

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 8. apríl 2026

Mál nr. E-1963/2025:

A

(Katrín Smári Ólafsdóttir lögmaður)

gegn

B ehf.

(Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem var höfðað 20. júní 2025, var dómtekið 19. mars 2026. Stefnandi er A, [...]. Stefndi er B ehf., áður [...] ehf., [...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru í fyrsta lagi þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 5.200.000 krónur. Í öðru lagi krefst stefnandi þess að staðfest verði að 3. veðréttur í fasteigninni [...], með fastanúmerið [...], íbúð merkt [...], samkvæmt tryggingarbréfi, útgefnu 1. júlí 2019, að fjárhæð 7.500.000 krónur taki til skulda stefnda við stefnanda að fjárhæð 5.200.000 krónur auk alls kostnaðar við innheimtu fjárhæðarinnar og eftirfarandi nauðungarsölu ef til kemur. Í þriðja lagi er þess krafist að stefnandi eigi rétt á að fá gert fjárnám fyrir dómkröfunni í ofangreindum veðrétti í fasteign stefnda að [...], með fastanúmerið [...]. Loks gerir stefnandi kröfu um málskostnað úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda en til vara lækkunar á dómkröfum hennar. Einnig gerir stefndi kröfu um málskostnað.

I.

Ágreiningur er um málsatvik. Með tryggingarbréfi útgefnu 1. júlí 2019 af [...] ehf., nú B ehf., var fasteignin [...] sett að veði með 3. veðrétti og uppfærslurétti, til tryggingar skuld að fjárhæð 7.500.000 krónur. Fjárhæðin var bundin vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu 468,8 stig. Bréfinu var þinglýst á eignina 18. júlí 2019. Á þessum tíma voru stefnandi og fyrirsvarsmaður stefnda, C, í sambúð. Þau eiga barn saman fætt [...] 2020.

Samkvæmt staðfestingu sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu á samkomulagi um forsjá, lögheimili og meðlag vegna sambúðarslita, dags. 16. ágúst 2024, slitu stefnandi og C sambúð í maí 2024. Í staðfestingu sýslumanns kemur fram að þau gerðu

með sér samning um að forsjá barnsins yrði áfram sameiginleg og lögheimili þess hjá stefnanda. Þá var samkomulag um að C greiddi einfalt meðlag með barninu.

Stefnandi kveður að fasteignin að [...] hafi á sínum tíma verið sett að veði, með umræddu tryggingarbréfi, til tryggingar vegna skuldar stefnda við stefnanda, sem hafi upphaflega verið að fjárhæð 7.500.000 króna vegna láns milli aðila.

Lánveitingin frá stefnanda til stefnda hafi farið fram með þremur millifærslum stefnanda inn á reikning stefnda; hin fyrsta að fjárhæð 3.300.000 krónur 8. janúar 2019, þá millifærsla 31. janúar 2019 að fjárhæð 2.200.000 krónur og loks þriðja og síðasta færsla að fjárhæð 2.000.000 króna 8. febrúar s.á.

Um hafi verið að ræða lánveitingu stefnanda til stefnda til kaupa á fasteigninni að [...]. Fjárhæð þessi hafi verið útborgun í eignina sem hafi gert kaup stefnda á henni möguleg á sínum tíma. Tryggingarbréf þetta sé í senn tryggingabréf sem geymi veðrétt vegna skuldar stefnda við stefnanda sem og skuldaviðurkenningu sem sé vísitölutryggð samkvæmt beinu ákvæði í texta bréfsins.

Þá segir stefnandi að inn á skuld stefnda hafi verið greiddar 2.300.000 krónur er stefnandi hafi fest kaup á bifreið í þágu fjölskyldunnar 2. júlí 2020. Stefnandi hafi á þeim tíma talið bifreiðakaup fjölskyldunnar skuld þessari óviðkomandi, en stefnda til hagsbóta hafi hún fallist á að líta svo á að bifreiðakaupin hafi falið í sér innborgun á kröfu hennar á hendur stefnda. Að öðru leyti standi skuld á grundvelli lánveitingar þessarar ógreidd.

Með bréfi þáverandi lögmanns stefnanda til fyrirsvarsmanns stefnda, C, sem er ódagsett en mun hafa verið 9. apríl 2025, var tilkynnt um eindögun skuldarinnar, að frádregnum 2.300.000 krónum vegna bifreiðakaupa. Einnig gerði stefnandi kröfu um endurgreiðslu að fjárhæð 309.946 krónur vegna úttektar C af sameiginlegum „afmælistjóði“. Þá hafnaði stefnandi kröfu stefnda vegna lagfæringar á raflögn í íbúð í eigu stefnanda sem foreldrar stefnda hefðu búið í og leigukröfu stefnda vegna [...] fyrir gerð leigusamnings 1. febrúar 2023.

Stefndi kveður að atvik málsins megi rekja aftur til ársins 2017, en það ár hafi stefnandi og C kynnst. Á þeim tíma hafi stefnandi átt íbúð að [...] í Reykjavík en C átt fasteign á [...] gegnum eignarhald sitt á stefnda. Stefnandi hafi á þeim tíma að nafninu til verið í eigu [...] ehf., sem hafi verið í eigu annarra. Ástæða þess fyrirkomulags hafi verið sú að bú C hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta. Eignin á [...] hafi því verið í eigu stefnda, en stefndi verið til málamynda í eigu [...] ehf., félags í eigu þriðja aðila. Hvað sem þessu öllu leið hafi stefndi verið það félag sem C hafi átt í raun og notað til að gefa út reikninga og afla tekna sem iðnaðarmaður og verktaki, en hann sé lærður [...] og auk þess með [...].

C hafi gert upp fasteignina á [...] og flutt suður um áramótin 2017/2018. Hann hafi til að byrja með flutt inn til stefnanda í íbúð hennar að [...] og sett eignina á [...] á sölu. Eignin á [...] hafi selst nokkru síðar og söluandvirðið runnið til stefnda. Með

kaupsamningi í desember 2018 hafi stefndi keypt fasteignina að [...] og til þess m.a. verið nýttir fjármunir sem hafi komið út úr sölu eignarinnar á [...]. Stefndi hafi þó ekki átt næga fjármuni fyrir útborgun og það verið sameiginleg niðurstaða C og stefnanda að hún kæmi með viðbótarfjármagn inn í þau kaup frekar en að leitað yrði annað að aukinni og dýrari fjármögnun.

Stefndi kveður að samkomulag hafi verið gert um að stefnandi lánaði stefnda 7.500.000 krónur. Á þessum tíma hafi stefnandi raunar sjálf verið orðin skráð eigandi stefnda og fyrirsvarsmaður. Sú breyting á eignarhaldi hafi verið heppilegri en að ótengdir aðilar væru það, uns C gæti sjálfur átt félagið og þar með eignir þess. Þá hafi þau verið sammála því að um skammtímalán væri að ræða og endurgreiðsla þess myndi fara fram með ýmsum hætti, bæði með beinum endurgreiðslum og með öðrum hætti og gildi einu hvort fjármunir kæmu frá stefnda, C persónulega eða með öðrum hætti.

Í mars-apríl 2019 hafi stefndi greitt samtals 700.000 krónur til stefnanda. Um mitt ár 2019 hafi C og stefnandi rætt saman um að ganga frá skjali sem tryggði lánveitinguna til hennar. Það hafi verið að frumkvæði C og hann leitað í því skyni til endurskoðanda síns sem hafi útbúið umrætt tryggingarbréf.

Í ársbyrjun 2019 hafi stefnandi og C flutt inn í [...] og stefnandi leigt út sína eign að [...] fyrir 300.000 krónur á mánuði. Á sama tíma hafi stefnandi og C gert með sér samkomulag um að stefnandi myndi greiða stefnda fyrir afnot af [...], enda væri hún að leigja út sína eign. Útfærslan hafi verið þannig að bæði stefnandi og C skyldu greiða stefnda leigu sem rynni upp í afborganir og rekstur á fasteigninni, eða 300.000 krónur á mánuði, og átti stefnandi að greiða helming þeirrar fjárhæðar. Þessar greiðslur hafi hins vegar fljótlega fallið niður af hálfu stefnanda, en ekki af hálfu C. Það hafi verið skilningur og samkomulag beggja að þótt greiðslur væru ekki greiddar beint af stefnanda kæmu þær þess í stað til lækkunar á skuld stefnda við stefnanda.

Þá segir stefndi að í lok árs 2020 hafi stefnandi selt eignina sína að [...] fyrir 44,5 milljónir króna. Stefndi hafi keypt stuttu síðar fasteign að [...], en fyrir kaupin hafi verið ákveðið að eignin skyldi leigð út þar sem stefnandi hafi verið flutt inn til C að [...]. Þá hafi það verið sameiginleg ákvörðun að hin nýja eign stefnanda yrði leigð til foreldra C. Jafnframt hafi verið ákveðið að eignin að [...] skyldi gerð upp og vinna C, sem iðnaðarmaður, við að gera eignina upp skyldi dragast frá skuld stefnda við stefnanda.

Stefndi kveðst hafa greitt stefnanda hluta skuldarinnar til baka með beinum millifærslum, rúmar 3 milljónir króna á árinu 2020, en restin hafi átt að greiðast upp með því að stefnandi byggji í eigninni að [...], meðan hún væri að leigja út eigin fasteignir, og einnig með vinnuframlagi og útlögðum kostnaði C í þágu stefnanda. Sú fjárhæð sem var endurgjald stefnanda vegna afnota af [...], auk vinnu og útlagðs kostnaðar vegna eignar stefnanda að [...], hafi numið töluvert hærri fjárhæð en eftirstöðvum skuldarinnar árið 2023 þegar aðilar slitu samvistir og stefnandi flutti út úr [...] og inn í eign sína að [...].

Þau hafi þá bæði verið mjög meðvituð um að hin meinta skuld hafi verið löngu horfin. Það hafi svo verið vorið 2025 sem stefnandi hafi fyrirvaralaust farið að innheimta hina meintu skuld og það komið C mjög á óvart.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi skýrslu og C, fyrirsvarsmáður stefnda. Verður vísað til framburðar þeirra síðar eftir því sem ástæða er til.

II.

Stefnandi byggir kröfur sínar á þinglýstu tryggingarbréfi útgefnu 1. júlí 2019 af félaginu [...] ehf., nú B ehf., til tryggingar skuld að fjárhæð 7.500.000 krónur, en sú fjárhæð sé bundin vísitölu neysliverðs miðað við grunnvísitölu 468,8 stig, en umrædd fasteign að [...] hafi verið sett að veði með 3. veðrétti og uppfærslurétti.

Eignin hafi verið sett að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu stefnda á skuld við stefnanda, vegna láns milli aðila sem hafi farið fram með þremur millifærslum stefnanda inn á reikning stefnda: 3.300.000 krónur 8. janúar 2019, 2.200.000 krónur 31. janúar 2019 og 2.000.000 króna 8. febrúar 2019.

Lánveitingin hafi verið vegna kaupa á fasteigninni að [...] en fyrirsvarsmáður stefnda og stefnandi hafi á þeim tíma verið í sambandi og sambýlisfólk. Fjárhæð þessi hafi verið útborgun í eignina sem hafi gert kaup stefnda á henni möguleg á sínum tíma.

Tryggingarbréf þetta sé í senn tryggingarbréf sem geymi veðrétt vegna skuldar stefnda við stefnanda sem og skuldaviðurkenningu sem sé vísitölutryggð samkvæmt beinu ákvæði í texta bréfsins. Veðþoli sé stefndi og veðandlagið fasteign í eigu hins stefnda félags.

Inn á skuld stefnda við stefnanda hafa verið greiddar 2.300.000 krónur er stefnandi hafi fest kaup á bifreið í þágu fjölskyldunnar hinn 2. júlí 2020. Stefnandi hafi á þeim tíma talið bifreiðakaup fjölskyldunnar vera skuld þessari óviðkomandi, en stefnda til hagsbóta hafi hún fallist á að líta svo á að bifreiðakaupin hafi falið í sér innborgun á kröfu hennar á hendur stefnda.

Að öðru leyti standi skuld á grundvelli lánveitingar þessarar ógreidd. Stefndi hafi alfarið hafnað greiðslu kröfunnar og fært fram kröfur um greiðslu stefnanda á leigu gagnvart sér á sambúðartímanum, þegar hún hafi verið í fæðingarorlofi með barn þeirra. Stefnandi hafi því engan annan kost en að fá dóm fyrir kröfu sinni þar sem staðfest verði skuld stefnda við hana, veðtrygging hennar vegna skuldar stefnda við hana sem og réttur hennar til þess að fá gert fjárnám fyrir dómkröfunni í 3. veðrétti í fasteign stefnda.

Þar sem stefnanda skorti beina aðfararheimild gagnvart stefnda sem veðsala og beina uppboðsheimild samkvæmt 6. gr. laga nr. 90/1991 sé henni ómögulegt að fullnusta réttindi sín nema hún geti gert fjárnám inn í tryggingarréttindi sín og þannig öðlast uppboðsheimild samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Henni sé því nauðsynlegt að höfða mál þetta bæði til viðurkenningar á skuld stefnda, réttindum sínum í fasteign stefnda og til að fá aðfararhæfan dóm fyrir kröfu sinni. Dómur um viðurkenningu á tilvist

veðréttinda veiti ekki heimild til að krefjast nauðungarsölu samkvæmt 6. gr. laga nr. 90/1991 og slíkum dómi verði ekki fullnægt með aðför einum og sér þar sem í honum sé ekki mælt fyrir um skyldu stefnda. Stefnanda sé því einnig nauðsyn að fá dóm um dómkröfu sína þar sem þess er krafist að stefnda verði gert skylt að þola að fjárnám verði gert í fasteigninni fyrir kröfu þeirri er tryggð er með tryggingarbréfinu.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna kröfuréttarins um réttar efndir fjárskuldbindinga. Vísað er til laga nr. 75/1997 um samningsveð, einkum 3. mgr. 4. gr., 1. mgr. 9. gr. og 15. - 20. gr. Stefnandi byggir kröfur sínar annars á meginreglum samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga

Krafa stefnanda um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyld og beri henni því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að skuld hans við stefnanda sé löngu upp greidd. Skuld stefnda við stefnanda, sem ekki sé ágreiningur um að hafi verið til staðar á sínum tíma, hafi verið greidd til baka fyrir löngu síðan með ýmsum hætti og í samræmi við það sem um hafi verið samið. Þá sé ekki ágreiningur um að skuldin hafi upphaflega verið 7.500.000 krónur. Ekki sé heldur ágreiningur um að um mitt ár 2020 hafi stefndi greitt 2.300.000 krónur til baka í formi millifærslu, enda taki dómkrafan mið af því. Ágreiningur virðist hins vegar um annað og ekkert tillit hafi verið tekið til verulegra fjármuna sem hafi runnið frá stefnda og/eða fyrirsvarsmanni stefnda og sambúðaraðila stefnanda, C, til stefnanda.

Stefndi heldur því fram að C og stefnandi hafi samið um að hvort um sig skyldi greiða stefnda húsaleigu fyrir að búa í eign stefnda að [...]. Þeir fjármunir skyldu nýttir í afborganir og rekstur á húsinu. Gerður hafi verið húsaleigusamningur milli stefnanda og C annars vegar og [...] ehf. hins vegar, nú stefnda, þar sem fram komi að þau ættu að greiða húsaleigu til félagsins, 150.000 krónur hvort um sig. Stefnandi hafi greitt þá fjárhæð mánaðarlega árið 2019 fram að maí 2020 en hætt því þá og aðilar gert samkomulag um að fjárhæðin kæmi þess í stað til lækkunar á skuld stefnda við stefnanda. Þetta fyrirkomulag, að húsaleigan gengi í raun upp í skuldina, hafi verið í gildi frá og með maí 2020 og út árið 2022. Um hafi verið að ræða 150.000 krónur á mánuði árið 2020 en leigan lækkað í 100.000 krónur árið 2021. Samtals sé um að ræða 3.577.000 krónur sem þannig hafi gengið upp í skuldina til lækkunar. Aðilar hafi gert nýjan samning í ársbyrjun 2023 og stefnandi þá greitt til félagsins, en á þeim tíma hafi aðilar verið sammála um að skuldin væri í raun uppgerð, af þessum og öðrum sökum. Stefnandi hafi greitt leigu allt árið 2023 og fram á árið 2024 er aðilar slitu samvistir. Stefndi krefst þess að þetta verði viðurkennt og komi til lækkunar á kröfu stefnanda, alls 3.577.000 krónur, eftir atvikum með skuldajöfnun, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð

einkamála. Stefndi kveður að fyrri húsaleigusamningurinn hafi ekki fundist en síðari samningurinn frá 2023 sé lagður fram í málinu.

Stefndi heldur því jafnframt fram að aðilar hafi samið um að C myndi gera upp íbúð stefnanda að [...] og tekið yrði tillit til þess varðandi umrædda skuld. C hafi unnið ómælda vinnu við eignina, en hún hafi í raun verið gerð fokheld og byggð upp að nýju. Hann hafi keypt ýmiss konar byggingarefni inn í íbúðina sem hafi numið umtalsverðum fjárhæðum. Allt skyldi þetta koma til frádráttar þeirri fjárhæð sem stefnandi hafi lánað stefnda upphaflega. Útlagður kostnaður C/stefnda vegna kaupa á byggingarvörum nemi að minnsta kosti 3.657.527 krónum vegna kaupa á efni frá verslunum eins og Sérefni, Tengi og Húsasmiðjunni. Þá sé ótalin vinna C persónulega og annarra iðnaðarmanna sem hann hafi fengið í verkið. Stefndi krefst þess að tekið verði tillit til þessa eða eftir atvikum að þessi fjárhæð komi til lækkunar á dómkröfu stefnanda, í formi skuldajöfnunar, enda í samræmi við samkomulag aðila.

Þá hafi C greitt persónulega fjármuni inn á reikning stefnanda sem hafi gengið upp í skuld stefnda við stefnanda. Hinn 25. júní 2021 hafi C greitt 400.000 krónur, 100.000 krónur í júlí 2021 og 75.000 krónur í ágúst 2021. Þessir fjármunir skyldu koma til frádráttar láninu. Stefndi krefst þess að þetta verði viðurkennt og/eða að þessar fjárhæðir komi til lækkunar/skuldajöfnunar í málinu.

Þess utan hafi aðilar verið með sameiginlegt debetkort sem þau hafi greitt inn á fjármuni til að nota fyrir sameiginleg útgjöld sín. Samkomulag hafi verið með aðilum um að greiða jafna fjárhæð inn á kortið og bera sameiginleg útgjöld til jafns. Árin 2019-2024 hafi C þó greitt um 2,2 milljónum króna meira inn á sameiginlegan útgjaldareikning aðila en stefnandi. Stefndi krefst þess að einnig verði tekið tillit til þess og að fjárhæðin komi til lækkunar/skuldajöfnunar gagnvart kröfum stefnanda.

Stefndi telur að öllu framangreindu virtu ljóst og hafið yfir vafa að stefndi skuldi stefnanda ekki neitt. Lánið sem eitt sinn hafi verið til staðar hafi fyrir löngu verið uppgreitt þegar aðilar slitu samvistir og hvort heldur sem fjármunir eða annað hafi komið beint frá stefnda eða C persónulega hafi þeir átt að ganga upp í skammtímalánið og það sé löngu uppgreitt og uppgert. Hvorki hafi verið haldið sérstaklega utan um lánveitinguna á sínum tíma með gerð lánaskjala né hafi verið haldið sérstaklega utan um endurgreiðslurnar sem hafi gengið upp í lánið. Stefndi hafi hins vegar gögn og upplýsingar um þær greiðslur og þá fjármuni sem hafi gengið upp í skuldina, m.a. leigugreiðslur, beinar millifærslur og annað.

Þá byggir stefndi á því að krafa stefnanda sé í raun krafa um nokkurs konar fjárskipti milli sambúðaraðila, stefnanda og C, fjárskipti sem þó hafi aldrei farið fram. Ekkert fjárhagslegt uppgjör hafi farið fram milli aðila í kjölfar sambúðarslita eins og rétt hefði verið. Þó hefði hvor aðili getað krafist opinberra skipta milli þeirra, sbr. 100. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., en þar segi að við slit á óvígðri sambúð

geti annar sambúðarmaka eða báðir krafist opinberra skipta til fjárlita. Með óvígðri sambúð í lögunum sé átt við sambúð tveggja einstaklinga, sem skráðir séu í þjóðskrá eða sem ráða megi af öðrum ótvíræðum gögnum, enda eigi sambúðarfólk barn saman eða von á barni saman eða hafi búið saman samfleytt í að minnsta kosti tvö ár. Stefnandi og C hafi átt eitt barn saman og óumdeilt sé að þau hafi búið saman í lengri tíma en þau tvö ár sem lögin mæli fyrir um.

Stefndi telur að það hefði verið réttara að farið hefðu fram fjárskipti milli stefnanda og C á framangreindum grundvelli í stað þess að stefnandi væri að höfða mál á hendur stefnda til endurgreiðslu láns, sem þó skyldi endurgreiðast með ýmsum hætti og sé löngu endurgreitt. Með slíkri kröfu geti aldrei fengist rétt mynd á það hvort krafan sé í raun og veru réttmæt, enda verði að taka inn í slíka mynd að um nokkuð blandaðan fjárhag hafi verið að ræða milli sambúðaraðilanna. Stefnandi verði að bera hallann af því að reka málið á þeim forsendum og í þeim búngi sem hún kjósi með málsókn þessari. Ómögulegt sé að taka kröfu stefnanda til greina í ljósi þess að um sambúðaraðila með blandaðan fjárhag hafi verið að ræða og að fjárhagur stefnda, sem sé einkahlutafélag, blandast saman við þeirra beggja. Stefndi bendir í þessu sambandi á að stefnandi hafi m.a. verið eigandi og framkvæmdastjóri stefnda á tímabili. Stefnandi beri hallann af því að gera kröfu um að annar aðilinn endurgreiði hinum fjármuni samkvæmt einhverju sem ekki sé til lánsamningur um eða lámsgögn önnur en tryggingarbréf, sem segi ekkert um stöðu skuldarinnar á hverjum tíma. Eins og atvik málsins og gögn þess bendi til sé algerlega ósannað að stefnandi eigi kröfu á stefnda.

Verði ekki fallist á að sýkna stefnda af kröfum stefnanda er þess krafist að krafa stefnanda verði lækkuð stórlega. Stefndi telur augljóst að taka beri tillit til þeirra fjárhæða sem reifaðar séu undir sýknukröfu stefnanda. Verði talið að ekki beri að taka tillit til einhverra þeirra eða að gögn skorti, þá þannig að krafa stefnda dugi ekki til að mæta kröfum stefnanda, sé þess krafist að dómkrafan verði lækkuð sem nemi því sem tekið sé tillit til. Allt að einu byggji stefndi þó á því að augljóst sé að krafan sé löngu uppgreidd.

Um lagarök vísar stefndi sérstaklega til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins og til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega 129.-131. gr. laganna.

IV.

Í máli þessu krefst stefnandi þess að stefndi, B ehf., verði dæmdur til að greiða henni skuld að fjárhæð 5.200.000 krónur, að staðfest verði að 3. veðréttur í fasteign að [...], samkvæmt tryggingarbréfi útgefnu 1. júlí 2019, að fjárhæð 7.500.000 krónur, taki til skuldar stefnda auk kostnaðar, og að stefnandi eigi rétt til að fá gert fjárnám fyrir dómkröfunni í framangreindum veðrétti.

Í greinargerð stefnda er ágreiningslaust að stefndi skuldaði stefnanda upphaflega 7.500.000 krónur en að eftirstöðvar skuldarinnar nemi 5.200.000 krónum. Liggur

samkvæmt þessu fyrir að stefnandi á kröfu á stefnda. Þá liggur fyrir að féð var notað sem útborgun vegna kaupa stefnda á árinu 2019 á fasteigninni að [...]. Við aðalmeðferð málsins var því haldið fram af hálfu stefnda að stefnandi hefði viðurkennt í aðilaskýrslu sinni að greiðsla hennar til stefnda hafi verið án skilyrða um endurgreiðslu. Er hér snúið út úr framburði stefnanda fyrir dómi, en það kom skýrt fram að ekki var um gjöf að ræða heldur lán.

Þegar lánið var veitt og tryggingarbréfið gefið út voru stefnandi og fyrirvarmaður stefnda, C, í sambúð. Þau eignuðust saman barn [...] 2020 og bjó fjölskyldan í eigninni að [...]. Stefnandi og C slitu samvistir á árinu 2024.

Stefndi reisir sýknukröfu sína í greinargerð sinni á því að skuld hans við stefnanda sé löngu uppgreidd með því að aðilar hafi gert samkomulag um að í stað húsaleigu vegna [...] sem stefnandi hafi átt að greiða, þar sem eign hennar að [...] hafi verið í útleigu, kæmi fjárhæðin til lækkunar á skuldinni. Samtals hafi verið um að ræða 3.577.000 krónur. Einnig hafi verið samið um að C myndi gera upp íbúð stefnanda að [...] og að tekið yrði tillit til þess varðandi skuldina. C hafi keypt byggingarvörur fyrir a.m.k. 3.657.527 krónur og þá sé ótalin vinna hans og annarra iðnaðarmanna. Þá hafi hann greitt inn á reikning stefnanda greiðslur sem hafi átt að ganga upp í skuld stefnda við stefnanda. Um hafi verið að ræða 400.000 króna greiðslu 25. júní 2021, 100.000 krónur í júlí 2021 og 75.000 krónur í ágúst 2021. Þá hafi hann lagt meira inn á sameiginlegt debetkort þeirra en stefnandi, eða sem nemur um 2,2 milljónum króna.

Stefndi ber sönnunarbyrði fyrir því að skuld hans við stefnanda sé uppgreidd. Fyrirvarmaður stefnda og stefnandi voru í sambúð og fram kemur í greinargerð stefnda að fjárhagur þeirra hafi verið blandaður og að fjárhagur stefnda hafi blandast við fjárhag þeirra. Eins og stefndi segir jafnframt í greinargerð sinni hefði verið réttara að fram færu fjárskipti milli stefnanda og C við sambúðarslit þeirra. Það var honum í lófa lagið að gera en gerði það ekki. Verður hann að bera hallann af því og geta fjárskipti þeirra vegna sambúðarslita ekki verið til úrlausnar hér.

Auk þess er með öllu ósannað, gegn mótmælum stefnanda, að samið hafi verið um uppgjör á skuld stefnda með þeim hætti sem haldið er fram og að stefndi eigi kröfur til skuldajöfnunar. Stefnandi hefur ekki lagt fram húsaleigusamning til stuðnings kröfu um leigu á árunum 2020, 2021 og 2022. Eins og fram kom hjá stefnanda fyrir dómi fæddist sonur þeirra C á árinu 2020, hún var í fæðingarorlofi og sinnti barninu. Einnig kom fram að hún hefði t.d. greitt leikskólagjöld og sinnt heimilinu á meðan C hafi stundað nám og getað aflað sér tekna. Er ekki óeðlilegt að hún hafi ekki þurft að greiða húsaleigu á tímabili og liggur ekkert fyrir um að stefndi hafi á þeim tíma gert um það kröfu. Aðilar gerðu hins vegar með sér leigusamning 1. janúar 2023 og greiddi stefnandi leigu í samræmi við hann. Það virðist fyrst vera eftir sambandsslit aðila á árinu 2024 sem stefndi

hafi gert kröfu um leigu fyrir árin 2020-2022. Hefur stefndi ekki sýnt fram á að hann eigi kröfu á hendur stefnanda vegna vangoldinnar húsaleigu.

Stefndi hefur heldur ekki sýnt fram á samkomulag um að C myndi gera upp íbúð stefnanda að [...] og að tekið yrði tillit til þess varðandi skuld stefnda. Í þessu sambandi er jafnframt til þess að líta að reikningar sem stefndi hefur lagt fram eru sumir með tilvísun til [...] en ekki allir og fram kemur í gögnum málsins að stefnandi greiddi á sama tímabili fjölda greiðslna inn á reikning C. Einnig kom fram fyrir dómi hjá stefnanda að C hafi verið að gera upp aðra íbúð á sama tíma og reikningar kunni að hafa verið líka vegna þeirrar eignar.

Enn fremur er ósannað að greiðslur C inn á reikning stefnanda á árinu 2021 hafi verið til greiðslu skuldar stefnda við stefnanda. Þær geta allt eins hafa verið framlög hans til sameiginlegs reksturs heimilisins. Það sama á við um greiðslur hans inn á sameiginlegt debetkort. Ekkert verður fullyrt af þeim um að útgjöld hans til heimilisins hafi verið meiri en samkomulag hafi verið um eða eðlilegt geti talist og eigi að koma til frádráttar skuld stefnda. Slík krafa sem er ekki milli sömu aðila getur heldur ekki komið til skuldajöfnunar í máli þessu.

Með vísan til alls framangreinds verður fallist á kröfur stefnanda, eins og nánar greinir í dómsorði.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem er ákveðinn með hliðsjón af málskostnaðaryfirliti, 1.811.550 krónur.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, B ehf., greiði stefnanda, A, 5.200.000 krónur.

Staðfest er að 3. veðréttur í fasteigninni [...], með fastanúmerið [...], íbúð merkt [...], samkvæmt tryggingarbréfi, útgefnu 1. júlí 2019, að fjárhæð 7.500.000 krónur taki til skulda stefnda við stefnanda að fjárhæð 5.200.000 krónur auk alls kostnaðar við innheimtu fjárhæðarinnar og eftirfarandi nauðungarsölu ef til kemur.

Stefnandi á rétt á að fá gert fjárnám fyrir dómkröfunni í ofangreindum veðrétti í fasteign stefnda að [...], með fastanúmerið [...].

Stefndi greiði stefnanda 1.811.550 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir