

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 12. maí 2023

Mál nr. E-453/2022:

A

(Grímur Már Þórólfsson lögmaður)

gegn

B

(Ingvar Þóroddsson lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem var tekið til dóms 14. apríl sl., var höfðað af A, [...], [...], á hendur B, [...], [...], með stefnu birtri 22. nóvember 2022.
- Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði óskiptur eignaréttur hennar, þ.e. 100%, að húseigninni [...], [...], fnr. [...], ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, þar með talið bílskúr og tilheyrandi lóðaréttindi, sem eru þinglesin og skráð eign stefnanda og stefnda.
Til vara krefst hún þess að viðurkennd verði eignarhlutföll í eigninni í öðrum hlutföllum en nú eru skráð, þannig að stefnandi fái aukna hlutdeild í heildareigninni.
- Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda.
- Hvor aðila krefst málskostnaðar úr hendi hins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Málsatvik

- Aðilar voru í skráðri sambúð frá [...] september 2021 til [...] nóvember 2022. Þau keyptu umþrætta fasteign að [...] þann [...] október 2021. Var stefnandi skráð eigandi 60% eignarhluta en stefndi 40%. Afsal var undirritað [...] desember 2021 og þinglýst [...] febrúar 2022.
- Kaupverð fasteignarinnar var 52.500.000 krónur. Stefnandi greiddi 10.500.000 króna útborgun en aðilar tóku í sameiningu tvö lán, alls 42.000.000 krónur, tryggð með veði í eigninni. Ágreiningslaust er að stefnandi lánaði stefnda 2.345.000 krónur til þess að gera upp vanskil þannig að hann stæðist greiðslumat. Ýmsar endurbætur voru gerðar á fasteigninni á sambúðartíma aðila en aðila greinir á um aðkomu hvors um sig að þeim, bæði um fjár- og vinnuframlag.
- Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 21. október 2022, hafnaði stefnandi því að stefndi ætti nokkurn hlut í fasteigninni en bauð honum 500.000 króna greiðslu í samkomulags-skyni gegn því að hann skrifaði undir afsal þess efnis að fasteignin væri í eigu stefnanda og yfirlýsti hana innan 14 daga. Ella mætti búast við málshöfðun. Lögmaður

stefnda hafnaði því með bréfi dags. 11. nóvember. Lagði hann til að aðilar seldu húsið og skiptu andvirðinu í samræmi við þinglýst eignarhlutföll. Samkvæmt verðmati löggilts fasteignasala væri áætlað söluverð hússins 72.000.000 króna. Ef stefnandi vildi ekki selja krefðist hann 5.605.763 króna úr hennar hendi, sem væri nettóeignarhlutur hans að teknu tilliti til 2.354.000 króna skuldar hans við stefnanda. Höfðaði stefnandi þá mál þetta með stefnu birtri 22. nóvember 2022.

Málsástæður stefnanda

- 8 Stefnandi kveður aðila hafa skráð sig í sambúð þann [...] september 2021. Þá hafi stefnandi átt fasteign að [...]. Þau hafi ýmist haldið til í fasteign stefnanda og fasteign sem stefndi hafði á leigu. Þau hafi svo keypt þá fasteign sem um er deilt [...] október 2021 og fengið hana afhenta [...] desember 2021. Stefnandi hafi verið skráð fyrir 60% eignarhluta en stefndi fyrir 40%.
- 9 Á sama tíma hafi stefnandi selt fasteign sína að [...] og greitt alla útborgun, 10.633.808 krónur. Stefndi, sem vinni sem [...], hafi sagst vera með há laun og sannfært stefnanda um að kaupa fasteignina saman þrátt fyrir að hann gæti ekki tekið þátt í útborgun á fasteigninni. Hann hafi lofað stefnanda að ef þau myndu kaupa fasteignina saman myndi hann greiða allar afborganir af húsnæðislánunum og annan rekstrarkostnað. Stefnandi hefði getað keypt eignina ein þar sem hún hafi átt fyrir útborguninni og hefði getað staðist greiðslumat ein. Stefndi hafi hins vegar verið í vanskilum og ekki fengið greiðslumat. Stefnandi hafi því þurft að lána stefnda 2.354.000 krónur til að hann gæti staðist greiðslumat.
- 10 Aðilar hafi samþykkt að stefnandi lánaði stefnda ofangreinda fjármuni og þau myndu kaupa fasteignina saman og stefnandi verið skráð fyrir 60% eignarhlut en stefndi 40%. Stefndi, sem hafi sagst launhár, myndi greiða lánið fljótt til baka og einnig greiða allan rekstrarkostnað sem tengdist fasteigninni.
- 11 Fljótlega eftir að þau hafi fengið fasteignina afhenta hafi stefnandi áttað sig á því að hún gæti ekki treyst stefnda. Hann hafi eytt miklum fjármunum í áfengi og hún ekki getað treyst því að hann stæði undir loforði sínu og skuldbindingum. Þá hafi andleg heilsa stefnda versnað verulega, hann orðið mjög þunglyndur og það gengið svo langt að hann hafi hóttað því að taka eigið líf.
- 12 Stefnandi hafi alltaf greitt allar afborganir af áhvílandi láni á fasteigninni, öll iðgjöld af váttryggingum, auk þess að standa ein straum af öllum framkvæmdum vegna fasteignarinnar og öllum útgjöldum vegna heimilisins. Þá hafi hún alfarið séð um rekstrarkostnað af bifreiðum. Stefndi hafi verið með bensínkort á nafni stefnanda og hún staðið straum af bensínkostnaði beggja.
- 13 Stefndi hafi fljótt komist upp á lagið með að biðja um dýra hluti sem hann kvaðst ekki hafa efni á sjálfur. Stefnandi hafi keypt handa honum farsíma, rafmagnsfatbike reiðhjól, fartölvu, heyrnatól, föt, skó o.fl., séð um að borga hótalgistingu, ferðalög innanlands o.fl. Stefndi hafi farið með bifreið sína í viðgerð og ekki haft efni á að leysa hana út,

farið með kettlingana sína í geldingu og þá ekki heldur haft efni á að sækja þá til dýralæknis. Þessi kostnaður hafi þannig allur lent á stefnanda.

- 14 Á meðan sambúðinni stóð hafi stefndi millifært samtals 3.611.000 krónur inn á stefnanda en stefnandi millifært samtals 3.383.400 krónur á stefnda. Stærsta millifærslan sé 2.350.000 króna lán til stefnda til þess að hann stæðist greiðslumat.
- 15 Aðrar færslur séu að mestu leyti vegna sameiginlegra kaupa, t.d. verktakalaun til þeirra beggja sem ákveðið hafi verið að ráðstafa í utanlandsferð. Þau hafi tekið að sér verkefni í verktöku við [...] og stefndi gert einn reikning vegna þeirra þótt báðir aðilar hefðu sinnt verkefninu að jöfnu.
- 16 Stefnandi kveður stefnda hafa millifært samtals 1.925.000 krónur inn á stefnanda, eftir afhendingu fasteignarinnar, til endurgreiðslu á láninu frá stefnanda. Hann hafi því ekki fullgreitt lánið. Aðrar millifærslur tengist sameiginlegum innkaupum aðila.
- 17 Stefnandi hafi greitt fasteignagjöld af fasteigninni, sem og af hita og rafmagni vegna fasteignarinnar að [...]. Það sé lítið brot af rekstrarkostnaði fasteignarinnar og það eina sem stefndi hafi lagt af mörkum við eignamyndun á fasteigninni.
- 18 Sökum erfiðleika í sambandinu hafi aðilar farið í sambandsráðgjöf í ágúst 2022. Þar hafi stefndi upplýsti hann um vilja sinn til að taka eigið líf og tekið fram að fjármálaóreiða hefði mikil áhrif á hann og samband aðila. Hann hafi svo slitið sambandinu í reiðiskasti [...] um miðjan september 2022, flutt út [...] október 2022 og látið færa þá reikninga sem hann var að greiða yfir á stefnanda. Frá [...] nóvember 2022 hafi stefnandi því greitt alla reikninga vegna fasteignarinnar og stefndi ekki millifært neitt inn á hana. Stefnandi hafi þó skilið 17 ára son sinn eftir. Hann hafi því flutt út, yfirgefið barn sitt og skilið það eftir í umsjá stefnanda sem hafi barnið enn á framfærslu.
- 19 Stefnandi kveðst hafa sent stefnda kröfubréf 21. október 2022 sem stefndi hafi svarað 11. nóvember 2022. Stefnanda sé því nauðsynlegt að fá dóm fyrir kröfu sinni.
- 20 Af hálfu stefnanda er aðallega á því byggt að framangreind fasteign sé og hafi alltaf verið óskipt eign hennar. Hún hafi ein greitt fyrir eignina, bæði útborgun, afborganir og öll útgjöld að nánast öllu leyti, og sé þess vegna ein eigandi hennar. Sambúð aðila hafi staðið í skamman tíma og ekki myndaðist fjárhagsleg samstaða á meðal þeirra. Þau eigi ekki barn saman.
- 21 Stefnandi byggir jafnframt á því að núverandi skráning á eignarheimildum eignarinnar og þinglýsing sé röng, þar eð stefndi eigi ekki neitt í eigninni. Hann hafi ekkert lagt fram við kaup hennar og lítið sem ekkert greitt af henni. Stefnandi hafi því ekkert til að byggja eignarrétt sinn á og skráning hans að 40% eignarhlut sé ekki rétt. Stefnandi hafi heldur ekki gert neitt til að viðhalda eignarrétti sínum eftir að sambúðinni lauk og ekkert lagt af mörkum til eignarinnar frá þeim tíma. Hann hafi enga reikninga greitt frá [...] október 2022.
- 22 Vísar stefnandi til þess að aðilar hafi ákveðið að stefnandi væri skráð fyrir 60% eignarhlut en stefndi 40% eignarhlut. Meginforsenda þeirrar skráningar hafi verið að

- aðilar myndu vera í sambúð til frambúðar og stefndi myndi standa straum á mest öllum, ef ekki öllum, rekstrarkostnaði fasteignarinnar í lengra tíma. Þá hafi stefndi einnig átt að endurgreiða skuld sína við stefnanda, 2.350.000 krónur, eins fljótt og hann gæti. Skuldin sé þó ekki enn fullgreidd.
- 23 Stefndi hafi ekki efnt það loforð og sambúðinni lokið eftir stuttan tíma, einungis tæpu ári frá því að aðilar fengu fasteignina afhenta. Því sé ljóst að þær forsendur sem aðilar byggðu á í upphafi séu brostnar og því eigi samkomulag þeirra, um að vera bæði skráð sem eigendur að fasteigninni, að vera ógilt. Með þessu hafi mikilvægar forsendur brostið fyrir samkomulaginu um eignarhlutdeildina.
- 24 Eina sem stefndi hafi lagt að mörkum hafi verið að greiða fasteignagjöld og hita- og rafmagnsreikninga. Þannig hafi stefndi sparað sér umtalsverðar fjárhæðir vegna lægri húsnæðiskostnaðar en ef hann hefði þurft að greiða í húsaleigu annars staðar, þar sem stefnandi hafi greitt allan annan kostnað vegna hússins og heimilisins.
- 25 Stefndi hafi þannig einungis verið fjárhagslegur baggi fyrir stefnanda. Stefnandi hafi tapað fjármunum á því að kaupa fasteignina með stefnda og vera í sambúð með honum. Hún hafi þurft að standa undir rekstrarkostnaði fasteignarinnar ein að nánast öllu leyti og þurft að halda stefnda uppi.
- 26 Þá vísar stefnandi til þess að taka þurfi inn í reikninginn að stefnandi hafi lánað stefnda 2.235.000 krónur til að hann gæti tekið þátt í kaupunum og þannig staðist greiðslumat. Stefndi hafi ekki endurgreitt þetta að fullu. Stefnanda reiknist til að eftirstöðvar lánsins nemi 425.000 krónum, enda hafi stefndi millifært samtals 1.925.000 krónur til hennar. Þannig hafi stefndi búið frítt í fasteigninni auk þess sem stefnandi hafi að mestu leyti haldið honum uppi. Erfitt sé að sjá að stefndi eigi eignarhlut í eigninni eða að hann hafi að einhverju leyti tekið þátt í eignamyndun.
- 27 Stefnandi vísar til þess að stefndi haldi því fram í kröfubréfi sínu að hann hafi greitt afborganirnar af fasteignaláni en skuld hans við stefnanda sé enn ógreidd með öllu. Þessu hafni stefnandi alfarið. Stefnanda hafi augljóslega borið að endurgreiða fyrst skuld sína við stefnanda. Þá séu ekki skýringar við millifærslurnar eins og „afborgun af fasteignaláni“ eða nokkuð slíkt.
- 28 Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi haldið því fram að hann hafi aflað fjár til kaupanna sem hafi numið helmingi lánsfjárhæðar, 21.000.000 króna og byggi á því að þau hafi bæði verið skráð fyrir því fasteignaláni sem var aflað. Stefnandi hafnar því, enda hefði hún getað keypt eignina ein og það verið ódýrara fyrir hana. Þá hafi stefnandi sannanlega ein greitt allar afborganir af fasteignalánum.
- 29 Auk þess hafi stefnandi ekki greitt neitt frá því að hann flutti út. Allir reikningar hafi verið færðir yfir á stefnanda og stefndi ekkert millifært til hennar frá [...] október 2022. Ef málf lutningur stefnda ætti að halda vatni tæki hann enn þátt í að greiða af fasteigninni en það hafi hann ekki gert.
- 30 Stefnandi kveðst ekki gera athugasemd við mat sem stefndi hafi aflað um verðmæti eignarinnar.

- 31 Stefnandi vísar til yfirlits stefnda yfir vinnuframlag sitt í fasteigninni og hafnar þeirri lýsingu hans alfarið sem rangri og ósannaðri. Umrædd verk hafi að mestu verið unnin af stefnanda. Þar megi nefna málun herbergja. Aðilar hafi ákveðið að gera það saman en stuttu eftir að verkið var hafið hafi stefndi hætt og farið að gera eitthvað annað. Verkið hafi því að lang mestu leyti verið unnið af stefnanda. Sömu sögu sé að segja um önnur verk. Þá taki verkefnalýsing einungis til brots af því sem stefnandi hafi unnið til að viðhalda fasteigninni auk þess sem hún hafi sjálf greitt fyrir allt efni og verkfæri.
- 32 Stefnandi vísar til fullyrðingar í bréfi stefnda um að hann hafi greitt um það bil 600.000 krónur í efniskostnað vegna viðhalds og endurbóta. Hann hafi samt ekki getað lagt fram kvittanir eða frekari útskýringar á þeirri fullyrðingu þrátt fyrir áskorun þess efnis. Stefnandi mótmæli þessari fullyrðingu sem rangri og ósannaðri, stefnandi hafi aldrei greitt efniskostnað, í mesta lagi fyrir nokkrar skráfur.
- 33 Stefnandi vísar einnig til þess að stefndi haldi því fram að aðilar hafi gefið hvoru öðru dýrar gjafir án skuldbindinga. Því sé mótmælt sem röngu og ósönnuðu. Hið rétta sé að stefnandi hafi gefið stefnda dýrar gjafir. Hún hafi keypt farsíma, rafmagns fatbike reiðhjól, fartölvu, heyrnatól, föt, skó o.fl. handa stefnda. Stefnandi hafi hins vegar enga gjöf fengið frá stefnda.
- 34 Loks mótmælir stefnandi þeirri fullyrðingu, í bréfi stefnda, að hann hafi þurft að losa sig við mest af innbúi sínu gegn litlu endurgjaldi þar sem stefnandi hafi ekki viljað nota nema lítið af því innbúi.
- 35 Stefnandi kveðst byggja varakröfu sína á sömu rökum og aðalkröfu og því að hún hafi með framlögðum dómskjölum sannað að hún hafi ein greitt allt kaupverð hússins. Þannig sé ekki rétt að stefndi eigi 40% eignarhlut í umræddri fasteign. Rétt eignarhlutfall sé talsvert lægra. Enda hafi stefnandi einungis greitt fasteignagjöld og hita- og rafmagnsreikninga. Þá hafi stefnandi greitt alla reikninga frá [...] október 2022.
- 36 Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á meginreglum um fjárskipti við sambúðarslit og dómaframkvæmd. Þá sé einnig vísað til grundvallarreglna á sviði eigna- og kröfuréttar.

Málsástæður stefnda

- 37 Stefndi byggir sýknukröfu sína, gagnvart aðal- og varakröfu stefnanda, á því að eignarhlutföll aðila innbyrðis að fasteigninni [...], [...], hafi verið ákveðin með bindandi hætti í upphafi og í samræmi við hlutdeild aðila við öflun kaupverðs eignarinnar. Vísar hann til þeirrar meginreglu samningaréttar að gerða samninga skuli efna. Síðari atvik hafi ekki raskað eignarhlutföllum aðila, enda styðji hvorki gögn né málalíbúnaður stefnanda það.
- 38 Samkvæmt almennum reglum fjármunaréttar gildi sú meginregla við fjárslit að þinglýstar eignarheimildir og opinber skráning eigna veiti líkindi fyrir eignarrétti. Leiði af þeirri reglu að sá sem heldur því fram að í slíkri skráningu felist ekki réttar upplýsingar ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu.

- 39 Stefnandi gerir athugasemdir við lýsingu stefnanda á málsatvikum í stefnu og telur þar hallað nokkuð réttu máli. Málsaðilar hafi kynnst sumarið 2020, þegar stefnandi hafi leyst af á [...]. Hann hafi unnið við [...] í rúmlega tuttugu ár, síðustu ár í [...]. Um tíma hann verið [...] en hin síðari ár [...] að eigin ósk. Undanfarin ár hafi árstekjur hans verið á bilinu 12-13 milljónir króna.
- 40 Á fyrri hluta árs 2021 hafi stefnandi flutt til stefnda í íbúð sem hann hafi leigt að [...], [...]. Samkvæmt skráningu í Þjóðskrá hafi sambúð þeirra hafist [...] september 2021. Kveðst stefndi telja að stefnandi hafi greitt óverulegar fjárhæðir til hans vegna leiguútgjalda fyrir þá sjö eða átta mánuði sem hún bjó þar ásamt tveimur börnum sínum, þar til þau fluttu inn í [...], [...] í byrjun nóvember 2021. Mánaðarleg útgjöld stefnda vegna leiguíbúðarinnar hafi verið á bilinu 250.000 til 300.000 krónur.
- 41 Með kaupsamningi, dags. [...] október 2021, hafi aðilar keypt fasteignina [...], [...], [...], og kaupverðið verið 52.500.000 krónur. Samkomulag hafi orðið með þeim um að eignarhlutfall stefnda yrði 40% og eignarhlutfall stefnanda 60% og frá kaupsamningi hafi verið gengið með þeim hætti. Kaupin hafi m.a. verið fjármögnuð með því að aðilar hafi tekið sameiginleg lán samkvæmt tveimur skuldabréfum, bæði dags. [...] október 2021 og gefin út til Arion banka hf., að nafnvirði 28.455.000 krónur og 13.545.000 krónur, samtals 42.000.000 króna, eða 80% láns hlutfall. Stefnandi hafi því aflað fjár til kaupanna sem hafi numið helmingi lánsfjárhæðarinnar, 21.000.000 króna, sem sé 40% af kaupverði fasteignarinnar. Stefnandi hafi greitt útborgunar- og afhendingargreiðslu skv. kaupsamningi, þ.e. 1. og 3. greiðslu, samtals 10.500.000 krónur. Stefnandi hafi auk þess aflað til kaupanna helming af fyrrgreindri lánsfjárhæð. Hlutur stefnanda hafi því samtals numið 32.500.000 krónum, 60% af kaupverðinu. Skráð innbyrðis eignarhlutdeild aðila samkvæmt kaupsamningi hafi því verið í samræmi við fjármögnun þeirra á kaupverðinu. Stefnandi muni hafa lagt til í upphafi að eignarhlutföll aðila yrðu jöfn en að frumkvæði Arionbanka hafi verið afráðið að miða við framangreind eignarhlutföll, enda hafi stefnda þótt það sanngjörn og eðlileg niðurstaða. Aðilar hafi fengið fasteignina afhenta [...] nóvember 2021.
- 42 Stefnandi viðurkennir að stefnandi hafi lánað honum 2.354.000 krónur til að greiða skuld hans við Íslandsbanka með innleggi á reikning hans [...] september 2021. Tilgangurinn hafi verið að hann greiddi skuldina og stæðist þar með greiðslumat vegna lánsútsóknar hjá Arionbanka, sbr. greiðslumat, dags. [...] október 2021. Stefnandi kveðst telja að aðilar hafi gert samkomulag um að hann greiddi stefnanda þetta smám saman, eftir efnun og aðstæðum. Stefnandi hafi ekki enn greitt inn á þetta lán, enda ekki verið eftir því gengið á meðan sambúðinni stóð.
- 43 Stefnandi vísar til þess að yfirlit bankareiknings hans sýni að hann hafi millifært alls 3.050.000 krónur á reikning stefnanda á tímabilinu nóvember 2021 til október 2022. Því sé mótmælt að millifærslur stefnda til stefnanda [...] mars 2022, að fjárhæð 550.000 krónur, hafi verið sameiginleg verktakalaun þeirra beggja. Stefnandi telji að stefnandi hafi fengið öll sín verktakalaun beint inn á sinn reikning.

- 44 Stefnandi kveðst telja að fullt samkomulag hafi verið með aðilum um að fyrrgreindar greiðslur gengju til greiðslu afborgana af fyrrnefndum veðlánum og svo eftir atvikum til annars rekstrarkostnaðar hússins. Aðilar hafi miðað við að stefndi greiddi afborganir og vexti af áhvílandi lánum, um það bil 200.000 krónur á mánuði, með millifærslum til stefnanda. Stefnandi hafi fengið greiðsluseðla vegna lánanna en ekki stefndi.
- 45 Greiðslur stefnanda til stefnda hafi á tímabilinu nóvember 2021 til október 2022 numið samtals 320.000 krónum. Einkum hafi verið um að ræða endurgreiðslur vegna sameiginlegs ferðasjóðs þeirra, sem stefnandi hafi varðveitt á sínum bankareikningi. Að teknu tilliti til framangreindra greiðslna út og inn af reikningi stefnda hafi hann greitt stefnanda nettó samtals 2.730.000 krónur vegna reksturs fasteignarinnar.
- 46 Aðra útgjaldaliði vegna fasteignarinnar hafi stefndi greitt beint til viðkomandi kröfuhafa. Í hans hlut hafi komið að greiða fasteignagjöld fyrir árið 2022, samtals 325.623 krónur, og orkureikninga Norðurorku hf., samtals 283.858 krónur. Einnig hafi stefndi greitt fyrir nettengingar, símaiðgjöld og fyrir notkun á efnisveitum, samtals 386.135 krónur. Auk þess hafi hann tekið þátt í greiðslu annarra útgjaldaliða við sameiginlegt heimilishald, m.a. vegna matarinnkaupa og reksturs bifreiðar.
- 47 Auk framangreindra útgjalda hafi stefndi tekið þátt í viðhaldi og nýframkvæmdum við fasteignina, sbr. lauslegt framlagt yfirlit. Samkvæmt útprentun af bankareikningi hans hafi hann á tímabilinu greitt um það bil 600.000 krónur í efniskostnað vegna viðhalds og endurbóta. Báðir aðilar hafi lagt fram vinnuframlag vegna viðhalds og endurbóta.
- 48 Með vísun til framangreindra atvika telji stefndi að fjárhagsleg samstaða hafi verið með aðilum á meðan á sambúðinni stóð, þótt þau hafi ekki notað sömu bankareikninga. Aðilar hafi áformað að endurskoða innbyrðis eignarhlutföll fasteignarinnar þegar stefndi væri búinn að jafna fyrrgreindar kaupsamningsgreiðslur sem stefnandi hafi innt af hendi umfram hann við kaupin og greiða fyrrgreinda skuld að fjárhæð 2.354.000 krónur.
- 49 Við sambúðarslit hafi stefndi talið réttast að aðilar seldu húsið en stefnandi hafi viljað taka yfir hlut stefnda í fasteigninni á þeim grundvelli að hún ætti allt húsið ein. Stefnandi hafi hafnað því. Hann hafi aflað mats löggilts fasteignasala á verðmæti eignarinnar. Samkvæmt því sé áætlað söluverð fasteignarinnar 72.000.000 króna. Stefnandi hafi, í bréfi til stefnanda, dags. 11. nóvember 2022, lagt til ákveðna skiptingu á eigninni, sem hann hafi talið byggða á viðurkenndum sjónarmiðum um fjárskipti sambúðarfólks og vísar hann í því sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 52/2006 og úrskurðar Landsréttar í máli nr. 123/2019. Hann hafi talið nettóeignarhlut sinn vera að 5.605.763 krónur, án tillits til skatts á söluhagnað. Stefnandi hafi ekki fallist á viðkomandi sjónarmið stefnda, án þess þó svara með gögnum og rökum. Stefnandi hafi þá höfðað mál þetta.
- 50 Stefnandi vísar til meginreglna og dómaframkvæmdar um fjárskipti við slit óvígðar sambúðar, m.a. 2. mgr. 109. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Hann vísar jafnframt til þeirrar meginreglu að gerða samninga skuli efna, meginreglna kröfuréttar, samningaréttar og eignarréttar og 1. mgr. 26. gr. þinglýsingarlaga nr.

39/1978. Þá byggir stefndi á því að sá sem vefengir skráð eignarhlutföll og haldi því fram að viðkomandi eigi hlutdeild í séreign hins beri sönnunarbyrði fyrir því.

Niðurstaða

- 51 Við lok óvígðrar sambúðar ber við fjárslit að líta á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og gildir þá sú meginregla að hvor aðili taki þær eignir sem hann átti við upphaf sambúðar eða eignaðist meðan á sambúðinni stóð. Þinglýsing og opinber skráning eigna veita líkindi fyrir eignarétti og ber sá sem heldur því fram að í slíkri skráningu felist ekki réttar upplýsingar sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu.
- 52 Samkvæmt þinglýstum kaupsamningi og afsali á stefnandi 60% eignarhluta í hinni umþrættu fasteign en stefndi 40%. Stefnandi krefst þess að vikið verði frá skráðu eignarhaldi og krefst þess aðallega að viðurkennt verði að hún sé einn eigandi fasteignarinnar.
- 53 Stefnandi byggir á að sambúð aðila hafi verið stutt og ekki verið með þeim fjárhagsleg samstaða. Þau eigi ekki barn saman og hafi ekki talið saman fram til skatts. Hún hafi greitt útborgun kaupverðs auk þess að lána stefnda fé til að hann gæti staðist greiðslumat, greitt af áhvílandi lánum, staðið straum af mestöllum útgjöldum í sambúð þeirra og að mestu annast þær endurbætur sem gerðar voru á eigninni á sambúðartíma.
- 54 Skráð sambúð aðila varði frá [...] september 2021 til [...] nóvember 2022. Stefnandi bar að stefnandi hafi flutt inn til hans fyrri hluta árs 2021 með börn sín en stefnandi að hún hafi gert það í september 2021. Ekki er skýrt hvort var en ekki verður þó annað ráðið en þau hafi hvort um sig staðið undir rekstri fasteignar fram að kaupunum. Kaupverð eignarinnar var 52.500.000 krónur. Útborgun nam 10.500.000 krónum og er ágreiningslaust að stefnandi greiddi hana. Þá tóku aðilar tvö lán, alls 42.000.000 krónur, með veði í fasteigninni. Óumdeilt er að til að stefndi gæti staðist greiðslumat lánaði stefnandi honum 2.354.000 krónur til að gera upp vanskil.
- 55 Fyrir liggja yfirlit sem sýna að stefnandi greiddi afborganir af áhvílandi lánum og tryggingar [...] október 2021 til [...] október 2022 og að stefndi greiddi fasteignagjöld ársins 2022 og hita og rafmagn [...] desember 2021 til [...] nóvember 2022.
- 56 Þá liggur fyrir yfirlit af reikningi stefnanda um millifærslur milli hennar og stefnda frá [...] ágúst 2020 til [...] september 2022. Á því tímabili námu millifærslur frá stefnanda til stefnda alls 3.383.400 krónum, og er þá með talið framangreint 2.354.000 króna lán hennar til hans. Á sama tímabili námu millifærslur frá stefnda til stefnanda alls 3.611.000 krónum.
- 57 Stefnandi byggir á því að hluti millifærslna hans til stefnanda, tiltekna greiðslur um mánaðamót á tímabilinu frá [...] desember 2021 til [...] september 2022, hafi verið til greiðslu afborgana á áhvílandi fasteignalánum, alls 2.125.000 krónur. Afborganir á sama tíma hafi numið 2.168.295 krónum. Lánið frá stefnanda hafi hins vegar átt að greiðast smám saman eftir efnunum og aðstæðum.
- 58 Sambúð aðila varði í skamman tíma og verður ekki séð að með þeim hafi skapast fjárhagsleg samstaða. Bæði unnu fyrir tekjum utan heimilis. Ekki er ágreiningur um að

tekjur stefnda hafi verið hærri en stefnanda en engu að síður lánaði stefnandi honum 2.354.000 krónur til að gera upp vanskil til að hann gæti komið að kaupunum. Þá greiddi hún ein 10.500.000 króna útborgun í eigninni. Stefndi hefur ekki framvísað kvittunum fyrir kaupum á efni til endurbóta á húsnæðinu og bar að stefnda hafi þar lagt meira af mörkum, hann hafi viljað fara hægar í sakirnar en hún. Þá lýsti hann því að hafa innt af hendi vinnuframlag til endurbóta en gat þess einnig að stefnandi hefði verið hörkudugleg og oft unnið á kvöldin sem hann hefði ekki gert. Loks andmælti hann því ekki, sem fram kemur í stefnu og framburði stefnanda, að sonur hans hafi flutt inn á heimili þeirra í lok sumars 2022, orðið eftir þar hjá henni þegar hann flutti út og sé þar enn á hennar framfæri.

- 59 Að framangreindu virtu verður ekki fallist á að stefndi geti byggt á því, gegn andmælum stefnanda, að greiðslur hans til hennar hafi runnið til afborgana af þeim lánum sem hvíldu á fasteigninni fremur en til endurgreiðslu lánsins frá henni sem var forsenda þess að hann gæti komið að kaupunum. Þá verður ekki fallist á að fram sé komið að fjárframlög hans og vinna við endurbætur hafi verið slík að það hafi skapað grundvöll fyrir eignarétti hans að fasteigninni. Verður aðalkrafa stefnanda því tekin til greina eins og í dómsorði greinir, en fram hefur komið að eigninni fylgir ekki bílskúr.
- 60 Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað sem er, með hliðsjón af málskostnaðaryfirliti, ákveðinn 2.000.000 krónur.

Arnbjörg Sigurðardóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Viðurkennt er að stefnandi, A, eigi ein húseignina [...], [...], fastanúmer [...], ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi lóðaréttindi.

Stefndi, B, greiði stefnanda 2.000.000 krónur í málskostnað.