

Föstudaginn 12. maí 1989.

Nr. 360/1987. **Brynhildur Jensdóttir**

(Guðný Höskuldsdóttir hrl.)

gegn

Skúla Jónssyni

(Kristinn Sigurjónsson hrl.).

Óvígð sambúð. Skipti. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Benedikt Blöndal, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason og Gunnar M. Guðmundsson hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. desember 1987 að fengnu áfrýjunarleyfi 25. nóvember sama ár. Dómkröfur hennar eru aðallega þær, að við skipti á búi málsaðila vegna sambúðarslita þeirra komi andvirði fasteignarinnar að Tunguheiði 6, Kópavogi, allt í sinn hlut, enda taki hún að sér að greiða skuld við Lífeyrissjóð verkstjóra samkvæmt skuldabréfum, dagsettum 23. október og 27. október 1981, upphaflega samtals 99.000,00 krónur, en skuldin hafi þá samsvarað 17 hundraðshlutum af heildarandvirði eignarinnar. Til vara gerir hún þá dómkröfu, að andvirði eignarinnar sé skipt í öðrum hlutföllum en jöfnum, þannig að hún fái aukna hlutdeild í andvirði eignarinnar. Loks krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi gerir þær dómkröfur, að úrskurður skiptaréttar Kópavogs verði staðfestur og sér verði dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Ágreiningur málsaðila varðar eignarhlutföll aðila í eigninni að Tunguheiði 6 í Kópavogi við skipti á félagsbúi þeirra, en eignin var seld með kaupsamningi 5. maí 1986. Þá verður að skera úr um hlutdeild aðila í skuldum, sem stofnað var til á sambúðartímanum, að því leyti sem þær snerta eignarhlutdeild aðila að Tunguheiði 6 í Kópavogi.

Þegar litið er til dómafordæma verður að fallast á það með áfrýjanda að þinglýst eignarheimild og skattframtöl skeri ekki úr ágreiningi málsaðila og að líta megi til framlaga aðila til eignamyndunarinnar eftir því sem gögn leyfa.

Lögmaður stefnda lýsti yfir því í héraði, að umbjóðandi sinn óskaði ekki eftir að gefa skýrslu fyrir dómi enda þótt lögmaður áfrýjanda í héraði óskaði þess. Í greinargerð í héraði kemur fram hvernig áfrýjandi telur að kaup eignarinnar hafi verið fjármögnuð. Hún kom einnig fyrir dóm og gaf um það skýrslu svo og um annað, sem að sambúð þeirra laut. Þykir með hliðsjón af 116. gr. laga nr. 85/1936, um meðferð einkamála í héraði, sbr. 115. gr. sömu laga, verða að leggja þá frásögn til grundvallar dómi í málinu að því leyti sem hún hefur stóð í öðrum gögnum málsins. Aðilar hófu sambúð 1981 og stóð hún með þremur hléum í fjögur ár. Með kaupsamningi 1. ágúst 1981 kaupa þau þriggja til fjögurra herbergja íbúð að Tunguheiði 6 í Kópavogi fyrir 600.000,00 krónur. Kaupverðið inntu þau af hendi á einu ári með nokkrum peningagreiðslum, alls 579.817,24 krónur, og yfirtöku skulda, alls 20.182,76 krónur.

Áfrýjandi sagði fyrir dómi að kaupin hefðu verið fjármögnuð með andvirði íbúðar sem hún átti að Furugrund 30 í Kópavogi, láni að fjárhæð 50.000,00 krónur sem hún fékk í Útvegsbankanum í Kópavogi, láni að fjárhæð 50.000,00 krónur, sem stefndi fékk í Sparisjóði Kópavogs, og láni að fjárhæð 65.000,00 krónur hjá Byggingarsjóði ríkisins. Þá hafi vantað 60.000,00 krónur sem reiknað var með að stefndi fengi úr Lífeyrissjóði verkstjóra. Hún bar og fyrir dómi að stefndi hefði sagt sér, að framlög sín væru lánin.

Hér fyrir dómi hefur lögmaður áfrýjanda haldið því fram að hlutur stefnda hafi verið lánin, og væru þau á hans ábyrgð. Lögmaður stefnda hefur aftur á móti haldið því fram að lánin væru á ábyrgð beggja til helminga.

Með kaupsamningi 1. ágúst 1981 seldi áfrýjandi þriggja herbergja íbúð að Furugrund 30 í Kópavogi fyrir 500.000,00 krónur. Af kaupverðinu fékk hún greiddar 370.000,00 krónur í peningum á einu ári. Peningagreiðslur þessar standast á við greiðslur vegna eignarinnar að Tunguheiði 6 í Kópavogi og eru gjalddagar þessara greiðslna tveimur dögum fyrr og fjárhæðir margar þær sömu. Lánin, sem tekin eru og hvíla á eigninni að Tunguheiði 6 í Kópavogi, eru aftur á móti öll tekin í nafni stefnda. Lánin eru þessi: frá Lífeyrissjóði verkstjóra, dagsett 23. og 27. október 1981, upphaflega að fjárhæð samtals 99.000,00 krónur, frá Byggingarsjóði ríkisins, dagsett 20. apríl 1982, að fjárhæð upphaflega 65.000,00 krónur, og frá sama

aðila, ódagsett upphaflega, að fjárhæð 33.000,00 krónur. Þau eru að undanskildu láni frá Byggingarsjóði ríkisins, að fjárhæð 33.000,00 krónur, talin stefnda til skuldar á skattframtölum hans 1982 og 1983, þ.e. skattframtölum árána sem greiðslur kaupverðs standa yfir. Þar er stefnda einnig talin 50.000,00 króna skuld við Sparisjóð Kópavogs. Lán stefnda hjá Byggingarsjóði ríkisins, 33.000,00 krónur, sem er ódagsett, er að líkindum ekki tekið fyrir en 1983 samkvæmt greinargerð áfrýjanda í héraði, efni veðskulda-bréfs og skattframtölum. Áfrýjandi heldur því fram, að það lán hafi runnið til þeirra beggja. Í skattframtali áfrýjanda árið 1982 er ekki getið um 50.000,00 króna skuld við Útvegsbanka Íslands, Kópavogi, en hún heldur því fram að það lán hafi hún lagt fram til greiðslu afborgunar kaupverðs 27. september 1981.

Skýrsla áfrýjanda um fjármögnun kaupa eignarinnar að Tunguheiði 6, Kópavogi, er ekki greinileg að öllu leyti. Ljóst er þó að hún heldur því fram að hún hafi til þessa lagt fram allt söluverð eignarinnar að Furugrund 30 í Kópavogi og 50.000,00 króna lán úr Útvegsbankanum í Kópavogi og að framlög stefnda hafi verið í lánum. Þessi skýrsla hennar hefur nokkra stoð í gögnum málsins, eins og lýst er hér að ofan, að öðru leyti en því er varðar 50.000,00 króna lánið frá Útvegsbanka Íslands, Kópavogi. Þar sem stefndi kom ekki fyrir dóm í málinu þykir verða við þessa málsútlitun að sitja, þótt gölluð sé og á skorti, að alveg fullnægjandi grein sé gerð fyrir fjármögnun kaupanna. Lögmaður áfrýjanda hefur lýst yfir hér fyrir dómi að hlutur stefnda hafi verið lánin og hafi þau verið á hans ábyrgð. Þykir því mega leggja það til grundvallar dómi í málinu að ætlun aðila hafi verið að fjármagna kaup eignarinnar með útborgun söluverðs eignarinnar að Furugrund 30 í Kópavogi og lánum sem stefndi væri ábyrgur fyrir. Ljóst þykir því að framlag áfrýjanda hafi verið nokkru meira en stefnda og því sé rétt að við skipti á búi þeirra vegna sambúðarslita verði reiknað með því að hún hafi átt 62 hundraðshluta eignarinnar. Er þá litið til skamms sambúðartíma aðilanna og reiknað með að stefndi hafi átt að standa straum af þeim lánum sem hann tók til eignamyndunarinnar. Samkvæmt skattframtölum hafði stefndi mun meiri laun á sambúðartímanum en áfrýjandi. Þykir áfrýjandi því ekki hafa sýnt fram á að hún hafi í raun fjármagnað greiðslur lánanna á sambúðartímanum.

Niðurstaða málsins verður því eins og í dómsorði greinir.
Rétt þykir að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð :

Við skipti á búi áfrýjanda, Brynhildar Jensdóttur, og stefnda, Skúla Jónssonar, vegna sambúðarslita þeirra skal reikna henni 62 hundraðshluta og honum 38 hundraðshluta í eigninni að Tunguheiði 6 í Kópavogi. Til skulda stefnda teljast lán frá Lífeyrissjóði verkstjóra, upphaflega samtals 99.000,00 krónur, og lán frá Byggingarsjóði ríkisins, upphaflega að fjárhæð 65.000,00 krónur, og beri hann ábyrgð á eftirstöðvum þeirra lána. Lán frá Byggingarsjóði ríkisins, upphaflega að fjárhæð 33.000,00 krónur, skal vera á ábyrgð þeirra að jöfnu.

Hvor aðili skal bera sinn kostnað af málinu.

S é r a t k v æ ð i

Benedikts Blöndals hæstaréttardómara og Gunnars

M. Guðmundssonar hæstaréttarlögmanns.

Aðilar þessa máls keyptu saman íbúð að Tunguheiði 6 í Kópavogi með kaupsamningi 1. ágúst 1981, en þau höfðu þá nýlega tekið upp sambúð. Hvorki í kaupsamningi né afsali er tekið fram, í hvaða hlutföllum þau hafi gert kaupin. Næstu tvö ár töldu þau fram til skatts sitt í hvoru lagi og voru þar 50% íbúðarinnar taldar hvoru um sig til eignar. Önnur gögn um skiptingu eignarinnar milli þeirra liggja ekki fyrir. Verður því að leggja til grundvallar, að þau hafi verið sammála um þessi eignarhlutföll, er kaupin voru gerð. Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að eignarhlutföll hafi breyst eftir það. Samkvæmt því teljum við, að skipta eigi andvirði íbúðarinnar milli málsaðila að jöfnu og hvoru um sig beri að greiða eftirstöðvar þeirra skulda, er það stofnaði til á sambúðartímanum, en málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti eigi að falla niður.

Úrskurður skiptaréttar Kópavogs 17. ágúst 1987.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 31. júlí sl. að loknum munnlegum málflutningi, krefst sóknaraðili, Brynhildur Jensdóttir, Álftamýri 4,

Reykjavík, þess að við skipti á félagsbúi málsaðila vegna sambúðarslita reiknist eignarhlutdeild varnaraðila í þriggja herbergja íbúð á annarri hæð til vinstri að Tunguheiði 6, Kópavogi, ekki meiri en sem nemur 17% eða eftirstöðvum láns frá Lífeyrissjóði verkstjóra.

Varnaraðili, Skúli Jónsson, Kleppsvegi 52, Reykjavík, krefst þess að hann fái í sinn hlut helming af söluandvirði fasteignarinnar ásamt vöxtum, dráttarvöxtum og málskostnaði að frádregnum eðlilegum og réttum kostnaði vegna sölu hennar.

Málsaðilar hafa lýst yfir að ekki sé ágreiningur um annað vegna sambúðarslitanna en það sem nú hefur verið greint frá.

Aðdragandi máls þessa hér fyrir rétti er sá að hinn 3. febrúar 1987 ritaði Edda Sigrún Ólafsdóttir héraðsdómslögmaður f.h. sóknaraðila skiptaráðandanum í Kópavogi bréf og fór þess á leit, að mál þetta yrði tekið fyrir í skiptaréttinum. Taldi lögmaðurinn afar brýnt að máli þessu yrði hraðað, þar sem umbjóðandi sinn hefði sl. sumar selt íbúð sína að Tunguheiði 6, Kópavogi, og hefði í kaupsamningi verið um það samið að af létt yrði veðlánnum, sem fyrrverandi sambýlismaður hennar, varnaraðili í máli þessu, hefði fengið hjá Lífeyrissjóði verkstjóra. Lögmaðurinn sagði í bréfi sínu að sambúð þessi hefði varað með allmörgum hléum í fjögur ár, þar til varnaraðili hefði farið af heimilinu haustið 1985. Upplýsti lögmaðurinn, að á þeim tíma, er sambúð þessi hefði varað, hefði sambúðarfólkið talið saman fram til skatts, og hefði varnaraðili þá um leið verið gerður eignaraðili að 50% íbúðarinnar við Tunguheiði. Hefði þetta eingöngu verið gert vegna skattahagræðingar og hefði sóknaraðila ekki verið gerð grein fyrir því hver hætta væri þessu samfara.

Lögmaðurinn sagði að reynt hefði verið að hafa upp á varnaraðila fyrri hluta árs 1986 í þeim tilgangi að ganga frá málum, er snertu dvöl hans á heimili sóknaraðila, og þar á meðal vegna lífeyrissjóðsláns sem verið hefði í vanskilum frá því á árinu 1984. Náðst hefði í hann í Vestmannaeyjum sl. sumar þegar gerður var sölusamningur um íbúðina að Tunguheiði 6, Kópavogi, og hefði hann þá sent sóknaraðila umboð til þess að ganga frá sölnunni. Nokkuð löngu eftir það hefði loks tekist að ná fundi með varnaraðila og hefði hann þá upplýst að lögmaður væri tekinn við sínum málum. Kvaðst lögmaðurinn hafa náð símasambandi við lögmann varnaraðila, Kristin Sigurjónsson hæstaréttarlögmann, í kringum 18. september og hefði hann þá upplýst að hann hefði kært sóknaraðila fyrir Rannsóknarlögreglu ríkisins hinn 23. júlí þá um sumarið fyrir skilasvik. Fylgdi með bréfi Eddu Sigrúnar greinargerð hennar f.h. sóknaraðila til Rannsóknarlögreglu ríkisins vegna þessa máls.

Edda Sigrún ritaði skiptaráðandanum í Kópavogi annað bréf hinn 24. mars sl. f.h. sóknaraðila og reifaði þar málið enn frekar tölulega. Tók

lögmaðurinn m.a. fram að ef varnaraðili gerði kröfu til þess að fá helming söluverðs íbúðarinnar að Tunguheiði 6, Kópavogi, gerði sóknaraðili skýlausea kröfu til þess að fá greidd ráðskonulaun fyrir tímabilið ágúst/september 1981 til júní/ágúst 1985. Þessari kröfu hefur ekki verið við haldið af Ásdísi Rafnar héraðsdómslögmanni, sem tók við rekstri málsins af hálfu sóknaraðila úr hendi Eddu Sigrúnar Ólafsdóttur sl. vor.

Sóknaraðili hefur komið fyrir rétt vegna máls þessa. Rakti hún þá m.a. hvernig kaupum íbúðarinnar að Tunguheiði 6, Kópavogi, hefði verið hátt-að. Kvaðst hún hafa átt íbúð að Furugrund í Kópavogi er hún hefði selt og hefði andvirði hennar farið að öllu leyti í íbúðina að Tunguheiði. Það sem á hefði vantað, hefðu málsaðilar fengið að láni, og hefðu þau lán verið meira og minna í vanskilum. Kvaðst hún telja að bein peningaframlög varnaraðila til íbúðarkaupanna hefðu engin verið, heldur hefðu þau verið fólgin í lánum sem hann hefði tekið. Hvað varðaði heimilisreksturinn, kvaðst sóknaraðili viðurkenna að varnaraðili hefði verið nokkru tekjuhærri en hún, en á móti því kæmi m.a. að hann hefði greitt háa skatta og tekið þátt í menntun sonar síns. Taldi sóknaraðili að hann, þ.e. varnaraðili, hefði lagt fé til heimilisins, en í hve miklum mæli á móti sér gæti hún ekki sagt. Hins vegar kvaðst hún hafa átt allt innbú, ef frá væru taldar tvær myndir.

Um ástæðu þess, að báðir málsaðilar hefðu verið skráðir eigendur að íbúð þeirri, er mál þetta snýst um, sagði sóknaraðili, að þau hefðu verið að fara í sambúð og hefði varnaraðili ætlað að leggja fé til kaupanna, en annað hefði komið í ljós. Þá sagði hún að rætt hefði verið um skattaspurs-mál í þessu sambandi.

Sóknaraðili sagði að sambúðin hefði varað í fjögur ár, en ekki óslitið, þar sem varnaraðili hefði þrisvar farið að heiman á þeim tíma.

Sóknaraðili upplýsti að á sambúðartímanum hefði hún tvívegis lagst á sjúkrahús, í annað skiptið til geislameðferðar, en í hitt skiptið hefði hún farið á geðdeild Borgarspítalans vegna áfengisneyslu.

Varnaraðili hefur ekki séð ástæðu til þess að koma fyrir rétt og gefa skýrslu vegna máls þessa.

Meðal málsskjala er að finna þrjá kaupsamninga. Skv. ljósriti kaup-samnings, dags. 1. ágúst 1981, selur sóknaraðili þriggja herbergja íbúð sína að Furugrund 30 í Kópavogi fyrir kr. 500.000,00. Útborgun, kr. 370.000,00, greiðist á einu ári, kaupandi tekur að sér á hvílandi veðskuldir, að upphæð kr. 52.246,00, og gefur út veðskuldabréf til fjögurra ára með 20% ársvöxtum, að upphæð kr. 77.754,00, fyrsta afborgun 1. september 1982. Skv. kaupsamningi, dags. sama dag, þ.e. 1. ágúst 1981, kaupa máls-aðilar þriggja til fjögurra herbergja íbúð á efri hæð hússins nr. 6 við Tungu-heiði í Kópavogi. Kaupverð er kr. 600.000,00 greiðist þannig, að kaupendur greiða kr. 579.817,24 í útborgun á einu ári og taka að sér á hvílandi veð-

skuldir, að upphæð kr. 20.182,76. Þá liggur fyrir samrit kaupsamnings, dags. 5. maí 1986, þar sem málsaðilar selja íbúð sína að Tunguheiði 6, Kópavogi, fyrir kr. 2.575.000,00, sem greiðist þannig:

„1. Við undirskrift kaupsamnings þessa	kr. 600.000,00
2. Hinn 1. júlí 1986	— 350.000,00
3. Hinn 1. október 1986	— 300.000,00
4. Hinn 2. janúar 1987	— 300.000,00
5. Hinn 1. mars 1987	— 125.000,00
6. Hinn 1. apríl 1987	— 100.000,00
7. Kaupandi tekur að sér að greiða eftirtalðar veðtryggðar veðskuldir sem hvíla á hinni seldu eign:	
a) skuld á 1. veðr. til Veðdeildar Landsbanka Íslands, lán E-12	— 1.447,78
lán E-13	— 1.533,58
b) lán á 2. veðrétti til Byggingarsjóðs ríkisins, lán G-16	— 20.771,83
lán G-38	— 228.334,51
c) lán hvílandi á 5. veðrétti til Byggingarsjóðs ríkisins, lán G-60	— 52.416,13
8. Eftirstöðvar kaupverðsins greiðir kaupandi með árlegum afborgunum á næstu sex árum, fyrst 1. september 1987. Eftirstöðvarnar skulu veðtryggðar í hinni seldu fasteign og vera veðtryggðar og taka hækkun skv. lánskjaravísitölu eins og hún verður 15. júní 1986, þ.e. við af hendingu hússins, en auk þess greiðast á skuldina 5% ársvextir eða hæstu lögleyfðu vextir skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands af veðtryggðum lánnum eins og þessu ..	— 495.496,12
Samtals kr. 2.575.000,00“	

Þá er tekið fram í samningi þessum að seljandi lofi að aflétta áhvílandi lánnum til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins, Lífeyrissjóðs verkstjóra, Stofnlánadeildar landbúnaðarins og Útvegsbanka Íslands fyrir 1. október 1986. Liggur fyrir bréf frá Skúla Sigurðssyni hdl., dags. 13. janúar 1987, þar sem hann tilkynnir að kaupendur að íbúðinni að Tunguheiði 6 muni ekki greiða að svo stöddu greiðslur nr. 4, 5 og 6, skv. kaupsamningnum, þar sem enn hafi ekki verið af létt láni frá Lífeyrissjóði verkstjóraráfélags Íslands. Hótar lögmaðurinn að lán þetta verði greitt upp og í framhaldi krafist útgáfu afsals. Þá vekur hann í bréfi sínu athygli á yfirvofandi uppboði á íbúðinni vegna vanskila á láni þessu.

Skv. afritum skattframtala, sem lögð hafa verið fram, sést að málsaðilar

hafa verið taldir eigendur íbúðarinnar að Tunguheiði 6 í Kópavogi framtals-árin 1982-1984. Þá verður ályktað af sömu gögnum að varnaraðili hafi haft verulega hærri tekjur en sóknaraðili, en á móti því kemur að sóknaraðili hefur lagt fram gögn því til stuðnings að tekjur sínar hafi verið töluvert hærri en skattframtölin gefa til kynna.

Sóknaraðili mótmælir þeim rökum varnaraðila að hann eigi að fá helming af söluverði íbúðarinnar að Tunguheiði 6, Kópavogi, á grundvelli þess, að hann, þ.e. varnaraðili, sé lögskráður eigandi íbúðarinnar til helminga á móti sóknaraðila. Vitnar hann í tvo dóma Hæstaréttar Íslands frá árinu 1982, bls. 1141 og 1412, því til stuðnings, að skráning hafi ekki þá þýðingu, sem haldið sé fram. Vitnar sóknaraðili í, að ástæða þess, að greind íbúð hafi verið skráð á nafn beggja í upphafi, hafi verið sú að það hafi verið talið hagkvæmara skattalega, án þess þó, að sér hafi verið gerð grein fyrir þeirri hættu sem stafað gæti af þeirri skipan. Sóknaraðili segir ljóst að söluverð íbúðar sinnar að Furugrund 30, Kópavogi, hafi runnið óskipt til kaupa á eigninni að Tunguheiði 6, svo og til heimilishalds. Telur hún bein framlög varnaraðila til kaupanna hafa verið engin, hins vegar hafi 60% af láni, sem hann hafi tekið hjá Lífeyrissjóði verkstjóra, gengið til íbúðarkaupanna, en það lán hafi alla tíð verið í vanskilum. Þá heldur sóknaraðili því fram að 50.000,00 kr. lán, er varnaraðili hafi tekið vegna umræddra íbúðarkaupa, hafi verið greitt upp af málsaðilum sameiginlega. Sóknaraðili telur málsaðila báða hafa haft bærilegar tekjur á sambúðartímanum og hafi hlutur varnaraðila til heimilisrekstursins verið síst meiri. Hafi hann hvorki greitt viðhaldskostnað né fasteignagjöld, svo og óverulegan hluta af gjöldum til hússjóðs.

Varnaraðili segir rökin fyrir kröfu sinni vera þau að hann hafi verið þinglesinn eigandi að helmingi eignarinnar skv. afsali og kaupsamningi. Vísar hann og til skattframtala aðila. Sé málið svo augljóst að ekki þurfi að fjöl-yrða um það.

Í máli því, sem hér er til úrlausnar, er óumdeilt, að báðir aðilar festu kaup á íbúðinni að Tunguheiði 6 í Kópavogi hinn 1. ágúst 1981 og voru skráðir eigendur hennar allt til þess er hún var seld 5. maí 1986. Með hliðsjón af því, lengd sambúðartímans svo og öðrum gögnum málsins þykir verða að skipta söluandvirði eignarinnar í jöfnum hlutföllum milli málsaðila.

Þá þykir rétt með vísan til allra málavaxta að málskostnaður falli niður.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Skipta ber söluandvirði samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 5. maí 1986, um þriggja herbergja íbúð á 2. hæð til vinstri í húsinu nr. 6 við Tunguheiði í Kópavogi í jöfnum hlutföllum milli málsaðila.

Málskostnaður fellur niður.