandi ráðstafanir fyrir 18. júní 2007.

Þann 5. nóvember 2007 sendi lögmaður sóknaraðila lögmanni varnaraðila bréf þar sem skorað var á varnaraðila að aflétta fjárnámi af fasteigninni og boðað til uppgjörsfundar vegna lokagreiðslu og útgáfu afsals fyrir eigninni þann 9. nóvember 2007. Þá var vakin athygli á því að sóknaraðilar myndu nota hluta af lokagreiðslunni til að greiða fjárnámskröfuna.

Þann 6. nóvember 2007 sendi lögmaður varnaraðila lögmanni sóknaraðila bréf þar sem hann tilkynnti að varnaraðili myndi ekki mæta á boðaðan fund þar sem ágreiningur væri um gildi kaupsamningsins og ekki væri komin niðurstaða í því máli sem rekið hafði verið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Þá hafnaði hann því að sóknaraðilar myndu greiða fjárnámskröfuna þar sem hún væri umdeild og væri því um freklegt inngríp sóknaraðila að ræða í hagsmuni varnaraðila.

Þann 9. nóvember 2007 mættu sóknaraðilar ásamt lögmanni sínum á fyrirfram boðaðan fund til að ganga frá uppgjöri vegna lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila. Á þann fundi mætti varnaraðili ekki. Í málinu liggur fyrir kostnaðaruppgjör og greiðslukvittun, dagsett 9. nóvember 2007, vegna lokagreiðslu sóknaraðila og uppgjörs á vöxtum og öðrum kostnaði við eignina. Þá liggur fyrir kröfubréf Jóns Höskuldssonar hrl. vegna fjárnámskröfu hans á hendur varnaraðila. Þá liggja fyrir kvittanir fyrir greiðslu á fjárnámskröfunni, innborgun á bankareikning varnaraðila að fjárhæð 9.042.550 krónur, afrit af afsali undirrituðu af sóknaraðilum og vottað af fasteignasala og kvittun fyrir fullnaðargreiðslu á fjárnámskröfu varnaraðila. Þann 19. nóvember 2007 sendi lögmaður varnaraðila lögmanni sóknaraðila ábyrgðarbréf þar sem hann mótmælti greiðslu sóknaraðila og óskaði eftir að endurgreiða hana til sóknaraðila sem og hann gerði þann sama dag samkvæmt kvittun en fjárhæðin var lögð inn á fjárvörslureikning lögmanns sóknaraðila. Þann 21. nóvember 2007 svaraði lögmaður sóknaraðila lögmanni varnaraðila og ítrekaði að sóknaraðilar væru að fullnægja skyldum sínum samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins. Þann 22. nóvember 2007 mótmælti lögmaður varnaraðila aðgerðum sóknaraðila við lokauppgjörið.

Þann 25. janúar 2008 fer lögmaður varnaraðila fram á við Héraðsdóm Reykjavíkur að dómkvaddir verði tveir óvilhallir matsmenn til að meta verð jarðarinnar eftir mismunandi forsendum.

Þann 31. janúar 2008 sendu sóknaraðilar varnaraðila bréf þar sem þau taka fram að varnaraðili hafi tilkynnt þeim með skýrum hætti að hann ætli engin samskipti að hafa við þau. Er þar farið fram á að varnaraðili rými eigur sínar og vandamanna hans úr íbúðarhúsi þeirra fyrir föstudaginn 15. febrúar 2008, þ.e. nánar tiltekið frá og með eldhúsi og vestur úr, þar með talin vélageymsla og bílskúr. Bréfi þessu svarar varnaraðili þann 11. febrúar sl. og upplýsir meðal annars að hann ætli að áfrýja dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu E-4259/2007 til Hæstaréttar.

Þá liggja fyrir í málinu teikningar á íbúðarhúsinu að Bergþórshvoli 2.

### ***Málsástæður sóknaraðila.***

Sóknaraðilar byggja kröfu sína á því þau hafi keypt jörðina Bergþórshvol 2, ásamt öllum mannvirkjum hennar af varnaraðila með kaupsamningi dagsettum 21.

nóvember 2006. Hafi íbúðarhús jarðarinnar fylgt með í kaupunum og átti varnaraðili að afhenda sóknaraðilum umráð hússins við undirritun kaupsamningsins. Sóknaraðilar hófu síðan búsetu í íbúðarhúsinu í nóvember 2006, þ.e. í þeim hluta hússins sem þá var íbúðarhæfur og varnaraðili hafði áður nýtt til íveru. Þá segir að varnaraðili hafi búið áfram í íbúðarhúsinu í skjóli sóknaraðila, sem höfðu veitt honum búseturétt með ákvæði í framangreindum kaupsamningi án þess að sá réttur væri þar nánar skilgreindur. Ætluðu sóknaraðilar að innréttu efri hæð íbúðarhússins til eigin nota en heimila varnaraðila að nýta búseturétt sinn á hluta neðri hæðar hússins. Segir svo í beiðninni að vorið 2007 hafi varnaraðili hafið ágreining við sóknaraðila um gildi kaupsamningsins og lýst því yfir að hann vildi ekkert hafa saman við þau að sælda og hafi gengið svo hart fram gegn sóknaraðilum að þeir hafi ekki talið sér annað fært en að flytja á efri hæð hússins, sem þá hefði verið með öllu óinnréttuð. Hafi varnaraðili í kjölfarið læst dyrum að eldhúsi hússins og komið þannig með ólögmatum hætti í veg fyrir eðlilegt aðgengi sóknaraðila að þeirra eigin fasteign og ýmsum lausamunum. Í mars 2007 hafi svo sóknaraðilum orðið ljóst að við svo var ekki búið og tilkynnt varnaraðila að þau hygðust ráðast í framkvæmdir á neðri hæð hússins með það að markmiði að afmarka sérstaklega þá hluta hússins sem hvor aðili hefði til umráða. Hafi fyrirhuguðum framkvæmdum verið nánar lýst í bréfi þann 5. júní 2007 þar sem varnaraðila var veittur hæfilegur frestur til að fjarlægja eigur sínar úr afnotahluta sóknaraðila og gera aðrar viðeigandi ráðstafanir. Þá hefðu þau boðið varnaraðila sérstaklega að útvega honum gistingu þá daga sem íbúðarhúsnæðið yrði óíbúðarhæft vegna framkvæmdanna. Þá segir að þann 18. júní 2007 hefði sýslumaðurinn á Hvolsvelli lagt lögbann við fyrirhuguðum framkvæmdum sóknaraðila að kröfu varnaraðila og því hefði ekkert orðið af framkvæmdunum og hafi sóknaraðilar því mátt hínast við þröngan kost á efri hæð hússins án þvotta-, bað- og eldunaraðstöðu, þrátt fyrir að vera þinglýstir eigendur fasteignarinnar. Þá hefðu sóknaraðilar verið sýknaðir í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu E-4259/2007 af öllum kröfum varnaraðila og jafnframt verið synjað um staðfestingu lögbannsins. Þann 31. janúar sl. hefðu sóknaraðilar sent varnaraðila bréf þar sem skorað var á hann að rýma þá hluta hússins sem gerðarþolar hygðust gera breytingar á fyrir 15. febrúar sl., en varnaraðili hafi ekki sinnt því. Þá segir að sóknaraðilar ætli að ráðast í framkvæmdir á húsnæðinu, sem þinglýstir eigendur þess, svo það geti nýst til aðskilinnar búsetu beggja aðila í kjölfar yfirlýsingar varnaraðila um að hann vilji ekkert hafa saman við sóknaraðila að sælda. Sé varnaraðila með öllu óheimilt að varna því að sóknaraðilar geti gert lagfæringar og breytingar á húsinu, sem leiði af búsetu þeirra þar.

Þá byggja sóknaraðilar á því að þau séu þinglýstir eigendur íbúðarhússins og jarðarinnar og hafi þegar sýnt fram á að þau hafi fullnægt ákvæðum kaupsamningsins, m.a. með því að leggja lokagreiðslu inn á bankareikning varnaraðila. Það sé ekki þeirra vandamál þótt varnaraðili hafi neitað að taka við þeirri greiðslu. Þá séu sóknaraðilar með full umráð yfir eigninni, einungis sé um búseturétt varnaraðila að ræða sem sé ekki skilgreindur nánar, hvorki í kaupsamningi né annars staðar. Þó standi ekki til að úthýsa varnaraðila, heldur verði sóknaraðilar að komast að þeim hluta eignarinnar sem þau ætla að ráðast til framkvæmda í. Telja sóknaraðilar rétt sinn svo skýran að skilyrði aðfararlaga séu uppfyllt. Telja sóknaraðilar að útilokað sé að varnaraðili geti með óljósum búseturétti sínum takmarkað svo umráðarétt sóknaraðila að þau hafi ekki úrræði til að viðhalda eða sinna úrbótum við fasteign sína. Telja þau að tildrög kaupsamningsins skipti ekki máli svo og að hvers konar breytingar á húsnæði sínu

þau hyggist gera sé ekki úrlausnarefni þessa máls.

### *Málsástæður varnaraðila.*

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að þau réttindi sem sóknaraðilar telji sig eiga séu alls ekki fyrir hendi með þeim skýra og afdráttarlausa hætti sem gerð sé krafa um í 78. gr. laga nr. 90/1989 og því séu engin efnisleg eða réttarfarsleg skilyrði fyrir því að útburðargerðin nái fram að ganga. Verði kröfum sóknaraðila hins vegar ekki hafnað, felist í því skerðing á réttindum sem óumdeilt sé að varnaraðili eigi og séu ekki síður ljós en þau réttindi sem sóknaraðili haldi fram. Því sé afar varhugavert að gerðin nái fram að ganga. Þá byggir varnaraðili á því að eignarheimild sóknaraðila sé umdeild og búið sé að ákveða að máli um gildi kaupsamningsins verði áfrýjað til Hæstaréttar. Því sé réttarstaðan á þann veg að það sé varnaraðili, fremur en sóknaraðili, sem geti vísað til ljósra réttinda sem sönnur verði færðar á. Þá hafi efndir kaupsamningsins alls ekki átt sér stað og hvíli vanefndaábyrgðin á sóknaraðilum. Því séu ekki skilyrði til að krefjast útgáfu afsals. Þá eigi varnaraðili þinglýstan íbúðarrétt á neðri hæð íbúðarhússins samkvæmt kaupsamningi og verði að skýra inntak og umfang þess réttar með hliðsjón af atvikum máls og efni samningsins og jafnframt stjórnarskrárvörðum rétti varnaraðila til þess að mega halda heimili sitt án röskunar, sbr. 8. gr. Mannréttindasáttmála Evrópu og lög nr. 62/1994. Þá telur varnaraðili að báðir aðilar kunni að eiga réttindi í húsinu í sameign, þannig að þeir séu bundnir af réttarreglum þar að lútandi og bendir á að ráðagerð sóknaraðila, sem þeir leiti eftir atbeina dómsins við, feli í sér að umrætt eldhús og þvottahús verði óskoruð séreign sóknaraðila sem varnaraðili verði útilokaður frá. Fyrir þeirri ráðagerð fáist hins vegar engin stoð í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur en í forsendum dómsins komi m.a. fram að varnaraðili geti ekki varnað sóknaraðila í því að gera lagfæringar eða breytingar á húsinu sem sé afleiðing þess að þau flytja þangað inn. Í því felist m.a. að koma fyrir sameiginlegu eldhúsi á neðri hæð hússins og að bæta þvottaðstöðu á sömu hæð. Þá séu fyrirliggjandi teikningar af húsinu þar sem komi fram að gert sé ráð fyrir eldhúsi á efri hæð hússins. Þá felist í ráðagerð sóknaraðila að íbúðarhúsið að Bergþórshvoli verði fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þar sem framkvæmdir miði að því að koma á nýrri íbúðaskipan í húsinu. Fyrir þeim framkvæmdum þurfi sóknaraðili byggingarleyfi skv. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997 og samkvæmt 4. mgr. sömu greinar þá skuli liggja fyrir samþykki sameigenda ef um fjölbýlishús sé að ræða auk þess sem þinglýstur afsalshafi þurfi að árita beiðni til byggingarfulltrúa um útgáfu byggingarleyfis. Þá mótmælir varnaraðili þeim skilningi sóknaraðila að kaupsamningurinn eigi að færa þeim fullan eignarrétt en varnaraðili ætli að búa áfram á jörðinni. Hafi kaupverðið verið ákveðið mjög lágt vegna búsetu varnaraðila og því verði að skoða forsendur kaupanna og tilganginn með þeim. Þá mótmælir varnaraðili því að sóknaraðilar hafi hafið búskap á neðri hæð hússins, þeir hafi ætlað að búa á efri hæðinni. Varnaraðili mótmælir því að sóknaraðilar hafi átt að fá rými á neðri hæðinni til afnota og að sóknaraðilar hafi veitt varnaraðila búseturétt, sá réttur hafi verið áskilinn af hálfu varnaraðila og hafi verið forsenda kaupanna. Þá hafi sóknaraðilar ekki efnt kaupsamninginn en varnaraðili hafi ekki mætt til uppgjörs og því sé ekki búið að gefa út afsal. Enn séu vanefndir af hálfu sóknaraðila. Varnaraðili kveður dóm Héraðsdóms Reykjavíkur, sem að ofan er rakinn, ekki skýran, s.s. orðalag um eldhús og þvottahús, en gefið sé í skyn að um sameignarréttindi sé að ræða milli aðila. Þá telur varnaraðili efri hæð hússins nógu stóra fyrir sóknaraðila, en eigi að gera sameiginlegt eldhús og þvottahús þá falli fasteignin undir lög um fjöleignarhús og því þurfi aðkomu

byggingarfulltrúa til að fá samþykkt fyrir því. Þá ítrekar varnaraðili að dómurinn verði að skoða aðdraganda kaupanna við úrlausn þessa máls þar sem ljóst sé að réttindi sóknaraðila séu óljós.

### ***Niðurstöður.***

Ljóst er af gögnum málsins, og staðfest var við aðalmeðferð málsins, að mikill ágreiningur er á milli aðila máls þessa. Óumdeilt er að varnaraðili seldi sóknaraðilum jörðina Bergþórshvol 2, Rangárþingi eystra, með kaupsamningi dagsettum 21. nóvember 2006. Varnaraðili reyndi að fá þeim kaupsamningi hnekk og til vara breytt með höfðun dómsmáls fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur haustið 2007. Voru sóknaraðilar sýknaðir af öllum kröfum varnaraðila í því máli. Varnaraðili byggir meðal annars á því að sóknaraðilar hafi ekki efnt kaupsamninginn að fullu og eigi því ekki þau réttindi sem þau halda fram í máli þessu. Af gögnum málsins er ljóst að sóknaraðilar greiddu að fyrra bragði lokagreiðslu kaupverðsins samkvæmt útreikningi fasteignasala inn á bankareikning varnaraðila án nokkurra kvaða eða skilyrða. Var sú greiðsla varnaraðila fjáls til afnota en hann millifærði hana í óþökk sóknaraðila aftur inn á vörslureikning lögmanns sóknaraðila. Verður af þessu ekki annað ráðið en að sóknaraðilar hafi staðið við sinn hluta kaupsamningsins. Hefur staðið á varnaraðila að ganga frá og undirrita afsal en sú ákvörðun hans helgast af því að hann mun ætla að áfrýja dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu E-4259/2007 þar sem öllum kröfum hans var hafnað. Í gögnum málsins kemur hvorutveggja fram, af hálfu varnaraðila, að hann muni eingöngu áfrýja þeim þætti dómsins er snýr að verðmati jarðarinnar og svo einnig að hann muni áfrýja dómnum í heild sinni. Hefur það þó ekki áhrif við ákvörðun í þessu máli.

Í máli þessu verður eingöngu skorið úr um það hvort eignarheimild sóknaraðila sé svo skýr að fullnægi skilyrðum 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989. Ágreiningur aðila um það hvort kaupverð eignarinnar hafi verið of lágt, forsendur kaupanna eða efnislegur réttur varnaraðila til að nýta neðri hæð íbúðarhússins verður ekki borinn undir dómstólinn í þessu máli, enda hefur dómur þegar gengið um þann ágreining í héraðsdómsmálinu E-4259/2007. Verður því ekki fjallað frekar um þann ágreining hér. Þá verður heldur ekki fjallað um það hvort breytingar á íbúðarhúsinu verði til þess að eigninni verði skipt upp í fleiri fasteignir en eina eins og nú er.

Ljóst er að fyrir liggur kaupsamningur milli aðila. Hefur héraðsdómur gengið um ágreining um þann samning og hafnað kröfum um að ógilda hann eða breyta honum. Sóknaraðilar keyptu umrætt íbúðarhús án nokkurra annarra kvaða en kemur fram í kaupsamningnum sjálfum og hafa sýnt fram á að þau hafa að öllu leyti reynt að standa skil á ákvæðum hans. Í kaupsamningnum kemur fram að varnaraðili hafi rétt til að búa í íbúðarhúsinu endurgjaldslaust eins lengi og hann óski. Þessi réttur varnaraðila er ekkert frekar útskýrður, þ.e. í hvaða hluta hússins hann hafi íverurétt og þá hvort sóknaraðilar hafi aðgang að þeim hluta hússins. Verður ekki ráðið af þessu ákvæði að varnaraðili hafi meiri rétt en þinglýstir eigendur eignarinnar til umráða yfir neðri hæð hússins frekar en í öðrum hlutum þess eða vistarverum.

Í eignarétti fasteignaeigenda felst að eigandi ber ákveðnar skyldur gagnvart eigninni og hefur ákveðinn rétt, svo sem að nýta eignina og ráðstafa henni. Þá er hann einn bær um að taka ákvarðanir um framkvæmdir svo sem viðhald og

umbætur eftir því sem honum þurfa þykir eða ráðstafa þeim rétti sínum. Þann rétt hafa sóknaraðilar sannanlega í máli þessu. Þrátt fyrir að afsal hafi ekki verið gefið út fyrir eigninni þykir dómnum sóknaraðilar hafa sýnt nægilega fram á að réttur þeirra sé svo skýr að samrýmist 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989.

Varnaraðili krefst þess að nái krafa sóknaraðila fram að ganga, þá verði með úrskurði kveðið á um að málskot til Hæstaréttar fresti aðfarargerðinni. Þessari kröfu mótmælti lögmaður sóknaraðila. Ljóst er að mikill ágreiningur er á milli aðila og hefur hann staðið allt frá áramótum 2006/2007. Hafa sóknaraðilar þurft að flytja í óinnréttað rými efri hæðar hússins en varnaraðili meinað þeim aðgang að eldhús-, bað- og þvottaadstöðu. Er tilgangur sóknaraðila með væntanlegum framkvæmdum sá að gera þær breytingar á húsnæðinu að báðir aðilar geti haft þar mannsæmandi aðstöðu til íveru. Er ekki að sjá að varnaraðili hafi fært fram nein þau rök sem fallast má á svo að málskot til Hæstaréttar ætti að fresta útburði. Verður því þeirri kröfu varnaraðila hafnað.

Með vísan til þess sem að ofan greinir ber því að taka kröfu sóknaraðila til greina þannig að varnaraðili verði, ásamt öllu því sem honum tilheyrir, borinn út úr bílskúr, vélageymslu, eldhúsi, þvottahúsi og aðliggjandi gangi á neðri hæð íbúðarhússins að Bergþórshvoli 2 í Rangárþingi eystra, fastanúmer 219-2944, með beinni aðfarargerð.

Vegna ákvæða 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, er ekki tilefni til að mæla í úrskurði þessum fyrir um heimild til fjárnáms fyrir kostnaði af framkvæmd umbeðinnar gerðar.

Rétt þykir að þessum niðurstöðum fengnum að varnaraðili greiði sóknaraðilum 150.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

Hin umkrafða aðfarargerð má fara fram.

Varnaraðili, Eggert Haukdal, greiði sóknaraðilum, Runólfi Maack og Benediktu Haukdal, 150.000 krónur í málskostnað.

Málskot til Hæstaréttar Íslands frestar ekki aðför þessari.

Ástríður Grímsdóttir