

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 24. janúar 2025

Mál nr. E-1569/2022:

**A**

(Pétur Mór Jónsson lögmaður)

**gegn**

**B**

(Bjarnfreður Ólafsson lögmaður)

## Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 2. desember 2024, var höfðað 5. júlí 2022, af A, kt. 000000-0000, [...], [...] gegn B, kt. 000000-0000, til heimilis á óþekktum stað í [...].

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til að greiða honum 38.312.990 krónur auk dráttarvaxta frá 5. mars 2021 til greiðsludags samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 12. gr. laga nr. 38/2001. Stefnandi krefst þess að staðfest verði kyrrsetningargerð dagsett 24. júní 2022, þar sem kyrrsettur var eignarhluti stefndu í fasteigninni að [...], [...], fastanúmer [...], með síðari breytingum þann 16. september 2022 þar sem aflétt var kyrrsetningu af fasteigninni [...], [...], fnr. [...] og kyrrsett söluandvirði fasteignarinnar [...], [...], fnr. [...] að fjárhæð 43.262.251 krónur. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krafðist aðallega frávísunar en féll frá þeirri kröfu undir rekstri málsins. Stefnda krefst því aðallega sýknu af kröfu stefnanda og að kröfu stefnanda um staðfestingu kyrrsetningargerðar sýslumanns verði hafnað. Til vara krefst stefnda þess að fjárkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefnda málskostnaðar með álagi úr hendi stefnanda.

I.

### Helstu málsatvik

Mál þetta var upphaflega dómtekið að lokinni aðalmeðferð, 14. febrúar 2023 og var dómur kveðinn upp í héraði þann 11. apríl 2023. Þeim dómi var áfrýjað til Landsréttar sem ómerkti dóminn og lagði fyrir héraðsdóm að taka málið til munnlegs málflutnings og dómsálagningar á ný, sbr. dómur Landsréttar 14. júní 2024 í máli nr. 346/2023.

Boðað var til þinghalds í kjölfarið en lögmaður stefndu lýsti þá yfir að hann teldi dómara vanhæfa til að fara með málið og gerði kröfu um að dómari viki sæti. Munnlegur málflutningur fór fram þann 19. ágúst 2024 vegna þeirrar kröfu. Þann 16. september 2024 var kveðinn upp úrskurður þar sem því var hafnað að héraðsdómari viki sæti en ákvörðun málskostnaðar biði efnislegrar niðurstöðu. Með tölvupósti þann 24. september upplýsti lögmaður stefndu að hún hygðist ekki kæra úrskurðinn til Landsréttar. Var málið flutt aftur þann 2. desember 2024 og dómtekið sama dag.

Málsaðilar, sem eru feðgin, keyptu saman fasteign að [...], [...] og var eignarhlutur hvors málsaðila 50% samkvæmt afsali dagsett 15. mars 2018. Kaupverð 76.500.000 krónur var greitt þannig að stefnandi greiddi helming fjárhæðarinnar í reiðufé en stefnda tók lán í eigin nafni til fasteignakaupanna með veði í eigninni. Ekki er ágreiningur um það milli málsaðila hvernig kaupin voru fjármögnuð. Þá eru aðilar sammála um að með þessu hafi stefnandi verið að aðstoða stefndu og fjölskyldu hennar við að koma yfir sig þaki.

Stefnda gerði ein kauptilboð 16. febrúar 2020 í fasteignina [...], [...], að fjárhæð 115.500.000 krónur, með fyrirvara um sölu á fasteigninni við [...], [...]. Kauptilboðið var samþykkt þann 17. febrúar 2020. Stefnandi og eiginkona hans, C, sem einnig er móðir stefndu, gáfu stefndu umboð dagsett 4. mars 2020 til að undirrita kaupsamning og öll nauðsynleg skjöl varðandi sölu á [...], svo og til að móttaka greiðslur og framselja veðbréf ef með þyrfti. Eignin var seld þann 5. mars 2020 á 79.000.000 krónur og er ágreiningslaust að móðir stefndu afhenti stefndu umboðið þann dag. Síðar þann sama dag skrifaði stefnda einnig undir kaupsamning vegna kaupa á fasteigninni [...], [...]. Samkvæmt kaupsamningi var eignarhlutur stefndu 73,2% og eignarhlutur sambýlismanns stefndu 26,8% en stefnda undirritaði kaupsamninginn fyrir hans hönd samkvæmt umboði. Gengið var frá samkomulagi við kaupendur [...], [...] þann 5. febrúar 2021 um að veittar væru 1.063.945 krónur í afslátt af kaupverði. Er ágreiningslaust í málinu að allir fjármunir stefnanda vegna sölu fasteignarinnar við [...], [...], voru notaðir til að greiða hluta kaupverðs fasteignarinnar að [...], [...].

Stefnandi heldur því fram í stefnu að stefnda hafi notað fjármunina án vitundar eða samþykkis hans, en stefnda heldur því fram að hún hafi fengið fjármunina að gjöf, enda hafi kaup á fasteigninni [...] verið með fullu samþykki og vitund stefnanda auk þess sem eiginkona hans og móðir stefndu hafi verið viðstödd kaupsamningsgerð. Stefnandi kveður tengsl málsaðila hafa verið ástæðu þess að hann hóf engar formlegar

innheimtuaðgerðir gagnvart stefndu. Þegar stefnda hafi tilkynnt honum að hún hygðist selja fasteignina að [...] og flytjast úr landi hafi hann séð fram á að fá framlag sitt úr fasteigninni [...] til baka, þar sem fjármunirnir væru að losna, enda hafi fjárhagsstaða hans þá verið verri en áður. Stefnda mótmælir þessu og segir stefnanda hafa lagt fram fjármunina án nokkurra skilyrða eða eignarheimilda sér til handa og án þess að rætt hafi verið um endurgreiðslu.

Stefnda sleit samvistum við sambýlismann sinn fyrri hluta árs 2022 og flutti í kjölfarið til [...] af ótta við hann en ákvað síðan að setjast þar að til framtíðar. Stefnda hélt heimilisfangi sínu leyndu þar með aðstoð félagsmálayfirvalda. Fljótlega eftir flutning til[...] gerði stefnda ráðstafanir vegna sölu [...], [...]. Stefnda gekk frá samkomulagi við fyrrverandi sambýlismann þann 23. maí 2022 þar sem stefnda varð eigandi að eignahluta hans í fasteigninni. Stefnandi kveður eiginkonu sína oftsinnis hafa rætt við stefndu um endurgreiðslu fjármunanna frá ársbyrjun 2022 en um það er ágreiningur. Stefnda festi síðan kaup á fasteign í [...] þann 28. maí 2022. Þann 8. júní 2022 var gagnaþilboð í [...]samþykkt að fjárhæð 163.000.000 krónur. Stefnandi krafðist endurgreiðslu þeirra fjármuna sem runnið höfðu til greiðslu fyrir fasteignina að [...] vegna sölu fasteignarinnar að [...], sem stefnda neitaði að greiða og kvað stefnanda hafa gefið sér sinn eignarhluta við sölu á [...]. Um þetta atriði hverfist aðalágreiningur málsaðila.

Stefnandi krafðist í kjölfarið kyrrsetningar á eignum stefndu til tryggingar fullnustu kröfu sinnar og þann 24. júní 2022 féllst sýslumaður á kyrrsetningu á eignarhluta stefndu í [...]. Stefnandi höfðaði mál þetta til staðfestingar kyrrsetningunni og greiðslu fjárkrafna með réttarstefnu sem birt var 5. júlí 2022 og þingfest 7. september sama ár. Kyrrsetningin var endurupptekin þann 16. september 2022, þar sem aflétt var kyrrsetningu á [...], til að sala fasteignarinnar gæti gengið í gegn samkvæmt samkomulagi aðila þar að lútandi. Þess í stað voru fjármunir af söluandvirði fasteignarinnar kyrrsettir að fjárhæð 43.262.251 krónur.

## II.

### *Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

Krafa stefnanda er byggð á því að hann hafi verið helmings eigandi fasteignarinnar að [...] í [...] og að við sölu hennar hafi honum borið að fá helming söluandvirðis að frádregnum kostnaði við söluna. Krafa stefndanda byggir á því að

fasteignin hafi verið seld á 79.000.000 króna en frá því dragist þóknun fasteignasala 1.305.076 krónur, kostnaður vegna umboðs 5.000 krónur og afsláttur vegna galla 1.063.945 krónur. Nettósöluandvirði nemi því 76.625.979 krónum og stefnandi eigi helming þeirrar fjárhæðar eða 38.312.990 krónur. Það sé sú fjárhæð sem hefði átt að koma í hlut stefnanda hefði stefnda ekki nýtt sömu fjármuni í heimildarleysi til kaupa á nýrri fasteign í eigin nafni.

Stefnandi byggir á því að í afsali fasteignarinnar og eignarhaldi hafi falist eignarréttur hans að fasteigninni og eftirleiðis fjármunum sem úr sölu hennar hafi komið. Í samræmi við almennar reglur samninga- og kröfuréttar hafi stefndu verið meðferð þeirra fjármuna óheimil án fyrirfram gefins og skýrs samþykkis stefnanda, sem henni hafi borið að skila til stefnanda eigi síðar en 5. febrúar 2021. Miðað sé við þá dagsetningu við útreikning dráttarvaxta. Upp hafi komið galli í fasteigninni að [...] en leyst hafi verið úr því máli með samkomulagi undirrituðu þann dag. Telur stefnandi það marka það tímamark er stefndu hafi borið að gera upp við stefnanda hans hluta fjármuna sem úr sölu fasteignarinnar kom en greiðslur bárust stefndu nokkuð fyrir.

Stefnandi kannast ekki við og hafnar þeim málatilbúnaði að umræddir fjármunir hafi verið arfur, gjöf eða annað slíkt, né að aðgerðarleysi hans í innheimtu gegn svo nákomnum aðila verði túlkað með þeim hætti að hann hafi afsalað sér rétti sínum eða megi skilja á þann hátt að stefnda hafi mátt líta svo á að þessir umtalsverðu fjármunir væru hennar.

Stefnandi byggir á því varðandi kyrrsetningarkröfu að hann eigi lögvarða kröfu um greiðslu fjármuna úr hendi stefndu. Lögmaður stefndu hafi við fyrirtöku kyrrsetningarbeiðni vísað til þess að stefnda teldi að um gjöf eða arf væri að ræða en hafi ekki vitað til þess að gerð hafi verið erfðafjárskýrsla eða stefnda talið fjármunina fram sem gjöf í skattframtölum. Stefnda eigi ekki eignir utan fasteignar að [...], sem þá hafi verið í sölumeðferð. Flutningur stefndu til [...] gefi enn fremur tilefni til að ætla að hún hafi ekki í hyggju að efna skuldbindingar sínar gagnvart stefnanda og gera fullnustu á erlendri grund örðugri en ella. Flutningurinn sem slíkur sé nægjanleg ástæða til að staðfesta kyrrsetningargerðina, sbr. dómur Hæstaréttar í máli nr. 223/2011.

Um lagarök vísar stefnandi auk framangreinds til meginreglu samninga- og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga, sbr. ákvæði laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og til laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Málið sé rekið á grundvelli laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en um varnarþing vísist til 34. og 35.

gr. þeirra laga, og með vísan til 6. kafla laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styðjist við reglur III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá vísar stefnandi til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 til stuðnings kröfu sinni um málskostnað og til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt til stuðnings kröfu um að tekið verði tillit til þess að stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur við ákvörðun málskostnaðar.

### III.

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefndu*

Stefnda byggir kröfu um sýknu á því að hún sé skuldlaus við stefnanda. Stefnda byggir á því að um örlætisgerning hafi verið að ræða, þ.e. gjafagerning sem stofnað hafi verið til handa henni án nokkurra takmarkana eða fyrirvara. Stefnda kveðst ávallt hafa gengið út frá því að stefnandi hafi verið að styrkja hana til fasteignakaupa. Leggja verði til grundvallar að þeir fjármunir sem hafi fengist við sölu á [...] hafi verið gjöf sem nýta ætti til kaupa á nýrri fasteign fyrir stefndu og fjölskyldu hennar. Við sölu fasteignar að [...], sem málsaðilar hafi átt til jafns, hafi stefnandi veitt stefndu heimild til að annast söluna og ráðstafa fjármunum til nýrra fasteignakaupa fyrir stefndu og fjölskyldu hennar á sölufundi á fasteignasölu að viðstaddri eiginkonu stefnanda. Stefnda vísar í þessu sambandi til þess að málsvörn hennar fari saman við þá fullyrðingu stefnanda í stefnu að hann hafi viljað aðstoða stefndu og fjölskyldu hennar við að koma yfir sig þaki. Það virðist nokkuð augljóst að um gjöf hafi verið að ræða, þar sem sömu fjármunir hafi farið í annað hús með engum takmörkunum og stefnandi hafi ekki verið skráður eigandi að því húsi.

Stefnda mótmælir því sem röngu og órökstuddu að stefnandi hafi haldið málinu á lofti gagnvart henni án frekari innheimtuaðgerða. Fullyrðingar stefnanda um að stefndu hafi borið að skila tilteknum fjármunum eigi síðar en 5. febrúar 2021 fái ekki stoð í gögnum málsins. Háttsemi stefnanda og eiginkonu hans í tengslum við fasteignaviðskiptin og fullkomið tómlæti varðandi meinta fjárkröfu leiði til þess að hafi stefnandi átt kröfu þá sé hún niður fallin.

Stefnda kveður fullyrðingar stefnanda, um að hún neiti að endurgreiða fjármuni sem stefnandi kveðist eiga inni hjá stefndu, rangar. Stefnda vísar til grundvallarreglu samninga- og kröfuréttar um að hvers kyns háttsemi geti komið í stað orða og geti látið í ljós ætlun viðkomandi um að binda sig að lögum. Háttsemi stefnanda hafi ávallt verið sú að fjármunir sem fengist hafi við sölu á [...] hafi verið eign stefndu til frambúðar.

Stefnda byggir skilning þennan á því að löggerningur eða samningur geti orðið til munnlega, skriflega eða með öðru háttarni, þar sem löggerningar séu almennt ekki formbundnir að íslenskum rétti.

Stefnda heldur því fram að með sanngirni að leiðarljósi hafi hún mátt ætla að um hafi verið að ræða löggerning milli hennar og stefnanda um framtíðarráðstöfun umræddra fjármuna. Stefnda verði því ekki krafín um endurgreiðslu á fjármunum sem henni hafi verið gefnir. Stefndu kveðst aldrei hafa verið kunnugt um að fjármunirnir kynnu að vera lánveiting sem yrði innheimt ef fjárhagsstaða stefnanda tæki breytingum til hins verra. Þannig hafi stefnda ekki getað átt von á því að þurfa að selja fasteignina að [...], eða aðra fasteign sem kæmi í hennar stað, myndi stefnandi krefjast þess. Sönnunarbyrði um slíkt hvíli á stefnanda.

Þá telur stefnda bersýnilega óheiðarlegt og ósanngjarn af stefnanda að gera þær kröfur sem fram komi í stefnu við þær neyðaraðstæður sem stefnda sé í og víkja beri þeim til hliðar á grundvelli 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Stefnda krefst þess til vara að krafa stefnanda verði lækkuð verulega á þeim grundvelli að stefnandi hafi sýnt af sér langvarandi tómlæti og krafan sé bersýnilega ósanngjörn.

Stefnda telur stefnanda ekki hafa sýnt fram á að fullnusta meintrar kröfu yrði verulega örðugri ef kyrrsetning færi ekki fram, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. Það að flytja til eða kaupa fasteign í [...] geti almennt ekki dregið úr líkindum á fullnustu eða að fullnusta verði örðugri í skilningi ákvæðisins. Í fyrsta lagi sé um jafn öruggar fjárfestingar að ræða. Í öðru lagi sé meint krafa stefnanda ekki skjalfest, krafan sé ekki með gjalddaga og ótryggð. Í þriðja lagi leiði öndverð niðurstaða til brots á rétti um frjálsa för og frjálsa fjármagnsflutninga samkvæmt fjórfrelsisákvæðum laga nr. 2/1993 um evrópska efnahagssvæðið. Í fjórða lagi séu samningar milli Norðurlanda um fullnustu dóma, sbr. lög nr. 30/1932 auk þess sem ákvæði Lúganó samningsins séu þeim til fyllingar, sbr. 2. gr. laganna, sbr. breytingalög nr. 68/1995. Auk þess telur stefnda að sýnt hafi verið fram á að réttarstefna byggi á vísvitandi röngum fullyrðingum og því skuli synja um kyrrsetningu, sbr. 2. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990.

Dráttarvaxtakröfu stefnanda er mótmælt og bent á að þar sem stefnandi hafi vitað um ráðstöfun fjármuna af sölu [...] og samþykkt notkun þeirra við kaup á [...] sé ekki heimild til að reikna dráttarvexti frá 5. febrúar 2021.

Um lagarök vísar stefnda til laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., meginreglna samningaréttar, þ.m.t. um tómlæti og að munnlegir samningar séu jafngildir skriflegum, sem og 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefnda vísar einnig til meginreglna eignaréttar og fasteignakauparéttar, þ.m.t. um skráðar eignarheimildir og kröfuréttindi samkvæmt þinglýsingarlögum nr. 39/1978 og lögum nr. 2/1993 um Evrópska efnahagssvæðið. Krafa um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er krafist álags á málskostnað með vísan til c-liðar 2. mgr. 131. gr. þeirra laga. Krafa um að virðisaukaskattur leggist á málskostnað byggir á því að stefnda er ekki virðisaukaskattskyld samkvæmt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV.

##### *Skýrslur málsaðila og vitna fyrir dómi*

Stefnandi og stefnda gáfu aðilaskýrslur við aðalmeðferð málsins. Stefnandi kvaðst hafa keypt fasteignina [...] að jöfnu með stefndu, sem hafi tekið lán fyrir sínum hluta, en stefnandi greitt sinn hluta í reiðufé. Stefnandi kvaðst hafa viljað aðstoða stefndu við fasteignakaup og af þeim sökum hafi allir hans fjármunir vegna sölu á [...] farið í kaupin á [...]. Stefnandi kvað ekki hafa verið gengið frá samningi því hann væri vanur að aðstoða börn sín en til hafi staðið að stefnda keypti eignina ein. Stefnandi kvaðst aldrei hafa rætt að peningarnir væru gjöf til stefndu. Stefnandi kvaðst ekki hafa verið skráður eigandi á móti stefndu að [...] því stefnda hafi farið í greiðslumat til að fá lán til kaupanna og þurft að sýna innistæðu. Hann kvaðst hafa treyst stefndu fyrir þessum peningum til að aðstoða hana við að koma sér inn í þetta hús sem síðan hafi átt að endurgreiða. Stefnandi kvaðst ekki muna hvort hann hafi sagt við stefndu að þetta væri lán en það hafi aldrei verið gjöf og stefnda viti það enda hafi stefnda ætlað að endurgreiða fjárhæðina. Um það hafi ekki verið gerður samningur eða aðrar ráðstafanir. Stefnandi kvaðst ekki myndu hafa samþykkt þessa ráðstöfun hefði hann vitað að til stæði að fyrrverandi tengdasonur yrði eigandi að tæplega 30% eignarinnar en um það hafi hann fyrst frétt tveimur árum eftir kaupin á eigninni. Stefnandi kvaðst ekki hafa rætt um endurgreiðslu við stefndu frá kaupum [...] árið 2020 þar til kom að sölu eignarinnar árið 2022. Hins vegar hafi móðir stefndu talað um það við hana. Eftir að brestir hafi komið í samband stefndu við fyrrverandi sambylismann hafi stefnandi rætt við stefndu um að hann skyldi reyna að finna einhverja íbúð fyrir hana og börnin en hún yrði að minnka við sig. Stefnandi kvaðst

síðan hafa komist að því að stefnda ætlaði ekki að endurgreiða fjármunina við sölu á [...] og því sent stefndu textaskilaboð 24. maí 2022 þar sem segir m.a.: „Mamma þín var að upplýsa mig um stöðu mála og fyrirætlanir þínar með húsið.“

Stefnda kvað stefnanda hafa átt þá fjármuni sem greiddir voru við sölu á [...] en þeim fjármunum hafi verið varið til kaupa á [...], sem faðir hennar, stefnandi, hefði skoðað með henni og bæðir foreldrar hennar verið meðvitaðir um. Stefnda svaraði aðspurð um hvort hún héldi að stefnandi hefði gefið henni fjármunina eða lánað henni þá til að auðvelda kaupin á [...], að það hefði allavega verið ljóst þegar þau ákváðu að gera þetta og sett á hennar nafn því það hefði verið samkomulag þeirra á milli að þetta væri eitthvað sem myndi vera gjöf til þeirra inn í framtíðina en með því ætti hún við sig og börnin. Hún hefði ekki verið í neinum vafa að um gjöf væri að ræða því aldrei hafi verið talað um skuld eða lán. Stefnda kvað ekki hafa verið talað sérstaklega um það hvað þetta hefði verið, gjöf eða arfur, þetta hefðu verið foreldrar hennar að styrkja hana og börnin. Aðspurð hvort stefnda hefði talið þetta fram sem gjöf í skattframtali, kvaðst stefnda ekki hafa vitað neitt um það. Þegar stefnda hefði skilið og selt [...] hafi foreldrar hennar bakkað með að þetta væru peningar stefndu og allt í einu haldið því fram að þetta væru þeirra peningar. Stefnda kvað stefnanda og móður sína fyrst hafa farið að tala um kröfur á hendur sér eða skuld þegar stefnda hafi verið farin til [...]. Stefnda kvaðst hafa flutt til [...] vegna áreitni fyrrverandi sambýlismanns. Stefnda kvaðst hafa verið að benda á í samskiptum við móður sína í maí 2022 að þetta væri ekki góður tími til að hjálpa þeim. Hún hafi þurft að nota sína peninga úr [...] til að kaupa fasteign í [...]. Stefnda kvaðst aðspurð um samskipti hennar við móður sína 21. maí 2022 ekki hafa skilið hver munurinn væri á að peningarnir væru bundnir í húsinu næstu 30 ár eins og planið hefði verið eða að hún væri að fara að kaupa aðra fasteign. Stefnda kvaðst hafa verið að reyna að útskýra þetta fyrir móður sinni í samskiptum þeirra sem liggja fyrir í málinu. Stefnda kvað móður sína hafa verið að biðja um hluta af peningunum úr sölunni á þessum tímapunkti.

Vitnið D fasteignasali bar fyrir dómi að hafa verið viðstödd sölu-fundi 5. mars 2020 þar sem fasteignin [...] hafi fyrst verið seld og síðan hafi fasteignin [...] verið keypt. Þar hafi einnig verið stefnda og móðir stefndu en sambýlismaður stefndu hafi komið á seinni sölufundinn. Stefnda hafi verið með umboð frá föður sínum til að annast alla þessa gjörninga, skrifa undir og ráðstafa peningum, móttaka peninga o.fl. Vitnið kvað ekki hafa komið til tals að um lán væri að ræða en kvað móður stefndu hafa talað um að þau væru

að hjálpa stefndu. Vitnið kvaðst frekar hafa skilið þetta þannig að um einhvers konar aðstoð væri að ræða. Þau væru búin að vera að vinna mikið saman og sér kæmi í sjálfu sér ekki við þó foreldrar væru að gefa börnum sínum pening eða eitthvað slíkt, bara að það væri tekið fram í þeirra framtölum en það hafi verið hennar skilningur að þetta væri gjöf. Vitnið kvaðst ekki hafa séð greiðslumat vegna kaupa á [...] þar sem slíkt sé á vegum banka en kvað stefndu og sambýlismann hennar hafa gert kauptilboð í [...] áður en [...] var seld.

Vitnið, C, eiginkona stefnanda og móðir stefndu, kvað aldrei hafa staðið til að gefa stefndu þá fjármuni sem losnuðu við sölu á [...] og notaðir voru við kaupin á [...]. Forsenda þess að stefnda fengi lán og greiðslumat til kaupanna hafi verið að peningar sem greiddust við sölu [...] færu inn á reikning stefndu. Þau hafi verið að aðstoða stefndu við fasteignakaupin og stefnda hafi ætlað að greiða fjármunina til baka. Ekki hafi verið vafi á því að stefnda hafi ekki átt þessa peninga en um lán eða framlag til lengri eða skemmri tíma hafi verið að ræða. Gjaldalagi hafi ekki verið afráðinn heldur hafi átt að ráðast af því hvenær stefnandi og vitnið þyrftu á fjármuninum að halda. Sá tími hafi komið fyrir en reiknað hafi verið með. Vitnið kvaðst oftsinnis hafa rætt við stefndu frá ársbyrjun 2022 að losa þyrfti um peningana úr [...] til fjármunirnir fengust endurgreiddir. Þegar húsið hefði verið selt hefði verið kominn tími til að fá þessa fjármuni til baka og farið af stað umræða um að stefnda ætti að endurgreiða. Þá hafi stefnda sent skilaboð um að hún yrði að fá þessa peninga út úr húsinu en vitnið kvaðst ekki skilja hvers vegna stefnda hefði þurft að ræða það við þau, hefði það verið staðan að stefnda ætti peningana. Vitnið kvaðst ekki minnst þess að fyrrverandi sambýlismaður stefndu hafi verið viðstaddur undirritun kaupsamnings um [...] og kvaðst ekki hafa vitað að hann væri skráður eigandi fasteignarinnar að hluta fyrir en síðar.

## V.

### *Niðurstæða*

Málsaðila greinir á um það hvort stefndu beri að endurgreiða stefnanda fjármuni sem notaðir voru við kaup á fasteigninni [...], [...]. Ágreiningslaust er að fjármunirnir voru eign stefnanda vegna sölu á fasteigninni [...], [...], auk þess sem ekki er ágreiningur um fjárhæðina.

Af stefnu má ráða að stefnda hafi ráðstafað tilgreindum fjármunum og nýtt í heimildarleysi til kaupa á nýrri fasteign í eigin nafni. Stefnandi greindi hins vegar frá því fyrir dómi að hann hafi verið að aðstoða dóttur sína, þ.e. stefndu, við kaup á [...], eins

og hann hafi áður gert þegar þau keyptu saman fasteignina [...], í jöfnum hlutföllum, þar sem stefnandi lagði fram reiðufé fyrir sínum hluta. Stefnandi greindi einnig frá því fyrir dómi að stefnda hafi þurft greiðslumat við kaupin á [...] og af þeim sökum hafi hún þurft að sýna innistæðu. Þá greindi stefnandi frá því að hann hafi ekki skráð sig sem eiganda að [...] því hann hafi treyst stefndu og hvorki sagt að fjármunirnir væru lán eða gjöf, peningarnir hafi verið til að hjálpa stefndu við að koma sér í þetta hús og síðan hafi átt að endurgreiða þá þó ekki hafi verið ákveðinn gjalddagi á þeirri endurgreiðslu. Hefur vitnið C, sem er eiginkona stefnanda og móðir stefndu, borið um það sama fyrir dómi.

Miðað við framangreint er ljóst að við kaupin á [...], lá fyrir samþykki stefnanda á meðferð stefndu á fjármunum stefnanda, sem greiddust við sölu fasteignarinnar [...]. Fjármunir stefnanda voru þar af leiðandi ekki nýttir í heimildarleysi til kaupa á nýrri fasteign að fullu í eigin nafni stefndu, eins og byggt er á af hálfu stefnanda í stefnu, heldur lá fyrir samþykki stefnanda til þeirrar ráðstöfunar.

Stefnandi byggir einnig á þeirri málsástæðu í stefnu að í afsali og eignarhaldi fasteignarinnar [...] hafi falist eignarréttur hans að fasteigninni og eftirleiðis þeim fjármunum sem úr sölu hennar komu. Í samræmi við almennar reglur samninga- og kröfuréttar hafi stefndu verið meðferð þessara fjármuna óheimil án fyrirfram og skýrs samþykkis stefnanda og borið að skila þeim 5. febrúar 2021 þegar gengið var endanlega frá sölu á [...], með samkomulagi vegna galla. Þessu hefur stefnda alfarið hafnað og segir ljóst að um gjöf hafi verið að ræða enda hafi engar takmarkanir verið settar af hálfu stefnanda og hann ekki verið skráður eigandi að fasteigninni.

Í málinu liggja fyrir skjáskot frá 21. maí 2022 af samskiptum stefndu og vitnisins C en þar kemur m.a. fram af hálfu stefndu: „Þú tekur bara peninginn og bílinn inn fyrir allt sem þú ert að hjálpa mér með. [...] Og eg þarf peninginn úr húsinu til þess að borgar niður yfirdrætti á húsinu, [...] og minn persónulega og kaupa okkur húsnæði. [...] Við vorum að byggja drauminn okkar með röngum manni á Íslandi og þessi peningur var bundinn í húsinu og hefði verið næstu 30 ár ef ég hefði haldið svona áfram. Um leið og ég á peninga þá get ég hjálpað ykkur ef þess er þörf en sýndist að eftir sumarið muni eitthvað lagast með skuldir og pabbi getur fengið laun. [...]“ Vitnið C svarar með: „Sæl B ég vil ekki bílinn við höldum okkur við upphaflegt plan hvað það varðar Kv ma“. Einnig liggur skjáskot af samskiptum 24. maí 2022 milli sömu aðila þar sem stefnda segir m.a.: „Eg bað um fyrirframgreiddan arð fyrir þau á sínum tíma og [þ]etta hefði verið það hefði allt verið óbreytt. Og ég leit á þetta þannig þar sem þetta var draumahúsið

okkar. Svo getið þið gert okkur arðlaus í framhaldinu ef þetta snýst um það. [...] Ef þú ætlar að fara að hræra í þessu með þessum leiðum þá er það að fara að hafa áhrif á þeirra framtíð og lífsgæði. Þitt er valið og hvað er mikilvægara fyrir þig.“ Vitnið C svarar með: „B hættu að nota börnin þín á mig Þar er ég með góða samvisku Eigðu góðan dag“. Þá liggur fyrir skjáskot af samskiptum stefnanda við stefndu sama dag en þar segir m.a.: „Mamma þín var að upplýsa mig um stöðu mála og fyrirætlanir þínar með húsið. [...]“

Stefnandi kvaðst hafa sent stefndu framangreind textaskilaboð 24. maí 2022 en þá hafi stefnda verið búin að upplýsa að hún hygðist ekki endurgreiða þá fjármuni sem stefnandi hafi átt í [...]. Fyrir dómi báru bæði stefnandi og stefnda að óumdeilt væri að fjármunir þeir sem greiddust við sölu á [...], væru eign stefnanda. Þeir hefðu verið ætlaðir til að tryggja stefndu og börnum hennar framtíðarheimili. Þá bar stefnda fyrir dómi að ekki hefði verið rætt sérstaklega hvort framlagið væri lán eða gjöf, þetta hefðu verið foreldrar hennar að styrkja hana og börnin. Stefnda kvaðst ekki hafa verið í neinum vafa að um gjöf væri að ræða því aldrei hafi verið rætt um skuld eða lán.

Sá sem heldur því fram að tiltekin ráðstöfun fjármuna til hans helgist af gjöf eða öðrum örlætisgerningi ber almennt sönnunarbyrði fyrir staðhæfingu sinni um þetta, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 21. október 1999 í máli nr. 185/1999 og dóm Landsréttar 12. apríl 2019 í máli nr. 485/2018. Samkvæmt því verður stefnda að færa sönnur á að svo hátti um ráðstöfun fjármuna stefnanda við kaup á fasteigninni [...], [...]. Stefnda hefur engin sönnunargögn lagt fram því til stuðnings. Vitnisburður D fasteignasala, styður að mati dómsins ekki fullyrðingar stefndu, enda ljóst af þeim vitnisburði að ekki var rætt á þeim vettvangi hvort tilgreindir fjármunir væru gjöf eða lán heldur aðeins að stefnandi og eiginkona hans væru að aðstoða stefndu við kaupin. Ekki skiptir máli í þessu sambandi að mati dómsins að stefnandi hafi ekki verið skráður hlutaeigandi að [...] eins og [...] og að ekki hafi verið gerðar mögulegar ráðstafanir til að tryggja hagsmuni stefnanda með skulda- eða tryggingarbréfi með veði í eigninni. Stefnda hefur borið fyrir dómi að hún hafi ekki gert grein fyrir meintri gjöf á skattframtali sínu, svo sem vitnið D kvaðst taka fram við viðskiptavini við tilvik er foreldrar væru að gefa börnum gjafir við fasteignakaup, auk þess sem samskipti stefndu við móður sína, vitnið C, í maí 2022 og rakin eru að framan, bera með sér að mati dómsins að stefndu hafi verið fyllilega ljóst að ekki hafi verið um gjöf að ræða. Stefnda bar enn fremur í skýrslu fyrir dómi að ekki hafa verið talað sérstaklega um það hvað fjárframlagið hafi verið, þetta hafi verið foreldrar hennar að styrkja hana og börnin. Í því sambandi verður ekki fram hjá því litið að um

mjög háa fjárhæð er að ræða eða tæplega 40 milljónir króna og af þeim sökum hefði enn frekar verið þörf á að ótvírætt lægi fyrir af hálfu stefnanda að um gjöf væri að ræða til að stefnda hefði mátt hafa ástæðu til að líta svo á. Að öllu þessu gættu hefur stefnda því að mati dómsins ekki sýnt fram á að um gjöf hafi verið að ræða.

Er með vísan til framangreinds einnig hafnað þeim málsástæðum stefndu að háttsemi stefnanda hafi verið á þá leið að fjármunirnir hafi verið eign stefndu til frambúðar eða að sanngirnirök leiði til hins sama. Ekki er fallist á að háttsemi stefnanda hafi falið í sér að stefnda mætti líta svo á að fjármunir væru gjöf til hennar þó hann hafi ekki hafið formlegar innheimtuaðgerðir gagnvart stefndu meðan hún bjó í fasteigninni ásamt börnum sínum. Með sama hætti er því hafnað að víkja beri kröfum stefnanda til hliðar á grundvelli 33. og 36. gr. samningalaga þar sem það sé óheiðarlegt og ósanngjarnt að bera þessar kröfur fyrir sig við þær neyðaraðstæður sem stefnda sé í. Engin gögn liggja fyrir um að stefnda búi við neyðaraðstæður og auk þess hefur ekki verið sýnt fram á af stefndu að þær aðstæður sem tilgreindar eru í 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga séu til staðar í málinu.

Stefnda hefur einnig byggt sýknukröfu á grundvelli tómlætis. Eins og fram hefur komið var kaupsamningur um [...] gerður í marsbyrjun 2020. Stefnda setti eignina á sölu í maí 2022 og samþykkti kautilboð þann 8. júní sama ár. Stefnandi hófst þá þegar handa við að fá fjármunina endurgreidda eins og gögn málsins bera með sér en þar sem stefnda neitaði að greiða reyndust innheimtuaðgerðir með kyrrsetningarbeiðni og höfðun dómsmáls þessa nauðsynlegar. Í ljósi fjölskyldutengsla stefnanda og stefnda og eins og atvikum er háttað í málinu er því hafnað að stefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að hann hafi fyrirgert eignarrétti sínum og er þessari málsástæðu því hafnað.

Í ljósi úrslita málsins kemur varakrafa stefndu um lækkun dómkrafna ekki til álita. Með sömu rökum og að framan eru greind verður þeirri kröfu því hafnað.

Að öllu framansögðu virtu er það niðurstaða dómsins að stefnandi hafi sýnt fram á að eiga lögvarða kröfu á hendur stefndu vegna fjármuna sem hann er eigandi að. Af því leiðir að stefnda skuli greiða stefnanda 38.312.990 krónur. Er því hafnað að fjárhæðin beri dráttarvexti frá 5. mars 2021 svo sem krafist er í stefnu enda ekkert komið fram um að stefnandi hafi þá krafist endurgreiðslu. Skal miðað við að fjárhæðin beri dráttarvexti frá 5. ágúst 2022 er liðinn var mánuður frá því er réttarstefna var birt fyrir lögmanni stefndu, sbr. 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Stefnandi hefur krafist staðfestingar á kyrrsetningargerð dagsett 24. júní 2022 þar sem kyrrsettur var eignarhluti stefndu í fasteigninni [...], [...], fastanúmer [...], með síðari breytingum, en upphafleg kyrrsetningargerð var endurupptekin þann 16. september 2022 í samræmi við samkomulag málsaðila, til að sala fasteignarinnar gæti gengið í gegn, og í staðinn kyrrsettir fjármunir vegna sölunnar að fjárhæð 43.262.251 krónur. Stefnda hefur mótmælt kröfunni og byggir á því að skilyrði kyrrsetningar hafi ekki verið fyrir hendi.

Í málinu liggur fyrir, sbr. framangreint, að stefnandi á lögvarða kröfu á hendur stefndu, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., en ekki er skilyrði að krafa sé gjaldfallin er kyrrsetning fer fram. Þá liggur einnig fyrir að stefnda hafi flutt til [...] áður en stefnandi höfðaði mál þetta á hendur henni og hefur stefnda sjálf gert grein fyrir því að hún hafi haldið heimilisfangi sínu leyndu þar með aðstoð félagsmálayfirvalda. Þegar af þeirri ástæðu var fullnægt því skilyrði 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 að sennilegt mætti telja að fullnusta ætlaðrar kröfu stefnanda á hendur stefndu yrði honum verulega örðugri ef kyrrsetning færi ekki fram, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 19. janúar 2012 í máli nr. 223/2011. Þá liggur einnig fyrir í málinu að stefnda skrifaði undir kaupsamning um fasteign í [...] 28. maí 2022 og hugðist nota fjármuni stefnanda til kaupanna þrátt fyrir vitneskju um að stefnandi hefði krafist endurgreiðslu þeirra. Að mati dómsins styrkir þetta framferði stefndu enn frekar að skilyrði til kyrrsetningar sem þegar lágu fyrir sbr. framangreint, hafi verið uppfyllt. Hefði stefndu tekist að ráðstafa fjármunum með þessum hætti hefði orðið enn torveldara og kostnaðarsamara fyrir stefnanda að ná fram fullnustu kröfu sinnar. Með vísan til þessa og málsúrslita að öðru leyti er öllum málsástæðum stefndu um að skilyrði 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990 hafi ekki verið uppfyllt, hafnað, auk þess sem því er hafnað að 2. mgr. sama ákvæðis eigi við í málinu. Er því staðfest kyrrsetning sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu sem fram fór 24. júní 2022 í eignarhluta stefndu í fasteigninni [...], [...], fnr. [...] með síðari breytingum þann 16. september 2022 þar sem aflétt var kyrrsetningu af fasteigninni [...], [...], fnr. [...] og kyrrsett söluandvirði fasteignarinnar [...], [...], fnr. [...], að fjárhæð 43.262.251 krónur.

Að virtum úrslitum málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað sem þykir eins og mál þetta er vaxið hæfilega ákveðinn 800.000 krónur þar með talinn virðisaukaskattur.

María Thejll héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Fyrir uppkvaðningu dóms var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

### **Dómsorð:**

Stefnda, B, skal greiða stefnanda, A, 38.312.990 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. ágúst 2022 til greiðsludags.

Staðfest er kyrrsetning sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu sem fram fór 24. júní 2022 í eignarhluta stefndu, B í fasteigninni [...], [...], fnr. [...], með síðari breytingum þann 16. september 2022 þar sem aflétt var kyrrsetningu af fasteigninni [...], [...], fnr. [...] og kyrrsett söluandvirði fasteignarinnar [...], [...], fnr. [...], að fjárhæð 43.262.251 krónur.

Stefnda greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

María Thejll