

# LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 4. desember 2019.

Mál nr. 725/2019:

**A**

(*Kjartan Ragnars lögmaður*)

**gegn**

**B**

(*Sveinn Andri Sveinsson lögmaður*)

## **Lykilorð**

*Kærumál. Nauðungarsala. Sameign. Úthlutun söluverðs.*

## **Útdráttur**

*Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem hafnað var kröfu A um breytingu á frumvarpi sýslumanns til úthlutunar söluverðs fasteignar. Fasteignin var seld á nauðungarsölu til slita á sameign A og B. Í kjölfar sölunnar greindi A og B á um í hvaða hlutföllum bæri að úthluta söluandvirði eignarinnar. Í úrskurði Landsréttar var hafnað þeim málatilbúnaði A að ómerkja bæri úrskurð héraðsdóms. Landsréttur vísaði jafnframt til þess að A hefði ekki tekist sönnun um að þinglýstar eignarheimildir gæfu ranga mynd af eignarhaldi fasteignarinnar. Því stæðu engar heimildir til þess að söluverði eignarinnar yrði úthlutað út frá öðrum eignarhlutföllum en þeim sem mælt væri fyrir um í heimildarskjölum um hana. Þá yrði við úthlutun sýslumanns á söluverði eignarinnar og í máli sem rekið væri um hana eftir ákvæðum XIII. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 ekki leyst úr ágreiningi sem lyti að fjárhagslegu uppgjöri á milli A og B. Því var hinn kærði úrskurður staðfestur.*

## **Úrskurður Landsréttar**

Landsréttardómarnir Kristbjörg Stephensen og Þorgeir Ingi Njálsson og Arngrímur Ísberg, settur landsréttardómari, kveða upp úrskurð í máli þessu.

### **Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Sónknaðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 29. október 2019, sem barst réttinum degi síðar. Greinargerð varnaraðila barst 19. nóvember 2019. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 16. október 2019 í málinu nr. Z-[...]/2019 þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar að [...] í Kópavogi. Kæruheimild er í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
- 2 Sónknaðili krefst þess aðallega að hinn kærði úrskurður verði ómerktur og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til úrskurðar að nýju. Til vara krefst hann þess að úrskurðurinn verði felldur úr gildi og framangreindu frumvarpi breytt á þá leið að

söluverðinu „öllu eða eftirstöðvum þess, 4.629.589 krónum, auk áfallandi vaxta, verði úthlutað sóknaraðila einum að öllu leyti“. Í báðum tilvikum krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar óskipt úr hendi varnaraðila og lögmanns hennar að viðbættu álagi.

- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

#### **Málsatvik**

- 4 Eins og fram kemur í úrskurði héraðsdóms undirrituðu málsaðilar 11. maí 2016 samning um kaup þeirra á fasteigninni [...] í Kópavogi. Afsal fyrir eigninni til þeirra var gefið út 26. september sama ár. Í báðum þessum heimildarskjölum er eignarhlutur sóknaraðila sagður vera 80% og varnaraðila 20%. Aðilar voru í sambúð á þessum tíma en slitu henni árið 2017 og hafði hún þá staðið í innan við tvö ár. Með beiðni til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 1. desember 2017 fór varnaraðili þess á leit að fasteignin yrði seld nauðungarsölu til slita á sameign, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991. Áður en beiðnin var send, nánar tiltekið 30. október 2017, hafði varnaraðili beint áskorun samkvæmt tilvitnuðu lagaákvæði til sóknaraðila. Sóknaraðili mótmælti því að nauðungarsala færi fram. Þeim mótmælum hafnaði sýslumaður. Leitaði sóknaraðili úrlausnar Héraðsdóms Reykjaness um þá ákvörðun. Með úrskurði héraðsdóms 5. júní 2018 var málinu vísað frá dómi og var hann staðfestur með úrskurði Landsréttar 24. ágúst 2018. Fór nauðungarsala fram 19. september 2018 og var sóknaraðili þar hæstbjóðandi með boð að fjárhæð 66.700.000 krónur.
- 5 Í frumvarpi sýslumanns 30. janúar 2019 að úthlutun söluverðs er við skiptingu þess miðað við þau eignarhlutföll sem að framan greinir og því til samræmis sagt að í hlut sóknaraðila komi 53.360.000 krónur en í hlut varnaraðila 13.340.000 krónur. Að teknu tilliti til kostnaðar, lögveðs og áhvílandi veðskulda skyldu 18.518.366 krónur greiðast sóknaraðila en 4.629.589 krónur skyldu greiðast varnaraðila. Við fyrirtöku málsins hjá sýslumanni 9. apríl 2019 krafðist sóknaraðili þess að frumvarpinu yrði breytt á þann veg að fjárhæðin sem greiða ætti varnaraðila rynni óskert til hans. Sýslumaður ákvað sama dag að frumvarpið skyldi standa óbreytt. Í kjölfarið leitaði sóknaraðili úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun sem staðfesti hana með hinum kærða úrskurði.
- 6 Af hálfu sóknaraðila hefur verið byggt á því að varnaraðili hafi ekki lagt fram eina einustu krónu til kaupa á fasteigninni [...] og framkvæmda við hana. Því hafi engin sameign stofnast. Formlegar eða þinglýstar eignarheimildir geti engu máli skipt í þessu sambandi enda hafið yfir vafa að sóknaraðili hafi fjármagnað kaupin að öllu leyti. Verði 20% eignarhlutdeild varnaraðila á hinn bóginn viðurkennd beri að draga frá andvirði eignarhlutans samsvarandi hlutdeild varnaraðila í sameiginlegum kostnaði málsaðila vegna kaupa á fasteigninni. Sé þar annars vegar um að ræða 20% hlut í kaupsamningsgreiðslum á tímabilinu 11. maí til 26. september 2016 samtals að fjárhæð 11.180.000 krónur, eða 2.709.963 krónur að teknu tilliti til vaxta og innheimtulauna, og hins vegar sömu hlutdeild í greiðslu veðskulda til

nauðungarsölu dags að fjárhæð 8.896.105 krónur, eða 2.049.384 krónur að teknu tilliti til vaxta og innheimtulauna. Við þetta bætist síðan 20% hlutdeild varnaraðila vegna kostnaðar sóknaraðila við framkvæmdir á fasteigninni og annarra sameiginlegra skulda sem varnaraðili hafi ekki andmælt. Nemi hlutur varnaraðila vegna þess 1.619.910 krónum. Samkvæmt þessu nemi endurgjaldskrafa sóknaraðila 6.379.257 krónum sem skuldajafna eigi við kröfu varnaraðila samkvæmt 3. mgr. 109. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.

- 7 Um málsatvik og málsástæður vísast að öðru leyti til hins kærða úrskurðar.

### **Niðurstaða**

- 8 Kröfu sína um ómerkingu úrskurðar héraðsdóms byggir sóknaraðili á því að héraðsdómari hafi ýmist ekki leyst úr málsástæðum hans eða leyst úr þeim á röngum lagagrundvelli. Þá gangi héraðsdómari fetinu framar með því að byggja niðurstöðu sína á málsástæðu sem hvorugur málsaðila hafði uppi. Virðist helst á því byggt hvað þetta varðar að héraðsdómari hafi ekki leyst úr málinu með hliðsjón af því að um var að ræða kröfu sem laut að úthlutun söluverðs fasteignar sem seld hafði verið nauðungarsölu til slita á sameign. Þá hafi héraðsdómari litið svo á að krafist væri fjárslita málsaðila samkvæmt XIV. kafla laga nr. 20/1991 um skipti dánarbúa o.fl. Ekkert af þessu á við rök að styðjast. Er aðalkröfu sóknaraðila því hafnað.
- 9 Í 1. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 er mælt fyrir um heimild til að gera fyrir dómi kröfu um breytingu á frumvarpi til úthlutunar söluverðs fasteignar sem seld hefur verið nauðungarsölu til slita á sameign. Um slíka nauðungarsölu fer þó ekki í öllum atriðum eftir fyrirmælum laganna, svo sem ráða má af orðalagi 2. mgr. 8. gr. þeirra. Frávik í þessum efnun eru þó fá og felast fyrst og fremst í því að vegna fyrirmæla 4. mgr. sömu greinar hefur nauðungarsalan ekki áhrif á veðréttindi eða önnur höft á sameign.
- 10 Við nauðungarsölu á fasteigninni [...] í Kópavogi 19. september 2018 var hún þinglýst sameign málsaðila samkvæmt heimildarskjölum sem áður er getið og í þeim hlutföllum sem þar greinir. Svo sem fram er komið voru aðilar í sambúð þegar fasteignin var keypt. Eftir almennum reglum fjármunaréttar gildir sú meginregla að þinglýstar eignarheimildir og opinber skráning eigna veita líkindi fyrir eignarrétti. Leiðir af þeirri reglu að sá sem heldur því fram að í slíkri skráningu felist ekki réttar upplýsingar ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu. Í þessu máli liggur engin slík sönnun fyrir.
- 11 Með vísan til þess sem að framan er rakið standa engar heimildir til þess að söluverði umræddrar fasteignar verði úthlutað út frá öðrum eignarhlutföllum en þeim sem mælt er fyrir um í framangreindum heimildarskjölum um hana. Þá verður við úthlutun sýslumanns á söluverði fasteignarinnar og í máli sem rekið er um hana eftir ákvæðum XIII. kafla laga nr. 90/1991 ekki leyst úr ágreiningi sem lýtur að fjárhagslegu uppgjöri á milli málsaðila. Samkvæmt þessu verður niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest.

- 12 Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað svo sem í úrskurðarorði greinir.
- 13 Það athugast að eftir að málsaðilar lögðu fram greinargerðir fyrir Landsrétti lagði sóknaraðili fram svonefndar athugasemdir vegna greinargerðar varnaraðila. Fyrir þessum skriflega málflutningi sóknaraðila er engin lagaheimild.

### Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, A, greiði varnaraðila, B, 350.000 krónur í kærumálskostnað.

### Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 16. október 2019

Með beiðni, dags. 15. apríl 2019, sem barst dóminum sama dag, krafðist sóknaraðili úrskurðar Héraðsdóms Reykjaness um ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu varðandi úthlutun söluverðs fasteignarinnar [...], Kópavogi.

Sóknaraðili er A, kt. [...], [...], Kópavogi.

Varnaraðili er B, [...], Reykjavík.

Endanlegar kröfur sóknaraðila eru þær að Héraðsdómur Reykjaness úrskurði að frumvarp sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dags. 30. janúar 2019, um úthlutun á söluverði fasteignarinnar [...], Kópavogi, fastanúmer [...], sem seld var nauðungarsölu þann 19. september 2018, og þar með einnig ákvörðun sýslumanns í fyrirtöku þann 9. apríl 2019, um að frumvarp að úthlutun skyldi standa óbreytt, verði felld úr gildi og breytt á þá leið að söluverðinu verði öllu, eða eftirstöðvum þess, 4.629.589 krónum auk áfallandi vaxta, úthlutað sóknaraðila einum að öllu leyti.

Sóknaraðili krefst jafnframt ríflegs málskostnaðar, sameiginlega úr hendi varnaraðila og lögmanns varnaraðila, og að sá málskostnaður verði með ríflegu álagi, að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts.

Varnaraðili krefst þess að vísað verði frá dómi þeirri kröfu sóknaraðila að Héraðsdómur Reykjaness breyti frumvarpi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um fasteignina [...] í Kópavogi, með þeim hætti sem rakið sé í kröfugerð sóknaraðila. Til vara er þess krafist að hafnað verði þeirri kröfu að Héraðsdómur Reykjaness breyti frumvarpi sýslumanns um fasteignina. Einnig er þess krafist að hafnað verði þeirri kröfu sóknaraðila að Héraðsdómur Reykjaness ómerki þá ákvörðun sýslumanns frá 19. apríl 2019, að frumvarp að úthlutunargerð vegna nauðungarsölu á umræddri fasteign standi óbreytt.

Varnaraðili krefst þess að sóknaraðila og lögmanni hans verði in solidum gert að greiða varnaraðila málskostnað, að viðbættu álagi, allt að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts.

Munnlegur málflutningur fór fram 19. september sl. og var málið þá tekið til úrskurðar.

#### Málavextir:

Með beiðni, dags. 1. desember 2017 til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, fór varnaraðili þess á leit að fasteignin [...], Kópavogi, fastanúmer [...], yrði seld nauðungarsölu til slita á sameign, með vísan til 2. mgr. 8. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991. Fasteignin var þinglýst 80% eign sóknaraðila og 20% eign varnaraðila. Áður en nauðungarsölu var krafist hafði varnaraðili með áskorun, dags. 30. október 2017, krafist þess að gengið yrði til samninga um slit á umræddri sameign aðila, með þeim hætti að sóknaraðili greiddi varnaraðila út 6.700.000 krónur. Ekki náðist samkomulag í þá veru.

Forsaga málsins er sú að aðilar hófu sambúð á árinu 2015 og keyptu greinda fasteign saman, sbr. kaupsamning, dags. 11. maí 2016, í þeim eignarhlutföllum sem gat um. Afsal var gefið út þann 26. september 2016 í sömu eignarhlutföllum. Upp úr sambandi aðila slitnaði árið 2017.

Nauðungarsölubeiðnin var tekin fyrir hjá sýslumanni þann 22. febrúar 2018, þar sem henni var mótmælt af hálfu sóknaraðila og þess krafist að beiðnin yrði felld niður. Ekki var orðið við því og vísaði sóknaraðili þeirri ákvörðun til héraðsdóms. Úrskurður í máli Z-[...]/2018 lá fyrir hjá Héraðsdómi Reykjaness þann 5. júní 2018, þar sem málinu var vísað frá dómi. Málinu var vísað til Landsréttar, sem með úrskurði þann 24. ágúst 2018, í máli nr. 506/2018, staðfesti niðurstöðu héraðsdóms.

Eftir niðurstöðu Landsréttar var fyrirtaka hjá sýslumanni þann 27. ágúst 2018, þar sem byrjun uppboðs fór fram. Hæstbjóðandi við byrjun uppboðs var varnaraðili sem bauð 100.000 krónur. Framhaldsuppboð var ákveðið á eigninni sjálfri þann 19. september 2018. Við þá framhaldssölu varð sóknaraðili hæstbjóðandi með boð að fjárhæð 66.700.000 krónur.

Í frumvarpi að úthlutunargerð sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dags. 30. janúar 2019, kom fram skipting á söluandvirði fasteignarinnar, þar sem miðað var við þau eignarhlutföll sem fram koma í kaupsamningi og afsali um eignina. Hlutur sóknaraðila var 53.360.000 krónur, en hlutur varnaraðila 13.340.000 krónur. Að teknu tilliti til kostnaðar, lögveðs og áhvílandi veðskulda áttu 18.518.366 krónur að greiðast til sóknaraðila en 4.629.589 krónur til varnaraðila.

Við fyrirtöku málsins hjá sýslumanni þann 9. apríl 2019 ítrekaði sóknaraðili þau mótmæli sem hann hafði áður sent sýslumanni í tölvupósti. Krafðist sóknaraðili þess að frumvarpinu yrði breytt þannig að sóknaraðili fengi óskertar þær 4.629.589 krónur sem greiða ætti varnaraðila. Sýslumaður ákvað þann sama dag að frumvarpið skyldi standa óbreytt. Lögmaður sóknaraðila lýsti því þá yfir að leitað yrði úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun, sem er til úrslausnar í þessu máli.

Lögmaður sóknaraðila setti fram fullnaðarkröfur sínar í greinargerð sem lögð var fram í dóminum þann 12. júní 2019. Meðfylgjandi greinargerð hans voru endurrit og þau gögn sem lögð voru fram hjá sýslumanni, en auk þess yfirlit um greiðslur aðila inn á bankareikninga, afrit greiðslukvittana og afrit tölvupóstsamskipta við lögmennt aðila.

Lögmaður varnaraðila lagði fram fullnaðarkröfur sínar í greinargerð sem lögð var fram þann 3. júlí 2019.

Með vísan til 6. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 var sýslumanni gefinn kostur á heimild til athugasemda. Í tölvupósti, dags. 11. september 2019, kom fram af hálfu sýslumanns að eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar hefði verið skipt milli aðila í þeim hlutföllum sem þinglýstar eignarheimildir sögðu til um, sbr. 1. mgr. 8. gr. og 6. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991, þar sem ekki væri ráð fyrir því gert að sýslumaður leysti úr ágreiningi um kröfur sem sameigendur kynnu að eiga hvort á hendur öðru vegna fasteignarinnar eða á öðrum grundvelli.

Engar skýrslutökur fyrir dómi fóru fram.

#### Málsástæður sóknaraðila:

Sóknaraðili byggir á því að í gögnum málsins komi fram viðurkenning varnaraðila á því að hún hafi aldrei lagt eina einustu krónu til kaupa eða framkvæmda á fasteigninni að [...] í Kópavogi. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu leggi hins vegar til grundvallar úthlutun á eftirstöðvum söluverðsins, 4.629.528 krónum, að varnaraðili eigi 20% í eigninni, án nokkurs frádráttar og án hlutdeildar varnaraðila í sameiginlegum skuldum aðila vegna kaupa á fasteigninni.

Sóknaraðili telur að framangreint standist engan veginn, sbr. XIV. kafla laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. sem gildi um skuldauppgjör við fjárlit sambúðarfólks, sbr. einkum ákvæði 109. gr. laganna. Þær reglur séu í samræmi við almennar reglur laga um slit sameignar. Ljóst megi vera samkvæmt frumvarpi sýslumanns að úthlutun að sýslumaður ætli í engu að virða framangreindar lagareglur í máli þessu og hin fjölmörgu dómafordæmi um þýðingu fjárframlaga við fjárlit sambúðarfólks. Sóknaraðili hafi sem hæstbjóðandi þegar staðið skil á öllu söluverðinu, samtals 5.296.589 krónum, þar á meðal söluáunum í ríkissjóð og stimpilgjaldi af væntanlegu afsali, sem hann hafi þó enn ekki fengið.

Sóknaraðili bendir einkum á að engin sameign hafi stofnast með málsaðilum í nauðungarsöluandlaginu að [...] í Kópavogi, þar sem fjárframlög varnaraðila í eignamynduninni hafi engin verið. Sóknaraðili hafi lagt fram gögn þess efnis að hann einn hafi greitt útborgun kaupverðs um fasteignina [...] í Kópavogi og allar afborganir veðskulda og framkvæmdir við eignina. Því hafi engin sameign

stofnast. Formlegar eða þinglýstar eignarheimildir geti engu máli skipt í þessu sambandi, enda hafið yfir allan vafa hver hafi fjármagnað kaupin að öllu leyti. Hugleiðingar varnaraðila um að fjárframlög hennar séu fólgin í hlutdeild í launum sóknaraðila sé sýslumaður ekki bær um að úrskurða um. Samkvæmt framangreindu telji sóknaraðili að hann einn eigi fasteignina að [...] í Kópavogi og eigi einn rétt á úthlutun söluverðsins.

Sóknaraðili telur að verði viðurkennd eignarhlutdeild varnaraðila, 20%, eins og gert sé í frumvarpi að úthlutun, beri að draga frá andvirði eignarhlutans samsvarandi hlutdeild varnaraðila í sameiginlegum skuldum málsaðila vegna kaupa á fasteigninni að [...] í Kópavogi, eða 20%. Um sé að ræða greiðslur sóknaraðila skv. kaupsamningi, dags. 11. maí 2016, um fasteignina, greiðslur sóknaraðila af áhvílandi veðskuldum og kostnað sóknaraðila við framkvæmdir á eigninni samkvæmt framlögðum reikningum. Einnig sameiginlegar skuldir aðila sem hafi ekki verið andmælt af hálfu varnaraðila og enn síður hnekkt. Nemi samtala framangreinds 31.896.287 krónum, án vaxta og kostnaðar. 20% af þeirri fjárhæð sé 6.379.257 krónur sem sé endurgjaldskrafa sóknaraðila til skuldajafnaðar á hendur varnaraðila samkvæmt 3. mgr. 109. gr. laga nr. 20/1991, eða hærri fjárhæð en nemi úthlutun til varnaraðila skv. frumvarpinu.

Sóknaraðili bendir í þessu sambandi á XIV. kafla laga nr. 20/1991 um skipti dánarbúa o.fl., einkum 100. gr. laganna, þar sem mælt sé fyrir um skilyrði þess að fjárslit sambúðarfólks fari eftir XIV. kafla laga nr. 20/1991. Þau formsatriði séu ekki fyrir hendi í þessu máli þar sem sambúð málsaðila hafi ekki varað í tvö ár og þau eigi ekki barn saman. Hefði sú leið verið fær, hefði ekki komið til nauðungarsölu á grundvelli 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991. Sóknaraðili byggir á því að í nefndum XIV. kafla laga nr. 20/1991 komi fram efnisreglur, einkum í 109. gr. laganna, sem hljóti að gilda við fjárslit aðila, óháð því hvort framangreind formaskilyrði um lágmarkstíma sambúðar eigi við.

Sóknaraðili vísar til þess að nauðungarsala skv. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 sé í eðli sínu, og að lögum, skipti eða skiptagerð en ekki fullnustugerð. Lögmaður varnaraðila hafi viðurkennt það í bréfi til sýslumanns, dags. 5. desember 2018, að sóknaraðili hafi einn staðið við allar fjárskuldbindingar vegna fasteignarinnar. Sýslumaður gegni samkvæmt þessu eins konar hlutverki skiptastjóra samkvæmt XIV. kafla laga nr. 20/1991 í máli þessu. Sýslumanni hefði því ekki aðeins verið rétt heldur einnig skylt að draga frá eða skuldajafna endurgjaldskröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila vegna fasteignarinnar, í samræmi við efnisreglur XIV. kafla laga nr. 20/1991. Sóknaraðili krefjist þess með vísan til þessa, að 6.379.257 krónur komi til frádráttar og skuldajafnaðar úthlutun til varnaraðila skv. 14. tölulið í frumvarpi að úthlutun, og að sú úthlutun eða eftirstöðvar söluverðs færist alfarið yfir til sóknaraðila. Samkvæmt þeirri niðurstöðu sé skuld varnaraðila við sóknaraðila 1.749.668 krónur sem bætist við aðrar skuldir varnaraðila, ekki undir 6.000.000 króna, auk hugsanlegrar skaðabótakröfu sóknaraðila á hendur varnaraðila.

Sóknaraðili gerir nánari grein fyrir kröfum sínum með eftirfarandi hætti:

1. 20% af útborgun skv. kaupsamningi, sem hafi numið 11.180.000 krónum, eða 2.236.000 krónur, auk vaxta til uppboðsdags, 275.888 krónur, og innheimtulauna m. vsk., 198.075 krónur, samtals 2.709.963 krónur. Byggist sú fjárhæð á 17. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og almennum reglum kröfu- og veðréttar, meðal annars um „subrogation“ um innlausn veð- eða tryggingarréttarins.
2. Greiðslur veðskulda til uppboðsdags, sem hafi numið 8.896.015 krónum, eða 1.779.208 krónur, auk vaxta til uppboðsdags, 100.981 króna, og innheimtulauna m. vsk., 168.683 krónur, samtals 2.049.384 krónur. Byggist veðréttur á sömu rökum og gat um í lið 1.

Sóknaraðili byggir á því að samanlagðar framangreindar fjárhæðir, 4.759.347 krónur, séu tryggðar með veðrétti í söluandvirði fasteignarinnar, þar sem veðrétturinn fylgi kröfum sóknaraðila á hendur varnaraðila í samræmi við almennar reglur íslensks kröfu- og veðréttar. Um sé að ræða hærri fjárhæð en nemi úthlutun til varnaraðila skv. frumvarpi sýslumanns. Réttur varnaraðila falli því niður, jafnvel þótt sýslumaður hafi neitað að kynna sér andmæli sóknaraðila við fyrirtöku málsins, og hyggist hafna gildandi íslenskum réttarheimildum og röksemdum sóknaraðila um fjárslit sambúðarfólks.

Sóknaraðili vísar til stuðnings kröfum sínum og málsúrslitum meðal annars til dóma Hæstaréttar í málum nr. 211/2001 og 295/2001, þar sem reglum um þýðingu fjárframlaga sambúðarmaka gagnvart formlegum eignarheimildum sé lýst skilmerkilega.

### Málsástæður varnaraðila:

Varnaraðili byggir kröfu sína um frávisun að hluta á því að skv. 75. gr. laga nr. 90/1991 verði ekki hafðar uppi kröfur um annað en þá ákvörðun sem varð tilefni kærumálsins. Sú ákvörðun sem hafi verið kærð hafi verið ákvörðun sýslumanns um að frumvarp að úthlutun skyldi standa óbreytt. Krafa sóknaraðila getið staðið til þess að sú ákvörðun verði felld úr gildi, eins og gert sé. Hins vegar bæti sóknaraðili um betur og krefjist þess að Héraðsdómur Reykjaness breyti frumvarpinu. Til þess séu ekki lagaskilyrði að mati varnaraðila.

Um kröfu sóknaraðila að öðru leyti bendir varnaraðili á að í 50. gr. laga nr. 90/1991 komi fram að sýslumaður geri frumvarp að úthlutunargerð söluverðs, og að fyrst skuli úthluta til greiðslu sölulauna, að því búnu skuli kveða á um hvað hver aðili eigi að fá í sinn hlut eftir því sem söluverð hrekkur til og rétt hæð krafna leiði til. Í 49. gr. laga nr. 90/1991 komi fram að þeir sem telja sig eiga rétt til greiðslu af söluverði eignar skuli lýsa kröfum sínum fyrir sýslumanni áður en uppboði sé lokið. Sýslumaður ákveði við gerð frumvarpsins hvaða lýstar kröfur skuli viðurkenndar, fjárhæð þeirra og réttindaröð. Um réttindi yfir eign, sem ekki sé þinglýst og ekki hafi verið lýst kröfu vegna, segi í 6. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991 að í frumvarpi verði ekki tekið tillit til óþinglýstra réttinda yfir eigninni nema kröfu hafi verið lýst í skjóli þeirra.

Varnaraðili bendir á að í endurriti sýslumanns, dags. 19. september 2018, komi fram að sjö kröfum verði lýst í söluandvirðið. Þar á meðal hafi verið krafa sóknaraðila. Af kröfulýsingu hans megi ráða, að svo virðist sem hann krefjist aðallega þess að það sem eftir standi, þegar sölulaun og kröfur frammar í veðröð hafi verið greiddar, skuli einungis ráðstafa til hans. Séu forsendurnar annars vegar þær að eignarhluti varnaraðila sé enginn, og hins vegar að engin sameign hafi stofnast með sóknaraðila og varnaraðila, þar sem varnaraðili hafi ekki lagt eina einustu krónu í umrædda fasteign. Varnaraðili bendir á að fyrir utan það að nefndar staðhæfingar sóknaraðila eigi sér ekki nokkra stoð í raunveruleikanum, þá sé rétt að benda á eftirfarandi:

1. Veðmálabækur séu mjög skýrar með það að fasteignin að [...] hafi fram að nauðungarsölu verði í óskiptri sameign málsaðila.
2. Fyrir liggir að sýslumaður líti svo á að um óskipta sameign hafi verið að ræða í skilningi 8. gr. laga nr. 90/1991, enda hafi nauðungarsalan farið fram á þeim grundvelli.
3. Það sé ekki sýslumanns að greiða úr því hvort sá eignarhluti varnaraðila eigi að vera eitthvað minni en 20%. Slík krafa verði aðeins höfð uppi í dómsmáli í tengslum við ágreining um fjárskipti sambúðarfólks eða fyrir skiptastjóra. Það sé ekki sýslumanns í tengslum við gerð úthlutunargerðar við nauðungarsölu að leysa úr ágreiningi um hvernig skipta eigi fjármunum við skipti sambúðarfólks.

Varnaraðili bendir einnig á, að á meðan á sambúð aðila hafi staðið hafi fjárhagur þeirra verið sameiginlegur, bæði hafi unnið að þeim verkefnum sem sóknaraðili hafi verið ráðinn til. Varnaraðili hafi í raun verið aðstoðarmaður sóknaraðila allan þeirra sambúðartíma. Hafi hún sagt upp starfi sínu sem hún hafi gegnt og sett til hliðar áform sín um meistaranám í [...] svo að hún gæti helgað sig starfsframa sóknaraðila. Eðli málsins samkvæmt hafi ekki verið um eiginlegar launagreiðslur að ræða. Þess fjár sem aflað hafi verið og ráðstafað með þeim hætti, sem lýst sé í málatilbúnaði sóknaraðila, hafi verið aflað af báðum málsaðilum. Um þetta sé vissulega ágreiningur, en ekki undir neinum kringumstæðum geti sýslumaður leyst úr þeim ágreiningi með framangreindum hætti.

Varnaraðili bendir á að enginn lagagrundvöllur sé fyrir kæru sóknaraðila, og sé verið að draga varnaraðila fyrir dóm að ófyrirsynju og með ærnum tilkostnaði, í fullkominni þarfleysu, þar sem verið sé að blanda saman úthlutun nauðungarsöluandvirðis og fjárslitum sambúðarfólks. Með vísan til þess sé þess krafist að sóknaraðili greiði varnaraðila allan kostnað við að verjast tilhæfalausum málatilbúnaði sóknaraðila, sbr. 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991. Krafa varnaraðila um álag er byggð á a- og c-liðum 1. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. laganna. Þá er gerð krafa um það að Kjartan Ragnars, lögmaður sóknaraðila, verði dæmdur sameiginlega með sóknaraðila til að greiða varnaraðila málskostnað auk álags, sbr. 4. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991. Krafan um virðisaukaskatt á málskostnað er reist á ákvæðum laga nr. 50/1988 þar sem lögmönnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni, en varnaraðili sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili.

### Niðurstaða:

Mál þetta barst dómnum með vísan til XIII. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, um þá ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dags. 9. apríl 2019, að frumvarp að úthlutun söluverðs fasteignarinnar [...] í Kópavogi, fastanúmer [...], dags. 30. janúar 2019, skyldi óbreytt standa.

Samkvæmt 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991 verða kröfur samkvæmt ákvæðum XIII. kafla ekki hafðar uppi um annað en þá ákvörðun sýslumanns sem varð tilefni málsins svo og málskostnað. Aðilar geta þó haft uppi kröfur um annað en ákvörðun sýslumanns, ef þeir eru á einu máli um að fá leyst úr öðrum ágreiningi varðandi nauðungarsöluna sem varðar ekki aðra en þá. Fram er komið af hálfu varnaraðila að ekki sé samkomulag um að annar ágreiningur verði lagður fyrir dóminn en forsendur ákvörðunar sýslumanns.

Í 1. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 segir að í úrskurði héraðsdómara skuli á grundvelli framkominna sönnunargagna og málflutnings aðila kveðið á um staðfestingu, breytingu eða ómerkingu ákvörðunar sýslumanns. Heimilt er því að gera kröfu um breytingu. Með vísan til þess verður kröfu varnaraðila hafnað um frávísun á þeim hluta málsins er varðar breytingu á ákvörðun sýslumanns.

Sóknaraðili byggir á því að engin sameign hafi stofnast með málsaðilum. Af gögnum málsins verður ráðið að málsaðilar keyptu saman fasteignina [...] í Kópavogi skv. kaupsamningi, dags. 11. maí 2016, með þeim hætti að sóknaraðili varð eigandi að 80% í ótilgreindum hluta eignarinnar en varnaraðili að 20%. Afsal var gefið út þann 26. september 2016 þar sem sömu eignarhlutföll komu fram. Sóknaraðili hefur ekki lagt fram gögn þess efnis að eignarhlutföllum hafi síðar verið breytt. Samkvæmt því stofnaðist til sameignar aðila í skilningi 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, óháð því hvernig fjárframlögum til þeirra kaupa var háttað.

Sóknaraðili byggir á því að sýslumanni hafi borið að draga frá úthlutun til varnaraðila, hlutfallslegar kröfur sóknaraðila á hendur varnaraðila vegna kaupa á fasteigninni og greiðslur sóknaraðila á veðkröfum samkvæmt reglum um „subrogation“, ásamt kostnaði sóknaraðila vegna framkvæmda við fasteignina, eins og nánar er lýst í greinargerð sóknaraðila. Sóknaraðili telur þó að sýslumaður sé ekki bær til þess að taka afstöðu til þess hvort fjárframlög varnaraðila, fólgin í hlutdeild hennar í launum sóknaraðila hafi stofnað eignarhlutdeild henni til handa, og telur að varnaraðili hefði fyrst þurft að fá dóm fyrir þeirri kröfu. Þar sem sú krafa varnaraðila hefði ekki verið á borði sýslumanns verði hún ekki höfð uppi við héraðsdóm nú.

Við úthlutun nauðungarsöluandvirðis leggur sýslumaður sjálfstætt mat á réttmæti og fjárhæð krafna í meginatriðum út frá almennum reglum fjármunaréttarins, og sérreglum í 50. gr. laga nr. 90/1991. Í 6. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991 kemur fram að gerðarþoli þurfi ekki að lýsa kröfu um greiðslu þess sem kann að standa eftir af söluverði að fullnægðum öllum áhvílandi réttindum í eigninni. Af framangreindum reglum verður ráðið að sýslumaður leggur ekki mat á réttmæti og fjárhæð annarra krafna en þeirra sem áhvílandi voru á fasteigninni, og óþinglýstra réttinda yfir eigninni sem lýst var í skjóli þeirra.

Sýslumaður skipar kröfum niður í röð um þá sem rétt eiga til úthlutunar eftir réttthæð krafna. Sóknaraðili byggir hins vegar á því að þar sem ekki séu lagaskilyrði fyrir því að óska opinberra skipta til fjárslita milli málsaðila, hefði sýslumanni borið að gegna hlutverki „eins konar skiptastjóra samkvæmt XIV. kafla laga nr. 20/1991“, enda sé nauðungarsala á grundvelli 8. gr. laga nr. 90/1991 í eðli sínu og að lögum skipti eða skiptagerð ekki fullnustugerð. Þau skipti hefðu leitt til þess að sóknaraðili ætti rétt til eftirstöðva söluandvirðis sem greiða ætti varnaraðila skv. frumvarpi að úthlutun.

Í ágreiningsmáli, sem fer samkvæmt ákvæðum XIII. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, eins og sá ágreiningur hefur verið afmarkaður samkvæmt framangreindu, eru ekki forsendur til að kveða á um það hvort skilyrði eru til opinberra fjárslita milli aðila skv. XIV. kafla laga nr. 20/1991 um skipti dánarbúa o.fl., eða hvort fjárhagsleg samstaða hafi verið með aðilum. Hins vegar verður af XIV. kafla laga nr. 20/1991 ráðið, að sýslumaður gegni ekki undir neinum kringumstæðum hlutverki skiptastjóra. Sýslumaður greinir því ekki eignir og skuldir sambúðaraðila eða ákvarðar hvað hvor aðili eigi að fá í sinn hlut samkvæmt 109. gr. laga nr. 20/1991, eins og byggt er á, eða leysir úr ágreiningi við fjárskipti sambúðarfólks. Slík lagatúlkun fær heldur ekki stoð í fyrrnefndum ákvæðum 49. gr. og 50. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Ákvörðun sýslumanns í þessu máli verður því ekki ómerkt eða breytt með

vísan til þess að sýslumaður hafi ekki tekið að sér hlutverk skiptastjóra, og að öðru leyti er ekkert það fram komið að sýslumaður hafi ekki gætt að lagaskilyrðum við úthlutun söluverðsins.

Með vísan til alls framangreinds er hafnað kröfu sóknaraðila um ómerkingu og breytingu á ákvörðun sýslumanns, og ber því skv. 1. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 að staðfesta ákvörðun sýslumanns frá 9. apríl 2019, um að frumvarp að úthlutunargerð söluandvirðis fasteignarinnar [...], í Kópavogi skuli óbreytt standa.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila málskostnað, sem hæfilega þykir ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir að meðtöldum virðisaukaskatti. Ekki þykja forsendur til þess að kveða á um að lögmanni sóknaraðila verði gert ásamt sóknaraðila að greiða málskostnað, eða að forsendur séu fyrir álagi á málskostnað.

Úrskurðinn kveður upp Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð.**

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 9. apríl 2019, um að frumvarp að úthlutunargerð, dags. 30. janúar 2019, vegna fasteignarinnar [...], Kópavogi, fastanúmer [...], skuli standa óbreytt.

Sóknaraðili, A, greiði varnaraðila, B, 600.000 krónur í málskostnað.