

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Xxur fimmtudaginn 28. febrúar 2008 í máli nr. Q-16/2007:

M

*(Hildur Sólveig Pétursdóttir hrl.)*

**gegn**

K

*(Dögg Pálsdóttir hrl.)*

I

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 25. maí 2007, var ákveðið að opinber skipti færu fram vegna sambúðarslita málsaðila. Með bréfi skiptastjóra, móttæknu 10. ágúst 2007, var ágreiningsefni máls þessa skotið til úrlausnar dómsins. Málið var þingfest 7. september 2007 og tekið til úrskurðar 31. janúar 2008.

Sóknaraðili er M kt. ....73-....

Varnaraðili er K, kt. ....76-,

Dómkröfur sóknaraðila eru:

Að viðurkenndur verði óskiptur eignarréttur hans, þ.e. 100% að fasteigninni að LF...XX, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talið bílskúr og tilheyrandi lóðaréttindi, sem eru þinglesin og skráð á eign sóknaraðila og varnaraðila að jöfnu.

Að varnaraðili verði dæmdur til að endurgreiða sóknaraðila kr. 1.047.555 fyrir lán vegna einkaútgjalda varnaraðila, með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum, frá 15. júní 2007 til greiðsludags.

Að viðurkennt verði að skráður 1/6 hluti á nafni varnaraðila í einkahlutafélaginu S ehf. sé eign sóknaraðila.

Til vara er þess krafist að viðurkennd verði eignarhlutföll í fasteigninni að LF xx, Xx í öðrum hlutföllum en jöfnum, þannig að sóknaraðili fái aukna hlutdeild í heildareigninni og að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila allan kostnað vegna þess eignarhlutar sem talinn verður eign varnaraðila.

Verði ekki fallist á aðalkröfu sóknaraðila krefst hann greiðslu á kr. 3.270.435, sem var helmings nettó andvirði úr fasteign varnaraðila að F ..., Xx.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Dómkröfur varnaraðila eru:

Að aðal- og varakröfum sóknaraðila verði hafnað og að við skiptin verði miðað við þinglýstar eignarheimildir um fasteignina LF xx í Xx.

Til vara er þess krafist að öllum kröfum sóknaraðila um endurgreiðslu til sóknaraðila úr hendi varnaraðila verði hafnað og að ákveðið verði að varnaraðili eigi a.m.k. 40% bæði í fasteigninni LF xx, Xx og einkahlutafélaginu S ehf.

Þá er þess krafist að varnaraðila verði tildæmdur málskostnaður eins og málið sé ekki gjafsóknarmál.

## II

Aðilar kynntust í mars 2005 og skömmu síðar flutti sóknaraðili til varnaraðila. Þann 12. apríl s.á. fékk varnaraðili staðfest að hún væri ófrísk. Sambúð aðila stóð í um 2 ár. Sóknaraðili átti íbúð í Lækjargötu 4 og var nettó eign hans í íbúðinni um kr. 8.500.000, þá átti hann bifreið að andvirði kr. 2.500.000 og kr. 5.892.838 í innistæðum í banka um áramótin 2004/2005. Varnaraðili átti risíbúð á F ... Með kaupsamningi, dags. 20. júlí 2005, keyptu aðilar fasteignina að L .., Xx og var kaupverðið kr. 30.000.000. Sóknaraðili kveður andvirði fasteigna aðila hafa átt að renna til kaupa á L. Þess vegna hafi aðilar verið þinglýstir eigendur eignarinnar að jöfnu.

Þegar ritað var undir kaupsamning vegna eignarinnar voru fasteignir aðila óseldar. Samkvæmt kaupsamningnum átti kaupverð eignarinnar að greiðast með kr. 7.000.000 fjárframlagi sóknaraðila, kr. 4.000.000 fjárframlagi varnaraðila og láni að fjárhæð kr. 18.500.000. Sóknaraðili kveðst hafa notað kr. 500.000 af bankainnistæðu sinni í útborgunargreiðsluna. Sóknaraðili seldi fasteign sína í ... götu með kaupsamningi dags. 17. október 2005 fyrir kr. 23.000.000 og voru áhvílandi skuldir kr. 14.491.162. Kveður sóknaraðili nettó eign sína, rúmlega kr. 8.500.000, hafa runnið óskipt til kaupanna á L. Hann hafi þannig greitt alla útborgunina í, samtals kr. 11.500.000, með andvirði íbúðarinnar og með fé af bankareikningi sínum.

Lán að fjárhæð kr. 18.500.000 hafi við undirritun kaupsamnings verið sett á hans nafn og hafi hann einn greitt af því allar afborganir. Þá hafi hann þurft að taka að auki lán að fjárhæð kr. 6.000.000 þegar í ljós hafi komið að varnaraðili gat ekki lagt fram fé til kaupanna, m.a. til að fjármagna útborgunargreiðslur og fjármagna endurbætur á eigninni. Greiðslubirgði lánanna hafi verið kr. 120.000 á mánuði og hafi sú fjárhæð verið skuldfærð mánaðarlega af reikningi hans.

Aðilar fengu fasteignina að Li 20 afhenta 15. ágúst 2005. Sóknaraðili kveðst hafa ráðist í nokkrar breytingar á eigninni sem hann hafi unnið að öllu leyti sjálfur með aðstoð fjölskyldu sinnar og vina. Varnaraðili hafi ekkert komið að framkvæmdunum. Skipt hafi verið um eldhúsinnréttingu og keypt ný tæki í eldhús, keypt ljós og íbúðin öll máluð. Hann hafi einn greitt fyrir þessar framkvæmdir samtals kr. 1.931.921.

Varnaraðili kveðst hafa hannað allar breytingarnar sem í var ráðist. Sóknaraðili heldur því fram að varnaraðili hafi ekki unnið neinar teikningar að breytingunum, enda hafi ekki verið um meiriháttar breytingar að ræða nema á eldhúsi. Hún hafi hins vegar valið liti á vegg, ákveðið tegund eldhúsinnréttingar, kaup á ýmsu innbúi, lýsingu og þess háttar í samráði við hann.

Sóknaraðili kveður illa hafa gengið að selja fasteign varnaraðila á F þar sem hún hafi verið í slæmu ástandi. Hafi þau því í sameiningu ákveðið að ráðast í að gera hana söluvænlegri. Þar sem lausafjárstaða varnaraðila var slæm hafi hann greitt fyrir parket, skápa, málningu og fleira í íbúðina. Um lánveitingu til varnaraðila hafi verið að ræða.

Varnaraðili heldur því hins vegar fram að íbúin hafi verið í góðu ástandi. Sóknaraðili hafi ekki borið hitann og þungann af þeim endurbótum sem unnar voru á eigninni. Hans framlag hafi falist í því að hann keypti parket og skápa. Vinnuframlag hans hafi verið takmarkað.

Þann 22. desember 2005 seldi varnaraðili fasteign sína að F fyrir kr. 12.400.000. Varnaraðili kveður nettó eignarhlut sinn hafa verið kr. 6.300.000. Sóknaraðila hafi verið fullljóst hver hagnaður hennar var því hann hafi séð um öll samskipti við fasteignasöluna og skrifað undir kaupsamning.

Sóknaraðili kveður kaupverð L hafa verið að fullu greitt og öllum framkvæmdum við eignina hafa verið lokið þegar íbúð varnaraðila seldist.

Sóknaraðili kveður aðila hafa haft aðskilinn fjárhag frá upphafi og því hafi hann ekki vitað nákvæmlega hver fjárhagsstaða varnaraðila var, t.d. hafi honum ekki verið kunnugt um skuld hennar við fyrrverandi sambýlismann. Hann hafi staðið í þeirri trú að nettó eignarhluti varnaraðila í F væri a.m.k. kr. 4.000.000. Greiðslan upp á kr. 4.000.000 frá varnaraðila til greiðslu á L hafi hins vegar alveg brugðist. Sóknaraðili hafi þannig einn greitt fyrir Linn.

Varnaraðili heldur því hins vegar fram að sóknaraðili hafi vitað af skuld hennar við fyrrverandi sambýlismann hennar, sem hafi verið kr. 740.000 og hún hafi greitt eftir söluna á F. Þegar hún hafi ætlað að greiða hlut sinn vegna fasteignakaupanna hafi sóknaraðili viljað að hún greiddi upp námslán sitt, kr. 1.018.080, sem hún hafi gert. Þá hafi sóknaraðili viljað að hún fjárfesti í hlutabréfum að fjárhæð kr. 1.000.000, sem hún hafi einnig gert. Loks hafi hún greitt upp yfirdráttarlán upp á kr. 1.000.000, sem hafi verið tilkomið vegna endurbóta á íbúð hennar. Þá hafi verið eftir rúmlega 2.600.000 kr. og af þeirri fjárhæð hafi hún lagt kr. 2.240.000 inn á reikning sóknaraðila á tímabilinu frá 3. janúar til 20. september 2006. Hafi það verið hugsað sem endurgreiðsla til sóknaraðila vegna láns sem þau höfðu þurft að taka til að standa við útborgun sem greiða hafi átt við

sölu á Fi 18, en eigi síðar en 6. október 2005. Mismunurinn hafi runnið til sameiginlegrar framfærslu aðila. Allar hennar tekjur á sambúðartímanum hafi runnið til sameiginlegra þarfa, heimilisreksturs og eftir að barn þeirra fæddist, einnig til framfærslu þess. Þá hafi varnaraðili greitt afborganir af Citroen bifreið sem sóknaraðili hafði umráð yfir. Sú bifreið hafi verið seld og önnur keypt í staðinn sem sóknaraðili hafi fengið í sinn hlut við sambúðarslitin. Þá hafi meginhluti innbús komið í hlut sóknaraðila við skiptin. Innbú sem varnaraðili hafi átt fyrir sambúðina hafi verið selt og andvirði þess varið til sameiginlegs heimilishalds.

Með kaupsamningi dags 20. september 2006 keyptu aðilar fasteignina LF xx í Xx og var kaupverðið kr. 38.000.000. Íbúðin að L var þá óseld. Kveðst sóknaraðili hafa greitt við undirritun kaupsamnings kr. 6.000.000 með brúarláni sem hann tók. Öll lán vegna Lindarflatarinnar séu á hans nafni eins og lánin á L hafi verið. Kaupsamningur vegna íbúðarinnar að L var undirritaður 15. nóvember 2006 og var söluverð hennar kr. 38.000.000 eða það sama og kaupverð LF Sóknaraðili kveðst hafa fjármagnað kaupin á LF með söluandvirði L og lánnum sem hann hafi einn tekið og greitt af.

Sóknaraðili kveðst hafa keypt hlutafé á nafni beggja aðila í einkahlutafélaginu Si.

Þá kveðst hann ekki hafa fengið greiddar lánveitingar vegna einkaútgjalda varnaraðila, m.a. útgjalda tengdum F, virðisaukaskatti o.fl.

Varnaraðili mótmælir öllum fullyrðingum sóknaraðila um að hann hafi veitt henni fjárhagslegan stuðning. Eini fjárhagslegi stuðningurinn sem hún kannist við sé að hann greiddi fyrir parket á íbúðina á F.

### III

Sóknaraðili byggir á að hann hafi einn innt af hendi allt kaupverð fasteignarinnar að L 20 og þar með allt kaupverð fasteignarinnar að LF xx, sem og allar afborganir af lánnum beggja fasteignanna. Hann eigi því einn að njóta þeirrar verðhækkunar sem varð á fasteigninni að L og eigi því alfarið einn fasteignina að LF xx.

Verðhækkun fasteignarinnar að L skýrist eingöngu af almennri hækkun á fasteignamarkaði, ekki verðhækkun vegna endurbóta, enda hafi kaupendur eignarinnar tekið hana algjörlega í gegn, nema eldhúsið. Þegar fasteignin hafi verið keypt í júlí 2005 hafi vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu verið 200 stig en við sölu í nóvember 2006 hafi vísitalan verið 294,4 stig. Söluverð eignarinnar, kr. 38.000.000, hafi verið heldur í lægri kantinum miðað við sambærilegar eignir á þeim tíma. Breytingar sem gerðar hafi verið á íbúðinni hafi þannig engan þátt átt í verðhækkuninni.

Þar sem varnaraðili hafi ekki innt af hendi krónu til kaupanna hafi forsendur brostið fyrir því að hún væri þinglesinn meðeigandi að jöfnu að L. Staðreynd sé að allar kaupsamningsgreiðslur sem og lagfæringar á eigninni hafi verið að fullu yfirstaðnar og greiddar áður en fasteign varnaraðila að F seldist.

Eins og sjáist á bankayfirliti varnaraðila hafi ekkert af útborgun í F, kr. 3.900.000, runnið til kaupa á L 20 né heldur til greiðslu á lánum sóknaraðila vegna kaupanna. Varnaraðili hafi hins vegar fjárfest í verðbréfum sem hún hafi notið góðrar ávöxtunar af.

LF hafi verið keypt, með kaupsamningi dags. 20. september 2006, fyrir kr. 38.000.000. Lurinn hafi þá ekki verið seldur. Við undirritun kaupsamnings hafi sóknaraðili greitt kr. 6.000.000 sem hann hafi fjármagnað með brúarláni á sínu nafni.

L hafi selst 15. nóvember 2006 fyrir kr. 38.000.000 eða sama verð og LF var keypt. Verðið hafi verið frekar í lægri kantinum en hann hafi ekki átt annarra kosta vól en að selja þar sem hann hafi verið orðinn verulega skuldsettur vegna kaupanna á LF Allt andvirði Lsins hafi runnið til kaupa á LF. Öll lán vegna LF séu á nafni sóknaraðila, eins og lánin vegna Ls, og hafi hann einn greitt útborganir vegna LF og allar afborganir af lánum. Síðasta greiðsla vegna LF hafi verið 15. janúar 2007 og var yfirdráttur sóknaraðila þá kominn í kr. 11.488.000 er greiðsla barst vegna L. Dráttarvextir vegna þess hafi verið kr. 199.940. Þá hafi sóknaraðili, þar sem hann hafi einn axlað alla fjárhagslega ábyrgð á fasteignaviðskiptunum, þurft að dreifa visareikningum og sé kostnaður vegna þess kr. 33.747.

Síðasta greiðsla vegna L, kr. 3.500.000, hafi verið innt af hendi 8. apríl 2007 og hafi hann ráðstafað henni til að greiða yfirdrátt, en hann hafi þann 1. mars 2007 þurft að greiða 5.330.000 kr. vegna fasteignakaupanna.

Varnaraðili hafi þannig heldur ekkert fé lagt til kaupa á LF og eigi sóknaraðili því þá eign einn með sama hætti og hann átti Linn.

Áhvílandi lán á LF séu hærri en gert hafi verið ráð fyrir en það sé vegna kostnaðar sem til hafi fallið vegna vaxtagjalda, kostnaðar af sölu, stimpilgjöldum, þinglýsingum o.fl. Til viðbótar hafi sóknaraðili einn greitt allan áfallinn kostnað vegna framkvæmda við LF, kr. 71.170. Hann krefji varnaraðila ekki um greiðslu vegna þess kostnaðar, né vinnu við að gera eignina rúmlega fokhelda, þar sem hann telji eignina alfarið vera sína.

Hann hafi einn lagt fram alla vinnu við framkvæmdir á báðum fasteignunum og einn innt af hendi allar greiðslur vegna lána sem hvílt hafa á þeim.

Aðilar hafi verið með aðskilinn fjárhag og því fari um fjármál þeirra sem um fjármál tveggja sjálfstæðra einstaklinga. Verulegur munur hafi verið á fjárhagsstöðu þeirra við upphaf sambúðar, sóknaraðili hafi verið vel stæður fjárhagslega en varnaraðili með háar lausaskuldir auk námslána. Sambúðartíminn hafi verið mjög stuttur. Sóknaraðili hafi veitt varnaraðila ýmis lán til framfærslu/neyslu sem hann hafi ekki fengið greidd nema að hluta. Ótvírætt sé því að hann sé einn eigandi fasteignarinnar að LF xx, þrátt fyrir þinglýsingu varnaraðila á eignina, enda hafi gögn og bankayfirlit varnaraðila staðfest að það fé, þ.e. kr. 4.000.000, sem var forsenda fyrir þinglýsingu nafns hennar á fasteignina að L 20, var aldrei innt af hendi. Mörg dómafordæmi séu fyrir því að þinglýsing eignarhlutfalla skeri ekki úr um raunverulega eign heldur það hvor aðilinn hafi innt af hendi raunveruleg fjárframlög til kaupanna. Í slíkum tilvikum grundvallist eignarréttur á

raunverulegum fjárframlögum, sbr. fjölmörg dómafordæmi Hæstaréttar t.d. í máli nr. 211/2001. Forsenda fyrir þinglýsingu eignarhlutfalla í jöfnum hlutföllum á L hafi verið sú að báðir aðilar myndu leggja fram fé til kaupanna og bæði greiða af lánum fasteignarinnar. Sú forsenda hafi brostið. Gögn málsins staðfesti að varnaraðili hafi aldrei greitt útborganir né afborganir vegna fasteignaviðskipta aðila og geti varnaraðili því ekki skoðast sem eigandi fasteignarinnar að LF.

Sóknaraðili hafi lánað varnaraðila kr. 1.047.555 vegna skulda/reikninga og einkaútgjalda varnaraðila á sambúðartímanum. Dráttarvaxta sé krafist frá 15. júní 2007 til greiðsludags, en það sé sá dagur sem sóknaraðili setti fram fjárkröfuna hjá skiptastjóra.

Aðilar hafi á hinum skamma sambúðartíma haft aðskilinn fjárhag og aldrei hafi stofnast sameiginlegt fjárfélag með þeim. Sóknaraðili hafi lánað varnaraðila fé og samið um að varnaraðili endurgreiddi það síðar. Annars vegar hafi verið um að ræða lán til varnaraðila vegna neyslu/framfærslu málsaðila á sambúðartímanum, en þá skuld hafi varnaraðili að mestu endurgreitt, með nokkrum millifærslum frá 3. janúar 2006 til 20. september 2006, samtals að fjárhæð kr. 2.240.000. Þessar innborganir varnaraðila ná til að dekka helmingshlut sameiginlegs kostnaðar á sambúðartímanum, en útlagt vegna neyslu af hálfu sóknaraðila hafi verið kr. 4.466.999. Um sé að ræða lánveitingar sem fólust í því að sóknaraðili greiddi skuldir, greiðsluseðla og ýmis gjöld tengd varnaraðila eða rekstri varnaraðila, allt skuldir sem voru sóknaraðila með öllu óviðkomandi. Varnaraðili hafi á þessum tíma verið að feta sín fyrstu spor í eigin atvinnurekstri sem innanhúsarkitekt og hafi tekjustreymi hennar því verið óreglulegt. Sóknaraðili hafi haft mikla trú á framtíð hennar í starfi og verið tilbúinn til að lána henni umtalsvert fé, ekki bara fé sem fór í neyslu heldur fé sem fór m.a. í endurbætur á fasteign varnaraðila á F, fyrir virðisaukaskatti vegna reksturs varnaraðila o.fl. Hafi verið um það fullt samkomulag að varnaraðili myndi endurgreiða sóknaraðila það fé þegar aðstæður í rekstri hennar leyfðu enda um að ræða lánveitingar sem eingöngu tengdust varnaraðila. Samtals hafi sóknaraðili lánað varnaraðila kr. 1.262.407 og séu enn ógreiddar kr. 1.255.906. Frá þeirri fjárhæð hafi sóknaraðili dregið kr. 208.351 vegna ísskáps sem keyptur hafi verið á sambúðartímanum og kom í hlut sóknaraðila. Samtals krefjist sóknaraðili því endurgreiðslu á kr. 1.047.555.

Til stuðnings kröfu sinni um að 1/6 hluti á nafni varnaraðila í S ehf. sé alfarið eign sóknaraðila vísar sóknaraðili til sömu raka og varðandi eignarhald fasteignarinnar að LF, þ.e. að við fjárslitin verði ekki miðað við skráninguna heldur það, hvað hvor aðilinn hafi raunverulega innt af hendi til kaupa á eignarhlutum. Sóknaraðili telur að fjölmörg dómafordæmi staðfesti að þinglýsing eignarhluta hafi líkindin með sér en ráði ekki niðurstöðu um eignarhald og því eigi það sama að gilda um eignarhald á hlutum í einkahlutafélagi. Sóknaraðili hafi innt af hendi allt hlutafé vegna skráningar beggja málsaðila og allt vinnuframlag sem unnið var í þágu félagsins. Töluverð efniskaup hafi verið vegna framkvæmda á vegum félagsins og hafi það allt verið greitt út af reikningi sóknaraðila.

Virði hvers hlutar í félaginu sé kr. 100.000 en að hámarki kr. 400.000, sem tilkomnar séu vegna sölu tveggja hluta í félaginu á þessu ári. Félagið S ehf. sé með 6 hluta, hver hlutur á kr. 1 og hlutafé kr. 600.000. Hver hlutur sé því raunverulega virði kr. 100.000.

Verði litið svo á að varnaraðili hafi eignast einhvern hlut í fasteigninni að LF xx, þá byggir sóknaraðili á því að helmingur útborgunarfjárhæðar vegna sölu fasteignar varnaraðila á Fi, kr. 6.540.870, skuli skiptast að jöfnu á milli málsaðila. Það hafi verið forsenda þinglýsingar nafns varnaraðila á fasteignina að L að þeir fjármunir rynnu til þeirra kaupa. Helmingur þeirrar fjárhæðar sé kr. 3.270.435, sem verði þá að telja eignarhluta sóknaraðila.

Með öllu sé óásættanlegt að varnaraðili geti á sambúðartímanum keypt verðbréf, greitt upp námslán og skammtímaskuldir og á sama tíma krafist eignarhluta í fasteigninni að LF xx, . Á sama tíma hafi sóknaraðili eytt bankainnistæðum og hækkað skuldahlutfall. Aðilar hafi lifað um efni fram, sérstaklega varnaraðili og beri henni að greiða sinn hluta í þeirri neyslu.

#### IV

Varnaraðili byggir á að rík dómvenja sé fyrir því að þinglýstar eignarheimildir standi nema sá sem reynir að hnekkja þeim sýni fram á annað. Sóknaraðila hafi ekki tekist að sanna að hún eigi ekki helming í fasteign aðila að LF xx og í S ehf.

Allir fjármunir varnaraðila hafi frá upphafi sambúðar aðila runnið til reksturs sameiginlegs heimilis aðila og til að fjármagna fasteignakaup og endurbætur. Varnaraðili hafi eytt miklum tíma í að hanna breytingarnar á L xx. Eignin hafi hækkað um liðlega fjórðung á sama tíma og vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hafi hækkað í kringum 10%. Þessi hækkun verði ekki skýrð með öðru en þeim framkvæmdum sem aðilar réðust í og varnaraðili hannaði. Því til stuðnings sé viðtal í Veggfóðri haustið 2006, en þar komi m.a. fram að íbúðin hafi tekið algjörum stakkaskiptum á rúmu ári. Þá segi þar að upphaflega hafi staðið til að gera sem minnst þar sem að varnaraðili hafi verið komin rúma sjö mánuði á leið. Þegar á hólminn hafi verið komið hafi eldhúsinu hins vegar verið hent út, skipt um raflagnir ásamt gólfefni á stórum hluta íbúðarinnar, sparslað, málað, veggfóðrað, skipt um öll ljós og gardínur. Þá hafi þvottavél og þurrkara verið komið fyrir í eldhúsinu þó að þvottahús sé í kjallaranum.

Eftir sölu íbúðarinnar að F 18 hafi hrein eign hennar verið réttar kr. 6.300.000. Ekki sé rétt að sóknaraðili hafi borið hitann og þungann af endurbótum á F. Framlag sóknaraðila hafi verið formi parket- og skápakaupa, en vinnuframlag hans hafi verið mjög takmarkað.

Þegar varnaraðili hafi viljað greiða hlut sinn vegna fasteignakaupanna hafi sóknaraðili viljað að hún greiddi upp námslán sitt og hafi hún varið kr. 1.018.080 til þess. Þá hafi sóknaraðili viljað að hún fjárfesti fyrir rétta milljón í hlutabréfum, sem hún hafi og gert. Rétt sé að draga frá hennar hlut í LF helming af þeirri fjárhæð. Einnig hafi hún greitt fyrrverandi sambýlismanni kr. 740.000. Loks hafi hún greitt yfirdráttarlán upp á rétta kr. 1.000.000. Eftir hafi því verið rúmlega kr. 2.600.000, þar af hafi hún lagt kr. 2.240.000 inn á reikninga sóknaraðila. Hafi það verið hugsað sem endurgreiðsla til sóknaraðila en þau höfðu þurft að taka lán til að standa við útborgun sem greiða hafi átt við sölu á F eigi síðar en 6. október 2005. Það sem eftir standi hafi runnið til sameiginlegrar framfærslu aðila.

Samkvæmt því sem fram komi í greinargerð sóknaraðila hafi Lurinn verið fjármagnaður með lánum að fjárhæð kr. 18.500.000 og kr. 6.000.000, samtals kr. 24.500.000 og meintu peningaframlagi sóknaraðila að fjárhæð kr. 11.500.000. Samkvæmt því hafi eignin verið keypt á kr. 35.000.000 sem standist ekki. Skýringin hljóti að vera sú að sóknaraðili hafi í raun aldrei lagt nema kr. 5.500.000 í peningum til kaupanna. Óverulegur munur sé því á fjárframlagi aðila sé tekið tillit til þeirrar verðmætaaukningar sem hönnunarvinna varnaraðila hafði í för með sér. Í ljósi dómvenju sé fullkomlega eðlilegt og sanngjarnt að líta á lán sem sameiginlegt framlag aðila og staðfesta þinglýst eignarhlutföll og skipta samkvæmt þeim.

Hafi sóknaraðili í raun verið þeirrar skoðunar að forsendur fyrir þinglýstum eignarhlutföllum hafi brostið um áramótin 2005/2006 hefði honum verið í lófa lagið að sjá til þess að fasteigninni LF xx væri þinglýst á aðila í öðrum eignarhlutföllum. Það hafi hann hins vegar ekki gert, heldur talið sjálfsagt og eðlilegt að eigninni væri þinglýst í jöfnum eignarhlutföllum. Sýni það betur en nokkuð annað að hann hafi talið að framlög varnaraðila til fjárfestinganna, bæði á L og á LF, væru sambærileg. Ætla verði að sóknaraðili hafi á þeim tíma verið fús til að viðurkenna að vinna varnaraðila við endurhönnun L hafi í raun hækkað eignina mest í verði.

Lántökur hafi verið á grundvelli sameiginlegs greiðslumats og tillit þurfi að taka til þess við mat á kröfum sóknaraðila. Til viðbótar komi að varnaraðili hafi lagt umtalsverða vinnu af mörkum við að endurhanna LF. Teikningar liggi fyrir og geti fylgt eigninni við sölu hennar. Þær teikningar séu töluverðs virði.

Þá verði ekki fram hjá því litið að hún hafi orðið barnshafandi strax við upphaf kynna málsaðila. Stóran hluta sambúðarinnar hafi hún því verið í fæðingarorlofi. Engu að síður hafi hún stundað sjálfstæða starfsemi sína eftir föngum og hafi allar tekjur hennar af þeirri starfsemi farið til sameiginlegra þarfa heimilisins. Rík dómafrankvæmd sé fyrir því að taka verði tillit til slíks við mat á því hvort eignarhlutföll skuli standa.

Eignarhlutinn í S ehf. hafi allur verið fjármagnaður með lánum. Þótt afborganir af þeim hafi verið greiddar af sóknaraðila telji varnaraðili sig hafa tekið þátt í þeirri fjármögnun þar sem hún hafi tekið stóran þátt í hugmyndavinnu við endurskipulag hússins auk þess sem framlög hennar til sameiginlegrar framfærslu hafi létt af sóknaraðila eðlilegri hlutdeild hans í framfærslukostnaði aðila.

Að öllu þessu virtu hafi sóknaraðila ekki tekist að sanna það að hann eigi einn LF xx, Xx. Þvert á móti sýni gögn málsins og fullyrðingar sóknaraðila sjálfs að svo lítill munur var á framlagi aðila að óeðlilegt væri og verulega ósanngjarnt í garð varnaraðila að víkja frá þinglýstum eignarhlutföllum. Líta beri því svo á að varnaraðili eigi helming í LF xx.

Varakröfu sína byggir varnaraðili á að hún hafi sýnt fram á að hún hafi lagt af mörkum til kaupa á L sem nemi a.m.k. 40% eignarhlutfalli, að teknu tilliti til þess að sú mikla hækkun sem varð á eigninni sé fyrst og fremst vegna þeirra endurbóta sem hún hannaði. Því sé eðlilegt að líta svo á að hún eigi a.m.k. 40% í LF og einkahlutafélaginu S. Verulega ósanngjarnt væri í hennar garð ef vikið væri meira frá þinglýstum eignarprósentum.

Varnaraðili mótmælir réttmæti allra endurkrafna sóknaraðila vegna kostnaðar við framfærslu aðila og ferðalög. Engin dómaframkvæmd sé fyrir því að endurkröfur af þessu tagi séu viðurkenndar. Þvert á móti sé litið svo á að annar sambýlisaðili geti ekki komið eftir á og endurkrafið hitt um helming í kostnaði sem hann telur sig hafa greitt umfram hinn.

Öll framlögð gögn sýni að allir fjármunir varnaraðila á sambúðartímanum hafi runnið til sameiginlegra þarfa, ef frá sé talið uppgreiðsla á námsláni, fjárfesting í hlutabréfum, greiðsla til fyrrverandi sambýlismanns og uppgreiðsla yfirdráttarláns. Varnaraðili hafi því með öllum tekjum sínum tekið þátt í sameiginlegum framfærslukostnaði aðila og lagt alla handbæra fjármuni til sameiginlegra fjárfestinga. Gögn málsins sýni á hinn bóginn að sóknaraðili hafi á sambúðartímanum lagt mánaðarlega til hliðar kringum kr. 120.000 í reglulegan sparnað auk þess sem hann hafi reglulega lagt inn á sparnaðarreikning í þágu dóttur sinnar.

V

Málsaðilar voru í óvígðri sambúð frá mars 2005 til byrjun ársins 2007. Bæði áttu fasteignir við upphaf sambúðartímans. Með kaupsamningi, dags. 20. júlí 2005, keyptu aðilar fasteignina að L fyrir kr. 30.000.000.

Sóknaraðili kveður þau hafa ætlað að leggja hreina eign sína í þeim fasteignum sem þau áttu fyrir til kaupanna á L. Þrátt fyrir að hann hafi vitað að hrein eign varnaraðila væri minni en hans hafi hann viljað að þau væru þinglýstir eigendur í jöfnum hlutföllum þar sem þau höfðu stofnað fjölskyldu og ætluðu að vera saman til frambúðar. Samkvæmt kaupsamningi um eignina átti kaupverðið að greiðast með kr. 500.000, kr. 7.000.000 fjárframlagi sóknaraðila, kr. 4.000.000 fjárframlagi varnaraðila og láni að fjárhæð kr. 18.500.000.

Með kaupsamningi, dags. 17. október 2005, var fasteign sóknaraðila seld fyrir kr. 23.000.000 og var hrein eign hans rúmlega kr. 8.500.000.

Fasteign varnaraðila seldist 22. desember 2005 en þá hafði kaupsamningur um L verið efndur að fullu. Varnaraðili kveður hreina eign sína í fasteign sinni hafa verið kr. 6.300.000. Fyrir liggur að þegar hún hafði greitt persónulegar skuldir og keypt hlutabréf fyrir 1.000.094 krónur átti hún eftir um kr. 2.600.000. Þá liggur fyrir að hún lagði kr. 2.240.000 inn á reikning sóknaraðila á tímabilinu 3. janúar til 20. september 2006.

Með kaupsamningi, dags. 20. september 2006, keyptu málsaðilar fasteignina að LF xx fyrir kr. 38.000.000. Við undirritun greiddi sóknaraðili kr. 6.000.000 með láni sem tekið var á hans nafni. Fasteignin að L var þá óseld en seldist þann 15. nóvember 2007 fyrir kr. 38.000.000 og rann söluandvirðið óskipt til að greiða kaupverð fasteignarinnar að LF xx. Fasteignin er þinglýst á aðila í jöfnum hlutföllum.

Aðilar deila um hvort vikja beri frá þinglýstum eignarhlutföllum fasteignarinnar að LF xx við fjárskipti þeirra. Meginreglan um helmingaskipti eigna og skulda gildir ekki þegar um óvígða sambúð er að ræða. Það er og meginregla varðandi fjárskipti sambúðarfólks að leggja ber til grundvallar skráð eignarhlutföll nema sýnt sé fram á að raunveruleg fjárframlög aðila til kaupa á eign hafi verið með þeim hætti, að eignarhlutföll teljist önnur en þau sem skráð eru. Sóknaraðili telur að þinglýst eignarhlutföll séu ekki í samræmi við framlög aðila til eignarinnar. Framlöggin stafi eingöngu frá honum og hann hafi einn greitt afborganir af lánum. Því eigi hann 100% eignarhlutdeild í fasteigninni við LF.

Þinglýsing fasteignarinnar að LF xx á nöfn beggja aðila veitir líkindi fyrir því að hvort um sig hafi átt fasteignina í þeim eignarhlutföllum sem þar er tilgreint, svo sem varnaraðili heldur fram, þó svo að þinglýsing eignarheimildar leiði hins vegar ekki þegar til þeirrar niðurstöðu og líta beri til framlags hvors um sig til eignarmyndunarinnar. Þegar þetta er virt, ber sóknaraðili sönnunarbyrði um að fjárframlög aðila til kaupa á LF xx hafi verið önnur en eignarskráning ber með sér.

Óumdeilt er að sóknaraðili greiddi einn útborgun fasteignarinnar að L og að lán sem tekið var til kaupa á eigninni, kr. 18.500.000, var á hans nafni og að hann greiddi einn afborganir af því. Þá liggur fyrir að hann greiddi fyrir framkvæmdir við eignina kr. 1.931.921.

Varnaraðili byggir á að allir hennar fjármunir hafi á sambúðartímanum runnið til reksturs sameiginlegs heimilis aðila og til að fjármagna fasteignakaup og endurbætur. Hún hafi greitt kr. 2.240.000 inn á reikning sóknaraðila og það sem eftir hafi staðið af eignarhluta hennar í íbúðinni hafi runnið til sameiginlegra heimilisparfa. Hún hafi hugsað greiðsluna sem endurgreiðslu til sóknaraðila vegna láns sem þau hafi þurft að taka vegna útborgunarinnar í L. Við skýrslutöku kom fram hjá sóknaraðila að hún hafi hugsað greiðslurnar sem sitt fjárframlag til fasteignakaupanna og í þágu útgjalda vegna sameiginlegs heimilishalds.

Varnaraðili heldur því fram að breytingarnar á L sem hún hannaði hafi átt mestan þátt í þeirri verðhækkun sem varð á fasteigninni. Þar sem að sóknaraðili hafi í raun aldrei lagt nema kr. 5.500.000 til kaupa á L sé óverulegur munur á fjárframlagi þeirra til kaupanna. Þegar það sé virt og það að dómvenja sé fyrir því að líta á lán sem sameiginlegt framlag beri að staðfesta þinglýst eignarhlutföll.

Sóknaraðili heldur því hins vegar fram að kr. 2.240.000 sem varnaraðili greiddi inn á reikninga hans sé helmingshlutur varnaraðila í sameiginlegum kostnaði aðila en vegna hans hafi hann lagt út kr. 4.466.999. Þá mótmælir hann því að hönnunarvinna varnaraðila hafi haft áhrif til hækkunar á söluverð L.

Þegar fasteign varnaraðila á F seldist 22. desember 2005 hafði sóknaraðili að fullu fjármagnað kaupin á L með eigin fé og lánum sem hann einn greiddi af. Fyrir liggur þannig að varnaraðili lagði ekkert fé til kaupa á L.

Varnaraðili byggir á að hún hafi ráðstafað fé því sem hún fékk við sölu á íbúð sinni að stórum hluta í samræmi við það sem sóknaraðili vildi. Það er mat dómsins að ráðstafanirnar hafi verið í hennar þágu og að hún beri ein ábyrgð á ráðstöfun fjárins. Þykir sóknaraðili því ekki hafa gefið haldbærar skýringar á því

hvers vegna hún greiddi ekki til sóknaraðila, eftir söluna á íbúð sinni, þær kr. 4.000.000 sem henni bar að greiða samkvæmt kaupsamningnum um Linn. Sú staðhæfing varnaraðila að fé það sem hún lagði inn á reikninga sóknaraðila á tímabilinu janúar til september 2006 hafi verið endurgreiðsla til sóknaraðila vegna láns, sem þau hafi þurft að taka vegna útborgunarinnar í L og greiða hafi átt við söluna á F, er engum gögnum studd. Þá þykir varnaraðila ekki hafa tekist að sanna að hönnunarvinna hennar hafi leitt til hækkunar á verði L. Þegar allt framanrakið er virt, og það að sambúð aðila stóð skamman tíma, er það niðurstaða dómsins að sannað sé að sóknaraðili hafi einn greitt það sem greitt var af kaupverði fasteignarinnar við L. Samkvæmt því og þar sem fyrir liggur að sóknaraðili greiddi einn af lánnum vegna eignarinnar er það niðurstaða dómsins að sóknaraðila hafi tekist sönnun um að eignamyndun í L hafi einungis orðið til vegna hans framlaga. Samkvæmt því, og þar sem fyrir liggur að LF var fjármögnuð með andvirði L og lánnum, sem sóknaraðili tók og hefur einn greitt af, verður orðið við aðalkröfu sóknaraðila og viðurkenndur óskiptur eignarréttur hans, að fasteigninni að LF xx, Xx.

Sóknaraðili krefur varnaraðila um greiðslu skuldar að fjárhæð samtals kr. 1.047.555 vegna margvíslegra útgjalda, m.a. símreikninga, upphalds- og hótélkostnaðar, flugfargjalda, kaupa á parketi og virðisaukaskatts. Kveðst sóknaraðili hafa lánað varnaraðila fyrir þessum útgjöldum á tímabilinu 1. júní 2005 til 21. febrúar 2006. Sóknaraðili andmælir því hins vegar að um lán hafi verið að ræða.

Fyrir liggur að varnaraðili gekk með barn málsaðila á sambúðartímanum, ól það og annaðist. Er ómótmælt að hún hafi vegna þess verið tekjulægri en hún hefði verið ella. Ekki liggur annað fyrir en að varnaraðili hafi tekið fullan þátt í rekstri heimilis málsaðila með tekjum sínum og þeim fjármunum sem hún hafði til ráðstöfunar. Fjárhagsleg samstaða hafi þannig verið með aðilum um heimilisreksturinn. Það að framlög varnaraðila hafi verið lægri leiðir því ekki til þess að skuld hafi stofnast við sóknaraðila eins og hann heldur fram. Getur sóknaraðili því ekki krafist varnaraðila um helmingshlutdeild í sameiginlegum kostnaði. Þegar það er virt og það að fyrir liggur að varnaraðili greiddi samtals kr. 2.240.000 inn á reikninga sóknaraðila á tímabilinu janúar til september 2006 þykir sóknaraðili ekki hafa sýnt fram á að varnaraðili sé í skuld við hann vegna útgjalda sem ekki tengjast heimilisrekstrinum. Verður varnaraðili því sýknaður af fjárkröfu hans.

Varnaraðili heldur því ekki fram að eignarhlutinn í S sé gjöf. Samkvæmt því og þar sem varnaraðili þykir ekki hafa sýnt fram á að hún hafi með framlögum beinum eða óbeinum skapað grundvöll fyrir eignarhlutdeild í S ehf., verður krafa sóknaraðila um að 1/6 hluti í félaginu sem skráður er á nafn varnaraðila sé eign sóknaraðila tekin til greina.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Gjafsóknarkostnaður varnaraðila, sem er málsvarnarlaun lögmanns hennar, kr. 829.170 að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Þorgerður Erlendsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

### Úrskurðarorð:

Viðurkenndur er óskiptur eignarréttur sóknaraðila, M, þ.e. 100% af fasteigninni að LF xx, Xx, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talið bílskúr og tilheyrandi lóðaréttindi.

Hafnað er kröfu sóknaraðila um að varnaraðili, K, verði dæmd til að endurgreiða sóknaraðila kr. 1.047.555.

Viðurkennt er að skráður 1/6 hluti á nafni varnaraðila í einkahlutafélaginu S ehf. sé eign sóknaraðila.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður varnaraðila, 829.170 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Þorgerður Erlendsdóttir